628/01

Den 27. september 2001 blev i sag nr. 54.665:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husejerforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over størrelsen af den udbetalte erstatning efter en stormskade, som indtraf den 3/12 1999.

Ved stormskaden skete der skader på en staldbygning samt på beboelsesbygningen.

Af taksatorrapporten dateret 16/3 2000 fremgår bl.a.: "Der er sket omfattende skade på udhus, som er kalkuleret med forsikringstager. Udhuset var på skadetidspunktet værdiforringet med mere end 30% - nemlig 45% - hvorfor der gøres fradrag gældende i nyværdien på skaden, og der erstattes med 55% af nyværdien af skaden. ... Endelig erstattes oprydning og bortkørsel, idet der er indhentet en kontrolpris på dette inkl. afgifter m.m. Denne kontrolpris andrager 34.000 kr. excl. moms, hvilket er det beløb, som der erstattes. ...

ENTREPRISEARBEJDE	BELØB I KR.
Udregnet dagsværdierstatning	176.458,00
Rep. af skorsten	17.375,00
Rep. af parketgulv	15.000,00
Rep. af fedtsten	9.050,00
Rep. af udluftningshætte	3.231,00
Nedbrydning, oprydning, bortkørsel m.m.	42.500,00
I alt INKL. MOMS	263.614,00 "

Klagerne er utilfredse med, at taksatoren således (efter sekretariatets beregning) har taget udgangspunkt i en nyværdi på knap 400.000 kr., og anførte i skrivelse af 16/4 2000 til selskabet bl.a.: "Undertegnede kan ikke acceptere den kalkulerede skadesudgift beregnet af T.L. Vi finder beløbet urealistisk af følgende grunde: **Vi har indhentet totalentrepriser fra andre firmaer for genopførelsen af de 85 m² bygning.** Prisen fra OK Totalbyg er 423700 kr. + moms. Prisen fra P.J. Tagdækning er 439583 kr. + moms. Ud fra de indhentede totalentrepriser, kan vi med tydelighed se, at Topdanmarks vurdering og priser er undervurderet. Topdanmarks pris 176458 kr. incl. moms, er for lavt sat, den vil ikke slå til og kunne erstatte de 55% af nyværdien ved genopførelse af bygningen. **Vedrørende bygningens gulv og sokkel.** Stormskaden har efterladt sokkel og gulv i sådan en stand, at vi og rent byggeteknisk anser det som usandsynligt og umuligt at bygge videre på det oprindelige. Af den grund skal gulv og sokkel erstattes. **Vedrørende nedbrydning, oprydning og bortkørsel af den skadede bygning.** Gældende regler i Vejle Amt for nedbrydning, oprydning og bortkørsel af byggeaffald, se vedlagte bilag, baseret på miljøhensyn, er retningslinier, der skal følges. Med det som udgangspunkt har Østjydskboligrenovering, på faktura 365 angivet prisen for det omkostningsfulde sorteringsarbejde, der kræves ved oprydningsarbejde og fjernelse af affald, af enhver slags. Omkostninger som Topdanmark muligvis har været uvidende om og af den grund vurderet arbejdet og sat prisen for lavt. **Vi forventer en genoptagning af sagen, hvor vi ser frem til en afslutning af sagen, hvor erstatningens størrelse er realistisk og nutidig.**"

Selskabet fastholdt i skrivelse af 21/6 2000 til klagerne den kalkulerede erstatning og anførte, at man havde taget udgangspunkt i den bygning, som stod på skadetidspunktet. Selskabet indvilligede i at udbetale erstatning for gulv og fundament. For så vidt angik omkostninger til nedbrydning, oprydning m.v. anførte selskabet: "Hvad angår det sidste afsnit i Deres brev af den 16.04.00, så er der indhentet skriftligt tilbud på nedbrydningen, og denne pris står ved magt og kan ikke forhandles. Det skal dog bemærkes, at der skal tillægges ekstra 8.500 kr. inkl. moms for gulv og fundamenter i det omfang dette ikke var medregnet i det indhentede tilbud."

Klagerne ønsker den af selskabet kalkulerede erstatning specificeret med materialer, arbejdsløn m.v.

I selskabets skrivelse af 18/2 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Som det fremgår af vilkårenes punkt 27 opgøres erstatningen til nyværdi, medmindre det beskadigede er værdiforringet med mere end 30%. Såfremt dette er tilfældet opgøres erstatningen i forhold til denne værdiforringelsesprocent, altså til dagsværdi. Efter vor taksators rapport var staldbygningen værdiforringet med mere end 30% på skadetidspunktet, idet denne var værdiforringet med 45% i forhold til en ny bygning. Erstatningen for staldbygningen blev opgjort til dagsværdi og fastsat til 176.458 kr., når værdiforringelsen på 45% var fratrukket. Det blev aftalt, at dette beløb kunne udbetales, når Topdanmark modtog en panthaveraccept. Senere er denne erstatning blevet forhøjet med et beløb på 19.676 kr. for gulv og fundament i staldbygningen, idet vor taksator ikke havde medtaget dette i sin første rapport. Her blev der ligeledes fratrukket 45% for værdiforringelse. Udgiften til nedbrydning m.v. for gulv og fundament blev fastsat til 8.500 kr. Den samlede erstatning, efter fradrag på de 45% for værdiforringelse af staldbygningen udgjorde derfor 291.790 kr. Såfremt beløbet skulle udbetales som en kontanterstatning meddelte vi forsikringstageren, at momsen ville blive fratrukket. I den forbindelse kan vi oplyse, at erstatningen ifølge vor taksator er opgjort i fællesskab med forsikringstageren, der ikke på dette tidspunkt havde nogle indsigelser overfor priser m.v. Vor taksator oplyser, at de priser der er anført i kalkulationen er opgjort i mængder inkl. arbejdsløn. Der er derfor ikke udarbejdet nogen opgørelse over timer, idet disse er indeholdt i de anførte priser. Den udarbejdet opgørelse vedlægges. Med hensyn til nedbrydning og oprydning har vor taksator indhentet et tilbud fra en entreprenør, der bor i Vejle, som har givet en samlet pris på 42.500 kr. Ifølge det overslag som forsikringstageren selv har udarbejdet er prisen inkl. moms 151.181 kr., hvilket er langt højere end det indhentet tilbud. Efter en fornyet gennemgang af sagen, er det fortsat vor opfattelse at den udregnet erstatning bestemt harmonerer med dagsværdien for staldbygningen på skadetidspunktet samt at erstatningen for nedbrydning og oprydning også er korrekt, idet vi har indhentet et tilbud på dette arbejde. De tilbud som forsikringstageren henholder sig til, er begge fastsat til nyværdi og ikke til dagsværdi."

Klagerne bestrider, at man har været enig med taksatoren i opgørelsen af erstatningen. Klagerne har endvidere anført, at oprydningsarbejdet bl.a. bestod i sortering af byggeaf-

fald samt løsøre. Endelig har klagerne bemærket, at der mangler erstatning for pudsemateriale, pudsning af bygningen, maling og maling af bygningen.

Selskabet har hertil i skrivelse af 5/4 2001 til nævnet bemærket: "Af tillægsrapporten fra vor taksator fremgår det, at de erstatninger som vi har nævnt i vor brev af 18.2..d.å er korrekte og at det er disse beløb skaderne er opgjort til henholdsvis for beboelsesbygningen og for staldbygningen. Umiddelbart er det forsikringstageren, der ikke kan holde erstatningerne adskilt for de to bygninger. De udregnede erstatninger er fastsat ud fra V&S prisbogen og herefter reduceret fra nyværdi til dagsværdi, hvilket er det beløb, der kan betales i henhold til de gældende vilkår. Det er korrekt at Topdanmark ikke har medtaget udgifter til oprydning af løsøredele, men kun for sortering af bygningsdele, da det kun er disse udgifter, der er dækket over en bygningsforsikring. Med hensyn til erstatning for pudsning og maling efter skaden, er der kun tale om vandskuring og maling af bygningen, hvilket er indeholdt i den forholdsvise høje m²-pris på murværket."

Selskabet har på foranledning af sekretariatet fremsendt taksatorens kalkulation af skaden.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**A Erstatningens beregning.** 1. Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring). 2. Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted. 3. Ved prisansættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer end de, der er brugt i de beskadigede bygninger og højst priser for byggematerialer og -metoder, der er gængse på skadetidspunktet. … 5. Var det beskadigede på grund af slid og alder før skaden værdiforringet med mere end 30'% af nyværdien, fastsættes erstatningen i forhold til værdiforringelsen. … **B Oprydningsomkostninger.** 1. Topdanmark erstatter nødvendige udgifter til oprydning af det forsikrede efter en skade. 2. Ved oprydning forstås fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan bruges igen. **C Restværdierstatning (totalskade).** 1. Hvis bygningen er beskadiget mindst 50% (opgjort efter punkt A), kan forsikringstageren - i stedet for reparation - vælge at få nedrevet resterne og opgjort erstatningen, som om hele bygningen var ødelagt ved skaden. Restværdierstatningen opgøres efter de samme regler som den egentlige skadeerstatning, se punkt A. 2. End-

videre erstattes nødvendige omkostninger til nedrivning og bortkørsel af anvendelige rester."

Nævnet har fået forelagt fotos af den stormskadede staldbygning.

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at spørgsmålet om, hvorvidt klagerne har krav på yderligere erstatning, herunder hvorvidt selskabet har været berettiget til at foretage afskrivning med 45%, ikke kan afgøres på det foreliggende grundlag, men bør i givet fald foregå ved domstolene. Nævnet kan herefter, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen