

Den 11. juli 2011 blev i sag nr. 79.104:

XXX XXX  
XXX XXXXX XXXXXXXX  
XXXXX XXXX XX  
XXXX XXXXXXXXXXX X

mod

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

afsagt

#### k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, som er et aktieselskab, har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Direktøren klager over størrelsen af den erstatning, som forsikringselskabet har tilbudt for reparation af diverse forhold ved ejendommen. Han er endvidere utilfreds med størrelsen af det selvriskobeløb, som selskabet har opkrævet, samt at selskabet har afvist at yde dækning for moms, lejetab og honorar til rådgivningsbistand.

Selskabet har tilbudt klageren at udbetale erstatning i henhold til et af selskabet indhentet tilbud fra en entreprenør med fradrag af værdiforringelse og moms, idet selskabet henviser til, at klageren er momsregistreret. Selskabet har fratrukket selvrisiko 4 gange med henvisning til, at der er tale om selvstændige forhold, hvor skadeårsag og bygningsdel ikke er den samme. Derudover har selskabet afvist at yde dækning for rådgivningsbistand og lejetab med henvisning til henholdsvis, at sagens karakter ikke har nødvendiggjort bistand, og at ejerskifteforsikringen ikke dækker indirekte tab.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1860, og at ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelsesdato den 12/10 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/10 2009. De forhold, som klagen vedrører, er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren anmeldte den 14/4 2010, at der var konstateret diverse skader på ejendommen, og ved mail af 15/4 2010 uddybede klagerens repræsentant, at det drejede sig om råd eller svamp i hovedspær samt omkring remmene, hvor spærene var forankret.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 28/4 2010 sammen med en sagkyndig fra et bygningsbiologisk rådgivningsfirma, som udfærdigede en rapport. Af rapporten dateret den 3/5 2010 fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen var at foretage en svampe-, råd- og insektundersøgelse i tagkonstruktionen i ejendommen ...

...

#### **Baggrund**

Ejendommen var under renovering på besigtigelsestidspunktet. Bygningskonstruktionerne var delvist blotlagte på besigtigelsestidspunktet.

Det blev oplyst at der var registreret råd- og svampeangreb i bjælkelag samt spærkonstruktion.

#### **Konstruktion**

Tagkonstruktionen var udført som sadeltag med bølgeeternit som tagbelægning. Etageadskillelsen var udført som træbjælkelag med plankegulve på 1. sal (skunkrum).

...

#### **Resultat / konklusion**

...

Der blev ikke registreret synlige tegn på råd- eller trænedbrydende svampe angreb i bjælkelag samt spærkonstruktion.

Der blev generelt registreret overfladiske nedbrydninger i etagebjælker og spærkonstruktion som følge af insektangrebne. Der blev i gulvplanker i skunkrum samt i 3 — 4 spærfag mod gadeside, registreret dybereliggende nedbrydninger, som følge af insektangrebne ved kip over hanebånd, se fig. 1.

#### Forsikring:

...

På baggrund af besigtigelsen vurderer vi, at de registrerede angreb af Almindelig borebille (*Anobium punctatum*) og Violbuk (*Callidium violaceum*) var inaktive. Vi vurderer generelt at insektangrebne ikke har nogen konstruktiv betydningen for spærkonstruktionen eller bjælkelaget.

På den baggrund vil vi ikke anbefale at udføres en generel renovering eller forebyggende imprægnering i etagebjælker samt spærkonstruktion.

I ældre ejendomme er det normalt at der forekommer inaktive angreb af insekter i bygnings-tømmeret. Angrebne kan bl.a. registreres som spor efter flyvehuller.

#### **Resultat:**

Undersøgelsesområde: ...

Spærkonstruktion

<p><b><u>3 - 4 spærfaq mod gadeside:</u></b></p> <p>Reparation:</p>	<p>Der blev registreret angreb af Almindelig borebille (<i>Anobium punctatum</i>) og Violbuk (<i>Callidium violaceum</i>).</p> <p>Spærene kanthugges fra hanebåndene til kip på begge tagflader.</p> <p>Snitfladerne imprægneres forebyggende med et insektdræbende middel som f.eks. Protoxinsekt.</p> <p>Vi vurderer at spærene skal forstærkes med lasker.</p>
---	---

Gulvplanker i skunkrum

<p><b><u>Gulvplanker:</u></b></p> <p>Reparation:</p>	<p>Der blev registreret sporadiske angreb af Almindelig borebille (<i>Anobium punctatum</i>).</p> <p>Gulvplankerne udskiftes i skunkrummene.</p>
--	--

Klagerens repræsentant bemærkede i brev af 10/5 2010 til selskabet, at der yderligere var konstateret utætheder i tagkonstruktionen, samt at hanebånd var utilstrækkeligt fæstet, og selskabets skadekonsulent genbesigtigede ejendommen den 20/5 2010. Selskabet anerkendte ved brev af 7/6 2010 at yde dækning for manglende rygningplader, gulvet i skunkrummet, fastgøring af hanebånd og forstærkning af 3-4 spær og indhente tilbud fra en entreprenør. Tilbuddet lød på 76.875 kr., hvoraf 15.375 kr. udgjorde moms, og arbejdet omfattede montering af 2 rygninger, reparation af gulv i skunkrum, forstærkning af 8 spær med laske, bolte og bulldogger samt fastgørelse af hanebånd med 4 stk. 100x300 mm hulplader pr. hanebånd. Tilbuddet omfattede ligeledes nødvendig demontering af gipsplader, skråvæg og loft for montering af sømplader samt nødvendig demontering og genmontering af tagplader for montering af sømplader.

Der fulgte herefter en omfattende korrespondance mellem parterne, idet klagerens repræsentant gjorde gældende, at selskabet skulle betale for isolering af tag, opsætning af dampspærre, sikring af spærfødder samt nedrivning af al indvendig aptering på tagets areal. Selskabet afviste dette og henviste til det fremlagte tilbud.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Klagen drejer sig om ejendommen ..., der pr. den 1. marts 2010 var udlejet til ... til anvendelse til bolig og delvist erhverv. Den nye lejer havde jf. lejekontrakt fået tilladelse til at foretage ændringer i ejendommen og herunder indlægge andet varmesystem end den foreliggende el-varme der var i ejendommen.

Ved besigtigelse af ejendommen blev der i april 2010 konstateret skader i ejendommen, som bl.a. er beskrevet i vort brev af en 10. maj 2010, hvor ...Rådgivende Ingeniører ... foretog en besigtigelse af ejendommen Der er senere foretaget senere besigtigelse af forsikringsselskabet og forsikringsselskabets sagkyndige og der har stort set været konsensus om skadernes omfang. Der vedlægges kopier af samtlige skrivelser fra forsikringsselskabet og fra vor side. Med hensyn til skaderne er det således, at der blev konstateret råd/fugt skader i 3-4 spærtoppe. Af hensyn til risikoen for at dette var en gennemgående fejl blev gipsplade beklædningen, der fulgte spærhovederne op til kip nedtaget.

Der var anmeldt insekt/borebille angreb i gulv i skunken og her blev der konstateret her at alle brædder burde udskiftes og der burde tages skridt til sikring af at dette ikke kunne gentages. I den forbindelse var det nødvendigt at fjerne gipspladebeklædningen, der førte ind til skunken for at kunne retablere gulvbeklædningen som forsikringsselskabet var enige i skulle udbedres.

Uenigheden med hensyn til erstatningens størrelse er her at de faktuelle omkostninger som vi har afholdt ved entreprenør ..., der regnes for at være en konkurrencedygtig entreprenør og som vi har benyttet mange gange, er der omkostninger fra nedrivning af gipsplader på kr. 10.000,- og opsætning af gipsplader på kr. 125.000,- samt bortkørsel og deponering af affald for ca. kr. 16.000,- og alle disse beløb er ex. moms.

Forsikringsselskabet Alm. Brand har, jf. deres redegørelse for erstatning, tilbudt at godtgøre et langt mindre beløb og har vægret sig ved at udbetale erstatning for den gipspladebeklædning der nødvendigvis måtte nedtages for at retablere gulvet i skunken samt sikre at der ikke var yderligere skader i tagkonstruktionen.

Vi må fastholde, at de arbejder der er nødvendige for at udføre reparationer også skal være forsikringsdækkede. Dette har Alm. Brand Forsikring delvist afvist, med den begrundelse at der alligevel skulle foretages renovering. Dette er en helt udokumenteret påstand og det har aldrig været planen at fjerne gipspladebeklædningen i bygningen, hvis ikke man havde konstateret de pågældende skader. Derfor fastholder vi, at Alm. Brand må betale de faktisk afholdte omkostninger til nedtagning og opsætning af beklædning der var nødvendiggjort af at kunne foretage de reparationer som forsikringsselskabet i øvrigt har godkendt skulle udføres.

Derudover har ... Rådgivende Ingeniører ... foretaget tilsyn og opfølgning af arbejderne hvorfra der ligger faktum. Alm. Brand har afvist at dække disse tekniske omkostninger.

Vi må fastholde, at det er rimeligt at arbejder af denne art bliver fulgt op med tilsyn. Her skal særligt peges på at hanebåndene var flyttet i forhold til de oprindelige tegninger, hvilket ikke var konstateret i tilsynsrapporten og yderligere var alle hanebånd fastgjort fuldstændig utilstrækkeligt med et par skråsøm op i konstruktionen. Der har skullet foretages forstærkninger af befæstelser af alle disse hanebånd. Disse fejl i tagkonstruktionen der ikke var konstateret i tilstandsrapporten samt at spærfødderne ikke var befæstede til spærene er blevet udbedret og andrager en samlet pris på kr. 56.000,- som Alm. Brand heller ikke har villet dække. Vi må fastholde at disse skader skal dækkes med det pågældende beløb der har været afholdt og betalt til entreprenøren. Beløbet på kr. 56.000,- er ex moms.

Der har yderligere været diskussion om fradrag af selvrisko for mængden af skader og vi vil stadigvæk fastholde at Alm. Brand misbruger sin ret til at opdele skaderne i flere end det er rimeligt ud fra de faktiske forhold.

## **2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...**

Med denne klage over Alm. Brands afgørelse i sagen er principielt at de afholder de faktiske omkostninger for de udførte arbejder der har været nødvendigt af en mangelfuld tilstandsrapport, hvilket Alm. Brand har erkendt idet de har erkendt at dække de konkrete fejl i bygningen men de har afvist at betale det det faktisk har kostet at udbedre de forhold der har været påpeget. Herunder skal resumeres:

- Nedrivning af indvendig aptering og gipsplader, isolering kr. 10.000,-
- Optagning af samtlige skunkbrædder la. 4.000,-
- Nødvendig demontering af el-installation på beklædning ind til skunk kr. 2.000,-
- Forstærkning af tagkonstruktion, sikring og korrekt fæstning af hanebånd samt sikring af spærfodssamling for udskridning ved sømbeslag kr. 56.000,-
- Etablering af al indvendig aptering, gipsplader, isolering kr. 125.000,-
- Genetablering af el-installationer kr. 3.000,-
- Etablering af skunk bræddebeklædning kr. 4.000,-
- Reparation af kip hvor kipplader var fjernet inkl. lift kr. 8.000,-
- Bortkørsel og deponering af affald kr. 16.000,-
- I alt ex moms og selvrisko kr. 228.000,-

Alm. Brand har postuleret, at de ikke skal betale momsen for disse reparationer. Vi har gennem hele forløbet fastholdt at momsen skal betale da det er en boligejendom der udlejes og momsen kan ikke modregnes for disse reparationer i selskabet der ejer ejendommen Vi må derfor fastholde at Alm. Brand skal dække moms for de udførte reparationer.

Herudover er vedlagt bilag for udførte arbejder af ... Rådgivende Ingeniører ..., herunder tilsyn og opfølgning af arbejdet."

Selskabet har i brev af 7/10 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Tvisten drejer sig om vores erstatningsopgørelse, idet vores kunde stiller krav om i alt 228.000 kroner eksklusiv moms og selvrisko, hvilket står i skarp kontrast til det af os indhentede tilbud på 76.875 kroner inklusiv moms.

I det følgende vil vi dele punkterne op for overskuelighedens skyld.

### Manglende rygningssplader

Der er konstateret en utæthed i tagbelægningen. Vi har anerkendt dækning herfor ved udskiftning af 2 tagrygningsplader. Det er vores vurdering, at en partiel reparation i form af udskiftning af to tagrygningsplader er tilstrækkelig til at udbedre skaden. Vi har indhentet et tilbud på arbejdet. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde yderligere end det allerede af os tilbudte beløb på 1.600 kroner eksklusiv moms.

### Gulv i skunke

Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet og iværksat en undersøgelse for at afklare årsag og omfang. Rapport om forholdet er udarbejdet af ...

Selvom der er tale om et areal, der ikke normalt er belastet af trafik, og der alene er tale om sporadiske angreb af almindelig borebille, har skadekonsulenten valgt at lade tvivlen komme vores kunde til gode, og har anerkendt dækning for forholdet, selvom værdi eller brugbarhed ikke umiddelbart kan anses for nævneværdigt nedsat. Der er således ydet dækning for 40 m<sup>2</sup> gulv.

Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen vurderes der at være tale om et 80 år gammelt gulv. Skadekonsulenten har foretaget en konkret vurdering baseret på alder, udseende, vedligeholdelsesstand og forventet levetid, og har således vurderet, at der er tale om en værdiforringelse på 50 %. Vi kan således alene tilbyde at dække 50 % af prisen på udbedringen.

Det er vores vurdering, at værdiforringelsen er fastsat i henhold til gældende praksis og med henvisning til forsikringsbetingelserne. Vi har til støtte for vores påstand fremsendt kopi af kendelse 76.198 fra nævnet. Såfremt vores kunde måtte få medhold i, at der ikke skal gøres afskrivning gældende, er det vores vurdering, at vores kunde opnår en forbedring i forhold til ejendommens tilstand på overtagestidspunktet.

#### Løftede hanebånd mangler fastgørelse

Ved besigtigelsen af ejendommen kunne det konstateres, at de løftede hanebånd mangler fastgørelse. Vores skadekonsulent har rådført sig med ingeniør ... fra firmaet ..., der har meddelt, at baseret på oplysninger hentet hos kommunen vurderes hævnning af hanebåndene at være udført senest i 1983. Samlingen er beregningsmæssigt tvivlsom, men dog ikke ualmindeligt forekommende. På baggrund heraf vurderes det, at udbedring kan ske ved forstærkning af spærene med en sømplate på begge sider af hanebåndssamlingen.

Vi har modtaget et tilbud på 15.900 kroner eksklusiv moms. Tilbuddet inkluderer nødvendig demontering af gipsplader på skråvæg og loft samt genmontering af disse. Vi mener, at tilbuddet omfatter de nødvendige arbejder for at udbedre det anmeldte forhold. Vi kan derfor ikke tilbyde yderligere i erstatning.

#### Forstærkning af flere spær

Det anmeldte forhold er undersøgt nærmere af ... Det fremgår af deres oplysninger, at der ikke kan ses aktive angreb, og at de konstaterede angreb ikke vurderes at have konstruktiv betydning. Der er imidlertid konstateret 3-4 spær mod vejen, hvor ... anbefaler en forstærkning med lasker.

Vi har modtaget et tilbud på dette arbejde på 19.900 kroner eksklusiv moms.

Det er vores vurdering, at rapporten for ... alene kan begrunde et dækningstilsagn for så vidt angår de 3-4 spær mod vejen. De øvrige sporadiske angreb på konstruktionen har ikke konstruktiv betydning og vil derfor ikke udgøre en nærliggende risiko for skade. Endvidere går angrebene ikke udover, hvad man sædvanligvis kan forvente henset til alderen på ejendommen. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og fastholder derfor, at vi kun kan tilbyde dækning for 3-4 spær mod vejen.

#### Planlagte arbejder

Vores kunde klager over, at vi har afvist dækning for badeværelsesvægge med videre, fordi vi vurderer, at der er tale om allerede planlagte arbejder.

Ved vores skadekonsulents besigtigelse af ejendommen var samtlige vægge allerede nedtaget. Vi har derfor ikke haft mulighed for at besigtige disse og har dermed heller ikke kunne foretage en vurdering af, hvorvidt disse var skaderamte.

Fordi væggene allerede var nedtaget i forbindelse med besigtigelsen, fastholder vi, at der er tale om allerede planlagte arbejder, hvorved vores kunde ikke har lidt et tab.

Vi henviser endvidere til vores forsikringsbetingelser under afsnit 1, punkt 2.2, hvoraf det fremgår at udbedring, nedrivning eller fjernelse af beskadigede rester ikke må finde sted, før vi skriftligt har accepteret dette. Samt afsnit 2, punkt 14.3, hvoraf det fremgår, at der ikke ydes dækning for bygninger eller dele heraf, som før konstatering af skaden var bestemt til nedrivning/udskiftning.

Det er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Det er vores vurdering baseret på oplysningerne i sagen, at der var tale om allerede planlagte arbejder, som dermed er undtaget for dækning. Herudover har vores kunde foretaget nedrivning uden forudgående accept fra os.

Endvidere omtaler den fremsendte faktura en 'renovering af ejendommen'. Det er alene vores pligt at betale for dækningsberettigede skader. Vi skal således ikke betale for en allerede planlagt renovering af vores kundes ejendom.

Til støtte for vores påstand henviser vi til kendelse 74.620.

#### Selvrisiko

Vores kunde klager over, at vi har fratrukket selvrisiko 4 gange.

Tilstandsrapporten er ikke en skadesårsag i sig selv. Det afgørende er således de faktiske forhold på ejendommen, nærmere betegnet årsag og bygningsdel.

I henhold til forsikringsbetingelserne under afsnit 2, punkt 12 trækkes der kun en selvrisiko, hvis årsag og bygningsdel er den samme.

Forhold 1 og 3 er selvstændige skadeårsager og bygningsdele. For disse kan der således fratrækkes selvrisiko 2 gange. For så vidt angår forhold 2 og 4 er vi enige i, at skadesårsagen er den samme, idet der er tale om borebiller. Borebilleangrebene befinder sig imidlertid ikke på samme bygningsdel. Med henvisning til betingelserne mener vi derfor, at vi er berettiget til at fratække selvrisiko pr. skade. Altså i alt 4 gange selvrisiko på denne sag. Vi henviser til kendelse 75.036 til støtte for vores sag.

#### Lejetab

Der er tale om en udlejningsejendom. Vores kunde har således anmeldt krav om lejetab til os. Der er ifølge vores vurdering tale om et indirekte tab, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Til støtte for vores sag henviser vi til kendelse 57.096, hvori nævnet har udtalt at lejetab, restværdierstatning og tabt brugsværdi ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

#### Moms

Ud fra oplysningerne i sagen er vores kunde momsregistreret og kan derfor fratække momsen i regnskabet. Vi har derfor meddelt, at vi fratækker momsen i erstatningen. I forbindelse med klage over dette, har vi bedt om at få dokumentation for, at vores kunde ikke er momsregistreret, idet vi så naturligvis ikke vil fratække momsen. Vi har ikke modtaget den ønskede dokumentation. I henhold til udskrift fra CVR - registreret er der tale om et A/S med normal status. Vi fastholder derfor som udgangspunkt, at vi ikke kan udbetale moms. Men såfremt vi modtager dokumentation for, at vores kunde ikke er momsregistreret/momspligtig, er vi natur-

ligvis indstillet på ikke at trække moms. Men som minimum mener vi os berettiget til at kræve dokumentation herfor.

#### Rådgiverhonorar

Der er klaget over, at vi ikke har villet betale rådgiverhonorar på denne sag.

Vores kunde har under sagen ladet korrespondancen føre via ... Rådgivende Ingeniører. I henhold til e-mail af 17. maj 2010 er ... Rådgivende Ingeniører en del af ... (vores kundes) koncern. Der er således sammenfald i ejerskab mellem repræsentanten og vores kunde.

Endvidere fremgår det af udskriften fra CVR, at [klager] er c/o adresse for ... A/S.

Udgifter til rådgivere kan betales over forsikringen, såfremt der er tale om rimelige og nødvendige omkostninger. I denne sag mener vi ikke, at der er tale om rimelige og nødvendige omkostninger, idet sagen ikke er af så kompliceret en karakter, at der kan kræves bistand. Vi beder endvidere nævnet bemærke, at vi har iværksat og betalt for en undersøgelse af ejendommen foretaget af et uvildigt firma. Endvidere kan sagen jo, som sket er, indbringes for nævnet, hvor der ikke kræves særlig sagkyndig eller juridisk bistand.

Såfremt nævnet måtte finde, at vores kunde har krav på rådgiverhonorar, beder vi nævnet bemærke den høje pris på honoraret, som fremgår af faktura fremlagt i sagen. Vi mener ikke, at prisen på honoraret står mål med sagens faktiske omstændigheder.

#### **Konklusion**

Klagen til nævnet har ikke tilført sagen nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger, står vi gerne til rådighed med disse."

Vedlagt brev af 18/10 2010 til nævnet har klagerens repræsentant fremsendt en regning på 20.352 kr. for el-arbejde i forbindelse med retablering af el på 1. sal efter udbedring af gulvet i skunken. Af brevet fremgår bl.a.:

#### "Hanebånd

Med hensyn til de løftede hanebånd, som gennemgående manglede fastgørelse, skal vi præcisere at disse fastgørelser ikke opfyldte normernes krav samt at mange af hanebåndene var defekte i enderne, således at det var nødvendigt at udskifte disse hanebånd inden der blev påsat nye sømbeslag. Såvel hanebånd og forstærkning af spær nødvendiggjorde fjernelse af gipspladebeklædningen på væggene og retablering af disse.

Det vi har måttet betale for retablering af nye gipsvægge, står i klar modstrid med det beløb skadekonsulenten har vurderet det til. Det skal her understreges i relation til forstærkning af beskadigede spær at det naturligvis at det er sådan at en tilstedekomst af den form for skader normalt vil medføre, at man skal udføre en 100% kontrol og det er derfor det var nødvendigt at fjerne gipspladebeklædningen i større områder.

...

#### Moms

Det skal igen understreges med hensyn til moms, at ejendommen er ejet af ... A/S, men at ejendommen er en beboelsesejendom og er derfor ikke momsregistreret, hvorfor alle reparationer skal betales med moms og det skal forsikringssselskabet også refundere."



Hertil har selskabet i brev af 2/11 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den fremsendte faktura lyder på 20.352 kroner inklusiv moms. Der er således tale om udgifter på cirka 7 gange det beløb, som tidligere er skønnet i sagen. Ved skadekonsulentens besigtigelse af ejendommen var beklædninger mv. fjernet, hvorfor skadekonsulenten oplyser, at han på ingen måde har kunne konstatere, hvor mange udtag der sad i væggene. Der er ifølge fakturaen monteret rigtig mange dåser og i alt 278 meter ledning, hvilket lyder af meget i forhold til det areal, som blev fremvist ved besigtigelsen. Vi kan således ikke godkende den fremsendte faktura og mener ikke, at denne kan anvendes til opgørelse af erstatningen. Vores kunder havde fjernet beviserne ved besigtigelsen, hvorfor vi fortsat mener, at de har stillet sig bevismæssigt dårligt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

#### **"Afsnit 1. Fællesbestemmelser**

...

#### **2. Ved skade**

...

#### **2.2.**

Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af beskadigede rester og genstande må ikke finde sted før Alm. Brand skriftligt har accepteret dette.

...

#### **Afsnit 2. Ejerskiftforsikring**

...

#### **10. Hvad er en skade?**

#### **10.1.**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

#### **12. Selvrisiko**

Den for forsikringen gældende selvrisiko fremgår af policen.

Selvrisikoen beregnes pr. skade.

Uanset samme skade forekommer flere steder på det forsikrede, beregnes kun én selvrisiko, såfremt årsag og bygningsdel er den samme.

#### **13. Flytteomkostninger og merudgifter ved fraflytning**

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis ikke kan benyttes og derfor skal fraflyttes:

Rimelige og nødvendige udgifter til:

- ud- og indflytning
- opmagasinering af husstandens private indbo
- andre rimelige og nødvendige merudgifter.

...

#### **14. Erstatning**

##### **14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme bygge-måde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

...

##### **14.3. Nedrivning/udskiftning**

For bygninger eller dele heraf, som før konstatering af en skade var bestemt til nedrivning/udskiftning, betales ingen erstatning.

##### **14.4. Skadebegrænsning og oprydning**

I forbindelse med en skade der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til skadebegrænsning og oprydning."

Nævnet har gennemset de forelagte tegninger over huset.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det påhviler forsikringstageren at godtgøre størrelsen og rigtigheden af et fremsat krav.

#### Forhold ved ejendommen

Klageren har ved at fjerne bygningsdelene som sket bragt sig i en dårlig bevismæssig stilling. Herefter og efter oplysningerne i øvrigt har klageren ikke godtgjort, at der er grundlag for højere dækning. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere selskabets skadeopgørelse. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse om skadens omfang og den igangværende reovering kan føre til et andet resultat.

#### Sagkyndig bistand

Nævnet finder, at sagens karakter og selskabets behandling af sagen ikke har nødvendiggjort sagkyndig bistand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabets har afvist at yde dækning herfor.

Selvrisiko

Efter nævnets opfattelse kan selskabet ikke i sine forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring - hvis indhold er fastsat i en bekendtgørelse - forbeholde sig ret til at beregne selvrisiko som sket. Efter praksis på området beregnes ikke selvrisiko for forhold, der har samme skadeårsag, jf. betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen, side 162. Der kan således kun beregnes 3 gange selvrisiko.

Lejetab

Tabte lejeindtægter er ikke omfattet af forsikringsdækningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Moms

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort af, at aktieselskabet, som har tegnet forsikringen, ikke kan fratække momsen for de udførte entrepriser. Idet nævnet bemærker, at selskabet er indstillet på ikke at trække momsen i erstatningen, såfremt dokumentation for, at moms ikke kan fratækkes, fremlægges, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at selskabet kun er berettiget til at opkræve 3 gange selvrisiko.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson