U D K A S T

942/14-5

Den 10. juni 2014 blev i sag nr. 85.129:

xxx xxxxxxxxxxx xxx xxxx
xxx xxxxxxx xxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der er en ejerboligforening, har bygningsforsikring i Codan Forsikring A/S. Den klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anerkendt vandskade.

Selskabet har beregnet erstatningen for de beskadigede dele med fradrag for værdiforringelse. Selskabet påpeger bl.a., at parterne aftalte, at spørgsmålet om størrelsen af erstatningen skulle afgøres af en skønsmand, og at selskabet har udbetalt erstatning i overensstemmelse med skønsmandens vurdering.

Af dokument fra april 2012, der tilsyneladende er underskrevet af parterne, fremgår bl.a.:

"**AFTALE OM UDENRETLIG SYN & SKØN - APRIL 2012**

Historik/baggrund for indkaldelse af skønsmand:

I forlængelse af dækningsberettiget vandskade efter skybruddet juli 2011 på ovennævnte adresse er der opstået tvist omkring fastlæggelse af værdiforringelse på udvalgte bygningsdele - særligt på bygningsdele og bygningselementer i ejendommens kælder.

Ejendommen E/F ... er en ejendom i 5 etager, hvortil der er boliger fra 1. sal og op. I hele stueplan er der indrettet butik og undervisningslokale og i dele af kælderen bliver benyttet til lager. Resten af kælderarealet bliver benyttet til varmecentral og alm. depotrum mv. En min-

dre del af butiksarealet strækker sig ind i stueetagen i naboejendommen og har intet med denne sag at gøre. Nærmere orientering om afgrænsning for skønsforretning vil blive fremført under skønsforretningen in-situ.

Bygningskonsulent ... fra Codan Forsikring A/S, som har sagsbehandlet denne skadesag og fulgt sagen løbende, har på baggrund af besigtigelser udarbejdet oversigt over bygningselementer, hvortil der er tilknyttet en værdiforringelse for udvalgte bygningselementer.

Fastlæggelse af værdiforringelse (i daglig tale kaldet dagsværdi) er fra Codan Forsikrings side vurderet ud fra 2 synspunkter:

- En vurdering af det beskadigedes tilstand som følge af brug, slid og ælde, kombineret med eventuelle andre omstændigheder.

- En tilnærmelsesvis konstatering af, hvor gammel den beskadigede bygningsdel er og hvor lang restlevetid bygningsdelen ville formodes at have haft, såfremt vandskaden ikke var indtrådt juli 2011 Hertil er bl.a. anvendt Forsikring & Pension's 'Levetidstabeller', Levetider.dk samt visuel vurdering.

Den fremkomne værdiforringelse er skadelidte E/F ... ikke enig i, hvilket medfører nærværende tvist om skaderamte bygningsdeles værdi.

Skadelidte E/F ... og Codan Forsikring er enige om at lade IDA (Ingeniørforeningen i Danmark) udmelde en skønsmand til udførelse af et udenretligt syn og skøn.

Skønsmandens udtalelser og vurderinger skal fastlægge de skaderamte bygningsdeles værdiforringelse, hvilket ligger til grund for det videre arbejde og den endelige erstatningsopgørelse der tilbydes fra Codan Forsikring.

Der har ikke været fremsat alternative løsningsmodeller fra parterne.

Stadeopgørelse:

Der er foretaget en omfattende nedrivning og oprydning på skadestedet. Stort set alle skaderamte bygningsdele er bortskaffede.

Til brug for skønsforretningen er der en omfattende foto-registrering udført af:

Skadeservicefirmaet ... Dette firma har ydet ... nedrivning og rengøring efter skybruddet.

Bygningskonsulent ... Der har været udført flere besigtigelser på skaderamte ejendom, ... ad flere omgange har foto-registreret forhold, fremdrift m.v.

Entreprenør/tømrermester ... ... har foto-registreret ad flere omgange til brug for dennes tilbudsgivning i forbindelse med skadeudbedring.

Til brug for skønsforretningen vil der således være en omfattende foto-registrering umiddelbart efter skaden indtraf.

...

Skønsmandens opgave:

Skønsmandens opgave som uvildig fagspecialist er således at undersøge og vurdere den foreliggende foto-dokumentation nærmere, kombineret med nødvendige undersøgelser in-situ og fremkomme med en uvildig vurdering af den udførte opgørelse samt afskrivning - altså at foretage et skøn af den foreliggende erstatningsopgørelse med tilhørende afskrivninger.

Skønsforretningens overordnede tema bliver 'erstatningsopgørelsesvurdering' dvs. om den udførte skadeopgørelse af udvalgte bygningsdele incl. afskrivninger i sin helhed er faglig korrekt eller om justeringer måtte være nødvendige - og i så fald hvilke - naturligvis under hensyntagen til skadelidtes gældende forsikringsbetingelser.

Såfremt der måtte blive gjort anmærkninger af skønsmanden, bedes denne præcisere anmærkningerne og justere i den foreliggende opgørelse. Det vil således være skønsmandens vurdering der lægges til grund for den videre erstatningsopgørelse og det vil være dennes summerede afskrivningsprocent der vil blive anvendt i det videre forløb.

Til videre orientering for skønsmanden, er der på policen en tærskel, således at en bygningsdels værdi mindst skal udgøre 70 % af nyværdien (dvs. prisen for genopførelse af tilsvarende), før skadelidte er berettiget til nyværdierstatning. Hvis værdien på den enkelte bygningsdel på grund af slid og ælde er mindre, opgøres erstatningen til dagsværdi. I daglig tale kaldes princippet for 30 % - reglen.

Til brug for sagens videre forløb, vil opgørelsesmaterialet til skønsmanden bestå af et skema, hvori de bygningsdele hvori uenigheden foreligger om, er opstillet.

Medfølgende er ligeledes foto-materiale fra skadestedets skadeservicefirma, de involverede bydende håndværkere samt Codan Forsikring's bygningskonsulent's materiale.

Foto-materiale fra E/F ... vil ligeledes tilgå skønsmanden.

Skadestedet, E/F ..., kan besigtiges efter aftale. Dog informeres om, at den overvejende del af de skaderamte genstande er bortskaffet.

Skønsmandens kompetencer:

På baggrund af opgavens natur og med de til policen hørende forsikringsbetingelser, skal skønsmanden, udover at have byggeteknisk indsigt, også have indblik i følgende:

- Forsikringsteknisk indsigt - særligt med henblik på erstatningsopgørelser under hensyntagen til fastlæggelse af værdiforringelse.
- Praktisk erfaring med 30 % - reglen og begreberne 'Nyværdi' og 'dagsværdi'.
- Kendskab til 'Vejledning for bygningstaksatorer - 2010' og 'Litteratur til taksatorvejledningen' - udgivet af Forsikring & Pension.
- Ankenævnspraksis (forsikringsankenævnet) på området 'værdiforringelse'.
- Forsikring & Pensions øvrige vejledninger på området 'værdiforringelse'.
- Gældende forsikringsbetingelser indeholdende henvisning til SKAFOR's vejledning 318.

Skønstemaet:

- Skønsmanden bedes, på baggrund af foreliggende foto-registrering og evt. in-situ undersøgelser, undersøge og vurdere værdiforringelse på de bygningsdele, hvorom tvisten foreligger.

- Der vil blive fremsendt et skema indeholdende en oversigt over bygningsdele hvorom tvisten foreligger.

- Om nødvendigt eller ved forespørgsel kan skønsmanden foretage destruktive undersøgelser i konstruktioner til brug for mere præcis kortlægning af værdiforringelse.

Skadesagens videre forløb:
...
Der er afslutningsvis enighed om følgende:

Begge parter vil acceptere og tilslutte sig konklusion/afgørelse og eventuelle justeringer gjort af skønsmanden. Det er således skønsmandens konklusion om værdiforringelse der vil ligge til grund for det videre arbejde og den endelige erstatningsopgørelse der tilbydes fra Codan Forsikring."

I brev af 11/6 2012 til parterne fra skønsmanden hedder det bl.a.:

"Ved skønsforretningen deltog ... formand E/F ..., ... E/F ..., arkitekt ... E/F, bygningskonsulent ... Codan Forsikring, bygningskonsulent ... Codan Forsikring og ... skønsmand ... A/S.

Skønsmanden har før skønsforretning modtaget følgende materiale:

- Aftale om udenretlig syn og skøn - April 2012 fra Codan forsikring.
- Skadeopgørelse med den af Codan fastlagte nyværdi og dagsværdi i %, samt farvefotos af skade.

E/F ... har fremsendt beregning af dagsværdi i %, besigtigelsesrapport fra DK Taksering, bygningstegninger og foto fra før skade.

Parterne er enige om den beregnede nyværdi.

Skønsmanden har med udgangspunkt i den beregnede nyværdi foretaget en vurdering af de enkelte bygningsdele med hensyn til alder og vedligeholdelse.

På grundlag af de udførte beregninger kan det konstateres, at de af Codan beregnede beløb for dagsværdi, fuldt ud dækker den erstatning forsikringstager har krav på."

I klageskema af 28/9 2013 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vandskade indtraf grundet skybrud d. 02.07 2011.

Skaden indberettedes til Codan forsikring d. 03.07.2011.

D. 13.07.2011 sendte Codan bygningsrådgiver adressen, der besigtigede skaderne (se bilag ...). Codan igangsatte nedbrydning og opsatte affugter. Efter affugtning afholdtes møde i ejendommen, hvor skaderne blev gennemgået og planen for genopretning aftaltes med Codan.

Efter at have lavet enkelte fugtmålinger meddelte Codan, at arbejdet med genopretning kunne gå i gang, uden at dokumentere bygningens tilstand. Kælderen var på dette tidspunkt stadig fugtig, hvilket udsatte igangsættelsen af retableringen.

Efterfølgende sendte Codan en mail angående dagsværdien af bygningen før skaden indtraf (se bilag ...). Af mailen fremgik det, at dagsværdien vurderedes til 65,7 % og Codan ønskede derfor at anvende 30/70 % reglen. Ejerforeningen gjorde indsigelser mod dagsværdiopgørelsen, og forlangte uvildig vurdering. To uafhængige syns- og skønsmænd udvalgt af ejerforeningen, henholdsvis byggeleder fra ... og arkitekt ..., vurderede efterfølgende dagsværdien til ca. 86 % (se bilag ...-...).

Der blev, i enighed med Codan forsikring, vedtaget, at der skulle laves en tredje og afgørende vurdering af dagsværdien. Ejerforeningen fremsatte i denne forbindelse ønske om, at voldgiftsnævnet udpegede uvildig syn- og skønsmand. Denne anmodning blev ikke imødekommet af Codan Forsikring, som valgte syn- og skønsmand fra IDA. Ved tredje syn- og skønsvurdering d. 31.5.12, var der repræsentanter fra ejerforeningens bestyrelse og Codan udover syn- og skønsmanden. Resultatet af IDAs Syn og Skøn var, at Codans behandling af sagen ikke gav anledning til anmærkninger (se bilag ...).

Bestyrelsen i ejerforeningen konstaterede følgende uacceptable forhold:

- Syn- og skønvurdering blev foretaget efter påbegyndt retablering.
- 70/30 % reglen er ikke nævnt i forsikringspolice og ejerforeningen anså betalingen af genoprettelsen af ejendommen som utvetydig.
- forsikringsselskabet, som den professionelle aktør, burde have informeret om, at 70/30 % reglen kunne komme til anvendelse, således, at ejerforeningen kunne have dokumenteret egentlig dagsværdi.
- syn- og skønmand fra IDA havde relation til repræsentant fra Codan
- der blev ved IDAs gennemgang taget udgangspunkt i den oprindelige rapport fra Codan
- 10 m2 baglokale blev ikke inkluderet i vurderingen

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Anvendelse af 70/30% reglen findes urimelig og forsikringsselskab skal afholde samtlige omkostninger til retablering."

Dertil har selskabet i brev af 15/11 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagen udspringer af en skybrudsskade indtruffet d. 2. juli 2011 og vedrører erstatningsopgørelsen.

Vi har besigtiget ejendommen d. 13.07., og vores bygningskonsulent kunne observere omfattende vandskader i kælder og stueetage. Det fremgår af bygningsrapport af 26.07.[bilag ...], at '*Der er ikke taget endelig stilling til evt. afskrivning, men gulve i erhvervslejemål, døre, vægge, lyskasser, trappetrin mv. fremstod ved besigtigelsen ikke, som nyelig istandsat, hvorfor der må forventes afskrivning for slid og ælde.'*

6. 85.129

I bygningsrapport af 23.09.[bilag ...] anføres, at *'På grund af kælder, stueetagens og lyskassers vedligeholdelsesmæssige stand og almene tilstand afskrives der i erstatningen med ca. 40 %'*

Begge rapporter er udleveret til forsikringstageren.

Bygningskonsulenten har efterfølgende opgjort dagsværdien til 59,9 % [bilag ...]. Forsikringstageren har med mail af 11.10.12 [bilag ...] fremlagt dagsværdiberegning fra ..., hvorefter dagsværdien er 86,5 %. Endvidere er fremlagt udtalelse fra arkitekt ... ApS, der erklærer sig enig i ...s beregning.

Som følge af denne uenighed omkring dagsværdiberegningen blev der ved et møde d. 22.02.12 indgået aftale med forsikringstageren om afholdelse af syn og skøn.

Vi har d. 25.04.[bilag ...] fremsendt skønsrekvisition samt Regler for Ingeniørforeningen i Danmarks udmeldelse af syns- og skønsmænd til underskrift hos forsikringstageren. Skønsrekvisitionen blev underskrevet af forsikringstageren d. 01.05. Forsikringstageren anførte samtidig diverse kommentarer på skønsrekvisitionen.

Efterfølgende blev ... udpeget som skønsmand, og vi fremsendte med mail af 05.05.12 [bilag ...] den af parterne underskrevne skønsrekvisition samt skadeopgørelsesskema til skønsmanden.

Skønsmanden ønskede efterfølgende diverse bilag fremsendt, hvilket forsikringstageren i mail af 15.05.[bilag ...] erklærede sig indforstået med.

Skønsforretningen afholdtes d. 31.05. På foranledning af skønsmanden opdaterede vi vores dagsværdiberegning d. 07.06.12 [bilag ...], idet der her er taget højde for endnu en lyskasse.

I skønserklæring af 11.06.[bilag ...] anføres i konklusionen:

'Skønsmanden har med udgangspunkt i den beregnede nyværdi foretaget en vurdering af de enkelte bygningsdele med hensyn til alder og vedligeholdelse.

På grundlag af de udførte beregninger kan det konstateres, at de af Codan beregnede beløb for dagsværdi, fuldt ud dækker den erstatning forsikringstager har krav på.'

Vi har i brev af 20.06.[bilag ...] til forsikringstageren opgjort erstatningen til 756.663,25 kr. inkl. moms.

Forsikringstageren har i brev af 05.05.13 [bilag ...] gjort indsigelse over erstatningsopgørelsen og har fremsat følgende klagepunkter:

1. syn- og skønsvurdering blev foretaget efter påbegyndt retablering
2. syn- og skønsmand fra ... havde relation til repræsentant fra Codan
3. ejerforeningens anmodning om anvendelse af syn- og skønsmand anvist af Voldgiftsretten blev ikke opfyldt
4. der blev ved ... gennemgang taget udgangspunkt i den oprindelige rapport fra Codan
5. 10 m2 baglokale blev ikke inkluderet i vurderingen
6. 70/30 % reglen er ikke nævnt i forsikringspolicen

7. forsikringsselskabet, som den professionelle aktør, burde have informeret om, at 70/30 % reglen kunne komme til anvendelse, således at ejerforeningen kunne have dokumenteret egentlig dagsværdi.

Vi har i mail af 15.05.[bilag ...] besvaret disse klagepunkter med følgende:

Ad 1

Vi har allerede i 1. bygningsrapport gjort opmærksom på, at der kan blive tale om afskrivning, og at der ved skønsforretningen kun var sket etablering i yderst begrænset omfang.

Ad 2

Vi er ikke bekendt med denne relation, og henviser i øvrigt til, at skønsmanden har pligt til at afbryde skønsforretningen, såfremt noget måtte give anledning hertil. Forsikringstageren gjorde hverken ved skønsforretningen eller efterfølgende indsigelse mod skønsmandens habilitet. Vi har i den forbindelse henvist til § 8 i Regler for Ingeniørforeningen i Danmarks udmeldelse af syns- og skønsmænd, hvilke regler forsikringstageren fik udleveret og underskrev.

Ad 3

Vi har henvist til, at der med mail af 25.04.12 til forsikringstageren blev orienteret om udmeldelse ved IDA. Vi henviste endvidere til, at forsikringstageren ved sin underskrift havde godkendt udmeldelsen, og påført sine kommentarer på skønsrekvisitionen.

Ad 4

Vi har til dels erklæret os enige i dette punkt. Imidlertid har vi fremsendt skønsmandens anmodning om parternes redegørelse før skønsforretningen, hvilken anmodning blev videresendt til forsikringstageren, der bekræftede fremsendelse af billedmateriale samt diverse andre dokumenter, herunder arkitekt ...s oversigt over værdiforringelse mv. Det er således foranlediget af skønsmandens anmodning samt accept fra forsikringstageren, at Codans komplette materiale tilgår skønsmanden.

Ad 5

Det er korrekt, at skønsforretningen ikke inkluderede dette kælderrum. Vi har imidlertid opgjort erstatningen for dette hvilken erstatning blev godkendt af forsikringstageren.[bilag ...] Vi har endvidere pointeret, at det pågældende rum var af samme stand som øvrige bygningsdele vurderet af skønsmanden.

Ad 6

Vi har meddelt, at 30 %-reglen fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 54

Ad 7

Vi har pointeret, at der allerede i første bygningsrapport blev gjort opmærksom på, at der ville blive foretaget afskrivning grundet ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand.

Foranlediget af klagen har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

For Ankenævnet gør forsikringstageren atter ovennævnte indsigelser under punkt 1-7 gældende. Vi skal derfor henvise til vores ovennævnte bemærkninger i mailen af 15.05.13.

Vi gør således gældende,

- at der var indgået aftale om at anmode IDA om at udpege en skønsmand forsikringstageren ved sin underskrift på skønsrekvisitionen til IDA har erklæret sig enig i at lade denne foretage udmeldelsen
- at forsikringstageren har erklæret sig indforstået med, at sagens bilag, herunder såvel Codans som arkitekt ...s dagsværdiberegning, blev udleveret til skønsmanden
- at udbedringen ikke på tidspunktet for skønsforretningen havde nået et stade, der bevirkede at skønsmanden ikke kunne foretage sin beregning
- at forsikringstageren ikke har godtgjort, at skønsmanden var inhabil, og heller ikke har frembragt denne indsigelse før ca. 11 måneder efter skønsforretningens afholdelse
- at den omstændighed, at det under punkt 5 omtalte kælderrum ikke indgik i skønsforretningen ikke har nogen indflydelse på dagsværdiberegningen, idet rummet var af samme stand som bygningen i øvrigt
- at det fremgår klart og tydeligt af forsikringsbetingelsernes punkt 54, at '*Såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til sådan værdiforringelse...'*
- at der er tale om et helt sædvanligt vilkår i bygningsforsikringer
- at forsikringstageren umiddelbart efter skadens indtræden blev gjort opmærksom på, at der formentlig ville blive gjort værdiforringelse gældende, og i bygningsrapporten af 23.09. blev gjort opmærksom på, at der ville blive fratrukket ca. 40% i erstatningen.
- at der med skønserklæringen foreligger en uvildig vurdering af værdiforringelsen at det derfor må lægges til grund, at der ved erstatningsberegningen skal fratrækkes 40,1 %, jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 54

Vi fastholder således, at erstatningen skal beregnes på grundlag af skønserklæringen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i udateret brev til nævnet bl.a. påpeget:

"Vedr. Ad 2
Ejerforeningens to medlemmer ... og ... påberåbte ved besigtigelsen at vurderingsmanden var uvildig - hvilket også fremgår af ...s mail af 01.06.2012: 'Vi skal gøre opmærksom på at Codans medarbejder oplyser, at han i forvejen kender syn og skønsmanden' - Derfor er det fejlagtigt når Codan oplyser at de ikke er blevet gjort opmærksom på dette forhold.

Vedr. Ad 7
Codan skriver, at bygningen ikke fremstod nylig istandsat stand ved besigtigelse - Hertil må vi fastholde at stueetagen blev løbende vedligeholdt, idet det var en butik med stor aktivitet og mange vareemner jf. de to eneste billeder fra før skaden:
...
Af disse billeder fremgår det, at standarden var god og når man ved besigtigelsen ser, at alt fremtræder som 'efter et jordskælv', så skyldes det bl.a. skadeservice indsats på stedet.

Vores ejendom er opdelt i to foreninger. Naboejendommen, som butikken også er en del af, med samme alder, samme stand, samme vand påvirkning – her er skaden dækket 100% af forsikringsselskabet."

Heroverfor har selskabet i brev af 12/12 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Ad 2.**

Vi er ikke enige i, at ejerforeningens 2 medlemmer, ... og ..., påberåbte sig manglende uvildighed for så vidt angår den af IDA udpegede skønsmand, ...

Det fremgår således af mail af 01.06.12 [bilag ...] fra ..., at det er ejerforeningens klare opfattelse, at '*.. ... er kompetent og den rigtige til at afklare vores mellemværende'.*

Af samme mailkorrespondance fremgår, at Codans bygningskonsulent ... kendskab til skønsmanden bestod i, at han kendte skønsmandens bror tilbage fra tidligere arbejde som rådgiver, hvilket lå 17-18 år tilbage.

Såfremt denne relation havde udgjort et habilitetsmæssigt problem, er det skønsmandens lod at afbryde skønsforretningen, jf. § 8 i Regler for Ingeniørforeningen i Danmarks udmeldelse af syns- og skønsmænd.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at ejerforeningens synspunkt først er bragt til torvs knap 1 år efter skønsforretningens afholdelse, og at ejerforeningen til stadighed har været holdt orienteret om sagens forløb, og at dette forløb er afstemt med og accepteret af ejerforeningen.

Ad 7

Vi skal bemærke, at de to billeder, ejerforeningen har fremsendt til Ankenævnet, ikke har en detaljeringsgrad, der gør det muligt at afgøre hverken alder eller stand. Billederne er i øvrigt ikke daterede.

Ved vores besigtigelse efter skybruddet har vi noteret os, at de udvalgte bygningselementer, som vi har beregnet afskrivning af - og som tvisten omhandler - ikke fremgår af de to billeder.

Vi vurderer derfor, at de fremsendte billeder er irrelevante i forhold til sagens substans.

Herudover må vi fastholde, at tvisten omkring værdiforringelse på udvalgte bygningselementer har været forelagt en af IDA udpeget skønsmand, der har truffet en meget klar afgørelse. Det skal tilføjes, at skønsmanden indledningsvis har været gjort opmærksom på skønsopgaven som helhed, samt at opgaven har været at skønne værdien af de udvalgte bygningselementer i forhold til slid, ælde og restlevetid."

Nævnet har fået fremlagt sagens bilag – herunder fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Tvister**

11. Uenighed om erstatningens størrelse

Kan De ikke blive enig med Codan om erstatningens størrelse, fastsættes erstatningen endeligt ved voldgift.

Til denne voldgift vælger De og Codan hver en vurderingsmand.

Vurderingsmændene vælger en opmand inden sagen begynder. Kan vurderingsmændene ikke blive enige om en opmand, udnævnes denne af præsidenten for Sø- og Handelsretten.

Vurderingsmændene foretager opgørelsen i nøje overensstemmelse med policens bestemmelser og afgiver en skriftlig redegørelse for beregning af tabet.

Opmanden deltager kun i afgørelsen, hvis vurderingsmændene ikke kan blive enige. Opmanden fastsætter herefter en erstatning, der ligger inden for de to vurderingsmænds forslag.

Hver af parterne betaler den af ham valgte vurderingsmand, medens udgifterne til opmand deles lige mellem parterne.

...

Hvordan fastsættes erstatningen for bygninger og bygningstilbehør?

Nyværdiforsikring

53. Nyværdi

Ved Nyværdiforsikring erstattes de forsikrede bygninger med deres fulde værdi som nye med de fravigelser der følger i punkt 54.

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.

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

Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted indenfor normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet.

Værdiforringelse på grund af slid og ælde

Såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til sådan værdiforringelse.

Ved vurdering heraf indgår bl.a. forholdet mellem genstandens alder og den formodede levetid efter de vejledende regler i SKAFOR's vejledning 318, hvor denne finder anvendelse, som kan rekvireres hos Codan."

11. 85.129

Nævnet udtaler:

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at kunne lægge til grund, at parterne i april 2012 har indgået en gyldig og bindende aftale om at acceptere og tilslutte sig skønsmandens afgørelse.

Klageren har påberåbt sig, at der er fejl mv. i skønsmandens afgørelse.

Som sagen er oplyst for nævnet, finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at skønsmanden har været inhabil.

At skaderne i et kælderlokale, der efter det oplyste var i samme stand som øvrige bygningsdele vurderet af skønsmanden, ikke er medtaget i skønsmandens opgørelse, giver efter nævnets vurdering ikke grundlag for en ændring i dagsværdiprocenten.

Henset til forsikringsaftalelovens § 37 og efter en samlet vurdering af sagen finder nævnet, at der ikke er anledning til at kritisere, at erstatningen er beregnet under hensyntagen til bygningsdelenes værdiforringelse. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at klagerens arkitekt har udarbejdet en erstatningsopgørelse, der tager udgangspunkt i de beskadigede bygningsdeles ny- og dagsværdi. Det fremgår endvidere af dokumentet fra april 2012, at der for forsikringen gælder en regel om opgørelse af erstatningen til dagsværdi og til nyværdi. Herudover fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 54, at erstatningen kan fastsættes under hensyn til værdiforringelse. Det bemærkes herved, at den såkaldte 30 %'s regel er et sædvanligt forsikringsvilkår.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg - er der i øvrigt ikke grundlag for at tilsidesætte indholdet af skønserklæringen helt eller delvist.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at selskabet i sin sagsbehandling eller rådgivning har handlet på en sådan måde, at det kan begrunde et erstatningsansvar i forhold til klageren.

12. 85.129

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels