831/09

Den 16. november 2009 blev i sag nr. 75.678:

xxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har bygningsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse efter en omfattende brandskade samt over den periode, selskabet har erstattet klagerens genhusningsudgifter.

Selskabets taksator har opgjort skadegraden til 45,9 %, og afviser at udbetale restværdierstatning med henvisning til, at reparationsomkostningerne ikke overstiger 50 % af bygningens nyværdi. Vedrørende genhusningsperioden henviser selskabet til, at dækningen for disse udgifter i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 14.1 er begrænset til 12 måneder.

Klageren har i forbindelse med opgørelsen af brandskaden været bistået af en bygningsteknisk rådgiver, som har opgjort skadeprocenten til 51,6.

Det fremgår af sagen, at klagerens ejendom brændte den 15/7 2007, og klageren blev genhuset for selskabets regning indtil 14/9 2008. Selskabet har stoppet betalingen af genhusningsudgifterne fra denne dato, idet erstatningen højst ydes i 12 måneder efter skadens indtræden, samt med henvisning til at det skyldes klagerens egne forhold, at den forsikrede bygning ikke kan bebos på dette tidspunkt.

2. 75.678

Forskellen mellem selskabets og klagerens egen rådgivers erstatningsopgørelse skyldes primært uenighed om, hvordan direkte skade skal fortolkes. Af taksators brev af 26/11 2008 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

> "I henhold til aftale ved besigtigelsen på brandstedet den 20. august 2008 afventer jeg 2 stk. overslag fra aut. elinstallatører som skal prissætte eksisterende installation samt skrive hvor meget der kan genanvendes og hvor meget der skal lovliggøres (prissættes også) Når jeg har modtaget dette vil jeg evt. revidere min skadeopgørelse, men det vil ikke udløse restværdi. Jeg betragter det som fuldstændig formålsløst at gå yderligere i dialog med S.L. fra Ingeniørfirmaet M.S.
> Som det ses af vedhæftede brev af 1. september 2008 til ingeniørfirmaet har jeg også ønsket en ajourføring af tegningsmaterialet på basis af opmålingstegningerne så vi på den måde måske kan blive enige om nogle mængder. Materialet er ikke modtaget.
> Vi er fundamentalt uenige på et par meget væsentlige områder, som har stor betydning for kalkulationen og specielt for skadegraden som vil være over 50 % hvis S.L. skulle have ret og under hvis jeg har ret.
> Uenigheden er specielt om den direkte skade, hvilket specielt har betydning for omfanget af skader i tagkonstruktion, bjælkelag og skorstene herunder sodskader og eller mindre forkulningsskader på f.eks. spær. Jeg har i skadeopgørelsen strakt mig vidt for at give vor fælles kunde den bedst mulige erstatning indenfor de retningslinier som Alm. Brand har udstukket for mig og som jeg har arbejdet under i 11 år. De retningslinier er en anerkendt beregningsmetode, brugt i hele forsikringsbranchen, som Ingeniørfirmaet M.S. ikke vil anerkende som det eneste firma jeg har hørt om i min tid i Alm. Brand. Jeg kan endvidere oplyse, at jeg underviser i et skadepraktik modul på forsikringsakademiet på niveau 5, dette modul giver en praktisk anvendelse på netop storskader og hvordan skadegrader beregnes og hvad der er med og ikke med. Jeg vedhæfter et notat vedr. direkte skade.
> Min beregningsmetode giver en skadegrad på 45,9 % og det vil jeg holde fast i. Cheftaksator S.V. var til stede ved mødet i september og er enig med mig i, at der ikke er tale om totalskade.
> Din mulighed for ændring af skadegraden er enten voldgift eller syn og skøn.
> Jeg skal gøre opmærksom på at efterfølgende vandskader og eftervirkninger af disse såsom mug og skimmelvækster ikke er omfattet af brandskaden men som efterfølgende skadebegivenheder. Skader der skyldes vor kundes passivitet er ikke omfattet. Vor kunde skal sikre og bevare ejendommen og f.eks. meddele mig, hvis presenninger og lignende er gået i stykker.
> Jeg kan stadig kun anbefale dig, rådgiver og vor fælles kunde at underskrive side 3 og returnere det underskrevne eksemplar til undertegnede."

Klagerens tekniske rådgiver har som svar på taksators skrivelse af 26/11 2008 ved skrivelse af 18/12 2008 til klagers advokat anført følgende:

> "**1.** Aftalen d. 20.08.2008 vedrørende el, var at vi skulle lade en autoriseret El-installatør vurdere skaden på el-installationen.
> Dette er fremsendt fra M. El-service ApS., og skaden på el kan dermed indsættes i Alm. Brand' s beregninger.
>
> **2.** Hvis Alm. Bland afventer 2 stk. overslag med yderligere prissætning, ud over hvad der har været enighed om siden 18.01.2008, m^2 pris efter V & S prisbogen, mener undertegnede, at Alm. Brand forplumrer den generelle prissætning, som der ellers er enighed om.

3. Det er da beklageligt, at M.B. betragter det som formålsløst, men 'tonen' fra M.B.'s side var ved sidste møde, og har ligeså på skrift været af en sådan karakter, at skadelidte og hans far var dybt chokerede.

4. Vi er 'fundamentalt' uenige.
Ja, jævnfør opgørelse af bygningsskader, dateret juni 2000 side 9 nederste afsnit, se bilag.
'Ny sokkel ved anvendelse af fundablokke' skal indgå i beregningen.
Alm. Brand/M.B., benytter en langt dyrere (35 cm bred) løsning med forskalling til kr. 58.293,-.

V & S prisbog	51 m udgravning	á 80,-		4.080,00	kr.
	51 x 0,7 m^2 støbning	á 380,-	kr.	13.566,00	kr.
	51 x 0,4 m^2 fundablok	á 695,-	kr.	14.178,00	kr.
	Max. 15 m^2 puds	á 350,-	kr.	5.250,00	kr.
I alt				37.074,00	kr.

Her må vi konstatere, at Alm. Brand beregningsprincip er i modstrid med de almindelige bestemmelser.
Alm. Brand/M.B. ligger således 20.000,- kr. for højt, og det på noget der ikke er brændt.

Vor fornemmelse er, at det for M.B. gælder om, at have så høje beløb på det der ikke er brandskadet.

Trappesten i beton (simpel betonplade)	- 1.000,00	kr.
1 m brønd (ligger udenfor 1 m)	- 12.000,00	kr.
Fundamenter (Alm. Brand 35 cm bredt og forskallet fundament)	- 21.000,00	kr.
Fradrag	- 34.000,00	kr.

Dette er selvfølgelig med til, at bringe den endelige skadegrad ned.
Modsat dette ønsker Alm. Brand/M.B., at det der er brændt beløbssættes så lavt som muligt, det vil sige ikke benytter V & S prisbogen til f. eks. El-installationen, for at holde skadegraden under 50 %.

5. Vi mener, at uenigheden hovedsageligt skyldes de i pkt. 4 nævnte forhold, samt fejl i Alm. Brand's opgørelse, som anført i vor skema dateret d. 30.09.2008 kommentarer og korrektioner til Alm. Brand skadeopgørelse fra 01.09.2008.

…
Konklusion:

Skrivelse af 26.11.2008 fra Alm. Brand, ændrer ikke vores opfattelse, idet vi ved hver ny beregning lander over 50 %."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at bygningen er skadet med mere end 50 %, hvorfor klageren har krav på restværdierstatning.

Selskabet har ved skrivelse af 17/3 2009 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "I den konkrete sag har vores skadekonsulent ved opgørelse af erstatning for bygningsskaden taget udgangspunkt i de for husforsikringen gældende betingelser afsnit 2 punkt 15.1 og 15.1.2, hvoraf det bl.a. fremgår:
>
> *'Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi).*
>
> *Ved værdi ansættelse kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specielfremstillet, og byggemetoder, der er håndværksmæssige kendt og alment anvendte på skadetidspunktet (dvs. at en ældre, tung konstrueret bygning erstattes med en bygning af samme størrelse opført med nutidige byggematerialer og byggemetoder).'*
>
> Af de skadeopgørelser klagerens byggesagkyndige har udarbejdet og fremlagt ses ikke at taget hensyn til forsikringsbetingelsernes beskrivelse af hvorledes erstatningen skal opgøres.
>
> Således kan det oplyses, at der mellem parterne er stor uenighed om omfanget af den direkte skade. Dette er bl.a. kommet til udtryk ved forskellige opgørelser af, hvor meget der skal indgå i reparation af brandskadet tagkonstruktion, bjælkelag og skorstene herunder sodskader og mindre partielle forkulningsskader på f. eks spær.
>
> Vores skadekonsulent har baseret sin skadeopgørelse på dels hvad en forsvarlig reparation af det beskadigede vil omfatte og koste uden meromkostninger og dels hvad det ville koste at opføre en tilsvarende ny bygning.
>
> Som eksempler på dette og den principielle uenighed mellem klagerens byggetekniske rådgiver og vores skadekonsulent kan nævnes, at vores skadekonsulent i sine opgørelser har beregnet, at
>
> - den udvendige beklædning af en stålbjælke i stuen er beskadiget og at en acceptabel reparation af denne vil medføre at 1,5 meter skulle udskiftes.
>
>   Hertil har klagerens byggetekniske rådgiver i sin opgørelse taget udgangspunkt i, at beklædningen ikke skal udføres som en partiel reparation, men at reparationen må omfatte en total udskiftning af beklædningen i sin fulde længde på 5 meter.
>
>   Endvidere har klagerens byggetekniske rådgiver totalskadet selve stålbjælken i sin fulde længde uden at der er ført dokumentation for at denne skulle være blevet beskadiget eller svækket ved branden.
>
> - ca. 26 m^2 af bjælkelaget i etageadskillelsen mellem stueetagen og 1 sal koncentreret over arnestedet, er så brandskadet at det ikke kan repareres, men må udskiftes. Det øvrige bjælkelag er ikke beskadiget ved branden, og er derfor ikke medtaget i opgørelsen.

Hertil har klagerens byggesagkyndige i sin opgørelse ikke taget udgangspunkt i en partiel reparation som opgjort af vores skadekonsulent, men derimod valgt at anse hele etagens bjælkelag på ca. 92 - 95m^2 som totalskadet

- gavlmuren umiddelbart op til arnestedet er så beskadiget, at reparation vil indebære opførelse af en ny gavl.

  Med hensyn til gavlen i den modsatte ende af huset har vores skadekonsulent konstateret, at ca. 3 m^2 af gavlspidsens i alt ca. 15 m^2 gasbetonsten skal udskiftes.

  Hertil har klagerens byggesagkyndige i sin opgørelse taget udgangspunkt i, at begge gavle skal nedrives og 2 nye genopføres.

Restværdierstatning er beskrevet i forsikringsbetingelsernes afsnit 2 punkt 16, 16.1.1 - 16.1.3.
…
må vi på det foreliggende grundlag fastholde, at den af vores skadekonsulent foretagne opgørelse er korrekt i forhold til dels de faktiske forhold på brandstedet og dels i overensstemmelse med den praksis, som anvendes ved opgørelse af bygningsskader herunder udregning af skadegrad med henblik på eventuel restværdierstatning.

Vi henviser i den forbindelse til at den af vores skadekonsulent oprindelige fremlagte skadegrad den 19. januar 2008 på 45,7 % efterfølgende er blevet korrigeret, således at den endelige skadegrad er opgjort til 45,9 % - jævnfør brev **(bilag …)** fra vores skadekonsulent dateret 1. september 2008.

I overensstemmelse hermed må vi således fastholde, at klageren i den konkrete sag ikke er berettiget til restværdierstatning, hvorfor erstatningen for bygningsskaden således alene kan komme til udtryk ved en reparation af det skaderamte.
…
Det skal understreges, at vores opgørelse af den konkrete brandskade er sket i overensstemmelse med den af Forsikring og Pension juni 2000 udarbejdede vejledning *'Opgørelse af bygningsskader',* som vedlægges mærket **bilag ...**

Vi formoder at klagerens sagkyndige er bekendt med den fremlagte vejledning, men skal på baggrund af den konkrete sag specielt henvise til vejledningens forord og siderne 7, 9,11,14 -16 og 18 - 22.

Erstatning for midlertidig genhusning efter 14. august 2008

Ifølge de foreliggende oplysninger var der på skadetidspunktet påbegyndt et større renoverings- og ombygningsarbejde af huset, som på skadetidspunktet henstod ubeboet.

Klageren var på skadetidspunktet således tilmeldt folkeregistret på adressen, men boede på skadetidspunktet hos sin kæreste med forventet genindflytning i huset ultimo august 2008.

Den foreliggende uenighed mellem parterne om hvorvidt brandskaden udløste restværdierstatning eller ej har betydet, at klageren endnu ikke har igangsat reparation af brandskaden herunder kontaktet de lokale bygningsmyndigheder for afklaring af eventuelt byggesagsbehandling og dennes varighed.

6. 75.678

Ifølge de gældende forsikringsbetingelser afsnit 2 punkt 14.1 - 14.3 betales udover selve skaden også rimelige merudgifter til en række positivt nævnte foranstaltninger i medfør af at ejendommen må fraflyttes.

Dækningen for disse udgifter er begrænset til 12 måneder.

Af betingelserne fremgår det videre:

'Skyldes en indtruffen forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.'

Efter aftale blev der umiddelbart efter branden med klageren indgået aftale om, at Alm. Brand betalte merudgifterne til genhusning fra den 1. september 2007, hvor klageren efter det oplyste forventede at skulle være flyttet ind i huset på ny.

Ifølge de af vores skadekonsulent udarbejdede og fremlagte skadeopgørelser er reparationsperioden angivet til ca. 6 måneder.

Alm. Brand tilskrev herefter klageren og dennes byggetekniske rådgiver den 10. juli 2008 og meddelte, at Alm. Brand med virkning fra og med den 15. august ikke længere kunne tilbyde at betale merudgifter ved midlertidig genhusning.

Ved et efterfølgende møde mellem klageren, klagerens far, klagerens byggetekniske rådgiver med vores skadekonsulent M.B. og vores cheftaksator S.V. blev det aftalt, at Alm. Brand efter omstændighederne var villige til at forlænge betalingen af den midlertidige bolig frem til den 14. september 2008.

Beløbet på 5.200,00 kr. til dækning af husleje for perioden 15. august til og med 14. september 2008 blev derfor tilsendt klageren pr. check den 29. august 2008.

Vi må således meddele, at der med klageren foreligger en indgået aftale om varigheden af Alm. Brands betaling af udgifter til leje af midlertidig bolig for klageren.

I tilknytning hertil skal det bemærkes, at den indgåede aftale ligger ud over dækningsperioden på 12 måneder, som er den maksimale periode for dækning af merudgifter ved fraflytning ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 2 punkt 14.1.

Foranlediget af nævnets henvendelse skal det fremhæves, at vores tilsagn om betaling af genhusning frem til den 14. september 2008 på ingen måde kan tages som udtryk for, at Alm. Brand er ansvarlig for, at den verserende sag endnu ikke har fundet sin afslutning og at klageren derfor endnu ikke har kunnet flytte ind i sit hus.

Vi må således afvise, at Alm. Brand skulle være forpligtiget til at betale for yderligere genhusning af klageren."

Nævnet har fået forelagt taksatorens beregninger af 1/9 2008 samt klagerens rådgivers beregninger af 30/9 2008.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**14. Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning og erstatning for mistet lejeindtægt**

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige

14.1.
rimelige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder,

14.2.
andre rimelige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder,
…
Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. Ved større skade påhviler det sikrede hurtigst muligt at ansøge bygningsmyndighederne om at måtte reparere/genopføre på samme sted og til samme anvendelse.

Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.
…
15. Hvorledes beregnes erstatningen

15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

15.1.1.
Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi).

Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien, foretages fradrag herfor.

15.1.2.
Ved værdiansættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet, og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet (dvs. at en ældre, tungt konstrueret bygning erstattes med en bygning af samme størrelse opført med nutidige byggematerialer og byggemetoder).

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende er ikke omfattet af forsikringen.
…
16.1 restværdierstatning

16.1.1.
Forsikringen dækker værdien af anvendelige rester, som nedrives, under forudsætning af, at bygningen (ejendommens bygninger fremgår af BBR-registret) er beskadiget mindst 50 %.

Restværdierstatningen fastsættes efter de samme regler som den egentlige skadeerstatning. Den værdi, resterne måtte have til anden anvendelse eller kan indbringe ved salg, fradrages i den fastsatte erstatning.

16.1.2.

8. 75.678

Skadeerstatningen anses som anvendt før restværdierstatningen.

Restværdierstatning, som ikke anvendes til byggeri til samme anvendelse, bortfalder

16.1.3.
Forsikringen dækker tillige omkostninger til nedrivning og fjernelse af anvendelige rester, når bygningen er beskadiget mindst 50 %."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - udbetales restværdierstatning, hvis beskadigelsen overstiger 50 % af nyværdien. Selskabets taksator har beregnet skadegraden til 45,9 %. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at principperne for opgørelse af skadegraden er fulgt af selskabets taksator, og nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke anledning til at kritisere selskabets beregninger. Nævnets afgørelse udelukker ikke, at en domstol efter en nærmere bevisførelse kan komme til et andet resultat.

Vedrørende betaling af genhusningsudgifter finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har stoppet dækningen pr. 1/9 2008, allerede fordi selskabet på dette tidspunkt har dækket for den i forsikringsbetingelserne angivne maksimale periode.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand