727/05

Den 27. juni 2005 blev i sag nr. 63.995:

xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxxxx

xxxxxxxxxx

xxx xxxxx xxx x
xxxx xxxxxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har husejerforsikring i If Skadeforsikring, klager ved deres advokat over den af selskabet foretagne afskrivning i forbindelse med en brand på klagerens ejendom.

Selskabet har tilbudt en erstatningsudbetaling på ca. 600.000 kr. ud fra en kalkuleret skadegrad på 67 % og en kalkuleret værdiforringelse på 45 %. Herudover vil selskabet dække udgifter til nedrivning, oprydning, genhusning og reetablering af haveanlæg.

Det fremgår af sagen, at klagerne købte ejendommen, der er opført i 1877, i 1999 for 650.000 kr. Foruden beboelsesbygningen var der på ejendommen opført en carport samt udhuse.

Af ejendomsmæglerens udbudsmateriale fremgår det bl.a.:

> "Ejendommen fremtræder meget velholdt med bl.a. nyt køkken, badeværelse, nye fyldningsdøre m.v."

Af tilstandsrapporten af 19/9 1998 fremgår bl.a.:

2. 63.995

"**Generelle bemærkninger:**
Huset er velrenoveret og i god stand."
Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2001, men selskabets besigtigelse havde allerede fundet sted den 8/3 2001. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a., at forsikringen kunne tegnes uden forbehold, og at der var foretaget renoveringsarbejder, som omfattede vinduer, bad, tag m.v. Klagerne har ikke siden købet foretaget nogen form for renovering.

Ejendommen brændte den 19/8 2003.

Selskabets skadekonsulent har besigtiget brandtomten og foretaget beregning på restværdien og på værdiforringelsen ud fra observationerne og ud fra konstruktionernes alder. Af skaderapporten af 26/8 2003 fremgår bl.a., at huset er blevet gennemgribende renoveret i 1989, og at der i 1994 var blevet etableret nyt køkken og bad. Af skaderapporten af 30/9 2003 fremgår bl.a.:

"Bygningens nyværdi (prisen som det koster at bygge huset, nøjagtigt som det var, dagen før huset brændte) er kalkuleret til 1.074.710 kr.

Skadegraden er kalkuleret til 67 % dvs. der er udløst restværdi, og anvendelige rester kan nedrives og bygges nyt.

Værdiforringelsen er kalkuleret til 45 % ud fra bygningens alder og stand. Dvs. at erstatningen bliver i dagsværdi, i princippet:, trækkes værdiforringelsen fra nyværdien.

Dette i henhold til vilkårene punkt 241.40.

Da værdiforringelsen er mere end 30 %, vil der ikke blive udbetalt nogen penge til lovliggørelse.
Dette fremgår af punkt 233 og 233.30.

Erstatningen bliver herefter incl. moms:
1.074.710 * 0,55 = 591.091 kr.

3. 63.995

De 591.091 kr. kan udbetales til dig til opførelse af nyt hus, efter at det gamle hus er fjernet, det skal dog godkendes af evt. panthaver. Dette i henhold til vilkårene punkt 244,22.

Hertil kommer:
Nedrivning/oprydning.
Et rimeligt beløb til genhusning.
Et rimeligt beløb til retablering af haveanlæg."

I klageskrivelsen har klagernes advokat F.B.A. gjort gældende, at der skal udbetales fuld nyværdierstatning i overensstemmelse med forsikringsvilkårene, da der ikke er tale om nogen særlig værdiforringelse, og da slet ikke en værdiforringelse, der nærmer sig de 30 %. Efter advokatens opfattelse forekommer det grotesk, at selskabet - to år efter, at forsikringen trådte i kraft uden forbehold og ca. fire år efter klagernes overtagelse af ejendommen - nu pludselig påstår, at ejendommen i denne meget korte periode skulle have været udsat for en værdiforringelse på 45 %. I denne forbindelse har advokaten endvidere anført, at klager E.S.B. er bygningssagkyndig og har passet på sit hus.

I skrivelse af 4/6 2004 til nævnet har selskabet bl.a. oplyst, at det er prishåndbøgerne "VS-priser" med levetidstabeller, der bl.a. ligger til grund for beregningen samt i øvrigt branchens vejledning for "Opgørelse af bygningsskader". Endvidere oplyses det, at selskabets egne skadekonsulenter altid sætter levetiden højere, hvilket også er tilfældet i denne sag. Af skrivelsen fremgår videre:

"Det er korrekt at vores skadekonsulent har besigtiget ejendommen, men denne vurdering giver ikke en accept på, at ejendommen kan forsikres uden der ved en skade, vil blive gjort værdiforringelse gældende.

Det skal lige siges, at ejendommen ikke kan svampe- og insektforsikres i if pga. husets alder. Der er således ikke besigtiget særskilt for denne del.

Konsulentens besigtigelse går på at vurdere bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand, og om der kan konstateres fejl eller mangler ved ejendommen.

Når konsulenten besigtiger et hus, gør han det jo ud fra, hvor gammelt huset er, og hvad man må forvente af et hus med en given alder.

Der blev ikke fundet graverende fejl og mangler og den almene tilstand ud fra bygningens alder var ok. Dette betyder dog ikke, at vi har anerkendt at betale nyværdierstatning uden fradrag for slid og ælde ved en totalskade.

Det er korrekt at forsikringen er tegnet som nyværdiforsikring. Men i forsikringsvilkårene, der jo er en del af policen, og som forsikringstageren bør sætte sig ind i, fremgår det jo netop entydigt, at man gør fradrag. Og som følge heraf afskærer det ikke forsikringsselskabet fra at foretage fradrag for slid og ælde. Dette har Ankenævnet også i flere kendelser givet forsikringsselskaberne medhold i bla. 53.153

Som byggesagkyndig kender forsikringstageren vel også til levetider for bygningsdele og må derfor forvente, at der kan blive tale om afskrivning på et hus, hvor de oprindelige konstruktioner er fra 1877. Ydervæggene er skæve, der er borebiller i tagkonstruktionen, råd i vinduer og der er små revner hist og pist.

Der er af forsikringstageren i øvrigt ikke nævnt, på hvilke områder, der ikke skulle være grundlag for gøre værdiforringelse gældende. Vi er dog ikke i tvivl om, at der kan gøres fradrag som anført i skadekonsulentens opgørelse.

Endelig skal vi ikke undlade at bemærke, at forsikringstageren har forholdt sig passivt overfor if i et ½ år, og vinterperioden taget i betragtning vil det næppe kunne lade sig gøre at lave en ny vurdering af ejendommen.
Udgifter til genhusningen for den periode må vi med henvisning til forsikringsvilkårene punkt 235.23 derfor tage op til overvejelse."

Hertil har klagernes advokat F.B.A. i skrivelse af 5/8 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Det er naturligvis korrekt som anført i 2. afsnit på side 2, at en skadeskonsulents accept af forsikringen ikke giver nogen garanti for, at der ikke i al fremtid vil blive gjort et værdiforringelsessynspunkt gældende.

Det, der er helt grotesk i denne sag, er, at værdiforringelsestidspunktet gøres gældende ca. 2 år efter, at man uden forbehold har accepteret forsikringen.

Det virker ikke som om forsikringsselskabets holdning er begrundet i en vurdering af den konkrete ejendom. Derimod virker det som om holdningen udelukkende er dikteret af ejendommens alder, hvilket er et særdeles kritisabelt og yderst betænkeligt synspunkt at indtage.

Det burde i øvrigt også have haft den konsekvens, at forsikringsselskabet skulle have afslået at tegne forsikringen, idet det samme synspunkt jo nødvendigvis var gældende 2 år tidligere, da forsikringen blev tegnet. En sådan fremgangsmåde ville normalt blive karakteriseret som svigagtig, eller det der var værre.

Endelig er det min opfattelse, at AK 53.153 på ingen måde er sammenlignelig med den aktuelle sag. I AK 53.153 blev forsikringstageren gjort bekendt med, at der var problemer, og at ejendommen ikke uden videre kunne fuld og nyværdi forsikres.

I nærværende sag er forholdet det stik modsatte, idet forsikringen blev tegnet uden forbehold,"

Klagernes advokat C.Ø. har i skrivelse af 12/11 2004 til nævnet bl.a. henvist til, at det er selskabet, der har bevisbyrden for, at værdiforringelsen udgør mere end 30 %. Han har i den forbindelse henvist til ankenævnskendelse nr. 34.579 og U99.2003H. Han mener ikke, at selskabet har løftet denne ved blot at henvise til bygningens alder. En sådan bevisbyrde kan ifølge advokaten alene løftes via erklæringer fra en skønsmand. Han har i den forbindelse henvist til førnævnte højesteretsdom. Endvidere har han henvist til ankenævnskendelse nr. 60.402. Videre har han henvist til skaderapporten af 26/8 2003, hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommen i 1989 var blevet gennemgribende renoveret, ligesom der i 1994 var blevet etableret nyt køkken og bad. Endelig har han henvist til tilstandsrapportens side 3, hvoraf det bl.a. fremgår, at huset er renoveret og i god stand.

I skrivelse af 2/12 2004 til nævnet har selskabet bl.a. oplyst, at selskabets skadekonsulent har foretaget besigtigelse af ejendommen sammen med selskabets fagansvarlige

skadekonsulent for at sikre sig en korrekt fastsættelse af erstatningen under hensyntagen til værdiforringelsen. Selskabet mener derfor, at skadekonsulentens observationer og udtalelser om bygningsdelenes tilstand på tilstrækkelig vis løfter bevisbyrden for, at ejendommen er værdiforringet. Endvidere har selskabet henvist til, at klagerne på intet tidspunkt har gjort indsigelser mod de punkter, som skadekonsulenten har lagt til grund for værdiforringelsen i sin opgørelse. Dette til trods for, at klagerne og deres tidligere advokat den 17/10 2003 var blevet opfordret til at lade en uvildig vurderingsmand gøre skaden op. Af skrivelsen fremgår videre:

> "I øvrigt har forsikringstageren som tidligere nævnt forholdt sig passivt i et ½ år. Det må derfor på nuværende tidspunkt anses for yderst tvivlsomt, hvorvidt en værdiforringelse vil blive vurderet mildere end for et ½ år siden, da ejendommen/byggerester i det forløbne ½ år sandsynligvis har taget yderligere skade.
>
> Efter modtagelsen af C.Ø.'s skrivelse er vi blevet kontaktet telefonisk af C.Ø., og vi har kort drøftet muligheden for at afholde et møde, for at forsøge at forlige sagen endnu en gang.
>
> Ved disse forhandlinger bør ovennævnte lægges til grund, ligesom man ikke kan se bort fra:
>
> - at ejendommen blev købt i 1999 for 650.000 kr. incl. carport/udhus bygninger på i alt 93 m², som ikke er skadet. Grundværdi 57.500 kr.
> - at skadekonsulenten ved sin beregning reelt kun kom frem til en erstatning på 593.729 kr. (hertil kommer så udgift til nedrivning, genhusning og haveanlæg).
> - at en kvm. pris på 8.200 kr. er meget realistisk for den type hus som det skaderamte."

Klagernes advokat har i skrivelse af 18/1 2005 til nævnet henvist til, at det af selskabets besigtigelsesrapport af 8/3 2001 fremgår, at forsikringen er tegnet til nyværdi uden forbehold. Det er advokatens opfattelse, at selskabet - allerede på baggrund af klassifikationen i besigtigelsesrapporten - er forpligtet til at erstatte som nyværdi. Videre bestrider han, at selskabets egen skadekonsulents observationer og udtalelser om bygningsdelenes tilstand på tilstrækkelig vis kan løfte bevisbyrden for, at ejendommen er værdiforringet. Videre har han henvist til, at klagerne har bestridt, at selskabet skulle have op-

fordret dem til at lade en uvildig vurderingsmand gøre skaden op. Advokat stiller sig uforstående over for selskabets bemærkninger omkring den af klagerne udviste passivitet, idet advokaten henviser til, at ejendommen er totalt nedbrændt. Af skrivelsen fremgår videre:

> "Endeligt vedlægger jeg mine klienters bemærkninger til If Forsikrings skadeopgørelse, der tidligere er fremlagt under sagen, jf. ...
>
> Som det fremgår af disse bemærkninger, er de aldersangivelser, som If Forsikrings konsulent har anvendt ukorrekte i et meget betydeligt antal tilfælde.
>
> Også på denne baggrund bestrides det, at If Forsikring har løftet sin bevisbyrde med hensyn til at dokumentere en eventuel værdiforringelse.
>
> Af If Forsikrings skadesopgørelse fremgår det i øvrigt, at den beregnede værdiforringelse på 45 % alene er fremkommet ved at konsulenten har sammenholdt V & S - levetiden med de forskellige bygningsdeles alder. Konsulenten har således undladt at tage bygningsdelenes stand i betragtning (ejendommen var gennemgribende renoveret i 1989/1994), uagtet at det af forsikringsbetingelsernes afsnit 241.40, fremgår, at såvel slid som ælde skal tages i betragtning.
>
> Som tidligere anført er der ingen som helst konkrete holdepunkter for at antage, at ejendommen skulle være værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien."

Endelig har selskabet i skrivelse af 11/2 2005 til nævnet henvist til, at der til selskabets tilbud om at lade en uvildig vurderingsmand opgøre skaden var blevet meddelt, at man ikke ville acceptere nogen form for afskrivning, så det ville have været spild af tid og penge. Selskabet har bemærket, at det ikke tidligere er blevet forelagt den tilbagemelding, som klagerne er kommet med. Selskabet har henvist til, at det netop tidligere har efterlyst, på hvilke punkter klagerne ikke var enige med selskabet. Dette har dog ikke givet selskabet anledning til at ændre sin stillingtagen, idet selskabet ikke mener, at det er forpligtet ud over det, der fremgår af forsikringsbetingelserne, herunder punkt 241.40 om værdiforringelse.

8. 63.995

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"235 **Huslejetabsforsikring**

…

235.23 Forsinkes udbedringen af skaden på grund af forhold, som forsikringstageren har indflydelse på, ydes ikke erstatning for det derved forårsagede lejetab eller afsavn af egne lokaler.

…

240 Skadeopgørelse

241 Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted.

…

241.40 Såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til sådan værdiforringelse.

241.41 Ved vurderingen heraf indgår bl.a. forholdet mellem den tid, genstanden har været anvendt og dens formodede levetid."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår entydigt, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien. At ejendommen er besigtiget, uden at selskabet konkret har gjort forsikrede opmærksom på, at dette kunne blive aktuelt, fratager ikke selskabet denne ret.

Efter at have gennemgået sagen, herunder det om bygningernes alder, skadekalkulationen og det i salgsopstillingen oplyste, finder nævnet det uanset den foretagne renovering tilstrækkeligt godtgjort, at de beskadigede bygninger var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning, men nævnet kan ikke nærmere fastsætte, hvilken konkret afskrivning der kan foretages. Dette må afgøres efter en rets - eller voldgiftsafgørelse, som ikke kan foregå for nævnet.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at videre-behandle sagen.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at selskabet vil tage spørgsmålet angående udgifter til genhusning op til overvejelse,

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann