714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 64.121:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Bornholm Brandforsikring A/S
Tornegade 8
3700 Rønne

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har husejerforsikring i Bornholms Brandforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en brandskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har gjort gældende, at brandskaden er opgjort efter gældende regler, og at efteranmeldte krav er forældede.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede beboelsesdel af den forsikrede landejendom blev totalskadet ved en brand den 7/5 2001. I den forbindelse opgjorde selskabet skaden for de 3 skadede bygninger og sendte den 21/6 2001 er erstatningstilbud til klagerne, hvilket klagerne underskrev og returnerede.

Efterfølgende opstod uenighed mellem klagerne og selskabet om erstatningsopgørelsen.

Af skrivelse dateret 21/9 2001 fra selskabet til klagerne fremgår:

> "Under henvisning til Deres forespørgsel vedr. ekstraudgiften til opfyldning af det jordareal, hvor ejendommens kælder var placeret, skal det meddeles, at vi efter en

gennemgang af vejledningen ikke kan se, at dette beløb skal medtages i erstatningsopgørelsen.

Den omstændighed, at den nye bygning opføres andetsteds på ejendommen, kan efter vor opfattelse ikke få indflydelse på størrelsen af erstatningsbeløbet. Her er det principperne for erstatningsopgørelsen, der skal følges, og dette har således intet med begrebet 'erstatningens anvendelse' at gøre.

Vælger man at opføre bygningen andetsteds på ejendommen, og der herved er forbundet ekstraudgifter, kan dette ikke bevirke en forhøjelse af erstatningsbeløbet, idet erstatningsopgørelsen som bekendt tager udgangspunkt i priserne for en tilsvarende bygning opført på nøjagtig samme sted."

I december 2001 var der korrespondance vedrørende udgifter til byggeteknisk bistand.

Af skrivelse af 19/12 2003 fra selskabet til klagerne fremgår:

"Idet vi anerkender modtagelsen af Deres skrivelse af 12. ds., skal vi indledningsvis beklage, at vi ikke tidligere har fået besvaret Deres telefoniske henvendelse af 18/11 d.å.

Under telefonsamtalen d. 18/11 d.å. gav De udtryk for, at spørgsmålet om jordarbejdet ikke var afklaret. Vi er ikke enige heri, idet spørgsmålet efter vor opfattelse har været drøftet adskillige gange med såvel A.M. som undertegnede. Det blev i den forbindelse også påpeget herfra, at der er forskel på erstatningens opgørelse og erstatningens anvendelse.

Med hensyn til Deres oplysning om, at der i erstatningsopgørelsen ikke er medtaget udgift til indvendige murstensvægge, skal det meddeles, at der i kalkulationen, som A.M. har udarbejdet sammen med Deres bygningskonsulent, er medtaget en pris svarende til, at de indvendige vægge opføres i mursten. Misforståelsen beror måske på den omstændighed, at der i det af Dem indhentede tilbud er anført, at indvendige vægge opføres i gasbeton.

Udvendig retablering er medtaget i kalkulationen, som er godkendt af Deres bygningskonsulent. Efterfølgende er den samlede erstatningsopgørelse godkendt af Dem, og vi står derfor noget uforstående overfor, at denne erstatningspost ca. 2½ år efter skulle give anledning til bemærkninger fra Deres side."

Klagerne svarede i skrivelse af 4/1 2004 til selskabet:

"Vi har efter modtagelsen af Deres brev af 19. december 2003 med en vis undren kunnet konstatere, at De endnu ikke har indset, hvilke uoverensstemmelser vi omtaler. Dette skyldes formentlig misforståelser, hvorfor vi nu vil forsøge at præcisere.

Erstatningen beregnes ud fra, hvad det vil koste at opføre et hus magen til det brændte:

- Dette inkluderer bl.a. udgravning til kælder iflg. vejledning 313 side 11 øverst (2. afsnit).

- Dette inkluderer bl.a. regnvandsafledning, dræn og drænbrønd i op til en meter fra sokkel iflg. vejledning 313 side 10 nederst (sidste afsnit).

For god ordens skyld skal det bemærkes, at vi ved personlig kontakt med taksator A.M. er blevet informeret om muligheden for til enhver tid at påtale evt. forkert beregning af skaderne. Det være sig forglemmelser, misforståelser etc., hvilket vi har følt os ganske trygge ved og således i god tro henvendt os om ovennævnte.

Derfor beder vi om senest 24. januar at modtage et konkret og præcist svar fra Bornholms Brand, om man agter at yde os den erstatning, vi iflg. vejledning 313 har krav på.

Klagernes advokat skrev herefter til selskabet den 4/3 2004. Af skrivelsen fremgår:

"Da der for bygning A og B's vedkommende er tale om en totalskade og skaden beregnes på baggrund af kalkulation, skal der i beregningen indgå hvad det vil koste at opføre en tilsvarende bygning til samme faktiske anvendelse i samme omfang som i den skadesramte bygning.

Der skal således ikke tages hensyn til hvad der er tilbage af de skadede bygninger.

Erstatningen skal alene beregnes ud fra hvad det vil koste at opføre bygninger magen til de brændte.

På den baggrund skal jeg gøre opmærksom på, at der i kalkulationsopgørelsen ikke er medført beløb for udgravning af kælder, regnvandsafledning, dræn og drænbrønd i op til 1 meter fra sokkel, hvilket mine klienter helt klart har krav på. Dette følger af 'principperne for skadesopgørelse, bygningsforsikring, landbrug, vejledning 313', side 10-13.

Derudover mener mine klienter, at prisen for kælderfundament på kr. 2.000,00 pr. meter er sat alt for lavt, men i stedet bør fastsættes til i størrelsesordenen kr. 3.900,00 pr. meter. Det samme gør sig gældende for prisen for indervægge, hvor mine klienter mener, at prisen bør sættes til kr. 700,00 i stedet for kr. 600,00 pr. meter.

Endvidere er der ikke afsat beløb til bygningsadministration, herunder pladsindretning, afsætning af grund, forringelse af materialer ved stillads og forskallingsarbejder, omkostninger ved brug af blandingsmaskiner, kraner og jordbearbejdningsmaskiner, kørsel af redskaber, affald, skure, stilladsmaterialer mv. samt kørepenge til medarbejdere, container og afgifter til losse- og fyldplads, overenskomstmæssige udgifter til skure og vinterforanstaltninger. Til dækning af disse særlige omkostninger vil det være realistisk at forhøje kalkulationsprisen med 10-12 %.

Endelig er mine klienter af den opfattelse, at beløbet på kr. 16.000,00 for de udvendige reetableringsomkostninger er for lavt."

Selskabet svarede advokaten i skrivelse af 31/3 2004:

"Som bekendt har Deres klienter været bistået af en bygningskonsulent, som i samarbejde med vor konsulent har foretaget en gennemgang af de beskadigede bygninger, herunder fastlagt mængder og priserne herfor. Opgørelsen er således godkendt

af Deres klienters bygningskonsulent, og efterfølgende har Deres klienter uden forbehold godkendt det opgjorte erstatningsbeløb.

Det ligger således fast, at der ikke er tale om en ensidig udarbejdet erstatningsopgørelse.

I øvrigt er det Deres klienters valg, at erstatningsopgørelsen skulle baseres på en priskalkulation, og ikke fastsættes på baggrund af indhentede tilbud.

Når der næsten 3 år efter branden fremsættes yderligere krav, herunder fremkommer forslag om, at en uvildig sagkyndig skal prisfastsætte enkelte af Deres klienter udvalgte erstatningsposter, må vi meddele, at der efter vor opfattelse ikke ses at være grundlag for en revurdering af erstatningsopgørelsen.

Det skal i den forbindelse tilføjes, at forfaldstiden for de nu fremsatte krav er indtrådt senest medio 2001, jvfr. FAL § 24, og dette er således ensbetydende med, at kravene i medfør af den 2-årige forældelsesregel i FAL 29 må anses for forældede ved udgangen af 2003."

I skrivelsen af 31/3 2004 fastholder selskabet herefter sin afgørelse vedrørende konsulentbistand, kælder, afløbsforhold, kælderfundament, indervægge, byggeadministration samt udvendige retableringsomkostninger.

Klagernes advokat har i sin klageskrivelse af 26/5 2004 anført:

"Der var således enighed om at skadesopgørelsen skulle udfærdiges på baggrund af den mellem Landskontoret for Bygning og Maskiner og Dansk Skadesforsikringsforening udarbejdede vejledning 'Principper for skadesopgørelse for bygningsforsikring landbrud'. Dette fremgår også af vilkårene for forsikringen.

Mine klienter godkendte erstatningsopgørelsen, men har efterfølgende konstateret fejl i denne og rettede i juli 2001 henvendelse til forsikringsselskabet med indsigelser mod erstatningsopgørelsen, idet der i opgørelsen ikke var medtaget beløb for ud-

gravning af kælder, regnvandsafledning, dræn og drænbånd i op til 1 meter fra sokkel, hvilket klart fremgår af ovennævnte vejledning, side 10-13 skal medtages.

Herefter har der været en del korrespondance mellem klienterne / undertegnede og forsikringsselskabet, men forsikringsselskabet har ikke villet anerkende at have begået en fejl.

Det gøres således gældende, at forsikringsselskabet i erstatningsopgørelsen skal medtage beløb for udgravning af kælder, regnvandsafledning, dræn og drænbånd i op til 1 meter fra sokkel og beløb til byggepladsadministration som præciseret i min skrivelse af 4/3 2004 til forsikringsselskabet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/7 2004 anført:

"Skaden er indtrådt d. 7/5 2001, hvorfor kravet er forfaldet i 2001. De krav, der fremsættes pr. 4/3 d.å., er derfor forældede ved udgangen af 2003.

Oplysningerne i sidste afsnit i advokatfirmaets skrivelse af 2615 d.å. til Ankenævnet er ikke korrekte. Forsikringstagerne har ikke løbende gjort indsigelser, og det eneste punkt, som forsikringstagerne har taget op, er udgiften til opfyldning af det jordareal, hvor ejendommens kælder var placeret.

Udgiften blev udelukkende aktuel, idet forsikringstagerne dels valgte at flytte bygningen, og dels valgte at opføre en ny bygning uden kælder. Såfremt man havde valgt at opføre en identisk bygning på nøjagtig samme sted, havde udgiften ikke været aktuel. Ved vor skrivelse af 2119 2001 (bilag ..), fremsendt pr. 28/9 2001, blev forsikringstagerne orienteret om, at udgiften ikke var erstatningsberettiget.

Såfremt forsikringstagerne løbende skulle have gjort indsigelser, ville det efter vor opfattelse have været naturligt at inddrage den byggesagkyndige, men denne har ikke været involveret i sagen efter godkendelse af opgørelsen. Endvidere ville det vel også have været naturligt at tage spørgsmålene op på et langt tidligere tidspunkt, og ikke ca. 2 år efter færdiggørelsen af den nye bygning.

Forsikringstagerne har under hele opgørelsen været bistået af en byggesagkyndig, som således har godkendt den samlede opgørelse. Efterfølgende er opgørelsen - uden forbehold blevet godkendt af forsikringstagerne (bilag ..).

Som det fremgår af korrespondancen med advokatfirmaet er der tale om en særdeles erfaren byggesagkyndig, som igennem mange år, bl.a. via ansættelse i landboforeningen, har medvirket ved opgørelse af totalskadede bygninger. Vi har derfor ingen grund til at tro, at den byggesagkyndige skulle have godkendt en opgørelse, der ikke er udtryk for det faktiske tab.

Såfremt det i øvrigt forudsættes, at den byggesagkyndige skulle have begået fejl - hvilket vi dog ikke finder er sket - må det være et spørgsmål mellem forsikringstagerne og den byggesagkyndige, idet eventuelle yderligere krav må anses for forældede i medfør af FAL § 29, jvfr. det tidligere anførte."

Nævnet udtaler:
Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at klagerne i forbindelse med erstatningsopgørelsen efter branden den 7/5 2001 var bistået af en bygningssagkyndig. Nævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at klagerne valgte at få erstatningen opgjort på baggrund af en priskalkulation og ikke på baggrund af indhentede tilbud. Endelig bemærker nævnet, at klagerne har underskrevet det af selskabet fremsendt erstatningstilbud af 21/6 2001.

Herefter og efter det i øvrigt oplyste, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson