741/06

Den 13. februar 2006 blev i sag nr. 66.589:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i If Skadeforsikring, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt stormskade på et baghus.

Hovedhuset er opført i 1918. Der foreligger uenighed om, hvornår baghuset er opført. Der foreligger endvidere uenighed om baghusets tilstand, forinden det blev beskadiget af stormen.

Klagerens advokat har i skrivelse af 16/3 2005 til selskabet anført:

"Min klient indgik forsikringsaftale med IF Forsikring med ikrafttrædelsesdato 1. april 2003.

I den forbindelse var Deres medarbejder - A.S.J. … - ude for at besigtige ejendommen.

A.S.J. bemærkede intet om, at baghuset var meget medtaget af rådangreb og delvis angrebet af svamp. A.S.J. konkluderer i forsikringspolicen, at udhuset er gratis medforsikret op til 75 m^2.

…

Som bilag 2 til nærværende anmodning om retshjælp vedlægges tilbud til udbedring af stormskaden indhentet den 17. februar 2005 fra et her i området anerkendt entreprenør- og byggefirma - …

Byggefirmaet anfører udbedringsudgiften incl. bortskaffelse af byggeaffald til at andrage i alt 244.500,00 kr.

Med baggrund i udbedringsudgifterne kunne min klient naturligvis ikke acceptere at modtage en erstatning stor 37.500 kr. for baghuset og en erstatning til nedrivning /bortkørsel på 12.500,00 kr.

…

Min klient kan imidlertid ikke anerkende, at bygningen er værdiforringet med mere end 65%, ligesom min klient bestrider, at bygningen er 87 år gammel.

…

Det skal i øvrigt bemærkes, at bortskaffelse af byggeaffald i netop denne sag bliver en meget besværlig og bekostelig affære. Ejendommen er således placeret 'i marken', at der ikke er indkørsel til det beskadigede baghus.

…

Ved at acceptere et erstatningsbeløb stort kr. 160.000,00, er der fra min klients side taget højde for både værdiforringelse som følge af alder/slid og ælde, men også taget højde for det faktum, at den beskadigede bygning var en bygning i fornuftig stand og slet ikke så gammel, som forsikringsselskabet anfører. Endvidere er der også taget højde for, at bortskaffelse af byggeaffald vil være en meget omstændelig og besværlig affære."

Selskabet oplyser, at det ikke har været muligt at indhente oplysninger om opførelsesåret for bygningen. Selskabet er imidlertid af den opfattelse, at byggestilen er typisk for perioden 1900-1930. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet foretaget genbesigtigelse, og selskabet oplyser i den forbindelse, at tagkonstruktionen var fjernet. Det eneste, der kunne besigtiges for svamp og råd, var træramme, loftbjælker og forskalling. I alle tre dele var der udbredt svamp og råd. Selskabet antager på den baggrund, at tagkonstruktionen var i samme vedligeholdelsesstand. Selskabet har forespurgt tak-

sator, hvorledes erstatningen er udregnet. Taksatoren oplyste, at beregningen for genopførelsesomkostningerne hidrører fra en anden skadessag, som skulle være sammenlignelig med nærværende sag. For at fjerne enhver tvivl har selskabet foretaget en efterberegning. Grundlaget for selskabets erstatningsberegning fremgår af selskabets skrivelse af 23/6 2005. Omkostningerne til nedrivning er af taksator oplyst til 25.000 kr. og genopførelse vil ifølge selskabet beløbe sig til 158.380 kr. inkl. moms. Selskabet vurderer, at værdiforringelsen udgør 65 %. Selskabet har på baggrund heraf tilbudt klageren en erstatning på i alt 64.183 kr., hvilket svarer til 35 % af omkostningerne til nedrivning og genopførelse.

Advokaten påberåber sig over for nævnet, at selskabet ikke har fremsendt dokumentation for, at det tilbud, klageren har indhentet, er for højt.

Selskabet har anmodet klagerens advokat om at redegøre for, hvilke punkter i tilbudet, der ikke kan accepteres.

Klagerens advokat oplyser endvidere, at klagerens økonomiske situation umuliggør, at han kan betale differencebeløbet mellem den tilbudte erstatning og beløbet angivet i det af klageren indhentede tilbud.

Selskabet fastholder sin afgørelse og påpeger i den forbindelse, at to taksatorer har besigtiget ejendommen og vurderet skaden. Selskabet gør endvidere opmærksom på, at der er blevet lavet en detaljeret kalkule med brug af de af branchen benyttede VVS-priser. For beregningen af værdiforringelsen er de af brancheforeningen udarbejde levetidstabeller benyttet.

Nævnet har fået forevist billeder af den beskadigede bygning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**240 Skadeopgørelse**

4. 66.589

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at det må komme selskabet til skade, at det ikke har udfærdiget en egentlig skadeopgørelse med angivelse af de omtalte bygningsdeles nyværdi og dagsværdi.

Efter en gennemgang af sagen - herunder de fremlagte fotos - finder nævnet det tilstrækkelig godtgjort, at bygningen var værdiforringet med mere end 30 %. På det foreliggende grundlag finder nævnet at værdiforringelsen skønsmæssigt kan fastsættes til 50 %. Genopførelsesudgiften fastsætter nævnet skønsmæssigt til 180.000 kr. incl. moms. Erstatningen for bygningen udgør herefter 90.000 kr., hvortil skal lægges udgifterne til nedrivning og bortkørsel på 25.000 kr. - i alt 115.000 kr.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, If Skadeforsikring skal anerkende, at skaden kan opgøres til 115.000 kr.

Marianne Højgaard Pedersen