830/09

Den 21. oktober 2009 blev i sag nr. 75.867:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxx

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 størrelsen af den af selskabet foretagne aldersafskrivning i forbindelse med en brandskade.

Klagerens sommerhus nedbrændte den 30/4 2008. Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende, men har beregnet en værdiforringelse på 37,52 % og har opgjort skaden på bygningen til dagsværdi. Klageren har over for nævnet gjort gældende, at værdiforringelsen af bygningen var under 30 %, hvorfor selskabet skal udbetale nyværdierstatning.

Ved skrivelse af 20/4 2009 har selskabet over for nævnet bl.a. anført:

> "Selskabets taksatorer besigtigede sammen med klager den 22. maj 2008 ejendommen (resterne af ejendommen).
>
> Ved besigtigelsen blev der foretaget registrering og beregning af ejendommens nyværdi og dagsværdi.
>
> På baggrund af besigtigelsen meddelte taksator ved brev af 2. juni 2008 at bygningens dagsværdi måtte anses for nedsat med 37,52 % og angav 3 erstatningsmuligheder for klager og bad denne meddele hvilken form for erstatning han ønskede. Kopi vedlagt.

På foranledning af klagers spørgsmål om opgørelse af værdiforringelsen af ejendommen forklarede taksator ved brev af 30. juli 2008 baggrunden for opgørelsen og de fremsendte erstatningstilbud. Kopi vedlagt.

Da Alka Forsikring trods gentagne rykkere ikke hørte fra klager tog selskabets cheftaksator kontakt til klager. Det fremgik, at klager ikke mente ejendommen var værdigforringet i en grad som anført.

Det blev således aftalt, at taksator skulle fremkomme med en uddybning af hvad der lå til grund for vurderingen, hvilken blev fremsendt til klager ved brev af 21. november 2008. I brevet blev klager opfordret til at kontakte en rådgiver, som kunne gennemgå materialet med klager og selskabet tilbød endvidere at deltage i et uddybende møde. Kopi vedlagt.

Trods flere erindringer har Alka Forsikring ikke hørt fra klager og sagen er nu indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 230 fremgår det hvorledes erstatningen opgøres.

Såfremt en bygning har været tilbørligt vedligeholdt fastsættes erstatningen i henhold til afsnit 231 efter nyværdi, hvilket vil sige uden fradrag for værdiforringelse som følge af alder og brug.

Det er imidlertid i betingelsernes afsnit 233 bestemt, at der foretages fradrag for værdiforringelse, såfremt det beskadigede på grund af slid, ælde og andre individuelle omstændigheder på skadetidspunktet er værdiforringet med mere end 30% af nyværdien eller såfremt erstatningen udbetales kontant.

På møde den 22. juni 2008 mellem klager og taksator udleverede klager fotos af ejendommen samt salgsopstilling for ejendommen fra D., hvor ejendommen på brandtidspunktet stod til salg. Kopier vedlagt, idet det skal bemærkes, at salgsopstillingen desværre ikke kan produceres i et tydeligere eksemplar.

Ejendommen er opført i 1938 og angiveligt renoveret i 1964. Som det fremgår af de medsendte fotos og taksators beskrivelse i brev af 21. november 2008 trængte ejendommen i den grad til vedligeholdelse på brandtidspunktet.

Beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen lyder med overskriften 'Fra skrot til slot': 'Huset som ligger på grunden trænger til en totalrenovering eller du kan vælge at rive det ned og bygge et nyt. P.t. er huset ikke anvendeligt, da alt inventar er taget ud'.

Af taksators kalkule - som ligeledes er sendt til klager - som er opdelt i tømrerarbejde, murerarbejde, el-arbejde, vvs-arbejde og malerarbejde - ses, at taksator har gennemgået ejendommen del for del og foretaget en vurdering af tilstanden og den værdiforringelse den pågældende del af ejendommen kunne konstateres at have. Kopi vedlagt.

Vi må fastholde, at selskabets bygningstaksator har den fornødne erfaring og kompetence til at foretage vurderingen af ejendommens tilstand samt har foretaget beregningen af den konkrete værdiforringelse på et korrekt grundlag.

Som det fremgår af de medsendte fotos var ejendommen i den grad nødlidende hvad angår almindelig vedligeholdelse, ligesom en del af den indvendige væg- og tagbeklædning (herunder isolering) manglede, hvilket i øvrigt understøttes af ordlyden i salgsopstillingen.

I 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.

Klager må med andre ord ikke opnå økonomisk gevinst som følge af forsikringsbegivenheden og den skade klager har lidt ved branden (ejendommens tilstand taget i betragtning) er ikke af en størrelsesorden, så klager kan få værdien af et nyt hus.

Alka Forsikring har tilbudt klager at deltage i et møde mellem klager og selskabet og en af klager valgt rådgiver, hvilket klager imidlertid ikke har ageret på.

For god ordens skyld skal det bemærkes, at selskabet den 3. november 2008 har erstattet indbogenstande tabt ved branden med 48.596,31 kr. i overensstemmelse med klagers opgørelse samt ved check af 20. november 2008 har erstattet hårde hvidevarer med 33.800,00 kr.

Efter en fornyet gennemgang af sagen må vi fastholde, at klagers ejendom på brandtidspunktet var forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien og vi kan derfor ikke tilbyde yderligere erstatning i anledning af branden end hvad selskabet har tilbudt ved brev af 2. juni 2008."

Ved skrivelse af 15/5 2009 til nævnet har klageren hertil bemærket:

"Ved besigtigelsen den 22. maj 2008, deltog F. og en kollega fra ALKA. Jeg udleverede salgsopstilling samt fotos fra D., hvor ejendommen havde været til salg siden februar 2008 til en salgspris på kr. 765.000,-

Ejendomsmægleren havde dog gjort mig opmærksom på, at såfremt jeg opsatte inderbeklædning/isolering samt fastmonterede de nye køkkenelementer, ville salgsprisen komme op på ca. kr. 925.000,-.

Derfor teksten i salgsopstillingen 'fra skrot til slot'.

Efter en del telefonisk kontakt imellem ALKA og jeg, hvor jeg op til flere gange, tilkendegav at jeg var utilfreds med ALKA's fastsatte værdiforringelse af nyprisen, meddelte jeg ALKA at jeg ville indgive sagen til Ankenævnet.

Min klare holdning/vurdering er, at man ikke kan værdiforringe en ejendom baseret på fotos. Jeg mener selv at min ejendom havde en værdiforringelse på max 15 - 20% grundet den manglende inderbeklædning/isolering, og ønsker derfor en uvildig vurdering af sagen."

Af skrivelse fra selskabets taksator til klageren af 21/11 2008 fremgår bl.a.:

"Jf. telefon samtale g.d. var der enighed omkring nyværdien på Jeres Fritidshus, I var dog ikke enig i hvordan Alka har valgt at afskrive på jeres bygnings konstruktioner. Alka har i nedenstående tekst præciseret afskrivningerne og hvad der ligger til grund for disse.

Alka forsikring fik af Jer på fællesmøde den 22.06.08 udleveret, foto materiale samt salgsopstilling fra ejendomsmægler kæden D.

I Salgs opstilling står der, at huset er fra 1938 og ombygget 1964. Ved gennemgang af boligen blev der lagt mærke til flg. konstruktioner :

- Bræddebeklædning udvendigt bar flere steder præg af slid og ælde.
  Ved besigtigelsen kunne der konstateres flere revner samt vindridser i beklædninger, brædder krummer og slår sig.
  Beklædninger sidder endvidere meget tæt på terræn *(se forside foto fra D.s slags opstilling)* dagsvædien vurderes derfor at udgøre 50 %.
  I henhold til F&P's levetidstabeller kan der afskrives med op til 50-60 %.

- Indvendigt træ skellet konstruktion er fra huset oprindelse.
  Tilstanden af den udvendige beklædning taget i betragtning, vurderes det derfor at indvendigt træ skellet konstruktioner bære præg af slid og ælde.
  Idet der som vist på foto fra D. forside fra salgs opstilling er vist at beklædning står meget nært på fugtigt terræn.
  Alka har i den forbindelse vurderet dagsværdien af indvendigt træ skellet konstruktioner udgør 50 %.
  Da der således efter Alkas vurdering er tale om et udsat miljø jf. F&P vejledning for levetidstabellerne kan der afskrives med op til 80 %.

- Vinduer og døre bærer flere steder præg af at være fra huset oprindelse, som et lags vinduer med manglende vedligeholdelse dvs. manglende maling / behandlinger som imprægnering. Alka har på den baggrund vurderet en dagsværdi på 25 % Jf. F&P vejledninger kan der afskrives med op til 80 %.

- Ind. Gulv konstruktioner er af gamle Fyrtræs planker med Fernis behandling, der kan på foto ses at gulvplanker flere steder har slået sig og gulvet bære præg af slid og ælde. Vi har på baggrund af ovenstående, vurderet at dagsværdien for gulvet samt underliggende strø konstruktion udgør med 50 %.
  Endvidere har vi konstateret at strøkonstruktion ikke er ventileret.
  Da der således efter Alkas vurdering er tale om et udsat miljø. Jf. F&P levetidstabeller, kan der afskrives med op til 68 %.

- Indv. Beklædninger i bruse niche sidder i det særdeles udsat miljø idet der ikke er tale om en konstrueret bruse niche som er beregnet til større vandmængder, ud fra foto bære konstruktion præg af slid / ælde og der afskrives derfor på selve denne beklædning med 70 %.

- Tagkonstruktion er meget medtaget idet der ligger et større tildækket lag af mos samt andet på taget som derfor ikke får den ventilering og nedbrydes hurtigere se evt. foto fra D. Tagplader sidder i et særdeles udsat miljø og man må forvente en hurtigere nedbrydning på disse.
  Alka har derfor vurderet at tagkonstruktionens dagsværdi udgør 50 %.
  Jf F&P levetidstabel kan taget afskrives med op til 60 %.

- Pvc taget over Jeres terrasse er af ældre dato og der ligger flere steder større mængder mos på taget.
  Alka har derfor vurderet at dagsværdien udgør 20 % idet den forventede levetid er væsentligt reduceret.

- Udv. Ydervægge i let beton. Muren stod ubehandlet i et udsat miljø her tænkes på regn og frost, muren bar præg af ælde ligesom det resterende hus, ud fra vurdering på fælles besigtigelse den 22.06.08 blev muren vurderet til en afskrivning på 64 %. Jf. F&P levetidstabel kan muren afskrives med op til 80 %.

- Installationer er fra den gang huset blev istandsat i 1964 og El installationer er frit lagte flere steder.
  Alka har derfor vurderet dagsværdien til at udgøre 30 %.
  Jf. F&P levetidstabeller kan installationer afskrives med op til 80 %

- VVS installationer er udført som synlige, og sidder generelt i et udsat miljø Alka forsikring har på baggrund af huset stand set ud fra foto dokumentation, vurderet at dagsværdien for indvendige installationer udgør 50 %.
  Jf. F&P levetidstabeller kan der afskrives med op til 80 %.

Alka Forsikring håber, at med ovenstående uddybning, at have begrundet hvorfor Alka har valgt, at afskrive på Jeres bygnings dele."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**230 Erstatningens fastsættelse.**

231 Såfremt en beskadiget bygning eller bygningsdel har været tilbørligt vedligeholdt, ydes erstatning efter nyværdi, d.v.s. uden fradrag for værdiforringelse 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.

232 Erstatningen kan i intet tilfælde baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggematerialer og byggemetoder, der ikke er gængse på skadetidspunktet.

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

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagens akter finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets skadeopgørelse, herunder størrelsen af den af selskabet beregnede værdiforringelse. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klageren en højere erstatning end den tilbudte.

6. 75.867

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson