700/04

Den 7. juni 2004 blev i sag nr. 62.309:

xxxxx xx xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet i forbindelse med en dækningsberettigende totalskade på den forsikrede ejendom har opgjort erstatningen til dagsværdi og ikke til nyværdi.

Det er oplyst, at forsikringen for ejendommen bestående af en beboelsesbygning og et udhus/garage blev indtegnet i 1995.

Det er videre oplyst, at den forsikrede ejendom brændte den 13/5 2003. I forbindelse med branden var der været politimæssig efterforskning, idet der var mistanke om, at branden var påsat af nogle børn fra nærområdet.

Parterne var fra starten enige om, at ejendommen måtte betragtes som totalskadet.

Ejendommen blev besigtiget af selskabet den 15/5 2003. Klagerens rådgiver deltog ved besigtigelsen, hvorefter begge parter lavede en beregning over bygningernes nyværdi. Der var væsentlig forskel på parternes beregninger, og man afholdt derfor den 24/6 2003 et møde på selskabets lokalkontor mellem klageren, klagerens rådgiver og selskabet. På mødet blev der opnået enighed om en nyværdi for beboelsen eksl. lovliggørelse på 1.634.268 kr. og for udhuset på 112.107 kr. Dertil kommer nedbrydning, have-

anlæg, byggepladsomkostninger samt honorar, tilsammen opgjort til 200.696 kr. Den samlede nyværdierstatning - som der er enighed om - er således opgjort til 1.947.071 kr.

Der opstod imidlertid uenighed mellem parterne om, hvorvidt værdiforringelsen var over eller under 30 %, hvilket blev drøftet mellem parterne på et møde den 14/8 2003. Selskabet anså således dagsværdien for at være 57 %, medens klagerens rådgiver havde opgjort den til 74 %.

I skrivelse af 15/8 2003 fra selskabet til klageren har selskabet på baggrund af mødet den 14/8 2003 tilkendegivet, at man fortsat anser bygningerne for værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien, hvorfor man fastholder, at erstatningen skal opgøres til dagsværdien. Selskabet har i nævnte skrivelse tilbudt at erstatte bygningerne med 1.074.904 kr., svarende til dagsværdien af beboelsen, opgjort til 62 % eller 1.013.246 kr., dagsværdien af udhuset, opgjort til 55 % eller 61.658 kr. Dertil kommer omkostninger 200.696 kr., hvorefter det samlede erstatningstilbud er opgjort til 1.275.000 kr. afrundet.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at han har krav på nyværdierstatning.

Klageren har påpeget, at han har betalt præmie for en nyværdiforsikring. Klageren har anført, at den foretagne nedskrivning af erstatningen er oplagt forkert, idet han har anført, at der ikke kunne have været vedligeholdt på ejendommen for differencen på over 800.000 kr.

Klageren har fremlagt tilbud fra håndværkere på i alt 109.987 kr. Klageren har gjort gældende, at udførelsen af disse arbejder ville have bevirket, at ejendommen var 100 % i orden før branden. Klageren har anført, at disse fakturaer ikke bare er en delvis istandsættelse, men derimod en færdiggørelse af en før branden iværksat modernisering.

Klagerens rådgiver har i skrivelse af 29/9 2003 til nævnet redegjort således for værdiforringelsesberegningen:

> "Jeg foreholdt konsulenterne fra Alm. Brand at disse levetidstabeller kun var vejledninger ikke omfattet af policeomfanget og forsikringen, men at man skulle bedømme hver enkelt ejendom efter den tilstand den var i på skadetidspunktet og således beregne en værdi for forringelsen. Dette har jeg gjort ved hjælp af blandt andet indhentning af tilbud på henholdsvis murer-, tømrer- og snedkerarbejdet (vedlagt som bilag) samt den kendsgerning at huset var under modernisering, hvor der allerede var udført nye lofter i stuen samt udskiftet 4 stk. vinduer med nye hvidmalede 3-fags vinduer med termoglas Efter denne gennemgang har jeg, selv om jeg på nogle punkter endda har været meget grov i mine vurderinger af fradrag, ikke kunnet komme op på mere end 26 % værdiforringelse. Min vurdering er udført ud fra en saglig og en nøgtern byggeteknisk gennemgang af bygningerne, hvor jeg har kunnet konstatere at bl.a. fundamentet, en kælder under stuehuset ikke har nogen nævneværdig værdiforringelse samt understøtningerne i krybekælderen ej heller har nogen forringet værdi. Tømmeret i tagkonstruktionen må siges at være af en bedre kvalitet end det tømmer, som man kan købe i dag så det må antages at det heller ikke før branden havde nogen væsentlig værdiforringelse. Taget (røde teglsten) har ifølge N.J.K.N. og hans tømrer været løbende vedligeholdt incl. skotrender som var udskiftet indenfor det sidste år, så her ser jeg heller ingen grund til at antage at der kunne være den store værdiforringelse."

Det er rådgiverens opfattelse, at selskabet alene har henholdt sig til levetidstabellerne og han har herom i skrivelse af 29/9 2003 anført:

> "Jeg er bekendt med at Ankenævnet i flere sager har afsagt kendelser der tilsidesætter forsikringsselskabers ansættelser af værdiforringelser der kun bygger på levetidstabellerne og ikke er foretaget i henhold til en byggeteknisk vurdering af bygningernes restlevetid på skadetidspunktet, hvilket i dette tilfælde heller ikke er sket."

Klageren har anført, at han selv har fået nedsat den offentlige ejendomsvurdering, hvorved han har henvist til, at han har klaget til vurderingsnævnet.

Klageren har bestridt, at huset skulle have stået tomt så længe, som hævdet af selskabet. Klageren har forklaret, at det kun har været i forbindelse med reparationerne, at huset midlertidigt har stået tomt, og at det er derfor, at han havde taget propperne ud af elskabet. Klageren har forklaret, at huset blev beboet af en af kommunens klienter, som har tilbragt en del tid i fængsel, og at det kan være forklaringen på, at oliefyret var væk. Klageren har forklaret, at han ikke havde bemærket, at oliefyret var væk.

Klageren har bestridt, at huset skulle være blevet påkørt i hans ejertid. Han har påpeget, at såfremt der havde været påkørselsskader, forekommer det besynderligt, at selskabet ikke har taget forbehold derfor i policen.

Det er klagerens opfattelse, at selskabet bruger alle mulige kneb og usaglige argumenter for at blive fri for at betale den erstatning, som selskabet er forpligtet til ved at have tegnet en fuld- og nyværdiforsikring.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført, at værdiforringelsen overstiger 30 %, hvorfor skaden er opgjort til dagsværdi, ligesom der ikke er ydet lovliggørelseserstatning. Selskabet har således fastholdt, at bygningernes tilstand inden branden berettiger til en nedskrivning med 38 % for så vidt angår beboelsen og 45 % for så vidt angår udhuset.

Vedrørende lovliggørelseserstatning har selskabet under henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 16.2.1., anført, at der ikke ydes lovliggørelseserstatning, når værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse af den pågældende bygning overstiger 30 % af nyværdien.

Selskabet har bestridt, at der som hævdet af klageren skulle være tale om "en skrivebordsafgørelse". Selskabet har anført, at erstatningsopgørelsen er baseret på to skadekonsulenters observationer og deres vurderinger af det skadede. Selskabet har i den forbindelse anført, at rådgiverens påstand ikke har hold i virkeligheden. Selskabet har anført, at en opgørelse af dagsværdien baseret alene på levetidstabellerne ville have givet en væsentligt lavere værdi, end den, som selskabet har opgjort. Selskabet har på-

peget, at man har orienteret klageren om muligheden for at lade værdiforringelsen afgøre ved voldgift.

Vedrørende den af klageren påberåbte modernisering af ejendommen har selskabet anført, at det forekommer lidt flot at hævde, at udskiftning af 4 vinduer samt at få lavet lofter i stuen kan betegnes som modernisering. Selskabet har påpeget, at der er taget højde for disse forhold i selskabets erstatningsopgørelse, idet vinduerne er medtaget til 100 %, og etageadskillelsen i stuen er medtaget til 85 %.

Selskabet har endvidere i skrivelse af 23/10 2003 påpeget,

- at klageren købte ejendommen i 1995 for 501.500 kr.,
- at det i den offentlige vurderingsfortegnelse er anført, at vedligeholdelsestilstanden er meget dårlig, og at den offentlige vurdering af bygningerne er sat til 924.416 kr., hvorefter der er fratrukket 740.000 kr. på grund af dårlig vedligeholdelsestilstand,
- at klageren har oplyst, at han selv har fået vurderingen nedsat for at spare ejendomsskat, men at selskabet ikke mener, at der ville kunne opnås en sådan nedsættelse, hvis ikke husets tilstand havde været derefter,
- at skadekonsulenterne fra forskellig side har fået oplyst, at ejendommen ikke har været beboet i flere år, i hvilken forbindelse selskabet har påpeget, at elektriciteten var afbrudt ved indgangen til huset, og oliefyret var fjernet fra kedlen i kælderen. Selskabet har i den forbindelse påpeget, at huset har stået uden el og opvarmning gennem de sidste år med deraf følgende fugtskader mv.,
- at huset var blevet påkørt flere steder på facaden ud mod vejen, uden at der var tegn på retablering af påkørselsskaderne.

Selskabet har endvidere påberåbt sig følgende citater fra politiets anmeldelses- og afhøringsrapporter:

"• '… rødstensvilla i dårlig stand, der har stået tom i flere år …'
• '… stået tom i de sidste par år …'
• '… sikringerne taget ud …'
• '… til tider befandt sig unge mennesker i huset …'
• '… Villaen bar præg af at have været ubeboet i nogen tid …'
• '… hvorfor der åbenbart har været fri adgang til den faldefærdige villa.'

- '… ikke strøm ind til huset mere, idet det var længe siden huset havde været beboet.'
- '… Det var i øvrigt flere måneder siden han havde været inde i huset.'
- '… Han var kommet forbi på et tidspunkt og kunne se, at nogle vinduer stod åbent ud til Viborgvej.'

De tre sidste citater er N.K.N.'s [klagerens] egne udtalelser til politirapporten.

Ejendommen har altså været uaflåst og dermed henligget frit tilgængelig. Den har som følge heraf været benyttet af børn og unge mennesker som legeplads/tilholdssted med hvad deraf følger af slid ødelæggelse m.m. …"

Vedrørende de af klageren fremlagte tilbud fra håndværkere på i alt 109.987 kr. har selskabet anført, at størrelsen af nogle indhentede tilbud på en delvis istandsættelse ikke kan tillægges afgørende betydning i forbindelse med opgørelsen af værdiforringelsen. Selskabet har påpeget, at værdiforringelsen kun kan opgøres efter en konkret og samlet bedømmelse af alle forhold, der vedrører ejendommens alder, slid og vedligeholdelsesstand.

Nævnet har fået forelagt den ganske omfattende korrespondance mellem parterne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvorledes beregnes erstatningen**

15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

15.1.1.

Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi).

Såfremt værdiforringelse på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien, foretages fradrag herfor.

…

16.2. lovliggørelseserstatning

...

Forsikringen dækker ikke forøgede byggeomkostninger, når værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse af den pågældende bygning overstiger 30% af nyværdien."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at ejendommen på brandtidspunktet havde en højere værdi end antaget af selskabet. Nævnet har herved navnlig henset til, at det fremgår, at den offentlige vurdering af bygningerne er opgjort til 924.416 kr., hvorefter der er fratrukket 740.000 kr. på grund af dårlig vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at der ikke er belæg for at antage, at selskabet alene har værdisat ud fra levetidstabellerne, ligesom det ikke anses for godtgjort, at der er foretaget istandsættelser ud over det omfang, som selskabet har taget højde for i erstatningsopgørelsen. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse - eller en voldgift - kan komme til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen