

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 98202:

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 bygningsforsikring. Hans advokat har i brev af 28/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til Ankenævnets kendelse af 19. februar 2022, kopi vedhæftes (bilag 1) kan jeg oplyse, at min klient desværre fortsat har en tvist med Alm. Brand Forsikring som gør det nødvendigt at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring på ny.

Der er således tre punkter, hvor jeg er stærkt uenig med selskabet vedrørende en afslutning af sagen, og første punkt er at selskabet kun vil betale genhusning for 7 måneder, og jeg gør i den forbindelse gældende, at selskabet skal betale for 12 måneder, idet ejendommen er totalskadet.

Parterne er enige om, at husleje udgør kr. 6.800,00 pr. måned, og jeg ønsker således at Ankenævnet for Forsikring skal pålægge forsikringsselskabet yderligere betale for 5 måneders genhusning á kr. 6.800,00 pr. måned.

Anden punkt hvor jeg er stærkt uenig med selskabet er erstatning af selve ejendommen, hvor selskabet i henhold til skrivelse af 11. marts 2022 (bilag 2) har udbetalt et beløb på kr. 50.000,00 for ejendommen, svarende til ejendommens handelsværdi.

Sagens parter er enige om, at erstatning er maksimeret til ejendommens handelsværdi på skadetidspunktet men stærkt uenig om, hvorvidt dette beløb er kr. 50.000,00.

Jeg vedhæfter vurdering (bilag 3) jeg har indhentet fra en lokal ejendomsmægler, som vurderer at en tilsvarende ejendom vil koste mellem kr. 800.000,00 og kr. 850.000,00.

Ankenævnet for Forsikring

2.

98202

Jeg således gældende, at Ankenævnet for Forsikring skal forholde sig til parternes tvist om værdisættelse af ejendommen på skadestidspunkt, og her gør jeg gældende, at der må tages udgangspunkt i den sagkyndige vurdering, jeg har indhentet.

Det skal bemærkes, at Alm. Brand Forsikring ikke på nogen måder har forsøgt at imødegå den mæglervurdering, jeg har indhentet, men blot henviser til at ejendommen er købt på tvangsauktion for kr. 50.000,00.

Jeg gør således gældende, at Alm. Brand Forsikring for at efterleve den ved bilag 1 fremlagte kendelse af 19. februar 2022 fra Ankenævnet, skal lave en opgørelse af brandskaderne efter dagsværdi uanset at en sådan opgørelse måtte udgøre et beløb, som langt overstiger kr. 50.000,00.

Hvis Alm. Brand Forsikring fastholder at skaden kan begrænses til kr. 50.000,00 svarende til handelsværdi, må Alm. Brand Forsikring fremlægge bevismateriale som imødegår den ved bilag 3 fremlagte mæglervurdering, som fremkommer til et beløb mellem kr. 800.000,00 og kr. 850.000,00.

Endelig vedhæftes som bilag 4 skrivelse af 21. april 2022 fra Alm. Brand Forsikring, hvor der også kan konstateres, at Alm. Brand Forsikring nægter at udbetale yderligere erstatning vedrørende oprydning efter branden.

Jeg gør som et tredje punkt gældende at Alm. Brand Forsikring skal pålægges at betale de fulde omkostninger til oprydning på grunden efter branden herunder nedrivning af eksisterende bygninger.

Ovenstående kan sammenfattes til at jeg ønsker ankenævnet skal tage stilling til følgende to forhold.

1. Yderligere 5 måneders husleje á kr. 6.800,00.
2. Fastsættelse af ejendommens handelsværdi på skadestidspunktet, hvilket jeg gør gældende er kr. 850.000,00, i henhold til indhentet mæglererklæring.
3. Omkostninger til oprydning."

I brev af 20/5 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagens forløb

Sagen har tidligere været indbragt for Nævnet, sag nr. 97229 - bilag 1.

Efter Nævnets afgørelse, sendte vi klagers advokat en mail - bilag B, hvor vi har vedlagde to fakturaer, vi allerede har betalt - bilag C og D, samt tilbud for nedrivning - bilag E. Desværre havde vi ikke modtaget advokatens skrivelse af 1. februar 2022 - bilag F - inden vores besvarelse. Vi modtager herefter skrivelse af 9. februar 2022 - bilag G.

Der er en del korrespondance mellem klagers advokat og selskabet - bilag H til L, advokatens bilag 2, herefter bilag M til O, og vores sidste mail til advokaten af 21. april 2022 - bilag 4. Hvorefter at sagen indbringes for Nævnet.

Til orientering skal følgende oplyses:

- I advokatens skrivelse af 4. marts 2022 - bilag L - har advokaten vedlagt mæglervurdering - bilag 3.
- Advokatens skrivelse af 12. april 2022 - bilag O - var vedlagt tilbud for nedrivning - bilag P.
- I skrivelse af 18. marts 2022 - bilag M - var vedlagt udkast til Nævnet.

Sagens begrundelse

Indledningsvis må vi oplyse, at vi mener, at vi har levet op til kendelse nr. 97229, som tidligere er blevet afsagt i forbindelse med denne sag.

Klager har 3 punkter, der klages over:

- Genhusning
- Ejendommens handelsværdi
- Omkostninger til oprydning

Generelle bemærkninger

For god orden skyld skal vi oplyse, at den gældende forsikring alene dækker bygningsbrand.

Det vil sige, at erstatningen opgøres til dagsværdi. Erstatning kan dog ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen. Se betingelsernes afsnit 2. punkt 2.2.4 Bygning som kun omfatter brandforsikring.

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

Endvidere fremgår det i betingelsernes afsnit 2, punkt 2.2.3 Restværdierstatning, at for bygninger, der kun omfatter brandforsikring, der yder vi ikke erstatning for restværdi.

Det skal endvidere oplyses, at ejendommen er købt den 1. november 2020, men ifølge de oplysninger vi har modtaget, så har klager først overtaget ejendommen pr. 1. januar 2021. Skødet bliver tinglyst den 23. februar 2021 og branden sker dagen efter, den 24. februar 2021.

Genhusning

Klageren mener, at han har krav på genhusning i 12 måneder, fordi ejendommen er totalskadet.

Selskabet mener fortsat ikke, at ejendommen er totalskadet. Der er et brugbart fundament, hvorfor selskabet alene betragter skaden som en partiel skade.

Uanset om ejendommen er totalskadet eller ej, så dækker forsikringen rimelige og nødvendige udgifter til genhusning i den periode, det vil tage at reparere eller genopføre det beskadigede i samme stand som før skaden.

Vores skadekonsulent har vurderet, at en reparation af det beskadigede, kan udføres i løbet af 7 måneder, hvorfor vi har tilbudt og erstattet vores andel af genhusningsudgiften i denne periode.

Ejendommens handelsværdi

Klagers advokat har medsendt en vurderingsrapport - bilag 3.

Det er ikke en vurdering af den beskadigede ejendom, men handelsprisen på en tilsvarende ejendom med samme beliggenhed. Se Vurderingsrapporten, side 3 under Formål.

Endvidere fremgår det, at der i prisfastsættelsen, er taget udgangspunkt i en tilsvarende ejendom i god stand med tilsvarende beliggenhed, udenomsarealer og med hensyn til den nuværende markedssituation. Se ligeledes på side 3, i Vurderingsrapporten under Vurdering af kontantværdi.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på oplysninger fra Tinglysningen - bilag R, hvor det fremgår: *'Sælger oplyser, at ejendommen er erhvervet på tvangsauktion i 2011 for kr. 200.000. Ejendommen trænger til kraftig vedligeholdelse og ejendommen er beliggende op til befærdet vej, hvilke forhold afspejler sig i prisen for ejendommen.'*

Købsprisen er oplyst til 50.000 kr.

Ejendommens handelsværdi, må være den værdi ejendommen kan/er handlet for. Ejendommen er handlet meget kort tid inden skaden, hvorfor selskabet er af den opfattelse, at prisen svarer til den aktuelle handelsværdi for den beskadigede ejendom på skadetidspunktet.

I den forbindelse skal vi oplyse, at vi ikke har trukket grundværdien fra ejendommens handelsværdi, selvom klager fortsat ejer grunden. Grundværdien bliver normalt trukket fra ejendommens handelsværdi, da selskabet alene skal erstatte den beskadigede bygnings handelsværdi.

Klagers advokat mener, at vi henviser til at ejendommen er købt på tvangsauktion. Selskabet mener ikke, at ejendommen er købt på tvangsauktion, men er købt i fri handel. Vi henviser til Boli-gens tidslinje – bilag S - hvor dette fremgår. Det stemmer ligeledes overens med den opfattelse, vi fik under drøftelserne med klager, da skaden lige var sket.

Vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på, at klagers advokat har oplyst, at ejendommen er erhvervet på tvangsauktion, blandt andet fremgår af bilag G og I.

Uanset om ejendommen er købt i fri handel eller på tvangsauktion, så er ejendommen handlet meget kort tid inden branden, hvorfor vi fortsat mener, at det er den aktuelle handelsværdi for den beskadigede ejendom, vi har lagt til grund for erstatningens opgørelse.

Oprydning

Selskabet kan ikke genkende, at vi har nægtet at betale for yderligere nedrivning af eksisterende bygning.

Selskabet har tidligere betalt for oprydning efter asbest, som blev foretaget lige efter branden - bilag D. Selskabet har betalt 58,7 % af udgiften, da erstatningen er nedsat på grund af urigtige oplysninger ved indtegningen.

Samtidig har selskabet anerkendt at betale 58,7 % for nedtagning af tagplader, spær, vægge til terrændæk jf. det tilbud selskabet har sendt til klagers advokat - bilag E. Ligesom selskabet har anerkendt at betalt 58,7 % af udgifterne til screeningsrapport og gebyret på nedrivningstilladelsen jf. tilbuddet - bilag E.

Som det fremgår af selskabets mail af 4. februar 2022 - bilag B - så betragter vi det sendte tilbud - bilag E - som det maksimale selskabet kan tilbyde at beregne erstatningen ud fra. Selskabet kan derfor ikke godkende det tilbud klageren har fremsendt - bilag P.

Fjernelse af indboeffekter er ikke dækket af bygningens forsikring. Da indboforsikringen er ophævet på grund af urigtige oplysninger, kan denne heller ikke dække udgiften til fjernelse af indboeffekterne.

Konklusion

Der er sket en dækningsberettiget brandskade, hvor selskabet skal betale genhusning i reparationsperioden jf. de gældende betingelser.

Klagers advokat mener, at klager har krav på 12 måneder, da ejendommen er totalskadet. Ejendommen er ikke totalskadet, og der er ikke restværdierstatning på forsikringen. Selskabet har anslået reparationsperioden til 7 måneder og udbetalt vores andel af erstatning herfor.

Ejendommen er handlet meget kort tid inden skaden, hvorfor selskabet har lagt denne handelspris til grund for erstatningsopgørelsen. Klagers advokat er kommet med en pris på en tilsvarende bygning i god stand, hvilket ikke er aktuelt, da erstatningen skal opgøres efter den beskadigedes bygnings handelsværdi. Selskabet fastholder den opgjorte erstatning/handelsværdi.

Selskabet har ikke afvist nedrivning af beskadigede bygningsdele, men kan ikke tilbyde at fjerne bygningen totalt eller fjerne indbo, da ejendommen alene er forsikret til dagsværdi og uden restværdi samt der ikke er en indboforsikring i kraft. Selskabet har opgjort vores andel af erstatningen ud fra et indhentet tilbud."

Klagerens advokat har i brev af 20/6 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Om en bygning kan repareres eller er totalskadet afhænger typisk af, om skadesgrad kan opgøres til 50% og dermed i mange tilfælde giver mulighed for erstatning ud fra restværdi.

Jeg er enig i at der ikke er restværdi i denne her sag, hvorfor skadesprocenten ikke er opgjort i sagen.

Alm. Brand Forsikring erkender i sin skrivelse af 20. maj at det eneste brugbare der er tilbage af huset, er ejendommens fundament, hvorfor det er ganske absurd at tale om at ejendom kan repareres.

At ejendommen er totalskadet, dokumenteres også af, at ... Kommune nu har tilbudt at ejendommen kan medtages i en nedrivningspulje, idet der henvises til maj af 3. juni 2022.

Kommunen har modtaget mange klager fra naboer til min klients ejendom, fordi der er blæst byggeaffald fra den brændte ejendom og over til naboejendommene.

Klager har samtidigt meddelt kommunen at han ikke selv har haft mulighed for at løse forhold vedrørende oprydning efter branden, idet Alm Brand Forsikring A/S er ganske umulige at arbejde sammen med og derfor har klager modtaget tilbud om at få ejendom med i nedrivningspuljen.

Jeg har således følgende bemærkninger til mine 3 klagepunkter:

1. Yderligere 5 måneders husleje.

Som ovenfor anført ganske absurd Alm. Brand Forsikring påstår ejendom kan repareres og derfor skal selskabet efterbetale yderligere 5 måneders leje til genhusning a kr. 6.800,00.

2. Fastsættelse af ejendommens handelsværdi

Jeg har indhentet en vurdering, bilag 3, som viser at en tilsvarende ejendom koster kr. 850.000,00.

Vil Alm Brand Forsikring A/S anfægte vurdering på kr. 850.000,00 gør jeg gældende at forsikrings-selskabet tilsvarende må fremskaffe bevis for, at en tilsvarende ejendom kan skaffes til en lavere pris end kr. 850.000,00.

3. Omkostninger til oprydning

[Kommune] betaler nu for at få ejendommen revet ned, idet der henvises til bilag 5.

Alm. Brand Forsikring A/S opfordres dog til at oplyse, om selskabet vil betale et beløb til ... Kommune for oprydning?

Yderligere krav forbeholdes mod Alm Brand Forsikring A/S."

Selskabet har i brev af 23/6 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Restværdi

I henhold til de gældende betingelser omfatter den oprettede husforsikring ikke restværdierstatning. Se selskabets tidligere svar til Nævnet.

Genhusning

Ejendommens handelsværdi

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger. Selskabet henviser til vores tidligere svar til Nævnet.

Omkostninger til oprydning

Indledningsvis skal det oplyses, at selskabet ikke har kendskab til den aftale, som klager har indgået med ... Kommune. Hvis den har betydning for sagen, bedes klagers advokat foranledige at denne bliver fremsendt.

Den erstatning som selskabet har tilkendt klager, kan overgå til ... Kommune. Vi skal henlede opmærksomheden på, at selskabet ikke kan betale yderligere, end det allerede anerkendte beløb, uagtet at dette ikke dækker samtlige af ... Kommunes omkostninger. Det vil sige, at selskabet f.eks. ikke kan dække omkostninger til fjernelse af tilslutninger til el, vand, varme og kloak."

Klagerens advokat har den 2/8 2022 som svar på en forespørgsel fra nævnets sekretariats bl.a. anført:

"Under henvisning til anmodning af 21. juli 2022 fra Dem kan jeg oplyse, at det er ukorrekt når jeg anfører i min klage, at min klient har købt ejendommen på tvangsauktion. For kr. 50.000,00 erhvervede min klient i fri handel ejendommen ved skøde den 1. november 2020.

Uanset om ejendom er erhvervet i fri handel eller tvangsauktion må det afgørende imidlertid nu være, hvad en tilsvarende ejendom kan generhverves for. Det tidligere anførte i sagen fastholdes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af nævnets afgørelse af 19/1 2022 i sag 97229 mellem klageren og selskabet fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

...

Klageren anmeldte den 25/2 2021 på bygnings- og indboforsikringen, at han dagen forinden havde haft en brandskade på sin adresse. I forbindelse med selskabets skadebehandling foretog selskabet en undersøgelse af klagerens tidligere forsikringsforhold, herunder RKI-forhold. Selskabet blev bekendt med, at klageren var registreret i RKI på indtegningsstidspunktet og gjorde på denne baggrund gældende, at han havde afgivet urigtige oplysninger. Selskabet opsagde herefter klagerens indboforsikring og bygningsforsikring med tilbagevirkende kraft til tegningstidspunktet, bortset fra brandskadedækningen på bygningsforsikringen.

Klageren ønsker at få udbetalt normal erstatning for skaden.

...

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har bevist, at klageren i forbindelse med tegningen af indbo- og bygningsforsikringen objektivt afgav urigtige oplysninger, da han ved sin accept erklærede, at han ikke var registreret i Experian A/S (RKI) eller andet debitorregister. Nævnet finder, at dette må tilregnes ham som mindst uagtsomt.

...

Nævnet finder, at selskabet har bevist, at det i henhold til sin acceptpolitik ikke ville have tegnet indboforsikringen og alene ville have tegnet bygningsbranddækning, hvis de korrekte forhold om klagerens registrering i RKI var oplyst til selskabet ved tegningen af forsikringen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet med henvisning til forsikringsaftalelovens § 6, stk. 1, har ophævet indboforsikringen og bygningsforsikringen bortset fra brandskadedækningen med tilbagevirkende kraft, og at selskabet på denne baggrund har afvist at yde dækning i henhold til indboforsikringen for den indtrufne brandskade.

Hvad angår selskabets opgørelse af bygningsbrandskaden har selskabet henvist til, at erstatningen ifølge bestemmelsen bygningsbrandforsikringens pkt. 2.2.4 ikke kan overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

Selskabet har i brev til klageren af 22/3 2021 videre anført, at klageren har købt ejendommen for 50.000 kr., at klageren har betalt en årlige præmie for branddækningen på 2.901 kr. og at han, hvis han havde afgivet korrekte oplysninger ved forsikringstegningen, burde have betalt 4.939 kr. for branddækningen. Om erstatningsopgørelsen har selskabet hertil anført, 'Den maximale erstatning for bygningen er handelsværdien – i dit tilfælde har du handlet bygningen for 50.000 kr., hvorfor din maksimale erstatning udgør 50.000 kr. som er svarende til dagsværdien. 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. Erstatningen nedsættes efter præmieforholdet for den præmie du har be-

talt (2.901 kr.) divideret med den præmie du burde have betalt (4.939 kr.), derfor er din nye maksimale erstatning på 29.386 kr., svarende til 58,7 % af den oprindelige max erstatning på 50.000 kr. Den nye erstatning på 29.368 kr. danner øverste grænse for erstatningen efter brandskaden på bygningen.'

Der er ikke forelagt nævnet oplysninger om bygningsskadens omfang, men nævnet finder, at måtte lægge til grund, at udgifterne til udbedringen af brandskaden opgjort efter dagsværdi overstiger den udbetalte erstatning på 29.368 kr.

Nævnet finder, at selskabet vil være berettiget til at beregne en forholdsmæssig erstatning med udgangspunkt i en dagsværdiopgørelse af skaderne på bygningen. Nævnet finder derimod ikke, at selskabet som sket har været berettiget til at opgøre erstatningen forholdsmæssigt på baggrund bygningens handelsværdi.

Selskabet skal derfor opgøre erstatningen på ny med udgangspunkt i en dagsværdiopgørelse af skaderne. Selskabet er herefter, jf. forsikringsaftalelovens § 6, stk. 2, berettiget til at opgøre erstatningen forholdsmæssigt med udgangspunkt i den beregnede dagsværdierstatning, idet erstatningen dog ikke kan overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal opgøre erstatningen for brandskaderne på bygningen med udgangspunkt i en dagsværdiopgørelse. Selskabet er herefter, jf. forsikringsaftalelovens § 6, stk. 2, berettiget til at opgøre erstatningen forholdsmæssigt med udgangspunkt i den beregnede dagsværdierstatning, idet erstatningen dog ikke kan overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

I øvrigt får klageren ikke medhold."

Selskabet har i brev af 4/2 2022 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Vi har modtaget Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af sagen. Vi accepterer og efterlever kendelsen.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på vores mail af den 25. marts 2021, til din klient. Her fremgår det, at din klient skal betale 41,3 % af udgifterne til redning og bevaring samt oprydning.

Det skal oplyses, at selskabet på nuværende tidspunkt har udbetalt følgende:

- 16.202,13 kr. til redning og bevaring - faktura fra ... vedlagt
- 24.662,31 kr. til oprydning - faktura fra ... vedlagt

Det vil sige, at vi på nuværende tidspunkt har vi et udlæg på 16.887 kr. for din klient.

Bygningens handelsværdi er fastsat til 50.000 kr., dertil skal tillægges renter. Vores udlæg på 16.887 kr., vil blive modregnet din klients erstatning.

...

Selskabet skal betale 58,7 % for nedrivning af beskadigede bygningsdele.

Vi har modtaget et tilbud for nedrivning, som vedlægges. Tilbuddet skal betragtes som det maksimale, som vores andel kan beregnes ud fra.

Tilbuddet er specificeret i

- nedtagning af tagplader, spær og vægge ned til terrændæk
- opbrydning og bortkørsel af terrændæk og fundamenter
- fjernelse af løsøre

Derudover kommer der en screeningsrapport og et gebyr på nedrivningstilladelsen.

Da forsikringen alene omfatter bygningsbrand, så er forsikringen ikke udvidet til f.eks. at dække restværdierstatning. Selskabet kan derfor ikke tilbyde at betale for opbrydning og bortkørsel af terrændæk og fundamenter. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 2.2.3.

En bygningsforsikring dækker ligeledes ikke, fjernelse af løsøre, hvorfor denne udgift ligeledes ikke er dækket af forsikringen.

Selskabet har valgt at tilbyde erstatning ud fra, at alle vægge nedrives. Dette skyldes, at ubeskadigede facader/vægge nemt kan blive beskadiget, når man først begynder at nedrive de dele af facaderne/væggene, som er beskadiget.

Vores andel af nedrivningsomkostningerne kan udbetales, når arbejdet er udført og vi har modtaget faktura fra momsregistreret håndværker."

Af tilbud af 31/1 2022 på nedbrydning af bygning rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud på nedbrydning af bygning beliggende ... – skadenummer ...

Beskrivelse pr. punkt

Pris Kr.

Nedtagning af tagplader, spær og vægge ned til terrændæk
Samlet pris er inkl. forbrændingsafgifter og deponi

118.500

Opbrydning og bortkørsel af terrændæk og fundamenter

28.500

Fjernelse af løsøre

Inkl. i prisen er containere, affaldsafgifter og mandetimer

27.800

Screeningsrapport kr. 12-15.000

Bemærk, at der vil komme et gebyr på ca. kr. 2.000 til nedrivningstilladelsen

...

Priser er ekskl. Moms."

Ankenævnet for Forsikring

10.

98202

I brev af 11/2 2022 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Vi skal henlede opmærksomheden på Forsikringsaftalelovens § 22.

Af tinglysningen og Boligsiden fremgår det, at din klient har erhvervet ejendommen i fri handel til 50.000 kr. og din klients sælger, har erhvervet boligen i 2011 for 200.000 kr. ved tvangsauktion.

Endvidere fremgår det af tinglysningen, at ejendommen trænger til kraftig vedligeholdelse og ejendommen er beliggende op til befærdet vej, hvilke forhold afspejler sig i prisen på ejendommen.

Din klient har erhvervet sig ejendommen den 1. november 2020, men ifølge de oplysninger vi har modtaget, har din klient først overtaget ejendommen pr. 1. januar 2021. Skødet blev tinglyst den 23. februar 2021. Branden sker den 24. februar 2021.

Handelsværdien på ejendommen, er alt andet lige, den værdi ejendommen kan/er handlet for. Vi mener derfor, at handelsværdien er fastsat korrekt.

Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på, at erstatningsopgørelsen skal fastsættes ud fra den beskadigede bygningens handelsværdi. Det vil sige, at grundværdien skal fratrækkes ejendommens handelsværdi. Dette har selskabet ikke tidligere gjort gældende og vil ikke gøre det nu.

Der vil ikke blive lavet en opgørelse af bygningens dagsværdi. Bygningens dagsværdi vil overstige bygningens handelsværdi. Da erstatningen ikke kan overstige bygningens handelsværdi jf. betingelserne, giver det ingen mening at beregne bygningens dagsværdi."

Klagerens advokat har i brev af 17/2 2022 til selskabet bl.a. anført:

"Pris min klient betalte på tvangsauktion er ganske irrelevant, men om årsag til den lave købspris på kr. 50.000,00 bemærkes, at en væsentlig grund til den lave pris på tvangsauktionen var, at der fra ejendommen var drevet et ulovligt erhverv, som fra holdte mange mulige købere fra at byde på ejendommen.

Jeg vil foreslå Alm Brand Forsikring A/S betaler for, at vi får en lokal ejendomsmægler til at lave en erklæring om, hvad der skulle betales i købesum den 24. februar 2021 for en tilsvarende bolig, som ejendommen ..."

Selskabet har i brev af 23/2 2022 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Med hensyn til genhusning, så har vores taksator tidligere oplyst, at vi kan tilbyde at betale erstatningsbolig i reparationsperioden, hvilket maksimalt udgør 7 måneder.

Beløbet, 6.800 kr. accepteres. Vores andel udgør 58,7 %, da forsikringen alene dækker skaden forholdsmæssigt. Vores andel, 27.941,20 kr. vil blive udbetalt til din klientkonto.

Vedrørende a'conto forbrug, så er dette ikke dækket af forsikringen. Forsikringen dækker alene merudgifter. Din klient vil have forbrugsudgifter uanset hvor de bor, hvorfor disse ikke er dækket."

Af tingbogsattest af 3/3 2022 fremgår bl.a.:

"Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde

Dato/løbenummer: 23.02.2021-...

...

Købesum:

Kontant købesum : 50.000 DKK

Købesum i alt: 50.000 DKK

Købesum begrundelse: Sælger oplyser, at ejendommen er erhvervet på tvangsauktion i 2011 for kr. 200.000,00. Ejendommen trænger til kraftig vedligeholdelse og ejendommen er beliggende op til befærdet vej, hvilke forhold afspejler sig i prisen for ejendommen.

Dato for overtagelse: 01.11.2020

...

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 810.000 DKK

Grundværdi: 73.800 DKK

Vurderingsdato: 01.10.2020"

Af vurderingsrapport af 4/3 2022 fra ejendomsmægler rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Vurderingsrapport

Ejendommen [klagerens ejendom]

...

Vurderingen

Besigtigelse

Undertegnede har besigtiget ejendommen d. 03-03-2022.

...

Formål

At fastsætte en handelspris på en tilsvarende ejendom med samme beliggenhed.

Vurdering af kontantværdi

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, vurderes ejendommens kontante handelsværdi til at være kr. 800.000 - 850.000,-.

I prisfastsættelsen er der taget udgangspunkt i en tilsvarende ejendom i god stand samt beliggenhed, udenoms arealerne og med hensyn til den nuværende markedssituation.

Da ejendommen henligger som en brandtomt, skal ejendommen fjernes, da det som udgangspunkt ikke kan svare sig at lave ejendommen.

I forbindelse med vurderingen er der ikke taget udgangspunkt i en renovering eller nyopført ejendom.

Ejendommen

...

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzonen.

Offentlig vurdering

Den offentlige vurdering udgør pr. 2020 kr. 810.000 heraf grundværdi kr. 73.800.

Opførelses-/ombygnings år

1928/1964

...

Bygninger

Bebygget areal 180 m²

-heraf:	Garage	0 m ²
	Carport	0 m ²
	Udhus	0 m ²
	Udestue	0 m ²

Boligareal 219

Udnyttet tagetage 39

Kælderareal 20

Etager inkl. kælder/Fulde etager 3 / 2

Andre bygninger 39

-heraf	Carport	0 m ²
	Garage	0 m ²
	Ukendt	39 m ²

Grunden

Grundareal - heraf vej 1.247 m² - 276 m²

...

Habilitet / Copyright

Habilitet

Denne vurdering er fortaget ud fra vores indgående kendskab til omsætning af denne type ejendom, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmæglere, at vi ikke har personlig tilknytning til ejeren eller partner i sagen, ligesom vi ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse."

I mail af 11/3 2022 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

13.

98202

"Beløbet, 36.686,75 kr. er fremkommet på følgende måde:

Husets handelsværdi 50.000 kr.

+ renter jf. Forsikringsaftaleloven § 24 3.573,75 kr.

- vores udlæg for oprydning 16.887 kr.

Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til genhusning. Rimelige og nødvendige udgifter er i en reparationsperiode, som i det aktuelle tilfælde er anslået til 7 måneder."

Klagerens advokat har den 12/4 2022 fremsendt til entreprenørtilbud på nedrivning til selskabet. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"Nedbrydning af brændt bygning ...

Jeg kan kun sige ca pris, da jeg ingen Miljø Rapport har fået.

Prisen ligger på ca. 160.000. kr. + moms.

Pris på miljørapport ca. 15 til 35 tus kr + moms."

Af mail af 3/6 2020 fra kommunen fremgår bl.a.:

"Tak for fuldmagten og vi kører videre med hensyn til at få lavet en aftale om nedrivning af ejendommen ... Jeg har dog brug for en skriftlig tilbagemelding fra ejers forsikringsselskab vedrørende brandskaden og eventuel udbetaling af forsikringspenge i forbindelse med nedrivning af ejendommen.

Som fortalt i telefonen i dag, så forsøger vi få ejendommen med i en nedrivningspulje så hurtigt som muligt. Det vil sige tidligst foråret 2023 eller efteråret 2023."

Af et bilag fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:



Ankenævnet for Forsikring

14.

98202

Jan. 2011	395.000 kr.
Prisfald: -50.000 kr. -11%	Prisfald
Sep. 2010	445.000 kr.
Prisfald: -50.000 kr. -10%	Prisfald
Jun. 2010	495.000 kr.
Udbudt til salg på boligsiden	På markedet
Apr. 2010	200.000 kr.
Solgt, auktion	Auktion

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

...

2.4 Andre udgifter

I forbindelse med en skade, som forsikringen dækker, betaler vi også følgende:

2.4.1 Redning, bevaring og oprydning

Rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til at fjerne bygningsrester, der ifølge skadeopførelsen ikke kan bruges igen.

2.4.2 Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning og erstatning for mistet lejeindtægt

Hvis forsikringsstedet* er helt eller delvist uanvendeligt efter en dækningsberettiget skade, betaler vi følgende:

- 2.4.2.1** Rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning og til opmagasinering* i indtil 12 måneder fra fraflytningsdatoen.
- 2.4.2.2** Andre rimelige merudgifter i anledning af flytningen i indtil 12 måneder fra fraflytningsdatoen.
- 2.4.2.3** Dokumenteret tab af lejeindtægt i indtil 1 måned efter skadens udbedring, dog højst i 12 måneder fra fraflytningsdatoen.

Istandsættes eller genopføres der ikke til samme anvendelse, betaler vi kun erstatning for det tidsrum, der ville gå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Forsikringstager* har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. Ved større skade skal man hurtigst muligt ansøge bygningsmyndighederne om tilladelse til at istandsætte/genopføre på samme sted og til samme anvendelse.

Hvis en forsinkelse skyldes forhold, som forsikringstager har indflydelse på, erstatter vi ikke det tab, der er forøget ved det.

...

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 udtaler:

Klageren købte den 1/11 2020 den forsikrede ejendom for 50.000 kr. i fri handel, og skødet blev tinglyst den 23/2 2021. Den 24/2 2021 var der brand i huset.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.4 fremgår det, at "For bygninger, som kun er omfattet af brandforsikring, fastsætter vi erstatningen til dagsværdi. ... Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen." Forsikringen giver ikke ret til restværdierstatning, når bygningen kun er omfattet af en brandforsikring.

Nævnet har tidligere afgjort klagesag 97229 mellem klageren og selskabet. Ved afgørelse af 19/1 2022 fandt nævnet, at selskabet var berettiget til at ophæve klagerens indboforsikring og bygningsforsikring bortset fra brandskadedækningen med tilbagevirkende kraft, da klageren ved indgåelse af forsikringsaftalen urigtigt havde erklæret, at han ikke var registreret i RKL. Nævnet fandt, at selskabet endvidere var berettiget til at beregne en forholdsmæssig erstatning fra brandskadedækningen – jf. forsikringsaftalelovens § 6, stk. 2 – med udgangspunkt i en dagsværdiopgørelse af skaderne, men at selskabet derimod ikke var berettiget til at opgøre erstatningen forholdsmæssigt på grundlag af bygningens handelsværdi.

Selskabet har opgjort klagerens erstatning for skaderne på huset til 50.000 kr. Selskabet har anført, at ejendommens handelsværdi udgjorde 50.000 kr. på skadedagen, og at en dagsværdi-

beregning utvivlsomt ville føre til et højere beløb. Selskabet har for så vidt angår øvrige udgifter i relation til branden tilbudt at yde en forholdsmæssig erstatning på 58,7 % af udgifterne under henvisning til klagerens urigtige risikoplysninger ved aftaleindgåelsen. Selskabet har opgjort udgifterne til genhusning til 7 måneder á 6.800 kr., redning og bevaring til 16.203,13 kr. og oprydning til 24.662,31 kr. For så vidt angår nedrivning har selskabet opgjort udgifterne til 118.500 kr. eksklusiv moms med tillæg af udgifter til screeningsrapport og nedrivningstilladelsesgebyr. Selskabet har således tilbudt klageren at dække 58,7 % af de nævnte øvrige udgifter.

Klageren klager over selskabets erstatningsopgørelse for skader på huset, for genhusning og for oprydning og nedrivning.

Klageren har anført, at ejendommens handelsværdi skal fastsættes til et væsentligt højere beløb end 50.000 kr., idet han har indhentet en vurdering fra en lokal ejendomsmægler, der vurderer, at en tilsvarende ejendom vil koste 800.000 - 850.000 kr. Han har anført, at selskabet skal yde dækning for genhusning med forsikringens maksimum på 12 måneder, da huset blev totalskadet ved branden, og det derfor er meningsløst at tale om, at huset kan repareres. Klageren har anført, at selskabet skal dække de fulde omkostninger til oprydning på grunden og nedrivning, og han har fremlagt en udtalelse fra en entreprenør, der vurderer, at prisen for nedbrydning vil ligge på ca. 160.000 kr. plus moms, hvortil kommer udgifter til miljørapport. Klageren har efter sagens indbringelse for nævnet oplyst, at ejendommen forventes nedrevet på kommunens regning som led i en nedrivningspulje, men at erstatning for nedrivning skal stilles til rådighed for kommunen.

Selskabet har anført, at ejendommen er blevet handlet meget kort tid inden skaden, og at prisen derfor svarer til den aktuelle handelsværdi på skadetidspunktet. Vurderingsrapporten, som klageren har fremlagt, tager udgangspunkt i en tilsvarende ejendom i god stand – og ikke i klagerens, som ifølge tingbogens oplysninger trængte til kraftig vedligeholdelse. Genhusningsperioden er fastsat til 7 måneder, fordi selskabets skadekonsulent vurderer, at en reparation kan udføres i løbet af 7 måneder. Der er ikke tale om totalskade, da ejendommen har et brugbart fundament. Selskabet har også anført, at det har dækket udgifter til redning, bevaring og op-

rydning efter faktura, og at erstatningen for nedrivning er opgjort på grundlag af et konkret nedrivningstilbud af 31/1 2022, idet selskabet ikke skal dække tilbuddets pris for fjernelse af terrændæk og fundamenter, der kan genbruges.

Af tingbogen fremgår det, at købesummen for ejendommen er 50.000 kr. Det fremgår videre, at "Købesum begrundelse: Sælger oplyser, at ejendommen er erhvervet på tvangsauktion i 2011 for kr. 200.000,00. Ejendommen trænger til kraftig vedligeholdelse og ejendommen er beliggende op til befærdet vej, hvilke forhold afspejler sig i prisen for ejendommen." Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2020 er en ejendomsværdi på 810.000 kr. og en grundværdi på 73.800 kr.

Af vurderingsrapport af 4/3 2022 rekvireret af klageren fra en ejendomsmægler fremgår det, at "vurderes ejendommens kontante handelsværdi til at være kr. 800.000 - 850.000,-. I prisfastsættelsen er der taget udgangspunkt i en tilsvarende ejendom i god stand samt beliggenhed, udenoms arealerne og med hensyn til den nuværende markedssituation." Det fremgår, at ejendommen har et bebygget areal på 180 m² og et grundareal på 1.247 m².

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet ved sin erstatningsopgørelse for skaderne på huset har fastsat det beskadigedes handelsværdi på skadedagen til 50.000 kr. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning for skaderne på huset.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen pr. 1/11 2020 – få måneder før branden – er blevet handlet i fri handel for 50.000 kr. Af det skøde, som klageren har fået tinglyst, fremgår det, at ejendommen trænger til kraftig vedligeholdelse, og at blandt andet dette forhold har afspejlet sig i prisen for ejendommen. Klageren har ikke godtgjort, at beskrivelsen i tingbogen af vedligeholdelsesstanden ikke er retvisende for husets tilstand på skadetidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

18.

98202

Nævnet bemærker, at der i mæglervurderingen af 4/3 2022 forudsættes en ejendom i god stand. Nævnet kan på baggrund af tingbogens oplysninger ikke lægge til grund, at den forsikrede ejendom var i god stand på skadetidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning for genhusning eller for oprydning og nedrivning end tilbudt af selskabet.

Nævnet har for så vidt angår genhusning blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort genhusningsperioden på baggrund af en vurdering fra skadekonsulent, og at nævnet ikke har grundlag for at tilsidesætte skadekonsulentens vurdering om, at ejendommen vil kunne repareres/genopføres på 7 måneder.

Nævnet har for så vidt angår oprydning og nedrivning blandt andet lagt vægt på, at selskabet har givet tilsagn om erstatning opgjort på grundlag af fakturaer og et nedrivningstilbud afgivet af selvstændigt virkende entreprenør.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen