

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103632:

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 og indboforsikring. Hans advokat har i klagebrev af 21/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af min klient, [klageren], indgives hermed klage over Alm. Brand Forsikring A/S' opgørelse og udbetaling af erstatning i anledning af branden på ejendommen ... den 24. november 2023, hvor ejendommen nedbrændte.

Ejendommen var på skadestidspunktet sat til salg gennem ejendomsmægler til 275.000 kr. Ejendomsmægleren har dog vurderet ejendommens værdi til mellem 350.000 kr. og 400.000 kr., og grundværdien til 50.000 kr. [Klageren] har opgjort sit tab af indbo til 132.873 kr., mens Alm. Brand alene har villet udbetale 25.050 kr. for indboet.

Klagepunkter

A. Opgørelse af erstatning for nedbrændt ejendom

- Alm. Brand har opgjort erstatningen for bygningen til 225.000 kr. (275.000 kr. minus 50.000 kr. for grundværdi), idet selskabet lægger vægt på udbudsprisen frem for mæglerens vurdering af markedsværdien.
- [Klageren] gør gældende, at erstatningen bør fastsættes ud fra den reelle handelsværdi, som mægleren har vurderet til 350.000-400.000 kr., og ikke alene udbudsprisen, der var sat lavt for at opnå et hurtigt salg.
- Alm. Brand har tidligere opereret med en maksimal erstatning på 300.000 kr. for bygningen, hvilket ikke er dokumenteret som en begrænsning i policen.

B. Opgørelse af erstatning for indbo

- [Klageren] har opgjort sit tab af indbo til 132.873 kr. på baggrund af en liste over de genstande, der gik tabt i branden.

- Alm. Brand har alene villet udbetale 25.050 kr., idet selskabet har foretaget en skønsmæssig vurdering baseret på fotos og uden at anerkende [klagerens] opgørelse.
- [Klageren] har ikke haft mulighed for at fremlægge yderligere dokumentation, idet alt indbo og eventuelle kvitteringer er gået tabt i branden.

Retligt grundlag

A. Fastlæggelse af erstatning for bygning

Efter forsikringsaftalelovens § 37 skal erstatningen for bygninger fastsættes til dagsværdien, dvs. nyværdi med fradrag for alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed, men kan ikke overstige handelsværdien på skadedagen.

Ankenævnet for Forsikring har i flere afgørelser lagt vægt på, at handelsværdien skal fastsættes ud fra markedsforholdene og ikke nødvendigvis udbudsprisen, hvis denne er sat lavt for at opnå et hurtigt salg.

B. Fastlæggelse af erstatning for indbo

Efter forsikringsaftalelovens § 37, stk. 2, skal erstatningen for indbo fastsættes til genanskaffelsesprisen for tilsvarende genstande som nye, med fradrag for værdiforringelse, hvis nytteværdien er væsentligt nedsat.

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav, men det anerkendes i praksis, at det kan være vanskeligt at fremlægge dokumentation, når alt er gået tabt i branden.

Ankenævnet for Forsikring har i flere sager anerkendt, at der må foretages en skønsmæssig opgørelse, når dokumentation ikke kan fremskaffes, men at selskabet skal tage rimeligt hensyn til forsikringstagerens oplysninger og opgørelse, særligt hvis der er tale om et normalt indbo for en husstand.

[Klagerens] bemærkninger og påstand

A. Bygning

[Klageren] gør gældende, at erstatningen for bygningen skal fastsættes til den reelle handelsværdi, som mægleren har vurderet til 350.000-400.000 kr., og at grundværdien maksimalt kan ansættes til 50.000 kr. Det forhold, at ejendommen var udbudt til 275.000 kr. for et hurtigt salg, bør ikke føre til, at erstatningen fastsættes lavere end markedsværdien.

Forsikringsaftaleloven § 37 fastslår, at værdien af en beskadiget eller tilintetgjort genstand skal ansættes til genanskaffelsesprisen umiddelbart før forsikringsbegivenheden, med rimeligt fradrag for værdiforringelse ved alder, brug, nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder. I denne sag kan det argumenteres, at ejendommens markedsværdi på 350.000-400.000 kr. repræsenterer genanskaffelsesprisen, da denne værdi er baseret på mæglerens vurdering af ejendommens reelle handelsværdi.

Det faktum, at ejendommen blev udbudt til 275.000 kr. for et hurtigt salg, bør ikke automatisk begrænse erstatningen til denne lavere pris. Salgsprisen afspejler ikke nødvendigvis ejendommens objektive markedsværdi, men snarere en strategisk prisfastsættelse for at opnå et hurtigt salg. Forsikringsselskabet bør derfor tage udgangspunkt i den vurderede markedsværdi, som er højere.

B. Indbo

[Klageren] gør gældende, at opgørelsen af indboet på 132.873 kr. er rimelig og afspejler det faktiske tab. Alm. Brands skønsmæssige opgørelse på 25.050 kr. er urealistisk lav og tager ikke tilstrækkeligt hensyn til det oplyste tab og karakteren af indboet. [Klageren] har ikke haft mulighed for at fremlægge yderligere dokumentation, idet alt er gået tabt i branden, hvilket bør tillægges vægt i overensstemmelse med nævnspraksis.

Forsikringsaftaleloven § 39, stk. 1, fastslår, at forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til dækning af den lidte skade. Hvis forsikringsselskabet hævder, at den lidte skade er mindre end det opgjorte beløb på 132.873 kr., har selskabet bevisbyrden for at dokumentere dette.

[Klageren] har fremlagt fotos som dokumentation for det ødelagte indbo. Selvom fotos ikke nødvendigvis kan erstatte kvitteringer, kan de tjene som bevis for omfanget af skaden. Litteraturen understøtter, at bevisbyrden er fri, og at fotos kan fremlægges som dokumentation, selvom de er ensidigt indhentede. Forsikringsselskabet bør derfor tage fotoene i betragtning som en del af vurderingen.

Det er klart, at forsikrede ikke altid kan fremlægge kvitteringer for alt indbo, især i tilfælde af brand, hvor dokumentation kan være gået tabt.

I denne sag har [klageren] fremlagt fotos som dokumentation, hvilket bør være tilstrækkeligt til at sandsynliggøre omfanget af skaden. Forsikringsselskabet har bevisbyrden for at godtgøre, at det lavere beløb på 25.050 kr. er korrekt, og at det opgjorte beløb på 132.873 kr. ikke er berettiget.

Den juridiske litteratur understøtter, at fotos kan anvendes som dokumentation for skader, selvom de er ensidigt indhentede. Fotos kan tjene som bevis for omfanget af skaden, især når andre former for dokumentation, såsom kvitteringer, er gået tabt.

I denne sag bør fotoene, som [klageren] har fremlagt, tillægges betydelig vægt som dokumentation for det ødelagte indbo. Forsikringsselskabet bør tage fotoene i betragtning som en del af vurderingen og ikke afvise kravet alene på grund af manglende kvitteringer.

Påstand

[Klageren] påstår, at Alm. Brand Forsikring A/S tilpligtes at udbetale:

- Erstatning for bygningen svarende til den reelle handelsværdi på skadedagen, som vurderet af ejendomsmægler (350.000-400.000 kr.), fratrullet grundværdien (50.000 kr.).
- Erstatning for indbo på 132.873 kr., subsidiært et beløb fastsat efter et rimeligt skøn, der tager hensyn til [klagerens] opgørelse og nævnspraksis.
- Rimelige og nødvendige advokatomkostninger efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

I brev af 18/8 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring ikke har udbetalt tilstrækkelig erstatning svarende til klagers krav vedrørende hans nedbrændte ejendom.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til yderligere dækning på hverken indbo- eller husforsikringen.

Sagens forløb

Klager er omfattet af en husforsikring gældende fra den 31. januar 2023 og en indboforsikring gældende fra den 6. oktober 2023. Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A** (hus) og **bilag B** (indbo).

Selskabet modtog den 24. november 2023 anmeldelse fra klager om, at hans hus var brændt ned og at det skete mens han var hjemme hos sin kæreste, hvor han blev kontaktet af en nabo.

Fotos af ejendommen er fremlagt som **bilag C**.

Den 27. november 2023 kontaktede klager selskabet for at få en status på sagen, hvor han oplyste, at han havde sovet ved sin mor og at han havde haft det samme tøj på som torsdags. Det blev aftalt, at klager fremover ville bo hos sin kæreste og at han kunne få 4.000 kr. pr. måned, som et tilskud til kærestens husleje.

Den 30. november 2023 kontaktede selskabets taksator klager, hvor det blev oplyst, at klager havde en fornemmelse af, at ilden var blevet antændt af en person, som han var uvenner med og som formentlig også tidligere havde lavet indbrud hos klager. Klager oplyste samtidig, at han ikke havde så meget tøj, da det var blevet brændt, hvorfor selskabets taksator tilbød en aconto erstatning på 5.000 kr.

Der blev herefter aftalt besigtigelse den 14. december 2023. Ved besigtigelsen deltog selskabets bygningstaksator samt skadeinspektør.

Ved besigtigelsen oplyste klager, at huset stod uden møbler og køkken samt at EL, vand og varme havde været slået fra i en længere periode. Derudover blev det konstateret, at huset var sat til salg inden branden opstod til 275.000 kr. inkl. grund på 2.527 m². Klager havde købt huset 2 år forinden til en pris af 143.200 kr.

Salgsopstilling er fremlagt som **bilag D**, og besigtigelsesrapport samt fotos er fremlagt som **bilag E** og **bilag F**.

Der blev den 4. januar 2024 udbetalt tilskud til husleje for januar måned.

Den 9. januar 2024 skrev klager følgende:

'... Jeg er løbet ind i et problem jeg skal finde et andet sted at bo der ikke kan bo ved kæresten mere på grund af udlejer ikke vil have det så jeg har været ved at kigge på lejlighed rundt omkring og har fundet den her [adresse]? Som jeg har råd til at sidde i indtil der sker mere i sagen. ...'

Hertil skrev selskabets bygningstaksator, at man regnede med at afslutte sagen inden udløbet af måneden og at der ellers skulle findes et alternativ for februar måned.

Herefter spurgte klager ind til, hvordan hans indbogenstande ville blive dækket:

'... okay det er i orden. Hvordan med indbo med de ting jeg havde i huset som tøj seng og så videre er det noget jeg skal skrive ned hvad jeg havde eller hvordan. ...'

Hertil besvarede bygningstaksator følgende:

'... De ting som var i huset, skal gå igennem [person], jeg kigger kun på bygningen og opgør den til dagsværdi inden branden.'

Den 16. januar 2024 modtog selskabets skadeinspektør en genstandsliste med klagers krav for mistet indbogenstande fra branden. Oversigten over klagers indbogenstande er fremlagt som **bilag G**.

Selskabets taksator rekvirerede herefter [firma] til at give et tilbud på at fjerne hele bygningen inkl. sokkel/fundament.

Den 1. februar 2024 blev der udbetalt yderligere 2.000 kr. for genhusning for februar måned.

Samme dag fremsendte taksator sin vurdering i sagen vedr. bygningsforholdene:

'Hej [klageren], Hermed fremsende erstatningsopgørelsen for [ejendom]. Jf. betingelserne pkt. 2.2.4, Bygning som kun omfatter brandforsikring, kan erstatningen ikke overstige det beskadedes handelsværdi på skadedagen. I og med huset var til salg inden branden, opgøres dette til 275.000,-.*

Alm Brand fjerner de brændte bygningsrester, på grunden, hvorefter grunden har en værdi på 120.000,- (grundværdien er estimeret sammen med din ejendomsmægler).

Det vil sige, vi kan dække med 275.000 kr – 120.000 kr = 155.000 kr.

Vil du venligst bekræfte ovenstående.'

Klager var uenig i opgørelsen og skrev følgende:

'Tak for beskeden jeg sender det lige over til min advokat fordi det der det godkender jeg ikke du hører fra mig når jeg har hørt fra advokaten.'

Den 6. februar 2024 fremsendte selskabets skadeinspektør sin vurdering vedr. bygnings- og indboforholdene i sagen. Vurderingen for bygningsskaden er fremlagt som **bilag H** og indboskaden er fremlagt som **bilag I**.

Den 12. februar 2024 modtog selskabets skadeinspektør et skriv fra klagers advokat med oplysninger om værdien af ejendommen fra klagers ejendomsmægler. Korrespondancen er fremlagt som **bilag J**.

Den 14. februar 2024 skrev klager følgende:

'... Jeg skriver fordi at jeg er blevet lovet at vi skulle kigge på en lejlighed hvis det kom til at løbe ud med tiden og det må man sige det kommer det jo nok til og vi snakker om denne her adresse ... som stadig står og venter på et svar fra jer.'

Den 20. februar 2024 modtog selskabet et tilbud på nedrivningsarbejdet. Tilbuddet er fremlagt som **bilag K**.

Den 11. april 2024 modtog selskabet følgende fra klagers advokat:

'Idet jeg henviser til telefonsamtale om sagen, skal jeg igen bede dig sende mig info om den sag, som du henviser til, hvor I modregner et beløb i erstatningssummen. Det bestrides, at min klient skylder jer noget beløb. Jeg kan ikke behandle en sag, hvor jeg ikke har alle oplysninger, så send mig gerne dette. Omkring det øvrige så fastholder vi jo det, vi har skrevet en gang.'

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

103632

Samme dag skrev selskabets taksator følgende:

*'Hej [klageren], Hvis der er skulle være spørgsmål, til hvad du skal besvare på byg og miljø, vil ... (ham som skal nedbryde huset) gerne hjælpe, du kan kontakte ham på tlf: ...
Jeg er lige blevet gjort opmærksom på, at du skal søge en nedrivningstilladelse på Byg og Miljø før nedrivningen må påbegyndes. Det er kun ejer som kan gøre dette. Du må meget gerne vende tilbage når tilladelsen er på plads. God dag.'*

Den 16. april 2024 fremsendte selskabets skadeinspektør afgørelse og girokort med opkrævning for klagers anden auto skadessag. Afgørelsen er fremlagt som **bilag L** og opkrævningen som **bilag M**.

Selskabet modtog den 25. april 2024 en indsigelse fra klagers advokat. Indsigelsen er fremlagt som **bilag N**.

Selskabet skadeinspektør besvarede hertil:

'Jeg har bistået med indsigtanmodning og en besvarelse på jeres indsigelse. Såfremt i ønsker at indgive en klage over vores afgørelser, bedes i fremsende denne til vores klageinstans, der håndterer alle klager og behandler disse efter gældende regler. ...'

Den 1. maj 2024 modtog selskabet den godkendte nedrivningstilladelse samt en anmodning om at påbegynde nedrivningen. Tilladelsen er fremlagt som **bilag O**. Selskabets taksator fremsendte tilladelsen til [firma], så arbejdet kunnet påbegyndes.

Den 7. juni 2024 blev der foretaget ny besigtigelse hos klager i samarbejde med [firma], hvor det blev aftalt, at der alene skulle fjernes bygningsrester som kunne relateres til branden, idet der lå en del gamle murbrokker på grunden samt et fundament til en mast fra før branden, hvilket ikke skulle fjernes. Besigtigelsesrapporten er fremlagt som **bilag P**.

Den 14. juni 2024 modtog selskabet en faktura på nedrivningsarbejdet på i alt 150.000 kr. inkl. moms, som selskabet betalte. Fakturaen er fremlagt som **bilag Q**.

Den 25. april 2024 modtog selskabets klageansvarlige en klage fra klagers advokat. Klagen er fremlagt som **bilag R**.

Selskabets klageansvarlige fastholdt vurderingen om, at ejendommens værdi var fastsat korrekt og i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, men tilbød 13.950 kr. yderligere i skønsmæssig erstatning for de anmeldte indbogenstande, så der i alt blev udbetalt 39.000 kr. Klagesvaret er fremlagt som **bilag S**.

Klagers advokat var fortsat uenig og skrev endnu en indsigelse den 28. juni 2024. Indsigelsen er fremlagt som **bilag T**.

Idet selskabets klageansvarlige vurderede, at der ikke var tale om nye oplysninger i sagen, blev der henvist til muligheden for at klage til nævnet. Korrespondancen er fremlagt som **bilag U**.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af klagers husforsikring, jf. bilag A, s. 21 fremgår følgende:

'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.'*

Af klagers forsikringsbetingelser for husforsikringen, jf. bilag A, s. 23 fremgår følgende:

'2.4.1 Redning, bevaring og oprydning

Rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til at fjerne bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan bruges igen.'

Af klagers indboforsikring, jf. bilag B, s. 22 fremgår følgende:

'2.5.5 Dokumentation

For at få erstatning skal sikrede kunne dokumentere eller sandsynliggøre, at han/hun har haft de beskadigede eller stjålne genstande, og at alder og genanskaffelsespriser er som oplyst. Det kan f.eks. ske ved hjælp af kvitteringer for købet, købekontrakt, garantibevis, fotos mv. I egen interesse bør sikrede derfor gemme købskvitteringer for alle nyere genstande og i mindst 5 år for mere langvarige forbrugsgoder. Køber sikrede genstandene privat, bør han/hun sikre sig en dateret overdragelseserklæring med angivelse af, hvad han/hun har købt, og hvad prisen er. Kan sikrede ikke dokumentere eller sandsynliggøre sit krav, kan vi afvise at yde erstatning eller fastsætte erstatningen efter et skøn.'

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke kan tilbydes yderligere forsikringsdækning på hverken indbo- eller husforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet gør gældende, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er forsikringstageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Det er selskabets opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet.

Klagers advokat har gjort gældende, at der skal udbetales erstatning svarende til den reelle handelsværdi vurderet af ejendomsmægleren og ikke den udbudte salgsværdi på skadestidspunktet.

Selskabet bemærker, at klagers ejendom var sat til salg hos [ejendomsmægler] til en samlet pris på i alt 275.000 kr. på skadestidspunktet i november 2023. Ejendommen nåede således at være udbudt til salg i 1 måned uden salg, uagtet at ejendommen angiveligt skulle være udbudt til en pris markant under markedsværdien.

Selskabets taksator har af klagers ejendomsmægler først fået oplyst, at grundværdien på ejendommen var på mellem 100.000 – 150.000 kr., men efterfølgende har ejendomsmægleren skriftligt tilkendegivet, at grunden ikke var mere end 50.000 kr. værd, hvorfor selskabet udbetalte yderligere 50.000 kr. til klager den 4. marts 2024.

Klagers samlede erstatning vedr. bygningsskade:

Ankenævnet for Forsikring

9.

103632

Samlet handelsværdi bygning og grund:	275.000 kr.
Estimeret grundværdi:	50.000 kr.
Erstatning for bygning, jf. betingelser:	225.000 kr.

Selskabet har for så vidt angår bygningsskaden således modregnet klagers erstatning i forbindelse med opgørelse af skade ...97, hvor klager forsætligt havde påkørt et andet køretøj, hvor selskabets regreskrav er på i alt 83.400 kr.

Erstatning for bygning:	225.000 kr.
Opkrævning - autosag:	83.400 kr.
Selvrisiko:	3.555 kr.
Erstatning udbetalt i alt:	138.045 kr.

Selskabet bemærker endvidere, at klager købte ejendommen 1,5 år tidligere i april 2022 til 143.023 kr. og ikke har foretaget forbedringer/renovering af ejendommen siden købet og at det i øvrigt fremgår af salgsoptstillingen, at ejendommen kræver en totalistandsættelse for at blive anvendelig, jf. bilag D.

Selskabet finder det usandsynligt, at det pågældende hus skulle være 2 til 3-doblet i værdi i et marked med stigende renteniveau og inflation samt det faktum, at klager ikke har foretaget nogen forbedringer af ejendommen.

Selskabet er som følge af ovenstående fortsat af den opfattelse, at erstatningen er opgjort korrekt og i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, hvoraf det konkret fremgår, at erstatningen ikke kan overstige handelsværdien på skadedagen.

Klagers advokat har endvidere gjort gældende, at klager er berettiget til i alt 132.873 kr. for de anmeldte indbogenstande, der gik tabt under branden og at selskabets opgjorte skønsmæssige erstatning på 25.025 kr. ikke er tilstrækkelig.

Selskabet bemærker indledningsvist, at selskabets klageansvarlige har forhøjet den skønsmæssige erstatning til i alt 39.000 kr., jf. bilag S.

Selskabet gør gældende, at der ved selskabets første besigtigelse over for taksator blev oplyst af klager, at der ikke havde været værdigenstande på skadesstedet, idet værdierne var blevet stjålet ved et indbrud, som havde fundet sted kort tid inden branden. Derudover blev det oplyst, at klager ikke havde opholdt sig på skadesstedet og derfor ikke havde noget som helst liggende på adressen.

Efterfølgende har klager ændret forklaring og anmeldt flere indbogenstande, som han kræver dækket af selskabet, jf. bilag G.

Selskabet havde i forbindelse med en indbrudssag kort tid før branden besigtiget klagers hus, og har således anvendt fotos fra denne sag som grundlag for at opgøre en skønsmæssig erstatning for de indbogenstande, der var i huset på daværende tidspunkt på trods af klagers første forklaring om, at han ikke havde nogen indbogenstande opbevaret i huset, da huset brændte.

Selskabet bemærker endvidere hertil, at klager ikke har fremsendt dokumentation eller sandsynliggjort, at de anmeldte genstande er blevet beskadiget som følge af branden. Selvom klager tidligere i sagsforløbet har oplyst, at han ikke har opholdt sig på ejendommen og har boet hos sin kæreste, har selskabet alligevel imødekommet klagers krav og opgjort en skønsmæssig erstatning på trods af, at der ikke er fremsendt noget dokumentation.

Selskabet fastholder derfor, at klager ikke har sandsynliggjort sit øvrige krav og derfor ikke er berettiget til yderligere erstatning for de anmeldte indbogenstande.

Afslutningsvist har klagers advokat gjort krav på dækning for rimelige og nødvendige advokatombkostninger efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Det er selskabets opfattelse, at sagens karakter ikke har nødvendiggjort juridisk bistand i sagen, ligesom advokaten ikke har bibragt sagen oplysninger, som har medført eller godtgjort, at klager skulle have krav på yderligere erstatning.

Selskabet afviser som følge af ovenstående, at der er forsikringsdækning på det fremsatte krav for advokatudgifterne efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Klageren har den 21/9 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende erstatning på huset, har jeg fået huset til restværdien, der skyldes på den. Fordi: det er [familiemedlems] gamle hus, han ønskede at komme i lejlighed og derfor fik jeg tilbuddet om at købe den for hans restgæld. Som var 143.000 kr.

Jeg har ingen billeder eller papir på køb af inventar, da alt gik tabt i branden. Og de kvitteringer jeg har, ville de ikke godkende. Den mobil jeg har nu var ikke den der gik til i branden, som de beskylder mig for. Hvis i har brug for det, kan jeg sende begge kvitteringer på mobilerne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, bl.a. fotos. Af salgsoptilling af 18/11 2023 fra ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"Kontantpris: 275.000

...

Beskrivelse:

DRØMMER DU OM ET HUS I LANDLIGE OG NATURSKØNNE OMGIVELSER???

Her er muligheden for at opføre dit drømmehus i netop disse omgivelser.

Ejendommen du ser her, kræver total istandsættelse eller nedrivning og du har derfor alletiders mulighed for at få ejendommen opført præcis som du ønsker det. Ønsker du at istandsætte ejendommen kræver det udskiftning af vand og varme.

...

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020

Offentlig ejendomsværdi: 670.000 kr.

Heraf grundværdi: 174.200 kr."

Ankenævnet for Forsikring

11.

103632

Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/12 2023 fremgår bl.a.:

"Skadedato: 24-11-2023

...

Besigtigelsesdato: 14-12-2023 10:00

...

Skadebeskrivelse

Besigtigelse med FT ([klageren]), ... (SI) og ... (Taksator)

Bygningen er kraftigt nedbrændt. Ved gennemgang fortæller [klageren], at bygningen har stået uden møbler og køkken samt at el, vand og varme har været slået fra i længer periode. [Klageren] har selv været igang med at murer en garage, men er ikke nået længer end opstart på ydermurer. Garagens 'nye' mur er muret op foran fyrrummet, så der ikke er adgang til dette rum (det er fysisk umuligt at komme ind). Indvendigt har [klageren] været igang med at murer en lang indv. væg igennem huset, men er ikke nået i mål med denne. Væggen har bevirket at der er lavt et hul i badeværelsesvæggen for at gøre det muligt at komme rundt i huset. Der kunne se tydelige tegn på at der havde været hul i ydervæggen i gavlen inden branden. Alt håndværk et lavet af [klageren] selv, ikke en professionel håndværker, hvilket det også bar præg af.

Huset var til salg inden branden til 275.000, - inkl. grund på 2.527 m². [Klageren] købte huset for ca. 2 år siden til 143.200,-. [Klageren] har ikke energi renoveret huset."

I brev af 19/12 2023 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"I forbindelse med behandling af færdselsuheld d. 24. oktober 2023 mellem dit køretøj ... og modparten ... har vi nu truffet en afgørelse.

...

Vi gør regres mod dig

...

Begrundelse

Ved besigtigelse af din ejendom i forbindelse med anmeldelse om indbrud, forklarede du til undertegnede, at du opdagede at en ... identisk med en ... stjålet ved indbruddet figurerede i en annonce på Facebook. Du så ligeledes at mailadressen tilknyttet til annoncen var med samme navn, som en person du mistænkte for indbruddet. Du rettede derfor henvendelse til Politiet, men oplevede at Politiet ikke ønskede at gøre noget ved sagen. Du traf derfor anonymt aftale om at købe den udbudte ... Da du ankom til det aftalte sted for køb af ..., traf du en [bil] og i den sad personen du mistænkte for indbruddet. [Bilen] kørte herefter fra stedet og du eftersatte. Du fulgte efter i dit eget køretøj og efter en overhaling hvor i begge kørte over 80 mn/t påkørte du [bilen] flere gange på bagenden, således føreren mistede herredømmet over køretøjet, kørte af vejen og rullede rundt.

Du oplyste til undertegnede, at du havde begået selvtægt og du var ligeglad med faren forbundet med en forsætlig påkørsel. Du tilføjede, at så længe Politiet ikke ville gøre noget, så måtte du jo selv afregne.

...

Undertegnede ringede derfor til dig. ... Du forklarede nu, at du mente at modparten selv var skyld i uheldet, idet det jo aldrig kunne være din skyld at modparten ikke kunne styre bilen. Du mente

også at det var modpartens skyld at du ramte ham flere gange, idet han jo bare kunne lade være med at bremse.

Foreholdt din detaljerede forklaring til undertegnede kort forinden, bekræftede du forklaringen, men du fastholdt nu, at uheldet ikke var din skyld.

Du fremsendte herefter en skriftlig skadesanmeldelse, hvori du beskriver hændelsesforløbet og konkluderes at skylden er modpartens. Du skriver ligeledes at du mener at Politiet er ansvarlig for uheldet, idet de havde til skønnet dig til selv at løse sagen, med den stjålne ...

På baggrund af ovenstående henholder vi os til din 1. detaljerede forklaring og vi mener, at skaden på modpartens køretøj er forvoldt med fortsæt, hvorfor vi jf. betingelserne har regresret mod dig.

Afgørelse

På baggrund af ovenstående, vil vi opkræve vores skadeudgift hos dig, da forsikringen ikke dækker skader forvoldt med forsæt."

Selskabet har i brev¹ af 6/2 2024 til klageren bl.a. anført:

"Afgørelse i din sag

I forbindelse med behandling af din skade på bygning på ..., kan jeg oplyse, at vi har opgjort din skade.

Du får erstatning

Din skade er opgjort jf. forsikringsbetingelser HU 1703 pkt. 2.2.4 hvor det fremgår at:

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, forsumt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed. Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

Du oplyste til undertegnede, at din ejendom var til salg, idet du ikke længere ønskede at bo i området. Du oplyste, at ejendommen var til salg hos [ejendomsmægler].

Alm. Brand har modtaget salgsoptilling fra din ejendomsmægler og her fremgår det, at ejendommen og grunden var til salg til en samlet pris på 275.000 kr. Ved nærmere kontakt til din ejendomsmægler oplyste denne, at han vurderede grundværdien til ml. 100.000- 150.000 kr.

Erstatningen er således opgjort på baggrund af betingelserne, hvor handelsværdien er fratrasket den laveste vurdering af grunden.

Beregning af erstatning vedr. brandskade ...

Samlet handelsværdi bygning og grund:	275.000 kr.
Estimeret grundværdi:	100.000 kr.
Erstatning for bygning jf. betingelser:	<u>175.000 kr.</u>

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

103632

Jf. betingelserne pkt. 2.4.1 erstatter vi ligeledes rimelige og nødvendige udgifter til fjernelse af bygningsdele, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan genanvendes. Alm. Brand indhenter tilbud på nedbrydning og oprydning og forestår denne del af arbejdet. Dette skal aftales med [taksator].

Hvad sker der nu?

Alm. Brand fremsendte i forbindelse med opgørelse af skade ...97 et girokort med opkrævning af 83.400 kr. Dette beløb vil blive modregnet i den beregnede erstatning, hvorfor du kan se bort fra det modtagne girokort. Din selvrisiko på 3555 kr. skal ligeledes fratrækkes erstatningen.

Erstatning til udbetaling: 88.045 kr."

Selskabet har i brev2 af 6/2 2024 til klageren bl.a. anført:

"Afgørelse af din sag

I forbindelse med behandling af din skade i forbindelse med brand på ejendom, beliggende på ..., har jeg nu opgjort din skade.

Du får erstatning

I forbindelse med besigtigelse på skadestedet sammen med taksator ..., oplyste du, at du ikke havde værdier på skadestedet, idet dine værdier var stjålet ved indbruddet, der var forøvet kort tid inden branden. Du oplyste yderligere, at du ikke havde opholdt dig på skadestedet siden undertegnede sidste besøg, idet du blev generet af tidligere ejer af ejendommen.

Adspurgte om du havde nogen former for krav til forsikringsdækning på indboforsikringen, gentog du, at du ikke havde noget som helst på adressen og du ikke opholdt dig på adressen mere.

I forbindelse med undertegnede besøg på ejendommen ved opgørelse af tidligere indbruds skade, kort før branden, gennemgik undertegnede dine ejendele med dig og optog fotos af de to rum de efter egen forklaring benyttede til beboelse.

Senere i forløbet fremsendte du et krav på 132.873 kr. Du fremsendte ikke nogen former for dokumentation for kravet udover en købskvittering på en Samsung mobiltelefon.

Jeg har afvist at erstatte Samsung mobil telefon, da du ved besigtigelse af skadestedet fremviste en Samsung telefon til undertegnede og jeg derfor antager, at den fremsendte købskvittering omhandler din private mobiltelefon, som du var i besiddelse af ved besigtigelse af skadestedet.

Jeg har foretaget en skønsmæssig opgørelse, på baggrund af fotos optaget af undertegnede ved besigtigelse af adressen i forbindelse med anmeldte indbrud, kort før branden.

Fotos af det store rum og fotos af soveværelse gennemgået og erstatning fastsat skønsmæssig.

Skønsmæssig opgørelse for det store rum oplistet nedenfor:

Kontorstol	Ukendt mærke, ukendt alder	500 kr.
Køleskab	Ukendt mærke, ukendt alder	2000 kr.
Garderobeskab	Ukendt mærke, ukendt alder	1700 kr.
Skostativ	Ukendt mærke, ukendt alder	250 kr.
Lille reol	Ukendt mærke, ukendt alder	500 kr.
Plastiksække med tøj	Ukendt mærke, ukendt alder	2500 kr.
Grøn plastik vasktøjskurv	Ukendt mærke, ukendt alder	150 kr.
Hvid plastik kurv	Ukendt mærke, ukendt alder	150 kr.
Reol med skuffer	Ukendt mærke, ukendt alder	1000 kr.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103632

Småting i rummet	Ukendt mærke, ukendt alder	1500 kr.
------------------	----------------------------	----------

Skønsmæssig opgørelse for soveværelse oplistet nedenfor:

3/ 4 Boksmadras med alu. ben	Ukendt mærke, ukendt alder	2000 kr.
Topmadras	Ukendt mærke, ukendt alder	1200 kr.
Lagen	Ukendt mærke, ukendt alder	150 kr.
Sofabord	Ukendt mærke, ukendt alder	600 kr.
Mikroovn	Ukendt mærke, ukendt alder	600 kr.
Varmeblæser	Ukendt mærke, ukendt alder	550 kr.
ventilationsfane	Ukendt mærke, ukendt alder	300 kr.
TV	Ukendt mærke, ukendt alder	2500 kr.
Bordlampe	Ukendt mærke, ukendt alder	150 kr.
Toaster	Ukendt mærke, ukendt alder	250 kr.
Småting i rummet	Ukendt mærke, ukendt alder	1500 kr.
Akvarium af glas uden stålkanter	Ukendt mærke, ukendt alder	5000 kr.

Skønsmæssig erstatning i alt	25.050 kr."
-------------------------------------	--------------------

Af udateret mail fra ejendomsmægler til klageren fremgår bl.a.:

"Angående værdien af din bolig: Vi har annonceret boligen med en pris på kr. 275.000,-. Prisen er dels sat ud fra at huset kræver en totalrenovering for at være anvendelig samt dit ønske om en så hurtig handel som muligt grundet en meget ubehagelig nabostrid.

Såfremt du ikke ønskede en lige så hurtig handel, kunne prisen være højere. Her er vi på et sted mellem kr. 350.000 og 400.000 med et forventet salg indenfor 6-12 måneder. Dette afhængigt af antal købere, renteniveau mm.

Fordelingen af værdien ift. grunden og bygningerne vil jeg mene at denne ikke er mere end kr. 50.000 værd."

Af brev af 8/2 2024 fra klagerens advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Erstatning efter brand

...

Min klient er uenig i fastsættelsen af erstatningerne, som er lavt for lave i forhold til det tab, som min klient har lidt.

For så, vidt angår **ejendommens værdi** og fastsættelsen af dagsværdien på ejendommen, så er det korrekt, at ejendommen er til salg hos en mægler til 275.000 kr.

Baggrunden for denne – lave – vurdering var ønsket om et hurtigt salg af ejendommen, hvorfor værdien blev fastsat med henblik på et hurtigt salg.

Mægleren, der har ejendommen til salg, er af den opfattelse, at en realistisk handelsværdi af ejendommen i stedet for ligger et sted i mellem 350.000 og 400.000 kr. Der henvises til vedlagte mail fra mægler.

Det er også værd at bemærke, at mægleren alene fastsætter værdien af grunden til 50.000,00.

Min klients opfattelse er, at grunden reelt ikke har nogen værdi, og at den ikke kan realiseres som en byggegrund. Dette er jo begrundet i beliggenheden, idet det ikke er rentabelt eller attraktivt at opføre ejendomme i dette område.

...

I relation til opgørelsen af **indboet** fastholder min klients kravet og opgørelsen på de 132.873 kr.

Den Samsung telefon – som min klient har kravet erstatning for – er i sagens natur ikke den telefon, som han havde på sig under besigtigelsen af ejendommen.

Jeg kan ikke undlade at bemærke, at det er en bemærkelsesværdig kommentar, der antyder kriminelle forhold, der på det kraftigste afvises.

I forhold til opgørelsen og et samlet beløb på 25.050 kr. til udbetaling så hører jeg gerne, hvordan dette skøn – som er alt for lavt i forhold til værdierne – er fremkommet.

Jeg er ikke bekendt med indbo i et hjem af den størrelsesorden, som kunne anskaffes for en værdi på dette beløb – ej heller brugte genstande og ting. Opgørelsen af kravet til de 132.873 kr. fastholdes."

I brev af 26/2 2024 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Sagens forløb

...

Din klient oplyste til undertegnede, at hans ejendom var til salg, idet han ikke længere ønskede at bo i området. Han oplyste, at ejendommen var til salg hos [ejendomsmægler].

Alm. Brand har modtaget salgsoptstilling fra din klients ejendomsmægler og her fremgår det, at ejendommen og grunden var til salg til en samlet pris på 275.000 kr. Ved nærmere kontakt til din klients ejendomsmægler oplyste denne, at han vurderede grundværdien til ml. 100.000-150.000 kr.

Du har på vegne af din klient videresendt en mail af d. 5. feb. 2024 fra din klients ejendomsmægler, hvori det fremgår at såfremt din klient er villig til at vente med et salg, og afhængig af renteudvikling, køberskare etc. kan en eventuel salgspris være højere.

Din klient oplyste ved besigtigelsen af brandtomten, at han siden den anmeldte indbrudsskade ca. 4 uger forud for branden, ikke boede på ejendommen. Han oplyste yderligere, at han ikke havde nogen værdier på stedet, da alle hans ejendele jo blev stjålet ved det anmeldte indbrud kort forinden branden.

D. 26. okt. 2023 besigtigede jeg ejendommen, samt de to værelser på 1. sal, som din klient oplyste, han benyttede som beboelse. Jeg optog fotos af ejendommen, herunder de to beboelsesrum.

Din klient rettede henvendelse til taksator ..., idet han ønskede en afklaring om genhusning. Han oplyste i den forbindelse, at han havde en seng og nogle personlige genstande, som var gået til i branden. Vi fremsendte et link, hvor din klient kunne oplyste de brændte genstande.

Din klient fremsendte nu et krav på 132.873 kr. Der var ingen former for dokumentation for kravet.

Undertegnede kunne ikke forene kravet med din klients oplysninger, samt ved det, som jeg ved selvsyn konstaterede, ved besigtigelsen af ejendommen d. 26. okt.

Undertegnede har derfor helt i tråd med praksis, benyttet de optagne fotos som dokumentation og har opgjort erstatningen skønsmæssigt.

Sagens begrundelse

Henset til at ejendommen var til salg på skadestidspunktet, samt at din klient har godkendt udbudsprisen, må vi lægge til grund, at den fastsatte pris er den bedste indikator for ejendommens værdi på skadedagen. At der i feb. 2024 er fremsendt en mail fra ejendomsmægler, hvor det fremgår, at såfremt din klient er villig til at vente med et salg, og afhængig af renteudvikling, køberskare etc. ville salgsprisen kunne overstige de 275.000 kr. er således ikke et udtryk for værdien af ejendommen på skadestidspunktet.

Vi mener derfor fortsat, at den udbudte pris på 275.000 kr. afspejler den potentielle pris, som ejendommen kunne opnå på markedet på skadestidspunktet.

Vi har rådført os med din klients ejendomsmægler og til os oplyste han telefonisk, at en reel værdi af grunden ville være ml. 100.000-150.000. Vi kan konstatere, at den offentlige grundværdi er op-listet til 174.200 kr.

Vi har derfor taget udgangspunkt i den laveste vurdering på 100.000 kr.

Vi har nu en skriftlig vurdering fra din klients ejendomsmægler, hvor han estimerer grundens værdi til 50.000 kr. Vi har derfor valgt at følge den skriftlige vurdering fra ejendomsmægleren og udbetaler derfor de 50.000 kr. til din klient hurtigst muligt.

Henset til at din klients egne oplysninger, undertegnedes iagttagelser på ejendommen og optagne fotos, samt den manglende dokumentation for de brændte genstande, har vi med afset i din klients forsikringsbetingelser FP 1409 pkt. 2.5.5 opgjort erstatningen skønsmæssigt ud fra de af undertegnede optagne fotos.

Vores afgørelse

Efter min gennemgang af sagen, mener jeg at sagen er behandlet og afgjort korrekt ud fra de oplysninger der var tilgængelige på opgørelsestidspunktet.

Vedr. de nye skriftlige oplysninger fra ejendomsmægleren vedr. grundværdien, har vi undersøgt markedet og kan ikke finde et sammenligningsgrundlag for salg af grunde i området og har derfor valgt at følge den skriftlige vurdering fra ejendomsmægleren og udbetaler derfor de 50.000 kr. til din klient hurtigst muligt.

Men hensyn til opgørelsen af løsøre, har din klient ikke sandsynliggjort sit krav og vi fastholder derfor vores skønsmæssige opgørelse af skaderne, som det fremgik af afgørelsesbrev fremsendt til din klient."

Klagerens advokat har i brev af 25/4 2024 til selskabet bl.a. bemærket:

"Ad ejendommen

Det fastholdes, at ejendommen er 350.000 - 400.000 kr. værd, og at grunden maks er 50.000 kr. værd. De 50.000 kr. er dokumenteret ved mail fra mægleren, som du er i besiddelse af. Min klient kan ikke andet end at henholde sig til den dokumentation.

I har ikke dokumenteret, at grunden er mere værd, og jeg kan oplyse, at min klient har fundet en køber, der vil give de 50.000 kr.

Det fastholdes, at ejendommen er sat til salg til en lavere pris grundet et ønske om et hurtigt salg. Det er der hverken noget unaturligt eller mærkeligt ved. Værdien er de 350.000 - 400.000 kr.

Erstatningen kan således aldrig fastsættes til noget beløb under de 300.000 kr., som du selv henviser til i forsikringspolisen.

Ad indbo

I har skønsmæssig fastsat en værdi på indboet. Hvordan er dette skøn fremkommet? Beløbene er jo særdeles lave, og der er intet bevis, der bakker jeres vurdering op.

Skønnet er hverken rimelig eller saglig.

Min klients opgørelse på anskaffelsespriser på 132.873 kr. er på ingen måde urimelig, men derimod forholdsvis lav sat i forhold til et almindeligt hjem.

Tager man bare en post som almindelig tøj, så har de færreste tøj for under 75.000 - 100.000 kr. i deres tøjskab.

Det fastholdes således, at min klient har krav på at få erstattet det tab, han har lidt.

Ad modregning - autoskade

Min klient bestrider, at han forsætlig har påkørt den omtalte bilist ligesom han bestrider, at han skulle have oplyst jer herom. Dette bedes dokumenteret nærmere af jer.

Min klient er ikke enig i, at han er skyld i ulykkens indtræden og har hverken handlen forsætlig eller groft uagtsomt, hvorfor der ikke er baggrund for noget regreskrav mod ham.

Modregningskravet bestrides således.

Det bemærkes, at det er jer, der skal dokumentere, at der er handlet forsætlig eller groft uagtsomt, hvilket ikke er sket.

Advokatomkostninger efter forsikringsaftaleloven

Min klient kræver advokatomkostninger betalt af jer efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 2."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/6 2024 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse d. 07-06-24 med nedbryder. Aftalte med nedbryder at vi kun fjerne bygnings rester som kan relateres til branden. Der ligger en del gamle murbrokker på grunden fra før branden samt et fundament til en mast, dette fjerens ikke."

Af selskabets brev af 21/6 2024 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Svar på klage

...

Gennemgangen har givet anledning til en delvis ændring af afgørelsen.

Ad ejendommen

Huset stod, på tidspunktet for skaden, til salg hos en ejendomsmægler til 275.000 kr. Ejendomsmægleren oplyste indledningsvist at grundværdien lå på 100.000-150.000 kr. Erstatningen blev derfor udregnet til 275.000 kr. – 100.000 kr. (laveste vurdering) = 175.000 kr.

Efter jeres indsigelse blev grundværdien ændret og opgjort til 50.000 kr. Din klient modtog derfor i stedet 275.000kr – 50.000 kr. = 225.000 kr.

Vi fastholder vores vurdering på 275.000 kr., der modsvarer den faktiske pris, hvortil ejendommen var sat til salg forud for skaden.

Vi henviser samtidig til den begrundelse, der er fremsendt i skrivelse af 26. februar 2023, hvor de for sagen relevante punkter er gennemgået i detaljen.

Ad indbo

Indledningsvist bemærkes det, at din klient har fremsendt et krav uden dokumentation.

Din klient har til vores skadeinspektør oplyst (på skadestedet), at han ikke selv var af den opfattelse, at der ville være et krav vedrørende indboet. Dette skyldes, at han forinden skaden var flyttet til en ny adresse, grundet uoverensstemmelser med den tidligere ejer af boligen.

I brev fra Alm. Brand af 06-02-2024 (vedlagt), beskriver vores skadeinspektør, at der i relation til en tidligere anmeldelse af indbrud, og i nær tidsmæssig sammenhæng med nærværende uheld, blev optaget fotos af boligens to beboelige rum. Disse fotos finder vi fortsat relevante og brugbare som dokumentation til brug for opgørelse af din klients indbo.

Ud fra fotos af din klients indbo, har vi forsøgt at imødekomme nogle af de beløb I har oplistet. Vi har justeret de enkelte punkter til, så din klient med overvejende sandsynlighed, er kompenseret tilstrækkeligt.

Kontorstol	Ukendt mærke, ukendt alder	500 kr. = 800 kr.
Køleskab	Ukendt mærke, ukendt alder	2000 kr.
Garderobeskab	Ukendt mærke, ukendt alder	1700 kr.
Skostativ	Ukendt mærke, ukendt alder	250 kr.
Lille reol	Ukendt mærke, ukendt alder	500 kr.
Plastiksække med tøj	Ukendt mærke, ukendt alder	2500 kr. = 5000 kr.

Ankenævnet for Forsikring

20.

103632

Grøn plastik vasktøjskurv	Ukendt mærke, ukendt alder	150 kr.
Hvid plastik kurv	Ukendt mærke, ukendt alder	150 kr.
Reol med skuffer	Ukendt mærke, ukendt alder	1000 kr.
Småting i rummet	Ukendt mærke, ukendt alder	1500 kr.

Skønsmæssig opgørelse for soveværelse oplistet nedenfor:

3/ 4 Boksmadras med alu. ben	Ukendt mærke, ukendt alder	2000 kr. = 4000 kr.
Topmadras	Ukendt mærke, ukendt alder	1200 kr.
Lagen	Ukendt mærke, ukendt alder	150 kr.
Sofabord	Ukendt mærke, ukendt alder	600 kr. = 650 kr.
Mikroovn U	kendt mærke, ukendt alder	600 kr.
Varmeblæser	Ukendt mærke, ukendt alder	550 kr.
ventilationsfane	Ukendt mærke, ukendt alder	300 kr.
TV	Ukendt mærke, ukendt alder	2500 kr. = 3.000 kr.
Bordlampe	Ukendt mærke, ukendt alder	150 kr. = 500 kr.
Toaster	Ukendt mærke, ukendt alder	250 kr.
Småting i rummet	Ukendt mærke, ukendt alder	1500 kr.
Akvarium af glas uden stålkanten	Ukendt mærke, ukendt alder	5000 kr.

Skønsmæssig erstatning i alt **25.050 kr. = 39.000 kr.**

Det betyder at din klient vil modtage yderligere 13.950 kr. som jeg vil foranledige, bliver udbetalt.

Ad Autoskade

Din klient har som tidligere oplyst, beskrevet uheldet mundtligt over to omgange, over for vores skadeinspektør.

Din klients detaljerede forklaring til vores skadeinspektør, efterfulgt af en telefonisk samtale, betragter vi som tilstrækkelig dokumentation, til støtte for vores afvisning af autoskaden og vores modregning.

Jeg må i den forbindelse henvise til vores brev, med forklaring af 19.12.2023 (vedlagt).

Ad salær

Det er vores vurdering at der ikke har været behov for juridisk bistand i sagen og at din involvering ikke har haft betydning for sagens udfald, henset til at vi har fastholdt alle punkter, med undtagelse af prisjustering af enkelte indbogenstande.

Derudover har din klient fra start haft muligheden for selv at klage til Ankenævnet For Forsikring med og uden vores hjælp. En klagehenvendelse fra din klient uden om dig, ville efter vores opfattelse være endt med samme erstatningsmæssige resultat, uden din involvering.

Vi kan derfor ikke tilbyde at betale salær i nærværende sag."

Af klagerens opgørelse over indbo fremgår bl.a.:

"ID	Beskrivelse ...	Antal	Alder (år/mdr) ...	Værdi i alt	Afskr.	Erstatning
-----	-----------------	-------	--------------------	-------------	--------	------------

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

103632

1	Håndklæder ...	11	2/11	748,00	0 %	748,00
kronborg jysk - [klageren] note, 16-01-2024 18:07:00						
2	Vaskeklude ...	1	2/11	11,90	0 %	11,90
Kronborg jysk - [klageren] note, 16-01-2024 18:07:00						
3	one million perfume ...	1	1/11	445,00	0 %	445,00
Matas - [klageren] note, 16-01-2024 18:07:00						
4	Barbergrej/maskine ...	1	1/11	477,00	0 %	477,00
5	Negleklipper ...	1	0/11	21,25	0 %	21,25
6	Pincet ...	1	0/11	11,05	0 %	11,05
7	Hårshampoo ...	1	0/5	40,50	0 %	40,50
8	Kropshampoo ...	1	0/5	21,25	0 %	21,25
9	Badmåtte ...	1	1/11	127,50	0 %	127,50
10	Badevægt ...	1	0/11	140,25	0 %	140,25
11	Hårbørste ...	1	2/11	85,00	0 %	85,00
12	Badforhæng ...	1	3/11	148,50	0 %	148,50
13	Fladejern GHD ...	1	0/11	1.870,00	0 %	1.870,00
14	Fodbad ...	1	2/11	255,00	0 %	255,00
15	Badevægt ...	1	1/11	222,70	0 %	222,70
16	Toiletbørste ...	1	0/11	9,35	0 %	9,35
17	Eltandbørste ...	1	1/11	675,00	0 %	675,00
18	Tandpasta ...	1	0/5	85,00	0 %	85,00
19	Gardiner ...	1	3/11	54,00	0 %	54,00
20	Støvsuger Nilfisk ...	1	1/11	1.440,00	0 %	1.440,00
21	Støvsuge poser ...	2	0/11	270,00	0 %	270,00
22	Samsung galaxy ultra s22	1	1/11	8.553,60	0 %	8.553,60
23	Kontorstol ...	1	2/11	760,00	0 %	760,00
24	Akvaium ... Fiskeudstyr	1	4/11	28.800,00	0 %	28.800,00
du har selv set det - [klageren] note, 16-01-2024 18:07:00						
25	Filterchips ... - Fiskeudstyr	1	3/11	2.430,00	0 %	2.430,00
26	3/4 Seng ...	1	4/11	4.500,00	0 %	4.500,00
27	Dobbelt dyne ...	1	3/11	1.080,00	0 %	1.080,00
28	Puder ...	4	3/11	234,00	0 %	234,00
29	Sæt sengelined ...	7	1/11	2.520,00	0 %	2.520,00
30	lagner ...	4	2/11	486,00	0 %	486,00
31	Topmadras ...	1	2/11	2.700,00	0 %	2.700,00
32	tøj ...	1	1/11	15.400,00	0 %	15.400,00
for bukser, bluser, T-shirts, underbukser, strømper - [klageren] note, 16-01-2024 18:07:00						
over længere tid						
33	Sofabord ...	2	1/11	1.170,00	0 %	1.170,00
34	Tv LG ...	1	3/11	2.700,00	25 %	2.025,00
35	Gameboy ...	1	7/11	709,20	90 %	70,92
36	DS ...	1	5/11	736,20	90 %	73,62
37	spil ... Konsoller & Computere	17	5/11	4.590,00	0 %	4.590,00
38	Bordlampe ...	1	4/11	450,00	0 %	450,00
39	Tøjreoler ...	1	5/11	450,00	0 %	450,00
40	Bogreoler ...	3	5/11	1.140,00	0 %	1.140,00
41	Bøger ...	63	8/11	8.505,00	0 %	8.505,00
bøger man har købt over tid - [klageren] note, 16-01-2024 18:07:00						

Ankenævnet for Forsikring

22.

103632

42	Antik Bænk ...	1	17/11	1.190,00	0 %	1.190,00
	<i>se billede under kontorstol - [klageren] note, 16-01-2024 18:07:00</i>					
43	5 minuts shaper ...	1	3/11	984,00	0 %	984,00
	<i>trænings maskine - [klageren] note, 16-01-2024 18:07:00</i>					
44	trænings bænk ...	1	1/11	594,15	0 %	594,15
45	rumdeler ... - Møbler	2	7/11	950,00	0 %	950,00
46	overvågningskamera ...	1	0/11	225,00	0 %	225,00
47	modelflyver ...	1	10/11	981,00	0 %	981,00
48	modelbiler Børn - Legetøj	2	8/11	4.500,00	0 %	4.500,00
49	Højtryksrenser/ lancer ...	1	1/11	1.530,00	0 %	1.530,00
50	skovle ... Haveredskaber	2	1/11	484,20	0 %	484,20
51	kost ...	1	0/11	124,20	0 %	124,20
52	Bestik ...	1	1/11	316,80	0 %	316,80
53	Skarpe knive ...	1	2/11	170,00	0 %	170,00
54	service ...	1	2/11	791,10	0 %	791,10
55	Kopper ...	1	1/11	85,00	0 %	85,00
56	glas ...	1	1/11	120,70	0 %	120,70
57	Gryder ...	1	2/11	1.190,00	0 %	1.190,00
58	Grydeskeer ...	1	2/11	85,00	0 %	85,00
59	Elpisker ...	1	1/11	270,00	0 %	270,00
60	stavblender ...	1	1/11	249,30	0 %	249,30
61	Kaffemaskine ...	1	1/11	270,00	0 %	270,00
62	Kogekedel ...	1	2/11	126,00	15 %	107,10
63	pander ...	2	2/11	2.293,30	0 %	2.293,30
64	dåseåbner ...	1	2/11	40,80	0 %	40,80
65	proptrækker ...	1	2/11	41,65	0 %	41,65
66	skåle m låg ...	4	2/11	340,00	0 %	340,00
67	skåle u låg ...	1	2/11	170,00	0 %	170,00
68	fryseposer ...	1	2/11	6,00	0 %	6,00
69	skrælleposer ...	1	1/11	11,00	0 %	11,00
70	kummefryser ...	1	2/11	2.789,07	15 %	2.370,71
71	køleskab ...	1	1/11	1.800,00	0 %	1.800,00
72	combiovn ...	1	2/11	883,50	15 %	750,98
73	toastrister ...	1	0/11	224,10	0 %	224,10
74	vaffeljern ...	1	0/11	379,05	0 %	379,05
75	kogeplade ...	1	2/11	8.740,00	15 %	7.429,00
76	Løghakker ...	1	2/11	99,00	0 %	99,00
77	vaskebalje, børste ...	1	2/11	25,50	0 %	25,50
78	karklude ...	9	0/11	337,50	0 %	337,50
79	viskestykker ...	1	0/11	90,00	0 %	90,00
80	skærebræt ...	1	2/11	120,70	0 %	120,70
81	meljævner ...	1	2/11	27,30	0 %	27,30
82	æggekoger ...	1	2/11	93,50	0 %	93,50
83	æggedeler ...	1	2/11	57,00	0 %	57,00
84	grydelapper ...	1	2/11	95,00	0 %	95,00
85	bordskåner ...	1	2/11	16,15	0 %	16,15
86	køkkenrulleholder ...	1	2/11	65,45	0 %	65,45
87	ur ...	1	2/11	68,00	0 %	68,00

Ankenævnet for Forsikring

23.

103632

88	rosendahl vandkaraffel	1	3/11	127,50	0 %	127,50
89	bagevægt ...	1	2/11	109,65	0 %	109,65
90	saks ...	1	1/11	90,00	0 %	90,00
91	ostehøvl ...	1	1/11	39,10	0 %	39,10
92	fad ovenfast ...	1	2/11	42,50	0 %	42,50
93	kondisko ...	3	2/11	2.135,25	0 %	2.135,25
94	badesandler ...	1	2/11	175,00	0 %	175,00
95	vinterstøvler ...	1	2/11	909,30	0 %	909,30
96	skoreol ...	1	1/11	142,50	0 %	142,50
97	sommerjakke ...	1	2/11	363,30	0 %	363,30
98	kedeldragt ...	1	2/11	626,40	0 %	626,40
99	scooter hansker ...	1	2/11	349,30	0 %	349,30
100	knagerække ...	1	2/11	99,00	0 %	99,00
101	fastelamper ...	1	4/11	141,30	0 %	141,30
102	nøgleboks ...	1	6/11	259,20	0 %	259,20
103	tørrestativ ...	1	3/11	270,00	0 %	270,00
104	marklin togesæt ...	1	7/11	4.500,00	0 %	4.500,00

håber der er en god grund vis jeg ikke for noget for det - [klageren] note, 16-01-2024 18:07:00

Subtotal: 135.644,93 kr.

Selvrisiko: - 2.771,00 kr.

...

Samlet erstatningssum: 132.873,93 kr."

Forsikringsbetingelserne for husforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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, forømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi* på skadedagen.

...

2.4 Andre udgifter

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

2.4.1 Redning, bevaring og oprydning

Rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til at fjerne bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan bruges igen.

...

Ordforklaring

...

Handelsværdi

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

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

103632

Forsikringsbetingelserne for indboforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"2.5.5 Dokumentation

For at få erstatning skal sikrede kunne dokumentere eller sandsynliggøre, at han/hun har haft de beskadigede eller stjålne genstande, og at alder og genanskaffelsespriser er som oplyst.

Det kan f.eks. ske ved hjælp af kvitteringer for købet, købekontrakt, garantibevis, fotos mv.

I egen interesse bør sikrede derfor gemme købskvitteringer for alle nyere genstande og i mindst 5 år for mere langvarige forbrugsgoder. Køber sikrede genstandene privat, bør han/hun sikre sig en dateret overdragelseserklæring med angivelse af, hvad han/hun har købt, og hvad prisen er.

Kan sikrede ikke dokumentere eller sandsynliggøre sit krav, kan vi afvise at yde erstatning eller fastsætte erstatningen efter et skøn."

Nævnet udtaler:

Klagerens hus nedbrændte den 24/11 2023. Selskabet har opgjort erstatningen for bygnings-skaden til 225.000 kr., idet selskabet har fastsat ejendommens handelsværdi til 275.000 kr. og har fratrasket en grundværdi på 50.000 kr. Selskabet har dækket udgift på 150.000 kr. til ned-rivning og har ydet dækning for genhusning. Selskabet har opgjort en skønsmæssig erstatning for indbogenstande til 39.000 kr. Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse for bygningsskaden og indbo.

Klageren har anført, at erstatningen for bygningsskaden skal fastsættes ud fra ejendommens reelle handelsværdi, som ejendomsmægleren har vurderet til 350-400.000 kr. Det forhold, at ejendommen var udbudt til 275.000 kr. for et hurtigt salg, bør ikke føre til, at erstatningen fast-sættes lavere end markedsværdien. Klageren har oplyst, at han købte ejendommen af et fami-liemedlem for 143.000 kr., idet dette var familiemedlemmets restgæld, og familiemedlemmet ønskede at flytte. Klageren har fundet en køber, der vil give 50.000 kr. for grunden. Klageren har anført, at selskabets erstatning for indbogenstande er urealistisk lav og ikke tager højde for hans tab. Klageren har udarbejdet en liste over ødelagt indbo med en samlet sum på 132.873,93 kr. efter fradrag af selvrisiko på 2.771 kr. Klageren har fremlagt fotos som dokumen-tation for det ødelagte indbo og har oplyst, at alt yderligere dokumentation er gået tabt i bran-den. Klageren har anført, at den mobiltelefon, han har nu, ikke var den, der gik til i branden,

sådan som selskabet beskylder ham for. Klageren har kvitteringer på begge mobiltelefoner. Klageren ønsker dækning for advokatomkostninger.

Selskabet har anført, at ejendommens handelsværdi ikke kan vurderes højere end de 275.000 kr., som ejendommen havde været til salg for i 1 måned op til branden uden at blive solgt. Klageren har købt ejendommen for 143.023 kr. og har ikke foretaget forbedringer. Det fremgår af salgsopstillingen, at ejendommen kræver en totalstandsættelse. Selskabet har anført, at klageren ved den første besigtigelse oplyste, at der ikke havde været værdigenstande på skadestedet, idet værdierne var blevet stjålet ved et indbrud inden branden. Han oplyste, at han ikke havde opholdt sig på adressen siden indbruddet og derfor ikke havde noget som helst liggende på adressen. Selskabet har anført, at klageren efterfølgende har ændret forklaring og har anmeldt en række indbogenstande. Selskabet har anført, at der ikke er dokumentation for klagerens krav, herunder at de anmeldte genstande blev beskadiget som følge af branden. Selskabet har på trods af klagerens første forklaring opgjort en skønsmæssig erstatning, hvor selskabet har taget udgangspunkt i fotos, som selskabet tog af husets opholdsrum i forbindelse med indbrudssagen. Selskabet har anført, at sagen ikke har nødvendiggjort advokatbistand.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 14/12 2023, at "Bygningen er kraftigt nedbrændt. Ved gennemgang fortæller [klageren], at bygningen har stået uden møbler og køkken samt at el, vand og varme har været slået fra i længer periode. [Klageren] har selv været igang med at murer en garage, men er ikke nået længer end opstart på ydermurer. Garagens 'nye' mur er muret op foran fyrrummet, så der ikke er adgang til dette rum (det er fysisk umuligt at komme ind). Indvendigt har [klageren] været igang med at murer en lang indiv. væg igennem huset, men er ikke nået i mål med denne. Væggen har bevirket at der er lavt et hul i badeværelsesvæggen for at gøre det muligt at komme rundt i huset. Der kunne se tydelige tegn på at der havde været hul i ydervæggen i gavlen inden branden".

Det fremgår af selskabets brev af 6/2 2024, at "I forbindelse med besigtigelse på skadestedet sammen med taksator ..., oplyste du, at du ikke havde værdier på skadestedet, idet dine værdier var stjålet ved indbruddet, der var forøvet kort tid inden branden. Du oplyste yderligere, at

Ankenævnet for Forsikring

27.

103632

du ikke havde opholdt dig på skadestedet siden undertegnede sidste besøg, idet du blev generet af tidligere ejer af ejendommen. Adspurgt om du havde nogen former for krav til forsikringsdækning på indboforsikringen, gentog du, at du ikke havde noget som helst på adressen og du ikke opholdt dig på adressen mere. I forbindelse med undertegnede besøg på ejendommen ved opgørelse af tidligere indbruds skade, kort før branden, gennemgik undertegnede dine ejendele med dig og optog fotos af de to rum de efter egen forklaring benyttede til beboelse. Senere i forløbet fremsendte du et krav på 132.873 kr. Du fremsendte ikke nogen former for dokumentation for kravet udover en købskvittering på en Samsung mobiltelefon. Jeg har afvist at erstatte Samsung mobil telefon, da du ved besigtigelse af skadestedet fremviste en Samsung telefon til undertegnede og jeg derfor antager, at den fremsendte købskvittering omhandler din private mobiltelefon, som du var i besiddelse af ved besigtigelse af skadestedet. Jeg har foretaget en skønsmæssig opgørelse, på baggrund af fotos optaget af undertegnede ved besigtigelse af adressen i forbindelse med anmeldte indbrud, kort før branden. Fotos af det store rum og fotos af soveværelse gennemgået og erstatning fastsat skønsmæssig. ... Skønsmæssig erstatning i alt 25.050 kr."

Det fremgår af udateret mail fra ejendomsmægleren til klageren, at "Vi har annonceret boligen med en pris på kr. 275.000,-. Prisen er dels sat ud fra at huset kræver en totalrenovering for at være anvendelig samt dit ønske om en så hurtig handel som muligt ... Såfremt du ikke ønskede en lige så hurtig handel, kunne prisen være højere. Her er vi på et sted mellem kr. 350.000 og 400.000 med et forventet salg indenfor 6-12 måneder. ... Fordelingen af værdien ift. grunden og bygningerne vil jeg mene at denne ikke er mere end kr. 50.000 værd."

Det fremgår af selskabets brev af 21/6 2024 til klagerens advokat, at "din klient har fremsendt et krav uden dokumentation. ... Ud fra fotos af din klients indbo, har vi forsøgt at imødekomme nogle af de beløb I har oplyst. Vi har justeret de enkelte punkter til, så din klient med overvejende sandsynlighed, er kompenseret tilstrækkeligt. Kontorstol ... 500 kr. = 800 kr. Køleskab ... 2000 kr. Garderobeskab ... 1700 kr. Skostativ ... 250 kr. Lille reol ... 500 kr. Plastiksække med tøj ... 2500 kr. = 5000 kr. Grøn plastik vasktøjskurv ... 150 kr. Hvid plastik kurv ... 150 kr. Reol med skuffer ... 1000 kr. Småting i rummet ... 1500 kr. ... 3/ 4 Boksmadrass med alu. ben ... 2000 kr. =

Ankenævnet for Forsikring

28.

103632

4000 kr. Topmadras ... 1200 kr. Lagen ... 150 kr. Sofabord ... 600 kr. = 650 kr. Mikroovn U ... 600 kr. Varmeblæser ... 550 kr. Ventilationsfane ... 300 kr. TV ... 2500 kr. = 3.000 kr. Bordlampe ... 150 kr. = 500 kr. Toaster ... 250 kr. Småting i rummet ... 1500 kr. Akvarium af glas uden stålkanter ... 5000 kr. Skønsmæssig erstatning i alt 25.050 kr. = 39.000 kr. Det betyder at din klient vil modtage yderligere 13.950 kr. som jeg vil foranledige, bliver udbetalt."

Det fremgår af punkt 2.2.4 i forsikringsbetingelserne for bygningsforsikringen, at "For bygninger, som kun er omfattet af brandforsikring, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi. ... Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen på sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning for bygningsskaden eller for skade på indbogenstande. Nævnet kan efter det foreliggende ikke kritisere, at selskabet har fastsat en skønsmæssig erstatning på 39.000 kr. for indbogenstande.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen var udbudt til salg for 275.000 kr. Der er ikke grundlag for at antage, at ejendommens handelsværdi på skadetidspunktet overstiger det beløb, som ejendommen stod til salg for. Nævnet har henset til fotos og beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen. Klageren har oplyst, at han har fundet en køber, der vil betale 50.000 kr. for grunden. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har fratrasket 50.000 kr. for grundværdi i erstatningen.

Nævnet har vedr. kravet for indbogenstande lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesrapporten af 14/12 2023, at "Ved gennemgang fortæller [klageren], at bygningen har stået uden møbler og køkken samt at el, vand og varme har været slået fra i længer periode. ... Indvendigt har [klageren] været igang med at murer en lang indiv. væg igennem huset, men er ikke nået i mål med denne. Væggen har bevirket at der er lavt et hul i badeværelsesvæggen for at gøre det

Ankenævnet for Forsikring

29.

103632

muligt at komme rundt i huset. Der kunne se tydelige tegn på at der havde været hul i ydervæggen i gavlen inden branden".

Nævnet har videre lagt vægt på fotos, hvor ejendommen fremstår uistandsat/under ombygning og med kun relativt få indbogenstande. Der ses blandt andet et stort hul i murværket i den ene gavl, hvor en person uhindret vil kunne gå ind og ud af huset.

Nævnet har henset til, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for sit krav vedr. indbo. Nævnet bemærker i relation til Samsung mobiltelefonen – som klageren har oplyst at have kvittering for – at klageren ikke har sandsynliggjort, at den pågældende mobiltelefon befandt sig i ejendommen på brandtidspunktet.

Nævnet finder henset til sagens omstændigheder og udfald, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, helt eller delvist. Det kan ikke føre til andet resultat, at selskabet i sagsforløbet har forhøjet erstatningen for indbogenstande fra 25.050 kr. til 39.000 kr.

Nævnet bemærker, at selskabet ved erstatningsudbetalingen har modregnet et regreskrav, som selskabet har rejst imod klageren i en anden skadesag om et færdselsuheld. Nævnet har ikke taget stilling til, om selskabet har været berettiget til at foretage denne modregning, idet skadesagen om færdselsuheldet ikke har været en del af nærværende klagesag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen