

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. februar 2023 blev i sag nr. 98525:

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 klageskema af 28/7 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med verserende sag omkring erstatning, er der indledningsvis 3 punkter, som fortsat ikke er afklaret, hvor jeg anmoder nævnet om tage stilling.

Idet sagen ikke er endeligt afgjort, kan der komme yderligere tillæg til sagen i form af skader.

1 - Dækning af omkostninger i forbindelse med selvstændigt iværksat genhusning.

I forbindelse med skadesomfang i hus som ikke var egnet til beboelse, blev der anmodet flere gange om genhusning, hvilket blev afvist af Dansk Boligforsikring, benævnt efterfølgende DBF.

Vi var derfor nødsaget til selvstændigt at iværksætte genhusning, herunder af sundhedsmæssige årsager, hvortil vi ikke betalte husleje, men forestod driftsomkostninger.

Jeg har udregnet de nødvendige og rimelige omkostninger, som vi var nødsaget til at opretholde i henhold til arbejde og børns skole/fritid. Det skal nævnes at familien var hårdt presset mentalt i perioden, hvor DBF ikke ville godkende en genhusning.

Efter længere tvist godkendte DBF genhusning indledningsvis i beboelsesvogn og efterfølgende i en rimelig og nødvendig bolig, som vi selv fandt og betalte.

Der søges at Nævnet tager stilling til de uforudsete og uforventet omkostninger vi havde i forbindelse med genhusning i perioden 1/12 2021 (da det blev bekendt at huset var ubeboeligt) til 1/5 2022, hvor DBF medgav at de skulle genhuse familien. Der er udarbejdet i forbindelse med FDM

og udelukkende taget de nødvendige. De ekstra omkostninger som vi havde i forbindelse med privat (besøg af familie og venner) har vi ikke medregnet.

Det gøres bekendt, at disse omkostninger ikke havde været på tale, såfremt DBF havde godkendt den genhusning, som der blev anmodet om flere gange, og som de godkendte. Dertil at DBF har betalt dele af de udgifter der var i perioden. Jeg anmoder derfor om, at de uforudsete udgifter vi havde sidestilles med genhusning.

Det beløber sig til DKK 50108,00.-

2 - Depositum i forbindelse med genhusning.

Jeg har optaget lån og betalt for bolig som ansås værende rimelig og nødvendig. DBF har godkendt denne, og betalt husleje mv., men ønsker ikke at betale depositum, herunder med forklaring at det er min konto der er registreret.

Jeg har tilbudt at ændre dette hos udlejningsselskabet, hvilket DBF afviste.

Jeg gør gældende, at det er en uforudset og uforventet udgift, som jeg har været nødsaget til at oprette lån i banken for at afholde.

Jeg henviser til ANK 88265.

Det anmodes ligeledes at Nævnet afklarer, om DBF dækker de almindelige brugsomkostninger i henhold til lejekontrakt (maling og let slibning af gulve).

Kravet er derfor opgjort til DKK 38.700 (depositum), DKK 2500 (oprettelse af banklån).

Total DKK 41.200.-

3 - Advokatomkostninger

DBF har betalt dele af de udgifter vi har haft, men henviser til at den bistand som [klagerens advokat] har udøvet ikke har været i forbindelse med tvist som DBF har ændret.

Jeg gør opmærksom på, at jeg som almindelig borger ville stå et helt andet sted, såfremt jeg havde fulgt afgørelser og vejledninger fra DBF. Herunder har samtlige spørgsmål som skader, genhusning, flytteomkostning, opmagasinering, advokatomkostninger, 3. parts omkostninger (TI, samt [klagerens rådgivende ingeniør]) været afvist indledningsvis indtil både advokat og jeg har 'kæmpet' med DBF.

Omkostningerne til advokat er holdt på et absolut minimum, hvortil denne udgift havde været væsentlig større, såfremt jeg ikke selv havde været aktiv.

Der henvises til advokatbrev af 16. marts, som indbefatter flere punkter som blev afvist, og som efterfølgende er dækket.

DBF er løbende blevet gjort bekendt med, at de afviste dækninger, der var berettiget samt at der ville blive benyttet advokat, for at kunne bistå os i sagen.

Jeg ønsker at Nævnet tager stilling til at DBF dækker det fulde beløb til advokatombudsninger, herunder deres egen formulering omkring det kun er i forbindelse med tvist.

Det beløber sig til DKK 43.687,00.-

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der ønskes at DBF dækker de rimelige og nødvendige resterende omkostninger som vi har haft i sagen. Det er samlet 134.995.

Der gøres opmærksom på at sagen kan indhentes samlet hos DBF, hvilket jeg blev oplyst telefonisk om at skulle skrive. Der er derfor ikke vedhæftet noget. Dertil er der store mængder mailkorrespondance som UT kan udlevere, såfremt det ikke fremsendes af DBF.

Der gøres opmærksom på, at der kan være flere spørgsmål som kan tilgå sagen, såfremt der ikke er nået enighed om skader. Jeg ønsker derfor at blive kontaktet inden afgørelse."

Selskabet har i brev af 22/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører merudgifter i forbindelse med genhusning, udgifter i forbindelse med låntagning samt depositum til genhusning samt udgifter til advokatbistand, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har tilbudt dækning i rimeligt og nødvendigt omfang i henhold til forsikringsbetingelserne.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [forsikringsstedet] den 1. maj 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

I forbindelse med en verserende sag vedrørende skimmel, genhuser klager sig selv i perioden 1. december 2021 til 1. maj 2022. Den 23. maj 2022 tilbyder DBF dækning af merudgifter i forbindelse med genhusningen forud for udbedringsperioden fra 1. maj 2022, da klager ikke har udgifter i forbindelse med husleje.

Selskabet har i samme forbindelse dækket og udbetalt udgifter til rimelige og nødvendige udgifter til advokat, hvilket ikke har været det fulde beløb på sagen.

Spørgsmål om merudgifter i forbindelse med genhusning, omkostninger til lån og depositum samt advokatbistand er herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring, mens resten af sagen fortsat er under behandling i selskabets skadeafdeling.

Da sagen er af omfattende karakter, er kun relevant korrespondance fremlagt som bilag C.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager ønsker, at Ankenævnet skal tage stilling til følgende forhold:

- Merudgifter i forbindelse med genhusning i perioden 1. december 2021 til 1. maj 2022.
- Depositum ved genhusning og omkostninger forbundet hermed.
- Udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagen.

Det påhviler klager at bevise, at der er grundlag for dækning af de anførte udgifter fra selskabet.

Merudgifter i forbindelse med genhusning i perioden 1. december 2021 til 1. maj 2022.

Klager anfører, at man i forbindelse med genhusning i perioden 1. december 2021 til 1. maj 2022 har haft uforudsete og uventede omkostninger i forbindelse med genhusning.

I forbindelse med behandling af skadesagen har DBF tilbudt dækning af de udgifter, som klager har haft i forbindelse med sin selvligangsatte genhusning fra perioden 1. december 2021 til 1. maj 2022 kulancemæssigt. Klager fremlagte i forbindelse med fastsættelse af beløbet for driftsudgifterne i forbindelse med genhusningen et Excel-ark, som fremlægges som bilag D.

Selskabet har indledningsvist tilbudt at dække 25.000 kr. til driftsomkostninger i forbindelse med genhusningen i perioden samt 5.000 kr. til transportudgifter. Udgifterne er skønnet ud fra et skøn af klagers regneark, da der ikke var fremsendt dokumentation for afholdte udgifter. Efterfølgende har klager fremsendt en faktura for påfyldning af olie til opvarmning af sommeren på i alt kr. 31.637,05, hvorfor selskabet har tilbudt og udbetalt i alt kr. 32.000 for driftsomkostninger i forbindelse med genhusningen i perioden 1. december 2021 til 1. maj 2022. Faktura for olie fremlægges som bilag E, og dokumentation for betaling af fakturaen fremlægges som bilag F.

For så vidt angår merudgifter for transport har selskabet kulancemæssigt fastsat et beløb på kr. 1.000 pr. måned i perioden, da klager ikke har fremsendt dokumentation for afholdte udgifter til transport ud over en udskrift af en bankoverførsel til ... (lånefirma) på omkring kr. 2.000, som klager oplyser er dokumentation for leje af bil. Beløbet er fastsat ud fra en vurdering af afstanden fra genhusningsboligen og klagers bopæl, brændstofpriser.

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3, at udgifter i forbindelse med genhusning er dækningsberettiget i det omfang, der er tale om genhusning under udbedringsperioden.

I nærværende sag er der tale om selvligandsat genhusning forud for udbedringsperioden, hvorfor punkt 3.6.3 ikke finder anvendelse. Selskabet har dog af hensyn til sagens karakter og forløb tilbudt at dække udgifter til genhusning forud for udbedringsperioden kulancemæssigt, hvorfor sagen dermed omhandler, hvorvidt den tilbudte kulancemæssige dækning er rimelig.

Det påhviler klager at dokumentere de merudgifter, som klager har afholdt i forbindelse med genhusning, og det kan efter DBF's opfattelse ikke udledes af det regneark, som selskabet har modtaget fra klager, at klager reelt har afholdt udgifterne, som er opstillet. Ud fra det fremlagte kan selskabet efter DBF's opfattelse derfor ikke tilbyde en højere erstatning, end hvad selskabet allerede har kompenseret klager for.

Klagen bør derfor afvises.

Ankenævnet for Forsikring

5.

98525

Depositum ved genhusning og omkostninger forbundet hermed

Klager anfører, at man i forbindelse med leje af bolig ved genhusning under udbedringsperioden, har indbetalt et depositum til udlejer af boligen samt været nødsaget til at optage lån i forbindelse med fremskafning af depositummet.

DBF har afvist dækning af depositum under henvisning til, at der ikke er tale om et økonomisk tab, som klager reelt lider, idet klager får beløbet retur ved udflytning af boligen. Der er derfor ikke tale om reel merudgift i forbindelse med fraflytning af boligen, som er forbundet med en skade, som kan dækkes efter punkt 3.6.3 i forsikringsbetingelserne.

Låntagning samt renter i forbindelse med afbetaling af lån anses for at være øvrige indirekte tab, hvilket falder udenfor dækningsomfanget ved ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor afvises.

Advokatbistand

Klager anfører, at det har været nødvendigt med bistand fra advokat i sagen. Klager har fremsendt fakturaer for advokatbistand for i alt kr. 42.687,50. Fakturaerne er samlet fremlagt som bilag G.

Selskabet har i korrespondancen med klager oplyst, at der kan ydes dækning til rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand fra det tidspunkt, hvor selskabet ud fra et juridisk perspektiv fastholder deres afgørelse, som har vist sig ikke at være rigtig.

På denne baggrund tilbyder selskabet at dække udgifter til advokatbistand fra det tidspunkt, hvor der er fremlagt sagkyndige rapporter på sagen og selskabet fortsat afviser at dække forholdet, til dækningstilsagnet foreligger. Der er tale om en periode fra 8. november 2021 til 24. februar 2022.

Da sagen fortsat har udviklet sig efter der er givet dækningstilsagn, kan selskabet tilbyde dækning af advokatomkostninger for de fremsendte fakturaer på i alt kr. 42.687,50. Beløbet vil blive overført til klager indenfor 2-3 hverdage."

Klageren har i brev af 18/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Merudgift i forbindelse med genhusning i perioden 1 december 2021 til 1. maj 2022

I forbindelsen med sagen, afviste DBF at genhuse os til trods for at der i tilgået rapporter blev konstateret skimmelsvamp i et omfang, som gjorde huset ubeboeligt. Jeg har indsat Bilag I – rapport Teknologisk Institut, samt Bilag J (J1, J2, J3) – dialog genhusning, som beskriver sagsbehandlers afvisning af genhusning, hvorefter skadechef beskriver at betingelserne er opfyldt. Først herefter bliver genhusning godkendt.

Mail af 4. februar fra skadebehandler [selskabets medarbejder 1] fremgår det

Genhusning:

Genhusning forudsætter, at boligen ikke kan anvendes, på baggrund af et forsikringsberettigende forhold. Derfor kan jeg desværre ikke give tilsagn hertil, indtil et sådant er endeligt konstateret.

I har selvfølgelig altid mulighed for selv at arrangere genhusning, i det omfang og fra det tidspunkt I ønsker det.

Skulle ejerskifteforsikringen senere kunne tilbyde erstatning herfor, udgør dækningen leje af en mobil beboelsesvogn, eller med et beløb, der svarer hertil, fra ovennævnte tidspunkt og indtil udbedring omfattet under ejerskifteforsikringen er afsluttet.

Senere fremgår det fra samme sagsbehandler at skadechefen har vejledt mig og hun derfor ændrer afgørelse i mail af 8. februar som er indsat under Bilag j, j1, j2, j3 – dialog.

Genhusning:

Jeg noterer mig, at [selskabets medarbejder 3/skadechef] har tilkendegivet, at vi kan lægge rapporten fra teknologisk Institut til grund for at tilbyde genhusning.

I er herefter velkomne til at indhente tilbud på leje af en mobil beboelsesvogn, i jeres område.

Ud fra denne pris opgøres erstatningen, men I er velkomne til i stedet at indlogere jer i et sommerhus, hos familie eller lignende – dette vil ikke få indflydelse på den udbetalte erstatningen, hverken positivt eller negativt.

Dersom I vælger genhusning i mobil beboelsesvogn, dækker ejerskifteforsikringen også transport og tilslutning af vognen.

Det anses derfor som begrundet at kørslen har været relevant, og spørgsmålet behandles derfor udelukkende som dokumentation.

Jeg antager ikke der skal fremsendes ansættelseskontrakter for at dokumentere rigtigheden om arbejdspladser. Såfremt det medfører et sådant behov fremsender jeg gerne.

I henhold til kørsel, har UT udfærdiget et skema som er indsat under bilag k – skema, som er en udregning for kørsel jf. FDM. Forståelsen af dette er en belysning af de kilometer vi har været nødsaget til at køre ekstra, som følge af at DBF ikke godkendte genhusning, som de senere meddelte at de skulle.

Skemaet er en udregning fra FDM's hjemmeside, som ved indtastning af bilens oplysninger, giver en kilometerpris for brændstof og tab. Disse er indsat, som følge af de 2 biler, hvoraf UT kun har medtaget det strengt nødvendige (skole, arbejde, sport), hvoraf sociale tiltag for både familie og børn ikke er medtaget, selvom de må anses for rimelige.

Jeg har d.d. været i dialog med FDM, som meddeler, at funktionen er taget fra hjemmesiden, da det er overgået til et betalingssystem. De vil gerne yde bistand, såfremt det bekostes. Jeg iværksætter gerne dette, såfremt bekostningen foretages af DBF.

Oversigten beskriver kørsel for [klagerens ægtefælle] ekstra kørsel til arbejde (kilometer fra [by 2] til [by 3] fratrukket kilometer fra [by 1] til [by 3]) Bilag k6 fratrukket bilag K7, som samlet giver ekstra km 34 dagligt.

Dertil er der indregnet de ture fra [by 2] til [by 1], hvor børn er kørt i skole eller til sport. Dette er i Bilag K5, 2 ture dagligt, som giver samlet 62 km dagligt. Antallet af dage er udregnet fra

hjemmesiden Willerup.dk, der ligeledes er indsat Bilag K8. Dertil har der været 3 månedlige kørsler til [by 1] for sport eller sociale tiltag ved skoler i weekenderne.

Dette giver et samlet kørselsregnskab på DKK 40108,60 såfremt FDM's beregner benyttes.

Dertil DKK 5.500 for varmeudgifter. (se nedenstående afsnit under Bilag L)

Det skal forstås, at ved køb af hus arbejdede jeg i [by 4], hvorefter jeg påtænkte at skifte til [by 5]. Dette gjorde jeg 1. december, hvor det var planlagt at gå fra 2 biler til 1 bil. Det gjorde vi, da genhusning i [by 1] blev iværksat. Dette kunne ikke lade sig gøre, da genhusningen blev etableret i [by 2].

Det er derfor ikke muligt at se på et tidligere forbrug, da det ikke vil være retvisende, da både flytning og nyt arbejde ikke vil give korrekte billede for en sammenligning med tidligere. Jeg har valgt den bil med lavest omkostninger, for at forenkle sagen. Såfremt det ønskes, kan jeg godt lave udregning for den anden bil, som månedsvis vil være dyrere.

Bilag K1 viser udgifter til brændstof fra konto 1

Bilag K2 viser udgifter til brændstof fra konto 2

Bilag K3 viser udgifter til brændstof fra konto 3 (eftersendes)

Bilag K4 + K4a viser udgifter til bil (omkostninger)

DBF har efterfølgende godkendt dækket omkostninger til varme, men der mangler et spørgsmål om udgifter til brænde.

UT har rykket for svar ved skadechef gennem 2 måneder, men har ikke fået svar. Det er aftalt med ejer af hus, at fremfor at dække olie til varme (1 måned, forventet 8000DKK), kunne vi dække 1 m3 brænde. Som vil være billigere. Jeg har derfor godkendt dette.

Kvittering for dette er indsat som Bilag L – varmeudgifter genhusning

Såfremt dette godkendes er der ikke yderligere spørgsmål om udgifter til dækning af driftsomkostninger til genhusning i [by 2].

Samlet erstatningskrav for genhusningsperioden 1/12 2021-1/5 2022 er derfor fortsat 45608,60.

Depositum ved genhusning og omkostninger hermed

Det henføres, at såfremt DBF havde iværksat genhusning som forventet, ville DBF have dækket depositum, idet det er uforventet udgift for UT i forbindelse med skadesagen. Jeg har været i dialog med DBF som afviser dette. De dækker generelt ikke depositum. Dette bekræftet i, at jeg kan få beløbet tilbage fra udlejer, og så ikke sende det til dem.

Dette fremgår ellers af Ankenævnskendelse nr. 88265 samt nr. 81633, hvor det fremgår som sædvanlig praksis af bygningsforsikring udlægger depositum i forbindelse med genhusning som følge af en dækningsberettiget skade. Disse udgifter består af alle udgifter i forbindelse med genhusningen. Jeg har været i dialog med flere advokater, som aldrig har hørt om i de år de har arbejdet inden for området, at et selskab ikke har tilbudt dækning af depositum ved en genhusning. DBF får jo på samme vilkår pengene retur.

Jeg gør fortsat gældende, at det er en uforventet udgift og jeg i henhold til Bilag M, opfordrer til en løsning, hvor jeg kontakter udlejer, så et evt. restbeløb bliver udbetalt til DBF. Dette for at imødegå den teoretiske påstand om, at jeg skulle beholde beløbet.

Jeg gør gældende, at jeg har iværksat genhusningen på baggrund af en lang og besværlig sagsgang og DBF igen har godkendt det efterfølgende. Det har medført så mange udlæg, herunder også til 3. part og til advokater, at jeg var nødsaget til at oprette lån i banken, for at kunne betale for at min familie kom tilbage til [by 1] og sikre mine børns trivsel.

Jeg kunne ved anskaffelse af huset ikke påregne et depositum til en evt. genhusning.

Jeg har vedlagt Bilag N og Bilag N1 som dokumenterer udgifterne til depositum samt udgifter ved at skulle optage lån.

Det skal bemærkes at der i udlægger på 65.300 er tale om et samlet beløb for husleje og depositum, hvoraf DBF har dækket huslejen. Derfor er depositum jf. lejekontrakt på 38.700 hvilket derfor er kravet.

Skadechef vejleder selv i mail fra 10. maj

Jeg skal derfor anmode dig oplyse, hvor I har været genhuset, adressen, og så en form for kvittering eller bankoverførsel af det beløb I har overført til personen I har været hos. Jeg vil gerne finde en løsning med jer, men jeg har ingen dokumentation for de udgifter du beder mig udbetale jer erstatning for. Når vi taler om erstatning, så er det jo erstatning, for den uforudsete økonomisk udgift I selv måtte afholde for genhusning, og som I ellers ikke ville have haft, hvis skaden ikke var der. Det skal vi dog bede jer om at få noget på – som nævnt kan det også være bankoverførsler der viser udgiften, indbetalt for perioden.

Jeg gør som en generel bemærkning opmærksom på, at det er på baggrund af afvisninger på alle områder i sagen fra DBF, dette være til 3. partsomkostninger, udlæg til advokat, udlæg til genhusning mv, som har medført at jeg har været nødsaget til at låne penge i banken. Alt ovenstående er blevet dækket efterfølgende som følge af støtte fra advokater i sagen.

Jeg anser det som unødvendigt at sætte folk i en sådan situation, og derfor at det må være forståeligt at DBF dækker udgifterne til dette.

Jeg har siden 29. juli forsøgt at få afklaret om DBF dækker de uforventet udgifter der vil være ved fraflytning af lejemålet efter endt genhusning. (maling, let slibning samt slutrengøring).

Det er beskrevet i bilag O samt bilag O1. Det er i de 3 måneder ikke lykkedes mig at få et svar fra DBF, hvorfor jeg fortsat ikke ved om det indgår som krav i sagen.

Såfremt DBF ikke ønsker at dække dette, er det krav. Såfremt DBF dækker dette, er det naturligt ikke et krav.

Depositum 38.700 – unødvendige omkostninger 2.441,06.

Samlet 41.141,06 for depositum.

Advokatombkostninger.

Indledningsvis kan jeg hermed oplyse, at UT har modtaget DKK 43.687,50.- som dækning af advokatombkostninger i sagen, hvilket stemmer overens med det udlæg som UT har haft i løbet af sagen.

Jeg har anmodet om en forhåndsgodkendelse til advokatomkostninger i sagens afsluttende fase (hvor vi er nu), som ved dette tidspunkt ikke er afgjort.

Såfremt dette godkendes kan punkt 3 i klagen bortfalde helt.

Udgiften er begrundet med de samme punkter som DBF har godkendt at dække udgifterne frem til nu, hvorunder sagens kompleksitet, værdien for UT, samt den besværliggørelse der har været i sagen (lange svar tider, ikke svar på spørgsmål, skiftende afgørelser). Det skal bemærkes at DBF har nedsat en ekspertgruppe grundet sagens kompleksitet, hvilket påviser behovet for juridisk bistand.

Nedenstående er et udkast mail af 10. maj 2022 fra skadeschef ...

Jeg har endnu ikke en afklaring på de afholdte udgifter til teknisk bistand og advokat – jeg skal som nævnt lige have overblik over de forskellige regninger du har fremsendt og hvad de indeholder.

Vores ekspertgruppe vil vende tilbage til dig omkring sagen vedrørende skimmel bag forsatsvægge og fugt. Jeg ved at de har taget sagen op på mødet i mandags og er ved at håndtere den. Du vil høre fra dem snarest.

./.' Bilag H Dialog' vedlagt i sagen

Såfremt det afvises at dække advokatomkostninger i sagens ønsker jeg at spørgsmålet bliver genoptaget. Når/hvis DBF har taget stilling til dette, vil jeg derfor meddele dette i indeværende sag.

Der gøres fortsat samlet krav i henhold til de 2 punkter, som er udlæg i forbindelse med sagen.

Jeg gør venligst opmærksom på, at begge spørgsmål kunne være undgået, såfremt skadebehandler ved DBF havde godkendt den anmodning om genhusning, som var berettiget fra 1/12 på baggrund af rapport fra Teknologisk Institut, og som DBF selv har været ind og godkende efterfølgende.

Det samlet krav i henhold til sagens 2 punkter er derfor på DKK 86749,66.-

Jeg gør afslutningsvis opmærksom på, at der er en verserende uafsluttet sag om skader. Såfremt DBF efter denne dialog godkender at dække kravene i dette skriv uden Ankenævnet skal træffe afgørelse, anmoder jeg om at sagen ikke endelig afsluttes, da der kan tilgå spørgsmål i henhold til skadessagen."

Selskabet har i brev af 15/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Udgifter i forbindelse med genhusning i perioden 1. dec. 2021 til 30. apr. 2022

Klager har fremlagt bilag for udgifter til kørsel og henviser i sit høringssvar til bilag K – skema, som indeholder en udregning fra FDM for udregning af kørselsgodtgørelse. Klager oplyser, at udregningsmetoden ikke længere er tilgængelig på FDM's hjemmeside.

Klager ses – nok ved en fejl – ikke at have fremlagt netop bilag K, som indeholder beregningen, hvorfor klager opfordres til at fremlægge denne.

Selskabet kan herefter tage stilling til udgifter i forbindelse med genhusning i perioden.

For så vidt angår udgiften til varmeudgifter på i alt kr. 5.499,95 er denne udgift dækket af selskabets skadeafdeling, hvilket klager bedes bekræfte.

Depositum

Klager henviser til tidligere kendelser afgjort af Ankenævnet for Forsikring, hvor en bygningsforsikring har betalt for depositum ved leje af en ejendom i forbindelse med genhusning.

En ejerskifteforsikring og en bygningsforsikring adskiller sig blandt andet ved, at forsikringerne ikke indeholder samme forsikringsbetingelser og vilkår. Der kan derfor ikke sættes lighedstegn ved dækningsomfanget af de to forsikringer.

Et depositum er en sikkerhed for udlejer af en ejendom for lejers forpligtelser ved fraflytning. Et depositum kan fradrages ved fraflytning ved blandt andet lejerestancer, tilgodehavender ved forbrugsregnskaber eller modregning af udlejers krav vedrørende istandsættelse af ejendommen. Af lejelovens § 98, stk. 2 er det beskrevet, at lejeren ikke skal betale for en forringelse af ejendommen, som skyldes slid og ælde eller andre forhold som ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt af lejemålet.

Såfremt lejer dermed overholder sine forpligtelser i henhold til lejekontrakten og ikke misligholder lejemålet, skal depositummet tilbagebetales til lejer. Almindelig beboelse og benyttelse af lejemålet vil dermed ikke udløse et fradrag af depositummet.

Klager vil derfor heller ikke lide et økonomisk tab i forbindelse med betaling af depositum til leje af ejendommen, da klager – såfremt klager overholder lejekontrakten – vil få tilbagebetalt det fulde depositum.

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang omfatter derfor ikke betaling af depositum, ligesom ejerskifteforsikringen rent praktisk heller ikke iværksætter genhusning, leje af ejendomme eller andet men blot dækker rimelige og nødvendige merudgifter hertil.

Det fastholdes derfor, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold, og forholdet bør derfor afvises.

Advokatombudsninger

Klager anfører, at man ønsker en forhåndsgodkendelse for advokatombudsninger i forbindelse med den afsluttende fase af skadebehandlingen, som fortsat pågår i selskabets skadeafdeling.

Selskabet dækker rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i forbindelse med fastsættelse og opgørelse af krav, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Der er ydet dækning af advokatombudsninger for den periode, hvor klagers advokat har bistået klager i forbindelse med dækningstilsegn.

En forhåndsgodkendelse af udgifter til advokatbistand kan ikke ydes til klager, da der ikke på forhånd kan tages stilling til, hvad der er rimelige og nødvendige udgifter. Korrespondancen mellem klager og skadeafdelingen siden juli måned har primært omhandlet udbetaling af udgifter til genhusning samt korrespondance om afventning af udbudsmateriale fra den rådgivende ingeniør,

som er sat til at lave et overordnet projekt over, hvad der skal foretages af arbejder på ejendommen.

Der er derfor på nuværende tidspunkt heller ingen tvist mellem parterne for så vidt angår erstatningsopgørelse af forholdene ud over, hvad der behandles af merudgifter i nærværende sag ved Ankenævnet for Forsikring.

Klagers yderligere krav om forhåndsgodkendelse af advokatomkostninger er dermed – efter DBF's opfattelse – ikke bevist eller dokumenteret, da opgørelse af erstatningen fortsat pågår, og da der endnu ikke er reelle uenigheder om erstatningsudmålingen for udbedringsmetoden.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 21/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Merudgift i forbindelse med genhusning

Jeg har indsat Bilag k – skema i to former. Som pdf samt Excel, såfremt kodningen ønskes at ses.

Jeg har opfordret Dansk Boligforsikring til at tage kontakt, såfremt der er spørgsmål til det punkt, så vi hurtigt og effektivt kan varetage dette.

Jeg bekræfter modtagelse af DKK 5.5500 som dækning for varmeudgifter.

Spørgsmålet er derfor udelukkende til kørsel, som var uforudset i forbindelse med huskøb, samt medførte et tab. Dertil påpeger jeg igen, at dette kunne være undgået, såfremt Dansk Boligforsikring havde etableret genhusning som følge af den undersøgelse foretaget af Teknologisk institut, hvor huset blev erklæret for ubeboeligt. En rapport som senere blev brugt til at etablere det. Derfor anser jeg det som rimeligt at Dansk Boligforsikring dækker der udgifter, som de i øvrigt har dækket de øvrige omkostninger hertil.

Samlet omkostninger er derfor fortsat **DKK 40108,60**

Depositum ved genhusning

Dansk Boligforsikring vejleder som tidligere beskrevet om, at de kun dækker uforudsete udgifter. At skulle genhuses som følge af skader ved et ubeboeligt hus, er en uforudset udgift.

Jeg har som tidligere beskrevet, forsøgt igennem 3 måneder at få svar på, om Dansk Boligforsikring dækker de almindelige udgifter til genoprettelse af en lejebolig. I Bilag N2a dialog lykkes det at få et svar, hvor Dansk Boligforsikring vejleder mig om reglerne for lejebolig samt giver til kende at: *'Skulle din udlejere mod forventning, stille krav om maling og slibning, ved endt lejemål, så må du gerne kontakte os omkring det. Så ser vi på det og omstændighederne i deres krav'.*

I Bilag N2 dialog gør jeg opmærksom på, at den melding ikke er fyldestgørende, da jeg har brug for at dette bliver bekræftet. Særligt sagens omstændigheder omkring aftaler og skiftende vurderinger gør dette.

Kravet er fortsat at Dansk Boligforsikring dækker de uforudsete omkostninger til depositum af genhusning, samt de ekstra omkostninger der har været. Det er samlet 41.141,06, som tidligere dokumenteret.

Subsidiært ønskes der at Ankenævnet tager stilling til, at Dansk Boligforsikring erstatter de almindelige omkostninger til genhusning. Hertil beskriver Dansk Boligforsikring i mail af 26. oktober fra klagechef ... som er lagt under Bilag N3 dialog:

Vi har dog tilbudt at udbetale dig fulde 12 måneders genhusning netop fordi sagen også har trukket ud med udbedringsplan og indhentelse af tilbud.

Du har været genhuset fra 1. maj og indtil nu oktober, hvilket giver 6 måneder. De 12 måneders genhusning du erstattes med i alt, giver genhusning til og med marts måned, hvilket giver håndværkerne 6 måneder til at udføre arbejdet med skimmelsaneringen. Skulle håndværkerne vurderer, at de ikke kan udføre arbejdet, der vedrører skimmel i huset, indtil marts, vil vi tage det til efterretning og forlænge med det nødvendige. Dette er dog ikke noget en advokat kan tage stilling til, men de håndværkere, der udfører arbejdet. Foreløbigt er det vurderingen at det kan udføres indenfor de 6 måneder.

Dansk Boligforsikring iværksatte gennemgang med henblik på udbedring 9. april. Den nye sagsbehandler var ikke tilfreds med udfaldet, hvorefter der først har været ny udbedring i oktober. De 6 måneder har forventeligt medført mere slid på lejeboligen, som ikke kan lide os til last.

Udgifter til advokatbistand:

Jeg har forsøgt at lave aftale med Dansk Boligforsikring om, at godkende advokatomkostninger i sagen til juridiske spørgsmål. Jeg har som tidligere beskrevet i højt omfang benyttet juridisk bistand til at understøtte min indsats. Såfremt det var en advokat der skulle have ført dialogen, herunder rykket for svar og samlet sagen, ville kravet have været væsentligt højere.

Dansk Boligforsikring har afvist at dække for yderligere, da de ikke mener der kan være yderligere juridiske spørgsmål.

Eksemplerne i Bilag N2a – N2, hvor skadechefen vejleder mig om at de ikke er forpligtet til at genhuse efter hvad der er rimeligt og nødvendigt, som det er beskrevet i lovteksten, men at de skal kun dække en beboelsesvogn, dokumenterer at der ud over skadesbegrebet og tvisterne der har været i sagen herom, fortsat er flere juridiske spørgsmål, hvor der hver gang der har været en erstatning, har afvist det, indtil jeg har fået juridisk bistand.

Jeg har benyttet advokaten, som skal ses i lyset af min dokumentation i klageskriv fra 181022, hvorunder Dansk Boligforsikring har været nødsaget til at nedsætte en ekspertgruppe grundet den særlig sag. Jeg har anmodet denne om at opgøre kontoen, for at imødekomme den vejledning Dansk Boligforsikring giver, om at der ikke bliver yderligere juridiske spørgsmål.

Dansk Boligforsikring afviser at dække den seneste juridiske bistand, hvilket jeg anmoder om. Jeg gør gældende, at der igennem sagen har været nødsaget bistand fra advokat, både i forhold til forkerte juridiske afgørelser, ringe sagsbehandling samt at sagens omfang ikke er muligt for mig som privatperson at håndtere. Dertil er der meget store økonomiske spørgsmål på spil.

Jeg har vedhæftet faktura under Bilag P – Faktura. Denne beløber sig til 25.368,75, hvilket jeg anmoder Ankenævnet tage stilling til.

Til orientering kan jeg oplyse, at Dansk Boligforsikring har dækket omkostninger tidligere til advokater, af samme årsager.

Omkostninger til 3. part:

Jeg har ligeledes anmodet Dansk Boligforsikring om at godkende en gennemgang af det omfattende udbudsmateriale der er i sagen. Jeg anmodede om, at det var en objektiv part, [klagerens rådgivende ingeniør], der kunne udfærdige udbedringsmaterialet, idet de havde indgående kendskab til bygningen gennem undersøgelser. Dette blev afvist.

Jeg har derefter anmodet om en gennemgang af materialet udfærdiget af anden aktør, igen ved [klagerens rådgivende ingeniør], for at sikre enighed og tidsbesparelse. Dette blev ligeledes afvist. Jeg har derfor opgjort kontoen hos denne aktør, som har bistået i sagen fra maj-juni. Særligt i sagen, hvor Dansk Boligforsikring meddelte, at de kunne påvise at bygningen var renoveret tidligere, end den var. Sagsbehandler oplyste mig, at deres konsulenter var eksperter og jeg kunne være rolige ved dem. Men at væggene var fra 'væsentligt før 80', hvor der var blevet renoveret.

Både advokat og jeg fik teknisk bistand, idet det ikke var korrekt, og jeg kan oplyse, at væggene nu indgår i udbudsmaterialet.

Jeg anmoder om dækning af faktura som er indsat som Bilag Q – faktura, som beløber sig til i alt 3262,50. Der ønskes erstatning for dette. Igen kan nævnes den ekspertgruppe som Dansk Boligforsikring har været nødsaget til at nedsætte, grundet den svære sag. Det har derfor været afgørende nødvendigt at få teknisk bistand, og den bistand der ydet under denne faktura, har haft en vigtig betydning for sagen. Dertil kan oplyses at Dansk Boligforsikring tidligere har erstattet samtlige faktura fra [klagerens rådgivende ingeniør] i sagen.

Afslutning

Det samlede krav beløber sig samlet op til DKK 109.880,91.

Jeg gør afslutningsvis igen opmærksom på, at der er en verserende uafsluttet sag om skader. Såfremt DBF efter denne dialog godkender at dække kravene i dette skriv uden Ankenævnet skal træffe afgørelse, anmoder jeg om at sagen ikke endelig afsluttes, da der kan tilgå spørgsmål i henhold til skadessagen."

Selskabet har i brev af 9/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har ved sit høringssvar af 22. november 2022 fremlagt udregning for kørsel i perioden 1. december 2022 til 1. maj 2022, som er perioden inden Dansk Boligforsikring A/S anerkendte dækning af udgifter til genhusning, samt korrespondance mellem selskabets skadeafdeling og klager.

Merudgifter i forbindelse med genhusning den 1. december 2021 til og med 1. maj 2022.

DBF har anerkendt at dække udgifter til genhusning i perioden forud for 1. maj 2022, herunder også merudgifter i forbindelse hermed.

Der er fremlagt kontoudtog for i alt 17.292 kr. for brændstof til to biler. Derudover er der fremlagt kontoudtog for betaling af billån til et pengeinstitut og en forsikringspolice for en bil.

Derudover har klager fremlagt sin egen beregning fra FDM for opgørelse af kørsel til og fra arbejde fratrasket den kørsel, som klager ville have haft, såfremt han og familien boede i [by 1]. Klager

oplyser, at udregningen fra FDM er udregnet ud fra en sats, som tager hensyn til slid på bil, udgifter til brændsel osv. I udregningen fra klager er der medtaget kørsel til og fra fritidsaktiviteter.

Selskabet kan dække rimelige og nødvendige merudgifter i forbindelse med genhusning, som klager måtte have. Udgifterne kan dog aldrig gå ud over, hvad det med rimelighed kan forventes ved en genhusning. Udgifter til betaling af termin af bil nr. 2, forsikring og grøn afgift vil efter DBF's opfattelse ikke gå under rimelig og nødvendige merudgifter til genhusning.

Klager har valgt at genhuse sig selv over 30 km fra sin ejendom med de konsekvenser til kørsel, som det måtte have til følge, herunder brug af en ekstra bil. Da DBF den 1. maj 2022 anerkender genhusning af klager, genhuses klager i en lejlighed i [by 1], tæt på skole, arbejde og klagers ejendom, som ikke kræver væsentlige ændringer i indretninger af hverdagslivet.

Selskabet har på baggrund af klagers fremsendelse af dokumentation opgjort kørslen efter takst for godtgørelse for kørsel ved staten for en bil. I denne sats er der taget hensyn til udgifter til brændstof, slid på køretøjet og forsikringsmæssige forhold. Taksten er derudover mere gunstig end den, som klager har benyttet fra FDM.

Den ekstra kørsel, som klager har haft i forbindelse med sin selvstandsatte genhusning, er 60,2 km om dagen i 5 måneder med 15 dage ekstra på kørsel til fritidsaktiviteter mv. I alt er der foretaget ekstra kørsel i 120 dage, hvor der dermed ikke er fratrasket hjemmearbejdsdage og sygedage. Kørselsgodtgørelsen opgøres dermed som følger: $(120 \text{ dage} \times 60,2 \text{ km}) \times 3,51 \text{ kr.} = 25.356,24$.

Selskabet opgør på baggrund heraf merudgiften til kørsel i de fem måneder til 27.000 kr. for ekstraudgifter i forbindelse med kørsel.

I dette er ikke medregnet, at klager har mulighed for et betydelig befordringsfradrag for både sig selv og sin kone i perioden, ligesom der ikke er fratrasket ferier, sygedage, hjemmearbejdsdage osv. Opgørelsen går derudover også ud over, hvad klager selv har opgjort af kørsel for to biler samt kørsel til fritidsaktiviteter i sin egen beregning i bilag K.

Det er selskabets opfattelse, at 27.000 kr. skønnes at være rimelige og nødvendige merudgifter til kørsel i forbindelse med genhusning i perioden 1. december 2021 til 1. maj 2022.

Hvad klager i øvrigt har anført og fremlagt, kan ifølge selskabet ikke føre til andet resultat.

Depositum og optagning af lån i forbindelse med genhusning 1. maj 2022

Klagers kommentarer og fremlæggelse af dialog med skadeafdelingen giver ikke ændring af DBF's opfattelse af sagen.

Klager lider ikke et tab ved betaling af depositum, idet almindeligt slid og brug af udlejningsejendommen ikke må fratrækkes depositum ved fraflytning i henhold til lejelovens bestemmelser. Når skadeafdeling derudover også har tilbudt klager at kompensere denne for eventuelle udgifter til malerbehandling eller slibning af gulve ved fraflytning, kan det overordnet set ikke føre til, at selskabet skal betale udgifter til depositum også.

Klagers krav bør derfor fortsat afvises.

Advokatbistand

Klager har nu fremlagt en uspecificeret faktura for advokatbistand, efter der er udbetalt udgifter til advokatbistand forud for det omfattende dækningstilsagn, som er givet i juni 2022.

Efter selskabets ekspertgruppe er kommet på sagen, har der ikke været korrespondance mellem klagers advokat og selskabet. Der har udelukkende været korrespondance mellem klager og selskabet, som kontinuerligt har udbetalt penge for genhusning og drøftet forhold vedrørende genhusningsudgifter, selvom klager har klaget til Ankenævnet for Forsikring om netop disse forhold. At klager har søgt rådgivning ved en advokat sideløbende med korrespondancen med selskabets skadeafdeling, kan ikke i sig selv føre til, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand. Efter der er givet dækning i juni 2022, har der efter selskabets opfattelse ikke været forhold, som klager ikke selv har været i stand til at kunne drøfte med selskabet, såfremt klager var utilfreds med behandlingen af sagen.

Da fakturaen ikke er udspecificeret med timeregistrering eller på anden måde kan dokumentere at have været nødvendigt for, at selskabet anerkendte dækning i henhold til forsikringsbetingelserne, er det selskabets opfattelse, at klager ikke har krav på yderligere dækning af omkostninger til advokat.

Teknisk bistand

Klager har fremlagt faktura fra [klagerens rådgivende ingeniør], som vedrører diverse kommunikation og mails i perioden fra marts 2022 til og med juni 2022.

Selskabet kan tilbyde at dække udgiften hertil."

Klageren har i brev af 13/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Merudgift i forbindelse med genhusning (sommerhus)

Der gøres i henhold til DBF's kommentarer opmærksom på, at jeg var i dialog med DBF forud for genhusningen, da huset var ubeboeligt. DBF afviste den gang genhusning. Det var derfor ikke et valg at foretage genhusning 30 km. Det var den mest skånsomme løsning for vores børn og familie. Vi havde ikke mulighed for at betale 2 huslejer i [by 1].

DBF har efterfølgende anerkendt, at der skulle være foretaget genhusning. De fremsendte dokumenter har været rimelige og nødvendige, og vi kunne ikke have opretholdt trivsel, arbejde mv, hvis vi ikke havde 2 biler på tidspunktet.

Dansk Boligforsikring dækker de reelle omkostninger delvist.

Dansk Boligforsikring har brugt en udregning til min fordel pr. kørt kilometer. Jeg ændrer ikke kravet af den grund.

Ankenævnet anmodes om at tage stilling til det resterende beløb, som Dansk Bolig Forsikring ikke ønsker at dække. Beløbet er DKK 13108,60.-

Depositum

Ankenævnet for Forsikring

16.

98525

Vi har været nødsaget til at låne penge for at kunne betale depositum for en genhusning, som Dansk Boligforsikring efterfølgende har anerkendte. Det var uforventet og som direkte årsag fra et så skadet hus, som gjorde det ubeboeligt.

Ankenævnet anmodes om at tage stilling til beløbet.

Beløbet er 41.141,06. (herunder ændres indbetaler hos udlejningsselskabet til DBF, så depositum overføres hertil.)

Udgifter til advokatbistand

Jeg har holdt udgifterne til et minimum, ved at få vejledning. Såfremt advokaten skulle have ført korrespondance, ville kravet have været højere.

Dansk Boligforsikring har dækket frem til nu. Jeg har gjort Dansk Boligforsikring skriftligt opmærksom på, når jeg har været nødsaget til at drøfte med advokat.

Ankenævnet anmodes om at tage stilling til den sidste regning til advokat.

Beløbet er 25368,75

Udgifter til 3. part

Punktet bortfalder, da Dansk Boligforsikring har dækket omkostningerne.

Ankenævnet gøres opmærksom på, at sagen vedrørende juridisk bistand og herunder skadesdækning ikke er afsluttet, hvorfor såfremt spørgsmålene i denne klage behandles, ønskes sagen ikke endeligt afsluttet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget udskrifter af klagerens kontoudtog for brændstof til bilerne, udskrift af kontoudtog for betaling af billån til banken, dokumentation for oprettelse af byggekonto og lån til depositum og kort over de forskellige ruter Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af 8/11 2021 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"6. Sammenfatning

Overordnet set er der konstateret flere fejl og mangler, som den byggesagkyndige burde have observeret og nævnt i tilstandsrapporten og/eller som sælger burde være bekendt med og have oplyst. Synlige såvel som skjulte fejl og mangler er listet nedenfor i punktform.

Husets indeklima vurderes væsentlig påvirket af fugtskader og deraf følgende skimmelvækst, som vurderes opstået på baggrund af de konstaterede fejl og mangler. Husets værdi vurderes derfor væsentlig nedsat. Huset er pt. ikke egnet til beboelse, før renovering er udført.

Ankenævnet for Forsikring

17.

98525

Skaderne i det konstaterede omfang vurderes ikke forventelige trods husets oprindelige alder. Der er flere ombygninger/ændringer, som huset er tilført, der er udført forkert/mangelfuldt og som giver anledning til skader."

Af selskabets mail af 4/2 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Genhusning:

Genhusning forudsætter, at boligen ikke kan anvendes, på baggrund af et forsikringsberettigende forhold. Derfor kan jeg desværre ikke give tilsagn hertil, indtil et sådant er endeligt konstateret.

I har selvfølgelig altid mulighed for selv at arrangere genhusning, i det omfang og fra det tidspunkt I ønsker det.

Skulle ejerskifteforsikringen senere kunne tilbyde erstatning herfor, udgør dækningen leje af en mobil beboelsesvogn, eller med et beløb, der svarer hertil, fra ovennævnte tidspunkt og indtil udbedring omfattet under ejerskifteforsikringen er afsluttet."

Af selskabets mail af 8/2 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Skimmelsvamp

Vi har ikke modtaget en særskilt anmeldelse på nedsat brugbarhed af boligen på baggrund af skimmelsvamp, om end det fremgår af jeres skadesanmeldelser af den 21. november 202, og vores hidtidige besigtigelser, at der er stedvis forekomst af skimmeldannelse.

Den tilsendte rapport fra Teknologisk Institut, omhandler dog primært skimmelsvamp, hvorfor jeg vil adressere forholdet her.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring og derfor vurderer konsulenterne, under besigtigelserne, om der er bygningsskade, som ejerskifteforsikringens dækning omfatter.

Da skimmelsvamp ikke er en nedbrydende svamp, omfattes denne ikke, i sig selv under forsikringen.

Dog vil skimmelsvamp, i et omfang, hvor det nedsætter boligens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, kunne udgøre et forhold omfattet under ejerskifteforsikringen.

Det fremgår at rapporten fra Teknologisk Institut, at dette vurderes at være tilfældet.

Ved den kommende fælles besigtigelse, med deltagelse af vores fugtkonsulent, ..., vil vi tage stilling til, om vi er enige i denne vurdering – og, i forlængelse heraf, mulige årsager og eventuel udbedring.

Til din mail af den 5. februar 2022 skal jeg desuden bemærke følgende.

Genhusning:

Jeg noterer mig, at [selskabets medarbejder 3/skadechef] har tilkendegivet, at vi kan lægge rapporten fra Teknologisk Institut til grund for at tilbyde genhusning.

Ankenævnet for Forsikring

18.

98525

I er herefter velkomne til at indhente tilbud på leje af en mobil beboelsesvogn, i jeres område.

Ud fra denne pris opgøres erstatningen, men I er velkomne til i stedet at indlogere jer i et sommerhus, hos familie eller lignende – dette vil ikke få indflydelse på den udbetalte erstatning, hverken positivt eller negativt.

Dersom I vælger genhusning i mobil beboelsesvogn, dækker ejerskifteforsikringen også transport og tilslutning af vognen."

Af selskabets mail af 7/6 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har sørget for at udbetale 68.000 kr. til dig - de skulle alle være gået ind omkring 30. maj - 3. juni.

De er nok delt op i 3 indbetalinger, svarende til
30.000 kr. for kompensation til genhusning og kørselsgodtgørelse, fra december til april.
25.800 kr. for 2 mdr. leje - forudbetalt + 1. mdr.
12.900 kr. for 1 mdr. husleje mere (juni)

Herudover har vi d. 24. maj udbetalt 38.050 kr. for rapporten fra Teknologisk Institut samt de sidste 50% af udgiften til rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør].
Endvidere har vi d. 24. maj udbetalt 17.000 kr. for advokatbistand.

Jeg sørger nu for at du få yderligere 7.000 kr. som kompensation for genhusning for december til april - i henhold til den fremsendte bakoverførelse.
Herefter er du kompenseret med i alt 32.000 kr. i genhusning og 5.000 kr. i kørselsgodtgørelse - i alt 37.000 kr.
De 7.000 kr. har du indenfor 2-3 arbejdsdage.

Vi kompenserer for varmeudgiften i huset, for december til maj for huset, som jeg også har tidligere skrevet, men jeg skal som nævnt bede dig om at fremsende varmekonsumoversigten for månederne fra forsyningsselskabet. Når jeg har modtaget disse, har jeg mulighed for at lave en erstatningsopgørelse."

Af klagerens seneste opgørelse af transportudgifter i perioden fra 1/12 2021 til 1/5 2022 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

19.

98525

Oversigt udgifter

Bil	13360
Kørsel [klageren]	16470,3
Kørsel [klagerens ægtefælle]	7925,4
Sport	2352,9
Bolig	0

Måneder	5
Sport/fritid	15

Samlet 40108,6

Arbejdsdage	
december	23
Jan	21
feb	20
mar	23
apr	18
Total	105

Fritid 15

Ekstra bil	
Ydelse	2022
Forsikring	450
Grøn	200
Total	2672

Kørsel ekstra pr dag

[Klageren]	62	[By2]	-	[By1]	x 2
[Klagerens ægtefælle]	34	[By2]	-	[By3]	x 2 fratrukket turen normalt
Kørsel ved sport	62	[By2]	-	[By1]	x 2

Pr km Jf FDM	
Pris bil [klageren]	2,53
Pris [klagerens ægtefælle]	2,22

Af faktura af 27/10 2022 fra klagerens advokat fremgår bl.a.:

Juridisk bistand i anledning af ejerskiftekrav vedr.
fugt og skimmel i ejendommen [REDACTED]

27-10-22

Beskrivelse	Debet DKK	Kredit DKK
Salær i henhold til redegørelse.	20.295,00	
25% moms af 20.295,00	5.073,75	
Balance		25.368,75
	25.368,75	25.368,75
Saldo i min favør DKK	25.368,75	

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.6

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

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

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:

Klageren overtog ejendommen beliggende i by 1 den 1/5 2021. Han anmeldte flere forhold til selskabet, og den 8/11 2021 modtog klageren en rapport fra Teknologisk Institut, som vurderede, at huset ikke var egnet til beboelse på grund af skimmel. Selskabet afviste at dække genhusning, hvorfor han selv iværksatte genhusning fra den 1/12 2021. Familien blev genhuset i et sommerhus ca. 30 km fra deres oprindelige bopæl (by 2). Fra den 1/5 2022 dækkede selskabet klagerens merudgifter i forbindelse med genhusning i en lejlighed i by 1. Derudover tilbød selskabet kulancemæssigt at dække nogle af klagerens merudgifter forud for udbedringsperioden den 1/5 2022.

Twisten for nævnet omhandler merudgifter i forbindelse med genhusning frem til 1/5 2022, omkostninger til depositum til lejligheden i by 1 og advokatomkostninger til hele sagen. Forholdene behandles særligt i det følgende.

Klageren har gjort gældende, at udgifterne kunne have været undgået, hvis selskabet havde anerkendt genhusning allerede fra 1/12 2021 på baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut.

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

Merudgifter i forbindelse med genhusning fra 1/12 2021 til 1/5 2022

Ankenævnet for Forsikring

21.

98525

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren ikke har afholdt udgifter til husleje i perioden, og at selskabet har dækket klagerens driftsomkostninger med 32.000 kr. for påfyldning af olie til opvarmning og kr. 5.499,95 for brænde.

Klageren har fremsat et krav på kr. 40.108,60 for transportudgifter. Han har oplyst, at han iværksatte genhusning på grund af helbredsmæssige gener. Han har udarbejdet et kørselsregnskab, som viser merforbruget ved hjælp af en beregner fra FDM, hvor han kun har medtaget de nødvendige og rimelige transportomkostninger. Han har blandt andet anført, at "oversigten beskriver kørsel for [klagerens ægtefælles] ekstra kørsel til arbejde (kilometer fra [by 2] til [by 3] fratrukket kilometer fra [by 1] til [by 3]) Bilag k6 fratrukket bilag K7, som samlet giver ekstra km 34 dagligt", og at "ved køb af hus arbejdede jeg i [by 4], hvorefter jeg påtænkte at skifte til [by 5]. Dette gjorde jeg 1. december, hvor det var planlagt at gå fra 2 biler til 1 bil. Det gjorde vi, da genhusning i [by 1] blev iværksat. Dette kunne ikke lade sig gøre, da genhusningen blev etableret i [by 2]". Han har derfor haft udgifter til en ekstra bil i den pågældende periode.

Selskabet har under hensyntagen til sagens karakter og forløb tilbudt at dække udgifter til genhusning forud for udbedringsperioden kulancemæssigt. Selskabet har tilbudt 27.000 kr. for merudgifter til kørsel. Selskabet har opgjort kørslen efter takst for godtgørelse for kørsel ved staten, der tager hensyn til udgifter til brændstof, slid på køretøjet og forsikringsmæssige forhold. Selskabet har anført, at taksten er mere gunstig end den, som klageren har benyttet fra FDM. Selskabet har anført, at "den ekstra kørsel, som klager har haft i forbindelse med sin selv-istandsatte genhusning, er 60,2 km om dagen i 5 måneder med 15 dage ekstra på kørsel til fritidsaktiviteter mv. I alt er der foretaget ekstra kørsel i 120 dage, hvor der dermed ikke er fratrukket hjemmearbejdsdage og sygedage. Kørselsgodtgørelsen opgøres dermed som følger: $(120 \text{ dage} \times 60,2 \text{ km}) \times 3,51 \text{ kr.} = 25.356,24$ I dette er ikke medregnet, at klager har mulighed for et betydelig befordringsfradrag for både sig selv og sin kone i perioden, ligesom der ikke er fratrukket ferier, sygedage, hjemmearbejdsdage osv. Opgørelsen går derudover også ud over, hvad klager selv har opgjort af kørsel for to biler samt kørsel til fritidsaktiviteter i sin egen be-

Ankenævnet for Forsikring

22.

98525

regning i bilag K". Selskabet har afvist at dække udgifter til betaling af termin af bil nr. 2, forsikring og grøn afgift.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere transportudgifter.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt 27.000 kr. for merudgifter til kørsel på baggrund af en skønsmæssig fastsættelse af klagerens og hans ægtefælles omtrentlige øgede kørselsbehov som følge af genhusningen med udgangspunkt i statens takster for kørsel i bil. Den af klageren fremlagte kørselsopgørelse kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder videre, 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 yderligere transportudgifter.

Depositum i forbindelse med genhusning i lejligheden i by 1 og omkostninger forbundet hermed

Klageren har fremsat et krav på kr. 41.141,06 for oprettelse af et banklån og betaling af depositum. Derudover ønsker han nævnets stillingtagen til, om selskabet skal dække de almindelige brugsomkostninger i henhold til lejekontrakten (maling og let slibning af gulve).

Klageren har oplyst, at han var nødsaget til at optage et banklån for at kunne betale depositum for lejligheden på grund af de mange udlæg selskabets sagsbehandling medførte. Han har gjort gældende, at der er tale om en uforudset udgift, som selskabet bør dække. Han har henvist til nævnets afgørelser i sag 88265 og 81633, hvoraf det fremgår, at det er sædvanlig praksis, at bygningsforsikringen udlægger depositum i forbindelse med genhusning som følge af en dækningsberettiget skade.

Selskabet har afvist at dække klagerens omkostninger til lån og renter i forbindelse med afbetaling af lånet med henvisning til, at omkostningerne må anses for indirekte tab, som ikke er

Ankenævnet for Forsikring

23.

98525

dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har videre afvist at dække klagerens udgift til depositum, idet klageren ikke har lidt et økonomisk tab, fordi klageren får beløbet retur ved udflytning. Selskabet har oplyst, at en ejerskifteforsikring og en bygningsforsikring ikke indeholder samme forsikringsbetingelser og vilkår, og at der derfor ikke kan sættes lighedstegn ved dækningsomfanget af de to forsikringer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens depositum og omkostninger, herunder udgifter til banklån, forbundet hermed.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ved udflytning som udgangspunkt får hele eller dele af sit depositum tilbage, og at det af selskabets mail af 31/10 2022 fremgår, at "skulle din udlejere mod forventning stille krav om maling og slibning, ved endt lejemål, så må du gerne kontakte os omkring det. Så ser vi på det og omstændighederne i deres krav".

At depositummet, der er af begrænset økonomisk størrelse, har skabt midlertidige likviditetsmæssige problemer for klageren, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Ankenævnet *for* Forsikring

24.

98525

Jens Kruse Mikkelsen

formand