

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. august 2022 blev i sag nr. 97640:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring. I klage af 10/12 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Ved klagen ønskes det fastslået, at Tryg Forsikring er forpligtet til at udbetale erstatning i henhold til betingelserne om fuld- og nyværdierstatning for de skadede bygningsdele, således at forsikringselskabet ikke får medhold i, at erstatningen skal reduceres i henhold til forsikringsbetingelserne punkt 6.5.

...

Sagsfremstilling:

Klager købte ejendommen beliggende [forsikringsstedet] på tvangsauktion den 25. august 2020, jfr. uddrag af salgsoptilling, bilag 1.

Af salgsoptillingens beskrivelse fremgår bl.a.:

'Ejendommen er under delvis renovering (murværk). Fremstår i dag med behov for yderligere istandsættelse og omfattende vedligeholdelse'.

Ejendommen havde dog været beboet.

Efter klagers overtagelse af ejendommen gik klager i gang med at istandsætte ejendommen, og ejendommen var indflytningsklar i november 2020, hvor klager ville tage bopæl på ejendommen med hans familie.

Umiddelbart inden klagers indflytning blev der begået meget væsentligt hærværk på ejendommen, idet ukendte gerningsmænd kørte en gravemaskine ind i huset, hvorved der er sket meget betydelige skader på ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

2.

97640

Gravemaskinen henstod på ejendommen, idet klager skulle fjerne træstubbe fra fældede træer og i øvrigt udføre nogen terrænregulering.

Politiet har efterfølgende efterforsket sagen, men har opgivet yderligere efterforskning, idet der ikke er fundet spor efter gerningsmanden (mændene).

Tryg Forsikring har tegnet husforsikring for ejendommen ved forsikringsaftale af 20. oktober 2020, jfr. bilag 2.

Efter at politiet stoppede efterforskningen af sagen fremkom den 21.4.2021 en skadesopgørelse, hvor skadens udbedring blev opgjort til kr. 1.250.590,16 inkl. moms, jfr. bilag 3.

Klager har ladet opgørelsen gennemgå af egen rådgivende ingeniør, der har påtalt flere fejl i opgørelsen. Det er de håndskrevne tilføjelser der ses på bilag 4.

Forsikringsaftalen giver ret til fuld- og nyværdierstatning, jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 6, dog med visse undtagelser.

Forsikringsselskabet har ved mail af 3.9.2021 tilbudt erstatning med kr. 810.000,00 med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 6.5, bilag 5.

I henhold til denne bestemmelse dækkes en bygningsdel, der er under renovering alene med den merudgift som skaden har medført og ikke den fulde udgift til udbedring, og det er anført, at erstatningen ikke kan overstige bygningens eller bygningsdelens handelsværdi.

På skadestidspunktet var bygningen beboelig, og klager havde til hensigt af flytte ind i bygningen.

Der henstod fortsat mindre renoveringsarbejder af den ene husfacade, men dette medfører ikke, at det kan være berettiget at nedsætte erstatningen som sket.

At ejendommen var beboelig, er af klager dokumenteret via udtalelser fra to firmaer, der var interesseret i at leje huset til deres folk, jfr. bilag 6-7.

Som bilag 8 fremlægges efterfølgende korrespondance mellem parterne.

Det gøres gældende, at skader på huset skal erstattes til fuld og nyværdi.

Subsidiært gøres det gældende, at der alene skal ske nedsættelse i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 6.5. af den del af udgifterne til skadens genoprettelse, der vedrører facaden af huset."

Selskabet har i brev af 1/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet i beregningen af erstatningen har påberåbt sig betingelsernes pkt. 6.5 om erstatning for forladte bygninger.

Klager har som bilag 1 fremlagt policen for forsikringen.

Som bilag A fremlægges betingelser 1809, som var gældende for forsikringen.

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 19. november 2020 anmeldte klager telefonisk, at ukendt gerningsmand skulle have påkørt hus med gravemaskine (bilag B Anlæggelsesbillede), og samme dag modtog selskabet en række billeder af skaden (bilag C billeder).

Selskabet forsøgte at gennemføre en besigtigelse af ejendommen sammen med klager den 23. november 2020, hvilket klager måtte aflyse grundet Corona. Samtidig rettede selskabet henvendelse til Politiet for at få kopi af den udarbejdede politirapport.

Idet sagen ikke var færdigbehandlet hos politiet på det tidspunkt, rettede selskabet på ny henvendelse til politiet den 7. december 2020.

Selskabet foretog besigtigelse af ejendommen, og som bilag D fremlægges fotos optaget i forbindelse med denne besigtigelse. Taksatoren har oplyst, at klager ved denne besigtigelse oplyste, at han havde fået en pris på renoveringen af bindingsværket og de murede tavler inden skaden, og denne pris beløb sig til 400.000 kr.

Den 6. januar 2021 modtog selskabet en henvendelse fra klager, hvori denne udtrykte utilfredshed med sagen forløb (bilag E), og den 13. januar 2021 modtog selskabet en mail fra klagers advokat (bilag F).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 13. januar 2021 (bilag G). Af denne besvarelse fremgår det blandt andet, at selskabet har sikret, afdækket og ryddet omkring ejendommen.

Det fremgår endvidere, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at samtlige radiatorer på den nu skadede væg var pillet ned, før skaden indtraf. Hvilket klart viser, at der var planlagt en større renovering af facaderne.

Selskabet betalte i alt 57.763,37 kr. til [skadeservicefirmaet] for arbejdet med at afsikre ejendommen

I perioden indtil 29. juni 2021 måtte selskabet flere gange anmode om kopi af politirapporten, men fik hver gang oplyst, at sagen fortsat var under efterforskning.

Den 22. juni 2021 modtog selskabet kopi af politiets frafald af sigtelse mod klager (bilag H), og den 29. juni 2021 modtog selskabet kopi af politirapporterne (bilag I).

Selskabet har herefter frem til den 2. august 2021 en korrespondance med klager omkring en erstatningsopgørelse (bilag J). Som bilag K fremlægges en erstatning beregnet ud fra dagsværdi princippet.

Den 24. august 2021 havde klager og selskabet yderligere korrespondance, og i den forbindelse henledte selskabet klagers opmærksomhed på, at erstatningen skulle beregnes ud fra det forhold, at ejendommen var under gennemgribende renovering, da skaden skete (bilag L).

Der var herefter nogen korrespondance vedrørende hvilket princip erstatningen skulle opgøres efter (klagers bilag 8).

Herefter blev sagen forelagt nævnet, uden at der var rettet henvendelse til den klageansvarlige afdeling.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et bindingsværkshus fra 1827, købt på tvangsauktion efter et dødsbo.

I henhold til den salgsoptilling, der var til tvangsauktionen (hele opstillingen fremlægges som bilag M), var ejendommen delvis renoveret, og fremstod med behov for yderligere istandsættelse og omfattende vedligeholdelse.

5.0 Forsikrings betingelser

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.2 dækker forsikringen blandt andet tyveri og hærværk, som er begået af personer uden lovlig adgang til de forsikrede ejendomme.

5.1 Erstatningsberegningen

I betingelsernes pkt. 6 gennemgås hvorledes erstatningen i forbindelse med en dækningsberettigende skade skal opgøres.

Udgangspunktet er, jfr. indledningen, at erstatningen opgøres til nyværdi undtagen når andet er nævnt i forsikringsaftalen, eller når der er skade på:

- ting, der er nævnt i afskrivningstabellerne, (se punkt 6.1).
- rådskalet træværk, (se punkt 6.2).
- udvendig udsmykning, (se punkt 6.3).
- haveanlæg m.m., (se punkt 6.4).
- bygninger, der er under renovering/ modernisering, (se punkt 6.5).
- bygninger, der skal rives ned, (se punkt 6.6).
- forladte bygninger, (se punkt 6.7).
- ting, der erstattes med en kontanterstatning, (se punkt 6.8).

Af betingelsernes pkt. 6.5 fremgår følgende:

6.5 Bygninger under renovering/modernisering

For skader på bygninger eller bygningsdele, hvor skaden opdaget under eller før renoveringen eller moderniseringen, dækker vi kun merudgiften til reparationen af skaden og ikke de udgifter, som du alligevel skulle have betalt.

For skader på bygninger eller bygningsdele, der skulle bruges igen, erstatter vi med nyværdi.

For skader på øvrige bygninger eller bygningsdele, der alligevel skulle rives ned, dækker vi udgifterne til oprydning men ikke udgifterne til nedrivning.

Erstatningen kan ikke overstige bygningens eller bygningsdelens handelsværdi, det vil sige det bygningen eller bygningsdelen vurderes at kunne sælges til umiddelbart før skaden skete.

6.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrde regler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

7.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager med ikrafttræden den 29. september 2020 tegnede en Husforsikring på ejendommen. Ejendommen var overtaget ved en tvangsauktion foretaget den 25. august 2020.

I salgsoptstillingen til tvangsauktionen er ejendommen beskrevet som en delvis renoveret ejendom, der fremstod med behov for yderligere istandsættelse og omfattende vedligeholdelse.

Den 19. november 2020 anmeldte klager, at ukendte gerningsmænd havde kørt en gravko ind i ejendommen.

I bilag I del 1 side 58 har politiet en opsummering af oplysninger vedrørende levering af gravkoen og tidsforløbet frem til, at klager anmeldte forholdet til selskabet.

Det fremgår således, at gravkoen blev leveret på adressen den 18. november 2020 om morgenen. Samme dag kl. 14.00 var klager på ejendommen, uden at noget blev konstateret og omkring kl. 18:00 blev der leveret en container på ejendommen.

Af samme bilag side 39 fremgår det blandt andet, at der var mørkt, da containeren blev leveret, og at ejendommen på dette tidspunkt var intakt, da leverandøren forlod ejendommen omkring kl. 18.30.

Det er politiets vurdering, at skaden på ejendommen må være sket i tidsrummet 18:30-20.00, idet det kunne konstateres, at gravkoen havde været i brug i dette tidsrum; jfr. samme bilag side 36.

Af betingelsernes pkt. 5.2.2 fremgår det at forsikringen dækker hærværk, som er begået af personer uden lovlig adgang til de forsikrede ejendomme.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at der er tale om personer, som ikke har haft lovlig adgang til ejendommen, og har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på:

- at ejendommen ligger trukket mere end 100 meter væk fra vejen, hvorfor det ikke er sandsynligt, at tilfælde personer pludselig skulle konstatere gravkoen og få lyst til at køre den ind i ejendommen.
- det korte tidsrum, der er mellem leveringen af gravkoen og skadens opståen
- at det på tidspunktet for leveringen af containeren var mørkt og ejendommen var intakt, hvilket medfører, at eventuelle ukendte gerningsmænd skal være vidende om hvor nøglen til gravkoen befandt sig, eller have forsøgt at finde den i mørke.

Selskabet har imidlertid anerkendt, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og uenigheden er herefter, hvorledes erstatningen skal opgøres.

Klager er af den opfattelse, at erstatningen skal beregnes som fuld og nyværdi erstatning; mens det er selskabets opfattelse, at erstatningen skal beregnes ud fra betingelsernes pkt. 6.5.

Af disse bestemmelser fremgår det blandt andet, at hvis der sker skade på ejendomme eller bygningsdele, hvor skaden opdages under eller før en renovering eller modernisering, dækker selskabet alene merudgifterne.

Er bygningsdelene bestemt for nedrivning dækker selskabet udgifterne til oprydning, men ikke udgifter til nedrivning.

Erstatningen kan ikke overstige handelsværdien.

Af bilag I politirapport 1. del side 1 fremgår blandt andet følgende at afhørte (klager) skulle til at restaurere huset (mine understregninger). Dette fremgår endvidere af samme bilag side 34.

Dette er efter selskabets opfattelse underbygget af de fotos, der er taget i forbindelse med besigtigelsen bilag D.

Det kan blandt andet konstateres, at samtlige radiatorer i ejendommen var pillet ned og lagt i en bunke:



Endelig er det underbygget af [avisens] artikel den 20. november 2020, hvor det oplyses, at: Hvad der skulle have været et byggeprojekt for en husejer i [by] endte i løbet af som en nedrivningssag. (link til artiklen fremlægges som bilag P).

Der er således ingen tvivl om, at ejendommen var under renovering, da skaden skete, samt at denne renovering ville berøre væggene, da der ellers ikke var grund til at tage radiatorerne ned fra væggene.

Skaderne skal derfor vurderes efter betingelsernes pkt. 6.5. Det fremgår blandt andet af denne bestemmelse, at erstatningen ikke kan overstige bygningens eller bygningsdelens handelsværdi.

I mail af 3. september 2021 (klagers bilag 5) tilbyder selskabet en kontant erstatning på 375.000 kr. som en kontant erstatning eller en dagsværdierstatning på 817.773 kr. Beregning af dagsværdi fremlægges som bilag Q.

Erstatningen er beregnet på baggrund af købsprisen ved tvangsauktionen. Selskabet er imidlertid indstillet på at beregne ejendommens handelsværdi på baggrund af den offentlige vurdering fratrasket grundværdien.

Ankenævnet for Forsikring

7.

97640

I henhold til hjemmesiden Tinglysning.dk (bilag O) er ejendomsværdien sat til 810.000 kr. hvoraf grundværdien udgør 138.100 kr. Bygningens værdi udgør herefter 671.900 kr., hvilket selskabet er indstillet på at tilbyde som kontanterstatning.

Det er vores opfattelse, at vi med dette tilbud til fulde har opfyldt de retslige forpligtigelser i denne sag.

Afslutningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger for sagens behandling ved nævnet. Selskabet vil derfor ikke kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra klagers side."

Klagerens advokat har i brev af 3/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede anfører under sagsfremstillingen, at klager skulle have oplyst, at han havde fået et renoveringstilbud på bindingsværket på kr. 400.000,00.

Dette er ikke korrekt. En udbedring af bindingsværket kunne i henhold til tilbud ske for kr. 120.000,00 og dette var i øvrigt ikke afgørende for om huset var beboeligt.

Videre er det ikke korrekt, når indklagede anfører, at samtlige husets radiatorer var pillet ned før skaden indtraf. De radiatorer, der henstod på adressen, stammede fra andet hus beliggende på [anden adresse].

Indklagede henviser også til, at det af en artikel i [avisen] skulle fremgå, at der var tale om et byggeprojekt. Klager har aldrig selv talt med [avisen] og udsagnet i denne artikel har derfor ingen bevisværdi.

Det fastholdes, at ejendommen var beboelig, hvilket underbygges af, at to virksomheder var interesseret i at leje den til beboelse for deres medarbejdere. Erstatning skal derfor ikke udmåles ud fra reglerne om huse under renovering.

Det er naturligvis positivt, at indklagede nu tilbyder en højere kontanterstatning, men som det fremgår af bilag 4 vil den tilbudte erstatning ikke tilnærmelsesvis kunne dække genopførelsesudgifterne."

Selskabet har i brev af 21/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet fastholder, at der var en større renovering i gang på ejendommen, hvilket da også bekræftes af salgsopstillingen til tvangsauktionen, samt at klagers seneste indlæg.

Herudover har vores taksator oplyst, at der i de væltede vægge var rørføringer til radiatorer, men disse var ikke tilsluttet radiatorer. Endvidere oplyser vores taksator, at der kunne konstateres skimmelsvamp og fugt i ejendommen.

Selskabet finder det ikke sandsynligt, at de radiatorer, der lå i en bunke ved ejendommen skulle hidrøre fra en anden ejendom på [anden adresse]. Denne vej befinder sig mere end 30 km fra ejendommen.

Det fastholdes således at ejendommen ikke var beboet, samt at den ikke var klar til beboelse på skadetidspunktet."

Klagerens advokat har i brev af 7/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt dokumentation for, at der var interesse for at leje ejendommen til beboelse. Dette viser, at ejendommen var beboelig og dermed ikke et renoveringsprojekt.

Det afvises, at ejendommen på skadestidspunktet var behæftet med skimmelsvamp og mug, hvilket heller ikke ses registreret på skadestidspunktet. Hvis der senere er konstateret dette, kan det henføres til sen og mangelfuld afdækning umiddelbart efter skadens opståen.

De nævnte radiatorer var fra anden ejendom, og den ligger ca. 10 km væk fra den skaderamte ejendom. Disse radiatorer var jernskrot, der skulle afleveres til skrothandler. Radiatorerne var alene midlertidigt opmagasineret på ejendommen.

Det tidligere anførte fastholdes således."

Selskabet har i brev af 27/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I indlæg af 7. marts 2022 oplyser klager, at radiatorerne skulle være fra en ejendom på [anden adresse], uden angivelse af nummer eller by. Vi tillader os dog at gå ud fra, at der må være tale om [anden adresse] på ..., nærmere bestemt [by 2].

Klager oplyser i seneste indlæg, at der er tale om radiatorer fra en ejendom ca. 10 kilometer fra den skaderamte ejendom.

Af Google Maps fremgår det, at der mellem den skadede ejendom, og [anden adresse] er over 30 kilometers afstand.

Det fastholdes, at der i gulvet af ejendommen op til væggene var rørføring til radiatorerne, samt at disse ikke var tilsluttet radiatorer.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at der skulle være tale om radiatorer fra andre steder end den skaderamte ejendom.

Herudover fastholdes det, at der reelt ikke er dokumenteret en dækningsberettigende begivenhed, under henvisning til tidsforløbet mellem afleveringen af gravkøen og det tidspunkt, hvor denne blev sat i bevægelse. Dette skal sammenholdes med det tidligere anførte omkring ejendommens placering.

Ankenævnet for Forsikring

9.

97640

Sammenfattende finder vi fortsat, at klager ikke har dokumenteret, at den beregnede erstatning skulle være forkert efter betingelserne på forsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 19/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen var på skadestidspunktet fuldt monteret med radiatorer, jfr. vedhæftede billedmateriale.

Radiatorer mod ydervæg, der blev skadet ved hærværket, lå blandt murbrokkerne og kan ses på vedhæftede billede fra mobiltelefon.

De radiatorer, der henstod uden for huset, stammer fra adressen [tredje adresse], hvilken adresse ligger 8 km fra skadesstedet.

Klager havde dem stående på en trailer.

Da han skulle bruge traileren til anden transport, blev de læsset af på den skadede ejendom og henstod der på skadestidspunktet. De havde intet at gøre med ejendommen og skulle ikke monteres på denne.

Endelig henvises igen til bilag 6-7 fra [virksomhed 1] og [tømrerfirmaet], der bekræfter at ejendommen var beboelig på skadestidspunktet."

Selskabet har i brev af 1/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har noteret os, at radiatorerne skulle være kommet fra en ejendom [tredje adresse], samt at klager efter eget udsagn ikke skulle anvende disse, men skulle anvende traileren, hvorfor radiatorerne efter klagers oplysninger blev aflæsset på ejendommen.

Til nævnets orientering kan det oplyses, at den nærmeste genbrugsstation i forhold til den nu oplyste adresse ligger på ..., eller kun 5,1 km fra adressen.

Herudover fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed, herunder at klager overfor politiet har oplyst, at han skulle til at restaurere huset.

Endvidere er det fortsat selskabets opfattelse, at vi med den tilbudte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget skadeopgørelsen af 21/4 2021 med kommentarer fra klagerens rådgivende ingeniør. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

10.

97640

Af salgsoptstillingen fra tvangsauktionen over ejendommen, hvor klageren erhvervede ejendommen fremgår bl.a.:

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	beboelsesejendom		
Ejendomsværdi pr.:	1.10.2019	kr. 810.000,00 heraf grundværdi:	kr. 138.100,00

...

Bilag 1

Beskrivelse af ejendommen, ...

Ejendommen er 1-familieshus i 1 plan med stort uudnyttet loftsrum. Ejendommen er opført i 1827, der er foretaget en del løbende renoveringer.

Ejendommen er opført i bindingsværk med udvendigt synlig træværk mursten, tagdækning i cementsten.

Ejendommen er under delvis renovering (murværk). Fremstår i dag med behov for yderligere istandsættelse og omfattende vedligeholdelse.

Beboelsen indeholder i stueplan: Værksted/fyrrum, bryggers m/vask og tørretumbler, bad og toilet, 2 disponible værelser, spisekøkken med hvidevarer (komfur, opvask, køleskab samt opvaske-mask) og opholdsstue."

Af notat af 13/11 2020 fra tømrerfirmaet fremgår bl.a.:

"Har været forbi huset til inspektion.

Det kan konstateres at huset er beboeligt på nuværende tidspunkt."

Af politiets anmeldelsesrapport af 19/11 2020 fremgår bl.a.:

"Sagens art

Groft hærværk

Gerningstidspunkt/-rum

Onsdag den 18. november 2020 kl. 18.00

Onsdag den 18. november 2020 kl. 20.00

Sagens genstand

Anmelder/forurettede havde købt et hus på ovenstående adresse på tvangsauktion. A/F skulle til at restaurere huset, samt grave jord af grunden. A/F havde derfor lejet en gravemaskine til at grave på sin grund. Ukendte gerningsmænd havde på gerningstidspunktet med rette nøgle skaffet sig adgang til gravemaskinen og kunne uhindret rydde en hel husmur på A/F's hus. Gerningstidspunktet fastlagt ud fra aktiveret GPS hos udlejningsfirma ... Ingen videoovervågning på stedet. Tvivl om hvorvidt A/F havde en forsikring der kunne dække skaderne på huset."

Af politiets rapport af 21/11 2020 fremgår bl.a.:

"Anmelder/forurettede, [klageren], forklarede kort, at han havde købt ejendommen på tvangsauktion, og at han netop havde lejet en gravemaskine gennem firmaet ..., da han skulle grave jord af sin grund. Gravemaskinen var læsset af på grunden d. 17. november. [Klageren], havde selv konstateret at ejendommen var hel stand omkring kl. 1400 d. 18. november. Anmelder havde desuden booket en container hos ..., hvor der havde været en person på ejendommen omkring kl. 1900 d. 18. november. Det var usikkert hvorvidt afhørte havde en dækkende forsikring."

Af politiets brev af 16/6 2021 fremgår bl.a.:

"Ingen straffesag mod Dem

Jeg har i dag besluttet at opgive sigtelsen mod Dem for at have begået hærværk på ejendommen [forsikringsstedet], tilhørende dig, den 18. november 2020 eller foranlediget at andre begik hærværk på ejendommen. Det betyder, at der ikke bliver nogen straffesag i den anledning.

Jeg har samtidig besluttet at standse efterforskningen i sagen vedrørende hærværket. Du har som ejer af den pågældende ejendom krav på underretning herom.

Begrundelse

Begrundelsen for min afgørelse om at opgive sigtelsen mod dig er, at jeg ikke forventer, at du vil blive fundet skyldig i at have begået hærværk eller at have foranlediget at andre begik hærværket.

Begrundelsen for min afgørelse om at standse efterforskningen i sagen er, at der ikke under efterforskningen er tilvejebragt oplysninger der har identificeret øvrige personer, der kan mistænkes for hærværket. Der er således hverken ved sikring af DNA-spor fra gravemaskinen, som er anvendt til hærværket, ved afhøringer eller den øvrige efterforskning, fremkommet oplysninger der hidtil har kunnet pege på en eller flere mulige gerningsmænd til hærværket."

Af selskabets brev af 28/7 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg har udregnet erstatningen vedrørende brandskaden den 19. november 2020.

Skaden er opgjort som en dagsværdi-erstatning, da ejendommen var under renovering på skadetidspunktet. Det endelige beløb er bestemt til reparation af ejendommen:

817.773 kr. inkl. moms

Måtte i ønske en kontanterstatning til fri afbenyttelse kan det afregnes med 375.000 kr.

Opgørelsen er beregnet på grundlag af hvad det koster at forberede, sanere og genopføre de beskadigede bygningsdele som nyt.

Før I begynder på byggeriet, beder vi jer sende os en kopi af byggeprojektet herunder tegninger, en økonomisk opstilling samt evt. byggetilladelse, så vi kan tage stilling til erstatningens anvendelse.

Erstatningen bliver udbetalt i rater, når momsregistrerede håndværkere har udført arbejde for beløbet.

Alle anmodninger om rateudbetaling skal sendes gennem bygherren, så du med et par ord kan godkende det arbejde, som håndværkerne har udført. Derefter skal anmodningen sendes direkte mig.

Vi gør opmærksom på, at rådgivertillægget kun udbetales ved dokumentation for beløbets anvendelse.

I god tid inden byggeriet påbegyndes beder vi dig rette henvendelse til jeres assurandør, for ajourføring/tegning af bygningsforsikring, så der er relevant dækning under genopførelsen. Det kan også være aktuelt med en entrepriseforsikring."

Af mail af 16/9 2021 fra virksomhed 1 fremgår bl.a.:

"Vi var ude og se på dit lejemål i november mdr. 2020 med henblik på at leje huset på [forsikringsstedet] til vores folk som vi har ansat i [virksomheden] som arbejder på ... under ..., dengang ønskede vi at leje det til vores folk til sygeafdeling med Corona og vi mener boligen var beboelsesklar, men du afslog det, da du selv var interesseret i at bruge ejendommen."

Af klagerens advokats mail af 25/10 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vurderingen af husets beboelighed er jo subjektiv, og den vurdering en advokat laver i forbindelse med tvangsauktion kan ikke karakteriseres som sagkyndig.

Min klient har efter overtagelsen og frem til skaden skete udført et stort arbejde med renovering af ejendommen, hvorfor det bestrides, at ejendommen var ubeboelig på skadestidspunktet - og for så vidt også ved købet - og det fastholdes, at der ikke skal ske erstatningsfastsættelse efter reglerne om ejendomme der er under ombygning/renovering.

Min klient oplyser, at følgende er udført:

Hej [klagerens advokat]

Jeg købte huset d. 2. november 2020 på tvangsauktion. Istandsættelsen af huset har stået på siden købet og indtil hærværket. Huset var egnet til beboelse ved køb vil jeg mene. Men det var fyldt med skrald. Istandsættelsen startede med afskaffelse af store mængder affald. 20 trailerfulde. Alle VVS-installationer er blevet gennemgået og pille-fyret blev repareret Det samme med el-installationer, som blev repareret forskellige steder i huset. Dernæst er køkkenet blevet sat i stand og gulvene slebet efter gulvtæppet var fjernet. Badeværelset blev massivt rengjort for store mængder kalk. Efter affugtning af huset blev det malet indvendigt mm. Grunden er blevet ryddet for træer og buske

og blevet afrettet og planet ud, samt huset er blevet rensat udvendigt.

Ingeniøren fra ... vurderede at skaden var så stor at huset var totalskadet vil han mene og huset var

inden hærværket blevet vurderet beboeligt af både tømrerfirmaet og [virksomhed 1] som ønskede at huse ansatte i det. Jeg bemærkede at du havde sendt dokumentet fra tømrerfirmaet til forsikringselskabet, men ikke dokumentet fra [virksomhed 1]. Er der en særlig årsag til dette?

Alle bar en fejl.

Jeg vil også gerne følge op på om du har skrevet til forsikringsnævnet?

Jeg er også villig til at tage sagen i retten, hvis det skulle blive nødvendigt.

Mvh [klageren]

Jeg må derfor endnu engang bede om en revurdering forinden jeg går videre til Forsikringsankenævnet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5.2.2 Anden pludselig skade

Forsikringen dækker skader som følge af:

- tyveri og hærværk, som er begået af personer uden lovlig adgang til de forsikrede bygninger.

...

6. Hvordan erstattes skaderne

Erstatningen opgøres som nyværdi undtagen når andet er nævnt i forsikringsaftalen (policen), eller når der er skade på:

- ting, der er nævnt i afskrivningstabellerne, (se punkt 6.1).
- rådskalet træværk, (se punkt 6.2).
- udvendig udsmykning, (se punkt 6.3).
- haveanlæg m.m., (se punkt 6.4).
- bygninger, der er under renovering/modernisering, (se punkt 6.5).
- bygninger, der skal rives ned, (se punkt 6.6).
- forladte bygninger, (se punkt 6.7).
- ting, der erstattes med en kontanterstatning, (se punkt 6.8).

Erstatning efter nyværdi vil sige det beløb, som det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde.

...

6.5 Bygninger under renovering/modernisering

For skader på bygninger eller bygningsdele, hvor skaden opdages under eller før renoveringen eller moderniseringen, dækker vi kun merudgiften til reparationen af skaden og ikke de udgifter, som du alligevel skulle have betalt.

For skader på bygninger eller bygningsdele, der skulle bruges igen, erstatter vi med nyværdi.

For skader på øvrige bygninger eller bygningsdele, der alligevel skulle rives ned, dækker vi udgifterne til oprydning men ikke udgifterne til nedrivning.

Erstatningen kan ikke overstige bygningens eller bygningsdelens handelsværdi, det vil sige det bygningen eller bygningsdelen vurderes at kunne sælges til umiddelbart før skaden skete.

...

6.8 Kontanterstatning

Kontanterstatning i stedet for reparation eller genopførelse

Hvis erstatningen ikke bliver brugt til reparation eller genopførelse af det beskadigede, opgør vi erstatningen som en kontanterstatning til fri rådighed. Vi opgør skaden til dagsværdi, det vil sige

med fradrag for værdiforringelse på grund af alder og slid. Erstatningen kan ikke overstige den beskadigede bygnings handelsværdi umiddelbart før skadens indtræden. Vi erstatter ikke restværdi, udgifter til nedbrydning, lovliggørelse, byggeadministration, prisstigninger og moms."

Nævnet udtaler:

Klageren købte ejendommen – et bindingsværkshus fra 1827 – på tvangsauktion den 25/8 2020 efter et dødsbo. Den 29/9 2020 trådte husforsikringen i kraft, og klageren anmeldte den 19/11 2020, at ukendte gerningsmænd havde kørt en gravemaskine ind i huset, hvorved der skete omfattende skader på ejendommen.

Selskabet har anerkendt at dække skaden. Selskabet har imidlertid over for nævnet anført, at "selskabet finder det ikke dokumenteret, at der er tale om personer [hærværksmændene], som ikke har haft lovlig adgang til ejendommen, og har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på: - at ejendommen ligger trukket mere end 100 meter væk fra vejen, hvorfor det ikke er sandsynligt, at tilfælde personer pludselig skulle konstatere gravkoen og få lyst til at køre den ind i ejendommen. - Det korte tidsrum, der er mellem leveringen af gravkoen og skadens opståen. - At det på tidspunktet for leveringen af containeren var mørkt og ejendommen var intakt, hvilket medfører, at eventuelle ukendte gerningsmænd skal være vidende om hvor nøglen til gravkoen befandt sig, eller have forsøgt at finde den i mørke. Selskabet har imidlertid anerkendt, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og uenigheden er herefter, hvorledes erstatningen skal opgøres".

Selskabet har ved genopførelse tilbudt en dagsværdierstatning på 817.773 kr. Indledningsvis har selskabet tilbudt en kontanterstatning til fri rådighed på 375.000 kr. beregnet på baggrund af købsprisen ved tvangsauktionen. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anført, at det er indstillet på at beregne ejendommens handelsværdi på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering på 810.000 kr. fratrukket grundværdien på 138.100 kr. i henhold til Tinglysning.dk. Bygningens værdi udgør herefter 671.900 kr., hvilket selskabet har tilbudt i kontanterstatning.

Klageren ønsker nyværdierstatning, idet selskabet ikke er berettiget til at reducere erstatningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.5. Subsidiært har han gjort gældende, at selskabet kun er berettiget til at nedsætte erstatningen for husets facade. Han har anført, at ejendommen var beboet inden overtagelsen, og at han gik i gang med at istandsætte ejendommen efter overtagelsen, som var indflytningsklar i november 2020. Der blev begået hærværk på ejendommen umiddelbart inden indflytningen, og han har hertil oplyst, at der på skadetidspunktet alene henstod mindre renoveringsarbejder af den ene husfacade, hvorfor selskabet ikke har været berettiget til at nedsætte erstatningen. Han har anført, at udbedringen af bindingsværket kunne ske for 120.000 kr. Derudover har han oplyst, at ejendommens radiatorer ikke var afmonteret, og at de øvrige radiatorer på grunden, stammede fra et andet hus.

Klageren har anført, at "det er naturligvis positivt, at indklagede nu tilbyder en højere kontant-erstatning, men som det fremgår af bilag 4 vil den tilbudte erstatning ikke tilnærmelsesvis kunne dække genopførelsesudgifterne".

Selskabet har anført, at erstatningen skal beregnes efter forsikringsbetingelsernes punkt 6.5, idet ejendommen var under renovering på skadetidspunktet. Selskabet har henvist til politirapporten, hvor det fremgår, at klageren skulle til at restaurere huset, hvilket ligeledes understøttes af de fremlagte fotos. Selskabet har videre anført, at der ved besigtigelsen kunne konstateres rørføringer til radiatorer i væggene, men at radiatorerne var afmonteret og lagt i en bunke. Klageren oplyste til taksator, at han havde fået en pris på renovering af bindingsværk og de murede tavler på 400.000 kr. inden skaden. Derudover har selskabet anført, at hærværket har været omtalt i den lokale avis som et byggeprojekt, der endte med en nedrivningssag.

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

Erstatning til genoprettelse af det beskadigede

Erstatningen opgøres som udgangspunkt til nyværdi, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6. Af forsikringsbetingelsernes punkt 6.5 fremgår det, at selskabet kun dækker merudgiften til reparationen af skaden og ikke de udgifter, som klageren alligevel skulle have betalt for skader på bygninger eller bygningsdele, hvor skaden opdages under eller før renoveringen eller moderniseringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den anmeldte skade kan henføres under forsikringsbetingelsernes punkt 6.5 om bygninger, der er under renovering eller modernisering.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på salgsopstillingen fra tvangsauktionen, hvor det fremgår, at ejendommen var under delvis renovering af murværket, og at der var behov for yderligere istandsættelse og omfattende vedligeholdelse. Nævnet bemærker, at klageren overtog ejendommen den 25/8 2020, at han den 19/11 2020 anmeldte hærværket, og at han ikke har fremlagt dokumentation for renoveringsarbejder efter overtagelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af politiets anmeldelsesrapport af 19/11 2020 fremgår, at klageren skulle til at restaurere huset.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at ejendommen var beboelig, idet han via udtalelser fra to firmaer har dokumenteret, at firmaerne var interesseret i at leje huset til medarbejdere – kan ikke føre til andet resultat.

Det fremgår videre af forsikringsbetingelsernes punkt 6.5, at selskabet erstatter med nyværdi for skader på bygninger eller bygningsdele, der skal bruges igen, og at erstatningen ikke kan overstige bygningens handelsværdi.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning ud over det afgivne tilbud på 817.773 kr., hvis klageren vælger at modtage erstatning til genoprettelse af det beskadigede.

Ankenævnet for Forsikring

17.

97640

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om ejendommens omfattende renoveringsbehov forud for den indtrufne skade.

Konterstatning

Erstatningen opgøres som udgangspunkt til nyværdi, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6.8 om konterstatning, at selskabet "opgør skaden til dagsværdi, det vil sige med fradrag for værdiforringelse på grund af alder og slid. Erstatningen kan ikke overstige den beskadigede bygnings handelsværdi umiddelbart før skadens indtræden".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning ud over det afgivne tilbud på 671.900 kr., hvis klageren vælger konterstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om ejendommens omfattende renoveringsbehov forud for den indtrufne skade, og at prisen, som klageren erhvervede ejendommen på ved tvangsauktionen, ikke umiddelbart understøtter, at selskabet har fastsat konterstatningsbeløbet for lavt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

97640



Jens Kruse Mikkelsen

formand