Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. maj 2018 blev i sag nr. 91320:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har bygningsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse for en brandskade den 21/4 2016 på en af de forsikrede bygninger. Han kræver endvidere dækning for advokatomkostninger.

Selskabet har ved skadeopgørelse af 3/11 2016 opgjort erstatningen til 1.433.547 kr. inkl. moms. Selskabet har beregnet skadeprocenten til 18,3 % og anført, at klageren ikke har krav på restværdierstatning, da skadeprocenten er mindre end 50 %. Selskabet har afvist at yde dækning for advokatomkostninger med henvisning til, at det ikke har været nødvendigt for klageren at søge advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Klageren har bl.a. anført, at erstatningen skal opgøres på baggrund af byggesagkyndig rapport af 29/9 2016 eller en anden uvildig sagkyndig rapport, som parterne indhenter. Han har videre anført, at skadeprocenten meget vel kan være over 50 %, hvilket udløser restværdierstatning.

Klageren har bl.a. fremlagt udbedringstilbud af 22/8 2016 på 1.495.000 kr. ekskl. moms og tilbud af 10/11 2016 på 795.000 kr. ekskl. moms vedr. yderligere arbejder. Han har endvidere fremsat krav på erstatning for tabt arbejdsfortjeneste på 110.000 kr. ekskl. moms og fremlagt en advokatfaktura af 3/8 2017 på 30.000 kr. inkl. moms.

I klageskemaet af 12/9 2017 til nævnet hedder det bl.a.:

> **"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen...**
> Jeg havde brand i huset, april 2016, hvorved huset led stor skade af brand og i særdeleshed røg.
>
> Taksatoren for forsikringsselskabet, lavede en skadegradsberegning af skadens omfang. Jeg har lavet en aftale med …, som har været min teknisk rådgiver omkring udbredningen af skaden. [Rådgiver] og taksatoren er ikke enig omkring skadens omfang. Efterfølgende har vi møde med [entreprenør] omkring, hvad der skal ske efterfølgende. Taksatoren fra Alm. Brand sætter [entreprenør] igang med at nedtage noget af det skadede, for at se hvor slem skaden er – taksator nægter dog efterfølgende at, han skulle have sat [entreprenør] igang, se dog hertil bilag 3.
>
> Jeg mener ikke at taksatorens opgørelse over skadens omfang, er retvisende for, hvad det vil koste at udbedre skaden, samt omfanget af det skadede.
>
> Vi har fået en uvildig rapport fra [byggesagkyndig] udarbejdet jf. bilag 1.
>
> **2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
> Jeg ønsker, at rapporten fra [byggesagkyndig] ligges til grund i sagen som vurdering af skadens omfang og til udmåling af skadeserstatningen.
>
> Alternativt mener jeg, der er begrundet tvivl om, hvorvidt vurderingen fra Alm. Brand forsikring er korrekt. Taget i betragtning at der er 1 mio. kr. til forskel på forsikringens tilbud og tilbuddet fra [entreprenør] på istandsættelse i overensstemmelse med rapporten fra [byggesagkyndig] (Bilag 1). Af denne årsag ønsker jeg en ny gennemgang af ejendommen ved en uvildig sagkyndig, for at fastligge skadesgraden og omfanget, på hvilken baggrund skadeserstatningen bør udmåles.
>
> Sagsforløbet har nødvendiggjort at jeg har søgt juridiske rådgiver, idet Alm. Brand helt har afvist at tage rapporten fra [byggesagkyndig] (Bilag 1) i betragtning og jeg ikke følte Alm. Brand varetog mine interesser. Jeg ønsker således mine omkostninger til advokatbistand erstattet."

3. 91320

Selskabet har i brev af 22/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Det fremgår af det modtagne materiale, at klageren er utilfreds med Alm. Brands vurdering af skadeomfanget og erstatningsfastsættelsen efter en brand i beboelsesbygningen på klagerens ejendom.
> …
> **Skadesagens forløb**
> Den 21. april 2016 anmeldte klageren, at der havde været brand i stuen i beboelsesbygningen med omfattende skade til følge.
>
> Vores taksator foretog samme dag en besigtigelse af skadestedet – og taksator rekvirerede [skadeservicefirma 1] til at foretage en sikring af skadestedet ved bl.a. at afdække en dør og 2 vinduer, jfr. vedlagte Assistancerapport af 22. april 2016 – bilag C.
>
> Taksator kunne konstatere, at en del af beboelsens stuetage var brændt, ligesom der var sket varme- og sodskade i resten af beboelsesbygningen. Taksators billedrapport fra besigtigelsen vedlægges som bilag D.
>
> På baggrund af taksators umiddelbare vurdering af skadens omfang blev skadesagen overdraget til viderebehandling af vores skadekonsulent.
>
> Vores skadekonsulent foretog herefter en indledende besigtigelse af skadestedet sammen med klageren.
>
> I forbindelse med besigtigelsen spurgte klageren, om der ikke skulle foretages en skadegradsberegning (af hensyn til en evt. restværdierstatning). Vores skadekonsulent oplyste, at det var hans opfattelse, at ikke var nødvendigt at foretage en sådan beregning, da skadegraden efter hans vurdering kun var omkring 20% - og dermed slet ikke i nærheden af de 50%, som ville berettige klageren til restværdidækning.
>
> Et par dage senere rettede klagerens rådgiver … telefonisk henvendelse til vores skadekonsulent og insisterede på, at der skulle udarbejdes en skadegradsberegning, når klageren ønskede dette. Vores skadekonsulent indvilgede i at udarbejde den ønskede beregning.
>
> Den 2. juni 2016 sendte vores skadekonsulent en skadegradsberegning til [rådgiver] – bilag E.
>
> Vores skadekonsulent blev et par dage senere ringet op af [rådgiver], som anmodede om et møde på skadestedet, hvor [rådgiver] også havde anmodet [entreprenør] om at deltage.
>
> På dette møde oplyste [rådgiver], at han havde udleveret en kopi af vores skadekonsulents skadegradsberegning til [entreprenør].
>
> På mødet blev skaden på beboelsesbygningen gennemgået sammen med [rådgiver] og 2 repræsentanter fra [entreprenør]. Vores skadekonsulent gennemgik og udpegede på mødet de bygningsdele og områder af bygningen, som han havde medtaget som beskadiget i skadegradsberegningen, ligesom han orienterede om, at der skulle indhentes priser på reparationsarbejderne.

[Rådgiver] gav under mødet udtryk for, at han ønskede at åbne nogle af bygningens konstruktioner, da han var af den opfattelse, at skaden som følge af sod var mere omfattende, end vores skadekonsulent havde vurderet i skadegradsberegningen.

Der blev derfor aftalt på mødet, at nogle af de beskadigede lofter – som var medtaget som beskadiget i skadegradsberegningen – skulle nedtages, så de bagvedliggende konstruktioner kunne besigtiges for sodpåvirkning.

Vores skadekonsulent modtog ingen kommentarer til skadegradsberegningen fra [rådgiver] – heller ikke efter mødet.

Da vores skadekonsulent intet hører, vælger han efter ca. en uge at køre forbi skadestedet.

På skadestedet kunne vores skadekonsulent konstatere, at beboelsesbygningen stort set var 'rippet' for alle overflader – samtlige gulve, lofter med isolering m.v. var fjernet og bortskaffet af [entreprenør].

Vores skadekonsulent ringede herefter straks til klagers rådgiver … og påtalte, at det på ingen måde var aftalt, at der skulle fjernes bygningsdele, som ikke var anført som beskadigede i skadegradsberegningen.

Da vores skadekonsulent ikke have modtaget nogen kommentarer til skadegradsberegningen, valgte han at udarbejde et reparations-/erstatningstilbud på grundlag af skadegradsberegningen.

Erstatningstilbuddet på 1.388.488 kr. inkl. moms blev den 19. september 2016 sendt til klagers rådgiver pr. mail - bilagt kalkulation, jfr. bilag F.

I mailen – bilag G – gentog vores skadekonsulent sin undren over, at [entreprenør] havde nedtaget og bortfjernet bygningsdele, som ikke var skadet – eller som kunne sodbehandles.

Vores skadekonsulent havde anmodet [skadeservicefirma 1] om at foretage en rengøring af overfladerne på skadestedet.

Da rengøringen ikke medførte, at overfladerne blev rengjort tilfredsstillende, anmodede vores skadekonsulent [skadeservicefirma 2] om at fremkomme med et tilbud på rest-rengøring og sodbehandling af beboelsesbygningen – bl.a. ved anvendelse af isblæsning.

Overslag af 25. oktober 2016 fra [skadeservicefirma 2] på 66.375 kr. vedlægges som bilag H.

I overensstemmelse med overslaget fra [skadeservicefirma 2] og sendte vores skadekonsulent den 3. november 2016 et korrigeret erstatningstilbud på 1.433.547 kr. inkl. moms til klager, jfr. bilag I.

Ved mail af 20. november 2016 fremsatte klageren forslag om, at Alm. Brand skulle anerkende en samlet erstatning på 2.400.000 ekskl. moms (3.000.000 kr. inkl. moms), jfr. bilag J.

Mailen var vedhæftet reparationstilbud af 22. august 2016 og 10. november 2016, som klagerens rådgiver … havde anmodet [entreprenør] om at udarbejde. Disse bilag er fremlagt af klageren.

Ved svarmail af 12. december 2016 – bilag K – fastholdt vores skadekonsulent sit erstatningstilbud af 3. november 2016 (bilag I) og afviste samtidigt, at de fremsendte reparationstilbud kunne anerkendes, da tilbuddene i væsentligt omfang indeholdt omkostninger til unødvendig fjernelse og genetablering af bygningsdele.

Vores skadekonsulent modtog efterfølgende et mailbrev af 25. januar 2017 fra advokat … I brevet anførte advokaten, at det fremsatte erstatningstilbud måtte anses for utilstrækkelig og urealistisk set i forhold til reparationstilbuddene fra [entreprenør]. Advokaten var af den opfattelse, at erstatningsfastsættelsen skulle ske med udgangspunkt i bygningsrapport af 29. september 2016 fra [bygningssagkyndig]. Advokaten tog endvidere forbehold for senere at rejse krav om restværdierstatning. (Dette bilag – og de følgende bilag er fremlagt af klager).

Dette mailbrev blev besvaret ved mail af 6. februar 2017, hvor vores skadekonsulent fastholdt sine begrundelser for at afvise de fremsendte reparationstilbud fra [entreprenør]. Vores skadekonsulent fastholdt sit erstatningstilbud, og tilbød at få erstatningstilbuddet gennemgået af et håndværksfirma for kontrol af prissætningen af de mængder, der var anført i kalkulationen.

I mailbrev af 15. marts 2017 fastholdt advokaten fortsat, at vores skadekonsulents erstatningstilbud ikke kunne anerkendes for at være tilstrækkelig eller realistisk – og advokaten gjorde gældende, at det måtte være [entreprenør], der var bedst kvalificeret til at vurdere renoveringsomkostningerne. Advokaten anførte videre, at det var på vores skadekonsulents opfordring, at [entreprenør] havde deltaget i mødet på skadestedet sammen med [rådgiver] – ligesom [entreprenør] havde oplyst, at alt nedrivning og bortskaffelse var foretaget efter aftale med vores skadekonsulent.

Ved svarmail af 23. marts 2017 fastholdt vores skadekonsulent sine begrundelser for at afvise reparationstilbuddene fra [entreprenør] som retvisende. Vores skadekonsulent præciserede stærkt, at det ikke var ham, der havde opfordret [entreprenør] til at deltage i mødet på skadestedet – ligesom han på intet tidspunkt havde givet instruks til den nedrivning og bortskaffelse, som [entreprenør] havde foretaget. Vores skadekonsulent påpegede ligeledes, at bygningsrapporten fra [bygningssagkyndig] ikke var relevant, da den bygningssagkyndige ikke have haft lejlighed til at besigtige skaden inden nedrivningen. Den besigtigelse, der dannede baggrund for rapporten, var først gennemført efter nedrivningen var foretaget.

Advokaten fastholdt ved mailbrev af 24. marts 2017, at [entreprenør] ved flere telefonsamtaler havde oplyst, at de nedrivningsarbejder, der var udført, var udført efter direkte aftale med vores skadekonsulent. I mailen opfordrede advokaten vores skadekonsulent til at tilkendegive, om han var indstillet på at lade en uvildig sagkyndig vurdere omfanget af bygningsskaden.

Advokatens ovenstående mailbrev blev besvaret af vores skadekonsulent ved mail af 22. maj 2017. I denne besvarelse anførte vores skadekonsulent, at han aldrig igangsætter bortskaffelse af bygningskonstruktioner i en skadesag, inden der foreligger en aftale om skadeudbedringen med kunden – netop fordi alle konstruktioner er en del af beviset for skadens omfang. På advokatens opfordring tilkendegav vores skadekonsulent, at han havde meget svært ved at se, hvordan en uvildig sagkyndig skulle kunne vurdere skadeomfanget, når store og væsentlige dele af bygningens konstruktioner var bortskaffet.

Den 26. juni 2017 sende advokaten en klage til Alm. Brands klageansvarlige.

Klagen blev besvaret af vores cheftaksator ved mail af 3. juli 2017.

Vores cheftaksator fastholdt vores skadekonsulents tidligere afgørelse af sagen og tilbød samtidigt, at der ved fortsat uenighed om reparationsprisen for udbedring af skaden kunne indhentes 2 reparationstilbud på baggrund af de mængdeangivelser, der fremgik af vores skadekonsulents kalkulation. Klageren kunne frit vælge mellem de indhentede tilbud – men Alm. Brand ville dog alene erstatte efter prisen i det billigste af reparationstilbuddene.

Vores cheftaksator anførte afslutningsvis, at Alm. Brand naturligvis var indstillet på at revurdere vores erstatningstilbud, såfremt der kunne dokumenteres yderligere skader.

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet.

Skadesagens begrundelse
Tvisten drejer sig dels om, hvorvidt det er vores skadekonsulent, der har iværksat den omfattende nedbrydning og bortskaffelse af ubeskadigede bygningsdele, som [entreprenør] har foretaget.

Herudover drejer tvisten sig om, hvorvidt den indhentede bygningsrapport fra [bygningssagkyndig] på nuværende tidspunkt kan danne grundlag for en bedømmelse af brandskadens omfang – og en fastlæggelse af den beskadigede beboelsesbygnings skadegrad.

<u>Nedbrydning og bortskaffelse</u>
Der er mellem parterne enighed om, at den foretagne nedrivning og bortskaffelse af beskadigede og ubeskadigede bygningsdele er foretaget af [entreprenør]. Der er derimod ikke enighed om, hvem der har iværksat denne nedbrydning og bortskaffelse.

Det skal i denne forbindelse præciseres, at [entreprenør] ikke er rekvireret af vores skadekonsulent. Det var derimod klagerens rådgiver …, der havde anmodet [entreprenør] om at deltage i mødet på skadestedet.

Selskabet må afvise, at nedbrydningen og bortskaffelsen er iværksat af vores skadekonsulent.

Til støtte herfor skal vi henvise til, at vores skadekonsulent straks efter at være blevet bekendt med forholdet ringede til klagers rådgiver … og påtalte, at det på ingen måde var aftalt, at der skulle fjernes bygningsdele, der ikke var anført som beskadigede i den udarbejdede skadegradsberegning.

Vi skal endvidere henvise til indholdet af mail 19. september 2016 – bilag G – hvor vores skadekonsulent igen udtrykte undren over, at [entreprenør] havde foretaget omfattende nedbrydning af ubeskadigede bygningsdele, som kunne have været sodbehandlet uden nedbrydning.

Selskabet må derfor bestride indholdet af mail af 27. marts 2017 fra [entreprenør] til [advokat], hvor [entreprenør] oplyser, at nedbrydningen var aftalt med – og igangsat af – vores skadekonsulent.

Selskabet gør gældende, at det er en grundlæggende forudsætning for at vurdere omfanget af en bygningsskade, at beviset for skaden er tilstede – og at der derfor ikke fjernes bygningsdele, før der er enighed om skadens omfang.

En sådan enighed var ikke tilstede på tidspunktet for nedbrydningen og bortskaffelsen.

I den forbindelse skal vi henvise til forsikringsbetingelsernes generelle bestemmelser i afsnit 10.03, pkt. 2.

Det fremgår af dette pkt., at:

> *'Alm Brand skal give tilladelse til at en skade udbedres, eller at beskadigede genstande fjernes, medmindre det sker for at afværge eller begrænse skaden.*
> *Undladelse af at efterkomme dette kan fa betydning for erstatningen.'*

Selskabet har ikke givet tilladelse til at bygningsdelene blev fjernet.

Bygningsrapport af 29. september 2016 fra [bygningssagkyndig]
Det er [entreprenør], der har anmodet bygningssagkyndig … om at foretage en gennemgang af den beskadigede beboelsesbygning.

Den besigtigelse, der danner baggrund for [bygningssagkyndigs] rapport, er først gennemført efter, at der er udført nedrivning og bortskaffelse af beskadigede og ubeskadigede bygningsdele.

Den bygningssagkyndige har derfor ikke haft lejlighed til at besigtige skaden inden nedrivningen.

Alene af den grund gør selskabet gældende, at bygningsrapporten fra [bygningssagkyndig] ikke kan anvendes som grundlag for en reel vurdering af brandskaden.

Bygningsrapportens indledende redegørelse – rapportens side 2 – indeholder hovedsageligt en række generelle betragtninger om sod.

Flere af de fotos, der er indeholdt i rapportens efterfølgende foto-del, viser detail-områder af bygningen – områder, hvor der i vores skadekonsulents kalkulation allerede er regnet med udskiftning eller sodbehandling.

Efter selskabets opfattelse indeholder rapportens foto-del ikke beskrivelser, der i tilstrækkelig grad gør det muligt at fastlægge udbredelsen og omfanget af sodskaden.

Rapporten må også af denne grund afvises som grundlag for en vurdering af skadens omfang.

Til støtte for at rapporten ikke er anvendelig som grundlag for en vurdering af brandskadens omfang, skal vi i øvrigt henvise til, at det fremgår af rapportens side 2, at den bygningssagkyndige selv udtaler: 'Jeg vil ikke her i denne rapport redegøre for hvad og hvor meget det er nødvendigt at brække fra hinanden og fjerne, og hvad der kan nøjes med at blive renset af.' Rapporten er alene udarbejdet med det formål 'at få et nogenlunde overblik over de steder hvor der er risiko for at der er sod fra røg, eller sod fra slukningsvandet.'

Skadegrad
Det er klagers rådgiver …, der har anmodet vores skadekonsulent om at udarbejde en skadegradsberegning.

Skadegradsberegningen – bilag E – viser, at bygningens skadegrad er beregnet til 18,3 %. Skadegradsberegningen er sendt til [rådgiver] ved mail af 2. juni 2016 (bilag E).

Vores skadekonsulent har ikke modtaget kommentarer til skadegradsberegningen fra hverken klager eller rådgiver.

Først ved mailbrev af 25. januar 2017 fra [advokat] tog advokaten forbehold for skadegraden – ved at tage forbehold for senere at rejse krav om erstatning for ubeskadigede bygningsrester.

Det fremsatte forbehold er imidlertid først fremsat efter, at der er foretaget omfattende nedbrydning og bortskaffelse af beskadigede og ubeskadigede bygningsdele.

Klager har i klagen fremsat ønske om, at en uvildig sagkyndig foretager en fornyet gennemgang af den beskadigede bygning på baggrund af bygningsrapporten fra [bygningssagkyndig] med henblik på at fastlægge bygningens skadegrad.

Selskabet må – med de samme begrundelser som anført under deloverskriften 'Bygningsrapport af 29. september 2016 fra [bygningssagkyndig]' – afvise, at rapporten kan anvendes som grundlag for en fastlæggelse af bygningens skadegrad.

Det skal tilføjes, at det i øvrigt er selskabets opfattelse, at det ikke er muligt at foretage en fornyet skadegradsberegning på nuværende tidspunkt – hvor der er foretaget omfattende nedbrydning og bortskaffelse af såvel beskadigede som ubeskadigede bygningsdele – medmindre det lægges til grund, at alle de bygningsdele, der er fjernet, skal medtages som beskadigede i beregningen.

Selskabet bestrider, at de fjernede bygningsdele kan medregnes som beskadigede i en skadegradsberegning.

Advokatomkostninger
I forbindelse med klagerens indbringelse af klagen for nævnet har klageren endvidere rejst krav om dækning af omkostninger til advokatbistand.

Efter en gennemgang af sagen er det er selskabets opfattelse, at advokatens bistand ikke har tilføjet oplysninger til sagen af juridisk eller faktuel relevans.

Advokatens bistand har ikke ændret på vores afgørelse af sagen.

Med henvisning til FAL § 32, stk. 3, er det selskabets opfattelse, at det ikke har været nødvendig for klager at søge advokatbistand.

Selskabet kan derfor ikke imødekomme klagers krav om dækning af klagers omkostninger til advokatbistand.

Konklusion
Vi fastholder, at det ikke er vores skadekonsulent, der har iværksat den omfattende nedbrydning og bortskaffelse af bygningsdele fra den skaderamte beboelsesbygning.

Vi fastholder ligeledes, at vi må afvise, at den indhentede bygningsrapport kan anvendes som grundlag for en fastlæggelse af den beskadigede bygnings skadegrad – eller som grundlag for en vurdering af skadens omfang.

Vi må derfor fastholde vores skadekonsulents erstatningstilbud af 3. november 2016.

Det skal tilføjes, at vi samtidigt opretholder vores tilbud til klager om, at erstatningsfastsættelsen kan foretages ved indhentning af 2 reparationstilbud på grundlag af de mængdeangivelser, der fremgår af vores skadekonsulents kalkulation. Klager kan vælge den ene af tilbudsgiverne – og selskabet den anden. Erstatningen vil blive fastsat i overensstemmelse med det billigste tilbud."

Klagerens advokat har i mail af 15/12 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg er ikke enig i deres fremlæggelse af sagen idet mailen fremlagt som bilag 3 tydeligt dokumenterer, at der på mødet ude på ejendommen blev aftalt nedbrydningsarbejder direkte med Alm. Brands repræsentant.

I forlængelse heraf må det anses for at være aftalt, at kun beskadigede bygningsdele er blevet fjernet, eller at der er fjernet bygningsdele for at kunne fastlægge skadens faktiske omfang, hvorfor de nedbrudte bygningsdele som følge heraf må være fjernet efter aftale med Alm. Brand og dermed kunne anses som beskadiget.

Således er det naturligvis muligt at få foretaget en ny gennemgang ved en uvildig sagkyndig, der bindende for parterne kan opgøre skadesomfanget, på baggrund af hvilken redegørelse der kan udarbejdes en erstatningsopgørelse."

Selskabet har i brev af 12/2 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet må fastholde, at vi ikke har bedt om, at der blev fjernet bygningsdele i det omfang, som er sket.

Selskabet mener ikke, der kan foretages en ny gennemgang af bygningen, som kan fastslå skadeomfanget, da der er fjernet bygningsdele i et større omfang end der var skadet.

Selskabet har tidligere tilbudt, at der indhentes 2 tilbud i sagen på baggrund af de mængder, som fremgår i vores skadekonsulents opgørelse. Vores forsikringstager og selskabet vælger hver en håndværker til at afgive et tilbud. Forsikringstager kan herefter vælge mellem de indkomne tilbud. Selskabet kan dog alene tilbyde erstatning ud fra det billigste indkomne tilbud."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et kort uddrag af disse bilag gengives i det følgende.

Af brev af 19/9 2016 fra selskabets skadekonsulent til klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

> "Hermed min kalkulation og erstatningstilbud på skaden.
>
> Som nævnt i telefonen, kan jeg ikke forstå at [entreprenør] har nedbrudt og bortskaffet bygningsdele, der ikke var skadet og/eller i nogle tilfælde kunne have været sodbehandlet uden nedbrydning. I store træk gælder det isolering i skunk/skråvægge/lofter i loftsetagen, bortset fra området omkring skadestedet, blændgulv i loftsetage, bortset fra omkring skadestedet, skillevæg og forsatsvæg mod nord i loftsetagen, isolering i udestue, skillevægge med skydedøre i køkken og værelse, beklædning af vægge i gæstetoilet, døre til værelse og toilet i stueetage, varme- og vandinstallationer samt elinstallationer i forbindelse med ovennævnte bygningsdele."

I rapport af 29/9 2016 fra klagerens bygningssagkyndige hedder det bl.a.:

> **"Indledende tekst**
> Denne rapport omhandler den ejendom der har været udsat for brand. Jeg er blevet bedt om at besigtige konstruktionerne, og beskrive hvad jeg umiddelbart mener om situationen. Min forudsætning for at kunne foretage en sådan undersøgelse er jeg har foretaget den type undersøgelser før.
>
> Derudover kan jeg nævne at jeg i mit daglige virke undersøger ejendomme, hvor jeg efterfølgende bl.a. udarbejder Tilstandsrapporter og Energimærkningsrapporter.
>
> Undersøgelsen er foretaget visuelt, altså som ikke-destruktiv undersøgelse. Efterfølgende angivelser af skader består for størstedelens vedkommende af billeder og tekst, så det på den måde er lidt lettere at læse teksten og genfinde stederne i bygningen.
>
> Der har været ild i den sydlige del af bygningen, og der har været stor rødudvikling. Udtalelser fra naboer som overværede branden fortæller at der bl.a. blev presses røg ud mellem alle tagstenene. Det er begrænset hvor meget træværk der er brændt, med der er store ødelæggelser på grund af røgudviklingen.
>
> Sod fra en ildebrand lugter. Det sod kommer fra røg er luftbårne sodpartikler. Sodpartiklerne sætter sig på alle de overflader hvor der har været røg. Har der været røg i lang tid, vil der være afsat meget sod på bygningsdelene. Sod forsvinder ikke af sig selv, og derfor vil der blive ved med at lugte af sod. Når der efterfølgende i rapporten nævnes at der at afsat sod, er det samtidig en oplysning om at der også fremadrettet vil være sod, og det vil lugte. Sod i huse er vanskelig at fjerne. Jo mere kompliceret et huset der er tale om jo vanskeligere vil det være at fjerne sod. Er der tale om plane tilgængelige overflader er der en chance for at sod kan renses af. Ved utilgængelige steder kan afrensning ikke udføres, og det vil blive ved med at lugte af sod fremover. Dette hus er af typen kompliceret, fordi det er er ældre hus der er blevet bygget om af mange omgange, og der er det vi kalder 'lag-på-lag', hvilket vil sige at der f.eks. er beklædninger på vægge, og flere lag gulvbrædder oven på hinanden.
>
> Ved min gennemgang blev det oplyst at naboernes fortælling om branden var, at der i lang tid strømmede røg ud mellem alle tagstenene. Dette siger noget om at hele huset har været røgfyldt over længere tid. Husets ejer har fortalt at der blev sprøjtet meget vand ind mellem de to lag gulvbrædder på 1. sal, idet man var nervøs for at branden skulle sprede sig ved disse hulrum. Alt

det slukningsvand blandede sig med sod fra røgen, og er trængt ind og ned alle steder, også i stueetage. Gulvet i stueetage er en blanding af trægulve på strøer, og støbte betongulve. Umiddelbart kunne man få den tanke at de støbte betongulve kunne rengøres for sod på overfladen. Men det støbte beton er meget tyndt (ca. 40mm) og revnet/løst overalt. Slukningsvand med sod er således trængt ned under det revnede/løse beton og ned i underlaget, som er løs Leca, som er bundet lidt sammen med noget cement.

Jeg vil ikke her i denne rapport redegøre for hvad og hvor meget det er nødvendigt at brækkes fra hinanden og fjerne, og hvad der kan nøjes med at blive renset af. Det vil i en eller anden udstrækning kunne gøres på et senere tidspunkt hvis der er behov for det. Det vigtigste her og nu er at få et nogenlunde overblik over de steder hvor der er risiko for at der er sod fra røg, eller sod fra slukningsvandet. Ud fra den redegørelse vil man kunne tage stilling til hvilke chancer der er for at kunne fjerne lugten af sod.

Min umiddelbare holdning til situationen er at det vil blive kostbart at fjerne det sod der er nødvendigt for at der ikke efterfølgende vil være lugt af sod. Udgifter skønner jeg vil være større end udgifterne ved at opføre et nyt hus af tilsvarende størrelse.
…
[Uddrag af foto-tekst i det følgende.]
Det blev oplyst at de folk som blev sat på opgaven at rense huset for sod har gjort hvad der var muligt. Med det blotte øje kan man registrere at der ligger sod alle vegne. Murværket er godt nok rengjort lige på dette sted, men ved overgangen mellem væg og gulv er der meget sod.

Undersiden af de gulvbrædder der ligger på 1. sal er meget sværtet af sod (røg og sodvand). Der er sod fra røgen i revnerne i bjælkerne. Hvordan vil det kunne fjernes?

Elektriske installationer er nogle steder beskadiget af varmen. Røg har banet sig vej alle steder i, og langs el-installationer.

VVS-rør skåret ind i bræddevæg. Røg/sod har fundet ind disse steder.

Ved nogle af ydervæggene er der plader. Røg er trængt ind bag pladerne og afsat sod, som fremadrettet vil afgive lugt.
…
Slukkevand med sod er trængt ned i hulrum under trægulvene. Lugt fra sod vil fremover trængt op gennem revner og sprækker ved gulvet.

Vand på gulvene er trængt ned alle steder, som f.eks. her ved samling mellem trægulv.

Betongulvet er revnet rigtig mange steder, og 'betonflagerne' ligger løst. Det klaprer når man går på gulvet. Slukkevand med sod er løbet ned ved revner.

Lidt beton brækket op ved det tynde betongulv, og det kunne konstateres at der er under betongulvet er løst Leca bundet sammen med cement.

Hulmure enkelte steder. Hulrummet vil være vanskeligt at rense for sod.

Første sal. Beklædning på vægge og loft er fjernet, inkl. isolering. Øverste lag trægulv er fjernet. Gulvstrøerne er klodset op på det gamle trægulv, som består at det helt gamle gulv samt et nyere trægulv. Det hulrum var brandfolkene bange for at ilden kunne sprede sig i. Der spor efter at der er sprøjtet en del slukningsvand ind ved hulrummet.
…
Det er her synligt at der er to lag gulvbrædder under den store opklodsning som skulle bære det gulv som nu er fjernet. Der er mange steder som kan gemme på sod fra slukningsvandet, og fra røgen.

Undertaget for tagbelægningen er delamineret, således at der disse steder et store lagre af sod fra røgen, som blev presset ud ved taget.

Billedet er dårligt, med det er et kik ned ved samling mellem to baner undertag. Man kan se betontagstenene hvor røgen blev presset ud mellem mens branden stod på. Der er aflejret sig sod mellem tagstenene."

Af mail af 27/3 2017 fra [entreprenør] til klagerens advokat fremgår det bl.a.:

"Jeg er noget chokeret over at læse hvad [selskabets skadekonsulent] skriver ang. igangsætningen af nedbrydningen.

Vi deltog i en besigtigelse Torsdag den 23 Juni 2016 kl. 13.00 hvor jeg og min kompagnon … deltog sammen med [klageren], [rådgiver] og [selskabets skadekonsulent].

På mødet blev det aftalt med [selskabets skadekonsulent] hvor meget som skulle nedbrydes at vi skulle opstarte nedbrydningen hurtigst mulig. Det gjorde vi og har fremsendt en regning, som jeg enligt troede var blevet betalt. Jeg har lige tjekket op og har erfaret at dette ikke sket.

Det er direkte usandt hvad [selskabets skadekonsulent] skriver, jeg er dybt rystet. Hvad gør vi, jeg mangler betaling som forfaldt 27-9-2016."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"2. Anmeldelse af skade
…
Alm. Brand skal give tilladelse til, at en skade udbedres, eller at beskadigede genstande fjernes, medmindre det sker for at afværge eller begrænse skaden.

Undladelse af at efterkomme dette kan få betydning for erstatningen.
…
5. Hvordan beregnes erstatningen
5.1. Skade på bygning opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde, på samme sted og til samme anvendelse (nyværdi).

5.1.1. Ved nyværdiforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb, idet der dog foretages fradrag for alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse, når værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

…
Restværdi
…
1. Hvad omfatter dækningen
…
Hvis skadeprocenten for en beskadiget bygning er mindst 50 %, kan forsikringstageren vælge at få erstattet værdien af anvendelige bygningsrester samt omkostninger til nedrivning og fjernelse af anvendelige bygningsrester.

2. Beregning af skadeprocent
2.1. Skadeprocenten er forholdet i procent mellem værdien af det beskadigede og værdien af den forsikrede bygning.

Skadeprocenten beregnes ved kalkulation, jf. punkt 2.2. og 2.3.

2.2. Værdien af det beskadigede fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere skaden, som var reparationen et led i en genopførelse af den forsikrede bygning.

Værdien af den forsikrede bygning fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at genopføre en tilsvarende bygning med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse."

Nævnet udtaler:

Beboelsesbygningen på klagerens ejendom blev den 21/4 2016 brand- og sodskadet i forbindelse med en brand på forsikringsstedet. Selskabet har opgjort erstatningen til 1.433.547 kr. inklusiv moms. Selskabet har beregnet skadeprocenten af bygningen til 18,3 % og afvist at yde restværdierstatning, da skadeprocenten således er under 50 %, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit om restværdi.

Klageren har blandt andet anført, at byggesagkyndig rapport af 29/9 2016 skal lægges til grund ved erstatningsopgørelsen, eller at der alternativt skal foretages en ny bygningsgennemgang ved en uvildig sagkyndig. Han har videre anført, at skadeprocenten meget vel kan være over 50 %, hvilket udløser restværdierstatning.

Klageren har fremlagt udbedringstilbud af 22/8 2016 på 1.495.000 kr. eksklusiv moms samt tilbud af 10/11 2016 på 795.000 kr. eksklusiv moms vedrørende yderligere arbejder. Han har

endvidere fremsat krav på erstatning for tabt arbejdsfortjeneste på 110.000 kr. eksklusiv moms og fremlagt en advokatfaktura af 3/8 2017 på 30.000 kr. inklusiv moms.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for rigtigheden og størrelsen af sit erstatningskrav mod selskabet.

Nævnet lægger til grund, at klagerens entreprenør i sommeren 2016 har foretaget betydelige nedrivninger af bygningens indre, uden der forinden var indgået aftale mellem selskabet og klageren om erstatningens størrelse. Selskabet har anført, at der er sket nedrivning af bygningsdele, der ikke er beskadiget, eller som ville have kunnet udbedres ved en afrensning for sod, og at det alene var aftalt, at visse lofter – som allerede var medtaget som beskadiget i selskabets skadegradsberegning – skulle nedtages, så de bagvedliggende konstruktioner kunne besigtiges for sodpåvirkning.

Efter en gennemgang af sagen, herunder selskabets skadekonsulents brev af 19/9 2016 og entreprenørens mail af 27/3 2017, finder nævnet det efter en samlet vurdering ikke godtgjort af klageren, at entreprenørens nedrivninger i sommeren 2016 i det foretagne omfang er sket efter aftale med selskabets skadekonsulent. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger mødereferater eller skriftlig korrespondance mellem parterne forud for entreprenørens nedrivningsarbejde, som sandsynliggør dette.

Nævnet finder, at klageren på den baggrund har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation med hensyn til at bevise, at omfanget af skaden og det nødvendige udbedringsarbejde er større end anerkendt af selskabet.

Nævnet lægger til grund, at selskabets erstatningstilbud er udarbejdet på baggrund af besigtigelser foretaget forud for entreprenørens nedrivningsarbejde, og at den bygningssagkyndige rapport af 29/9 2016 er udarbejdet på baggrund af besigtigelser foretaget efter entreprenørens nedrivninger. Nævnet finder, at rapporten af 29/9 2016 ikke indeholder oplysninger, som godt-

gør, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt, og at dette heller ikke i øvrigt er godtgjort af klageren.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at indhente yderligere sagkyndige vurderinger om skadens omfang. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det – som sagen foreligger oplyst – er usikkert, om en uvildig bygningssagkyndig gennemgang på nuværende tidspunkt vil kunne tilvejebringe nye, væsentlige oplysninger om skadens omfang.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse om erstatningens størrelse.

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale nogen del af klagerens omkostninger til advokat, da advokatens arbejde ikke har bidraget til at ændre selskabets erstatningsopgørelse og således ikke kan anses for at have været nødvendig i sagen, jf. § 32, stk. 3, i forsikringsaftaleloven.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels