856/10

Den 29. november 2010 blev i sag nr. 77.591:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
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 husforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse samt foretagne reparationer efter en brand på forsikringsstedet den 9/3 2009.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om at dække visse ikke tidligere anerkendte forhold. Selskabet har med forskellige begrundelser afvist klagerens øvrige krav.
Det fremgår af sagen, at der den 9/3 2009 opstod brand på forsikringsstedet. Selskabet anerkendte branden som dækningsberettigende. Klageren blev genhuset, og der blev herefter igangsat reparation af ejendommen. Klageren var utilfreds med erstatningsopgørelsen og de foretagne reparationer. Dette resulterede i omfattende brevveksling mellem parterne.
Sagen er indbragt for nævnet den 10/3 2010.

Klageren har både før og efter sagens indbringelse for nævnet udførligt redegjort for de forhold, som hun mener, selskabet har behandlet forkert.

Selskabet har besvaret klagen ved brev af 23/4 2010 til nævnet. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Sagens begrundelse**
…
Hvis klageren mener, der er punkter selskabet ikke har besvaret overfor Nævnet, bedes klageren venligst vende tilbage med disse punkter.

Branden er opstået i stuen i stueplan. Stuen var svært brandskadet, resten af stueplan var svært sodskadet.

Der har som følge af branden været skade på tapet, loftsbrædder, gulvbrædder, døre, karme, fast bygningsinventar (f.eks. køkkenet) med videre, men der har ikke været skade på bygningens bærende konstruktioner.

På 1. sal var der sket sodskade. Da der alene skulle ske rengøring af 1. salen, blev denne straks igangsat, således at 1. salen hurtigt kunne benyttes igen.

I kælderen var der efter branden mindre sodskade samt vandskade. Der blev rengjort, malet og loftet blev udskiftet i 2 rum.
...
Klageren har overtaget ejendommen i starten af 2008, hvor der er udarbejdet en tilstandsrapport - **bilag …** - for ejendommen.

Vores ejerskiftekonsulent har besigtiget ejendommen, men skaderne er alene vurderet, om de er omfattet af husforsikring, efter den skete brandskade.

Klageren har tegnet en ejerskifteforsikring her i selskabet, men klageren har tidligere oplyst, at hun ikke ønsker, at anmelde skader over den tegnede ejerskifteforsikring.

Såfremt klageren efterfølgende ønsker, at vi vurderer et eller flere forhold under den tegnede ejerskifteforsikring, hører vi gerne nærmere.

Klagerens ejendom er opført i 1944, efter de byggemetoder og normer som var gældende dengang.

Som det fremgår af tilstandsrapporten, var der en del som skulle forbedres på ejendommen.

I tilstandsrapporten fremgår det blandt andet på side *7*

> *Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er under middel. Der må påregnes forbedringer på en del bygningsdele, inden normal vedligeholdelse på disse kan påbegyndes.*

…
Punkt 1.1. Puds i kælderrum
Klageren har oplyst, at der drysser puds i hundesalonen, som er i kælderen.

Selskabet mener ikke, at det løse puds er en følge efter brandskaden.

I tilstandsrapporten står der

> *K2*
> *Der er fugtstigning i kældervægge samt partiel afskalninger og porøst puds. Der er defekt puds ved kældervindue mod sydvest.*
> *K3*
> *Der er revner i/ved vinduesoverligger i kælderrum mod sydvest. Flere steder er vægge/beklædninger og loftsbeklædning i kælder fugtige eller med fugtskjolder.*

Note: Fugt i kælder vurderes, at være høj i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er således tale om alvorlige forhold, og det vurderes af den bygningssagkyndig, at kælderen er mere fugtig end når man sammenligner klagerens kælder med andre kældre i ejendomme af samme alder, byggemetode og norm.

Ved besigtigelsen har selskabet bemærket, at vægbeklædningen, som var monteret ved overtagelsen af ejendommen, er fjernet.

Den fugtige kælder samt vægbeklædningen er fjernet, mener selskabet, er årsagen til at pudsen drysser i kælderen og kan derfor ikke henføres til den skete brandskade.

Punkt 1.2. Rørkasse i vaskerummet
Selskabet har tidligere bedt klageren om, at uddybe punktet. I brev af den 18. februar 2010 - bilag … - skriver klageren, at kappen, i kælderen, er gået i stykker.

Da vi allerede tidligere har lovet klageren, at vores taksator skal besigtige ejendommen i maj måned, vil vores taksator ligeledes se på dette forhold. Se eventuelt punkt 1.7. Forhaven.

Punkt 1.3. Lugt af røg i forgang
Vores taksator og skadekonsulent har været på ejendommen flere gange, uden at bemærke at der lugtede af røg. Sidste besigtigelse var den 4. december 2009.

Selskabet har tidligere bedt Skadeservice Danmark om at besigtige forholdet og vurdere dette på ny.

Ved en fejl er dette ikke sket. Jeg har derfor bedt Skadeservice Danmark, om at kontakte klageren som tidligere lovet.

Når Skadeservice Danmark har genbesigtiget ejendommen, vil vi vende tilbage til dette forhold over for Nævnet.

Punkt 1.4. Vandgennemtrængning fra 1. sal
I forbindelse med brandskaden ønskede klageren, at foretage mindre ændringer af ejendommen, hvilket naturligvis kunne ske for klagerens egen regning.

Af skitsen - bilag … - fremgår det, at der er en skillevæg mellem de 2 stuer. Denne ønskede klageren revet ned.

Selskabet skulle erstatte en reparation af skillevæggen. Reparationsbeløbet blev stillet til rådighed, til de ønskede ændringer.

Klageren har oplyst, at der i forbindelse med gulvvask på 1. sal, trænger vand ned gennem loftet. Vandet kommer ned, hvor en tidligere skillevæg i stueplan er fjernet.

Selskabet mener umiddelbart ikke, at der er tale om en direkte følge af brandskaden, men kan stamme fra den ombygning, hvor skillevæggen mellem stuerne, i stueplan, er revet ned.

Såfremt klageren mener, at årsagen er en direkte følge af brandskaden, har selskabet tidligere bedt klageren om, at oplyse nærmere herom.

Klageren er ikke efterfølgende kommet med uddybende bemærkninger herom, hvorfor vi må fastholde, at vi ud fra de indkomne oplysninger vurderer, at forholdet ikke kan henføres som en direkte følge af den skete brandskade.

I den forbindelse skal vi oplyse, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres vandskade på loftet i stueplan, som følge af vand, der trænger ned ved gulvvask.

Punkt 1.5. Utæthed med vand i spisestuen - slagregn
Klageren har oplyst, at der kommer slagregn ind gennem taget. Det er i den side af taget, som ikke er blevet repareret.

I forbindelse med brandskaden er der ikke sket reparation af tagbelægningen.

Da udbedring af branden næsten var overstået og klageren var flyttet ind i huset igen, blev selskabet kontaktet på grund af utætheder i taget og vores taksator besigtigede tagbelægningen.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres utætheder i tagbelægningen omkring kvisten. Det var mod syd / sydøst.

Der er ikke tale om utætheder, som kan henføres til den skete brandskade, men derimod ejendommens almindelige vedligeholdelse.

I tilstandsrapporten er der ligeledes nævnt forhold, der beskriver tagets tilstande. Det vil sige, at der er forhold, som klageren burde være opmærksom på inden overtagelsen af ejendommen. I rapporten står der

UN
I værelse mod sydøst er der fugtskjolder og porøst puds på skunkvæg
K1
Der mangler skumbølgeklodser ved rygningen
Note: manglende skumbølgeklodser giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn
K2
Tagplader mod nord og syd er med ældningstegn og mosbegroning.
Note: Mosbegroning på tagflader kan bevirker gennemsivning af fugt med opfugtning af spær/lægter til følge.

Klageren har henvist til en rapport fra en bygningssagkyndig M.P. Selskabet har ikke denne rapport.

Hvis den kan bidrage med nye oplysninger, modtager vi gerne kopi af rapporten, hvorefter vi vil vurdere forholdet på ny.

Punkt 1.6. Antenne
I forbindelse med branden blev antennekablet, som er trukket fra antenne på taget og ned langs gavlen og ind i stuen, brændt over.

Kablet kan derfor repareres.

Da klageren ved opgørelse af skaden, overvejede at blive medlem af en lokal antenneforening, i stedet for at have egen antenne, udbetale selskabet 1.000 kr. for udbedring af skaden. Beløbet er udbetalt i december 2009.

Der er tale om 2 timers arbejde samt lidt materialer til delvis reparation af kablet. Prisen er oplyst af den lokale håndværker.

Punkt 1.7. Forhaven
Græsset er, ifølge klageren, ikke kommet igen, der hvor beboelsesvognen har stået.

Som tidligere oplyst klageren, vil selskabet genbesigtige forhaven i midten / slutningen af maj, når græsset vokser igen.

En taksator fra selskabet vil kontakte klageren, for nærmere aftale om hvornår besigtigelsen kan finde sted, når vi nærmere os det tidspunktet.

Når genbesigtigelsen har fundet sted, vil selskabet vende tilbage overfor Nævnet.

Punkt 1.8. Skæv gulv i spisestuen
I brev af den 13. december 2009 - bilag … - oplyser klageren over

> *Skæv gulv i spisestuen. Ved spisestueafdelingen lige til venstre når vi kommer ind i stuen.*

I brevet vedrørende naturgasforbrug, udateret - **bilag** … - oplyser klageren

> *Jeg har hele tiden vidst at gulvet var skævt ved spisebordet. Jeg har nu konstateret, at dette ligeledes er galt andre steder. Da gulvet på ingen måder var skævt nogen steder før branden ønsker jeg dette udbedret.*

Efter brandskaden er gulvbrædderne i spisestuen udskiftet. De nye gulvbrædder er lagt på de eksisterende gulvstrøer, som var ubeskadiget efter branden.

Det er selskabets opfattelse, at udskiftning af gulvbrædder, som er lagt på eksisterende gulvstrøer, har samme ujævnheder som før udskiftningen af gulvbrædderne.

Samtidig må vi meddele, at der ikke er noget usædvanligt i, at gulvet er skævt, i en ejendom fra 1944.

I tilstandsrapporten fremgår det

> *UN*
> *Loft i kælderrum mod sydvest og overliggende gulv i stue mod sydvest er ikke vandret.*
> *K1*
> *Gulve i flere rum på begge etager er eftergivende / knirkende.*

Selskabet mener ikke, jf. ovennævnte, at der er tale om skævheder, som kan henføres til den skete brandskade, men er som følge af husets alder og brug, hvilket klageren var bekendt med inden overtagelse af ejendommen, jf. tilstandsrapporten.

I den forbindelse skal vi oplyse, at punktet ligeledes er berørt under Punkt 1.22. Revner i murværket.

Punkt 1.9. Manglende fald i badeværelset
Klageren mener, at der er manglende fald på badeværelsesgulvet.

Fliserne i badeværelset skulle udskiftes som følge af branden, da man ikke kunne få fugerne rene efter branden.

Selskabet har derfor erstattet, at fliserne blev fjernet og der blev lagt nye. Der blev ved reparationen ikke ændret på underlaget til fliserne, som følge af branden.

Men klageren valgte, at ændre indretningen af badeværelset. Før branden var brusenichen afgrænset med en kant. Efter branden valgte klageren, at ændre gulvet, således at der ikke er kant ved brusenichen.

En eventuel opretning af gulvet kan ikke henføres til den dækningsberettigede brandskade og er derfor ikke omfattet af forsikringen.

Selskabet er af den opfattelse, at gulvet altid har haft bagfald, hvilket dog ikke er blevet bemærket på grund af kanten til brusenichen, men nu hvor den er fjernet, vil bagfaldet vise sig.

Punkt 1.10. Udluftning på væggen udenfor
Klageren oplyser, at hullet i træet er lavet for stort eller udluftningen er for lille.

Som selskabet tidligere har oplyst klageren, er det ikke et forhold selskabet kender til.

Selskabet har derfor tidligere bedt klageren om at oplyse, hvad der er sket, samt hvorfor klageren mener, at kravet kan henføres til den skete brandskade, herunder i hvilket rum / væg udluftningen sidder.

Disse spørgsmål har klageren dog aldrig besvaret.

Selskabet skal være indstillet på, at besigtige forholdet. Når besigtigelsen har fundet sted, vil selskabet vende tilbage.

Punkt 1.11. Bruseslange i badet
Klageren oplyser, at bruseslangen 'knækker'.

Selskabet har tidligere besigtiget forholdet og har ikke kunne konstatere forholdet.

Samtidig må vi meddele, såfremt klageren har reklamation for udbedring af skaden, skal klageren rette henvendelse til den håndværker, som har udført arbejdet.

Som tidligere oplyst, er selskabet er ansvarlig eller erstatningsansvarlig for de fejl og mangler som en reparatør måtte lave, uanset om disse er opstået i forbindelse med en dækningsberettigede skade over den tegnede forsikringen.

Punkt 1.12. Rosetter i badeværelset Klageren oplyser
Rosetter ved rør (badeværelset)

Selskabet har tidligere bedt klageren, om at uddybe sit krav, herunder hvad der er sket med rosetterne.

Der er tidligere udskiftet 4 rosetter i badeværelset, hvilket klageren tidligere har godkendt.

Eventuel reklamation over håndværkerens arbejde, bedes klageren rette direkte mod håndværkeren.

Punkt 1.13. Liste ved komfur
Listerne er udskiftet og tidligere godkendt af klageren.

Der kan være tale om skævheder i huset, som stammer fra da huset blev opført.

Samtidig må vi meddele, at eventuel reklamation over håndværkerens arbejde skal rettes til denne.

Punkt 1.14. Vandmontering under vask i køkken
Klageren har oplyst, at vandmontering under vask er meget ustabil. Hvad der nærmere menes med dette, er uklart.

Vi kan dog oplyse, at køkkenet er blevet udskiftet som følge af branden. Klageren har i den forbindelse, for egen regning, fået monteret en opvaskemaskine.

Hvis klageren har problemer med installationen, bedes klageren kontakte den håndværker, som har tilsluttet opvaskemaskinen.

Det er ikke et krav, som kan henføres til den dækningsberettigede brandskade, hvorfor selskabet ikke kan være behjælpelig.

Punkt 1.15. Huller i loftet vedr. lampe
Klageren oplyser, at der er huller i loftbeklædningen efter fejlmontering af lamper.

Der er usikkerhed om lamperne, i første omgang, er monteret hvor de tidligere lamper hang, eller om de er hængt op efter klagerens ønske, men efterfølgende ønskede klageren lamperne flyttet.

At klageren efterfølgende ønsker lamperne flyttet og der derfor er kommet huller i loftbeklædningen, er ikke dækket af forsikringen.

Punkt 1.16. Udendørs sensor
Der er tale om en udendørs sensor, som ikke virker.

Der er tale om en sensor, som sidder på gavlen ved hoveddøren. Sensoren er indtegnet på skitse - bilag ....

Som tidligere oplyst, er branden opstået i den modsatte ende af huset inden i stuen. Og der er ikke sket skade på bygningens ydre på den gavl hvor sensoren sidder, hvorfor selskabet ikke mener at kravet kan henføres til den skete brandskade.

Punkt 1.17. Elforbrug
Vi har nu modtaget opgørelse over klagerens el-forbrug.

Ud fra de oplysninger der er vedrørende forbruget i stueplan, har vi skønnet et merforbrug af el til 1.050 KWh. Erstatningen vil blive sendt til klageren direkte.

Punkt 1.18. Vand ved emhætte
Klageren oplyser, at det drypper fra emhætten.

Som følge af brandskaden blev selve emhætten udskiftet, men hverken aftræksrør eller inddækning var berørt af brandskaden og derfor heller ikke en del af reparationen.

Selskabet er af den helt klare opfattelse, at der ikke kommer vand fra selve emhætten, men der er tale om kondens fra aftræksrøret eller inddækningen.

Da aftræksrøret eller inddækningen ikke har været berørt af brandskaden, kan vi ikke være behjælpelige hermed.

Punkt 1.19. Varmeanlæg Varmeanlægget er opstillet i kælderen.
I forbindelse med udbedring af brandskaden, er varmeanlægget naturligvis blevet gennemgået og efterprøvet, hvor der ikke kunne findes fejl på anlægget.

Samtlige radiatorer i stueplan er udskiftet og der er efterfølgende renset termostater på **1.** sal.
Et varmeanlæg skal renses er at betragte som almindelig vedligeholdelse, hvilket ikke er omfattet af forsikringen.

Punkt 1.20. Vinduer på 1. sal
Der er konstateret utætheder i 2 vinduer på 1. salen.

På 1. salen har der ikke været brand / ildsvåde, men alene sodskade.
Vores taksator har besigtiget vinduerne på 1. sal. På byggemødet den 19. juni 2009 kunne det konstateres, at vinduerne hænger på grund af, at der mangler flere skruer i hængslerne.

Manglende skruer i hængslerne er ikke en følge af brandskaden, men betragtes som almindelig vedligeholdelse af ejendommen, hvorfor kravet ikke er dækket af forsikringen.

Punkt 1.21. Vinduer på 1. sal
Punkt 1.22. Revner i murværk
Klageren mener, at

- revner i murværk,
- vinduer der er utætte,
- puds der falder af væggene i kælderen,
- taget der er utæt,

tyder på, huset har 'sat sig' på grund af den store varmeudvikling, der har været som følge af branden. Klageren ønsker, at selskabet skal udmåle ejendommen.

Selskabet mener ikke kravene, kan henføres til den dækningsberettigede brandskade.

I den udarbejdede tilstandsrapport er der flere punkter, som oplyser at huset er skævt og at huset kan sætte sig yderligere samt at huset trænger til almindelig vedligeholdelse. I rapporten står der

UN
Der er sætning/revne i sokkel ved sydhjørne mod vest.
Note: Det kan ikke vurderes om revnen er stabil og uden yderligere følgeskade end nævnt under punkt 5.1. lofter/etageadskillelser
K2
Sokkelpuds mod alle facader er med ujævnheder, revner og manglende vedhæftning
K1
Der er revner i lyskasser mod nord
K2

Der er fugtstigning i kældervægge samt partiel afskalning og porøst puds. Der er defekt puds ved kældervindue i kælderrum mod sydvest
K3
Der er revner i / ved vinduesoverligger i kælderrum mod sydvest.
Flere steder er vægge/beklædning og loftsbeklædning i kælder fugtige eller med fugtskjolder.
Note: Fugt i kælder vurderes, at være høj i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
UN
I værelse mod sydøst er der fugtskjolder og porøst puds på skunkvæg
K2
Mod alle facader er der vinduer inkl. kældervinduer med ældningstegn/råd eller fugtskjolder
UN
Loft i kælderrum mod sydvest og overliggende gulv i stue mod sydvest er ikke vandret. Se i øvrigt pkt. 1.2. sokkel.
K2
… Loftbeklædning i kælder er af cellutex, som stedvis er defekt/med fugtskade.
K1
Gulve i flere rum på begge etager er eftergivende /knirkende.
K1
Der mangler skumbølgeklodser ved rygningen
Note: manglende skumbølgeklodser giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn
K2
Tagplader mod nord og syd er med ældningstegn og mosbegroning.
Note: Mosbegroning på tagflader kan bevirker gennemsivning af fugt med opfugtning af spær/lægter til følge.

Klageren er blevet anbefalet i rapporten, at undersøge nogle af disse forhold, inden hun købte ejendommen.

Vi har tidligere forespurgt, om forhold er undersøgt, inden købet af ejendommen, og i bekræftende fald, vil vi gerne have en kopi af den / de udarbejdede rapport / rapporter. Vi vil herefter forholde os til klagerens krav på ny, herunder om et eller flere af forholdene kan henføres til den skete brandskade.

Som oplyst under punkt 1.5. er vi opmærksomme på, at klageren omtaler en rapport udarbejdet af bygningssagkyndig, M.P. Rapporten har selskabet ikke umiddelbart modtaget, men vil naturligvis gerne se rapporten.

Punkt 1.23. Reklamation af malerarbejde i kælderen
Som tidligere nævnt må klageren rette henvendelse til den håndværker, som har udført arbejdet, hvis klageren ikke mener, at arbejdet er udført korrekt.

Punkt 1.24. Merforbrug af vand
Selskabet har ikke tidligere har modtaget krav om merforbrug af vand på grund af brandskaden.

Umiddelbart mener vi ikke, at der kan være et merforbrug af vand som følge af brandskaden, men klageren er naturligvis velkommen til at fremsende sit krav, hvorefter selskabet vil forholde sig til kravet.

Punkt 1.25. Genhusning af lejer
Klageren klager over, at selskabet ikke har betalt for genhusning af … Ifølge de oplysninger som selskabet har, er der tale om en ven til klageren.

At klageren har haft brug for at have en ven / person tæt på sig lige efter branden, er ikke en udgift selskabet kan påtale sig.

Forsikringen dækker jf. betingelsernes afsnit 1, punkt 1

> *Sikrede er forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af de forsikrede genstande.*

Endvidere fremgår det af betingelsernes afsnit 2, punkt 14

> *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,*
> *14.3.*
> *dokumenteret tab af lejeindtægt i indtil 1 måned efter skadens udbring, dog højst i 12 måneder.*

Selskabet har tidligere fået oplyst, at lejer på 1. sal var fraflyttet lejemålet inden skadedatoen.

Samtidig skal det oplyses, at selskabet startede med at gøre 1. salen rent, så en eventuel ny lejer kunne flytte ind.

Punkt 1.26. Udgifter til kiropraktor
Klageren har haft udgifter til kiropraktor. Denne udgift er ikke omfattet af husforsikringen.

Forsikringen dækker den direkte skade som følge af en dækningsberettiget brandskade.
Forsikringen omfatter ejendommens bygninger, sædvanligt bygningstilbehør, installationer, haveanlæg mv.

For god ordens skyld skal det oplyses, at klageren blev genhuset i en beboelsesvogn på adressen. Da klagerens møbler var skadet, lejede selskabet naturligvis beboelsesvognen møblet, med de møbler som følger en sådan beboelsesvogn.

Punkt 1.27. Tabt arbejdsfortjeneste
Klageren har i sagsforløbet fået venner og bekendte til at rådgive sig samt deltage i møder mv.

Et krav om tabt arbejdsfortjeneste til klageren eller dennes venner og bekendte, er ikke omfattet af forsikringen, jf. betingelserne.

Punkt 1.28. Bygherre
I forbindelse med udbedring af en skade, som er dækningsberettiget af den oprettede police, dækker forsikringen det økonomiske tab der følger.

Det er klageren / skadelidte selv, som sørger for udbedring af selve skaden. Den reparation som udføres af håndværkeren udføres for klageren / sikrede.

Selskabet kan derfor ikke påtage sig at være bygherre i forbindelse med den skete brandskade.

I den forbindelse skal vi oplyser, at selskabet ikke har truffet det endelige valg af håndværker, til udbedring af skaden.

Punkt 1.29. Merforbrug af gas
Klageren har efter indbringelse af sagen for Nævnet, fremsendt krav om gasforbrug.

Umiddelbart kan selskabet ikke se, at kravet vedrørende den skete brandskade, men vi hører gerne nærmere fra klageren, herunder hvad forbruget har været pr. måned.

Selskabet skal bemærke, at radiatorerne i stueplan var pillet ned, i forbindelse udbedring af brandskaden.

Selskabet er ikke bekendt med i hvilket omfang 1. salen og kælderen er benyttet i reparationsperioden, da der alene var tale om rengøring samt mindre reparation i kælderen af lofter.

Konklusion
Efter en mindre brandskade er klageren utilfreds med reparationen, ligesom klageren mener, at bygningen har taget større skade end selskabet har erstattet, idet klageren blandt andet mener, at ejendommen har sat sig, revnet og taget er blevet utæt.

En del af disse forhold er nævnt i den udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen, og selskabet mener derfor ikke, at forholdene kan henføres til den dækningsberettigede brandskade.

Der er enkelte forhold som taksator vil genbesigtige, og selskabet vil herefter vende tilbage overfor Nævnet."

Klageren er herefter fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 7/5 2010 til nævnet. Af dette brev fremgår bl.a.:

- at en "Uvildig byggesagkyndig har konstateret en revne i muren set udefra fra bund til top. Iflg. fagfolk, der har udfærdiget tilstandsrapport, har denne revne aldrig været til stede."
- at taget igen er utæt
- at huset - ifølge "brandfolk" - har sat sig
- at huset lugter af sod, når det har været tillukket i mindst 2 døgn
- at en del af væggen i kælderen ikke er færdigmalet, og at især én væg er en katastrofe

Herefter har selskabet i brev af 19/5 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til malerarbejdet i kælderen, kan vi oplyse, at selskabet har kontakte Maleren. Maleren vil besigtige væggen i kælderen, selskabet vil herefter vende tilbage.

Samtidig kan vi oplyse, at vores taksator har genbesigtiget ejendommen, oplyst i vores tidligere brev til Nævnet.

Punkt 1.2. Rørkasse i vaskerummet
Ved besigtigelsen kunne det ikke konstateres, om det er en følge af den skete brandskade.

Der er tale om en rørkasse, som skal samles med nogle små søm.

Vi har bedt tømreren, som har udbedret brandskaden, om at samle rørkassen.

Punkt 1.3. Lugt af røg i forgang
Skadeservice Danmark og vores taksator har været hos klageren og kunne ikke lugte eller se spor af sod i forgangen, hvilket også klageren havde forberedt os på.

Klageren har tidligere oplyst, at der alene kan lugtes sod, når huset har været lukket i flere dage.

Hvis klageren er bortrejst et par dage og kommer hjem i hverdagene, i dagstimerne, vil selskabet gerne genbesigtige, hvis klageren orientere os, således at vi har mulighed for at planlægge besigtigelsen.

Punkt 1.7. Forhaven
Vi har set græsset og det er korrekt, at dette ikke er kommet op.
Klageren bedes sende et overslag ind for retablering af græsplænen.

Punkt 1.10. Udluftning på væggen udenfor
Vi har set hullet i træet ved udluftningen.

Selskabet har ikke betalt for udskiftning af udluftningen til gasfyret, hvorfor forholdet ikke kan henføres til den skete brandskade og dermed ikke dækket af forsikringen.

Punkt 1.11. Bruseslange i badet
Bruseslangen er knækket. Fotos vedlægges - bilag …

Årsagen er, at bruseslangen bliver lagt på gulvet. Slangen er beregnet til at hænge på væggen.

Der er ikke tale om en dårlig bruseslange, men som følge af den brug, der er af bruseslangen.
Der er ikke tale om et forhold, som er dækket af forsikringen.

Punkt 1.12. Rosetter i badeværelset
Der mangler rosetter i badeværelset.
Selskabet har bedt tømreren om, at få opsat de manglende rosetter.

Punkt 113. Liste ved komfur

Ved besigtigelsen oplyste klageren, at der var problemer med at holde listen og rustfri halvmåne ved komfuret rent. Fotos vedlægges - bilag …

At et valg af materialer kræver en større og / eller oftere rengøring, er ikke noget selskabet kan hjælpe med. Kravet er ikke en direkte følge af brandskaden, hvorfor selskabet ikke kan yde erstatning herfor."

Hertil har klageren i brev af 1/6 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

- at rørkassen er udbedret, og at arbejdet umiddelbart er korrekt udført
- at hun aldrig er ude at rejse, og at huset derfor kun står tomt ved indlæggelser; det er derfor ikke muligt at for hende at aftale besøg med henblik på konstatering af lugtgenerne
- at hun er indstillet på at flytte væk fra huset i en periode, hvis selskabet lejer et sommerhus
- at hun ikke umiddelbart kan godtage noget som helst vedrørende hullet omkring udluftningen på udvendig side
- at der er fejl på kældervinduer, og at selskabet har tilbudt hende 900 kr. for hvert beskadiget kældervindue
- at hun vil bede selskabet om at sørge for en anlægsgartner, da hun ikke selv har forstand på dette
- at hun er utilfreds med det udførte listearbejde ved komfuret
- at der var monteret en meget dyr bruseslange, inden huset brændte
- at der er bestilt tid til opmåling af hele huset for at understøtte hendes og en række fagfolks påstand om, at huset har sat sig på grund af den enorme varme i forbindelse med branden
- at hun også kræver erstatning for skaden på sit spisebord
- at en roset på badeværelset ikke er i orden
- at malerarbejdet vedrørende to kælderrum ikke er i orden og derfor forlanges udbedret
- at hun på grund af sengeforholdende under genhusningen har været nødsaget til at modtage kiropraktorbehandling for at holde en gammel rygskade nede
- at hun på grund af selskabets håndtering af sagen har oplevet faldende indtægter i sin virksomhed, og at hun kræver erstatning herfor

- at hun noterer sit tidsforbrug i forbindelse med sagen, og at hun vil fremkomme med et samlet krav
- at hun på grund af branden har modtaget en ekstraopkrævning vedrørende ekstraordinært forbrug af naturgas
- at der er problemer med ejendommens radiatorer
- at der fortsat er problemer med antennen, og at det er sandsynligt, at antennen på taget har taget skade af varmen i forbindelse med branden

Herefter har selskabet i brev af 16/6 2010 til nævnet anført:

"**Punkt 1.2. Rørkassen i vaskerummet**
Da reparationen er udført, formoder selskabet, at punktet udgår.

Punkt 1.3. Lugt af røg i forgang
Selskabet kan ikke tilbyde, at leje sommerhus til klageren, men er fortsat indstillet på, at genbesigtige forholdet, hvis klageren vender tilbage.

Punkt 1.6. Antenne
Selskabet har ikke yderligere kommentar til Antenneforholdene.

Punkt 1.7. Forhaven
Selskabet har desværre ikke mulighed for, at sørge for / anbefale en anlægsgartner. Når klageren har fundet en anlægsgartner, kan tilbud sendes ind til selskabet.

Punkt 1.10. Udluftning på væggen udenfor
Vi formoder efter, at punktet udgår.

Punkt 1.11. Bruseslange i badet
Selskabet har ikke yderligere kommentar.

Punkt 1.12. Rosetter i badeværelset
Ud fra de sendte fotos klageren har sendt, mener selskabet ikke, at der er fejl ved monteringen.

Punkt 1.13. Liste ved komfur
Selskabet vil bede tømreren om at besigtige listen ved komfuret og rette den op.

Klageren vil blive kontaktet af tømreren inden besigtigelsen / udbedringen.

Punkt 1.19. Varmeanlæg
Selskabet henviser til vores tidligere breve til Nævnet.

Hvis klageren har problemer med sit varmeanlæg og mener, at dette kan henføres til den skete brandskade i marts 2009, bør klageren komme med yderligere oplysninger, gerne i form af udtalelse fra klageres vvs-installatør.

Punkt 1.23. Reklamation af malerarbejdet i kælderen

Med hensyn til malerarbejdet i kælderen kan selskabet ikke hjælpe yderligere. Vores taksator tog et par fotos - bilag … - af kælderen ved sidste besigtigelse. Der er voldsom fugtudtræk, hvilket ikke kan henføres til branden.

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger hertil, men henviser til selskabets tidligere brev, herunder punkt 1.1. Puds i kælderrum.

Punkt 1.26. Udgifter til kiropraktor
Punkt 1.27. Tabt arbejdsfortjeneste
Vi har noteret os klagerens synspunkt, men kan jf. vores tidligere breve ikke være klageren behjælpelig. Selskabet har ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 1.29. Merforbrug af gas
Selskabet har kontaktet DONG Energy for nærmere oplysninger om, hvad forbruget er under normale forhold. DONG Energy oplyser

> *Som aftalt har jeg vedlagt kontrolkort vedrørende naturgas.*
> *På et nyt hus fra 2006 og frem er tallet omkring 8 m3 pr. m2.*
> *På et hus fra 70'erne og frem med hulmursisolering er tallet omkring 12-14 m3 pr. m2, mens tallet på et hus før denne tid uden hulmursisolering er omkring 16 m3 pr. m2, men det kan være svært at fastsættes præcis, da der er flere ting, der spiller ind, når man snakker om et så gammelt hus.*

Jf. ovennævnte vil forbruget for klagerens bolig være 14-16 m3 pr. m2 eller i alt 2.100-2.400 m3 for et årsforbrug.

Kontrolkortet vedrørende naturgas vedlægges - bilag … - hvor man kan se, hvorledes forbruget er fordelt i løbet af året.

I forhold til klagerens samlet forbrug, fra overtagelsen til sidste aflæsning er det samlet forbrug ikke unormalt, ifølge oplysningerne fra DONG Energy.

Klageren bedes derfor oplyser følgende

- Har klageren boet i ejendommen siden overtagelsen?
- I hvilken periode har der været lejer på 1. sal.
- Har 1.salen været opvarmet, når det ikke har været udlejet?

Klageren kan kontakte DONG Energy med henblik på yderligere oplysninger om klagerens forbrug.

Når vi har modtaget yderligere oplysninger fra klageren, herunder svar på vores spørgsmål, vurderer vi gerne kravet på ny.

Punkt 1.30. Timeforbrug
Timeforbrug som klageren benytter til udarbejdelse af breve mv. er ikke et krav som er omfattet af forsikringen, og selskabet kan ikke tilbyde at honorere tidsforbruget.

Punkt 1.31. Opmåling af ejendommen
Selskabet har pr. mail oplyst klageren, at selskabet betragter opmålingen / den udarbejdede rapport, som ensidig indhentet og kan derfor ikke benyttes i en eventuel retssag mod Alm. Brand. Se vedlagte mail til klageren den 31. maj 2010 - bilag …

Punkt 1.32. Kældervinduer

Selskabet har ikke tilbudt klageren 900 kr. pr. beskadigede vindue.

I forbindelse med genhusningen, har der været ført slanger / kabler ud gennem vinduer, som efterfølgende er repareret, hvor selskabet har tilbudt 900 kr. pr. vindue for disse reparationer.

I Tilstandsrapporten fremgår det

Mod alle facader er der vinduer inkl. kældervinduer med ældningstegn/råd eller fugtskjolder.
Kældervindue mod nord er med defekt glas

Forholdet har fået karakteren K2, hvilket betyder en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Tilstandsrapporten er udarbejdet i januar 2008. Hvis der efterfølgende ikke er sket vedligeholdelse, vil der ske svigt i vinduernes funktion jf. rapporten. Der er således ikke tale om et forhold som kan henføres til brandskaden, men til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Punkt 1.33. Spisebord
Eventuel skade på spisebordet er ikke omfattet af husforsikringen. Husforsikringen dækker alene selve bygningen, herunder fast bygningsdele og installationer.
Indbogenstande - herunder spisebordet - henhøre under familieforsikringen og klageren bedes rette sit krav til familieforsikringen.

Genhusning
Klageren har i sine breve udtryk stor utilfredshed med at være genhuset i en pavillon i haven. Til orientering kan det oplyses, at klageren fik tilbudt genhusning i en lejlighed i byen samt i et sommerhus. Klageren ønskede ikke at tage imod disse tilbud, men ville gerne bo i nærheden af hendes hjem, hvilket selskabet naturligvis efterlevede.

Afslutningsvis skal det oplyses, at selskabet ikke på noget tidspunkt har oplyst, at der er tale om en ubetydelig brand.

Selskabet kan oplyse, at der er udbetalt der for reparationen inkl. oprydning og nedbrydning er udbetalt ca. 525.000"

Klageren har i brev af 22/6 2010 til nævnet bl.a. anført, at huset fortsat "skrider". I forlængelse heraf har hun i brev af 25/6 2010 til nævnet bemærket:

"Efter samtale med min advokat E.S.-B. og på grundlag af min indhentede rapport ang. tilstanden på T.vej … må jeg gøre krav på at huset rives ned og genopføres på Alm. Brand's regning.

Baggrunden er, at huset bevæger sig. Huset blev opmålt af bekendt for knap et år siden og da var der et fald på ca. 20 mm. Nu er faldet på 45 mm. Denne opmåling af lavet af autoriseret firma og jeg vedlægger rapporten.

Desuden er der forsat røglugt i forgangen. Skadeservice har været på stedet. Vi fik en snak og jeg blev oplyst at røglugten måtte stamme fra spærene, da der intet var at komme efter i opgangen.

Der er ikke længere et formål med at håndværkere forsøger, at udbedre, når huset har taget så meget skade, som det har og sandsynligvis vil fortsætte med.

Huset bevæger sig som jeg hele tiden har fastholdt. Byggemøde hvor jeg havde vinduer på 1. sal med som et pkt. var min første gang hvor jeg klart gjorde opmærksom på denne skade. 2 personer blev nævnt som værende dem der støttede mig. K.P., landbrugssmed og maler, har restaureret 5 landejendomme og Brandmand K.. gift med D.B.

Siden har T.O. udtalt det samme med hensyn til bevægelsen. Alm. Brand har kendskab til T.O. S.J. Alm. Brand bad mig udbedre en skade hvor det sprøjtede ind med vand i min stue. Billeder er sendt til jer. Endnu en klage er sendt fordi der forsat kommer vand ind og T.O. har været på stedet. Udtalelse fra håndværkeren var at det ikke kunne betale sig at reparere.

Aftalen blev T.O. og regningen kom jeg i øvrigt i første omgang til at betale selv.

Alm. Brand har godkendt at betale skyldige beløb vedr. DONG - el og vand. Alle papirer er indsendt. Advokat E.S.-B. opfordrer mig til at kræve disse penge indsat på min konto straks."

Af den vedlagte rapport af 9/6 2010, der er udfærdiget af arkitekt- og ingeniørfirma, fremgår:

"Undertegnede har den 03.06.2010 besigtiget ovennævnte ejendom, foretaget et nivellement af gulv i stue samt foretaget en visuel besigtigelse.

Fugt i kælder mod nordvest:
Kældervægge er kraftigt opfugtet med afskallet maling samt porøst puds.

Årsag hertil er manglende omfangsdræn samt at der er flere revner i sokkelpudsen, hvor fugten trænger ind.

Utætheder ved tag:
Inddækningen under kvist mod vest er ikke ført tilstrækkelig ned over tagpladerne.

Zinkinddækningen er nedlagt i silicone/fugemasse. Denne er indtørret og bristet.

Ved regn fra vest samtidig med at det blæser, vil der presses vand ind under zinkinddækningen.

Revne ved nordøstlige hjørne:
Der er konstateret en revne med en åbning på 1-1,5 cm.

Revnen er naturlig, hvor der er påsat en tilbygning, som ikke er forankret tilstrækkelig til det oprindelige hus.

Revnen er sandsynligvis opstået i forbindelse med renoveringen/ nedhugning af fliser i badeværelset, som har bevirket flere rystelser.

Gulve:
Gulv i stue falder fra det nordvestlige hjørne og ned til det sydøstlige hjørne.

Der er målt en difference på 45 mm, hvilket er noget over hvad man normalt ser ved tilsvarende bygninger.

Gulve falder svagt mod øst.

Der kan ikke konstateres revner eller andet, som kan forklare højdeforskellen.

Huset er enten opført ud af vatter eller det ene hjørne har sat sig.

Vindue:
De oplukkelige tophængte vinduer på 1. sal mod vest er meget utætte.

Der er op til 3-4 mm fri luft. Vinduesbeslag bør flyttes."

Af selskabets brev af 5/7 2010 til nævnet fremgår:

"**Punkt 1.13. Liste ved komfur**
Til orientering kan det oplyses, at listen ved komfuret er rettet.

Punkt 1.29. Merforbrug af gas
Som tidligere oplyst, mangler vi oplysninger fra klageren, før vi kan tage stilling til kravet.

Umiddelbart har selskabet svært ved, at henføre merforbruget af gas til brandskaden, idet varmeanlægget er gennemgået og efterprøvet uden at finde fejl på anlægget.

Endvidere var en del af radiatorerne afmonteret, i en del af reparationsperioden, hvorfor varmeforbruget har været begrænset i denne periode.

Samtidig må vi meddele, at selskabet tidligere har fået oplyst, at der er problemer med fyret på grund af alder.

Punkt 1.34. Driftstab
Driftstab / mistet omsætning er ikke dækket af den tegnede bygningsforsikring, hvorfor selskabet ikke kan imødekomme klagerens krav.

Vi mener ikke, at til opmålingen samt besigtigelsen af ejendommen, af J.K.A. A/S, sandsynliggøre, at kravene kan henføres til den skete brandskade, hvorfor selskabet ikke kan imødekomme klagerens krav om, at huset rives ned og genopføres på nyt, på selskabets regning.

Med hensyn til revnen ved nordøstlige hjørne, mener selskabet ligeledes ikke, at denne kan henføres til brandskaden, i det vi henviser til tilstandsrapporten punkt 9, hvor det fremgår

K2
I badeværelset på stueetagen er der revnede vægfliser ved/under vindue og ved rørgennemføringer.
K3
I badeværelset i stueetagen er der revner / defekte fuger i brusenichen.

Opmålingen og besigtigelsen som er foretaget af J.K.A. A/S, er alene vurderet over husforsikringen. Klageren har tidligere oplyst, at denne ikke ønsker forholdet anmeldt og vurderet over ejerskifteforsikring. Såfremt klageren ønsker, at selskabet skal vurdere kravet over ejerskifteforsikringen, høre vi gerne nærmere."

19. 77.591

Efterfølgende har selskabet ved brev af 5/8 2010 meddelt nævnet, at der den 5/8 2010 er afholdt auktion over klagerens ejendom. Selskabet er ikke bekendt med auktionens resultat.

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:
Klagen vedrører alene klagerens husforsikring. Nævnet har derfor ikke taget stilling til, om et eller flere forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Efter sin gennemgang af sagens omfattende materiale finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at hun har krav på erstatning i videre omfang end anerkendt af selskabet.

Dette er ikke ensbetydende med, at en nærmere bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder ikke vil kunne føre til et andet resultat.

Med det nævnte forbehold

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand