Ankenævnet for Forsikring

918/13

Den 10. juni 2013 blev i sag nr. 83.745:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de udgifter til vinterforanstaltninger og byggepladsindretninger, som han har afholdt i forbindelse med opførelsen af et nyt hus, efter at det forsikrede hus nedbrændte. Han er endvidere utilfreds med, at selskabet ikke vil dække de udgifter, som han har afholdt i forbindelse med etableringen af ekstra fundament til det nye hus. Klageren kræver endvidere, at selskabet skal dække lovliggørelsesudgifter samt udbetale 5 % af forsikringssummen til dækning af teknisk rådgivning.

Selskabet har anerkendt at betale en erstatning på 2.574.169,29 kr., hvilket efter selskabets opfattelse svarer til, hvad det vil koste at opføre et nyt og tilsvarende hus i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtigt samme sted. Selskabet har ved sin advokat afvist at erstatte klagerens udgifter til vinterforanstaltninger og byggepladsindretninger med henvisning til, at udgifterne er afholdt uden aftale med selskabet, og at udgifterne alene skyldes klagerens forhold. Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til ekstra fundering bl.a. med henvisning til, at den ekstra fundering skyldes, at klageren har valgt at bygge et større hus med en anden placering end det oprindelige hus. Selskabet har afvist at udbetale lovliggørelseserstatning bl.a. med henvisning til, at klageren ikke lod det oprindelige hus genopføre. Selskabet har afvist at udbe-

tale mere end 81.600 kr. til dækning af udgifterne til fagteknisk bistand med henvisning til den af klageren godkendte erstatningsopgørelse.

Det forsikrede hus brændte ned. Klageren lod et nyt og større hus opføre med et nyt fundament delvist på samme sted som det tidligere hus. Det nedbrændte hus fundament kunne ikke genbruges. Under arbejdet med opførelsen af det nye hus blev det konstateret, at der på det projekterede areal for det nye hus befandt sig en gammel vandindvindingsbrønd. Som følge heraf måtte det nye hus opføres med et ekstra fundament.

Det fremgår af selskabets erstatningsopgørelse af 27/10 2010, der blev fremsendt til klageren, at erstatningen blev opgjort i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 10.9 om restværdierstatning. Af erstatningsopgørelsen fremgår endvidere bl.a.:

> "Ved denne erstatningsform forventes lovliggørelseskrav som Alka Forsikring afventer fra jeres myndighed dog se under afsnittet 'lovliggørelse'. Nedrivning erstattes med billigste tilbud fra Dansk Bygnings kontrol A/S kr. 73.750,00
> ...
> **Vedr. Vinter foranstaltninger:**
> Nødvendige omkostninger i denne forbindelse aftales inden bygge opstart.
> ...
> **2) Rådgiver bistand:**
> Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter, herunder evt. myndigheds projekt mv. Alka Forsikring har modtaget samlet budget fra din rådgiver på kr. 81.600,00 incl moms."

Ved mail af 16/2 2011 til selskabet anmodede klagerens rådgiver bl.a. om en endelig erstatningsopgørelse af skaden. Hertil har selskabets taksator ved mail af 16/2 2011 til klagerens rådgiver bl.a. oplyst:

> "Jeg kan ikke give dig en komplet pris før end I vælger løsning. Så jeg afventer hvad I vælger men som udgangspunkt hvis I flytter bygningen mister I lovliggørelsen."

I mail af 13/4 2011 til selskabets taksator har klagerens rådgiver bl.a. oplyst:

> "Vi frafalder lovliggørelse pga. at huset ikke opfylder kravene som ... forlangte i mailen til mig for at I kunne give lovliggørelse."

3. 83.745

Efterfølgende har selskabet fremsendt en erstatningsopgørelse af 19/8 2011 til klageren, hvoraf bl.a. fremgår, at erstatningen for skaden bl.a. omfatter udgifter til lovliggørelse. Af erstatningsopgørelsen fremgår endvidere bl.a.:

"Herved fremsendes i erstatningstilbud som opgjort i skrivelse den 27.10.2010 samt mail fra dig den 2 dec. 2010. Nedenstående er udarbejdet på baggrund af ønske fra rådgiver til brug for forsikringstagers bank.

Skaden er opgjort som følger:	Ekskl. moms	Incl. moms
Reparation af brandskaden incl fundament	kr. 2.059.335,43	kr. 2.574.169,29
Heraf lovliggørelse max 10 %	*kr. (205.933,03)*	*kr. (257.416,93)*
Tillæg til Baxifyr 35 % af aftalt pris	kr. 14.000,00	kr. 17.500,00
Buffer beholder solvarme	kr. 24.000,00	kr. 30.000,00
Rådgiver omkostninger betales direkte	kr. 65.280,00	kr. 81.600,00
Have anlæg	kr. afventer	kr. afventer
Blower test afventer	kr. afventer	kr. afventer
Lovpligtigt byggeskade forsikring afventer	kr. afventer	kr. afventer
I alt	**kr. 2.368.548,98**	**kr. 2.960.686,22**

Udspecificeret opgørelse fremgår af vedlagte besigtigelsesrapport se bilag ...

Erstatningsmulighed nr. 1 - **Erstatning med restværdi dækning:**

Skaden opgøres jf. forsikringsbetingelserne AH-01 pkt. 10.9.
Der afsættes et rådighedsbeløb til genopførelse af ejendommen, på baggrund af beregninger foretaget af Alka og din rådgiver.
Dette beløb vil omfatter alle ydelser i forbindelse med den fulde genopførelse af ejendommen efter branden, bortset fra ydelser, til redning og bevaring, nedrivning/oprydning, som erstattes udover.
Alka har foretaget en beregning af hvad det vil koste at opføre en ny tilsvarende ejendom i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtigt samme sted ovenstående er godkendt af jeres rådgiver i mail den 2 dec. 2010.
...
Vedr. Vinter foranstaltninger:
Nødvendige omkostninger i denne forbindelse aftales inden bygge opstart.

Lovliggørelse:
Forsikringen dækker udgifter til lovliggørelse såfremt følgende betingelser er opfyldt:

* Kravet er stillet af byggemyndighederne
* Vedrører de dele for hvilken der ydes erstatning
* Dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.
* Istandsættelse eller genopførelse finder sted.
* Udgifterne skyldes ikke mangelfuld vedligeholdelse.
* Kravet er fremsat efter skaden.

Erstatning til lovliggørelse kan max. udgøre 10 % af den aftalte byggesum."

I et stævningsudkast af 6/6 2012 har klagerens advokat bl.a. anført:

4. 83.745

"Det gøres gældende, at sagsøgte skal betale for vinterforanstaltninger og for byggepladsindretning, eftersom udgifterne hertil normalt er ekstra udgifter, set i forhold til selve genopførelsesentreprisesummen.

Det gøres gældende, at sagsøgte skal betale omkostningerne til en ekstra fundering m.v. vedrørende brønden, idet Bunden under den nedbrændte bygning ifølge geoteknikeren, ikke var i orden. Det er herefter uden betydning, at sagsøgeren har ændret placeringen af den nye bygning, set i forhold til den nedbrændte bygning.

Det gøres gældende, at sagsøgte skal betale lovliggørelsesudgifter for kr. 257.416,93, idet sagsøgte selv har opgjort disse udgifter, jfr. bilag ... [erstatningsopgørelse af 19/8 2011].

Det gøres gældende, at sagsøgte skal betale 5% af forsikringssummen som honorar til den af Forsikring Skadehjælp foretagne tekniske rådgivning.

Sammenlagt skal sagsøgte herefter i alt betale kr. 483.440,98, jfr. bilag ..., hvilket sagsøgte imidlertid har afvist, jfr. bilag ..., hvorfor nærværende sagsanlæg er nødvendiggjort."

Dertil har selskabets advokat i brev af 24/1 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Selskabets stillingtagen**

Selskabet har i anledning af klagen revurderet sagen, men fastholder at klageren ikke - på det foreliggende grundlag - har dokumenteret at have krav på yderligere erstatning end allerede anerkendt af selskabet.

Indledningsvis bemærkes, at det i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 10.9 om restværdierstatning er en betingelse for dækning, at den beskadigede bygning genopføres:

- i samme skikkelse
- til samme anvendelse og
- på nøjagtigt samme sted.

Klageren har valgt at opføre en ny bygning med en anderledes arkitektur (og på et væsentligt større areal) og med en anden beliggenhed end den tidligere bygning.

På trods af dette har selskabet anerkendt at yde restværdierstatning, selvom selskabet i henhold til betingelserne næppe var forpligtet hertil. Selskabet kan imidlertid ikke påtage sig at afholde yderligere omkostninger, der alene er begrundet i klagers valg af ændringer af ejendommens skikkelse og placering.

<u>De af klagerens advokat fremsatte krav</u>

Klagerens advokat har i sin klage til nævnet nedlagt påstand om betaling af kr. 483.440,98 med tillæg af renter. Kravet vedrører følgende erstatningsposter:

1) Vinterforanstaltninger,
2) Byggepladsindretninger,
3) Ekstra fundering vedrørende brønd,
4) Lovliggørelsesudgifter og
5) Ekstra honorar til Forsikring Skadehjælp v/...

Kravene vil i det følgende blive behandlet enkeltvis.

Ad 1) Vinterforanstaltninger

Klageren har rejst krav om betaling af Byggefirma ...'s faktura nr. ... af 13. februar 2012, der lyder på kr. 25.702,25 inkl. moms.

Skaden skete den 13. juli 2010, og ved sin underskrift den 12. december 2010 accepterede klageren selskabets erstatningsopgørelse af 27. oktober 2010. Af erstatningsopgørelsen fremgår:

> ***'Vedr. Vinter foranstaltninger***
> *Nødvendige omkostninger i denne forbindelse aftales inden bygge opstart'*

Selskabet har afholdt udgifterne til vinterforanstaltninger for vinteren 2010/2011, men afviser også at være forpligtet til at afholde udgifterne til vinterforanstaltninger for vinteren 2011/2012. I forbindelse med klagerens accept af erstatningsopgørelsen i december 2010 oplyste rådgiveren ..., at der - fordi ejendommen er beliggende i landzone - ville gå ca. fire måneder fra byggeansøgning var indsendt til de relevante myndigheder, og indtil byggetilladelse ville blive givet. Genopførelsen af huset burde derfor kunne påbegyndes i midten af april 2011, i hvilket tilfælde vinterforanstaltninger for vinteren 2010/2011 ikke ville være relevant.

Imidlertid blev genopførelsen af huset forsinket, og klageren har afholdt udgifter til vinterforanstaltninger for vinteren 2011/2012. At husets genopførelse blev forsinket, skyldes klagerens forhold, herunder at klageren valgte at opføre et hus, der væsentligt adskiller sig fra det skaderamte. Det oprindelige hus var et 1½-plans hus på 180 m^2, mens klageren i stedet har ladet opføre en 1-plans villa på 280 m^2. Tegninger over den oprindelige og den nye bygning vedlægges. Husets udvidede areal har medført en ændret beliggenhed, og at klageren bl.a. har måttet indhente undersøgelser af jordbundsforholdene for den nye bygnings beliggenhed.

Vinterforanstaltningerne for vinteren 2011/2012 blev desuden udført uden forudgående aftale med (eller orientering til) selskabet, som derfor ikke har haft mulighed for at vurdere nødvendigheden og rimeligheden af dette krav. Selskabet fastholder derfor afvisningen af at dække kravet vedrørende vinterforanstaltninger.

Ad 2) Byggepladsindretninger

Klageren har rejst krav om betaling af Byggefirma ...'s faktura nr. ... af 13. februar 2012, der lyder på kr. 57.378,75 inkl. moms.

Også dette krav ligger ud over den aftalte og af klageren accepterede erstatning, og arbejdet er udført uden forudgående aftale med selskabet, der følgelig ikke har haft mulighed for at vurdere nødvendigheden og rimeligheden af kravet.

Uanset dette, har selskabet forholdt sig til det fremsendte krav, og har erstattet leje af mandskabsvogn på kr. 17.088 udover det aftalte erstatningsbeløb. Derimod kan selskabet ikke anerkende at dække den øvrige del af kravet, idet der er tale om almindelige foranstaltninger for en genopførelse af et husprojekt af denne størrelse, som må anses for indeholdt i den aftalte erstatning. Endvidere må udgifterne ses i lyset af, at byggeperioden blev forlænget, hvilket som ovenfor nævnt må tilskrives klagerens forhold.

Selskabet fastholder derfor sin afvisning af at dække yderligere af det fremsatte krav vedrørende byggepladsindretninger.

Ad 3) Ekstra fundering vedrørende brønd

Klageren har rejst krav om betaling af Byggefirma ...'s faktura nr. ... af 13. februar 2012, der lyder på kr. 76.543,05 inkl. moms.

Det er selskabets opfattelse, at behovet for ekstra fundering i området omkring brønden skyldes, at den nye bygning har et væsentligt større areal end den skaderamte bygning, hvorfor den nye bygning ikke har samme placering som den tidligere.

Det er således selskabets vurdering, at udgifterne til ekstra fundering ikke havde været nødvendige, såfremt den nye bygning var opført på samme sted og med et tilsvarende areal, som den tidligere. Dette bestyrkes af tegningerne af den nye bygnings placering i forhold til den skaderamte bygning sammenholdt med ... Geotekniks angivelser af det problematiske område. Endvidere havde den tidligere ejendom ligget på ejendommen i mange år, uden at der efter det oplyste skulle have været problemer med, at jorden under huset ikke skulle have tilstrækkelig bæreevne.

Selskabet har senest på mødet den 29. august 2012 anmodet klagerens rådgiver ... om dokumentation for, at den ekstra fundering havde været nødvendig, såfremt bygningen var opført på samme sted som den tidligere, hvilken dokumentation fortsat ikke er modtaget. I øvrigt finder selskabet det ikke belyst, om der - såfremt jordforholdene også vurderedes utilstrækkelige til en genopførelse af bygningen samme sted som den tidligere - fandtes andre og billigere løsninger.

I henhold til de ovenfor gengivne betingelser for forsikringen, er det bl.a. et krav, at bygningen opføres i samme skikkelse og på nøjagtigt samme sted. Selskabet har som nævnt i et vist omfang anerkendt at yde dækning, trods bygningens ændrede areal og placering. Det kan dog ikke pålægges selskabet at afholde sådanne yderligere udgifter, der alene skyldes og er en følge af den nye bygnings ændrede placering.

Klageren har på det foreliggende grundlag ikke dokumenteret at have krav på dækning af udgifterne til ekstra fundering mv. som en skadesrelateret udgift, hvorfor selskabet fastholder sin afvisning af at dække disse udgifter.

Ad 4) Lovliggørelsesudgifter

Klageren har rejst krav om betaling af kr. 257.416,93 for lovliggørelsesudgifter. Beløbet udgør 10 % af den aftalte erstatning for den skaderamte bygning.

Dækning af lovliggørelsesudgifter følger af forsikringsbetingelsernes punkt 9.4. Det fremgår heraf, at der ydes dækning for forøgede byggeudgifter, hvis kravet er stillet af myndighederne i kraft af lovgivningen. Endvidere fremgår, at erstatningen beregnes til den pris, det koster at genopføre det forsikrede *i samme skikkelse,* til samme anvendelse og *på samme sted* som før skaden. Erstatningen kan maksimalt udgøre 10 % af den beskadigede bygnings værdi.

7. 83.745

I erstatningsopgørelsen af 27. oktober 2010 anførte selskabet, at forsikringen dækker lovliggørelsesudgifterne efter forsikringsbetingelsernes bestemmelse herom, og at der ved den valgte erstatningsform forventedes krav i forbindelse med lovliggørelse.

Imidlertid valgte klageren - som angivet - at opføre et hus med et andet areal og en anden beliggenhed end det skaderamte. Der er følgelig ikke krav på dækning for lovliggørelsesudgifter, og klagerens rådgiver ... anerkendte i overensstemmelse hermed ved e-mail af 13. april 2011 at frafalde krav om lovliggørelseserstatning. Allerede af denne grund er det selskabets opfattelse, at klageren ikke har ret til dækning af det fremsatte krav.

At selskabet ved brev af 19. august 2011 oplyste, at forsikringen dækker udgifterne til lovliggørelse med op til 10 %, kan ikke ændre herpå, idet der herved alene er tale om en gengivelse af *den tidligere erstatningsopgørelse af 27. oktober 2010,* hvilket fremgår klart af brevet.

Efter erstatningsopgørelsen af 27. oktober 2010 blev det som ovenfor nævnt besluttet, at den nye bygning med hensyn til areal og beliggenhed skulle være anderledes end den tidligere, hvorfor et eventuelt krav på lovliggørelsesudgifter ikke længere var dækningsberettigende. Brevet af 19. august 2011 - der alene er ment som en service til klageren til brug for dennes bank - må ses i denne kontekst, og der kan ikke indfortolkes et dækningstilsagn udover de erstatningsposter, der allerede er aftalt (og fra klagerens side givet afkald på).

Endvidere bemærkes det, at selskabet ikke har modtaget nogen former for dokumentation for det fremsatte krav på lovliggørelsesudgifter. Selskabet fastholder derfor, at klageren ikke har krav på dækning af det fremsatte krav.

Ad 5) Ekstra honorar til Forsikring Skadehjælp v/ ...

I forbindelse med erstatningens opgørelse modtog selskabet et budget fra Forsikring Skadehjælp v/ ... på kr. 81.600 inkl. moms. Selskabet accepterede at dække klagerens rådgiverudgifter med dette beløb, jf. erstatningsopgørelsen af 27. oktober 2010, der blev accepteret af klageren ved underskrift af 12. december 2010.

Selskabet har betalt det aftalte beløb på kr. 81.600 inkl. moms for ...'s rådgiverbistand, og klager har hele tiden været klar over, at selskabet alene har anerkendt at dække rådgiverhonoraret op til denne beløbsgrænse. Dette har selskabet da også løbende gjort opmærksom på i forbindelse med diverse acontoudbetalinger. Således anførte taksator f.eks. i brev af 2. december 2010, at selskabet havde godkendt ...'s honorar på kr. 81.600 inkl. moms, og da ... på dette tidspunkt havde modtaget kr. 21.400 inkl. moms, blev han gjort bekendt med, at der var kr. 60.200 inkl. moms 'tilbage'. Ligeledes blev ... ved e-mail af 13. december 2010 gjort opmærksom på, at der efter betaling af endnu en faktura nu var kr. 42.143,75 inkl. moms 'tilbage'.

På denne baggrund kan selskabet ikke anerkende at betale det fremsatte krav om yderligere kr. 66.400 i rådgiverhonorar til ...

Konklusion

På baggrund af ovenstående fastholder selskabet sin afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

8. 83.745

"9. Følgeudgifter

9.1 I forbindelse med en dækningsberettiget skade på denne forsikring, dækkes også udgifter til:
...
• Lovliggørelse, jf. punkt 9.4.
...
9.4 Lovliggørelse. Forøgede byggeudgifter ved istandsættelse eller genopførelse, hvis kravet er stillet af myndighederne i kraft af lovgivningen.

Det er en forudsætning,

- at udgifterne vedrører de dele af bygningen, for hvilken der ydes erstatning.
- at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.
- at istandsættelse eller genopførelse finder sted.
- at udgifterne ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse.
- at udgifter til lovliggørelse ikke skyldes foranstaltninger, som myndighederne har forlangt eller kunne have forlangt gennemført inden skaden indtraf.

Erstatningen bliver beregnet til det det koster - regnet efter priserne på skadetidspunktet - at istandsætte eller genopføre det forsikrede i samme skikkelse, til samme anvendelse og på samme sted som før skaden. Erstatningen kan maximalt udgøre 10% af den beskadigede bygnings nyværdi.
...
10. Erstatningsberegning
10.1. Erstatningen opgøres til nyværdi, jf. punkt 10.2,
...
10.2. Nyværdi. Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi).

Ved prisansættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer end de skaderamte og højst priser for byggematerialer og byggemetoder, der er gængse på skadetidspunktet.

Ved erstatningens fastsættelse tages der hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet. Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede bygningsdele og de resterende erstattes ikke.
...
10.9 Restværdi

10.9.1 Restværdi kan vælges, når

- en dækningsberettiget skade på en bygning overstiger 50% af bygningens nyværdi.

Beregning af skadeomfanget sker i henhold til Forsikring & Pension's seneste vejledning for opgørelse af bygningsskader (den 1.4.1999 er dette: SKAFOR vejledning 318 del I).

10.9.2. Restværdierstatning betyder, at forsikringstager kan vælge, at få en dækningsberettiget skade erstattet som om hele den beskadigede bygning var ødelagt.

Det er en betingelse for dækning, at den beskadigede bygning genopføres:

- i samme skikkelse,
- til samme anvendelse og
- på nøjagtigt samme sted

Dækningen omfatter ikke genopførelse af bygningsbasis (kældre, fundamenter og terrændæk med installationer) såfremt denne kan genanvendes."

Nævnet udtaler:

Vinterforanstaltninger og byggepladsindretninger

Selskabet har anerkendt, at ville udbetale en erstatning, der svarer til det beløb, som det vil koste, at genopføre det forsikrede hus i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtig samme sted. Det er oplyst, at udgifter til byggepladsindretninger er medregnet i erstatningsbeløbet, og at selskabet har dækket udgifterne til vinterforanstaltninger for vinteren 2010/2011.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de yderligere udgifter til vinterforanstaltninger for vinteren 2011/2012 og byggepladsindretninger også ville have opstået, såfremt klageren havde valgt at genopføre det forsikrede hus i samme skikkelse og på nøjagtig samme sted. Allerede derfor kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale mere end den tilbudte erstatning.

Fundament

Nævnet finder, at klagerens advokat ikke har bevist, at etableringen af det ekstra fundament var nødvendigt, såfremt at det nedbrændte hus var blevet genopført i samme skikkelse og på nøjagtig samme sted. På denne baggrund kan nævnet ikke pålægge selskabet at erstatte klagerens udgifter til ekstra fundament.

Lovliggørelsesudgifter

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens rådgiver i mail af 13/4 2011 på vegne af klageren har indgået en gyldig og bindende aftale med selskabet om afkald på retten til dækning af lovliggørelsesudgifter.

10. 83.745

Nævnet har vurderet, om aftalen skulle være indgået under urigtige forudsætninger, hvilket kunne være tilfældet, hvis væsentlige dele af huset var blevet opført i samme skikkelse og på samme sted, men dette er efter nævnets opfattelse ikke tilfældet.

Fagteknisk bistand

Som sagen er oplyst, finder nævnet at kunne lægge til grund, at klageren accepterede selskabets erstatningsopgørelse af 27/10 2010, hvoraf bl.a. fremgår, at selskabet tilbød at dække rådgiverudgifter med 81.600 kr. Det fremgår endvidere af sagen, at klagerens rådgiver løbende under sagsforløbet, er blevet orienteret om, hvilket beløb der resterede til dækning af honorar. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning for klagerens udgifter til fagteknisk påstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen