818/09

Den 4. maj 2009 blev i sag nr. 74.668:

xxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin repræsentant over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en brand.

Selskabet henviser til, at ejendommen i henhold til policen var opdelt i litra A og litra B, og det alene var litra A, der blev beskadiget ved branden, hvorfor erstatningsopgørelsen alene omhandler litra A.

Det fremgår af sagen, at klagerens ejendom den 24/4 2007 blev brandskadet. Skadekonsulent T.J. anførte i intern mail af 20/6 2007:

> "Vedhæftet fremsendes skadeopgørelse på denne sag (kopi af opgørelse sendt til rådgiver K.J. d.d.).
>
> Som du vil se på opgørelse tager rådgiver/kunde forbehold for opdeling af litra, - og derved omfanget af skaden - da de mener at police ikke er entydig med opdeling af litra.
>
> Der er 3 stk. litra på ejendommen - jeg har sendt en plantegning pr. fax, - hvor jeg har angivet hvilket litra der forefindes på ejendomme, samt deres størrelse i m².
>
> I PS og på BBR-oplysninger er anført at litra 11/bygning 2 er bygget i 1920, hvilket passer til værkstedsbygning.
>
> Så personligt er jeg ikke i tvivl om at skadeopgørelse er korrekt - når den 'kun' ophandler litra 10 (boligen)."

Selskabet anførte i skrivelse af 17/9 2007 til klageren:

"Vi anerkender bygningsskaden med Kr. 2.043.958 incl. moms i henhold til skadeopgørelsen og efter fradrag af selvrisikoen på Kr. 1.600.

Herudover betales følgende dokumenterede udgifter:
- Oprydning og afværgeforanstaltninger ved brandtomt umiddelbart efter branden.
- Byggesagsomkostninger med indtil Kr. 153.417 incl. moms.
- Retablering af fliser og have med indtil Kr. 102.233 incl. moms.
- Afbrydning af diverse forsyningsledninger.
- Indeksregulering i en normal byggeperiode efter gældende regler.
- Genhusningsomkostninger i en normal byggeperiode, dog maksimalt i 12 måneder.

Forbeholdet omkring værkstedet kan vi ikke imødekomme. Skaden på beboelsen er opgjort som en selvstændig bygning (litra 10). Værkstedet (litra 11) er ligeledes en selvstændig bygning, hvorfor denne ikke indgår i skadeopgørelsen. Der henvises til policens side 2, hvoraf det fremgår, at forsikringen er oprettet med dækning af 2 selvstændige bygninger."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 10/4 2008 til selskabet:

"Af policen fremgår, at forsikringen omhandler 2 bygninger. En beboelsesbygning opført i 1777 i flere plan med et samlet areal på 115 m² (litra A), og et udhus opført i 1920 i et plan med et samlet areal på 18 m². Policen er ikke vedhæftet et rids over de anførte bygninger. Policen indeholder endvidere ikke oplysninger om et haveskur, der er på ejendommen.

I forbindelse med skadeopgørelsen er der af jeres taksator T.J. udfærdiget et rids over ejendommen, hvoraf fremgår, at det oprindelige hus, som har en fuldt udnyttet 1. sal, har et grundareal på 66 m², at en senere tilbygning i et plan indeholdende bl.a. værelse og toilet har et areal på 18 m², mens værkstedstilbygningen har et areal på 22 m².

Den faktiske størrelse af værkstedstilbygningen peger således ikke i retning af, at det er denne, der i policen står anført som litra B med et areal på 18 m². Det er ligeledes ikke ud fra det pågældende rids og arealangivelserne heri muligt at slå fast, hvilke dele af ejendommen, der indgår i litra A. Det er således ikke muligt at lave en sammentælling af arealerne og så lande på 115 m².

På baggrund af disse uklarheder i policen med hensyn til, hvilke dele af ejendommen, der udgør litra A og litra B, og de uforklarlige arealangivelser, skal det herved gøres gældende, at værkstedsbygningen ikke udgør et selvstændigt litra, hvorfor denne skal indgå i skadeopgørelsen efter brandskaden den 24. april 2007.

Det har været helt naturligt for S.Aa.B. at forstå policen sådan, at hele den sammenbyggede ejendom inkl. værksted var at betragte som litra A, mens haveskuret var at betragte som litra B, hvorfor han har haft en berettiget forventning om, at hele den sammenbyggede ejendom ville indgå i skadeopgørelsen.

Der skal i denne forbindelse henvises til det almindelige princip inden for aftaleretten - uklarhedsreglen - som slår fast, at uklarheder i en aftale, skal fortolkes imod den, der har forfattet aftaleteksten. Dette princip bliver ikke mindre stærkt, når der er tale om uklarheder i en aftale, en virksomhed erhvervsmæssigt indgår med en forbruger, som er tilfældet i denne sag."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 30/5 2008 til klagerens repræsentant:

"På baggrund af din henvendelse har vi gennemgået sagen på ny, men er fortsat af en opfattelse, at policens litraopdeling er korrekt foretaget og i overensstemmelse med normal praksis. Vi fastholder derfor rigtigheden af den foretagne skadeopgørelse.

Det fremgår tydeligt af policen, at der er tale om 2 selvstændige bygninger, der er opført på forskellige tidspunkter. Selve beboelsen (litra A) er opført i 1777 og udhuset/værkstedsbygningen (litra B) i 1920. Der er tale om bygninger med hver sin tagkonstruktion.

Af ejendommens BBR-meddelelse fremgår det, at bygning 2 er helt identisk med policens litra B. Der er tale om en bygning på 18 m², opført i 1920, med ydervægge af mursten og med tagpap. Det formodes, at kunden er fuldt ud bekendt med BBR-meddelelsen, og ikke mindst derfor finder vi det usandsynligt, at kunden skulle være af den opfattelse, at policens litra B skulle være identisk med et havehus opført i træ og formentlig på et langt senere tidspunkt.

Uoverensstemmelserne mellem de i policen anførte m² og det faktiske forhold er formentlig opstået som følge af de ukorrekte m2-angivelser i BBR-meddelelsen, hvilket vi i sagens natur ikke kan bebrejdes. Det skal i den forbindelse nævnes, at vi ikke har gjort de 'manglende m²' gældende i forbindelse med skadeopgørelsen på beboelsen."

Klagerens repræsentant har ved skrivelse af 16/9 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde erstatning til en genopførelse af både litra A og litra B. Klagerens repræsentant har til støtte herfor anført:

"Der henvises i det hele til de vedlagte bilag, ikke mindst mine skrivelser af 10. april og 20. juni til Nykredit Forsikring, og de farvekopier af fotos, som er vedlagt skrivelsen af 10. april. Af disse billeder fremgår, at taget på ejendommen havde tre forskellige hældninger, og at det således ikke visuelt har været muligt at afgøre, hvilken del af ejendommen, der udgjorde litra A og hvilken del, der var litra B.

Det skal samtidig fremhæves, at klager og hans hustru er ældre mennesker, som ikke har de store erfaringer med at læse forsikringspolicer og -vilkår. Det er derfor kun rimeligt, at de uklarheder, der er i policen med hensyn til arealangivelse og litrering, ikke skal komme klager til skade, idet denne ikke har kunnet forventes at reagere på disse uklarheder ved modtagelsen af policen."

Selskabet har ved skrivelse af 22/10 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores forsikringstagere har modtaget en erstatning til genopførelse på 2.043.958 kr. inkl. moms og har genopført et nyt hus for en entreprisesum på 2.393.756 kr. inkl. moms. Erstatningen er beregnet for policens litra A inkl. restværdidækning.

Der er ikke beregnet erstatning for policens litra B, fordi den ikke var berørt af branden. I forbindelse med genopførelse af et nyt hus har vores forsikringstagere også revet litra B ned. Det nyopførte hus er placeret anderledes på grunden end det gamle.

Vi mener, at vores forsikringstagere har fået en korrekt erstatning efter policen.

Vi ser ingen uklarheder om, hvilke bygninger policen henviser til, idet policen er udstedt på grundlag af de daværende BBR-oplysninger. I BBR var udhus beskrevet som en bygning opført i 1920 med ydervægge af mursten og tagdækning af tagpap og med et bebygget areal på 18 kvm.

Udhus i policen kan kun forstås som værkstedsbygningen i forlængelse af beboelsen og kan ikke forveksles med haveskur på 13 m2 med bræddebeklædning og bølgetag, som også fandtes på grunden.

Der er synligt en forskel mellem beboelsesbygning og værkstedsbygningen både vedrørende ydervægge (bindingsværk ctr. tegl) og tagdækning (med rejsning ctr. fladt tag).

Sammenbyggede bygninger kan godt betragtes som selvstændige bygninger og opdeles i hver deres litra.

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at vores forsikringstager skal have yderligere erstatning, gør vi opmærksom på, at restværdierstatning forudsætter, at der er genopført/genopføres for beløbet."

Nævnet har modtaget billeder til brug for sin behandling af sagen.

Af policen fremgår:

"**Beskrivelse af den/de forsikrede bygninger**

Anvendelse	**Beboelse** Litra A	**Udhus** Litra B
Opført	1777	1920
Tagbeklædning	Hårdt tag	Hårdt tag
Antal etager	Flere plan	Et plan
Areal	115 m²	18 m²

"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**57. Hvordan erstattes skaderne**

57.1
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring), medmindre andet er påført policen eller fremgår af nedennævnte.
…
60. Restværdierstatning

60.1
Overstiger skadeprocenten 50, forstået som forholdet mellem nyværdien af det beskadigede og nyværdien af den forsikrede bygning, kan forsikringstageren vælge at få nedskrevet resterne og få erstatning til opførelse af en tilsvarende bygning opgjort efter punkt 57. Ved beregning af skadeprocenten medtages således ikke merydelser ved reparation, omkostninger til nedrivning og oprydning samt forøgede byggeudgifter (lovliggørelse).
60.2

Det er en betingelse for udbetaling af restværdierstatning, at byggeresterne nedrives inden 2 år fra skadedatoen, og at såvel den egentlige skadeserstatning som restværdierstatning fuldt ud anvendes til bygningens opførelse. Eventuelt fradrag for værdiforringelse sker i henhold til punkt 57."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det er ubestridt, at værkstedsbygningen ikke blev beskadiget ved branden.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets afgørelse ikke kan kritiseres, da bygningerne i policen tydeligt er opdelt i litra. Da det alene var litra A, der blev beskadiget ved branden, er det alene denne bygning, der skal indgå i erstatningsberegningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand