Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. april 2018 blev i sag nr. 90561:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S

Borupvang 4

2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på erstatning for tab af lejeindtægt ud over et år.

Selskabet har anerkendt, at der har været en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed i form af skimmel i klagerens ejendom og har udbetalt erstatning for tab af lejeindtægt i et år. Selskabet har afvist at udbetale erstatning for lejeindtægt ud over 1 år og har henvist til, "at vores kundes krav om yderligere dækning af tab af huslejeindtægt er forældet, og vi mener herudover ikke, at der er grundlag for at dække ud over de gældende vilkår for forsikringen".

2. 90561

Klageren har anført, at "Topdanmark unødigt har forhalet ejerskifteforsikringssagen vedr. ejendommens intensive skimmelsvampe- og fugtskader i stueetagens gulv, fundament og murværk, hvorfor selskabet alene bærer ansvaret for merudgifter til servicering af ejendommens økonomiske forpligtelser, der overskred forsikringsvilkårenes bestemmelse om en tidsgrænse på 1 år for huslejekompensation" og kræver huslejekompensation fra "1. december 2013 – 6. marts 2014, i alt 64.274,19 kr.* samt rentepåkrav i henhold til Rentelovens § 3".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1895. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/8 2010. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af relevans for sagen.

I klageskema af 1/3 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende sagsfremstilling kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Hermed indgives klage over Topdanmarks afgørelse vedr. vores krav om huslejekompensation i forbindelse med ejerskifteforsikringssag i ovennævnte ejendom.
>
> Vi har haft en længere korrespondance med Topdanmark, idet vi gentagne gange forgæves har fremsat vores krav om huslejekompensation. Senest har vi modtaget afslag herpå fra Topdanmark ultimo 2016.
>
> **Overordnet påstand**
> Vores påstand er overordnet, at Topdanmark unødigt har forhalet ejerskifteforsikringssagen vedr. ejendommens intensive skimmelsvampe- og fugtskader i stueetagens gulv, fundament og murværk, hvorfor selskabet alene bærer ansvaret for merudgifter til servicering af ejendommens økonomiske forpligtelser, der overskred forsikringsvilkårenes bestemmelse om en tidsgrænse på 1 år for huslejekompensation.
>
> Vi fastholder, at det alene beroede på selskabets forhold, at udbedring af ejendommens ovennævnte skader først påbegyndtes over et år efter skadesanmeldelsen, og at huslejekompensationens tidsbegrænsede periode derfor blev overskredet.
>
> Vi fastholder, at vi vedvarende rykkede og klagede til Topdanmark over den nølende og ubegribeligt forhalende sagsbehandling, hvorunder Topdanmark flere gange ændrede vurdering og omstødte egne tidligere omgørelser.
>
> Vi fastholder, at vores økonomiske tab fra 1. december 2013 – 6. marts 2014 ikke er hypotetisk. Hverken vi eller evt. lejere kunne bebo huset, så længe skaderne ikke var udbedret. Ejendommens udgifter skulle betales under alle omstændigheder frem til, at Topdanmark havde færdiggjort udbedringen den 6. marts 2014.

Der var skrevet kontrakt på kommende udlejning af ejendommen allerede inden udbedringsarbejdet var tilendebragt, og nye lejere flyttede ind samme dag – den 6. marts 2014 – som Topdanmarks håndværkere var færdige.

Til Topdanmarks påstand om, at udlejning af ejendommen i den periode, vores krav vedrører, ville være hypotetisk, har vi følgende bemærkning:

1) Der gik kun et par dage fra, at ejendommen medio februar blev averteret til leje, til indgåelsen af ny lejekontrakt med indflytning 14 dage efter.

2) Når vi sidenhen har udlejet ejendommen, er den blevet annonceret på en lørdag og udlejet om søndagen.

Præcedens har med andre ord været, at siden vi begyndte at udleje ejendommen i 2010, er ejendommen blevet udlejet straks efter avertering. Denne præcedens tilbageviser Topdanmarks påstand om, at udlejning skulle være hypotetisk.

Historik
Den 12. december 2012 kvitterede Topdanmark for modtagelsen af vores anmeldelse af et skadeskompleks på ejendommen. Vedlagt anmeldelsen var Teknologisk Instituts rapport om skadernes omfang og intensitet samt [virksomhed1s] notat om udbedringsmetoder ikke mindst af fundamentets fejlkonstruktion, der var årsag til omfattende skimmel- og fugtskader i stueetagens fundament, gulv og murværk.

Huset var dermed dokumenteret ubeboeligt. Vores lejere var flyttet over hals og hoved i november 2012, da Teknologisk Instituts rådgiver havde inspiceret ejendommen.

Medio februar 2013 – to måneder efter skadesanmeldelsen – modtog vi pr. telefon Topdanmarks stilling: at selskabet ikke ville dække udbedring af stueetagens skader under henvisning til, at det var normalt med opstigende grundfugt.

Topdanmark oplyste, at man alene ville dække udskiftning af et lamelgulv, der lå oven på det eksisterende gulv i køkkenalrummet. De to tømrermestre, der var tilsagt – bl.a. Topdanmarks egen – oplyste imidlertid, at de i overensstemmelse med god byggeskik hverken ville eller måtte lægge nyt gulv uden udbedring af fejlkonstruktionen i det underliggende gulv.

4. april 2013 bad Topdanmark os om for egen regning at fjerne gulvplanker i hele husets længde i stue og køkkenalrum, så skaderne kunne vurderes yderligere.

11. april 2013 fjernede tømrermesteren gulvplanker i begge stuer. Husets stueetage stod herefter med opbrudte gulve og var dermed på Topdanmarks foranledning med eftertryk gjort fysisk ubeboeligt.

12. april 2013 oplyste Topdanmark, at vi måtte påregne lang sagsbehandlingstid. Vi blev tillige bedt om at kontakte vores husforsikring for en opdatering af skadesomfang, omend vores husforsikring allerede i januar 2013 havde defineret skadesomfang af råd og svamp i nogle strøer og lægter i stuegulvet.

Derpå forløb tre måneder, hvor Topdanmark ikke fulgte op på sagen over for os.

1. juli 2013 rykkede vi atter Topdanmark og modtog timen efter et forhastet svar på gulvspørgsmålet: Topdanmark fastholdt sit ikke lovlige udbedringsforslag: at man – i strid med god byggeskik – alene ville erstatte ny parket oven på det eksisterende våde og opskimlede gulv, og at man ikke ville dække udbedring af fugt- og skimmelskaderne i fundament, murværk og gulv i dagligstuen og i fundament og murværk i køkkenalrummet.

2. juli 2013 modtog Topdanmark en klage fra os vedrørende selskabets afvisning af udbedring af skaderne i fundament, gulve og murværk i stueetagen.

11. juli 2013 fastholdt Topdanmark endnu en gang sit urealistiske og ikke lovlige udbedringsforslag. Selskabet fastholdt således – i strid med god byggeskik – at man alene ville erstatte ny parket oven på det eksisterende våde og opskimlede gulv i køkkenalrummet. Vi protesterede igen.

30. juli 2013 opfordrede Topdanmark os atter til at få foretaget ulovlig udbedring af gulvet med ny parket i køkkenalrummet. Vi protesterede.

13. september 2013 modtog vi et undersøgelsesnotat fra [virksomhed1], som Topdanmark havde fået udfærdiget. Af notatet fremgik det, at formålet med dette nye notat var en nærmere undersøgelse af omfanget af opfugtning af vægge i stueetagen samt undersøgelse af eventuel forekomst af skimmelvækst som følge af opfugtningen.

Notatets konklusion var identisk med de undersøgelser, analyser, vurderinger og konklusioner om vægopfugtning og skimmelvækst, som fremgik af vores undersøgelsesnotater fra Teknologisk Institut og [virksomhed1], fremlagt for Topdanmark året før den 12. december 2012.

Årsagen til opfugtning af vægkonstruktioner var ifølge [virksomhed1s] nye notat den samme som anført i såvel [virksomhed1] første notat som Teknologisk Instituts rapport, som vi havde fremlagt året før, nemlig dels opstigende grundfugt som følge af manglende/defekt vandret fugtspærre, dels en forøget opfugtning som følge af fejl i gulvkonstruktionen.

Det nye notat anbefalede, at stueetagens skader i gulv, fundament og vægge blev udbedret i overensstemmelse med [virksomhed1s] notat/handlingsplan, som vi havde foranlediget og fremlagt for Topdanmark året før.

Således var der ingen afgørende eller opsigtsvækkende oplysninger i det nye notat fra september 2013, som ikke allerede var fremlagt i vores rapporter fra Teknologisk Institut og [virksomhed1] året før.

I den snart et år lange sagsbehandlingstid var der intet afgørende nyt blevet føjet til sagens akter i forhold til den viden og dokumentation, som Topdanmark allerede ved skadesanmeldelsen var blevet præsenteret for.

Topdanmark havde med andre ord haft kendskab til alle korrekte og fyldestgørende oplysninger om skaderne i stueetagens gulve, fundament og murværk, siden man modtog rapporterne 12. december 2014.

Den 30. september 2013 udløb vores oprindelige lejekontrakt med en småbørnsfamilie, der som nævnt omgående var fraflyttet ejendommen ultimo november 2012, da de blev bekendt med svampe- og fugtskaderne.

Den 1. oktober 2013 var Topdanmark altså skyld i, at vi stadig stod med et ubeboeligt hus, idet stueetagens gulve var revet op, og svampe- og fugtskaderne var uændrede.

Den 8. oktober 2013 meddelte Topdanmark, at man havde besluttet at fjerne betonen i hele stueetagens fundament. Denne beslutning blev truffet, uden at der var tilvejebragt afgørende nye oplysninger i sagen ud over dem, vi havde fremlagt året tidligere. Der var med andre ord ingen dokumenteret grund til, at beslutningen ikke var blevet taget længe før.

Ingen afgørende nye oplysninger kunne have indflydelse på Topdanmarks omstødelse af sin egen afgørelse. Ikke desto mindre frafaldt Topdanmark sin tidligere afgørelse vedrørende stueetagens gulv, fundament og murværk, som man havde fastholdt gennem det meste af et år.

Med omstødelsen af sin tidligere afgørelse anerkendte Topdanmark [virksomhed1s] anbefaling vedr. udbedringsmetode af 1. december 2012 om opbrydning af betonen i hele stueetagens fundament etc. Imidlertid ville Topdanmark ikke påbegynde opbrydningen af gulv og fundament i køkkenalrummet, før vores husforsikring havde udbedret gulvbrædderne og strøerne i den anden stue.

Vores husforsikring måtte derfor endnu engang erklære over for Topdanmark, at man ikke kunne reparere den dækningsberettigede skade på et afgrænset felt af stuegulvet, før Topdanmark havde fjernet fejlkonstruktionen med beton støbt rundt om strøerne under stuens gulv. Det ville i den forbindelse ikke være lovligt at lægge nye strøer ned i fugtig beton og lægter ovenpå.

Den 1. november 2013 indstillede Topdanmark huslejekompensationen, men huset var fortsat ubeboeligt.

Med sin helt ekstremt langsommelige sagsbehandling har Topdanmark med andre ord ladet tiden gå, sådan at vi ramte pkt. 13-D-grænsen på et år. Dette var vi ikke skyld i. Den 1. december 2013 stod huset stadig ubeboeligt, stueetagens gulv var stadig revet op, og svampe- og fugtskaderne var uændrede.

Siden 8. oktober 2013 havde Topdanmark, trods adskillige rykkere fra os siden 8. oktober 2013, hverken fremsendt tilbud eller beløbsstørrelse på selskabets dækning af fjernelse af beton og retablering af gulv eller givet grønt lys til, at vi selv kunne gå i gang med ophugning af betondækket. Topdanmark var med andre ord årsag til, at huset stod ubeboeligt med oprevne gulve og uændrede svampe- og fugtskader den 1. december 2013 og bar dermed ansvaret for overskridelsen af huslejekompensationstidsgrænsen på et år.

Topdanmark har således ansvaret for, at vi ikke kunne udleje det ubeboelige hus efter tidsgrænsen.

Topdanmark har dermed påført os et tab i form af de økonomiske forpligtelser, som følger med fast ejendom, hvad enten den er beboelig eller ej. Forpligtelser, som vi måtte svare uden at kunne få dem dækket ind igen ved udlejning.

Det ligger i sagens natur, at vi – hvis huset havde været beboeligt, uden skader – enten ville have boet i huset selv eller have lejet det ud. Det er derfor ikke rimeligt at kalde huslejetabet eller de økonomiske forpligtelser i ejendommen hypotetiske. Udgifterne var ikke hypotetiske. Ubeboeligheden var ikke hypotetisk. Vi kunne hverken bo i huset eller udleje det. Til alt held for os – og for Topdanmark – havde vi en anden bolig og skulle derfor ikke genhuses. Men vi skulle servicere ejendommens udgifter og led således huslejetab.

Kort sagt: Topdanmark har med sin forhaling af sagsbehandlingen og overskridelsen af etårsgrænsen påført os merudgifter i form af ejendomsudgifter og huslejetab.

Den 13. december 2013 – to måneder efter, at Topdanmark havde meddelt os beslutningen om at bryde fundamentet op, og et år efter skadesanmeldelsen – meddelte Topdanmark, at et firma nu var blevet bedt om at afgive tilbud på stueetagens skader på gulv og fundament. Vi havde rykket adskillige gange siden 8. oktober 2013.

18. december 2013 meddelte Topdanmark, at betonen i stueetagens fundament ville blive ophugget i nær fremtid. Altså over et år efter skadesanmeldelsen.

Topdanmark rekvirerede selv håndværkerne og gik egenhændigt i gang med at reparere gulvet og fundamentet efter [virksomhed1s] anvisninger, som var blevet anbefalet over et år tidligere.

Topdanmark fremsendte aldrig tilbud og kontroltilbud vedr. reparation af fundamentet, gulvet og murværket, ligesom vi ikke selv blev tilbudt at fremskaffe tilbud på udbedring af skaden, hvorved vi ellers ville have kunnet komme i gang langt tidligere med udbedringen af skaden.

I slutningen af januar 2014 oplyste Topdanmarks firma, at arbejdet med udbedringen af stueetagen ville vare frem til midten af februar 2014, hvorefter vi straks udlejede ejendommen pr. 1. marts 2014.

Topdanmarks udbedringsarbejde afsluttedes først den 6. marts 2014. Samme dag flyttede vores nye lejere ind. Der var med andre ord intet hypotetisk ved spørgsmålet om udlejning, og vi har haft dokumenterede tab frem til 6. marts 2014, hvor udbedringsarbejdet var tilendebragt, og de nye lejere flyttede ind.

Vi måtte i den forbindelse give de nye lejere, der flyttede til Danmark fra udlandet, kompensation for, at Topdanmark ikke som lovet var færdig med udbedringen 1. marts 2014, idet boligen først var indflytningsklar den 6. marts 2014.

Opsummering
Gennem mere end 10 måneder afviste Topdanmark grundforholdene i rapporterne og fastholdt alene at ville dække nyt lamelgulv oven på det eksisterende gulv i køkkenalrum i strid med god byggeskik og lovlighed.

Først 10 måneder efter skadesanmeldelsen indvilgede Topdanmark i at dække skadeforholdene i stueetagen.

Først 13 måneder efter skadesanmeldelsen iværksatte Topdanmark udbedringen ultimo december 2013.

Først 15 måneder efter skadesanmeldelsen, den 6. marts 2014, blev Topdanmarks egenhændige udbedring af stueetagens skader tilendebragt.

Konklusion
Det er uacceptabelt, at Topdanmark lod tiden gå med vedholdende afvisning af udbedring af stueetagens fundament, således at forsikringsvilkårenes ramme for dækning af huslejetab på et år blev overskredet med konsekvenser for os til følge, eftersom alle forhold vedrørende skader og disses omfang var blevet fremlagt i rapporterne fra Teknologisk Institut og [virksomhed1] året forinden. Disse indeholdt samtlige håndværksmæssige vurderinger og faglige analyser samt dokumentation og udbedringsanvisninger vedrørende gulvets fejlkonstruktion.

Vores husforsikring indvilgede i at betale den del af bortfjernelsen af beton, der var nødvendig for, at man kunne udbedre den afgrænsede rådskade. Dette ændrer imidlertid ikke ved, at Topdanmark skulle fjerne den øvrige opfugtede beton under dagligstuens gulv samt gulv og fundament i køkkenalrummet, og at dette allerede burde være sket i foråret 2013.

Overskridelsen af tidsgrænsen på et år har Topdanmark ansvaret for. Den påførte os en uoverskuelig og ruinerende økonomisk situation i form af huslejetab og merudgifter til servicering af ejendommens økonomiske forpligtelser.

I den forbindelse er det misvisende, når Topdanmark kalder den tabte udlejning hypotetisk, eftersom ejendommen har været udlejet – og udlejet straks efter avertering – både før og efter, at ejendommen var ubeboelig.

Topdanmark bad os den 4. april 2013 om at fjerne gulvplankerne i køkkenalrum og stue i hele husets længde. Herefter var ejendommen med eftertryk fysisk ubeboelig.

Det ville derfor være korrekt at lade Topdanmarks økonomiske kompensation på op til et år gælde fra den 11. april 2013, datoen hvor tømrermesteren rev gulvplankerne op.

Hvis Topdanmark havde afsluttet sagsbehandlingen i rimelig tid, kunne samtlige skader for længst have været udbedret før etårsgrænsen.

Over for Topdanmarks henvisning til almindelige forsikringsvilkår står den skærpende og usædvanlige omstændighed, at Topdanmark i den over et år lange sagsbehandlingstid ikke føjede noget afgørende nyt til sagsbehandlingen af skaderne i stueetagen, som ikke allerede var fremlagt i skadesanmeldelsens vedlagte rapporter.

Topdanmark har ikke på noget tidspunkt dokumenteret, på hvilket grundlag afvisningen blev fastholdt, eller hvorfor det skulle tage så lang tid at sagsbehandle.

Efter mere end et års sagsbehandling havde Topdanmark ikke afsluttet sagen, der havde gjort huset ubeboeligt, nemlig fugt- og svampeangrebet som følge af en forkert gulvkonstruktion.

Eftersom sagsbehandlingen har været ekstremt langsom, og Topdanmark selv påtog sig at udbedre skaderne i stueetagen 15 måneder efter skadesanmeldelsen, må vi insistere på, at disse skærpende omstændigheder får opsættende virkning på pkt. 13-D.

Skaderne var ikke udbedret, før der var lagt nyt gulv, og nyt gulv kunne ikke lægges, før fejlkonstruktionen med beton var fjernet i hele stueetagen.

Topdanmarks behandling og forhaling af sagen har forårsaget unødige meromkostninger, da boligen var ubeboelig i perioden 1. december 2013 til 6. marts 2014. Vi må derfor fortsat henholde os til grundlaget for kompensation, nemlig til det erstatningsretlige princip, at uforskyldte tab man lider, skal dækkes, og at Topdanmark kompenserer for dokumenteret økonomiske tab i 3 måneder (1. dec.- 6. marts) forårsaget af forsinkelsen, nemlig Topdanmarks omstødelse af egen afgørelse.

Der var ingen afgørende nye oplysninger, der kunne have indflydelse på Topdanmarks beslutning om at omstøde sin egen afgørelse.

Over for Topdanmarks henvisning til almindelige forsikringsvilkår står den skærpende og usædvanlige omstændighed, at Topdanmark efter mere end et års sagsbehandling ikke havde afsluttet sagen, der havde gjort huset ubeboeligt, nemlig fugt- og svampeangrebet som følge af en forkert gulvkonstruktion, samt at Topdanmark egenhændigt selv stod for udbedringen og styrede byggesagen frem til 6. marts 2014.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Huslejekompensation 1. december 2013 – 6. marts 2014, i alt 64.274,19 kr.* samt rentepåkrav i henhold til Rentelovens § 3.

* (3 mdr. x 19.500 kr. + 6 dage x 19.500 kr.: 31 dage)."

Selskabet har i brev af 21/3 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunde klager over, at vi ikke dækker tabt lejeindtægt ud over de 12 måneder, som vi har betalt i henhold til vilkårenes punkt herom. Vores kunde mener, at vi har handlet ansvarspådragende i forbindelse med vores behandling af dagen, og vi derfor er erstatningsansvarlig ud over de gældende vilkår.

Vi har i alt haft udgifter på 823.443 kr. i sagen.

Vi har gennemgået sagen på ny, og vi må meddele, at vi finder, at vores kundes krav om yderligere dækning af tab af huslejeindtægt er forældet, og vi mener herudover ikke, at der er grundlag for at dække ud over de gældende vilkår for forsikringen.

Her følger fakta om den tegnede forsikring
Vores kunde overtager ejendommen 15. februar 2011.

Ejendommen er fra 1895.

Ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapporten …

De gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er 40-E.

Sådan har sagsforløbet været
Der har i sagen været meget omfattende korrespondance mellem vores taksator og vores kunde, hvorfor nedenstående sagsfremstilling ikke er udtømmende, men dog burde give et overblik over sagen.

Vi modtager den 10. december 2012 en anmeldelse vedrørende 8 forhold. Forholdene opdages af vores kundes lejere.

Vores kunde fremsender til støtte for sine anmeldelser blandt andet en rapport fra TI og en rapport fra [virksomhed1] (efterfølgende betegnet som vores kundes rådgivere).

Vores kunde fremsender ligeledes en beskrivelse fra en vvs'er.

Vores taksator sender den 8. marts 2013 en afgørelse til vores kunde, hvor vi anerkender et tilbud på udbedring af flere af forholdene vedr. skimmel i gulv samt vægge på 1. sal.

Taksator oplyser i samme afgørelse, at han skal kontaktes vedr. køkken/alrum undervejs i udbedringsforløbet, så der kan tages stilling til dækning og omfang her.

Det oplyses herudover, at vi afventer et tilbud fra kundens vvs'er vedr. de dækningsberettigende installationer.

I samme afgørelse beder vores taksator ligeledes om at modtage den underskrevne lejekontrakt til opgørelse af tabt lejeindtægt.

Den 13. marts 2013 fremsender vores kunde lejekontrakten.

Den 15. marts 2013 anerkender vores taksator at betale for tabt lejeindtægt. Han tager udgangspunkt i en start dato fra 1. februar 2013.

Den 21. marts 2013 klager vores kunde over start datoen for tabt lejeindtægt, da han vurderer, at ejendommen var ubeboelig fra det tidspunkt, der blev konstateret skimmel, hvilket var omkring 1. december 2012.

Vi accepterer vores kundes anmodning herom den 9. april 2013.

Den 18. april 2013 godkender vores kundes husforsikring et tilbud på det arbejde, som de har anerkendt.

10. 90561

Den 19. april 2013 godkender vi to tilbud på udbedring af de vvs installationer, som vi har anerkendt at dække.

Vi var herefter af den overbevisning, at vores kunde havde igangsat de godkendte arbejder både over ejerskifteforsikringen og husforsikringen, og vi afventede at blive kontaktet for afklaring af gulvet i køkken/alrum.

Den 2. juli skriver vores kunde til os, da han rykker for manglende indbetaling af tabt lejeindtægt for juli måned.

Vores taksator besvarer vores kunde dagen efter, hvor han oplyser, at han undrer sig over, at udbedringen ikke er igangsat for længst, og vi af den grund ikke kan fortsætte betalingen af tabt lejeindtægt.

Vores kunde klager samme dag over afgørelsen, især hvad angår tabt lejeindtægt. Han rykker dagen efter. Han uddyber sin klage den 8. juli 2013.

Vi accepterer den 10. juli for at imødekomme vores kunde, at vi betaler juli måneds tabte lejeindtægt, mens vi behandler klagen.

Vi besvarer kundens klage den 11. juli 2013. Vores kunde klager samme dag.

Vi besvarer vores kundes nye klage den 30. juli 2013. Vi tilbyder vores kunde, at vi får vores kundes rådgiver til at undersøge væggene i stueetage og måle for fugt og lave skimmelanalyser af disse. Dette sker efter vi har været i kontakt med dem, da de ikke havde undersøgt disse ting til bunds i deres første rapport, hvilket de selv medgav.

Vi opfordrer samme dag på det kraftigste, at vores kunde får igangsat udbedringen af de dækningsberettigende forhold. Vi tilbyder at dække august måneds tabte lejeindtægt, mens undersøgelsen pågår.

Vores kunde oplyser den 7. august 2013, at han vil gå i gang med udbedringen, og grunden til, at han har ventet, er, at han vil lave det hele samtidig.

Vores kundes husforsikringen er tillige ikke gået i gang med udbedringen af det af dem anerkendte.

Den 20. september foreligger rapporten fra vores kundes rådgiver. Der måles forhøjet fugt i vægge på grund af opstigende grundfugt. Der mangler muligvis fugtspærre over sokkel.

Vi iværksætter yderligere undersøgelse af sokkel, og da det også tyder på brud på kloakledninger iværksætter vi undersøgelse heraf.

Den 30. september 2013 foreligger der rapport fra kloakmester. Der er brud 2 steder, hvilket vores kunde anmodes om at anmelde til sin husforsikring.

Mureren konstaterer, modsat vores kundes rådgivers oplysninger, at der foreligger fugtspærre i murværket. Den sidder dog længere nede på grund af ændringer af terrænet gennem de sidste 120 år. Selve placeringen var ikke unormal for opførelsestidspunktet.

Vores kundes husforsikring oplyser nu, at de vil have, at ejerskifteforsikringen iværksætter den anerkendte udbedring, før de går i gang, selvom de tidligere har oplyst, at der ikke skulle fjernes beton rundt om de rådne bjælker i gulvkonstruktionen.

Vi oplyser, at hvis fjernelse af beton er nødvendigt for deres udbedring, skal de betale herfor, som vi gennem hele forløbet har oplyst dem.

Den 2. december 2013 skriver vi til kunden, at vi ikke længere kan betale for tabt lejeindtægt, da vilkårene kun hjemler 12 måneders dækning for tabt lejeindtægt.

Kunden klager samme dag over dette.

Den 4. december 2013 fastholder vi vores afgørelse vedrørende tabt lejeindtægt.

Vores kundes husforsikring ændrer nu deres dækningstilsagn, da det er nødvendigt at optage beton i gulvkonstruktionen i forbindelse med deres anerkendte udbedring.

5. december 2013 klager vores kunde endnu engang over, at vi ikke kan dække yderligere tabt huslejeindtægt.

Den 13. december 2013 fastholder vi endnu engang vores afgørelse.

Vores kunde klager igen den 16. december 2013 uden dette ændrer vores afgørelse.

Den 6. marts 2014 er udbedringen færdiggjort.

Kunden klager i januar 2015, i oktober 2015, i januar 2016 og december 2016 igen over, at vi ikke vil betale ham ud over de 12 måneder, som vilkårene hjemler.

Vi har fastholdt vores afgørelse på dette punkt overfor vores kunde.

Her er de relevante vilkårspunkter
Forsikringsaftalelovens § 29. stk. 1:
'Krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven, jf. dog stk. 2-6.'

Forældelseslovens § 3:
'Stk. 1. Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.
Stk. 2. Var fordringshaveren ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes forældelsesfristen i stk. 1 først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil.'

12. 90561

Vilkårenes pkt. 13:
Følgeudgifter
'I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betaler vi også rimelige og nødvendige merudgifter ved:
13 D – Dokumenteret tab af lejeindtægt for udlejet værelse/bolig i indtil 1 år.'

Her er vores vurdering af sagen
Vi mener, at vores kundes krav om yderligere dækning for tabt lejeindtægt er forældet jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1 jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Der gælder en 3-årig forældelsesfrist fra det tidspunkt, man får kendskab til sit krav.

Vores kunde klager første gang over, at vi ikke vil betale ud over de 12 måneder, som vilkårene pkt. 13 D hjemler den 2. december 2013. Vores kunde har derfor som minimum haft kendskab til sit krav siden denne dag.

Kravet blev derfor forældet den 2. december 2016.

Afbrydelse af forældelsesfristen skal ske gennem en af de i kapitel 5 nævnte måder i forældelsesloven. Ingen af disse måder er iagttaget før henvendelsen til jer den 6. marts 2017.

For en god ordens skyld skal det bemærkes, at vi gennem hele forløbet har afvist at dække ud over de 12 måneder, som vilkårene foreskriver.

Vi mener derfor, at sagen skal afvises, da kravet om yderligere dækning for tabt lejeindtægt er forældet.

Bemærkninger til vilkårenes pkt. 13 D
Hvis Ankenævnet mod forventning ikke vurderer, at kravet er forældet, vil vi gøre opmærksom på, at vi ikke vurderer, at vores kunde er berettiget til dækning for tabt lejeindtægt ud over de gældende vilkår.

De gældende vilkår pkt. 13 D foreskriver, at man kan få dækket sit dokumenterede tab af lejeindtægt i 12 måneder.

Vi har betalt for tab af lejeindtægt fra perioden 1. december 2012 til 1. december 2013, og vi har dermed dækket de 12 måneder, som vilkårene angiver som maksimum.

Det skal i den bemærkes, at kunden alene har fremlagt dokumentation for et lejetab for perioden 1. december 2012 til 30. september 2013 jf. den fremsendte lejekontrakt. Der er tale om en tidsbegrænset lejekontrakt, der er ophører/ophørte automatisk denne dag.

Det er således alene til denne dag, at vores kunde har dokumenteret tabet af lejeindtægt.

Det er ikke et dokumenteret tab af lejeindtægt, at man hævder, at man kunne have genudlejet ejendommen.

Til trods for dette, har vi dækket perioden 30. september 2013 til 1. december 2013 for at imødekomme vores kunde.

Vi mener, at vores kunde fremstiller sagsforløbet meget ensidigt og subjektivt, og han fremstiller os som om, vi har behandlet ham meget dårligt.

Vi kan helt overordnet ikke genkende til denne sagsfremstilling, og vi henviser i den forbindelse til ovenstående gennemgang af sagsforløbet.

Vi har som ovennævnt haft udgifter på 823.443 kr. i denne sag.

Vi mener, at vores kunde også selv bærer et ansvar for sagens forløb, da udbedringen kunne have vært igangsat langt tidligere i forløbet, ligesom vores kundes husforsikring i andet selskab kunne have fremmet forløbet.

Vi er med på, at længere sagsforløb kan være hårdt og opslidende, men vi er nødt til at henholde os til de gældende vilkår og praksis.

Der var i dette tilfælde tale om mange anmeldelser, flere konkurrerende skadeårsager, anmeldelser som ikke var dækket samt var flere af forholdene dækket af vores kundes husforsikring i andet selskab.

Det tager derfor tid for at få klarlagt årsag og omfang fuldt ud, ligesom nogle af forholdenes omfangsbestemmelse krævede, at udbedringen blev igangsat af vores kunde.

Vi har svært ved at se incitamentet for, at vi skulle have nogen interesse i, at sagen trak ud, da det blot medfører flere omkostninger.

Der er ingen tvivl om, at vores kunde har haft høje forventninger til sin ejendom fra 1895, og hvad vi som ejerskifteforsikringsselskab kan være behjælpelige med at erstatte.

Der skal en del til, før man kan blive erstatningsansvarlig uden for kontrakt, og vi mener bestemt ikke, at der er grundlag herfor i dette tilfælde.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi vurderer på den ovennævnte baggrund, at kravet om dækning for yderligere tabt lejeindtægt er forældet, hvorfor det allerede af den grund må afvises.

Vi vurderer herudover ikke, at vores kunde har krav på dækning ud over de gældende vilkår.

Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår, lovgivning og praksis."

Klageren har i mail af 23/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Overordnet fastholder jeg, at Topdanmark har handlet ansvarspådragende for så vidt angår huslejekompensation på grund af selskabets langvarige og vedholdende afvisning af skadesudbedring, som anvist i rapporter fra henholdsvis Teknologisk Institut og [virksomhed1].

Hermed kommentarer til Topdanmarks svar af 21. marts 2017 på min klage til Ankestyrelsen:

Topdanmarks påstand vedrørende dets afgørelse den 8. marts 2013, side 2 i selskabets svar af 21. marts 2017:

Topdanmark anerkender for så vidt angår gulv og fundament i stueetagen alene udskiftning af det lamelgulv, der lå oven på det eksisterende gulv i køkkenalrummet.

Imidlertid oplyste de to tilbudsgivende firmaer, at Topdanmarks insisteren på alene at udskifte lamelgulvet ikke var i overensstemmelse med god byggeskik. Af de to firmaers tilbud fra 26. februar 2013 fremgår således følgende forbehold: 'Undergulvet skal ændres for at undgå fremtidig opskimling' [tømrer1], 'Der er ikke medregnet nogen form for skimmelsanering' [vvs'er1].

Eftersom tømrerfirmaerne ikke ville udskifte lamelgulvet uden udbedring af fejlkonstruktionen i det underliggende gulv og fundament, kunne vi ikke kontakte taksator undervejs i udbedringsforløbet.

Vedrørende de ulovlige VVS/toiletforhold med tilbagevendende fækalieoversvømmelse i kælderen udbedrede vi dem omgående, da Topdanmarks kontroltilbud forelå den 19. april 2013.

Vedr. Topdanmarks påstand ang. den 18. april 2013, side 2 i selskabets svar af 21. marts 2017:

Vores husforsikring, tegnet i [selskab1], godkendte udbedring af et par strøer med råd i stueetagens anden stue, altså ikke i køkkenalrummet, men [selskab1] gjorde ligesom tidligere og senere i sagsforløbet gældende, at Topdanmark skulle foranledige ophugning af den mellem strøerne udlagte beton i stuen, førend udbedring kunne finde sted.

Vedr. Topdanmarks overbevisning om vores igangsættelse af stueetagens gulv, side 2 i selskabets svar af 21. marts 2017:

Den 4. april 2013 bad Topdanmark os om for egen regning af fjerne gulvplanker i hele husets længde i stue og køkkenalrum, så selskabet kunne vurdere skaderne yderligere.

Den 12. april 2013, da gulvplankerne var fjernet, oplyste Topdanmark, at vi måtte påregne lang sagsbehandlingstid. Vi blev tillige bedt om at kontakte vores husforsikring [selskab1] for en opdatering af skadesomfang. Vores husforsikring havde allerede i januar 2013 defineret skadesomfang af råd i nogle strøer i stuegulvet, hvilket vi i april 2013 endnu en gang påpegede over for Topdanmark, da [selskab1] endnu en gang havde besigtiget gulvet.

Derpå forløb tre måneder, hvor Topdanmark ikke fulgte op på sagen over for os. Vi reagerer på sagsforløbet primo juli 2013.

Den 1. juli 2013, den 2. juli 2013, den 11. juli 2013 og den 30. juli 2013 fastholder Topdanmark pr. mail fortsat sit ikke lovlige udbedringsforslag, idet selskabet i strid med god byggeskik alene vil erstatte ny parket oven på det eksisterende våde og opskimlede gulv i køkkenalrummet.

Topdanmark ville fortsat ikke dække udbedring af fugt- og skimmelskaderne i fundament, murværk og gulv i køkkenalrum og fundament, gulv og murværk i dagligstuen

Gennem hele juli måned 2013 fastholder vi i lighed med tidligere, at vi ikke vil påbegynde en udbedring, der ikke er i overensstemmelse med lovlig/forsvarlig skik, jf. tømrervirksomhedernes udsagn.

Vedr. Topdanmarks egen rekvirering af ny undersøgelse ved [virksomhed1] af stueetagens gulv, side 3 i selskabets svar af 21. marts 2017:

Den 30. juli 2013 oplyser Topdanmark tillige i sin mail, at taksator vil kontakte [virksomhed1]. Som det fremgår af min sagsgennemgang/klage til Ankenævnet, fremkom der ingen nye oplysninger i den nye undersøgelse, som der henvises til. I vores egne rapporter fra henholdsvis Teknologisk Institut og [virksomhed1] fra december 2012 var alle forhold vedrørende fugt og skimmelsvamp i både gulv og vægge i stueetagen til fulde dokumenteret.

Konklusionen vedr. analyser, værdier og vurderinger i [virksomhed1s] nye rapport var identisk med konklusionen i den oprindelige rapport fra december 2012. Konklusionerne i TI og [virksomhed1s] oprindelige rapporter ville alene udløse skadeserstatning og forsikringsudbetaling, uafhængigt af om der måtte komme nye forhold til i [virksomhed1s] nye rapport. Det gjorde der så ikke, men Topdanmark afviste vedholdende rapporternes konklusioner og afslog at påtage sig skadesdækning af gulvkonstruktion, fundament og murværk i stueetagen

Vedr. Topdanmarks omtale af den 7. august 2017, side 3 i selskabets svar af 21. marts 2017:

Vi har allerede på dette tidspunkt fået udbedret en del skader på 1. sal og i kælder, herunder toilet og gasfyr.

Som det fremgår af min sagsfremstilling, ville det ikke have været rationelt at rekvirere håndværkere til at udbedre skimmelskader på husets førstesal på et tidspunkt, hvor sagsbehandlingen vedr. skader i stueetagen ikke var afsluttet. Det eneste rationelle mht. planlægning og aftaler med håndværkere var, at samtlige skader blev udbedret som én sammenhængende entreprise, hvad begge tilbud fra tømrerfirmaerne også indebar.

Hertil kommer, at huset først ville være beboeligt igen, dvs. muligt at udleje, efter udbedringen af stueetagens gulv og fundament.

Vedr. Topdanmarks kommentar side 3 om iværksættelse af yderligere undersøgelse af sokkel m.m.:

Det er en påfaldende og urimelig forhaling af sagsbehandlingen, at man først omkring 1. oktober, altså 10 måneder efter skadesanmeldelsen, og først efter at have modtaget [virksomhed1s] anden rapport (med samme dokumentation og samme konklusioner som den første fra december 2012) iværksætter de omtalte undersøgelser af sokkel og kloak. Disse undersøgelser kunne Topdanmark have iværksat, allerede da de første af os egenhændigt rekvirerede rapporter fra Teknologisk Institut og [virksomhed1] forelå i forbindelse med skadesanmeldelsen december 2012.

Den 1. oktober 2013 var Topdanmark altså ansvarlig for, at vi stadig stod med et ubeboeligt hus, idet stueetagens gulve i køkkenalrum og i stuen stadig var revet op, ligesom svampe- og fugtskaderne var uændrede.

Den 30. september 2013 udløb vores oprindelige lejekontrakt med småbørnsfamilien, der flyttede den 1. december 2012.

I den snart et år lange sagsbehandlingstid var intet afgørende nyt blevet føjet til sagens akter i forhold til den viden og dokumentation, som Topdanmark allerede ved skadesanmeldelsen vedr. stueetagens gulve var blevet præsenteret for den 10. december 2012.

Topdanmark havde med andre ord haft kendskab til alle korrekte og fyldestgørende oplysninger om gulve, murværk og fejlkonstruktion i fundament i stueetagen, siden man 12. december 2012 modtog de af os rekvirerede rapporter fra Teknologisk Institut og [virksomhed1].

Vedr. Topdanmarks henvisning til vores husforsikring, side 3 forneden i selskabets svar af 21. marts 2017:

Vores husforsikring, [selskab1], har siden januar 2013 fastholdt, at Topdanmark skulle iværksætte deres del af udbedringen, før husforsikringen kunne gå i gang med sin del.

[Selskab1] har gennem hele forløbet fastholdt den rimelige påstand, at de ikke kunne udbedre de rådne strøer, førend Topdanmark havde fjernet betonen, der ulovligt var udlagt mellem strøerne. Det ville i den forbindelse ikke være lovligt for [selskab1] at lægge nye strøer i fugtig beton og lægter oven på.

Dette forhold har både [selskab1] og jeg oplyst Topdanmarks taksator om adskillige gange telefonisk. Topdanmarks taksator har med andre ord været vidende om dette, siden [selskab1] første gang oplyste herom i januar 2013.

Vedr. Topdanmarks henvisning til, at vores husforsikring 'ændrede' dækningstilsagn december 2013, side 4 i selskabets svar af 21. marts 2017:

[Selskab1] har i overensstemmelse med reglerne i vores husforsikring siden januar 2013 anerkendt en dækningsberettiget skade på et par strøer med råd i stuens gulv.

Den 8. oktober 2013 meddeler Topdanmarks taksator mig pr. telefon, at selskabet har besluttet at fjerne betonen i stueetagens fundament.

I overensstemmelse med reglerne i vores ejerskifteforsikring anerkender Topdanmark således den 8. oktober 2013, at selskabet er forpligtet til at udbedre gulvkonstruktionen i stueetagen.

Topdanmark frafaldt med andre ord sin tidligere afgørelse vedrørende stueetagens gulv, fundament og murværk, som man havde fastholdt det meste af et år.

Der var ingen afgørende nye oplysninger, som kunne have indflydelse på Topdanmarks omstødelse af sin egen afgørelse.

Topdanmarks beslutning om omstødelse af sin tidligere afgørelse blev med andre ord truffet, uden at der var tilvejebragt afgørende nye oplysninger i sagen ud over dem, vi havde fremlagt året tidligere.

Udbedringen af stueetagens gulve kunne i princippet påbegyndes den 8. oktober 2013. Det skete imidlertid ikke, eftersom Topdanmark meddelte os, at man ikke ville påbegynde opbrydningen af gulv og fundament i køkkenalrum, førend [selskab1] havde udbedret to strøer på et afgrænset område i den anden stues gulv.

Fejlene i gulvkonstruktionen i køkkenalrummet kunne Topdanmark imidlertid have iværksat udbedring af senest primo oktober 2013.

Siden 8. oktober 2013 rykkede vi adskillige gange Topdanmark herfor, men fik hverken fremsendt tilbud eller beløbsstørrelse på selskabets dækning af udbedring af gulvets fundament i køkkenalrummet (hvor [selskab1] ingen sag/skade havde) eller i stuens fundament, ligesom vi heller ikke fik grønt lys til, at vi selv kunne iværksætte ophugning af betondækket.

Den 13. december 2013 – to måneder efter, at Topdanmark havde meddelt os beslutningen om, at Topdanmark ville udbedre fundamentet i både køkkenalrum og stuen – oplyste Topdanmark, at et firma nu var blevet bedt om at afgive tilbud på stueetagens skader på gulv og fundament.

Den 18. december 2013 meddelte Topdanmark mig, at betonen i stueetagens fundament ville blive ophugget i nær fremtid. Altså over et år efter skadesanmeldelsen.

Topdanmark rekvirerede selv håndværkerne og gik egenhændigt i gang med at udbedre gulvet og fundamentet efter [virksomhed1s] anvisninger i sin rapport fra året tidligere, december 2012.

Topdanmark fremsendte aldrig tilbud eller kontroltilbud vedr. reparation af fundamentet, gulvet og murværket, ligesom vi heller ikke selv blev tilbudt at fremskaffe tilbud på skadesudbedring, hvorved vi ellers allerede medio oktober 2013 kunne være kommet i gang med køkkenalrummets og stuens fundament.

Arbejdet kunne da have været afsluttet inden for rimelig tid, og vi ville ikke have lidt uforskyldt økonomisk tab i tre måneder fra den 1. december 2013 – 6. marts 2014.

Topdanmark ville ikke betale for ophugningen af betonen rundt om de to rådne strøer i stuens gulv. Topdanmark og [selskab1] indgik et samarbejde, uden at [selskab1] ændrede selve dækningen af rådskaden alene. Skimmelsvampeskaderne hørte ikke under [selskab1s] dækning, men under Topdanmarks police.

Topdanmark har stået for ophugning af beton og udbedring af gulv i køkkenalrum, og for ophugning af beton og udbedring af gulv i stuen. [Selskab1] har stået for sin afgrænsede del med de to strøer. Der er således ikke tale om ændring af dækning af råd, men om at Topdanmark efter aftale med [selskab1] stod for iværksættelsen af hele udbedringsarbejdet i stuens fundament og gulv.

Vores husforsikring indvilgede i at betale den del af bortfjernelsen af beton, der var nødvendig for, at man kunne udbedre den afgrænsede rådskade. Dette ændrer imidlertid ikke ved, at Top-

danmark skulle fjerne hele den øvrige opfugtede beton under dagligstuens gulv samt gulv og fundament i køkkenalrummet, og at dette allerede burde være sket i foråret 2013.

Overskridelsen af tidsgrænsen på et år har Topdanmark alene ansvaret for. Den påførte os en uoverskuelig og ruinerende økonomisk situation i form af huslejetab og merudgifter til servicering af ejendommens økonomiske forpligtelser.

Vedr. Topdanmarks påstand om 3-årig forældelsesfrist, side 5 i selskabets svar af 21. marts 2017:

Vi skrider ikke øjeblikkeligt til officiel klage til Ankenævnet, idet vi med de øvrige ejerskifteskader, som vi har haft på ejendommen, har oplevet den præcedens fra Topdanmarks side, at man først afviste vores krav og klager i flere omgange, for nogles vedkommende gennem mere end tre år, for til sidst at anerkende skaderne og vores krav som dækningsberettigede.

Det gælder f.eks. Topdanmarks fastholdelse gennem tre år, fra februar 2013 og frem, af at selskabet ikke ville betale for Teknologisk Instituts rapport. Vi fastholdt i hele perioden, at rapporten var dækket af reglerne i ejerskifteforsikringen. Topdanmark omstødte sin beslutning i februar 2016 og refunderede beløbet for rapporten.

Det samme forløb gjaldt Topdanmarks afvisning i februar 2013 af dækning af varme, vand og el, som selskabet siden omstødte, idet man i februar 2016 dækkede varme, el og vand frem til 6. marts 2014.

Endnu et eksempel er Topdanmarks afvisning af, at årsag til fækalieoversvømmelse i kælder skyldtes defekt kloak. Topdanmark omstødte siden beslutningen, idet vi fastholdt, at årsagen var en durgo-ventil samt manglende udluftning over tag fra hængetoilet. Topdanmark anerkendte siden skaden som dækningsberettiget iflg. ejerskifteforsikringen.

Der har altså i sagsbehandlingen været præcedens for, at Topdanmark først – og meget længe – afviser vores krav, hvorefter man år senere omgør sin tidligere beslutning og giver os medhold.

Fristerne har således været suspenderet eller afbrudt, så længe forsikringssagen har været under behandling.

For så vidt angår huslejekompensation for december måned 2013 anmoder vi Topdanmark herom den 2. december 2013, den 5. december 2013 og den 16. december 2013, eftersom Topdanmark endnu ikke havde afsluttet sin sagsbehandling og iværksat udbedring af forholdene i stueetagen.

Topdanmark afviste alle tre anmodninger i december 2013. Vi opgav herefter at genfremsætte vores krav om huslejekompensation for december 2013.

Da udbedringen af forholdene i stueetagen var tilendebragt den 6. marts 2014, og nye lejere samme dag flyttede ind, havde vi brug for et pusterum. Det havde været et meget langstrakt og særdeles opslidende forløb forårsaget af Topdanmarks modstræbende og urimeligt langtrukne sagsbehandling efterfulgt af omstødelse af selskabets egne beslutninger.

Ikke desto mindre bliver vi af juridisk kyndige bekendte efterfølgende gjort opmærksomme på en række forhold vedr. Topdanmarks sagsbehandling og afgørelser, hvorfor vi den 23. januar 2015 fremsender en klage til Topdanmark med en række krav i forbindelse med skadeforløbet, bl.a. godtgørelse for opvarmning, betaling af TI-rapport og huslejekompensation frem til udbedringens afslutning den 6. marts 2014.

Den 23. januar 2015 er førstegang i hele sagsforløbet, at vi fremsætter krav om huslejekompensation frem til 6. marts 2014. Derfor er vores synspunkt, at vores krav ikke er forældet.

8-9 måneder senere, den 7. oktober 2015 rykker vi for svar på klage og krav af 23. januar 2015.

1 ½ måned efter, den 17. november 2015, svarer Topdanmark på vores klage og beder bl.a. om diverse dokumentation.

Den 21. januar 2016 svarer vi på Topdanmarks gennemgang af vores klage og krav, genfremsætter vores krav om huslejekompensation frem til 6. marts 2014, samt fremsender de ønskede fakturaer.

Den 5. februar 2016 erklærer Topdanmark til fuld og endelig afgørelse, hvad man er indstillet på at dække, og hvad man ikke er. Bla. afslutter Topdanmark diskussionen om huslejekompensation:

'Vi kan ligeledes ikke dække jeres yderligere (hypotetisk) tab af lejeindtægt. Vi har allerede dækket jer langt ud over vilkårene på dette punkt alene for at imødekomme jer.

Vi overfører derfor 19.750 kr. + 12.918,24 kr. - restselvrisikoen 17.000 kr. = 15.668,24 kr. Beløbet er overført til nem konto d.d., og vi betragter herefter sagen som afsluttet.

Hvis I fortsat mener, at sagen ikke er behandlet i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens vilkår og praksis, har I mulighed for at klage til Ankenævnet for Forsikring. Se mere herom på www.ankeforsikring.dk.'

Topdanmark afslutter således selskabets behandling af vores skader og krav om huslejekompensation med henvisning til Ankenævnet som klageinstans, hvorefter vi indbringer sagen/kravet om huslejekompensation til Ankenævnet for Forsikring.

Vi gør således det synspunkt gældende, at vi har forfulgt vores klage og rejst kravet om huslejekompensation over for Topdanmark for første gang den 23. januar 2015 og efterfølgende frem til afslutningen af sagen fra Topdanmarks side den 5. februar 2016, jf. Topdanmarks ovenfor citerede mail.

Vores opfattelse er, at der ikke er indtrådt forældelse af et eventuelt krav, da fristen har været suspenderet eller afbrudt, så længe forsikringssagen har været under behandling fra januar 2015 til 5. februar 2016.

Vedr. Topdanmarks påstand om, at vi som kunde bærer ansvaret for sagens forløb, side 6 i selskabets svar af 21. marts 2017:

På baggrund af ovenstående gennemgang af sagsforløbet samt min skrivelse af 24. februar 2017 til Ankenævnet kan vi ikke godkende, at vi som kunder 'kunne have fremmet forløbet' ved at have igangsat udbedringen af køkkenalrummets og stuens fundament og gulv langt tidligere i forløbet.

Vi fik ved konstatering af skaderne på ejendommen omgående udfærdiget to rapporter fra henholdsvis TI og [selskab1], som vi fremlagde ved vores første skadesanmeldelse til Topdanmark den 10. december 2012.

Først den 8. oktober 2013 omstødte Topdanmark sin egen beslutning og anerkendte rapporternes konklusion vedr. stueetagens fundament.

Først ultimo december 2013 påbegyndte Topdanmark egenhændigt udbedringen af det våde og skimlede fundament. Arbejdet sluttede den 6. marts 2014.

Hertil kommer, at det heller ikke er [selskab1], der bærer ansvaret for forløbet. Topdanmark nægtede frem til efteråret 2013 – hvor Topdanmark omstødte sin tidligere beslutning – at iværksætte udbedringen af køkkenalrummets våde fundament og skimlede gulv. [Selskab1s] anerkendte dækningsberettigede skade vedrørte ikke køkkenalrummet, men alene to strøer i dagligstuen.

Hertil kommer, at vi på gang blev mødt med automailsvar om, at vi kunne påregne lang sagsbehandlingstid pga. travlhed og mange sager.

Det er uacceptabelt, at Topdanmark lod tiden gå med vedholdende afvisning af udbedring af stueetagens fundament, således at forsikringsvilkårenes ramme for dækning af huslejetab på et år blev overskredet med uoverskuelige konsekvenser for os til følge, eftersom alle forhold vedrørende skader og disses omfang var blevet fremlagt i rapporterne fra Teknologisk Institut og [selskab1] året forinden. Disse indeholdt samtlige håndværksmæssige vurderinger og faglige analyser samt dokumentation og udbedringsanvisninger vedrørende gulvets fejlkonstruktion.

Vores husforsikring indvilgede i at betale den del af bortfjernelsen af beton, der var nødvendig for, at man kunne udbedre den afgrænsede rådskade. Dette ændrer imidlertid ikke ved, at Topdanmark skulle fjerne al den øvrige opfugtede beton under dagligstuens gulv samt gulv og fundament i køkkenalrummet, og at dette allerede burde være sket i foråret 2013.

Ejendommen har pga. opbrudte gulve i stueetagen stået ubeboelig fra 1. december 2012 frem til 6. marts 2014. Det er på baggrund af ovennævnte gennemgang fortsat vores synspunkt, at forsikringsvilkårene hjemler kompensation for de økonomiske tab, vi har lidt i hele denne periode.

Som det fremgår af vores sagsgennemgang har Topdanmark alene ansvaret for overskridelsen af tidsgrænsen på et år. Den påførte os en uoverskuelig og ruinerende økonomisk situation i form af huslejetab og merudgifter til servicering af ejendommens økonomiske forpligtelser.

I den forbindelse er det misvisende, når Topdanmark kalder den tabte udlejning hypotetisk, eftersom ejendommen har været udlejet – og udlejet straks efter avertering – både før og efter, at ejendommen var ubeboelig.

Summa summarum:

Det er vores synspunkt, at Topdanmark har været ansvarlig for, at ejendommen stod ubeboelig helt frem til den 6. marts 2014.

Det er vores synspunkt, at vi har forfulgt vores klage og krav om huslejekompensation frem til den 6. marts 2014, siden vi første gang, nemlig den 23. januar 2015, rejste kravet, og frem til afslutningen af sagen fra Topdanmarks side den 5. februar 2016, jf. Topdanmarks ovenfor citerede mail.

Vores synspunkt er, at der ikke er indtrådt forældelse af et eventuelt krav, da vi første gang den 23. januar 2015 fremsætter klage og krav om huslejekompensation frem til den 6. marts 2014.

Dokumentation for ovenstående gennemgang i form af diverse mails kan eftersendes, såfremt det ønskes."

Selskabet har i brev af 13/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores kundes skrivelse af 23. maj 2017.

Vi har følgende korte bemærkninger hertil.

Forældelse
Der er intet juridisk belæg for de konklusioner, som vores kunde drager omkring forældelsesreglerne.

Der gælder en forældelsesfrist på 3 år, som løber fra det tidspunkt, man bliver bekendt med sit krav.

Vi har gennem hele forløbet afvist at dække tabt huslejeindtægt ud over de 12 måneder, som vilkårene hjemler. Denne afgørelse er der på intet tidspunkt ændret på.

Vores kunde klager første gang over denne afgørelse den 2. december 2013 og mange gange efterfølgende.

Måderne man kan afbryde og suspendere forældelsesfristen fremgår af kapitel 5 og 6 i forældelsesloven. Ingen af disse måder er sket.

Kravet er forældet, og vores kundes bemærkninger kan ikke medføre et andet resultat.

Vilkårenes pkt. 13 D Vilkårenes pkt. 13 D hjemler dækning for dokumenteret tab af huslejeindtægt i 12 måneder.

Vi har udbetalt for 12 måneder, selvom vores kunde ikke har haft et dokumenteret tab i alle 12 måneder jf. lejekontrakten.

Vi har således allerede tilgodeset vores kunde ud over, hvad han reelt var berettiget til.

Vores kunde mener, at vi skulle have handlet ansvarspådragende og dermed være erstatningsansvarlig ud over den gældende forsikringsaftale.

Vi mener ikke, at dette er tilfældet.

Vi henviser i det hele til vores bemærkninger herom i første brev til jer.

I forhold til vores kundes bemærkninger omkring husforsikringens rolle skal vi gøre opmærksom på, at husforsikringens dækninger går forud for ejerskifteforsikringens, og det har således været deres opgave at medtage alle omkostninger til fjernelse af beton ved de træbjælker, der var rådne, således det i det hele taget var muligt at udbedre deres del.

Husforsikringen har ligeledes forøget deres dækningstilsagn under vejs i forløbet på den baggrund.

Vi mener, at sagen kan forelægges nævnet på det forhåndenværende grundlag."

Efterfølgende har klageren og selskabet fastholdt deres synspunkter i breve og mails af 27/8 2017, 13/9 2017, 6/12 2017 og 13/12 2017 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af selskabets mail af 5/2 2016 til klageren fremgår det bl.a.:

"Tak for jeres mail af 21. januar 2016 samt fremsendelsen af fakturaen fra Teknologisk Institut.

Vi kan tydeligt fornemme, at sagen ligger jer meget på sinde, og det er helt forståeligt. Det er aldrig sjovt at have en skade i ens ejendom. Det gør sig gældende, uanset om det er en forsikringsbegivenhed eller ej. Desværre tager det ofte tid at finde frem til årsagen til skaderne, og når dette er gjort, så skal den korrekte udbedringsmetode findes. Herudover kommer de indirekte følger og følgeudgifter, som man måtte have. Vi er dog bundet af de lovgiverbestemte vilkår for ejerskifteforsikringen samt den righoldige praksis for forsikringen, der er opstået gennem årene. Vi mener ikke, at denne sag er behandlet forkert i henhold til dette, og der ses ikke noget nyt i det af jer skrevne – andet end de ønskede fakturaer. Vi har i denne sag dækket for i alt 881.938,63 kr.

Vi er indstillet på at godtgøre det fulde beløb for rapporten fra Teknologisk Institut på 19.750 kr.

Vi er ligeledes indstillet på at godtgøre jer udgifter til opvarmning af ejendommen i et år – 13.994,76 / 13 * 12 = 12.918,24 kr. Der er tale om en kulanceerstatning, som er givet for at imødekomme jer, da der ikke er hjemmel i vilkårene til at erstatte disse.

Vi kan ikke honorere jeres udgifter til advokat og [konsulent], da de ikke har haft nogen som helst indflydelse på vores sagsbehandling. Vi har hverken hørt fra dem mundtligt eller skriftligt. Man honorerer ikke generel overordnet rådgivning i forbindelse med en ejerskiftesag. Det skal bemærkes, at vi har udbetalt mange tusinde kroner til rådgiverbistand/rapporter i denne sag.

> Vi kan ligeledes ikke dække jeres yderligere (hypotetisk) tab af lejeindtægt. Vi har allerede dækket jer langt ud over vilkårene på dette punkt alene for at imødekomme jer.
>
> Vi overfører derfor 19.750 kr. + 12.918,24 kr. - restselvrisikoen 17.000 kr. = 15.668,24 kr. Beløbet er overført til nem konto d. d., og vi betragter herefter sagen som afsluttet.
>
> Hvis I fortsat mener, at sagen ikke er behandlet i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens vilkår og praksis, har I mulighed for at klage til Ankenævnet for Forsikring. Se mere herom på www.ankeforsikring.dk."

Af forsikringsbetingelserne (E-40) fremgår det bl.a.:

> "**13. Følgeudgifter**
> I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betaler vi også rimelige og nødvendige merudgifter ved:
> …
> **D** Dokumenteret tab af lejeindtægt for udlejet værelse/bolig i indtil 1 år."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 10/12 2012 otte forhold i henhold til ejerskifteforsikringen. Selskabet anerkendte den 8/3 2013 flere forhold vedrørende skimmel i gulv samt vægge på 1. sal som dækningsberettigende. Den 15/3 2013 anerkendte selskabets taksator at betale erstatning for tabt lejeindtægt fra den 1/2 2013. Den 1/4 2013 anerkendte selskabet, at erstatning for tabt lejeindtægt skulle udbetales fra det tidspunkt, hvor ejendommen var ubeboelig, hvilket var omkring den 1/12 2012.

Ved mail af 2/12 2013 skrev selskabet til klageren, at "forsikringen dækker ifølge forsikringsvilkårene huslejetab i indtil 1 år. Ifølge vores opgørelse har du nu fået erstatning for huslejetab i 1 år, derfor kan vi desværre ikke hjælpe med yderligere erstatning for huslejetab. Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, vil jeg bede dig om at sende klagen til: [Selskabets mailadresse]

I løbet af de følgende 14 dage klagede klageren flere gange over selskabets afgørelser, senest den 16/12 2013. Selskabet fastholdt dog afslaget på dækning for tab lejeindtægter ud over et år.

Den 6/3 2014 var udbedringen af skaden færdiggjort. Klageren klagede i januar og oktober 2015, samt i januar 2016 over, at selskabet ikke ville betale erstatning for huslejetab ud over 1 år og frem til den 6/3 2014. Af selskabets afslag af 5/2 2016 fremgår det, at "vi kan ligeledes ikke dække jeres yderligere (hypotetisk) tab af lejeindtægt. Vi har allerede dækket jer langt ud over vilkårene på dette punkt alene for at imødekomme jer". Herefter fremsendte klageren igen en klage til selskabet den 15/12 2016, som selskabet afslog ved mail af 16/12 2016. Det fremgår af mailen, at "der ses ikke at være nye oplysninger heri, hvorfor vi ikke kan tilbyde at ændre vores afgørelse".

Ankenævnet for Forsikring modtog klagen den 2/3 2017.

Det følger af forældelseslovens § 3, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år. Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, fremgår, at krav, der er anmeldt inden udløbet af forældelsesfristen, tidligst forældes 1 år efter, at det meddeles, at selskabet helt eller delvist afviser kravet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerens eventuelle krav var forældet, inden sagen blev indbragt for nævnet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet den 2/12 2013 afviste klagerens krav på yderligere erstatning for huslejetab med henvisningen til, at dækningen maksimalt ydes i et år, at udbedringen af skaden blev igangsat i december 2013, at klageren på dette tidspunkt havde kendskab til de omstændigheder, der begrundede hans erstatningskrav, og at selskabet efterfølgende har fastholdt sit afslag og ikke indledt forhandlinger om fordringen.

At selskabet ved mail af 5/2 2016 tilkendte klageren kulancemæssig dækning for opvarmning af ejendommen, og at selskabet vedrørende andre krav – ifølge klageren – ikke har påberåbt sig forældelse, kan ikke føre til et andet resultat.

25. 90561

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings