

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. maj 2025 blev i sag nr. 102784:

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 17/12 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Huset har været ildspåsat hvormed at der er sket store skader på ejendommen.

Panthaver forlanger tinglyst pant indfriet kr. 160.000,00

Ejendommen var under renovering og dermed ubeboet og har lidt en væsentlig værdiforringelse efter brand.

Alm. Brand har afvist sagen med nedenstående påstand.

Afsendt den: 18.04.2024

Skaden er ikke dækket af forsikringen

Der er sket skade på [forsikringsstedet], den 01-04-2024.

Skaden blev besigtiget.

Tilstede ved besigtigelsen var undertegnet.

Begrundelse

Vi har ikke mulighed for at hjælpe dig med en erstatning.

Ejendommen.

Ejendommen har over længere tid stået ubeboet, ubeboelig og åben.

Ejendommen er salg via [ejendomsmægler] som nedrivningsprojekt.

At ejendommen nu har været udsat for brand, forringer ikke ejendommen yderligere da den netop er bestemt for nedrivning.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102784

Eventuelle byggematerialer der har været opbevaret i ejendommen er ikke dækket, da det ikke har været opbevaret forsvarligt aflåst.

Hertil svarer [klageren]

[Forsikringsstedet]

Indsigelser mod Alm. Brand afslag.

Påstand om at ejendommen stod ubeboeligt, samt at [ejendomsmægleren] har forsøgt at sælge ejendommen som et nedrivningsprojekt har Alm. Brand begrundet som et afslag.

Hertil gøres indsigelse.

- At ejendommen stod ubeboeligt skyldes renovering.
- At ejendommen har været forsøgt solgt som et nedrivningsprojekt er af ældre dato og ikke aktuelt længere da ejendommen var under renovering hvormed at nedrivning ikke længere var aktuelt.
- At der allerede er brugt omkostninger og arbejdstid.

Med venlig hilsen

For [klageren]

[Klagerens repræsentant]

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning med udbetalt provenu på kr. 160.000,00"

Selskabet har den 28/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist at udbetale erstatning for klagerens ejendom, som er brændt.

Efter gennemgang af klagen fastholder selskabet, at klageren ikke er berettiget til erstatning som følge af branden, da denne, jf. forsikringsbetingelserne, ikke har medført nogen forringelse af ejendommens økonomiske værdi.

Sagens forløb

Klagerens ejendom fra 1900, som han erhvervede for 160.000 kr. i slutningen af 2021, har siden 1. januar 2022 været omfattet af en brandforsikring hos selskabet. Police og betingelser er fremlagt som bilag A.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klageren den 2. april 2024, hvoraf fremgik, at hele hans ejendom var brændt ned den 1. april 2024.

I skadessagen er det ved efterfølgende samtale med klageren noteret:

Har talt med ft [klageren] omkring skaden. Han oplyser at han mener bestemt nogle må have sat ild til det, fordi det netop står tomt så der burde ikke være noget der kunne antænde noget. Politi og brandvæsen har været der og politi er stadig i gang. Det er et et plans hus.

Ft oplyser som tidligere nævnt at det er et håndværkertilbud han har købt i 2022 og ville renovere, men har ikke overskud, så nu prøver han at sælge det igen.

Som bilag C fremlægges oversigt over ejendommens historik på markedet fra www.boligsiden.dk.

Som det fremgår heraf, satte klageren ejendommen til salg i november 2022 - allerede 11 måneder efter, at han selv havde købt den. Klageren havde således haft ejendommen til salg i to år, da den brændte.

Som bilag D fremlægges screendump af første side af salgsannoncen fra ejendomsmægleren, hvoraf det fremgår:

'Hus til nedrivning – 5 minutter fra [by]

... Grundet ejendommens stand, sælges denne til nedrivning...'

Endvidere fremlægges som bilag E billeder fra Google Street View fra 2021, 2022 og 2023, hvoraf det kan ses, at ejendommen fremstår forladt og forfalden og med huller i taget.

Efter besigtigelse af ejendommen meddelte selskabet klageren den 18. april 2024, at der ikke kunne udbetales erstatning, da ejendommen allerede inden branden ikke havde nogen økonomisk værdi, da den var åben og forladt og udbudt til salg til nedrivning.

Ejendommens panthaver klagede over afgørelsen, jf. de af klageren fremlagte bilag, men selskabet fastholdt sin vurdering.

Forsikringsbetingelserne

Af policen s. 4 fremgår:

Dagsværdi - branddækning.

Ved enhver skade opgøres erstatningen til dagsværdi i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.4.

Af betingelsernes pkt. 2.2.4 fremgår:

Bygning som kun omfatter brandforsikring

For bygninger, som kun er omfattet af brandforsikring, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi. Dagsværdi betyder, at vi opgør skaden til nyværdi (se punkt 2.2.1) med fradrag for alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed. Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.*

***Handelsværdi**

Handelsværdi er det beløb, som f.eks. en ny genstand af tilsvarende alder og stand vil kunne købes for ved kontant betaling.

Selskabet fastholder sin vurdering

Selskabet skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at klageren ikke er berettiget til erstatning fra selskabet som følge af branden.

Det følger af de almindelige forsikringsretlige principper, at det er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Det er selskabets opfattelse, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at han har et krav mod selskabet, da han ikke har dokumenteret, at ejendommen havde nogen økonomisk værdi på skadestidspunktet.

Det fremgår af klagerens forsikringsbetingelser, at når der kun er tegnet brandforsikring for bygningen, erstattes denne udelukkende til dagsværdi.

Som det fremgår af sagens bilag, var ejendommen sat til salg som nedrivningsprojekt, ligesom det fremgår af billederne af ejendommen, at den var yderst forfalden og med huller i taget. Klageren har i forbindelse med anmeldelsen oplyst til selskabet, at han ikke havde overskud til at renovere ejendommen, som det ellers var tiltænkt.

Det er i klagen anført, at ejendommen var under renovering på skadestidspunktet. Der er dog ikke af klager fremlagt nogen dokumentation, som underbygger dette, hvorfor selskabet fastholder, at ejendommens stand på skadestidspunktet var 'til nedrivning', hvorfor branden ikke har medført en forringelse af ejendommens værdi, og klageren er derfor ikke berettiget til erstatning."

Klagerens repræsentant har i brev af 11/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede har læst modpartens indsigelser og begrundelse for afvisning af erstatning af den brændte ejendom beliggende [forsikringsstedet]. Disse indsigelser er nu forelagt [klageren] som hermed afviser de af modpartens indsigelser for ikke at ville yde retsmæssig erstatning.

Modparten påberåber sig, at der jf. forsikringsbetingelserne ikke kan ydes større erstatning da branden ikke har medført nogen forringelse af værdien, og henholder sig til begrebet 'Dagsværdi'.

Dette er helt og alene en vurdering som modparten 'Alm. Brand', selv har truffet, og anses af [klageren] for at være misvisende, og dermed er der ingen faglig vurdering af ejendommens reelle værdi.

Ejendommen blev ganske rigtigt tilbudt som en nedrivningsejendom af den på dette tidspunkt værende ejendomsmægler. Et sådan tilbud er aldrig blevet godkendt af panthaver ..., som har et tinglyst pant og som pr. 1/1-2024 var opgjort til kr. 128.914,05, og det af ejendomsmægleren fremsat tilbud som nedrivningsprojekt ikke har været lovligt uden accept fra [panthaveren], hvormed at denne påstand af Alm. Brand skulle danne grundlag for vurderingen, ikke bør medtages.

Om det af modparten beskrevne, at ejendommen har henstået tom, eller efterfølgende sat til salg er sagen uvedkommen og berettiger ikke Alm. Brand til at frasige sig sin erstatningspligt.

Hvad angår selve proceduren for tegning af forsikring på ejendommen, så må det forventes at Alm. Brand har rådgivet [klageren]. Endvidere er det helt normalt, at der sendes en repræsentant ud fra et forsikringsselskab for at bese ejendommen, inden forsikringen udstedes. Dermed har Alm. Brand det fornødent kendskab til ejendommens stand. Alm. Brand har udsendt faktura for forsikringen, og der fremkommer ikke af modpartens skrivelse, at [klageren] har været i restance. Dermed må forsikringen være gældende, og dermed må Alm. Brand være erstatningspligtig."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget historik fra www.boligsiden.dk med boligens tidslinje, uddrag af salgsannoncen fra ejendomsmægleren, fotos fra Google Street View og panthaverens brev af 29/4 2024 til selskabet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår bl.a. af uddrag af salgsannoncen fra ejendomsmægleren:

"Hus til nedrivning - 5 minutter fra [by]

... Grundet ejendommens stand, sælges denne til nedrivning, så her får I en helt unik mulighed for at skabe jeres drømmehjem på den i alt ... m2 store grund."

Det fremgår af policen:

"Særlige forhold

- Ved enhver skade opgøres erstatningen til dagsværdi i henhold til forsikringsbetingelserne.

Særlige forhold der gælder for hele forsikringen

...

Dagsværdi - branddækning.

Ved enhver skade opgøres erstatningen til dagsværdi i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.4."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvordan beregner vi erstatningen?

Vi erstatte skaden på følgende måde:

- Nyværdi, se punkt 2.2.1.
- Særlige erstatningsregler, se punkt 2.2.2.
- Restværdierstatning, se punkt 2.2.3.
- Bygning som kun omfatter brandforsikring, se punkt 2.2.4.
- Kontanterstatning til fri rådighed, se punkt 2.2.5.
- Bygning som ligger forladt hen, se punkt 2.2.6.
- Bygning der er bestemt til nedrivning, se punkt 2.2.7.
- Haveanlæg, se punkt 2.2.8.

...

2.2.4 Bygning som kun omfatter brandforsikring

For bygninger, som kun er omfattet af brandforsikring, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi.

Dagsværdi betyder, at vi opgør skaden til nyværdi (se punkt 2.2.1) med fradrag for alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi* på skadedagen.

...

2.2.6 Bygning som ligger forladt hen

For bygninger, der ligger forladt hen, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi.

Dagsværdi betyder, at vi opgør skaden til nyværdi (se punkt 2.2.1) med fradrag for alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi* på skadedagen.

2.2.7 Bygning der er bestemt til nedrivning

For bygninger eller dele heraf, som før skaden var bestemt til nedrivning eller udskiftning, fastsætter vi erstatningen til materialeværdien med fradrag af sparede omkostninger til nedrivning.

...

Ordforklaring Husforsikring

Denne ordforklaring er ikke en del af dine forsikringsbetingelser. I tilfælde af en skade er det altid forsikringsbetingelserne, der gælder. Ordforklaringen er en nærmere forklaring af nogle af de ord, som du møder i forsikringsbetingelserne.

...

Handelsværdi

Handelsværdi er det beløb, som f.eks. en ny genstand af tilsvarende alder og stand vil kunne købes for ved kontant betaling."

Nævnet udtaler:

Klageren har tegnet brandforsikring. Den 2/4 2024 har klageren anmeldt, at ejendommen nedbrændte den 1/4 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at branden ikke har medført nogen forringelse af ejendommens økonomiske værdi. Klageren ønsker erstatning på 160.000 kr.

Klageren har anført, at ejendommen var ubeboet på grund af renovering, og at der allerede var afholdt omkostninger og brugt arbejdstid på skadetidspunktet. Klageren har oplyst, at panthaveren ikke havde givet accept til, at ejendomsmægleren kunne sælge ejendommen som nedrivningsprojekt. Klageren har videre anført, at "hvad angår selve proceduren for tegning af forsikring på ejendommen, så må det forventes at Alm. Brand har rådgivet [klageren]. Endvidere er det helt normalt, at der sendes en repræsentant ud fra et forsikringsselskab for at bese ejendommen, inden forsikringen udstedes. Dermed har Alm. Brand det fornødne kendskab til ejendommens stand. Alm Brand har udsendt faktura for forsikringen, og der fremkommer ikke af modpartens skrivelse, at [klageren] har været i restance. Dermed må forsikringen være gældende, og dermed må Alm. Brand være erstatningspligtig".

Selskabet har anført, at branden ikke har medført en forringelse af ejendommens værdi. Selskabet har anført, at ejendommen var sat til salg som nedrivningsprojekt, og at billederne af ejendommen dokumenterer, at ejendommen var yderst forfalden og med huller i taget. Klageren har ikke fremlagt dokumentation for, at ejendommen var under renovering på skadetidspunktet.

Det fremgår af uddrag af salgsannoncen fra ejendomsmægleren at på grund af "ejendommens stand, sælges denne til nedrivning".

Det fremgår af policens punkt "Dagsværdi – branddækning", at "ved enhver skade opgøres erstatningen til dagsværdi i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.4."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.4, at "for bygninger, som kun er omfattet af brandforsikring, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi. Dagsværdi betyder, at vi opgør skaden til nyværdi (se punkt 2.2.1) med fradrag for alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed. Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen". Det fremgår af ordforklaringen i forsikringsbetingelserne, at "handelsværdi er det beløb, som f.eks. en ny genstand af tilsvarende alder og stand vil kunne købes for ved kontant betaling".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at bygningen erstattes til dagsværdi, når der kun er tegnet brandforsikring for bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det har formodningen imod sig, at bygningen havde nogen værdi forud for branden, når der henses til, at ejendommen havde været sat til salg til nedrivning. Dette understøttes også af de fremlagte fotos fra Google Street View, der viser en ejendom i kraftigt forfald.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102784

Nævnet finder, at klageren heroverfor ikke har bevist, at ejendommen havde nogen økonomisk værdi på skadestidspunktet, og herunder at der skulle have været afholdt omkostninger og brugt arbejdstid på renovering af ejendommen inden branden.

Nævnet har også henset til, at det fremgår af selskabets indlæg af 28/2 2025 til nævnet, at klageren ved en samtale med selskabets sagsbehandler har oplyst "det er et håndværkertilbud han har købt i 2022 og ville rovere, men har ikke overskud, så nu prøver han at sælge det igen".

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck