716/05

Den 31. januar 2005 blev i sag nr. 62.988:

xxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har fritidshusforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt sætningsskade.

Ultimo januar 1997 anmeldte klageren en rørskade på rør under huset samt sætningsskader på gulve.

Selskabets taksator foretog besigtigelse og anerkendte mundtligt rørskaden som dækningsberettigende. Derimod blev sætningsskaderne afvist, idet taksatoren ikke fandt det sandsynliggjort, at disse var forårsaget af vandskaden.

Selskabet betalte for rørskaden, der blev endeligt udbedret i november 1997. I skrivelse af 7/11 1997 afviste selskabet endvidere at dække sætningsskaderne.

Klageren anmeldte på ny sætningsskaderne i maj 2000, idet han var af den opfattelse, at sætningsskaderne på gulvene var forårsaget af rørskaden på grund af undermineering.

Selskabets taksator foretog besigtigelse af skaderne dagen efter og vurderede igen, at skaderne ikke havde årsagssammenhæng med vandskaden. Endvidere kunne taksatoren konstatere, at klageren selv havde udbedret størstedelen af skaderne, hvilket gav begrænsede muligheder for at vurdere omfanget af eventuelle følgeskader.

Selskabets taksator opfordrede klageren til nærmere at dokumentere årsagssammenhæng. I den forbindelse fremsendte klageren en rapport af 3/7 1998 udarbejdet af L.F. Consult Rådgivende Ingeniører A/S. Imidlertid fremgår det ikke af rapporten, hvad årsagen til sætningerne kunne være.

På foranledning af en ny henvendelse fra klageren foretog selskabet på ny besigtigelse af ejendommen ved selskabets cheftaksator. Han kunne heller ikke konstatere, hvorvidt der var årsagssammenhæng mellem sætninger og tidligere vandskade, uden at der blev foretaget yderligere undersøgelser af jordbunden. Selskabets taksator kontaktede endvidere L.F. Consult Rådgivende Ingeniører A/S, som klageren selv havde haft rekvireret. De kunne heller ikke umiddelbart oplyse nærmere om årsagen til sætningerne.

Selskabet meddelte herefter klageren, at det ikke kunne anerkende sætningsskaderne som dækningsberettigende, idet der ikke kunne påvises årsagssammenhæng. Samtidig meddelte selskabet, at omkostninger til evt. jordbundsundersøgelse ville være dækket af selskabet, såfremt en sådan kunne påvise fornøden årsagssammenhæng med den tidligere anmeldte vandskade.

På baggrund af fornyet henvendelse fra klageren iværksattes yderligere undersøgelse ved L.F. Consult Rådgivende Ingeniører A/S, der fremkom med rapport af 28/9 2000. Da rapporten konkluderede, at der ikke kunne udelukkes, at sætningerne kunne hidrøre fra vandskaden, iværksatte selskabet yderligere geotekniske undersøgelser.

Resultatet af disse geotekniske undersøgelser forelå ved rapport af 21/5 2001 udarbejdet af Skude & Jacobsen Rådgivende Ingeniører.

På baggrund af rapporten anerkendte selskabet i skrivelse af 19/7 2001, at sætningsskaderne havde årsagssammenhæng med vandskaden.

Med henblik på at opgøre erstatningen gennemgik selskabets bygningskonsulent en række fakturaer for indkøb af materialer og opgjorde herefter erstatningen til 293.631 kr.

Dette erstatningstilbud, der blev fremsat under et møde den 14/1 2002, blev imidlertid afslået af klageren, jf. skrivelse af 12/2 2002 fra klagerens advokat til selskabet. I brevet blev der stillet forslag om foretagelse af syn og skøn til vurdering af klagerens arbejde.

Af skønserklæringen dateret den 4/6 2002 fremgår bl.a.:

> "Det samlede tidsforbrug for det beskrevne arbejde er vurderet til ca. 400 timer. Ved en bemanding på 2 håndværkere i gennemsnit ville opgaven derfor vare ca. 5-6 uger.
>
> …
>
> 1. Ud fra de givne omstændigheder anses fremgangsmåden, for udbedringerne der er foretaget, for fornuftig.
>
> …
>
> 3. Der vurderes ikke at kunne anvendes nogle fornuftige alternativer for skadesudbedringen."

På baggrund af skønserklæringen opgjorde selskabet erstatningen som følger:

"Materialeudgifter	kr.	218.201,03
Fliser m.v. til badeværelse anslået	kr.	5.000,00
Køkkenskabe og bordplade anslået	kr.	12.000,00
Indvendige skillevægge og udv. gangbro	kr.	10.000,00
Eget arbejdet 400 timer a 80,- =	kr.	32.000,00
Genhusning i 4 uger anslået	kr.	20.000,00
Flytning/opmagasinering af indbo samt diverse rengøring	kr.	15.000,00
Erstatning i alt	kr.	312.201,03"

Erstatningsbeløbet blev forrentet fra den 13/10 2000, hvilket var 14 dage efter selskabets modtagelse af rapport af 28/9 2000 fra L.F. Consult Rådgivende Ingeniører A/S, hvori det blev konkluderet, at det ikke kunne udelukkes, at sætningsskaderne var en følgeskade af vandskaden. Af selskabets skrivelse af 6/8 2002 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"**Endelig opgørelse af skaden**

Materialeudgifter iht div. bilag	218.201,03 kr.
Fliser mv. til badeværelse i alt 12 kvm	5.000,00 kr.
Køkkenskabe og bordplade	12.000,00 kr.
Indv. skillevægge og udv. gangbro	10.000,00 kr.
Eget arbejde - 400 timer x 80 kr.	32.000,00 kr.
Genhusning leje af fritidshus i området 4 uger	20.000,00 kr.
Flytning, opmagasinering og rengøring	15.000,00 kr.
Erstatning i alt	312.201,03 kr.

Der kan anerkendes renter for á contobeløbet på 100.000 kr. for tidsrummet 13/10 2000 - 30/11 2001 og for restbeløbet 212.201,03 kr. for tidsrummet 13/10 2000 og frem til 14/1 2002, hvor vort tilbud blev fremsat. Renterne er beregnet 14 dage fra modtagelsen af rapporten fra L.F. Consult.

Renteudbetalingen ser herefter således ud:

Renter af 100.000,00 kr.	10.718,05 kr.
Renter af 212.201,03 kr.	24.883,51 kr.
udbetaling i alt	247.802,58 kr."

Herudover har selskabet betalt omkostninger for de indhentede erklæringer samt advokatsalærer.

I skrivelse af 26/9 2002 til selskabet meddelte klagerens advokat, at klageren ikke kunne acceptere opgørelsen, og at han i øvrigt udtrådte af sagen.

I skrivelse af 14/11 2002 til selskabet fremsatte klagerens nye advokat yderligere krav, og der blev afholdt et møde, hvor selskabet accepterede at betale yderligere 26.000 kr. i erstatning, idet tidsforbruget for eget arbejde blev forhøjet med 50 % svarende til 600 timer samt for yderligere 2 ugers genhusning.

Herudover har selskabet tilbudt at betale et kulancemæssigt beløb på 25.000 kr. yderligere for at få afsluttet sagen. Dette har klageren imidlertid ikke ønsket sagen afgjort med.

Klagerens advokat har i skrivelse af 29/4 2003 til selskabet bl.a. anført:

"Forskellen på det erstattede og forligsmæssigt foreslåede stiller sig som følger:

	Codan:	Forsikringstager:
Materialeudgifter i henhold til diverse bilag	kr. 218.201,03	kr. 218.201,03
Fliser m.v. til badeværelse 12 m²	kr. 5.000,00	kr. 12.043,44
Køkkenskabe (badeværelse) og bordplader	kr. 12.000,00	kr. 50.000,00
Indvendige skillevægge og udvendig gangbro	kr. 10.000,00	kr. 60.000,00
Eget arbejde, genhusning i 6 uger, flytning, opmagasinering og rengøring	kr. 93.000,00	kr. 200.000,00
Værditab ejendom	kr. 25.000,00	kr. 150.000,00
	kr. 363.209,03	kr. 690.244,47
- a conto udbetalt	kr. 338.201,03	kr. 338.201,03
I alt	kr. 25.008,00	kr. 352.043,44

…

Det kan efterfølgende konstateres, at selskabet jo med urette afviste dækning, og det kan konstateres, at forsikringsselskabet ved den kortfattede afvisning af dækning i henhold til brev af den 7. november 1997 ikke opfordrede min klient til at fremskaffe yderligere oplysninger eller i øvrigt selv på daværende tidspunkt foretog selvstændig undersøgelse af de opståede skader.

…

At forsikringsselskabet på daværende tidspunkt - med urette - afviste dækning har haft afgørende betydning for, hvorledes skaden er blevet udbedret, og har betydning for forrentning af kravet, jf. FAL § 24. I øvrigt oplyser min klient, at han under drøftelserne med taksator L.R. var blevet lovet at forrentningen ville blive udbetalt som erstatning, således at det ikke ville få indflydelse på min klients pension.

…

For så vidt angår tabsopgørelsen skal jeg bemærke, at min klient har haft betydelige materialeudgifter udover, hvad det har været muligt for ham at dokumentere i henhold til de tidligere fremsendte bilag kr. 218.201,03.

Jeg har tidligere forstået, at forsikringsselskabet har været indstillet på at erstatte udgifter ved udskiftning af elementer til køkken og bad, men under henvisning til mødet på mit kontor har jeg forstået, at der alene erstattes 6 underskabe, sokkel og bordplade i køkken. En del af den samlede opgjorte erstatning udgør elementer til badeværelse. Herudover skal det bemærkes, at de gulve, der bar de indvendige skillevægge i ejendommen havde sætninger, og overskabene kunne heller ikke genanvendes, da de var skæve m.v.

Herudover skal det bemærkes, at ved udskiftning af underskabe, sokkel og bordplade, vil der under alle omstændigheder, uanset om forsikringsselskabet afviser dækning af overskabe, være en værdiforringelse af overskabene, da køkkenet ved nye underskabe og gamle overskabe, jo vil fremtræde uens. Jeg skal derfor på vegne af min klient fastholde, at forsikringsselskabet er forpligtet til at erstatte de nye elementer til køkken og bad med kr. 50.000,00.

For så vidt angår fliserne til badeværelse incl. tilskæring forstår jeg ganske enkelt ikke, at forsikringsselskabet afviser dækning under henvisning til, at der er anvendt fliser af helt anden og væsentlig bedre kvalitet. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der jo tillige er betalt for, at der er foretaget tilskæring.

For så vidt angår de indvendige skillevægge og udvendig gangbro skal jeg bemærke, at det tidligere opgjorte krav kr. 10.000,00 har været at betragte som forligsmæssige.

Efter besigtigelse af ejendommens indvendige skillevægge må jeg konstatere, at arbejdet ikke vil kunne udføres ej heller materialemæssigt for kr. 10.000,00, og erstatningsbeløbet dækker herudover retablering af udvendig gangbro. Erstatningsbeløbet er derfor medtaget med kr. 60.000,00 i min opgørelse.

For så vidt angår det opgjorte erstatningskrav for godtgørelse for eget arbejde, mangler, anvendelighed, ulemper og andre ikke dokumenterede udgifter, skal jeg henvise til tidligere bemærkninger, og kan jo altså i den forbindelse konstatere, at

forsikringsselskabet har udbetalt et yderligere erstatningsbeløb på 200 timer á kr. 80,00, hvilket dog fortsat ikke dækker det meget omfattende eget arbejde min klient har udført.

Herudover har forsikringsselskabet betalt for yderligere 2 ugers genhusning, men min klient har jo rent faktisk boet i et ubeboeligt hus igennem flere år. Alene affugtning af ejendommen indebærer, at det var ubeboeligt gennem måneder. Hertil kommer så perioden for genopretning af gulvene.

Beløbet kr. 26.000,00 er udbetalt uden renter.

Endelig skal jeg for så vidt angår ejendommens værdiforringelse henvise til den med mit brev af den 14. november 2002 vedlagte udtalelse fra statsaut. ejendomsmægler J.O.H. af den 25. oktober 2002, hvorefter han vurderer, at ejendommens værdi er forringet mellem 10 - 15 % af prisen eller kr. 75.000 - kr. 150.000,00. Værditabet er medtaget i opgørelse til kr. 150.000,00.

Under mødet på mit kontor anmodede forsikringsselskabet om at modtage henvisninger til domspraksis vedrørende værdiforringelse, og jeg skal i den forbindelse henvise til FED2002.751, hvor der blev erstattet værditab af en ejendom, da oprensningen af forureningen ikke fuldt ud var mulig, FED198.580, hvor forsikringstager havde mulighed for overfor skadevolders ansvarsforsikringsselskab vedrørende bil at rejse krav om værdiforringelse i forbindelse med beskadigelse af bil, og endelig Ankenævnskendelse fra 1986 i sag nr. 17.757, hvor forsikringstager var berettiget til at få erstattet værdiforringelse af jagtriffel efter reparation.

Min klient har derfor krav på at få erstattet ejendommens værdiforringelse som følge af, at han selv har udført udbedringen.
Jeg skal nu opfordre forsikringsselskabet til konstruktivt at revurdere den udbetalte skadeserstatning henset til sagsforløbet i sin helhed."

Hertil har selskabet i skrivelse af 12/5 2003 til klagerens advokat anført følgende:

"Jeg gør opmærksom på, i relation til Deres talopstilling, at beløbet kr. 25.000 anført som udgørende værditab ved ejendommen, faktisk er udbetalt til yderligere kompensation for eget arbejde og genhusning.

I øvrigt kan Deres erstatningskrav kommenteres således, at Codan ikke kan foretage yderligere betalinger under henvisning til de allerede anførte grunde.

Hovedargumentet imod en yderligere betaling er, at der fuldt ud er udbetalt erstatning, der modsvarer en genopretning af det beskadigede hus, og at vi ikke i henhold til forsikringsaftalelovens bestemmelser derom kan yde en yderligere betaling.

Særskilt, hvad angår værditab af ejendom tilbagevises boniteten af den fremlagte dokumentation, og det er således Codans påstand, på baggrund af den foreliggende syn- og skønserklæring, at huset ikke har nogen nedsat omsætningsværdi, idet arbejdet er vurderet til at være forskriftsmæssigt udført.

Herefter ser jeg ikke anden fremgangsmåde, end at såfremt Deres klient yderligere måtte ønske at fremme sit krav, er han nødsaget til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Særskilt bemærkes omkring Deres påstand omkring værdiforringelse i relation til de i Deres brev nævnte afgørelser, at der er en væsentlig forskel på en ikke oprenset forurening, der således fortsat vil være i og ved ejendommen, og der er en væsentlig forskel på et ansvarsforsikringsselskabs værditabsforpligtigelse i en motorsag, ligesom der er en væsentlig forskel fra sagen omkring jagtgeværet i forhold til den foreliggende sag, hvor der er sket en sædvanlig genopretning efter en vandskade. Det skal også haves in mente, at der qua nyt gulv etc. er sket en forbedring af ejendommen.

Det er almindeligt her i landet, at der findes selvbygger-/medbyggerhuse, der omsættes til helt almindelige priser. Der er således ikke belæg for, at medbygger/selvbygger huses priser er 10-15% under ejendomme, der er opført af autoriserede håndværkere, idet priserne alene bestemmes af markedsmekanismerne derfor.

Således i det konkrete tilfælde er der ikke tale om noget prestigefyldt hus, hvor det måske kunne have en indflydelse, om der i en i høj grad havde været et selvbygger-islæt.

Det foreliggende hus er et ganske almindeligt hus, og De opfordres til at rette henvendelse til Dansk Ejendomsmæglerforening for at få bekræftelse af, at selvbygger/medbygger ikke har nogen indflydelse på prisfastsættelsen. Det er i en syn- og skønsrapport fastslået, at skadesgenopretningen er sket på en udmærket måde, således at Codan kan lægge til grund, at der ikke er en mangel ved skadegenopretningen, en mangel som Codan i givet fald ville hæfte for.

Det er Codans opfattelse, at vi efter omstændighederne, har strukket os meget langt, og jeg beklager, at vi ikke på det foreliggende grundlag ser os i stand til at honorere Deres klient yderligere."

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse og har i klageskrivelsen anført følgende:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Erstatning for faktisk afholdte udgifter. Erstatning for eget arbejde m.v. Erstatning for værdiforringelse. Erstatning for genopretning af indvendige skillevægge. Renter fra 1. april 1997. Godtgørelse for selskabets medvirken til væsentlig forøgelse af reparationstiden ved først i juli 2001 at have anerkendt erstatningspligt."

I selskabets skrivelse af 28/1 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

" **Erstatningens størrelse:**
at vores kunde har fået fuld erstatning for følgeskaderne ved at Codan har betalt kr. 338.201,03

at krav om værdiforringelseserstatning som følge af at vores kunde selv har foretaget udbedringsarbejderne er forsikringen uvedkommende;

dels fordi det ikke er [u]dokumenteret, at dette var værdiforringende, jf. skønserklæringen hvorefter udbedringen er sket på forsvarlig måde

dels er det vores kundes egen risiko, at han iværksætter udbedring i perioden 1998 til sommeren 2000, hvor han anmelder skaden på ny idet han havde mulighed for at afvente udbedring, indtil ansvaret for følgeskaderne var placeret

at klagers yderligere krav om erstatning er udokumenterede og uspecificerede

Renter:
at Codan først ved fremkomsten af geoteknisk undersøgelse i maj 2001 har haft de fornødne oplysninger til at kunne vurdere om skaden var dækningsberettiget, og at rente derfor tidligst påløber 14 dage efter dette tidspunkt

at Codan på trods heraf har valgt at forrente erstatningen fra den 13. oktober 2000

at erstatningen således er korrekt forrentet."

Klageren har i skrivelse af 28/5 2004 til nævnet nærmere redegjort for sine synspunkter. Han kan bl.a. ikke acceptere, at arbejdslønnen alene er sat til 80 kr. pr. time og henviser endvidere til, at selskabets taksator har tilbudt ham kompensation i stedet for rentepenge, og at taksatoren i øvrigt har løjet og forhalet sagen unødvendigt.

Selskabet fastholder sin afgørelse og bestrider, at selskabets taksator har lovet kompensation i stedet for rentepenge, at han har løjet, og at han bevidst har forhalet sagen.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets erstatningsopgørelse, hvorfor klagerens krav om udbetaling af yderligere erstatning ikke kan tages til følge.

Nævnet finder endvidere ikke at kunne kritisere selskabets renteberegning bortset fra, at det yderligere erstatningsbeløb på 26.000 kr., der efter det foreliggende er udbetalt uden renter, bør forrentes fra den 13/10 2000 til tidspunktet for udbetaling af beløbet.

11. 62.988

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal forrente erstatningsbeløbet på 26.000 kr. fra den 13/10 2000 til beløbets udbetaling.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann