

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. oktober 2023 blev i sag nr. 99352:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring. I klageskema af 9/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 19.01.2022 anmelder jeg en vandskade i husets underetage. Det viser sig at være et under gulvet nedgravet centralvarmerør (returrør) der langsomt var blevet tæret og til sidst utæt. Det vides ikke hvornår gennemtæringen/utætheden reelt er sket. Ved den efterfølgende blotlægning af skaden, fandtes fritstående vand under store dele af underetagens betongulvet.

Ved Alm. Brands samarbejdspartners efterfølgende forsøg på at begrænse den første vandskaden, sker det ulyksalige, at en ventil, som vvs-firmaet forsøger at lukke, i stedet ødelægges, og vandet fra husets varmeanlæg strømmer ud over store dele af underetagens gulv. Alm. Brand anerkender efterfølgende begge vandskader som dækningsberettiget.

Det skal oplyses at underetagen i sin helhed udlejes til [lejere].

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1. Erstatning for tab af mistet lejeindtægt ang. [lejer 1].
2. Erstatning for yderligt tab af lejeindtægt ang. [lejer 2].
3. Erstatning for Alm. Brand indgåede aftale med skadelidte om størrelsen af elforbrug.
4. Kompensation for Alm. Brands lejeaftale om leje af forsikredes varmeovne."

Klageren har i brev af 18/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede [klageren], som klager, skal høfligst bede Ankenævnet tage stilling til nedenfor anførte klageopgørelse over Alm. Brands som indklagede endelige afgørelse af 30.01.2023.

Historik.

Den 22.03.2021 tegnede min hustru, ... og jeg, ... en Police - Husforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S (Bilag 1, Alm. Brand Husforsikring), med ikrafttrædelse 1.05.2021 jf. brev fra Alm. Brand af 22.03.2021.

...

Vi har boet i huset, der er en funkisville (BILAG 2, The facade of the house), i ca. 20 år. Huset er bygget i 1934, og består af en stueetage på 218 m² og en beboelig underetage ligeledes på 218 m². Da vi ikke længere selv bruger underetagen har denne fremdeles gennem årene været udlejet til [lejere].

Skade 1: primærskaden.

På baggrund af manglende varme i hele husets fjernvarmeanlæg, herunder også underetagen, anmelder jeg/skadelidte/klager den 19.01.2022 en formodet vandskade i underetagen til Alm. Brand. - Den 3.02.2022 bekræfter forsikringsselskabet, at vil dække skaden (BILAG 3, Accept af skade). Årsagen til skaden viste sig at være brud/gennemtæring af skjult centralvarme returrør under underetagens støbte betongulv i udlejet værelse nr. 1 (BILAG 4, Plantegning af underetage). Ved den efterfølgende ophugning af betongulvet i værelse 1 og entre/sittinghal, (BILAG 6, entre/sittinghal, før skade), viste det sig, at der stod åbent vand under store dele af værelse 1 gulv, og tillige under lejernes entre/fælles opholdsrum (Sittinghal). Se mail fra Alm. Brand af 2.02.2022 kl. 15:09 (BILAG 5, mail: VVS gulvophugning i entre). Der var således skabt 2 store vandfyldte huller under gulvet i henholdsvis værelse 1 og entre/sittinghal (BILAG 7, hul i gulv i værelse 1), (BILAG 8, åbent vand i hul i værelse 1) og (BILAG 9, hul i gulv i entre, sitting hal).

Da Alm. Brand efter nogen tid fremdeles undlod at tildække de 2 ophuggede huller, dækkede klager af egen drift hullerne med for hånden værende træplader, for ikke at lejerne skulle falde i hullerne, med alvorlig legemsbeskadigelse til følge.

Selskabet og skadelidte var færdigt med at udbedre skaderne herunder fugtskaderne 22.11.2022, som var den aftalte slutdato parterne imellem.

Som nævnt blev der konstateret åbent vand nede i begge de opgravede huller (men ikke på selve gulvet). Det vil sige i både værelse 1 og entreen/sitting hal. Rørbruddet blev konstateret i værelse 1, og ikke som fagkonsulenten angiver i entreens opgravede hul. Taksator ... medgav at der også i værelse 2 var fugtskade, (BILAG 9,1) Billede af fugtødelagt fodpanel) hvilket han ville tage med under forsikringen. Det er således ikke rigtigt at fagkonsulenten angiver at der ikke har været fugtskade i værelse 2.

På baggrund af de omfattende reparationer i både værelse 1, hvor hele gulvet blev fjernet (BILAG 9,2, Gulv i værelse 1), var det selvsagt umuligt at bebo værelset, samt de øvrige reparationer i lejernes fællesarealer (entre/sitting hal, køkken og tørrerummet), se vedlagte billeder i bilagssamlingen, er det indlysende klart, at nævnte lokaliteter var helt eller delvis uanvendelige, og således hidrører under den dækningsberettigede skade.

Fagkonsulenten medgiver i mail af 30.01.2023, (BILAG 17, Fagkonsulent, slutbemærkning), at husets fjernvarmesystem først fungerede 15.03.2022, men at der var etableret varme allerede den 3. februar 2022 i form af el-varmeovne. Det er et totalt forvansket billede af husets varme situation! Huset indeholder ca. 22 rum, i alt 432 m². Hvordan forestiller fagkonsulenten/Alm. Brand sig at kunne opvarme huset med 4-6 små varmeovne med en kapacitet på max. 1200 watt/ovn.

Midt om vinteren! Det kan IKKE lade sig gøre. Vi frøs alle med anstand trods varmeovnene. OG husets el-system, satte hyppigt ud, så vi måtte tilkalde en elektriker, for blot at have lidt varme i de vigtigste opholdslokaler. Nej, varmen var IKKE etableret den 3. februar 2022, som fagkonsulenten påstår i dennes mail af 30. januar 2023, men først 15.03.2022.

Fagkonsulenten angiver tillige, at det var min skyld at reparation først kunne starte 30.06.2022, og derved forsinkede reetableringsprocessen. Intet kunne være mere forkert. Jeg drøftede selvsagt situationen med taksator ... Dels var der et issue omkring opsigelsesfrist for berørte lejere, dels anbefalede den uvildige sagkyndige vurderingsrapport fra selskabet POLYGON af 10.02.2022, (BILAG 10, fugtrapport af 10.2.2022); side 4 i afsnittet Bemærkninger, *'Det vil være hensigtsmæssigt for beboeren (i værelse 1), at vente med at flytte, til han er færdig med sin eksamen og rejser'*. Vi, taksator ... og undertegnede, blev i al samdrægtighed enige om, først at starte reetableringen op efter 31.06.2022. Den var ikke længere.

Hvis taksator ... havde insisteret på en anden løsningsmodel, havde vi nok fundet ud af det også. Taksator ... anførte på intet tidspunkt i processen, hverken verbalt eller på skrift, at den i fællesskab valgte løsningsmodel, senere ville blive bebrejdet mig, og et lejetab, af den grund, ikke ville blive dækket. Hvis det havde været tilfældet, burde taksator ... have anført dette, forinden aftalen blev etableret parterne imellem. Jeg havde således ikke selvstændigt indflydelse på den forsinkede opstart af reetableringen. Jeg må derfor afvise fagkonsulentens betragtninger desangående.

Med hensyn til fjernelse af inventar på lejernes fællesareal (her entre/sittinghal) og værelse 1, fulgte jeg i første omgang anbefalingerne fra den uvildige sagkyndiges fugtrapport (/BILAG 10,) fra firmaet Poligon af 10.02.2022, side 7/11 afsnittet Anbefalede tiltag: 'Rummet skal tømmes for indbo'. Senere i processen, under reetableringen af bl.a. entre/sittinghal (BILAG 18, Entre/sittinghal, vær. 1 under reetab.), viste det sig, at det var den rigtige beslutning. Se billedokumentation (BILAG 19, Gulv i vær1 under reetab.). Taksator ... var ydermere så imødekommende at accepterede udgiften til inventar opbevaring, da skadelidte ikke havde nogen mulighed for selv at opbevare inventaret. Og derved blev det. Så fagkonsulentens betragtninger desangående, kan ikke tillægges nogen vægt.

Skade 2: sekundærskaden.

Alm. Brand ved firmaet [VVS-firma], forsøgte at udbedre/reetablere varmeanlægget i huset, så alle beboerne igen kunne få varme i deres opholdsrum og lejernes fællesarealer. Det arbejde blev afsluttet 15.03.2022. Det vil sige, at beboerne har været uden varme fra ca. begyndelsen af januar og til 15.03.2022, ca. 60 dage.

Under udbedringen af primærskaden ødelægger firmaet [VVS-firma] desværre en returventil til fjernvarmesystemet (BILAG 14, ødelagt ventil i tørrerum). Derved sættes lejernes tørrerum under vand (BILAG 13, vandskade i tørrerum), dele af lejernes køkken, og rum ved lejernes vaskesøjle. Fugtskaderne er betydelige, da man (firmaet [VVS-firma]) ikke får lukket for det udstrømmende vand straks, men var taget til frokostpause, uden først at sikre sig, at returvandet først er blev stoppet og derefter forsvarligt aflukket!

På baggrund af primærskaden og nu også sekundærskaden, udarbejder det uafhængige sagkyndige firma POLYGON en 'FUGTRAPPORT' af 10.2.2022, (BILAG 10, Fugtrapport). Alm. Brand, vælger kun delvis at følge fugtrapporten anbefalinger. Man fravælger bl.a. 'opsætning af luftren-

ser/undertryksventilator' og 'grundig skimmelsameriing af de blotlagte områder' side 7 i 'Fugtrapport'.

Desuagtet at Alm. Brands egen samarbejdspartner er enig med den uvildige sagkyndige vurdering af skaden (Fugtrapporten)). Det bevirker efterfølgende, at lejerne bliver dårlige (får åndenød) af at opholde sig i de berørte lokaler. Desuagtet vælger Alm. Brand og denne samarbejdspartner, ikke at følge den sagkyndiges råd Polygon om aktiv affugtning af lejernes lokaler. Alm. Brand vælger derimod at følge den uafhængige sagkyndige fugtrapports (BILAG 10) anbefaling, 'det vil være hensigtsmæssigt for beboeren i værelse 1, at vente (med istandsættelse af dennes værelse) til han er færdig med sin eksamen'. Side 4 i rapporten.

BILAG 11, Køkken, vandskade, Viser følgerne af vandskaden i lejernes køkken. Ligeledes (BILAG 12, vandskade i lejernes køkken) ses yderlig vandskade i lejernes køkken. Det siger sig selv, at det fugtplagede tørrerum, og køkken var tæt på ubrugelig og sundhedsfarligt for lejerne at opholde sig i.

1) Klage over erstatning for tab ved skaden.

Den 1.12.2022 opfordrer klager Alm. Brand til fremsendelse af endelig afregning (BILAG 15, skadelidte opfordrer Alm. Brand til endelig afregning) via mail af 1.12.2022 kl. 13:33

I mail af 7.12.2022 kl. 12:22 gør klager indsigelse mod manglende kompensation for én måneds husleje for december 2022 ang. værelse 1. (BILAG 16, manglende erstatning for én mdr. husleje, værelse 1)

I mail af 14.12.2022 kl. 08:29 afviser indklagede Alm. Brand at kompensere for yderlig én måneds tabt husleje vedrørende værelse 1. (BILAG 20, Afviser Alm. Brand 1 mdr. leje, vær.1)

I mail af 14.12.2022 kl. 12:05 Klager fastholder sit andragende om erstatning for én måneds tabt husleje vedrørende værelse 1. (BILAG 21, Klager fastholder 1 måneds leje, vær.1)

I mail af 15.12.2022 kl. 15:25 fra klager til indklagede Alm. Brand, fremsendes et første udkast til endelig skadesopgørelse. Udkastet indeholder 5 punkter, og udgør i alt 75.432,65 kr. (BILAG 22, Fra klager, første udkast til skadeopgørelse).

I mail af 16.12.2022 kl. 07:28 afviser indklagede yderlig erstatning for klagers tab. Indklagede henviser til selskabets såkaldte 'kundeambassadør' (BILAG 23, Alm. brand afviser klagers udkast)

I mail af 18.12.2022 kl. 13:08 retter klager som opfordret henvendelse til forsikringsselskabets 'kundeambassadør', vedlæggende bl.a. billedokumentation af de 2 skader. (BILAG 24, Klager til Alm. Brands Kunde ambassadør, fagkonsulent)

I mail af 19.12.2022 kl. 08:28 bekræfter 'kundeambassadøren' (fagkonsulenten) modtagelse af skadelidte klage over selskabets afgørelse. BILAG 25, Kvt. fra fagkonsulent for modtagelse)

I mail af 31.12.2022 kl. 22:43 fremsender klager Addendum nr. 1, til fagkonsulent ..., Alm. Brand, hvor klager forhøjer sin påstand fra 74.432,65 kr. til 150.032,65 kr. (BILAG 26, Addendum fra klager, forhøjer påstand til 150.032 kr.)

I mail af 9.01.2023 kl. 12:35 fremsender indklagede, på vegne af Alm. Brand, en afvisning af yderligere kompensation for tab. Mailen afspejler dog en særdeles mangelfuld indsigt i sagens faktiske forhold og disses dokumenter. (BILAG 27, fagkonsulenten afviser yderlig komp. for tab)

Der er talrige faktuelle fejl i fagkonsulentens mail. Det er bl.a. bemærkelsesværdigt, at fagkonsulenten ikke med eet ord, nævner de talrige fugtskader, som sekundærskaden forvoldte i lejernes køkken og tørrerum. Se mail af 9.1.2023 kl. 12:35 (BILAG 27), hvor klager informere indklagede om yderlig skade forårsaget af Alm. Brand. Det er bemærkelsesværdigt at fagkonsulenten angiver at der er foretaget affugtning i skadeområdet, desuagtet at selskabet fravalgte at foretage affugtning. Desuagtet at affugtning klart og tydeligt blev anbefalet i den uafhængige sagkyndiges 'Fugt-

rapport! - Fagkonsulenten beklager at selskabets taksator er 'kommet til at skrive 'igen' i en mail, hvor det ikke er korrekt'. Fagkonsulenten skal selvfølgelig angive præcis hvilken mail, der er tale om. (I skrivende stund ved klager fremdeles ikke, hvilke af de mange mails fra indklagede, der er tale om) Fagkonsulenten beklager i pkt. 4 (Bilag 27), at selskabet beklager at det ikke er mig blevet oplyst, at jeg ikke kan få mere i kompensation end det som varmeovnene reelt har kostet i indkøb. Havde selskabet informeret mig om dette forhold, havde det været op til selskabet at fremskaffe nødvendige varmeovne. Selskabet kan ikke bare ændre indhold i indgåede aftaler, uden først at opnå accept fra klager. Klager modtog over 75 mails fra indklagede i sagsforløbet, mange af disse var fyldt med fejl, sjskefejl, misforståelser og manglende henvisninger! – De øvrige påstande i fagkonsulentens mail af 9.01.2023 kl. 12:35 (BILAG 27), kommenteres separat nedenfor.

I mail af 18.01.2023 kl. 16:50 fremsender klager bemærkninger til indholdet i fagkonsulentens mail af 9.01.2023 kl. 12:35. (BILAG 27) Klager opgør på dette tidspunkt afregningssummen til 147.838,65 kr. (BILAG 28, Klagers bemærkninger til fagkonsulent afgørelse af 9.1.2023)

Klagepunkterne er nu indskrænket til:

- 1) Erstatning for mistet lejeindtægt angående [lejer 1]
- 2) Erstatning for mistet lejeindtægt ang. værelse 1. [lejer 2].
- 3) Erstatning for indgået fastprisaftale for el til klagers varmeovne.
- 4) Kompensation for ikke indbetalt leje af klagers varmeovne.

I mail af 30.01.2023 kl. 09:00 fra indklagede (BILAG 29, Konsulent fastholder sin beslutning) fastholdes beslutningen som angivet i indklagedes mail af 9.01.2023 kl. 12:35. Dog bortset fra én måneds erstatning for tabt husleje fra [lejer 1]. Ad pkt. 1.

Det skal angives her, at klager ikke er enig i indklagede anbringender i dennes mail af 30.01.2023 kl. 09:00. (BILAG 29), som angivet ovenfor, og derfor er kun de 4 punkter, som har betydning for erstatningsopgørelsen kommenteres nedenfor.

Ad 1) Erstatning for mistet lejeindtægt angående [lejer 1].

A: Selskabet har i første omgang helt nægtet at erstatte tabt husleje vedrørende [lejer 1], som fraflyttede ca. 23.01.2022 i protest over manglende varme i huset og således også i [lejer 1's] værelse. Se mail af 28.01.2022 kl. 10:02 fra klager til indklagede (BILAG 30, Klager spørger om erstatning for tab af husleje. [lejer 1]), hvor klager spørger om erstatning for tabt leje. I mail af 28.01.2022 kl. 11:06 (BILAG 31, Konsulent afviser erstatning for lejetab. [lejer 19] afviser indklagede at erstatte lejetab med den begrundelse, 'da skadesanmeldelsen først afsendes 20 dage (faktuelt 19 dage) efter skadedatoen.' Ifølge sagens natur ved ingen hvornår skaden reelt opstod (skjult under et betongulv), er skadedatoen således 1.1.2022 arbitrært sat. Men datoen kan lige så vel være både før og efter den 1.1.2022. – Klager mener således, at indklagede ikke med rette kan påberåbe sig nøl, som årsag til afvisning af erstatning for tabt lejeindtægt. Klager må alene af den grund fastholde et leje tab fra 23.01.2022-22.11.2022 = 10 mdr. + 1 måned i alt 11 måneder. Indklagede har efterfølgende indrømmet 1 måneds lejeerstatning. Derfor er klagers udækkede tab (10 x 4.205, -) kr. = 42.205, - kr.

Det skal nævnes, at klager i hele perioden fra 23.01.2022 og til 22.11.2022 forsøgte at leje [lejer 1's] værelse ud. Når potentielle lejere besøgte stedet, var ingen interesseret, med begrundelsen, at stedet lignede en vand og mugskadet byggeplads. Se billeder (BILAG 9,2 samt 11, 12, 13, 14, 18, 19, samt 19,2 og 19,3). Konsekvensen af mug-vand og byggearbejder bevirkede at det ud-

lejede i reetableringsperioden var helt eller delvis uanvendeligt til udlejning, og håbløst at forsøge at udleje, viste det sig.

B: Fagkonsulenten, repræsenterende Alm. Brand, anfører i dennes mail af 30.01.2023 kl. 09:00 (BILAG 29), side 2, pkt. 1, at klager skulle have 'haft indflydelse på den lange periode, før reparationen igangsættes'. Klager må på det kraftigste tilbagevise fagkonsulentens påstand, der ingen rod har i virkeligheden. Se mail af 3.02.2022 kl. 15:32 fra indklagede (BILAG 32, Klager beder om hurtigt svar, huset er plaget), hvor denne skriver til taksator ...: 'er du sød at svare hurtigt, hele huset er ekstremt plaget af skaden'. Indklagede mangler at bevise sin påstand. – På intet tidspunkt, hverken mundtligt eller skriftligt, anfægtede eller klagede taksator ... til skadelidte over de tidsrammer, der blev aftalt og udmøntede sig i sagsforløbet. Endsige anførte at tidsforløbet ville få negative økonomiske konsekvenser for skadelidte mulighed for at få erstatning for sit tab. Skulle taksator ..., i ond eller god tro, have undladt at anføre nævnte konsekvens, er det en klar forsømmelse over for skadelidte, og 'forsømmelsen' skal derfor ikke komme skadelidte til last i dennes mulighed for erstatning. – Derfor har fagkonsulentens udokumenterede holdning ingen vægt i denne sag. Klager må alene af den grund fastholde sit fulde krav på erstatning for det lidte lejetab. 42.205, -kr.

Ad 2) Erstatning for mistet lejeindtægt angående værelse 1. [lejer 2]

Efter indgået aftale med Alm. Brand skulle skadens udbedring/retableringen afsluttes senest 22.11.2022, hvilket ikke bestrides af parterne, se indklagede jf. mail fra indklagede af 18.01.2023 kl. 16:50 (BILAG 28) side 2, pkt. 2. Alm. Brand har da også ganske rigtigt afregnet tabt lejeindtægt for værelse 1, i alt 22.247, - kr., for 4 måneder og 22 dage, frem til 22.11.2022, hvor den aftalte reetablering blev afsluttet. Mail fra indklagede af 18.01.2023 kl. 16:50, side 2 pkt. 2, første afsnit. (BILAG 28)

I henhold til Alm. Brands Bygningsforsikring side 16, pkt. 2.4.2.3 (BILAG 1) dækker policen, '*Dokumenteret tab af lejeindtægt i indtil 1 måned efter skadens udbedring*'. Det vil i denne skade sige fra 22.11.2022, hvor skaden var udbedret og til 22.12.2022 i alt én måned. Denne måneds tab af husleje, ses ikke erstattet, desuagtet klager jf. policens bestemmelser er berettiget hertil. Tillige kunne udlejer jo ikke fremvise et værelse der manglede møblering, når værelset skulle udlejes møbleret, men måtte afvente returnering af opbevaret møbler. Klager må derfor fastholde sit krav på tab af én måneds yderlig husleje tab på, 4.700, - kr.

Det skal bemærkes at fagkonsulentens yderlige anbringender under pkt. 2 (i BILAG x), ikke kommenteres af klager, da bemærkningerne fra fagkonsulenten, alene vedrører Alm. Brands interne overvejelser, og som det ikke tilkommer klager uopfordret at forholde sig til.

Ad 3) Erstatning for el til varmeovne.

Klager/skadelidte må fastholde at der er indgået en aftale parterne imellem om erstatning for el ved brug af nødvendige varmeovne. Der henvises til aftalens indgåelse i mail af 29.3.2022 kl. 08:34 fra indklagede (BILAG 33, Alm. Brand giver erstatning for EL til varmeovnene). I mailen tilbyder indklagede at betale 50 kr. per dag per varmeovn. Indklagede anfører i dennes mail: '*Sammenlagt er erstatningen for el til varmeovne: 7.300 kr.*' Det opsatte regnestykke i indklagedes mail, er helt ude af trit med virkeligheden. Der var kun periodevis varme i nogle af husets 22 radiatorer, og ikke som fejlagtigt angivet i 3-4 radiatorer. Se tillige klagers mail af 15.03.2022 kl. 10.27 (bilag 34, Klager til [VVS-firma], først varme i huset 15.03.2022) hvor klager angiver at der først nu endelig er varme i hele huset.

I klagers mail af 31.03.2022 kl. 20:59 (BILAG 35, Klager bekræfter aftalen om erstatning for EL til varmeovnene), til indklagede bekræfter klager den indgåede aftale om erstatning for el til varmeovnene. Der er således ikke tvivl om at parterne har indgået en aftale.

I mail fra indklagede den 13.04.2022 kl. 15:16 til klager (BILAG 36, Indklagede afviser ikke EL aftale), dvs. 15 dage efter aftalens indgåelse, afviser indklagede heller ikke den indgåede aftale. Således må klager/skadelidte tro, at aftalen er indgået. Tvisten består herefter udelukkende i beregningen af tabet for skadelidte.

Alm. Brand tilbød tidligere i forløbet at erstatte tabet fra anmeldes tidspunktet den 19.01.2022, og frem til 15.03.2022, hvor Alm. Brands samarbejdspartner [VVS-firma], fik husets fjernvarmesystem til at virke igen. Det vil sige 56 dage.

Klager/skadelidte mener derfor at opgørelsen fra Alm. Brand bør se således ud: 50 kr. per dag/varmeovn x 6 ovne = 300 kr. x 56 dage = 16.800 kr. Da Alm. Brand den 6.12.2022 overførte 7.300 kr., restere fremdeles 9.500 kr. at blive overført, inden Alm. Brand har overholdt indgået aftale.

Ad 4) Kompensation for ikke indbetalt leje af klagers 6 varmeovne.

Indledningsvis skal anføres at den, mellem parterne (Alm. Brand og skadelidte) indgåede lejeaftale om Alm. Brands leje af 6 varmeovne, ikke er en kompensation for skadelidtes tab i forbindelse med vandskaden, idet skadelidtes varmeovne ikke blev vandskade, men aftalen skal betragtes som udlejers velvilje til at afhjælpe Alm. Brands manglende varmeovns kapacitet i påkommende tilfælde.

Fagkonsulentens afvisning af erstatning i dennes endelig responsum i mail af 30.01.2023 kl. 09.00 (BILAG 29, konsulenten fastholder sin beslutning) pkt. 4, med begrundelse, at loven tilsiger at forsikrede ikke må tjene på sine forsikringer. Argumentet kan ikke bruges i dette tilfælde.

Undertegnede [klageren] tilbød Alm. Brand tidligt i skadesforløbet, at selskabet kunne købe hans egne og yderligere tilkøbte varmeovne. Det afslog Alm. Brand.

Efterfølgende fremsender Alm. Brand i mail af 4.02.2022 kl. 12:30 (BILAG 37, Alm. Brands aftale om leje af klagers ovne) følgende tilbud: *'Jeg ([taksator] ved Alm. Brand) vil gerne betale leje for de varmeovne du her indkøbt fra anmeldelsesdatoen (19.01.2022) frem til mandag den 7.02.2022. Jeg kan tilbyde dig 50 kr. pr. varmeovn per dag.'* Dels var det Alm. Brand der foreslog en lejeaftale og dels kunne skadelidte have afslået lejeaftalen, uden det ville have fået nogen hverken positive eller negative erstatningskonsekvenser for skadelidtes tab. Parterne, skadelidte og Alm. Brand var således helt frit stillet om de ville indgå en lejeaftale eller ej. Det er således ikke en aftale indgået under Forsikringsloven, men under Aftaleloven. Derfor kan fagkonsulentens betragtninger om forsikringsloven ikke indgå med nogen vægt angående Ad 4.

I mail af 22.04.2022 kl. 09:01 skriver Alm. Brand (i pkt. 1 øverst i mailen) (BILAG 41, Alm. Brand bekræfter lejeaftalen af udlejers varmeovne) til udlejer af varmeovnene: *'Jeg (taksator ...) beklager at have skrevet el til varmeovne. Dette er en fejl. Det er selvfølgelig leje som vi hele tiden har talt om'.*

Skulle nævnet imidlertid komme frem til at aftalen hidrører under forsikringsloven, burde Alm. Brand forinden indgåelsen af lejeaftalen, loyalt have oplyst skadelidte, at aftalen var ugyldig, og lejeaftalen var indgået på skrømt af Alm. Brand over for skadelidte. Alm. Brand har i så fald svigtet sin loyale oplysningspligt, og skadelidte vil i givet fald forbeholde sig sin retsstilling.

Der blev således indkøbt 6 varmeovne i alt, så lejen per dag beløb sig til: (6 stk. x 50 kr.) = 300 kr. per dag i leje, i første omgang frem til 7.02.2022. Nævnte dato blev foreslået af Alm. Brand.

Dato blev dog af flere gange skubbet, da tidsplanen af flere gange skred for Alm. Brand. Bl.a. fordi selskabets samarbejdspartner [VVS-firma] i første omgang, uforvarende kom til at sætte store gulvarealer i lejernes underetage under vand. Den nye skadesituation, forsat af indklagedes samarbejdspartner [VVS-firma] rykkede slutdatoen for lejeaftalen parterne imellem. Senere blev lejeaftalen slutdatoen igen uformelt yderligere rykket uden angivelse af ny slutdato (stiltiende accept fra parterne), da [VVS-firma] igen løb ind i svære tekniske problemer med husets fjernvarme.

I mail af 30.04.2022 kl. 15:11 (BILAG 38, Undertegnede bekræfter lejeaftalen over for Alm. Brand om ovnene) fra klager, bekræfter denne endnu engang til Alm. Brand, den indgåede lejeaftale således. *'Det er heldigvis let, da vi jo tidligere i forløbet aftalte, at Alm. Brand ville betale 50 kr. per varmeovn i leje per dag.'* Ovennævnte anfægtede Alm. Brand ikke efterfølgende! Undertegnede geråder således ud i en klippefast overbevisning om en indgået aftale.

I mail af 1.05.2022 kl. 13:47 (BILAG 39, Undertegnede bekræfter endnu engang lejeaftalen med Alm. Brand) fra klager til Alm. Brand, slår undertegnede yderlig fast: *'ja, du (taksator ...) har naturligvis ret, hvilket jeg aldrig har anfægtet. Det er selvfølgelig leje for varmeovnene, som vi ganske rigtigt indgik en aftale om, og ikke el til varmeovnene. For elforbruget til varmeovnene indgik vi samtidig en aftale, på din foranledning og tilbud, om en pris på 7.300 kr. som compensation. Så den eneste variable i vores aftale, er størrelsen af lejen, som vi jo først reelt kender, når Alm. Brand opsiger aftalen'*. Leje aftalen, parterne imellem, skulle herefter være mejslet i granit.

Alm. Brand vælger efterfølgende at opsig el-aftalen per 15.03.2022, mens lejeaftalen om varmeovnene, naturligt udløber 22.11.2022, hvor reetableringen af vandskaden er aftalt afsluttet. Konsekvensen er, at Alm. Brand har ønsket at afslutte el-aftalen, medens lejeaftalen skulle fortsætte til den udløb ved sagens afslutning som var aftalt til 22.11.2022. I øvrigt en gennemtænkt beslutning, da Alm. Brand allerede 2 gange tidligere i sagsforløbet har haft brug for leje af varmeovnene.

Undertegnede henviser tillige til dennes addendum i mail af 31.12.2022 kl. 22:43 (BILAG 40, Addendum fra klager af 31.12.2022 til fagkonsulenten) til Alm. Brand, hvor klager yderligere redegør for sin fastholdelse af den indgåede aftale 4, samt fastholder sin påstand. Undertegnede mener sig således berettiget til leje af de udlejede varmeovne fra 19.01.2022 til 22.11.2022 (308 dage).

Det vil sige: 50 kr. x 6 ovne = 300 kr./dag i 308 dage = **92.400 kr.**

Det samlede beløb til gode ser herefter således ud:

Ad pkt. 1: Erstatning for mistet lejeindtægt ang. [lejer 1] i alt:	42.205 kr.
Ad pkt. 2: Yderlig tab af lejeindtægt vedr. værelse 1 i alt:	4.700 kr.
Ad pkt. 3: erstatning for el til 6 stk. varmeovne:	9.500 kr.
Ad pkt. 4: Leje af skadelidtes 6 stk. varmeovne:	92.400 kr.
Til endelig afregning. Summa:	148.805 kr."

Ankenævnet for Forsikring

9.

99352

Klageren har i kommentar af 12/4 2023 til nævnet bl.a. oplyst:

"Manglende bilag 19 = bilag 6
Manglende bilag 26 = bilag 25
Manglende bilag 39 = bilag 38"

Selskabet har i brev af 28/4 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klageren klager over Alm. Brands erstatningsopgørelse af merudgifter.

Klager har oprettet Husforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser nr. Hu 1703, klagers bilag 1.

...

Sagens forløb

Af klagen til Nævnet vurderer selskabet, at klageren ikke klager over selve bygningsskadernes erstatningsopgørelse, men over følgende fire punkter:

Ad 1 - Erstatning for mistet lejeindtægt angående [lejer 1] (værelse 2)

Ad 2 - Erstatning for mistet lejeindtægt angående værelse 1 [lejer 2]

Ad 3 - Erstatning for el til varmeovne

Ad 4 - Kompensation for ikke indbetalt leje af klagers 6 varmeovne.

Hvis selskabet har opfattet klagen forkert, hører vi gerne nærmere herom. Ellers vil selskabet alene beskrive sagsforløbet i det omfang, det har betydning for vurdering af ovennævnte klagepunkter.

Der har været en omfattende korrespondance i sagen mellem klager og selskabets taksator, gennem hele forløbet. Selskabet har udvalgt det vigtigste og det, som viser sagens forløb for ovennævnte punkter. Hvis Nævnet ønsker yderligere korrespondance, sender selskabet naturligvis gerne dette.

Vi har noteret os klagers bemærkninger. Vi er ikke enige i klagers betragtninger, men vil alene kommentere disse, hvis de har betydning for ovennævnte klagepunkter.

Dog vil selskabet ikke undlade at oplyse, at der er tale om en kælder der har en del grundfugt. Det har derfor ikke været muligt at foretage affugtning, jf. Omfangsrapporten af den 20. juli 2022, bilag A, I Fugtrapporten, klagers bilag 10, står der, at der er konstruktionsbetinget fugt i kælderen.

Klager anmeldte den 19. januar 2022, at der var konstateret trykfald i fjernvarmeanlægget, hvorfor de formoder, at der er utætheder i skjulte rør. Klager oplyser, at skaden er sket den 1. januar 2022, men har efterfølgende oplyst, at denne dato er fiktiv. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag B.

Den 22. januar 2022 bliver der udført termografikundersøgelse. Rapporten vedlægges som bilag C. Her fremgår det, at bruddet er i værelset.

Vores taksator kontakter klager den 26. januar 2022 for nærmere aftale om, hvornår VVS-installatøren kan komme og stoppe bruddet. Klager ville vende tilbage, da lejer sidder i eksamen.

Vi modtager efterfølgende mail fra klager, at VVS-installatøren kan komme den 1. februar 2022, bilag D. Af samme mail fremgår det, at en lejer har opsagt lejemålet, da denne blev 'træt' af, at der ikke var varme i lejemålet.

Den 2. februar 2022 får vi oplyst af reparatøren, at rørbruddet er udbedret. Hvilket følges op med skadebrev af den 3. februar 2023 til klager fra vores taksator. Klagers bilag 3.

Samme dag får vi oplyst af klager, at der ikke kommer varme ud af radiatorerne i kælderen. Senere samme dag vender klager tilbage, at nu har de indkøbt 4 stk. el-varmeovne samt noget gas for at opvarme ejendommen.

Selskabet oplyser den 4. februar 2022, bilag E, at vi gerne vil betale for leje af de varmeovnene klager har indkøbt i 18 dage, indtil de har fået varme på ejendommen. Ifølge reparatøren skulle der være etableret varme mandag den 7. februar 2022.

Klager vender tilbage mandag den 7. februar 2022, at varmen endnu ikke er etableret på grund af manglende reservedel. Han vil fortsat bruge el-varmeovnene og købe ekstra gas. Samme dag vender klager tilbage, at VVS-installatøren har fået lavet en vandskade på klinkegulvet i varmerummet (tørrerummet) og spisekøkkenet, i forbindelse med udbedring af den oprindelige anmeldelse.

Lørdag den 12. februar 2022 vender klager tilbage, at der fortsat er problemer med en radiator i kælderen samt på klagers badeværelse (stueplan). Lejer i kælderen kan dog få ca. 21 grader. Se bilag F. Det er for selskabet ubekendt, hvor varmt der er i klagers badeværelse.

Mandag beder selskabet VVS-installatøren kontakte klager, og det bliver aftalt, at de besigtiger det onsdag den 16. februar 2023.

Klager vender tilbage den 16. februar 2022, at der nu er kommet varme i badeværelset (stueplan) og at VVS-installatøren har konstateret, at der er 2 til 3 radiatorer, som ikke afgiver varme. Det aftales at anlægget skylles igennem tirsdag den 22. februar 2022.

Den 30. april 2022 modtager selskabet kopi af købskvitteringer for el-varmeovnene, bilag G.

Med hensyn til igangsættelse af reparationsarbejdet, kan selskabet oplyse, at vi den 19. februar 2022 oplyser klager, at arbejdet kan sættes i gang.

Herefter er der en del korrespondance mellem klager og selskabets taksator. Men det ændrer ikke reparationsomfanget, udover det der bliver konstateret i forbindelse med at indboet bliver fjernet og konstruktionen åbnes. Dette ville være ens uanset om reparationen blev igangsat i februar eller som klageren ønskede i juli måned.

Selskabet vedlægger policen, bilag H.

Sagens begrundelse

Indledningsvis skal vi henlede opmærksomheden på, at det er klager, som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er sket en dækningsberettiget begivenhed samt at omfang og krav er som oplyst.

Samtidig skal vi gøre opmærksom på Forsikringsaftalelovens § 39, hvor det blandt andet fremgår: *Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.*

Med hensyn til benyttelse af kælderen, så må vi henlede opmærksomheden på, at kælder kunne benyttes trods skaderne.

Selskabet skal henlede opmærksomheden på, at klageren i klagen til Nævnet oplyser, at undertagen har været udlejet til 3 til 4 [lejere] gennem årene.

I mail af den 31. marts 2022, jf. bilag 35, nederst på side 1 oplyser klager, at de bor 7 voksne på ejendommen. Til orientering kan vi oplyse, at vi alene har klager og dennes hustru registeret på ejendommen.

I forbindelse med den skete skade, er en fraflyttet på grund af manglende varme, en flyttede da vedkommende var færdig med sin ... jf. klagen af den 18. januar 2023, klagers bilag 28, side 3 nederste halvdel.

Med hensyn til inventar fra lejers fællesarealer, så er det ikke selskabet, som sendte inventar fra gangen til opmagasinering. Selskabet havde i første omgang afvist at opmagasinere dette. Af ukendte årsager bliver det taget med hjem, da Skadeservicefirmaet er derude den 12. juli 2022.

Vi er opmærksomme på, at klager oplyser, at inventaret i køkkenet skal sendes til opmagasinering. Men vi må samtidig konstatere, at på de billeder Skadeservicefirmaet tager den 15. juli 2022, er der stadig køkkenbord og stole i køkkenet, ligesom køkkenet ser brugbart ud, hvorfor at eventuelle lejere fortsat kan benytte dette. Billede af køkkenet fra den 15. juli 2022 vedlægges som bilag I.

Ad 1 - Erstatning for mistet lejeindtægt angående [lejer 1] (værelse 2)

Klager oplyser i mail af den 28. januar 2022, bilag 30, at de ikke har haft varme i huset, siden skaden opstod omkring 1. januar 2022.

Skaden anmeldes til selskabet den 19. januar og i protest fraflytter lejer, af værelse 2, 4 dage efter, at skaden er anmeldt til selskabet. Lejer har betalt husleje for januar måned.

Den 28. januar 2022 afviser selskabet første gang huslejetab for værelse 2, da selskabet ikke mener, at vi kan være ansvarlig for, at der ikke har været varme i en længere periode, inden skaden er anmeldt til selskabet.

Selskabet har dog efterfølgende valgt at betale huslejetab for februar måned, da der ikke var varme på ejendommen, de første dage i måneden og derfor kunne være svært at leje ud.

Samtidig skal vi oplyse, at da selskabet kontakter klager for at VVS'er kan komme og lave bruddet i varmerøret, så passer det først klager og/eller dennes lejer (værelse 1) 5 dage efter.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at det eneste, der er lavet i værelse 2, er udskiftning af et fodpanel.

Forsikringen dækker tab af husleje, hvis forsikringsstedet er helt eller delvist uanvendeligt efter en dækningsberettiget skade.

Da der ikke er foretaget reparationer i værelse 2, som kræver fraflytning og der i hele forløbet har været adgang til køkken, bad og vaskerum, mener selskabet ikke, at klager har krav på huslejetab.

Samtidig mener selskabet heller ikke, at det kan lastes selskabet, at klager ikke ønskede at igangsætte reparationen af hensynet til lejer i værelse 1.

For god orden skyld skal vi oplyse, at selskabet ikke har taget stilling til, hvornår reparationen skulle foretages.

Ad 2 - Erstatning for mistet lejeindtægt angående værelse 1 [lejer 2]

Klager mener, at han har krav på 1 måneds ekstra huslejetab, jf. de gældende betingelser jf. afsnit 2, punkt 2.4.2.3, hvor det fremgår, at forsikringen dækker dokumenteret tab af lejeindtægt i indtil en måned efter skadens udbedring, dog højst i 12 måneder fra fraflytningsdatoen.

Selskabet skal henlede opmærksomheden på, at klager længe har været vidne om, at [lejer 2] flyttede, når han var færdig med hans ... Det står allerede i Fugtrapporten udarbejdet i februar måned, klagers bilag 10, side 4, under 'Bemærkninger'.

Selskabet havde en reparatør, som kunne udbedre skaden, men klager ønskede en anden reparatør, som skulle bruge en måned ekstra til at udføre arbejdet, men denne var også 9.000 kr. billigere. Dette accepterer selskabet, og vi betaler for en måneds ekstra tabt husleje. Huslejen er 4.700 kr. pr. måned.

Jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 2.4. dækker forsikringen ikke forøget huslejetab, hvis reparationsarbejdet bliver forsinket på grund af forhold, der skal tilskrives klager.

Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på, at klager i en længere periode vidste, at reparationen var færdigudført den 22. november 2022. Klager har derfor haft muligheden for at finde en ny lejer.

At klager ikke kan leje sine værelser ud, mener selskabet ikke i sig selv gør, at selskabet er forpligtet til at betale yderligere i erstatning for tabt husleje.

For god ordens skyld skal det oplyses, at selskabet har udbetalt 4.644,35 kr. for meget i erstatning for værelse 1 og har i mail af den 9. januar 2023, klagers bilag 28, under punkt 2 oplyst, at klager kan beholde beløbet.

Selskabet mener ikke, at klager er berettiget til yderligere i erstatning, end det selskabet, allerede har udbetalt.

Ad 3 - Erstatning for el til varmeovne

Vi har tidligere bedt klager om at sende dokumentation for merforbruget af el. Selskabet har endnu ikke modtaget dokumentationen.

Vi afventer årsopgørelser fra 2022, 2021 og 2020 for elforbruget samt varmekonsumet.

Når vi har modtaget ovennævnte, vil vi beregne klagers merforbrug og udbetale erstatningen herfor.

Vi er opmærksomme på vores mail af den 29. marts 2022, klagers bilag 33. Selskabet vil dog henlede opmærksomheden på selskabets mail af den 22. april 2022, klagers bilag 41, ad 1 og 5, hvor selskabet beklager, at der i mail af den 29. marts 2022, klagers bilag 33, står det er for elforbruget. Dette er klager glad for, da der var en anden aftale, jf. mail af den 1. maj 2022, bilag J, ad 5.

Selskabet er ligeledes af den opfattelse, at det er sædvanlig praksis, at el-forbrug afregnes efter forbrug. Dette er også i overensstemmelse med, at man ikke må have vinding på en forsikring.

Ad 4 - Kompensation for ikke indbetalt leje af klagers 6 varmeovne

Klager mener, at selskabet skal betale leje af hans varmeovne, da vi ikke har opsagt lejemålet.

Indledningsvis skal selskabet henlede opmærksomheden på mail af den 4. februar 2022, bilag E, hvor selskabet oplyser, at vi vil betale leje for elvarmeovnene i 18 dage. Dette er fra anmeldelsesdatoen til mandag den 7. februar 2022, hvor vi forventer der er varme på ejendommen igen.

Efterfølgende er det konstateret, at klager først har købt varmeovnene efter skaden er anmeldt. Der bliver indkøbt 4 stk. varmeovne den 28. januar, 2 stk. den 4. februar og 1 stk. den 5. februar jf. bilag G. Klager har haft en udgift på 974 kr. for køb af varmeovnene.

Selskabet har opgjort erstatning for brug af klagers varmeovne til 7.300 kr. Beløbet er specificeret i klagers bilag 33.

Selskabet er opmærksom på, at klager ikke har fået erstatning fra varmeovnene i perioden den 3. februar, hvor varmen skulle være etableret og til lørdag den 12. februar, hvor klager oplyser, at de fortsat har problemer med badeværelset i stueplan samt i kælderen, bilag F. Det er selskabet ubekendt, hvornår varmen, i denne periode, bliver delvis etableret.

Vi skal dog henlede opmærksomheden på, at klager har fået erstatning fra den 19. januar til den 28. januar, hvor varmeovnene endnu ikke var købt.

Vi henleder opmærksomheden på, at klager ikke må have vinding på sin forsikring.

Selskabet er af den opfattelse, at klager allerede har haft vinding ved indkøb af varmeovnene. Vi er derfor af den opfattelse, at klager ikke har krav på yderligere kompensation for indkøbet af varmeovnene.

Vi har tidligere beklaget, at klager ikke allerede dengang blev gjort opmærksom på, at klager ikke kunne få yderligere i erstatning end det klager havde af udgift. Men samtidig mener selskabet, at klager har fået erstatning jf. den aftale, der er indgået.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at selskabet tidligere har oplyst klager, at selskabet ikke ønsker at købe hans varmeovne.

Samtidig mener vi ikke, at der har manglet varme i ejendommen i det omfang klager oplyser. Den 12. februar 2022, bilag F, at der er problemer med varme i kælderen og på badeværelset i stueplan. Samtidig oplyses det, at lejerer i kælderen kan opnå 21 grader.

Konklusion

Klager har i forbindelse med en dækningsberettiget skade, fremsat krav for huslejetab, el-forbrug samt brug af egne varmeovne.

Jf. Forsikringsaftaleloven må klager ikke have vinding på sin forsikring.

Selskabet mener, at vi har erstattet det huslejetab, der skyldes reparation af den dækningsberettigede skade. At klager ikke kan leje værelserne ud, er ikke dækket af forsikringen.

Med hensyn til merforbruget af el, så har selskabet bedt klager om at indsende dokumentation for hans merforbrug. Dette afventer selskabet fortsat.

Klager har indkøbt varmeovne for mindre end 1.000 kr., og har allerede modtaget en kompensation på 7.300 kr. Selskabet mener derfor ikke, at klager har krav på yderligere. Klager har ikke lidt et yderligere tab."

Klageren har i brev af 22/5 2023 revideret den 5/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har via Ankenævnet for Forsikring modtaget indklagedes svarskrift af 28.04.2023, hvori Alm. Brand Forsikring A/S kommenterer selskabets opfattelse af sagsforløbet (siderne 1-4) og efterfølgende forholder sig til klagers 4 konkrete klagepunkter, punkter: Ad 1-4 (siderne 4-8).

Klager har ikke forholdt sig til de ganske mange bemærkninger i ovennævnte svarsskrivelse fra fagkonsulent ..., men kun de bemærkninger, der kan have reel betydning for klagers 4 klagepunkter.

Indledningsvis har jeg (klager) noteret mig at Alm. Brand Forsikring (indklagede) på intet tidspunkt i hændelsesforløbet (fra 1.1.2022-29.11.2022) har klaget over mine (klagers) dispositioner i forhold til den anmeldte skade eller de indgåede aftaler parterne imellem.

Indklagede angiver først en uenighed parterne imellem, efter at skaden er udbedret den 22.11.2022 og sagens praktiske del er afsluttet. De 4 indgåede aftaler (Ad 1-4), der alle blev foreslået af indklagede, nævnte på indgåelsestidspunktet, ingen begrænsninger i klagers mulighed for erstatning. Derom stridens kerne.

For god ordens skyld; Klager er **ikke** enig med indklagedes betragtninger/beskrivelse af SAGENS FORLØB (siderne 1-4) i dennes skrivelse af 28.04.2023. Dertil var sagsforløbet alt for komplekst i forhold til indklagedes beskrivelse! Og vil i øvrigt ikke addere noget væsentligt/afgørende angående stridens kerne, de 4 klagepunkter.

Klager skal med denne skrivelse af 11.05.2023, supplere indklagedes svarskrift af 28.04.2023 til Ankenævnet for Forsikring af sagsforløbet, med klagers skrivelse til Alm. Brands fagkonsulent ... i mail af 18.01.2023 kl. 16:50, (bilag x) hvor klager fremlægger sit syn på skadesforløbet. Det vil her fremgå, at sagsforløbet er betydelig mere komplekst, end der fremgår af fagkonsulent ... beskrivelse!

Herefter vil klager forholde sig til de af klagers 4 rejste klagepunkter:

Ad 1) Erstatning for mistet lejeindtægt angående lejer [lejer 1].

Klager fastholder sit krav.

Indklagede angiver i sit svarskrift af 28.04.2023 (side 4 under midten) at *forsikringen dækker tab af husleje, hvis forsikringsstedet er helt eller delvis uanvendeligt efter en dækningsberettiget skade*. Klager henviser tillige til policen afsnit 2.4.2.3 (selskabet dækker tillige Dokumenteret tab af lejeindtægt i indtil 1 måned efter skadens udbedring). Forsikringsstedet var ..., og skadens udbedring var afsluttet 22.11.2022, som aftalt parterne imellem.

[Lejer 1] disponerede på adressen, tillige med de øvrige lejere, ud over sit værelse, således også over lejernes fælles entre, samt 'sitting hal' (møbleret entre), køkken, spisekøkken, bad og toilet, værksted/tørrerum, del af garagen, samt del af udenomsarealet. Det vil sige at de ovenfor nævnte fællesarealer, udgør den del af [lejer 1's] lejemål, derudover manglende fjernvarme og varmt vand i ugevis, også var udsat for centimeter dybt åbenstående vand, og efterfølgende omfattende byggerod ved reetablerings arbejder af de nævnte fællesarealer.

Indklagede kan således ikke undsige sig et erstatningsansvar, ved blot kun at henvise til [lejer 1's] værelse. Sagen drejer sig i lige så høj grad også om en klar og tydelig forringelse af lejernes fællesarealet, der jo var en naturlig del af lejemålet. Ser man på bilagene: 5, 6, 7, 8, 9, 9,2, 11, 12, 13, 14, 18, 19,2 ,19,3), fremgår det da også med al tydelighed, at netop fællesarealerne var som minimum delvis uanvendelige. Det viste sig da også helt umulige at genudleje, så længe skadens udbedring stod på frem til 29.11.2022. På trods af de forfærdelige forhold angående fællesarealerne, forsøgte klager desuagtet at leje [lejer 1's] værelse ud i reetableringsperioden, men forgæves. De potentielle lejerers begrundelse for afslag var typisk at stedet/det udlejede 'lignede' (læs: var) en byggeplads. En begrundelse der ikke kunne tilbagevises, når man ser billederne (bilagene: 5, 6, 7, 8, 9, 9,2, 11, 12, 13, 14, 18, 19,2, 19,3).

Indklagede har dog efterfølgende skiftet mening, og valgt at indrømme huslejetab for februar måned, med den begrundelse, at *'værelset kunne være svært at leje ud'*, på grund af manglende varme på forsikringsstedet. De faktiske forhold er beskrevet ovenfor, og klager kan tillige oplyse, at der først kom varme i hele ejendommen 15.03.22 (jf. mail af 15.03.22 kl. 10:27 fra klager), herunder også i [lejer 1's] værelse. Dertil skal lægges et forfærdeligt byggerod på fællesarealerne frem til 29.11.2022. En dato begge parter var enige om skulle være slutdato for reetablering af fællesarealerne og berørte værelser. En dato der blev overholdt.

Det siger sig selv at adgang til køkken, bad, tørrerum, samt brug af vaske og tørretumbler, til tider i reetableringsfasen, har været delvis umuliggjort.

(Det skal oplyses, at indklagede accepterede at en del af reetableringen, herunder skaderne i værelse 1 ([lejer 2's] værelse), først startede 1.7.2022. En aftale som begge parter accepterede, uden angivelse af indskrænkninger i erstatningsansvaret af den grund. Den øvrige nødvendige del af reetableringen, herunder af fællesarealerne, var indklagede naturligvis fri til at starte op når det passede ind i dennes time Schedule. Hvilket indklagedes samarbejdspartnere da også benyttede sig af! Allerede ved klagers anmeldelse af skaden til selskabet, angiver klager, at denne ikke ønsker at blive involveret i reetableringen).

Da fællesarealerne beviseligt og ubestridt udgjorde en del af det udlejede, og fællesarealerne som minimum var delvis uanvendelige, jf. ovenfor, og derved hindrede/umuliggjorde genudlejning af [lejer 1's] værelse i tiden under reetableringsfasen frem til 22.11.2022, må klager fastholde sit krav om huslejeerstatning i tidsrummet fra 1.03.2022-1.12.2022 i alt 9 måneder + én måned i alt 10 måneder (jf. policens afsnit 2.4.2.3 Dokumenteret tab af lejeindtægt i indtil 1 måned efter skadens udbedring)

[Lejer 1's] husleje var 4.205,00 kr. per måned. $(4.205,00 \times 10) = \mathbf{42.050,00 \text{ kr. for i alt 10 måneders tab af huslejeindtægt.}}$

**Ad 2) Én måneds ekstra erstatning vedrørende [lejer 2's] værelse 1
Klager fastholder sit krav.**

Indklagede tilbød klager at vente med istandsættelse af det stærkt fugtskadede værelse 1, til lejeren havde fuldført sin ... den 1.07.2022. Klager accepterede aftale. Indklagede nævnte i den forbindelse ikke at det var en betingelse, at så skulle pkt. 2.4.2.3 i policen helt eller delvis bortfalde. Senere blev parterne tillige enige om, at klager selv kunne foranledige reetablering af det fugtskadede værelse 1, mod at arbejdet skulle være afsluttet senest 22.11.2022. Den aftale blev fuldt og helt overholdt, og indklagede kvitterede da også for aftalen ved at erstatte huslejetab fra 1.07.2022 til 22.11.2022.

På trods af gentagne forsøg, lykkedes det ikke klager at genudleje værelse 1 før 1.02.2023. En liggetidsudgift som klager selv dækker.

Da pkt. 2.4.2.3 i policen (ret til tabt huslejekompensation i én måned efter skaden udbedring) således var fuldt og helt bevaret inden for den indgåede aftale, mener klager at have ret til én måneds husleje, i alt 4.700,00 kr.

**Ad 3) Erstatning for el til varmeovne.
Klager fastholder sit krav.**

Indklagede anfører og beklager i sit svarskrift at selskabet, lang tid efter parternes indgåelse af en el aftale, har fortrudt ordlyden i selskabets første aftale, under henvisning til at *'det er sædvanlig praksis, at el-forbruget afregnes efter forbrug'*.

Nu er det sådan, under henvisning til Aftaleloven, at en aftalepartner, ikke kan springe ind og ud af indgåede aftaler, på forgodtbefindende, og som det nu efterfølgende er mere bekvemt. Som velrenommeret selskabet, tilmed egen juridisk afdeling, har indklagede således haft mere end rigelig tid til at formulere sit tilbud til klager, og mere end rigelig tid til at foreslå en ændring af aftalen over for klager. Men en ændring af aftalens ordlyd, kræver naturligvis en fornyet accept af modparten (klager). Den accept har indklagede ikke sikret sig, hvorfor klager må fastholde sit andragende.

Selskabet har selv valgt formuleringen i sin aftale med klager, netop at afregne el som formuleret i aftalen, og ikke aflæst efter forbrug. Dette har klager selv sagt rettet sig efter, og ikke som nu af selskabet, opfordret til, at fremsendelse årsforbrug. Klager må endnu engang gøre indklagede opmærksom på, at man ikke kan hoppe ind og ud af indgået aftale efter forgodtbefindende!

Da indklagede ligeledes ikke gør indsigelse i sit svarskrift over for klagers beregning af erstatning for el-forbrug til varmeovne (se klagers mail til selskabet af 18.01.2023 kl. 16:59, side 4 afs. Ad 3,

Erstatning for el til varmeovne), må klager fastholde den indgåede aftale. Derfor mener klager fremdeles at opgørelsen til selskabet, på baggrund af dens egne opstillede betingelser, må se således ud: 50 kr. per dag/varmeovn x 6 ovne = 300 kr. x 56 dage = 16.800 kr.

Selskabet har imidlertid allerede kompenseret/indrømmet klager 7.300 kr., hvilket i sig selv nødvendigvis må tages som en accept og indrømmelse fra selskabets side af aftalens stadige validitet! Som tidligere påpeget mangler der således (16.800-7.300) kr.= 9.500 kr., før aftalen er endelig opgjort.

Ad 4) Selskabets afvisning af indgået lejeaftale. (Kompensation for ikke indbetalt leje for 6 varmeovne)

Klager fastholder sit krav.

- **Det skal her fremhæves for Ankenævnet for Forsikring, at den af parterne indgåede lejeaftale, juridisk/retslig, vurderes hørende under Aftaleloven.**

Indledningsvis: Faktuelt; Indklagede bestrider fremdeles ikke, at der foreligger en retslig/juridisk bindende lejeaftale af klagers varmeovne parterne imellem, og at indholdet/ordlyden/betingelserne i lejeaftalen var forfattet udelukkende af selskabet og ikke af klager. (se klagers mail til selskabet af 18.01.2023 kl. 16:59, side 4 og 5. Ad 4).

I sit svarskrift fra selskabet af 28.04.2023, side 6, nederst, afviser indklagede at betale leje til klager, med følgende begrundelse, 'Vi henleder opmærksomheden på, at klager ikke må have vinding på sin forsikring.' (Det er selvfølgelig under forudsætning af, at tvisten Ad 4 hører under forsikringsaftaleloven).

Klager mener ikke at selskabet kan bruge ovennævnte begrundelse for at undslå sig konsekvenserne af den indgåede lejeaftale.

Dels var klager ikke på nogen måde forpligtet til at imødekomme selskabets forslag om leje, idet policen ikke indeholder nogen bestemmelse om, at skadelidte skal eller har pligt til at indgå nogen lejeaftale. Dels var skadelidte helt frit stillet, om denne ville indgå en lejeaftale eller ej. Havde skadelidte undslået sig, og nægtet at indgå en lejeaftale, måtte selskabet have accepteret dette, uden at det ville have haft nogen juridiske implikationer i forhold til policens indhold. Lejeaftalen er således etableret uden nogen juridisk tilknytning til forsikringen/policen. Alternativet for selskabet havde været at leje de nødvendige varmeovne hos anden udbyder. Derfor kan selskabet ikke referere til nogen bestemmelse i policen/forsikringsloven som begrundelse for at nægte at opfylde aftalens indhold. Omhandlende lejeaftale repræsenterer alene en aftale mellem 2 uafhængige og frit stillede parter, og hidrører derfor under Aftaleloven. Derfor kan indklagede ikke bruge sit argument (se ovenfor) for at undslå sig sit fulde lejeaftale ansvar.

Idet klager henviser til sin mail af 18.01.2023 kl. 16:50, side 4-5, afsnit Ad 4, mener skadelidte/klager at have følgende aftalte leje til gode af indklagede/selskabet: 50 kr. x 6 ovne = 300 kr./dag i 308 dage = **92.400 kr.**

Skulle Forsikringsankenævnet imidlertid dele selskabets opfattelse (klagers mail fra fagkonsulent ... Alm. Brand af 28.04.2023, side 7 midtfor), at lejeaftalen hidrører under Forsikringslovens bestemmelser, må klager nødvendigvis anlægge den opfattelse, at selskabet har været i ond tro, og allerede ved dennes udfærdigelse af lejeaftalens bestemmelser, vidste eller burde vide, at selska-

bet ikke ville være forpligtet til at opfylde sine selvforfattede bestemmelser. Det burde selskabet have informeret klager om forinden, og senest før klagers skriftlige accept! Klager ville således forinden være klar over, at selskabets lejeaftale, reelt var 'varm luft'. (Det hedder i folkemunde: at blive taget ved næsen. Juridisk kaldes det svig).

Klager må på den baggrund hævde, at selskabet bevist har udvist svigefuld adfærd. Ydermere, da selskabet juridisk har evaluere/klirret/og godkendt teksten i selskabets selvkomponerede lejekontrakt forinden den blev eksponeres til modparten, er det en skærpende omstændighed, at selskabets jurister undlod at oplyste klager, at aftalen reelt ingen værdi havde. Klager forbeholder sig sin stilling desangående."

Selskabet har i brev af 9/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal henlede opmærksomheden på, at selvom klager ikke selv ønsker at finde en håndværker, så er det klagers ejendom og dermed vil han naturligvis blive involveret i udbedringen af skaden, herunder ret til at bestemme hvad og hvornår tingene skal udbedres. Selskabet kan ikke bestemme over klagers ejendele og/eller ejendom.

Ad 1 - Erstatning for mistet lejeindtægt angående [lejer 1] (værelse 2)

Indledningsvis skal vi henlede opmærksomheden på, at der ikke er foretaget reparationer på værelse 2, som kræver fraflytning. Se vores tidligere svar til Nævnet.

Samtidig skal det oplyses, at klager retter krav for huslejetab for værelse 2, den 28. januar 2022. Samme dag bliver kravet afvist af vores taksator. Herefter hører selskabet ikke yderligere om kravet, før den 15. december 2022, hvor klageren blandt andet klager over selskabets opgørelse/afvisning af huslejetabet for værelse 2.

Det skal oplyses, at selskabet ikke ville acceptere at vente med udbedring af skaden i værelse 1, indtil lejeren var færdig med at ..., ligesom selskabet ikke ville acceptere, at det tog en måned ekstra at udføre reparationen, hvis der er yderligere krav for huslejetab.

Klager har ligeledes en forpligtelse til at begrænse skaden, herunder omkostningerne i forbindelse med udbedring af skaden. Det har klager ikke gjort, ved at udsætte reparationen, forlænge reparationsperioden og derefter fremsætte yderligere krav for huslejetab.

Selskabet bemærker, at klagers lejer/øvrige lejer fortsat kunne bo og benytte fællesarealerne. Selskabet er bekendt med, at køkkenet blev benyttet, hvilket blev set ved en besigtigelse, som billederne viser jf. bilag I.

Selskabet har ikke indgået aftaler med klager om, at værelse 2 blot skulle stå tomt og vi efterfølgende ville betale for huslejetabet. At selskabet har valgt at betalt for en måneds huslejetab, var alene et forsøg på at forlig sagen.

Selskabet er ikke bekendt med, at der stod centimeter dybt åbenstående vand på gulvet. Der var vand på gulvet, den dag vandskaden skete, men ikke efterfølgende. VVS'eren udbedrede skaden på anlægget dagen efter, hvor der ikke var vand på gulvet.

Ad 2 - En måneds ekstra erstatning vedrørende [lejer 2's] værelse 1

Ad 3 - Erstatning for el til varmeovne**Ad 4 - Kompensation for ikke indbetalt leje af klagers 6 varmeovne**

Klager er ikke kommet med nye oplysninger til ovennævnte punkter. Selskabet har derfor ikke yderligere bemærkninger, men henviser til vores tidligere svar til Nævnet."

Klageren har i brev af 15/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har i alt 4 klagepunkter i sagen: Ad 1, Ad 2, Ad 3 og Ad 4

I indklagedes brev til AFF af 9.06.2023, har indklagede valgt at kommentere klagers Ad 1 ([lejer 1's] værelse) yderlig med i alt 7 afsnit.

Ad 1. indklagedes afsnit 1.

Som tidligere nævnt flyttede [lejer 1] under protest i begyndelsen af 2022, da den manglende varme i ejendommen pga. skaden var tæt på uudholdelig og [lejer 1's] ... var lige for. Men ikke kun [lejer 1], for os alle var kulden tæt på uudholdelig. Varmen i ejendommen blev først reetableret 15.3.2022. Udlejer/klager forsøgte herefter at udleje [lejer 1's] værelse i hele den efterfølgende reetableringsperiode, der efter aftale med forsikringsselskabet skulle være afsluttet 22.11.2022. Den aftale blev overholdt af begge parter, klager såvel som indklagede. Potentielle lejere til [lejer 1's] værelse med tilhørende fællesfaciliteter, fik i angivne forløbet fremvist disse, men alle afslog med begrundelsen, at fællesfaciliteterne lignede en rodet byggeplads (se den omfattende billed-dokumentation). Først 3 måneder efter afslutning af den aftalte reetablering den 22.11.2022, lykkedes det at få [lejer 1's] værelse lejet ud. Jeg/klager mener mig således berettiget til erstatning for tabt huslejetab jf. policens afsnit 2.4.2.3 frem til 22.11.2022 + én måned.

Ad 1. indklagedes afsnit 2:

Som skadelidte har man pligt til at begrænse skaden (også den økonomiske), hvilket klager således gjorde i hele reetableringsperioden, bl.a. ved at forsøge at leje [lejer 1's] værelse ud (se klagers svar ovenfor Ad 1, afsnit 1.)

Det er rigtigt at selskabet i første omgang afviste at erstatte tabt husleje, og jeg reagerede ikke i første omgang på afvisningen, da jeg i stedet startede op med forsøg på at genudleje (for at begrænse den økonomiske skade). Ingen vidste på det tidspunkt, hvor længe reetableringsperioden ville blive. Derfor gav det ikke mening at gøre yderligere indsigelse over indklagedes afvisning, før alle var blevet klogere. Det blev vi den 22.11.2022, hvor reetableringen som aftalt, var afsluttet. Først derefter kunne jeg konstatere at mine forsøg på genudlejning af [lejer 1's] værelse, havde været forgæves, og lejetabet kunne gøres endelig op. Jeg mener mig derfor berettiget til erstatning for tabt husleje i hele reetableringsperioden fra 1.2.2022 og frem til 22.11.2022 + én måned jf. policens afsnit 2.4.2.3

Ad 1. indklagedes afsnit 3:

Indklagedes bemærkninger i dette afsnit Ad 1, afsnit 3, angår tilsyneladende værelse 1 ([lejer 2's] værelse), og hidrører således ikke under Ad 1 [lejer 1's] værelse.

Klager forholder sig her kun til problematikken angående indklagedes rejste problematik om [lejer 2's] værelse 1.

Indklagedes nye påstand er grebet ud i luften, og mangler enhver dokumentation. Jeg skal således opfordre indklagede til at dokumentere sin påstand! Indtil da, må klager fastholde sit krav til selskabet under henvisning til skriftlig dokumentation for indgået aftale med selskabet. Se nedenfor:

Jeg indgik en aftale med selskabets taksator om at reetableringen af værelse 1 ([lejer 2's] værelse) kunne strække sig frem til 22.11.2022, hvis jeg kunne forhandle reetableringsudgifterne ned med 9.000,00 kr. Hvilket lykkedes for mig. Den aftale bekræfter selskabets taksator i mail til mig den 14. september 2022 kl. 12:16 (bilag 43). Den 16. september 2022 kl. 08:22 bekræfter selskabets taksator i mail igen aftalen om færdiggørelse senest den 22.11.2022. Den 20. september 2022 kl. 05:41 bekræfter selskabets taksator i mail igen aftalen om erstatning for tabt leje fra [lejer 2's] fraflytning af værelse 1 og frem til reetableringen af værelse 1 er færdig den 22.2022. Taksator opgør i samme mail tabt husleje erstatning frem til 22.22.2022 med kr. 25.392. Under henvisning til policens afsnit 2.4.2.3 skal der lægges yderlig én måneds husleje til erstatningen.

Regnestykket efter aftale med selskabet ser herefter således ud: taksatorens beregning jf. mail af 20. september kr. 25.392, og dertil skal lægges én måneds husleje kr. 4.500 i alt kr. 29.892,00

Ad 1, indklagedes afsnit 4

Jeg vil herved imødegå indklagede påstand om at klager, uden om selskabet accept, skulle have undladt at begrænse skaden/den økonomiske skade. Klager skal her henvise til taksators mail til klager af 14. september 2022 kl. 12:16, hvor selskabets taksator bekræfter at klager forsøger at forhandle erstatningssummen ned med kr. 9.000,00. (bilag 42). Det bekræfter taksator igen i mail til klager af 16. september 2022 kl. 08:22. og udvider uopfordret datoen for etableringsarbejdets færdiggørelse i værelse 1 ([lejer 2's] værelse) med én måned frem til 22.22.2022. Det skal fremhæves at det lykkedes klager at forhandle erstatningssummen ned med kr. 9.000,00, hvilket selskabet ikke har klaget over.

De påstande som selskabet nu kommer med, fremgår ikke af et eneste dokument under sagsforløbet. Taksator har haft rig lejlighed og tid til at fremføre disse påstande, om det havde været taksators opfattelse. Jeg skal således afvise indklagedes påstande i sin helhed.

Ad 1, indklagedes afsnit 5

Klager skal henvise til det omfattende billedmateriale, der entydigt viser at fællesarealerne brug var stærkt nedsat for lejerne, som følge af reetablingsarbejderne.

Ad 1, indklagedes afsnit 6

Som tidligere anført i denne skrivelse, forsøgte klager at leje [lejer 1's] værelse ud gennem hele perioden. De omfattende reetableringsarbejder på fællesarealerne, (se billedmaterialet i AFF'S bilagssamling), forhindrede imidlertid potentielle lejere i at finde skadesstedet attraktivt. At det var vanskeligt at leje ud, indrømmer selskabet ved at kompensere klager én måneds husleje.

Via policens afsnit 2.4.2.3, mener klager, der er indgået en aftale om erstatning for tabt husleje, der kan henføres til skaden og dennes reetablering.

Ad 1, indklagedes afsnit 7

Det er beklageligt at selskabet først nu anfører/indrømmer at de ikke var bekendt med, at der var åbenstående vand på gulvet på selve skadesstedet, hvor selskabets vvs-repræsentanter, i mere end 1 ½ måned forsøgte at reetablere varme i huset. En fejl som selskabet senere accepterede var selskabets fejl. (Ved ikke at kræve dobbelt selvrisko af klager)

Ankenævnet for Forsikring

21.

99352

Ang. vand på gulvet henvises til billederne i bilagssamlingen. Og nej, skaderne på murværk, dørgerigter, dørtrin, samt store arealer gipsvæg i bl.a. køkkenet, var så opfugtet, at de skadede vægge efterfølgende måtte udskiftes. Indtil da, var der en ganske ubehagelig lugt, af fugtige gipsvægge og træplader, tillige med kulde pga. et ikke fungerende varmeanlæg, som lejerne måtte finde sig i, i deres spisekøkken. Køkkengulvet var i uger efter rørbruddet klamt og fugtigt at gå på, da selskabet ikke foranstaltede aktiv udtørring.

Klager har ikke yderlige bemærkninger til indklagedes brev af 9.06.2023, men henviser til vores tidligere indsendte klagepunkter Ad 1 – Ad 4."

Selskabet har i brev af 3/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet mener ikke, at klager kommer med nye oplysninger. Vi henviser til vores tidligere besvarelser til nævnet.

Selskabet vil gerne pointere, at vi hele tiden har været bekendt med, at der kom vand i forbindelse med udbedring af skaden, da man ikke kunne lukke for vandet/ballofixen på varmeanlægget, da den var tilkalket. Se eventuelt bilag 10, Fugtrapporten.

Selskabet kan ikke få bekræftet af reparatør eller fugtteknikker, at der har været 'åbenstående vand' i en længere periode.

Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på, at opfugtet materiale blev fjernet, så det har ikke været årsagen til den ubehagelige lugt, af fugtige gipsvægge og træplader.

For god ordens skyld skal selskabet henviser til bilag 10, Fugtrapporten, hvor der er beskrevet flere fugtskader, som ikke kan relateres til den dækningsberettiget skade, men er derimod konstruktionsbetinget. Samtidig blev det konstateret, at tørretumblerens afkast går direkte ud i køkkenet, hvilket også giver fugt i kælderen."

Klageren har i brev af 5/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede angiver ikke at have yderlige kommentarer til tvist Ad 1 (klagers brev af 09.06.2023 til Ankenævnet)

Klager har for så vidt heller ikke yderlige bemærkninger til indklagedes brev af 03.07.2023, og må fastholde at der forelå en fast skriftlig aftale med taksator om reetableringens afslutning senest 22.11.2022. Der henvises til mail fra taksator af 14.09.2022 kl. 22:16, og min bekræftelse af aftalen med mail af 15.09. 2022 kl. 11:09. Aftalen er således 'mejslet i granit'.

Indklagedes øvrige subjektive, udokumenterede og direkte forkerte påstande i dennes brev af 03.09.2023, er irrelevante for indklagedes erstatningsforpligtigelser.

Selskabet har i brev af 18/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

22.

99352

"Selskabet bemærker, at klager henviser til mail af den 14. september 2022, bilag 42, hvor selskabets taksator blandt andet skriver:

Hvis husleje er 4.500 kr. og du kan forhandle pris ned med 9.000 kr., vil jeg gerne forlænge tidsfristen til med en måned, men hvis der er reetableret før denne dato, stoppes tab af leje selvfølgelig før.

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger til sagen, men henviser til vores tidligere besvarelser."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens mail af 28/1 2022 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har aftalt med [VVS-firmaet] at de kommer tirsdag den 1. februar og laver hul i gulvet, for om mulig at finde årsagen til hændelsen.

Med baggrund i din mail, er jeg opmærksom på, at dækningstilsagnet først er endelig, når [VVS-firmaet] har dokumenteret et brud på det skjulte rør.

Er der intet brud, er jeg ligeledes opmærksom på at skulle betale alle omkostninger uden om forsikringen. Spørgsmål: Skal jeg i påkommende tilfælde derudover også betale selvrisikoen på de 6.448 kr.? Uanset om det er en forsikringsskade eller ej, så er det er skønt at [VVS-firmaet] kan komme så hurtigt angående skaden. Vi har ikke haft varme i huset siden skaden opstod omkring 1. januar. I den forbindelse har en ellers god lejer i protest desværre opsagt og i utide fraflyttet sit lejemål, da lejeren blev 'træt' af ikke at have varme i lejemålet. Hvilket på sin vis er forståeligt, men ærgerligt for mig. Men vi andre frøs også med anstand. Hvis det viser sig, at rørbruddet skulle være en dækningsberettiget forsikringsskade, vil jeg så kunne få dækket tab af husleje, til jeg igen kan få lejemålet udlejet? De andre lejere har heldigvis ikke opsagt deres lejemål.

Nu afventer vi i første omgang resultatet af [VVS-firmaet] dokumentation."

Af selskabets mail af 28/2 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Normalvis vil tabt leje være omfattet af din forsikring ved en dækningsberettiget skade.

Vi har modtaget din skadesanmeldelse d. 20/1-22 og skadedatoen er sat til d. 1/1-22

Årsagen til at din lejer er flyttet afstedkommer af manglende varme. Jeg mener dog at ansvaret til at din lejer fraflytter påhviler dig selv, da skadesanmeldelsen først afsendes 20 dage efter skadedatoen.

Jf. Alm Brands betingelser 1703 afsnit 2 stk. 2.4.2.3 er følgende noteret:

'Hvis en forsinkelse skyldes forhold, som forsikringstager har indflydelse på, erstatter vi ikke det tab, der er forøget ved det.'

Ud fra dette vil jeg ikke vurdere at du er berettiget til erstatning for tab af leje.

Og så frem i fald at du ville være berettiget, ville det kun være indtil der kom varme tilbage på huset igen, da man hermed må antage at lokale(erne) vil kunne blive genudlejet."

Ankenævnet for Forsikring

23.

99352

Af klagerens mail af 3/2 2022 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg vil gerne hurtigt have udbedret de 2 huller vvs har lavet for at tætte det utætte rør. Hvordan kommer vi videre?

Jeg har måtte indkøbe 4 stk. el-varmeovne og noget gas, for at holde husets temperatur bare nogenlunde oppe og for at modvirke fugt fra det udstrømmende vand, for at begrænse skaden. Lige som afdækningsplast for at tage det værste beton-støv. Håber det er ok?

Der stadig er følgeskade efter den nu delvise udbedrede skade, idet der fremdeles kun er varme i et par radiatorer, hvordan forholder jeg mig forsikringsmæssigt.

Er du sød at svare hurtigt, hele huset er ekstremt plaget af skaden."

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

"VVS oplyser at ventilen har sat sig efter de har skruet på den.

Der er bestilt en ny hjem som monteres på mandag, således du får varme på huset igen. Dette medtager jeg som en følgeudgift til skaden.

Jeg vil gerne tilbyde dig at betale leje for de varmeovne du har indkøbt fra anmeldelsesdatoen frem til mandag d. 7/2-22 - dette andrager 18 dage.

Jeg kan tilbyde dig 50 kr. pr varmeovn pr. dag hvilket udgør en erstatning på 3.600 kr."

Af fugtrapport af 10/2 2022 fra Polygon fremgår bl.a.:

"Skadesårsag:

Udsivning fra centralvarmerør i gulv i kælder. Skadesårsagen er udbedret. Derudover blev der under udbedring af skadesårsagen skabt en vandskade i fyrrummet da den ballofix der skulle lukkes for var kalket så meget til at røret flækkede da man forsøgte at lukke for vandet.

...

Synlige skader:

Værelse 1

- Gulvet er skåret op for at få adgang til skadesårsagen og udbedre den.

Gang

- Gulv banket op for at få adgang til skadesårsagen og udbedre den.
- Fodpaneler meget medtaget, nogle kan relateres til skaden, andre kan ikke.
- Generelt visuelle skader på væggene som tegn på at der er konstruktionsbetinget fugt.
- Gulvet har rejst sig og 'løftet' sig fra underlaget oppe i nærheden af trappen, under punkt 4 på plantegningen. Det er ikke noget der kan relateres til skaden.

Fyrrum/køkken

- Visuelle skader på gerigter omkring dør mellem de to rum.

Synlig vækst:

Ingen synlig vækst observeret.

...

Bemærkninger:

- Værelset er lejet ud og beboer ... Det vil være hensigtsmæssigt for beboer at vente til han er færdig med sin ... og rejser.
- FT gav udtryk for at de kigger på alternative gulvbelægninger ved reetablering.

...

Anbefalet tiltag:

Ved demontering af bygningsdele skal følgende procedure udføres:

Grundig afdækning af arbejdsområde - opsætning af luftrensere/undertryksventilator – affald bortskaffes indpakket – grundig rengøring af arbejdsområde.

Værelse 1

- Rummet tømmes for indbo.
- Gulv blotlægges ned til beton i hele rummet.

Gang

Fodpanel demonteres jf. optegninger på billede.

Fyrrum

- Gerigter demonteres jf. optegninger på billede.

Køkken

- Masonitplade demonteres jf. optegninger på billede.
- Gipsvæg demonteres jf. optegninger på billede.
- Gerigt demonteres jf. optegninger på billede.

Afsluttende grundig skimmelsanering af de blotlagte områder.

Til udtørringen bruges følgende metode:

Hvis der vælges at skulle reetableres med et gulv af organisk materiale i værelse 1 vil vi anbefale at der som minimum lægges en fugtspærre. Derved kan udtørningsperioden afkortes markant. Hvis der vælges uorganisk kan der reetableres med det samme og der er ikke behov for udtørring.

Skal der udtørres vil der blive brugt koncentreret affugtning med en adsorptionsaffugter.

Tidsestimat/forløb på udtørring:

0 - 10 uger.

Første kontrolmåling:

Når der anbefalede tiltag er udført.

Håndværker(e) til reetablering:

Tømrer, maler, evt. murer."

Ankenævnet for Forsikring

25.

99352

Af klagerens mail af 8/3 2022 til VVS-firmaet fremgår bl.a.:

"Jeg refererer til jeres besøg her til morges på [forsikringsstedet].
Jeg kan forstå på ..., at han har færdiggjort det, du og han aftalte.

Umiddelbart herefter satte jeg, efter aftale, 2 bar på varmeanlægget og udluftede samtlige 22 radiatorer 2 gange. (der var nu ikke meget at udlufte) Det er nu 2,5 timer siden, og der er fremdeles ingen varme i omhandlende radiatoren i værelset! – samtidig kan jeg nu heller ikke få varme i radiatoren ude på gangarealet. Den har ellers givet rigtig god varme den sidste uge. Så meget varme, at vi har haft slukket for gas og el-varme ude i gangen.

Ovennævnte blot til din orientering.

Jeg følger naturligvis den plan du lagde, med at vi ser tiden an til på mandag, så må lejereren i mellemtiden bruge gas og el-varme, hvis varmen ikke skulle komme i mellemtiden."

Af klagerens mail af 15/3 2022 til VVS-firmaet fremgår bl.a.:

"For første gang siden 1. januar 2022, har vi nu endelig fået varme i hele huset. ...

Jeg ved ikke hvad I har lavet ved varmeanlægget, men varmen er nu tilbage og mange tak for det! Tilbage er desværre, at anlægget stadig taber ca. 0,1 bar per dag, hvilket resulterer i, at jeg ca. én gang om ugen, må fylde vand på anlægget. Jeg er bange for at der fremdeles er en lille utæthed i returrøret under gulvet, et eller andet sted. Hvad siger I? De anbefalede tiltag i Fugt og tiltags rapporten af 10.02.2022, bør ikke sættes i gang, før vi har en afklaring på forholdet."

Af selskabets mail af 29/3 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har lidt rettelser til din opgørelse heraf.

D. 3/2-22 oplyser du at have indkøbt 4 el varmeovne som jeg tilbyder at afholde el udgift på for 50 pr. dag.

Dette er frem til i dag opgjort til 3.600 kr.

Der kommer varme på badeværelse igen d. 16/2. Dette er hertil en varmeovn i 8 dage = 400 kr.

Der er fortsat problemer med 2-3 radiatorer i kælder som skylles igennem d. 22/2-22 = 15 dage x 3 el varmeovne: 2.250 kr.

Herefter er der en enkelt radiator som ikke virker.

Her kommer der varme på d. 15/3-22 = 21 dage x 1 varmeovn = 1.050 kr.

Sammenlagt er erstatning for el til varmeovne: 7.300 kr.

Fratrukket din selvrisiko vil erstatningen herefter være: 852 kr."

Af klagerens mail af 31/3 2022 til selskabet fremgår bl.a.:

"Indledningsvis har jeg bemærket at du venligst har godkendt og kompenseret mit el-forbrug til tørring og varme med 7.300 kr., *frem til i dag den 29.03.2022*, jf. din mail af 29.03.2022, kl. 08:34. Tak for det, idet jeg dog har nedenfor nævnte bemærkninger.

Det viste sig hurtigt at anskaffelse af 4 varmeovne var helt utilstrækkeligt. Hvorfor yderlig 2 varmeovne blev indkøbt, med din accept (Tillige med aktivering af vores egen gasvarmer. Gasudgift, jf. bilag i alt 2.194,40 kr.) Jeg skal derfor venligst bede dig tage højde for, ved din reberegning af strømforbruget, et øget elforbrug gående fra 4 varmeovne til 6 varmeovne. Tillige med dokumenteret gasvarme på 2.194,40 kr. Uden i øvrigt at gå ind i din opstillede kalkule, som jeg har svært ved at gennemskue. Men alligevel på forhånd tak.

Ud fra indholdet i din mail '*... jeg tilbyder at afholde el udgift på for 50 kr. per dag*' (din mail af 29.03.2022, kl. 08:34) så er jeg noget overrasket over, at du nu kun vil kompensere for forbrug af el og ikke leje af mine indkøbte el varme blæsere, da jeg mener, at vi klart aftalte, at du også ville betale leje for de, til formålet, indkøbte varmeblæsere.

Jeg erindrer det således, at jeg ringede til dig, og spurgte om Alm. Brand ville købe de af mig indkøbte 6 el varme blæsere. Du foreslog i stedet, at Alm. Brand kunne tilbyde mig 50 kr. per varmeovn per dag. Det blev vi således enige om. Husker jeg forkert, så ret mig naturligvis gerne.

Separat afregning for el i forbindelse med tørring under den kommende reetablering (antagelig op til 10 uger, jf. Fugtrapport af 10.02.2022, side 7/11 nederst), må afregnes når vi kommer dertil.

Med baggrund i din mail af 29.03.2022, kl. 08:34, kan jeg forstå, at du frem til nu, den 29.03.2022 har opgjort el: *Dette er frem til i dag opgjort....* . For ikke at komplicere regnestykket for meget, vil jeg så også tage mit udgangspunkt fra anmeldelsen af fugtskaden den 26.01.2022 og frem til din foreslåede dato, den 29.03.2022, hvorved min tidligere beregning jf. mail af 28.03.2022 kl. 13:25, nu ser således ud:

1. Leje af 6 varmeblæsere i 53 dage. Samlet leje (50 kr. x 6 stk.) = 300 kr./dag i 53 dage (300 kr. x 53 dage) i alt 18.094,40 kr. foreløbig frem til den 29.03.2022
2. Alm. brands opgørelse af el, jf. dennes mail af 29.03.2022 kl. 08:34 i alt 7.300 kr.
3. Gasvarme, se ovenfor i alt 2.194,40 kr.
4. Fratrullet forsikringstagers selvrisko: -6.448,00 kr.

Herefter forsikringstagers til gode: **21.140,80 kr.** per 29.03.2022

Skulle jeg som lægmand ud i erstatning tage fejl, hører jeg selvsagt gerne fra dig, hvor du mener den er gal.

Jeg tror lige jeg skal gøre situationen fra skadesanmeldelsen og til nu, mere tydelig. Det er et stort hus ca. 420 beboede m². Der er 21 radiatorer, fordelt på 15 rum, plus diverse gangarealer. Her bor 7 voksne, fordelt over det meste af huset. Vi kunne ikke opretholde trykket i fjernvarmeenheden (på grund af en utæthed i returrøret under kældergulvet), så i starten havde vi stort set ingen varme i vores radiatorer. Og lejerne klagede også deres nød. Nogle fraflyttede af den grund. Det blev i starten ikke meget bedre ved, at VVS ..., på vegne af Alm. Brand, forsøgte sig med forskellige løsninger (herunder at sætte store dele af kældergulvet under vand i flere timer). Blot at nu afgav

Ankenævnet for Forsikring

27.

99352

nogle radiator lidt varme, og resten slet ingen varme. Situationen med radiatorerne kunne veksle fra den ene dag til den næste."

Af selskabets mail af 22/4 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg forsøger at svare på din mail i punktform nedenfor.

1. Jeg beklager at have skrevet el til varmeovne. Dette var en fejl. Det er selvfølgelig leje som vi hele tiden har talt om. Fratrullet din selvrisko er erstatningen herfor 852 kr.
2. Jeg vil gerne bede om dokumentation for indkøb af disse varmeovne. Vil du samtidig henvise mig til den accept du nævner med dato for denne accept. Jeg kan ikke finde denne i sagens log.
3. Ift. Strømforbruget har jeg behov for at kende ydeevnen på de el varmeovne du har indkøbt samt prisen du har betalt for el frem til d. 15/3-22.
Jeg er ikke klar over hvad du mener med dokumenteret gasvarme - Vil du uddybe
4. Der afregnes korrekt nok strøm til affugtning når denne er opgjort af skadeservice.
5. Jeg korrigerer din opgørelse. Der er tale om 50 kr. leje og ikke el forbrug.
 1. Der er som oplyst leje for 7.300 kr. til varmeovne.
 2. Udgifter til el er endnu ikke opgjort
 3. Gasvarme bedes du uddybe"

Af klagerens mail af 11/4 2022 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg skal forsøge at svare på dine enkelte punkter, så godt mine evner rækker:

Ad 1) Ja, du har naturligvis ret, hvilket jeg aldrig har anfægtet. Det er selvfølgelig leje for varmeovnene, som vi ganske rigtigt indgik en aftale om, og ikke EL til varmeovnene. For elforbrug til varmeovnene indgik vi samtidig en aftalte, på din foranledning og forslag, om en fast pris på 7.300 kr. som compensation. Så den eneste variable i vores aftale er størrelsen af lejen, som vi jo først reelt kender, så snart Alm. Brand opsiger aftalen. På baggrund af vores aftale, kan jeg ikke gennemskue, hvordan din uspecificerede angivelse på kr. 852,00 fremkommer. Jeg har indgået en aftale med Alm. Brand om at betale en selvrisko på godt kr. 6.400, som jeg regner med at betale, når Alm. Brand beder om det!

Ad 2) Jeg har i går, via mail, sendt dig kopi af den ønskede købsdokumentation. Ønsker du at se originalerne, siger du blot til.

Ad 3) Du kan på de i kopi fremsendte kv. se, hvor mange watt de enkelte varmeovne yder. Jeg har gjort det nemt for dig i min mail af 30.04.2022, ved at sammentælle alle 6 ovne, hvilket giver 8.000 W. Jeg kan se på min betalingsoversigt, at jeg er opkrævet per 9. maj kr. 5.889,72. Jeg kan ikke se, hvorfor du behøver at kende mit elforbrug. Det bliver vel først aktuelt, når affugtningen er tilendebragt? Som jeg i går skrev til dig, viste det sig hurtigt at elvarmeovnene, var helt utilstrækkelige til at give blot lidt varme, hvorfor jeg nødvendigvis måtte supplere med gasvarme, da el ovnene overbelastede husets el system i en sådan grad, at propperne sprang flere gange, så vi måtte

have en elektriker ud og se, hvad der kunne være i vejen. Mine lejere var godt sure over ikke tilstrækkelig varme i huset.

Ad 4) Vi afventer så blot skadeservice el udgift til affugtning.

Ad 5) Jeg forstår at du bekræfter aftalen kr. 50 i leje per ovn/dag, og beløbet ikke vedrører elforbrug. I så fald er vi dejligt enige 😊.

Ad 5,1: Da jeg ikke fra Alm. Brand, endnu (for så vidt angår varmeovnene) har modtaget nogen opsigelse af firmaets indgåede lejeaftale om ovnene, mener jeg det er for tidligt af afregne. Du siger blot til, da ovnene står og fylder op, og jeg vil gerne af med dem! Jeg sælger dem gerne billigt til Alm. Brand."

Af klagerens mail af 30/4 2022 til selskabet fremgår bl.a.:

"Her som lovet den ønskede dokumentation. Jeg opbevarer selvfølgelig originalerne, hvis du skulle ønske at se disse.

1) Med hensyn til vedlagte kvit. for indkøb af elvarmeovnene, er det heldigvis let, da vi jo tidligt i forløbet aftalte, at Alm. Brand ville betale 50 kr. per varmeovn i leje per dag, samt et fast aftalt beløb på 7.300 kr. i elforbrug. Så med hensyn varmeovnene mangler jeg blot at få at vide, hvornår du ønsker at opsiges vores lejeaftalen, så jeg kan komme af med elvarmeovnene, der nu blot står og fylder. Som du ved har jeg tidligere mailet dig en foreløbig opgørelse.

Da jeg ikke selv fra tilbudsgiver ... (mail af 5. april 2022 kl. 14:24) har modtaget tilbud på flytning af inventar, affugtning (op til 10 uger jf. Fugtrapport), og skimmelsanering, vil det være fint hvis du kunne bede begge serviceskade firmaerne, om at inkludere dette i deres tilbud. På forhånd tak. Du kender problematikken fra min mail til dig (af 26. april 2022 kl. 14:30)."

Af omfangsrapport efter vandskade af 20/7 2022 fra Recover fremgår bl.a.:

"Løsehåndtering

- Der vurderes der ikke er behov for håndtering af løse.

Evt.

Værelse 1 15,28 m2:

- Der ses vækst i væg i værelset, det formodes at dette stammer fra skaden under gulv i værelset.

Gang 22,65 m2:

- Der ses vækst flere steder i gangen væk fra skadestederne, dette vurderes ikke at være en del af skaden.

Køkken 21,48 m2:

- Der ses vækst i skillerumslægder samt i gipsvæg op mod vaskemaskinen, dette formodes at være en del af skaden fra fjernvarmen i værkstedet.

- Der er sokkel klinke i bunden af væggen der kan være behov for at demontere disse og der er risiko for at de går i stykker under demonteringen.

Affugtning

- Der vurderes der ikke kan affugtes i kælderen grundet grundfugten der er massivt til stede i hele kælder niveau.
- Der kan ikke affugtes længere ned end kælders normale fugtniveau hvilket der kan ses på målinger foretaget i hele kælderen (Se måleskema).

Tiltag efter endt affugtning

- Der reetableres som før skaden

...

Genhusning

- Der vurderes der ikke er behov for genhusning.

...

Eventuelle bemærkninger

1: Der skal gøres opmærksomhed på at der er 2 skader i kælderen se plantegning hvor de er markeret.

2: Der vurderes der er massiv konstruktionsbetinget grundfugt til stede i hele kælderniveauet.

3: Der skal udlægges en smører membran/dampspærre på betongulvet inden der reetableres igen.

4: Vægge i kælderen er malet med en lukket maling hvilket gør at fugten ikke kan trække ud af konstruktionen, det anbefales af vægge afrenses fra maling og pudses / Males med en diffusions åben maling der gør at de kan ånde.

5: Der er observeret løse klinker i gang gulvet omkring trappen op til stuen, man kan mærke et stort areal der giver efter når man går på klinkerne, der vurderes dette ikke er skaderelateret."

Af selskabets mail af 14/12 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Den ekstra måned dækning for tab er leje tilbydes forsikringstager således denne kan få genudlejet.

Du har siden d. 29/10-22 haft mulighed for at få dette genudlejet frem til tilbagelevering af indbo d. 22/11 som blev tilbageleveret præcis som aftalt.

Jeg holder ligeledes fast i min beslutning om ikke at give yderligere kompensation for tab af leje."

Af selskabets brev af 30/1 2023 til klageren fremgår bl.a.:

"1. Erstatning fro tab af mistet lejeindtægt ang. [lejer 1]

Som tidligere oplyst, så dækker forsikringen ikke huslejetab i den periode, at skaden forsinkes, hvis det er forhold, som du har haft indflydelse på.

Selskaber mener, at du selv har medvirket til den meget lange periode, før reparationen igangsættes. Det kan ikke lastes selskabet, hvorfor selskabet ikke kan betale huslejetab i den ønskede periode.

Vi skal dog være indstillet på at betale huslejetab for en måned. [Lejer 1] flytter på grund af manglende varme. Varme etableres den 3. februar. Det kan være svært at udleje et værelse midt i måneden, hvorfor vi gerne vil betale huslejetab for februar 2022 for værelse 2.

Beløbet vil blive indsat på din NemKonto.

Selskabet kan ikke imødekomme yderligere krav om huslejetab vedrørende værelse 2."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.4 Andre udgifter

I forbindelse med en skade, som forsikringen dækker, betaler vi også følgende:

...

2.4.2 Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning og erstatning for mistet lejeindtægt

Hvis forsikringsstedet* er helt eller delvist uanvendeligt efter en dækningsberettiget skade, betaler vi følgende:

2.4.2.1 Rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning og til opmagasinering* i indtil 12 måneder fra fraflytningsdatoen.

2.4.2.2 Andre rimelige merudgifter i anledning af flytningen i indtil 12 måneder fra fraflytningsdatoen.

2.4.2.3 Dokumenteret tab af lejeindtægt i indtil 1 måned efter skadens udbedring, dog højst i 12 måneder fra fraflytningsdatoen.

Istandsættes eller genopføres der ikke til samme anvendelse, betaler vi kun erstatning for det tidsrum, der ville gå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Forsikringstager* har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. Ved større skade skal man hurtigst muligt ansøge bygningsmyndighederne om tilladelse til at istandsætte/genopføre på samme sted og til samme anvendelse.

Hvis en forsinkelse skyldes forhold, som forsikringstager har indflydelse på, erstatter vi ikke det tab, der er forøget ved det."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 19/1 2022 en vandskade i husets underetage, der bruges til udlejning. Selskabet har anerkendt at dække skaden, der var forårsaget af et brud på en skjult rørinstallation. Under udbedringen af rørbruddet skete der yderligere vandskade, idet VVS-firmaet ikke

kunne lukke for vandet/ballofixen på varmeanlægget, fordi den var tilkalket. Selskabet har også anerkendt at dække følgeskaderne efter den nye vandskade.

Twisten for nævnet omhandler dækning af merudgifter efter vandskaderne. De enkelte forhold behandles særskilt i det følgende.

Erstatning for mistet lejeindtægt angående værelse 1

Rørbruddet blev lokaliseret under gulvet på værelse 1. Selskabet har dækket klagerens huslejetab i perioden fra 1/7 2022 til 22/11 2022 for værelse 1, da værelset ikke har kunnet benyttes under reetableringsarbejdet.

Klageren kræver erstatning på 4.700 kr. svarende til 1 måneds husleje i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.4.2.3. Han har anført, at udbedringsperioden blev aftale mellem parterne, da der blev indgået en aftale om at starte reetableringsarbejdet den 1/7 2022 af hensyn til lejeren af værelset, og da klageren fandt en håndværker, der kunne udføre arbejdet meget billigere end selskabets håndværker. Udbedringsarbejdet skulle være afsluttet senest den 22/11 2022. Klageren har anført, at han i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.4.2.3 har ret til dækning af tabte lejeindtægter indtil 1 måned efter skadens udbedring. Han har anført, at han ikke kunne fremvise værelset på grund af manglende møbler, når værelset skulle udlejes møbleret, og at han derfor måtte afvente returneringen af opbevaret møbler, som han modtog den 22/11 2022.

Selskabet har afvist at dække yderligere huslejetab for værelse 1. Selskabet har anført, at klageren længe havde haft viden om, at lejeren af værelse 1 ville flytte den 1/7 2022, og at reparationen først var færdigudført den 22/11 2022, idet klageren ønskede en anden reparatør end den af selskabet foreslåede, som skulle bruge en ekstra måned til udbedringen. Selskabet accepterede, at klageren brugte en anden reparatør, idet denne var billigere og udbetalte én måned ekstra tabt husleje – dvs. frem til den 22/11 2022. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker forøget huslejetab, hvis reparationsarbejdet bliver forsinket på grund af forhold, der skal tilskrives klageren, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.4. Selskabet har oplyst, at det har udbetalt 4.644,35 kr. for meget i erstatning for værelse 1, som klageren har fået lov at beholde.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.4.2.3 fremgår det, at forsikringen også dækker "dokumenteret tab af lejeindtægt i indtil 1 måned efter skadens udbedring, dog højst i 12 måneder fra fraflytningsdatoen".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.4 fremgår det videre, at "forsikringstager har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. Ved større skade skal man hurtigst muligt ansøge bygningsmyndighederne om tilladelse til at istandsætte/genopføre på samme sted og til samme anvendelse. Hvis en forsinkelse skyldes forhold, som forsikringstager har indflydelse på, erstatter vi ikke det tab, der er forøget ved det".

Efter en samlet vurdering af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere tabte lejeindtægter for værelse 1.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren havde haft kendskab til lejerens udflytningsdato i længere tid. Udbedringsarbejdet blev udsat på grund af lejerens forhold, og klageren kendte slutdatoen for reetableringsarbejdet. Klageren havde på den baggrund mulighed for at genudleje værelset efter den 22/11 2022, hvor reetableringsarbejdet var færdigt.

Erstatning for mistet lejeindtægt angående værelse 2

Efter vandskaden blev der på værelse 2 udskiftet et fodpanel. Lejeren af værelse 2 fraflyttede ejendommen i januar 2022. Selskabet betalte husleje for februar måned, da der ikke var varme på ejendommen de første dage i denne måned, hvorfor det derfor kunne være svært at genudleje værelset.

Klageren kræver erstatning på 42.205 kr. svarende til 10 måneders husleje (perioden fra 1/3 2022 til 22/12 2022) i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.4.2.3. Klageren har anført, at lejeren flyttede i protest på grund af manglende varme, at der først kom varme på ejendommen den 15/3 2022, og at han forsøgte at genudleje værelset, hvilket ikke var muligt på grund af forholdene i husets underetage, hvor brugbarheden af fællesarealerne var stærkt ned-

Ankenævnet for Forsikring

33.

99352

sat som følge af vandskaderne og reetableringsarbejdet. Han har anført, at fællesarealerne som minimum var delvist uanvendelige frem til 22/11 2022. Selskabet kan ikke se isoleret på brugbarheden af værelse 2, da fællesarealerne hører med til det lejede.

Selskabet har afvist at dække yderligere huslejetab for værelse 2. Selskabet har anført, at der ikke blev foretaget reparationer i værelset, som krævede lejerens fraflytning, at der i hele forløbet var adgang til køkken, bad og vaskerum, og at klagerens anden lejer fortsat kunne bo og benytte fællesarealerne. Selskabet har anført, at udbedringsarbejdet først blev sat i gang den 1/7 2022 af hensyn til klagerens lejer af værelse 1. Selskabet er ikke bekendt med, at der i en længere periode skulle have stået centimeter dybt vand på gulvet. Der kom vand på gulvet efter skaden på anlægget, hvilket blev udbedret dagen efter.

Selskabet har anført, at opfugtet materiale fra skaden blev fjernet. Opfugtet materiale fra skaden kan ikke have været årsag til eventuel ubehagelig lugt. I fugtrapporten er det beskrevet, at der forekommer konstruktionsbetinget fugt i kælderen.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.4.2.3 fremgår det, at forsikringen også dækker "dokumenteret tab af lejeindtægt i indtil 1 måned efter skadens udbedring, dog højst i 12 måneder fra fraflytningsdatoen".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.4 fremgår det videre, at "forsikringstager har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. Ved større skade skal man hurtigst muligt ansøge bygningsmyndighederne om tilladelse til at istandsætte/genopføre på samme sted og til samme anvendelse. Hvis en forsinkelse skyldes forhold, som forsikringstager har indflydelse på, erstatter vi ikke det tab, der er forøget ved det".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere tabte lejeindtægter for værelse 2.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den eneste udbedring i værelse 2 efter bruddet på rørinstallationen var udskiftning af et fodpanel. Det er ikke godtgjort, at værelset på noget tidspunkt har været ubeboeligt på grund af vandskade.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har dækket klagerens tabte lejeindtægt for februar måned 2022, da værelset i en kort periode i starten af februar ikke kunne opvarmes tilstrækkeligt. Nævnet bemærker, at klageren efter konstateringen af manglende varme fra radiator i værelset sørgede for opvarmning med varmeovn. Det må lægges til grund, at værelset herefter kunne opvarmes tilstrækkeligt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at vandet på gulvet i fællesarealerne efter den utætte ballofix ikke blev fjernet kort tid efter – som anført af selskabet.

Det er ikke godtgjort, at fællesarealerne i længere tid var helt eller delvist uanvendelige. Nævnet bemærker, at lejeren af værelse 1 boede i underetagen frem til sin udflytning i juni 2022.

Erstatning for el til varmeovne

Klageren kræver 16.800 kr. (50 kr. pr. dag pr. varmeovn x 6 varmeovne = 300 kr. x 56 dage) i erstatning for elforbrug frem til den 15/3 2022, hvor varmen igen virkede på ejendommen. Klageren har anført, at selskabet allerede har betalt 7.300 kr. for elforbrug, og han har derfor opgjort kravet til 9.500 kr.

Klageren har anført, at parterne indgik en bindende aftale om erstatning for elforbrug på grund af ekstra varmeovne på baggrund af selskabets tilbud den 29/3 2022. Selskabet tilbød at betale 50 kr. pr. dag pr. varmeovn for udgifter til el, hvilket han accepterede den 31/3 2022. Han har anført, at selskabets regnestykke af 29/3 2022 er helt ude af trit med virkeligheden, og at selskabet skal erstatte elforbruget i perioden fra 19/1 2022 til 15/3 2022.

Selskabet har bestridt, at parterne indgik en aftale om erstatning af klagerens merforbrug af el til en fast pris. Selskabet har henvist til mail af 22/4 2022, hvor selskabet har beklaget at have skrevet el til varmeovne i stedet for leje af varmeovne i mail af 29/3 2022 og samtidigt har gjort

Ankenævnet for Forsikring

35.

99352

klageren opmærksom på fejlen. Selskabet har bedt klageren om at sende dokumentation for sit merforbrug af el. Selskabet vil beregne klagerens merforbrug, når klageren har fremsendt dokumentation, og herefter udbetale erstatning for merforbruget.

Nævnet bemærker, at det er sædvanlig praksis, at elforbrug afregnes efter forbrug.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der mellem parterne ikke er indgået en aftale om dækning af udgifter til el til en fast pris.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets mail af 22/4 2022 til klageren fremgår, dels at "jeg beklager at have skrevet el til varmeovne. Dette var en fejl.

Det er selvfølgelig leje som vi hele tiden har talt om", dels at "ift. strømforbruget har jeg behov for at kende ydeevnen på de elvarmeovne du har indkøbt samt prisen du har betalt for el frem til d. 15/3-22", og dels at "jeg korrigerer din opgørelse. Der er tale om 50 kr. leje og ikke elforbrug. Der er som oplyst leje for 7.300 kr. til varmeovne. Udgifter til el er endnu ikke opgjort".

Det kan ikke føre til andet resultat, at selskabet ved en fejl den 29/3 2022 har oplyst, at det er udgifterne til el, der er opgjort til 7.300 kr. Nævnet finder, at klageren ikke kan have fået en berettiget forventning om, at selskabet ligeledes vil dække klagerens merforbrug af el med et fast beløb pr. dag.

Nævnet bemærker, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har dokumenteret en merudgift til elforbrug i perioden frem til 15/3 2022, hvor varmen kom tilbage. Selskabet har oplyst, at det vil genbehandle spørgsmålet om dækning for elforbrug, hvis klageren fremlægger dokumentation for det faktiske elforbrug. På den baggrund kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Kompensation for klagerens 6 varmeovne

Klageren kræver erstatning på 92.400 kr. for leje af varmeovne. Han har opgjort kravet på baggrund af 6 varmeovne til 50 kr. pr. dag i 308 dage.

Klageren har anført, at han indkøbte 6 varmeovne til opvarmning af ejendommen, og at parterne den 4/2 2022 indgik en lejeaftale, hvor selskabet tilbød at betale 50 kr. pr. varmeovn pr. dag frem til den 7/2 2022. Klageren har anført, at tidsplanen skred, så slutdatoen blev skubbet flere gange. Selskabet opsagde aldrig lejeaftalen af varmeovnene, og lejeaftalen udløb derfor først den 22/11 2022, hvor reetableringen var færdig. Forholdet skal bedømmes efter aftalelovens regler. Klageren har anført, at "skulle nævnet imidlertid komme frem til at aftalen hidrører under forsikringsloven, burde Alm. Brand forinden indgåelsen af lejeaftalen, loyalt have oplyst skadelidte, at aftalen var ugyldig, og lejeaftalen var indgået på skrømt af Alm. Brand over for skadelidte. Alm. Brand har i så fald svigtet sin loyale oplysningspligt, og skadelidte vil i givet fald forbeholde sig sin retsstilling".

Selskabet har anført, at selskabet den 4/2 2022 tilbød at betale leje for elvarmeovnene med 50 kr. pr. varmeovn pr. dag fra anmeldelsesdatoen til 7/2 2022, hvor selskabet forventede varme på ejendommen. Selskabet opgjorde den 29/3 2022 erstatningen til 7.300 kr. Selskabet har anført, at det efterfølgende blev konstateret, at klageren først havde købt varmeovnene efter anmeldelsen til i alt 974 kr. Klageren har haft en vinding ved indkøb af varmeovnene, og han har derfor ikke krav på yderligere compensation for varmeovnene.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren har oplyst, at han den 6/12 2022 har fået udbetalt 7.300 kr., hvilket svarer til det fulde beløb opgjort af selskabet den 29/3 2022 uden fradrag af selvrisiko. Selskabet er ikke berettiget til at fradrage selvrisiko, da det må lægges til grund, at selskabet allerede har fratrasket selvrisiko i forbindelse med opgørelsen af vandskaden.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for – på baggrund af forsikringsbetingelserne eller anden aftale mellem parterne – at pålægge selskabet at betale yderligere erstatning til klageren for køb eller leje af varmeovne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ifølge eget bilag alene har afholdt udgifter på 974 kr. til indkøb af varmeovne, og at klageren derfor ikke har dokumenteret et tab, der

Ankenævnet for Forsikring

37.

99352

overstiger de 7.300 kr., som selskabet har udbetalt til klageren. Korrespondancen mellem selskabet og klageren giver ikke et tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at selskabet har forpligtet sig til at udbetale mere end 7.300 kr. i erstatning for varmeovne i den foreliggende situation.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af forsikringsaftalelovens § 39 fremgår, at "selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning".

Det forhold, at klageren har opbevaret varmeovnene i en længere periode, kan ikke føre til andet resultat.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings