797/08

Den 2. juni 2008 blev i sag nr. 72.639:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har fritidshusforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over, at selskabet har afvist at nedrive resterne af den forsikrede ejendom og opføre et nyt tilsvarende hus efter omfattende skader efter et skybrud.

Selskabet afviser at udbetale erstatning svarende til et nyt hus med henvisning til, at reparationsomkostningerne ikke overstiger 50 % af bygningens nyværdi. Selskabet har opgjort skadeprocenten til 45,12 %.

Det fremgår af sagen, at klageren den 6/7 2007 telefonisk anmeldte, at hans fritidshus som følge af skybrud den 5/7 2007 havde fået skader, og at alt "svømmede". Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at ejendommen var oversvømmet i ca. tre uger. Det fremgår ligeledes, at gulve og vægge fik store skader som følge af oversvømmelsen.

Indboet blev fjernet, og der blev etableret affugtning af ejendommen. Goritas bygningsundersøgelser A/S foretog herefter en skimmelundersøgelse af ejendommen. Selskabets taksator, F.T., kalkulerede heraf skadegraden til 43,1 %. Det viste sig efterfølgende, at der var fejl i taksatorens opgørelse, hvorfor en anden taksator, F.N., blev sat på sagen. Denne taksator beregnede skadegraden til 45,12 %.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte et nyt hus. Subsidiært gør klageren gældende, at erstatningsbeløbet for renovering af huset skal udbetales kontant, således at han selv har mulighed for at opføre et nyt hus.

Klageren har i skrivelse af 3/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "For at gøre det kort så er den foreløbige renovationskalkule sat til 340.000,-.
> Et nyt Kalmar hus koster 560.000,- dvs. skadesgraden er ca. 60 %.
> Men her laver F. et specielt regnestykke. Han siger på trods af at det nye hus har flere vinduer, er meget højere, har kæmpe glasparti i gavlen, er bedre isoleret, har bedre tag og er 5 $m^2$ støre. Så er der ting som det ikke har, som det gamle havde. Så som gulve, 2 Velux-vinduer osv. De ting tillægger han prisen på det nye. Dvs. iflg. ham koster det ca. 725.000 at bygge et nyt - så resultatet er en skadesgrad på 43 % i stedet for ca. 60 %.
>
> Hvis han skal tillægge sin kalkulation forskellene fra det gamle - så skal han vel også trække alle ekstra tingene fra som det nye har, i forhold til det gamle - ellers passer regnestykket jo ikke.
>
> Dette er:
> 4 vinduer i stedet for 2.
> Bedre isolering: 215 mm i taget, 165 mm i ydervæggene og 154 mm i gulvet.
> Dette betyder en billigere drift/varmeregning samt et sundere indeklima.
> Den nye type isolering er desuden brandhæmmende.
> Taget er som standard betonsten.
> Store trekantsvinduer i sydgavlen - ikke Kalmar-brædder.
> Lavenergiglas som standard.
> Der er mere tømmer i huset, da det er 40 cm højere.
> Husene er hvidtonede standard.
>
> Jeg kontakter Ankenævnet og bliver rådet til at få skiftet taksator da det er helt fjollet det F. gør - det gør jeg så. Vi får F.N. Det resulterer i at Alka flere måneder efter skaden endeligt går i gang med at nedrive og udtørre - dvs. begrænse skaden. Den nye taksator beroliger mig og siger at han benytter den 'rigtige' takseringsmåde. Han går så ind og giver os ret i mange af de ting F. holdte igen med. SÅ som komplet nyt vinduesparti i gavlen, nyt badeværelse, nye indervægge, nyt el osv. Men hans renovationskalkule sætter han til ca. 240.000 estimeret uden indhentning af tilbud - ud fra eget skøn. Til jeres orientering har den første taksator F. indhentet tilbud til Alka. Se vedlagt mail til F.N. F.N.s nye kalkule er en amputeret udgave af F.s, hvor alle arbejder er sat væsentligt ned i pris.
>
> Han siger at han benytter det 'rigtige' opgørelsesprincip og at vi skal glemme F.s. Jeg kan skriftligt ikke få svar på ændring af opgørelses princip eller de pludseligt lave priser. Han vil kun mødes med mig og fortælle det mundtligt. Han erkender dog at man ikke opgør et nyt hus som F. gjorde det - og han sætter et nyt hus til at koste 540.000,- (ikke et Kalmar-hus) dvs. skadesgraden er nu ca. 45 %.
>
> Det pudsige er at i januar 2007 havde vi en vandskade hvor Alka skiftede gulvene. De indhentede 2 tilbud og tog det billigste, det blev ca. 100.000, uden udskiftning af gulvstrør. F.N.s kalkule viser at, det i ca. halvdelen af dette beløb han afsætter i kalkulen og her skal der skiftes gulvstrør.

Jeg har en følelse af at de manipulerer med tallene ☺.

Vi har desuden ikke endnu fået erstatning for vores indbo, nylagte Holmegårdssten, carport, skur, brænde og haveplanter."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 23/11 2007 bl.a. anført:

"Om der er mulighed for restværdierstatning i forbindelse med en skade opgøres som anført på baggrund af, hvad det vil koste at opføre en tilsvarende ejendom med samme byggemåde og samme materialer på samme sted (nyværdierstatning) i forhold til hvad det vil koste at istandsætte ejendommen (udbedring af skaden).

l beregningen af skadegraden indgår ikke følgeudgifter til skaden - herunder oprydning, redning og bevaring og bekæmpelse af skimmelsvamp.

To af selskabets taksatorer har hver for sig opgjort skaden og beregnet skadegraden.

Taksator F.T. kom frem til en skadegrad på 43,1 % og taksator F.N. kom frem til en skadegrad på 45,12 %.

Sagen og beregningerne har ligeledes været forelagt Alka Forsikrings cheftaksator for bygning.

Som det fremgår af kalkulationen er der indregnet omfattende udbedringsarbejder for så vidt angår gulve, indvendige vægge, el, vvs, malerarbejder samt udvendige vægge og dertil lagt det bygningsmæssige inventar.

Sat i forhold til genopførelse af et nyt hus i samme materialer og med samme byggemåde (herunder fundering, bærende konstruktioner og tag) er huset efter taksators kalkulation imidlertid ikke skadet i et omfang der udgør eller overstiger 50 % af genopførelsesprisen.

Vi må fastholde, at selskabets bygningstaksator har den fornødne kompetence til at foretage udregningen af ejendommens skadegrad samt har foretaget beregningen på et korrekt grundlag, hvorefter klager ikke har ret til restværdierstatning i forbindelse med den skete skade.

l overensstemmelse med Forsikringsaftaleloven er reglen ved dækning af en skade over forsikringen, at den sikrede i økonomisk henseende så vidt det er muligt skal stilles som om skaden ikke var sket og selskabet er ikke forpligtet til at udrede større erstatning end hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Selskabet har anerkendt skaden og igangsat udbedring efter ovennævnte principper, men kan ikke imødekomme klagers ønske om at få nedrevet ejendommen og genopført et nyt hus på grunden.

Såfremt klager fastholder, at skaden har et omfang så han er berettiget til restværdiserstatning kan opgørelsen med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 646 ske ved voldgift."

Hertil har klageren i skrivelse modtaget af nævnet den 17/12 2007 anført:

"Som Alka skriver så er det rigtigt at skaden skete d. 5. juli 2007 og jeg anmeldte den straks d. 6. juli 2007.

Det er desuden korrekt at ISS var på sagen. Jeg mødtes med ISS i dagene efter skaden, på skadesadressen for at besigtige ejendommen. Ankenævnet har en kopi af ISS-rapporten, med ISS's vurdering af skaden fremsendt med første brev. Alka ville ikke udlevere rapporten, men det lykkedes med tiden at trække den ud at ISS.

Til Ankenævnets orientering så er det først omkring d. 28. August 2007 at ISS fjerner indboet og ugen efter starter de affugtning af ejendom. **Dvs. ca. 8 uger efter skaden indtraf.** Se ISS-rapport samt de vedlagte Tilsynsnotater.

l 10 dage har ejendommen og grunden, i mellemtiden stået fyldt med kloak vand (ca. 1 m), indenfor og udefra - se Besigtigelsesrapporten fra Alkas samarbejdspartner B.N. Tømmer/Snedkermester A/S som er vedlagt. Det var mig selv samt naboen K.P. som lånte en pumpe og pumpede alt vandet ud af huset og grunden. Det blev gjort 10 dage efter skaden og F.T. blev orienteret via mail.

Det var først ca. d. 28. August at en taksator fra Alka, fysisk trådte ind i huset og takserede skaden - det var F. [F.N.]
...
Til ankenævnets orientering:

F.s [F.T.] skadesgrad er 43,1 %.

Han havde i sin kalkule 'glemt' følgende:

- Reparation af badeværelse
- Komplet udskiftning af glaspartiet i stuen
- Murearbejde
- El-arbejde

En skadesgrad beregnes således.

**<u>Omkostninger til reparation af skaden</u> x 100 = skadesgrad**
**Pris Nyt hus**

Hvis de 'glemte' omkostninger figurerede i beregningen - så ville skadesgraden være langt over 60 %

F. [F.T.] havde desuden 'tillagt' prisen på det nye hus en hel del ekstra ting, som det gamle hus havde - han 'glemte' bare at trække alle ekstratingene fra som det nye hus havde og det gamle manglede.

Dette påvirkede igen skadesgraden til at blive mindre. Se F.s [F.T.] kalkule og mail - vedlagt dette brev.

Til orientering så koster en nyt nøglefærdigt Kalmar-hus 556.000,- et hus der har mange flere ting i sig end vores gamle.

F.s [F.T.] kalkule er beregnet på konkret indhentede tilbud fra en af Alkas samarbejdspartner B.N. Tømmer/Snedkermester A/S, som er vedlagt.

**F.s [F.N.] skadesgrad er 45,12 %**

F. [F.N.] **har** i sin kalkule anført alt det F. [F.T.] havde 'glemt'.

Han erkender iflg. kalkulen at et nyt hus koster kr. 531.727,- Denne pris indeholder desuden nyt fundament, dræn, kloakarbejde, osv. (ca. kr. 50. 000,-) - se vedlagte kalkule fra F. [F.N.]

At medtage dette tal påvirker skadesgraden så den kommer under 50 %.

Vores fundament fejler intet, i så fald det gør så skal denne reparation tillægges omkostningskalkulen. I så fald ville skadesgraden være over 50 %.

**Konklusion**:
Hvis Ankenævnet ser på F.s [F.N.] omkostningskalkule og sammenligner den med F.s [F.T.], så vi i kunne se at alle posterne som matcher, er reduceret i pris, i F.s [F.N.]

Følgende er med i F.s [F.N.] kalkule:

- Reparation af badeværelse
- Komplet udskiftning af glaspartiet i stuen
- Murearbejde
- El-arbejde

Dette resultere i at, på trods af at der er flere omkostningsposter i F.s [F.N.] kalkule, så er prisen på hele arbejdet sat til 240.000, mens F.s [F.T.] 'manglende' kalkule med indhentede priser fra Alkas entreprenør, er sat til ca. 340.000,- (iflg. N.S.)

For god ordens skyld så der ikke hersker forvirring så har jeg vedlagt rapport fra uafhængig bygningstaksator. Jeg har desuden vedlagt faktura på gulv udskiftning af vores sommerhus - betalt af Alka og udført af Alkas samarbejdspartner. Læg mærke til at der i fakturaprisen ikke er medregnet udskiftning af strøer og paneler. De skal skiftes iflg. F.s [F.N.] kalkule. F.s [F.N.] pris i kalkulen er urealistisk lav i forhold til hvad Alka tidligere på året har betalt.

Alt det jeg lige har dokumenteret påvirker skadesgraden i min favør."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 8/1 2008 til nævnet bemærket:

"Som af klager nævnt blev selskabets taksator F.T. afløst af taksator F.N., idet klager var utilfreds med F.T.s sagsbehandling og opgørelse af skaden, som efterfølgende også viste sig ikke at være korrekt.

Taksator F.N. som overtog sagen har behandlet sagen forfra med besigtigelse, taksering, kontakt til håndværkere og kalkulationer.

Selskabets cheftaksator N.S. har som nævnt også været involveret i sagen.

Der ses ikke i de fremsendte bilag nye oplysninger der kan give selskabet anledning til en ændret stillingtagen til sagen.

Af bygningssagkyndig H.P.s brev af 13. juli 2007 fremgår det, at han har vurderet skaden ud fra fotos og endvidere haft kontakt til Kalmar-huses ingeniør, som ikke overraskende fandt det mest rationelt at totalskade huset (hvilket ville indebære køb af nyt Kalmar-hus i stedet for at anvende uafhængige håndværkere til at udbedre skaden).

Udover denne betragtning angiver H.P. en udbedringsmetode for renoveringen af huset i overensstemmelse med det af Alka Forsikring iværksatte.

Klagers utilfredshed med og bemærkninger vedrørende taksator F.T. er efter selskabets opfattelse ikke længere relevante, idet taksator F.N. har overtaget sagen.

Tvisten mellem klager og selskabet drejer sig således nu - efter selskabets opfattelse alene om, hvem der har den korrekte viden om bygge- og håndværkspriser - klager eller selskabets bygningstaksator, idet klager er af den opfattelse, at taksators kalkulationer bygger på for lave priser, som hvis de var ansat højere ville medføre, at klager var berettiget til nyværdierstatning.

Vi må på ny fastholde, at selskabets bygningstaksator har den fornødne kompetence til at foretage udregningen af ejendommens skadegrad samt har foretaget beregningen på et korrekt grundlag, hvorefter klager ikke har ret til restværdierstatning i forbindelse med den skete skade."

I skrivelse af 21/9 2007 fra taksator F.N. til klageren fremgår bl.a.:

"Ad afsnit 1: Jeg har kalkuleret en pris på udbedring af din byggesag ud fra det kalkulationsprogram som Alka forsikring bruger til at prissætte deres skader, skulle du have en anden mening, må du præcisere denne omkring forkert antal mængder eller forkert m² pris på arbejdsløn. Jeg ved, at N.S. har givet dig ok til at benytte en byggerådgiver til din sag. Honorar kan max andrage 5 % af erstatningssummen. Hans opgave er blandt andet at efterkalkulere min opgørelse af skaden og komme med eventuelle indsigelser, hvis han mener, at den er forkert."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"224 Følgeudgifter

...

224.21 Overstiger reparationsomkostningerne 50 % af bygningens nyværdi, kan forsikringstageren vælge i stedet for reparation at få nedrevet resterne og få opført en tilsvarende bygning.

...

230 Erstatningens fastsættelse

231 Såfremt en beskadiget bygning eller bygningsdel har været tilbørligt vedligeholdt, ydes erstatning efter nyværdi, d.v.s. uden fradrag for værdigforringelse ved alder og brug. Erstatningen for nyværdi fastsættes til det beløb, det uden unødig forsinkelse vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted.

...

233 Der foretages fradrag for værdiforringelse, såfremt det beskadigede på grund af slid, ælde og andre individuelle omstændigheder på skadetidspunktet er forringet mere end 30 % af nyværdien, eller såfremt erstatningen udbetales kontant."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier, taksatorernes beregninger og den omfattende korrespondance mellem parterne.

Nævnet udtaler:
Selskabets taksator har beregnet skadegraden til 45,12 %. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at principperne for opgørelse af skadegraden er fulgt af taksator F.N. Nævnet har ikke grundlag for at vurdere, om mængder og enhedspriser og de skønnede beløb er korrekte. Men henset til, at klageren er opfordret til at lade egen bygningssagkyndig gennemgå kalkulationer, og at udgifterne hertil tilmed er dækningsberettigende inden for 5 % af erstatningssummen, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets skadeopgørelse.

Nævnet kender ikke selskabets bevæggrunde for, at selskabet ikke vil anerkende, at udbedringsomkostningerne af klageren kan anvendes til opførelse af nyt hus. Men da forsikringstageren ikke har krav herpå, kan nævnet ikke pålægge selskabet at gøre dette.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand