

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. maj 2020 blev i sag nr. 94420:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring. I brev af 1/11 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg henviser til min skrivelse af den 1. oktober 2019, dernæst BBR-meddelelse af den 13. august 2019.

Det fremgår heraf, at beboelsesarealet af huset på ejendommen er 120 m² samt tagetageareal på 40 m², i alt 160 m². Arealet på jordtilliggende er 727 m².

Under skadessagens behandling har Alm. Brand udarbejdet en skadeopgørelse, der fremlægges som bilag. Skadeopgørelsen er dateret den 29. august 2019.

Jeg klagede som advokat for forsikringstageren over skadeopgørelsen. Min klage har herefter været forelagt Alm. Brands interne klageafdeling. Jeg fastholdt min klage i forhold til selskabet ved brev af den 22. oktober 2019, hvortil henvises.

Som anført ovenfor var der under skadessagens behandling indhentet vurderinger af to ejendomsmæglere.

Denne nåede frem til en kontant værdiansættelse på kr. 450.000,00. Den anden nåede frem til en handelspris i omegnen af kr. 300.000,00.

Ingen af de to handelspriser yder ejendommen rimelig retfærdighed med hensyn til dels, at der på ejendommen er pålagt nyt tag i 2012 og at ejendommen forinden i 2009 var udvidet med 40 m² tilbygning.

Ankenævnet for Forsikring

2.

94420

Årsagen til branden formodes at være ild i fyr/fyrrum, der herfra har bredt sig til hele ejendommen. Ejendommen er i dag totalskadet.

Ud fra de foreliggende salgspriser på ejendomme i området må det vurderes, at den ejendom, som nærværende ejendom bedst kan sammenlignes med er den ejendom, der er overdraget i fri rådighed til en overdragelsessum på kr. 1.200.000,00.

Efter at have forelagt selskabet klagen blev denne supplerende uddybet ved mit brev af den 11. oktober 2019 samt yderligere supplerende kommenteret i brev af den 22. oktober 2019. Desuagtet har selskabet fastholdt sin vurdering, jfr. mail af den 31. oktober 2019.

Alligevel er nærværende ejendom betydelig mere værd.

Forsikringsselskabet har tilbudt kr. 375.000,00 for den brændte bygning.

Klageren ønsker at få fastsat en handelsværdi, der svarer til kr. 1.200.000,00."

Selskabet har i brev af 29/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager klager over Alm. Brands opgørelse af brandskaden.

Forsikringstager har oprettet Husforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser nr. HU 1703 – Bilag A

...

Sagens forløb

Den 8. maj 2019 anmelder forsikringstager brand på ejendommen via vores taksator.

Første besigtigelse sker samme dag. Billeder vedlægges som bilag B.

Da ejendommen alene er forsikret til dagsværdi, dog maksimalt handelsværdien, skal der indhentes vurdering fra lokale ejendomsmæglere. Selskabet indhenter vurdering fra [ejendomsmægler 1]. Vurderingen er på 300.000 kr. – bilag C.

Vi bliver kontaktet af forsikringstagers rådgiver, som gerne vil deltage på det første møde, som skal afholdes for opgørelse af brandskaden.

Efter mødet modtager selskabet en vurdering fra [ejendomsmægler 2], som forsikringstager har valgt – bilag D. Vurderingen lyder på 495.000 kr.

Selskabet får accept på, at vi må udlevere billeder fra en tidligere skade – bilag E. Billederne sendes til forsikringstagers rådgiver, således at ejendomsmægleren kan få et indblik i, hvilken ejendom der er tale om.

Efterfølgende får vi en ny vurdering fra [ejendomsmægler 2] – bilag F. Den nye vurdering lyder på 450.000 kr.

Selskabet forhandler med forsikringstagers rådgiver, for at blive enig om en erstatning. Da rådgiveren har svært ved at få kontant med forsikringstager, trækker disse forhandlinger ud. Selskabet modtager en rykker fra forsikringstagers advokat – bilag G.

Selskabet sender en opgørelse til forsikringstager den 29. august 2019 – bilag H.

Den 5. september 2019 sendes opgørelsen til forsikringstagers advokat. Efterfølgende klager advokaten over opgørelsen i brev af den 1. oktober 2019 – vedlagt advokatens bilag til Nævnet.

Efterfølgende modtager selskabet mail fra forsikringstagers advokat den 11. og 20. oktober, som begge er vedlagt advokatens klage til Nævnet.

Selskabet svarer i mails af den 10. oktober 2019 – bilag I – og den 21. oktober 2019 – bilag J.

Advokaten klager til selskabets klageansvarlig i mail af den 22. oktober – som ligeledes er vedlagt advokatens klage til Nævnet. Selskabet svarer den 31. oktober 2019 – bilag K – med bilag om salgsspriser på ejendomme på samme vej – bilag L.

Til Nævnet gør advokaten gældende, at ejendommens dagsværdi udgør 2 millioner.

Sagens begrundelse

Af kundens police fremgår det, at forsikringen alene dækker brand. Endvidere fremgår det, at ved enhver skade opgøres erstatningen til dagsværdi i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.4 – bilag M.

I betingelsernes afsnit 2, punkt 2.2.4 'Bygning som kun omfatter brandforsikring' står der, at for bygninger, som kun er omfattet af brandforsikring, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi.

Dagsværdi betyder, at vi opgør skaden til nyværdi (se punkt 2.2.1) med fradrag for alder, brug, forømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatning kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

Når vi vurderer handelsværdien, så er det alene for bygningen.

Vi er opmærksomme på, at [ejendomsmægler 2] først sender en vurdering, som er 50.000 kr. højere, end den der er taget udgangspunkt i. Efter [ejendomsmægler 2] ser billeder af ejendommen fra før brandskaden nedjusteres handelsprisen. Billederne er vedlagt som bilag E og af billederne kan man blandt andet se det nye badeværelse.

Selskabet har taget et gennemsnit af de to vurderinger, der er fremkommet – se bilag C og F.

Når der laves en vurdering af ejendommen, så tages der højde for, at der er nyere badeværelse og tag, samt m2 antallet.

Det er almindelig kendt, at udgifterne til renovering, tilbygning mv. ikke refunderes til fulde, i forbindelse med et salg af ejendommen.

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1900. Nyt badeværelset og tag må betragtes som almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Vurderingerne er inkl. grundværdien. Selvom vurderingerne er inkl. grundværdien, så har vi taget udgangspunkt i disse, uden fradrag for grundværdien.

Når man vurderer handelsværdien, foretages der normalt ligeledes fradrag for sparede salgskostninger. Disse omkostninger har selskabet heller ikke trukket fra i erstatningen.

På ejendommen var der ubeskadigede skure. Vi har ikke spurgt ind til værdien af disse, og der er ikke foretaget fradrag for en eventuel værdi for disse.

Vi skal henlede opmærksomheden på, at vi har undersøgt, hvad ejendomme i området er solgt for – bilag K.

For god ordens skyld skal vi henlede opmærksomheden på, at vi tidligere har fået oplyst af advokaten, at de havde tillid til [ejendomsmægler 3] i Vi har oplyst, at vi gerne vil vurdere erstatningen på ny, hvis advokaten fremkommer med endnu en vurdering fra denne Ejendomsmægler. Da selskabet allerede har betalt for en vurdering, har vi oplyst, at endnu en vurdering er på forsikringstagers egen regning.

Konklusion

Selskabet er enig med advokaten, at dagsværdien er højere end de 375.000 kr., som selskabet har tilbudt i erstatning. I henhold til de gældende betingelser kan erstatningen dog ikke overstige ejendommens handelsværdi.

Selskabet og forsikringstager har indhentet en ejendomsvurdering hver, og selskabet har ud fra disse vurderinger tilbudt en erstatning på 375.000 kr. jf. vores opgørelse – bilag H.

Vi mener derfor, at vi har opfyldt vores forpligtigelser i henhold til de gældende betingelser."

Klagerens advokat har i brev af 9/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen er forsikret til nyværdi. Ifølge policevilkårene er forsikringserstatningen maksimeret til dagsværdi. Der er tilsyneladende uenighed forsikringstageren og selskabet imellem om opgørelsen af dagsværdien.

Klageren har gjort gældende, at ejendommen, såfremt den skulle genopføres i samme stand, som den, hvori den var, ville udgøre kr. 2.000.000,00.

Henset til ejendommens størrelse og vedligeholdelsesstand og udstyr og alt, sådan som den var i sin helhed forinden forsikringsbegivenheden, var ejendommen kr. 2.000.000,00 værd.

Den omstændighed, at de to ejendomsmæglere, som selskabet har anmodet om at fremkomme med en vurdering alene finder, at dagsværdien udgøres til under ¼ af, hvad ejendommens nyværdi er, indebærer ikke nogen forandring i synspunktet om, at ejendommen er forsikret til nyværdi, når der er givet oplysning om, blandt andet nyt tag og badeværelse, tjener dette naturligvis til oplysning om, at ejendommen er bedre vedligeholdt end andre sammenlignelige ejendomme.

Ankenævnet for Forsikring

5.

94420

Det er misvisende, når selskabet siger at de, når de vurderer handelsværdien, alene betragter bygningen og andet steds anfører, at vurderingerne er inkl. grundværdien og i tillæg dertil anfører, at selvom dagsværdierne er inkl. grundværdien, så har selskabet taget udgangspunkt i disse uden fradrag for grundværdien.

Det er sagen uvedkommende, hvad andre ejendomme i området er solgt for, jfr. bilag K, idet forsikredes interesse er at opnå forsikringserstatning svarende til policevilkårene der indebærer, at han er forsikret til nyværdi.

Idet selskabet erklærer at være enige i, at dagsværdien er højere end kr. 375.000,00, som selskabet har tilbudt i erstatning, må det være evident, at forsikringssummen skal opgøres til et højere beløb.

Selskabet og forsikringstageren er ikke enige om omstændighederne i forbindelse af de to vurderinger, idet selskabet har forestået indhentningen af begge de to ønskede vurderinger.

Der foreligger derfor ikke en uvildig og i gensidig forståelse indhentet erklæring.

Forsikringstageren anmoder om, at sagen udsættes på indhentelse af en udtalelse fra [ejendomsmægler 3], ... om, hvad nyværdien af ejendommen, som den fremstod forinden forsikringsbegivenheden, vil udgøre, det vil sige inden den 8. maj 2019."

Selskabet har i brev af 28/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at det er selskabet, som har rettet henvendelse til [ejendomsmægler 2] for en vurdering, men det var efter forsikringstagers/dennes tidligere rådgivers ønske. Selskabet ønskede en vurdering fra [ejendomsmægler 1].

Hvis forsikringstager og/eller advokaten ønsker en ny vurdering fra [ejendomsmægler 3] i ..., skal de være velkommen til at indhente denne for egen regning. Som tidligere oplyst, vurderer selskabet gerne erstatningen på ny, hvis der foreligger en ny vurdering.

Vi må præcisere, at ejendommen alene er brandforsikret, hvorfor skaden opgøres til dagsværdi, dog maksimal handelsværdien, jf. de gældende betingelser.

I forbindelse med den skete brandskade, så skal selskabet erstatte den brændte bygning jf. de gældende betingelser. I dette tilfælde er det bygningens dagsværdi, dog maksimalt bygningens handelsværdi. Når en ejendomsmægler foretager en vurdering af hele ejendommen, er det bygningerne inkl. grunden.

Når selskabet har erstattet den brændte bygning, og brandtomten er ryddet, så har forsikringstager fortsat en grund, som repræsenterer en værdi.

Hvis vurderingen fra ejendomsmægleren samtidig er inkl. grundværdien, og forsikringstager efterfølgende fortsat har grunden, har forsikringstager både modtaget erstatning for grunden, samtidig med at han fortsat ejer grunden. Derfor mener selskabet, at forsikringstager reelt har haft vinding på den skete skade.

Ankenævnet for Forsikring

6.

94420

Jf. Forsikringsaftalelovens § 39, er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning, end hvad forsikringstagers reelle tab er, det vil sige handelsværdien af ejendommen ekskl. grunden.

Vi henviser til vores tidligere brev til Nævnet."

Klagerens advokat har i brev af 25/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til selskabets skrivelse af den 28. januar 2020 fastholder jeg, at begge de foreliggende vurderinger, som er indhentet på foranledning af selskabet, er udtryk for en urealistisk lav vurdering.

Min klient er pensionist, hørehæmmet og uden økonomiske midler til at føre sagen, herunder betyde flere tusinde kroner til ejendomsmæglersalær.

Ejendommen er forsikret til dagsværdi, hvilket indebærer, at forsikringstager er berettiget til en erstatning, der svarer til, hvad ejendommen var værd forinden ejendommen blev ødelagt på grund af ildebrand.

På grund af ovennævnte individuelle forhold hos forsikringstager, vil han ikke have økonomisk mulighed for at genopføre en bygning på den grund, som han nu ejer. Det er reelt set umuligt at overdrage en grund uden et hus.

Det gøres gældende, at huset repræsenterer en værdi opgjort efter dagsværdi til anslået kr. 2.000.000,00, jfr. det tidligere anførte.

Det bestrides, at forsikringstageren skulle have haft binding ved den skete skade. Dette underbygger forsikringstagers påstand om, at forsikringsselskabet reelt set har til hensigt at undgå at dække forsikringstagers reelle tab, idet den foreliggende situation med manglende mulighed for at lade ejendommen genopføre, er atypisk i forhold til hvad en sædvanlig taksering af brandskaden ville have udgjort.

Det ses ikke af selskabets erstatningsopgørelse at fremgå, med hvilken værdi værdien af grunden er fratrukket. Ingen af de adspurgte ejendomsmæglere har været anmodet om at vurdere værdien af grunden i sig selv.

Vurderingen af grunden skal derfor af denne årsag gå om under alle omstændigheder. Det er sædvanlig forsikringspraksis, at forsikringsselskabet betaler de omkostninger, der er til indhentelse af vurdering."

Selskabet har i brev af 10/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Erstatningen er opgjort i henhold til de gældende betingelser, hvorfor selskabet ikke kan tilbyde yderligere i erstatning.

Da selskabet ikke har og heller ikke vil trække grundværdien fra den opgjorte erstatning, mener vi ikke, der er grundlag for at indhente endnu en ejendomsvurdering. Selskabet kan derfor ikke tilbyde at betale omkostninger hertil."

Ankenævnet for Forsikring

7.

94420

Klagerens advokat har i brev af 12/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder, at forsikringsselskabet er forpligtet til at betale for en uvildig og i enighed udpeget ejendomsmæglers vurdering af ejendommen, som den så ud forud for brandskaden.

Ingen af de indhentede vurderinger kan anses som uvildigt udpeget, idet selskabet har foreslået begge de ejendomsmæglere, som har været ude at vurdere ejendommen.

Jeg vil foreslå, at [ejendomsmægler 3], ... udpeges til at vurdere ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af vurdering af 9/5 2019 fra ejendomsmægler 1 fremgår bl.a.:

"Ud fra mit kendskab til ejendommen og med øje for hvad der er solgt af lignende ejendomme i området vil jeg vurdere at ejendommen ville have en handelspris lige i omegnen af 300.000,- ved et frit salg og med normal udbudstid.

Hvis du skal bruge en mere udførlig vurdering af ejendommen er jeg selvfølgelig til rådighed, men jeg kan jo af gode grunde ikke besigtige det oprindelige hus."

Af vurdering af 27/5 2019 fra ejendomsmægler 2 fremgår bl.a.:

"Under henvisning til, at du har anmodet mig om at fremkomme med et bud på hvad ovenstående ejendom havde af værdi kort forinden den brændte, skal jeg hermed fremkomme med min vurdering heraf.

Jeg har besigtiget brandtomten og gjort mig diverse undersøgelser, dels har jeg indhentet offentligt tilgængelige dokumenter på ejendommen og jeg har været i kommunens arkiv for at finde sidste byggesag m.m. (vedhæftet tegninger). Færdigmeldt den 1. nov. 2008 og senest afslutning på byggesag den 5. okt. 2009. Jeg har talt med ... på ... Kommune og de retter således ejendommens BBR-ejermeddelelse til, således at det fremgår at sidste tilbygning er lavet i 2007 og at den indgår med 29 kvm. (tilbygning til stuen). Det samlede boligareal bliver 120 kvm., som det også godt nok fremgår af nuværende BBR-ejermeddelelse.

Jeg har konstateret, at der ikke var nogen registreret forurening på grunden forinden branden j.fr. vedhæftede jordforureningsattest.

Jeg har konstateret, at der efter sidste tilbygning var sket, (påbegyndt i 2007), blev tinglyst nyt realkreditlån i ejendommen den 24. jan. 2012 på kr. 594.000,- altså har en vurderingsmand fra ... vurderet ejendommen til over kr. 700.000,- umiddelbart før denne tinglysning.

Jeg vedhæfter tillige et foto, nedtaget fra Google, fra før branden, men fotograferet efter at tilbygningen blev lavet.

Jeg skønner ud fra ovenstående og ud fra min besigtigelse og kendskab til ... området, at ejendommens værdi forinden branden lå på

kr. 495.000,- kontant."

Ankenævnet for Forsikring

8.

94420

Af vurdering af 3/6 2019 fra ejendomsmægler 2 fremgår bl.a.:

"I forhold til min fremsendte vurdering af 27. maj 2019, har jeg nu haft lejlighed til at kigge endnu flere fotos af ejendommen, som den så ud inden branden skete og det er fotos af det 'nye badeværelse', fyrrummet og et så ligner det et 'værelse og mellemgang' på 1. sal, som jo ikke er medregnet i boligarealet.

Det ser meget rodet ud og der er også meget beskidt, men jeg vurderer, at hvis ejendommen var blevet gjort salgsklar med rengøring og oprydning, så ville den stadigvæk have en standard og en beliggenhed (tæt på ...) og en sydvendt grund, som gør at huset vil kunne afsættes til en nogenlunde pris.

Jeg vil dog, efter at have set de sidste billeder justere min vurderingspris ned til følgende:

Kr. 450.000,- kontant."

Af skadeopgørelse af 29/8 2019 fremgår bl.a.:

"Bygning

Nedenfor følger den endelig opgørelse af bygningsskaden

Opgørelsen er udarbejdet af Alm. Brand på grundlag af salgsvurderinger fra ejendomsmæglere.

På den tegnede forsikring er der kun branddækning.

Og for bygninger, som kun er omfattet af brandforsikring, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi. Erstatningen kan dog aldrig overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

Når du har gennemgået opgørelsen, skal jeg bede dig underskrive den, som bekræftelse på din accept.

Erstatningstilbuddet er baseret på den gældende forsikringspolice – og i henhold til ovennævnte forsikringsbetingelser.

Opgørelsen er i øvrigt beregnet inkl. moms.

Bistand ved skadeopgørelse

Der ydes dækning til rimelige udgifter til honorar mv.

Det afsatte beløb i opgørelsen reguleres i henhold til faktura og betingelser.

Nedrivning og oprydning – deponeringsudgifter

Der er indhentet tilbud på nedrivning – oprydning og bortkørsel af de skadede konstruktioner inkl. deponeringsudgifter.

Der er til tilbudsprisen aftalt tillæg på 12.500,- inkl. Moms som tilskud til fjernelse af sekundære bygninger

Genhusningsperiode

Genhusningsperioden er fastsat fra skadedato til d. 1. marts 2020.

Ankenævnet for Forsikring

9.

94420

Erstatning til fri rådighed

Ved en erstatning til fri rådighed, skal der inden udbetaling af erstatning foreligge accept fra panthavere og andre adkomstberettigede, inden udbetaling kan ske.

Ligeledes skal der oplyses et kontonummer, hvortil erstatning kan udbetales.

Dette kontonummer er typisk en deponeringskonto – oplyst af eget pengeinstitut.

Skadeopgørelse

Bygning 01: Beboelse

Erstatning til rådighed	kr	375.000,00	
I alt erstatning til fri rådighed	kr	375.000,00	kr 375.000,00
Honorar i forbindelse med opgørelse	kr	-	Beløb kendes ikke
Nedrivning, oprydning, bortkørsel og deponi	kr	39.375,00	
Tillæg til do	kr	12.500,00	
Genhusning – 10 md a 3.500,-	kr	35.000,00	
1 alt udgifter til meromkostninger	kr	86.875,00	kr 86.875,00
Opgørelse i alt			kr 461.875,00
Selvrisiko			kr 15.323,00
Erstatning i alt			<u>kr 446.552,00"</u>

Af policen fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker

Brand Herunder el-skade.

...

Særlige forhold

- Ved enhver skade opgøres erstatningen til dagsværdi i henhold til forsikringsbetingelserne.

Særlige forhold der gælder for hele forsikringen

...

Dagsværdi – branddækning.

Ved enhver skade opgøres erstatningen til dagsværdi i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.4."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2.4 Bygning som kun omfatter brandforsikring

For bygninger, som kun er omfattet af brandforsikring, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi.

Dagsværdi betyder, at vi opgør skaden til nyværdi (se punkt 2.2.1) med fradrag for alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi* på skadedagen.

...

Ordforklaring Husforsikring

...

Handelsværdi

Handelsværdi er det beløb, som f.eks. en ny genstand af tilsvarende alder og stand vil kunne købes for ved kontant betaling."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen før og efter branden.

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 8/5 2019, at der var brand på den forsikrede ejendom. I forbindelse med selskabets opgørelse af brandskaden blev der indhentet ejendomsvurderinger fra 2 ejendomsmæglere. Den 29/8 2019 sendte selskabet en skadeopgørelse til klageren. Det fremgår heraf, at erstatningen for bygningen er opgjort til 375.000 kr., og at udgifter til nedrivning og oprydning, tilskud til fjernelse af sekundære bygninger og genhusning er opgjort til 86.875 kr. Efter fradrag af selvrisiko er erstatningen herefter opgjort til 446.552 kr.

Klageren er utilfreds med selskabets opgørelse af den brændte bygning. Han har blandt andet anført, at de foreliggende vurderinger er indhentet på foranledning af selskabet og er udtryk for en urealistisk lav vurdering, samt at "ejendommen er forsikret til dagsværdi, hvilket indebærer, at forsikringstager er berettiget til en erstatning, der svarer til, hvad ejendommen var værd for inden ejendommen blev ødelagt på grund af ildebrand. ... Det gøres gældende, at huset repræsenterer en værdi opgjort efter dagsværdi til anslået 2.000.000,00". Han har endvidere anført, at selskabet er forpligtet til at betale for en uvildig og i enighed udpeget ejendomsmæglers vurdering af ejendommen.

Selskabet har anført, selskabet skal erstatte bygningens dagsværdi, dog maksimalt bygningens handelsværdi. Selskabet har ud fra vurdering af 9/5 2019 fra ejendomsmægler 1 (på 300.000 kr.) og vurdering af 3/6 2019 fra ejendomsmægler 2 (på 450.000 kr.) tilbudt en erstatning på 375.000 kr. Erstatningen svarer til gennemsnittet af de to vurderinger. Selskabet har oplyst, at selskabet ikke har foretaget fradrag for grundværdi og sparede salgsomkostninger, at der på ejendommen var ubeskadigede skure, og at der ikke er foretaget fradrag for en eventuel værdi for disse. Selskabet har endvidere anført, at "når en ejendomsmægler foretager en vurdering af

hele ejendommen, er det bygningerne inkl. grunden. Når selskabet har erstattet den brændte bygning, og brandtomten er ryddet, så har forsikringstager fortsat en grund, som repræsenterer en værdi. Hvis vurderingen fra ejendomsmægleren samtidig er inkl. grundværdien, og forsikringstager efterfølgende fortsat har grunden, har forsikringstager både modtaget erstatning for grunden, samtidig med at han fortsat ejer grunden. Derfor mener selskabet, at forsikringstager reelt har haft vinding på den skete skade. Jf. Forsikringsaftalelovens § 39, er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning, end hvad forsikringstagers reelle tab er, det vil sige handelsværdien af ejendommen ekskl. grunden". Da selskabet ikke har og heller ikke vil trække grundværdien fra den opgjorte erstatning, er det selskabets opfattelse, at der ikke er grundlag for at indhente endnu en ejendomsvurdering, og selskabet har derfor afvist at betale omkostningerne hertil.

Af vurdering af 9/5 2019 fra ejendomsmægler 1 fremgår det, at "ud fra mit kendskab til ejendommen og med øje for hvad der er solgt af lignende ejendomme i området vil jeg vurdere at ejendommen ville have en handelspris lige i omegnen af 300.000,- ved et frit salg og med normal udbudstid. Hvis du skal bruge en mere udførlig vurdering af ejendommen er jeg selvfølgelig til rådighed, men jeg kan jo af gode grunde ikke besigtige det oprindelige hus".

Det fremgår af vurdering af 27/5 2019 fra ejendomsmægler 2, at "jeg har besigtiget brandtomten og gjort mig diverse undersøgelser, dels har jeg indhentet offentligt tilgængelige dokumenter på ejendommen og jeg har været i kommunens arkiv for at finde sidste byggesag m.m. (vedhæftet tegninger). Færdigmeldt den 1. nov. 2008 og senest afslutning på byggesag den 5. okt. 2009. Jeg har talt med ... på ... Kommune og de retter således ejendommens BBR-ejermeddelelse til, således at det fremgår at sidste tilbygning er lavet i 2007 og at den indgår med 29 kvm. (tilbygning til stuen). Det samlede boligareal bliver 120 kvm., som det også godt nok fremgår af nuværende BBR-ejermeddelelse. Jeg har konstateret, at der ikke var nogen registreret forurening på grunden forinden branden j.fr. vedhæftede jordforureningsattest. Jeg har konstateret, at der efter sidste tilbygning var sket, (påbegyndt i 2007), blev tinglyst nyt realkreditlån i ejendommen den 24. jan. 2012 på kr. 594.000,- altså har en vurderingsmand fra ... vur-

deret ejendommen til over kr. 700.000,- umiddelbart før denne tinglysning. Jeg vedhæfter tillige et foto, nedtaget fra Google, fra før branden, men fotograferet efter at tilbygningen blev lavet. Jeg skønner ud fra ovenstående og ud fra min besigtigelse og kendskab til ... området, at ejendommens værdi forinden branden lå **på kr. 495.000,- kontant**".

Af vurdering af 3/6 2019 fra ejendomsmægler 2 fremgår det, at "i forhold til min fremsendte vurdering af 27. maj 2019, har jeg nu haft lejlighed til at kigge endnu flere fotos af ejendommen, som den så ud inden branden skete og det er fotos af det 'nye badeværelse', fyrrummet og et så ligger det et 'værelse og mellemgang' på 1. sal, som jo ikke er medregnet i boligarealet. Det ser meget rodet ud og der er også meget beskidt, men jeg vurderer, at hvis ejendommen var blevet gjort salgsklar med rengøring og oprydning, så ville den stadigvæk have en standard og en beliggenhed (tæt på ...) og en sydvendt grund, som gør at huset vil kunne afsættes til en nogenlunde pris. Jeg vil dog, efter at have set de sidste billeder justere min vurderingspris ned til følgende: **Kr. 450.000,- kontant**".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.4, at "for bygninger, som kun er omfattet af brandforsikring, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi. Dagsværdi betyder, at vi opgør skaden til nyværdi (se punkt 2.2.1) med fradrag for alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed. Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi* på skadedagen".

Af betingelsernes ordforklaring fremgår det, at "handelsværdi er det beløb, som f.eks. en ny genstand af tilsvarende alder og stand vil kunne købes for ved kontant betaling".

Nævnet bemærker indledningsvist, at definitionen af udtrykket handelsværdi synes at tage udgangspunkt i handelsværdien af løsøregenstande og ikke i handelsværdien af en fast ejendom, hvor der i sagens natur ikke tages udgangspunkt i køb af en ny genstand, men hvor der tages udgangspunkt i, hvad et hus i samme lokalområde og med nogenlunde samme karakteristika (størrelse, opførselsmetode, alder og stand mv.) kan erhverves for.

Ankenævnet for Forsikring

13.

94420

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise størrelsen og rigtigheden af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet som følge af forsikringsbetingelserne er berettiget til at fastsætte erstatningen til det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

Henset til husets beliggenhed og karakteristika i øvrigt kan nævnet ikke kritisere, at selskabet i den konkrete sag har beregnet et gennemsnit af de to vurderinger fra de to ejendomsmæglere og på den baggrund har opgjort erstatningen til 375.000 kr., idet nævnet bemærker, at det må antages at være forholdsvis usikkert, hvor hurtigt og til hvilken pris, det pågældende hus vil kunne sælges.

På den baggrund – og idet det er klageren, der skal bevise, at han har krav på yderligere erstatning – finder nævnet, at der ikke er fornødent grundlag for at pålægge selskabet af afholde udgiften til indhentning af en tredje ejendomsvurdering.

Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings