

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. november 2022 blev i sag nr. 98512:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I vedlagt klageskrivelse til klageskema af 26/7 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Sagen omhandler udgifter forbundet med genhusning af lejere under udbedring af dækningsberettigede skader. Lejerne fortsætter deres huslejebetalinger iht. lejekontrakt (bilag 4) og forsikringstageren har således ikke noget huslejetab på selve sagens ejendom beliggende [...]. Huset er uomtvisteligt ubeboeligt.

Med henvisning til ejerskifteforsikringsbetingelser fra Dansk Boligforsikring (bilag 5) ønsker forsikringstageren at opnå Nævnets svar på, om forsikringstagerens udgifter ved lejernes fraflytning af huset beliggende [...], er omfattet af forsikringsdækningen? – Og hvis ikke alle udgifter, så hvilke udgifter?

Subsidiært ønsker forsikringstageren Nævnets svar på, om de ekstraudgifter som forsikringsselskabet har påført forsikringstageren ved selskabets unødige forlængelse af byggesagen (bilag 14 og 15) og dermed genhusningen (foreløbigt en måneds forlængelse), er omfattet af forsikringsdækningen?

I bilag 5 henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3. og der ses ingen relevante undtagelser under punkt 4. Forsikringsselskabet har afvist dækning med henvisning til punkt 1 (bilag 8 og 13), men heraf fremgår, at forsikringstageren er dækket som køber og som ejer.

Hvis der sluttet omvendt iht. Nævnets tidligere kendelse af 10. juni 2013 i sag nr. 82.876 (bilag 3) må ovenstående spørgsmål medføre bekræftende svar.

Lejerne flyttede fra [forsikrede ejendom] til [ejendom 2], den 19. maj 2022 (bilag 13).

Ankenævnet for Forsikring

2.

98512

Forsikringstagerens løbende månedlige udgifter forbundet med lejernes genhusning på [ejendom 2], kan opgøres på følgende måder:

- 1) Kr. 18.600,00 (Bilag 6: 3. tv. boliglejemål i samme ejendom omregnet med leje kr. 7.500 /75 kvm. x 186 kvm.)
- 2) Kr. 18.138,84 (Bilag 2, side 5: 3. th. boliglejemål i samme ejendom omregnet med leje kr. 11.800 / 121 kvm. x 186 kvm.)
- 3) Kr. 14.447,85 (Bilag 1 og 7: 2. sals tidligere lejeindtægt som erhvervslejemål i samme ejendom forinden erhvervslejemålet blev omdannet til beboelse)
- 4) Kr. 14.000,00 (Bilag 10: Billigste ledige lejemål, som dog blev udlejet til anden side grundet forsikringsselskabets forsinkelse af byggesagen)

Henset til, at forsikringsselskabet var skyld i, at byggesagen blev udskudt (bilag 8 og 11/12), således at forsikringstageren ikke længere kunne leje et af de ellers tidligere ledige og relevante lejemål (punkt 4) til lejernes genhusning, var den eneste tilbageværende mulighed at anvende det omdannede lejemål (punkt 3) til lejerne. Da forsikringstageren 100 % ejer det anpartsselskab, som ejer og udlejer ejendommen [ejendom 2], vil forsikringstagerens udgift forbundet med, at 2. salen ikke kunne og fortsat ikke kan udlejes til anden side, blive foretaget ved mellemregning.

Forsikringstageren spørger Nævnet om, hvorvidt beløbet angivet principalt i punkt 1 subsidiært i punkt 2 kan lægges til grund, som den månedlige betaling, der kan kræves af forsikringsselskabet? – Mere subsidiært beløbet angivet i punkt 3 og endnu mere subsidiært punkt 4?

Hertil kommer flytte- og opbevaringsudgifter, som fortsat afventes (bilag 13). Det bemærkes slutteligt, at der er forsøgt en løsning, hvorved lejerne/lejernes forsikringsselskab forestod genhusningen, men det blev afslået (bilag 9)."

Selskabet har i brev af 14/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører omkostninger afholdt i forbindelse med genhusning af lejere samt klagers tab af lejeindtægter relateret til den bolig, som lejerne er genhusede i. Klager ønsker tabet dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at alene forsikringstageren er sikret under den tegnede ejerskifteforsikring – ikke lejere.

Klager har ikke over for DBF gjort gældende, at selskabet skulle dække tabte lejeindtægter, men selskabet afviser dette, idet der ikke er dækning herfor i forsikringsbetingelserne, ligesom selskabet ikke på andet grundlag er erstatningsansvarligt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 13. juli 2016. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...].

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Ejendommen er udlejet på tidspunktet for skadeanmeldelsen den 29. november 2018.

Selskabets klageansvarlige har afvist at dække genhusning og flytteudgifter, da ejendommen er udlejet, og lejerne ikke er medforsikrede.
Dette spørgsmål er påklaget til ankenævnet.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager ønsker ankenævnets stillingtagen til, om DBF skal dække følgende:

- Lejernes udgifter forbundet med genhusning
- Klagers ekstraudgifter forbundet med genhusningen af lejerne

Det er klagers bevisbyrde, at han har krav på dækning af de anførte udgifter.

Vedr. lejernes udgifter til genhusning

Det følger af pkt. 3.6.3 i forsikringsbetingelserne, at selskabet dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i på til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Det følger af pkt. 1 i forsikringsbetingelserne, at sikrede alene er forsikringstageren i egenskab af køber og ejer af den i policen anførte ejendom.

Der er ikke i forsikringsbetingelserne grundlag for dækning af udgifter, som lejere af ejendommen måtte have i forbindelse med f.eks. genhusning.

Lejerne af ejendommen har derfor ikke krav på at få erstattet merudgifter til genhusning – heller ikke udgifter, som de måtte have ud over selve lejebetalingen.

Vedr. klagers ekstraudgifter

Klager gør gældende, at han har haft et tab af lejeindtægter som følge af lejernes genhusning i en lejlighed, som derfor ikke kunne udlejes til andre.

Der er ikke i forsikringsbetingelserne grundlag for at dække tabte lejeindtægter – hverken forbundet med den forsikrede ejendom eller andre ejendomme. Lejligheden er i øvrigt ejer af selskabet [...].

Selskabet kan heller ikke på andet erstatningsretligt grundlag tilpligtes at erstatte klager for de ekstraudgifter, som han måtte have i forbindelse med lejernes fraflytning af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1. Sikrede

Sikret er alene forsikringstageren i egenskab af køber og ejer af den i policen anførte ejendom. Forsikringstager er den, der har indgået aftalen om forsikringen med Dansk Boligforsikring A/S.

2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er overtaget af klageren den 13/7 2016. Klageren anmeldte den 29/11 2018, at den stabiliserende del af etagedækket mellem stueplan og tagetage var ulovligt udført. Selskabet anerkendte at dække udgiften til udbedringen af det ulovlige forhold. Den forsikrede ejendom var udlejet på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Klageren ønsker nævnets stillingtagen til, hvorvidt selskabet skal afholde hans/lejernes udgifter i forbindelse med lejernes genhusning, herunder flytte- og opbevaringsudgifter. Endvidere ønsker han nævnets stillingtagen til, hvorvidt selskabet skal dække hans tab af lejeindtægter relateret til ejendom 2, som er den ejendom, lejerne er blevet genhuset i. Han har anført, at selskabet har påført ham ekstraudgifter ved unødigt at have forlænget byggesagen (foreløbig 1 måned).

Selskabet har afvist at dække klagerens/lejernes merudgifter i forbindelse med lejernes genhusning. Selskabet har anført, at der i forsikringsbetingelserne ikke er grundlag for dækning af udgifter, som lejere af ejendommen måtte have i forbindelse med for eksempel genhusning. Selskabet har også afvist at dække klagerens tab af lejeindtægter relateret til ejendom 2. Selskabet har anført, at der i forsikringsbetingelserne ikke er grundlag for at dække tabte lejeindtægter, hverken forbundet med den forsikrede ejendom eller andre ejendomme. Selskabet kan heller ikke på andet erstatningsretligt grundlag tilpligtes at erstatte klageren for de ekstraudgifter, som han måtte have i forbindelse med lejernes fraflytning af ejendommen.

Nævnet bemærker, at der er tale om en bygningsforsikring, og den sikrede er alene forsikringstageren i egenskab af køber og ejer af den i policen anførte ejendom. Ejerskifteforsikringen

Ankenævnet for Forsikring

5.

98512

dækker ikke tabte lejeindtægter eller omkostninger forbundet med lejernes fraflytning/genhusning. Nævnet henviser i den forbindelse til sine tidligere afgørelser i sagerne 97103, 82876, 80511, 79104 og 60659.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens/lejernes merudgifter forbundet med lejernes genhusning, herunder flytte- og opbevaringsudgifter samt tabt lejeindtægt på ejendom 2, idet udgifterne ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at selskabets sagsbehandling har været behæftet med sådanne fejl eller mangler, at selskabet på erstatningsretligt grundlag kan pålægges at dække klagerens merudgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand