

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. marts 2024 blev i sag nr. 99364:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har fritidshusforsikring. I brev af 16/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Brandskade i sommerhus

Sommerhuset ...

Bygget tidstypisk i 1958. Lovligt iflg. Bygningsattest (1) og Deklaration (2)

Huset består af en bolig-del på 58 m2 sammenbygget med en niveau-forskudt lavere beliggende udhus-del på 24 m2. Se BBR (3) og billeder af hus (4a) (4b) (4c)

Oprindelig tegning af hus (29a) (29b)

Beskrivelse af sommerhuset i dokument: (21) klage til Kvalitets-afd. Tryk d.7-3- 2022, side 3

Forsikringsselskab: Alka-Tryk, forsikringsbetingelser (5)

Besigtigelsesrapport (27)

Skaden anmeldt Alka 1-5-2018 (28)

Anmeldelseskvittering ... Politi 14-5-2018 (31)

Resume:

Brand i sommerhus d. 30-4-2018. Hus meget skadet i bolig-del på 58 m2. Mindre skadet i udhus-delen på 24 m2.

Alka Forsikringstaksator [taksator 1] opfordrer fra første møde d. 4-5-2018 til at huset bør genopføres som oprindeligt bygget i 1958. Han siger, at huset ellers vil få et helt andet udtryk; henvisn. til citater i dokument (6) 8-6-2021 Klage til [taksator 2].pdf

Jeg spørger ved samme møde, om der kan inddrages en uvildig byggesagkyndig. Det afviser [taksator 1]. Han fortæller, han udover at være Bygningstaksator selv er uddannet Bygningskonstruktør.

Jeg mødes vedr. værdisætning af indbo d. 8-5-2018 med ... fra Alka. Indboet vurderes til 61.510 kr. (7) Opgørelse af indbo. Udhus-delen er her benævnt kælder afd.

Den 16-5-2018 mødes jeg igen med [taksator 1]. Derudover deltager en Brandtekniker, samt [taksator 1]' chef, der præsenterer sig som ... Ved dette møde tilbyder ... mig 350.000 kr. hvis jeg, som han siger, vil slippe sagen. Jeg afviser, og siger jeg ikke er interesseret i penge. Huset besigtiges.

Skader i beboelses-delen 58 m²:

Hele tagkonstruktionen skal skiftes. Alle indervægge blev ødelagt. Alle ydervægges inderbeklædning samt isolering blev ødelagt. Alle el-installationer var ødelagt. Hele køkkenet, afløb og ventilation var ødelagt. Alle vinduer og døre var ødelagte. Alle gulvoverflader var beskadiget. Al inventar samt varmeinstallation; brændeovn, skorsten og el-radiatorer var ødelagt. Gulvbrædderne hvor branden startede er fjernet, og blotter en meget stor revne i beton-dækket nedeunder, som fortsætter ud i fundamentet. Jeg har konstateret fine revner i fundamentet på den ene langside af beboelses-delen. Den yderste træbeklædning på nordsiden var svært brandskadet.

Udhus-delen 24 m², lavere beliggende og længst væk fra brandstedet, fik 'kun' lettere skader.

Nogle dage efter mødes jeg igen med [taksator 1]. Her siger han, at Alka alene kan tilbyde at bygge huset op som oprindeligt, da huset iflg. [taksator 1] ikke er gængs byggeskik, og Alka dækker kun, hvad der svarer til gængs byggeskik. Sådan blev det formuleret.

Jeg må her indskyde:

-At [taksator 1] ikke oplyste mig, om at der i min forsikring var afsat et stort indeksreguleret beløb netop til forøgede byggeudgifter til brug til lovliggørelser i en sag som denne.

-At det senere i forløbet viste sig at Alka var forpligtet til at dække omkostningerne ved lovliggørelse af tag. Se svar fra ... kommune (14) og Tryk byggerapport (16).

-Der blev ikke lavet skadegradsberegning, og jeg blev ikke informeret om muligheden herfor.

-At [taksator 1] på intet tidspunkt oplyste mig om muligheden for at få bygget et helt nyt hus, hvis en skadegradsberegning viste, at huset var skadet mere end 50% af nyprisen.

[Taksator 1] engagerer selv mandskab til oprydning, afrensning og nedrivning af dele af hus som er beskadiget.

I sensommeren 2018 bygges et helt nyt tag på husets beboelses-del af en Alka samarbejdspartner, Tømrer ..., bestilt af [taksator 1] på regning uden forudgående licitation. Taget har blot 25 mm isolering, uden dampspærre og ventilation.

Det oprindelige tag og det nybyggede tag er korrekt beskrevet på side 1 i (10) notat 1

[Taksator 1] siger at det videre byggeri, dvs. indvendig reparation af huset, nu skal sættes i licitation. Der bliver indhentet to tilbud fra henholdsvis Tømrer ... og et lokalt Tømrerfirma.

Inden byggeriet går i gang, taler jeg med en uvildig byggesagkyndig, som siger at den nye tagkonstruktion giver risiko for råds-kader og er ulovlig. Jeg klager til forsikringen og indformes først nu, ca. et år efter skade-datoen, om sum til forøgede byggeudgifter i min forsikring. Se Lang mail-korrespondance med [taksator 1] (9) mail 8-4-2019.

[Taksator 1] engagerer en, iflg. ham selv, uvildig Civilingeniør ..., som fremstiller to notater, der modsat konkluderer, at det byggede tag er lovligt.

I notat 1 (10) argumenteres med at huset opvarmes med brænde fra egen grund. Da jeg afviser dette, laver Civilingeniør ... et nyt notat 2 (11).

I notat 2 (11) argumenterer Civilingeniør ..., med at det ikke er rentabelt at efterisolere det nybyggede tag, og at det derfor er lovligt – i stedet for at beregne rentabilitet for når et helt nyt tag bygges som tilfældet jo er her. Jeg påtaler, at præmissen for beregningen er forkert.

I dokument (9) Lang mail-korrespondance med [taksator 1] mail 26-3-2019 henviser [taksator 1] til notat 2 (11) i forsøg på unddragelse af tillægssummen til forøgede byggeudgifter.

En uvildigt byggerapport fra '[rådgivningsfirma]' (12) konkluderer, at det nybyggede tag er ulovligt.

Vedlagt Rentabilitetsberegning af ... (30) november 2019.

Jeg klager til byggemyndighed i ... kommune. Efter ca. et års ventetid (grundet Corona) pålægges Alka at lovliggøre taget. Svar fra ... kommune (13) (14)

Forsikringstaksator [taksator 1] er nu stoppet i Alka. Overtaksator ... har overtaget sagen. Han erkender i mail 21-4-2020 (8) at beregning af rentabiliteten (11) ikke har været korrekt. Forsikringen accepterer at bygge et nyt tag på bolig-delen, og en byggesagkyndig ... fra Tryg udarbejder rapport (16)

Vedlagt min byggesagkyndige ...' skrivelse til ... kommune (15)

Inden byggeriet genoptages, opdager jeg ved tilfælde, at hvis omkostning ved genopførelse af hus overstiger 50% af prisen for et nybygget hus, har man ret til at få det gamle revet ned og et nyt hus bygget af forsikringen.

Byggesagkyndig ... skønner bolig-delens 58 m2 er skadet mere end 50 %.

Jeg foreslår i klage (6) til Overtaksator ..., som kompromis, at forsikringen lovliggør hele bolig-delen. Det afviser forsikringen, men tilbyder i stedet, først nu, en skadegradsberegning, se tilkendegivelse (17) (18) (19). Denne beregning udføres dog aldrig, fordi Alkas skadeskonsulent ... fra [firma] skønner skadegraden mindre end 50 % når beregnet ud fra hele bygningens areal på 82 m2 i stedet for bolig-delens areal på 58 m2. Se (20)

Jeg klager til forsikringens Kvalitetsafdelingen Tryg d.7-3-2022 (21) med afsæt i 'Forsikring og Pension-opgørelse-af-bygningsskader-vejledning' (26), men får afslag d. 27-4-2022 (22) begrundet med at Alka har ændret ordlyden i min police fra oprindeligt:

Police år 2001; at huset har et 'bebygget' areal på 82 m2 til i ny police..

Police år 2014; at huset har et 'beboet' areal på 82 m2.

Det til trods for at det af BBR (3) altid har fremgået at huset har beboelse på 58 m2 og en udhus-del på 24 m2.

Vedlagt; oprindelig police fra 2001 (23a) og (23b) og den af Alka omgjorte police kaldet gældende fra 2014 (24).

Jeg bliver af en jurist i Ankenævnet rådgivet til at spørge forsikringen, hvad baggrunden for ændringen er. Jeg sender brev til forsikring (25), hvor jeg spørger:

Hvad er baggrunden for ændringen? Er det almindelig praksis at ændre grundlæggende forudsætninger; her ændre et bygnings-areal til bolig-areal uden at konsultere BBR. Uden at besigtige huset. Og uden at oplyse forsikringstageren om at der er foretaget specifikke ændringer i forsikringen? Jeg får aldrig svar.

Til Ankenævnet at tage stilling

Jeg beder nu Ankenævnet tage stilling til om grundlaget for skadegradsberegningen skal være beboelsens areal på 58 m2 -eller om grundlaget for skadegradsberegningen skal være hele bygningens areal på 82 m2 (beboelse 58 m2 + udhus-del 24 m2).

Hvis sagen falder ud til forsikringens fordel beder jeg Ankenævnet oplyse om mulighed for at få sagen prøvet ved en domstol, herunder at få frigivet sum til retshjælpsdækning fra forsikringen.

NB. Det kan nu undre at forsikringen ved Tryg rapporten (16) har accepteret kommunens krav (13) (14) om lovliggørelse af tag på bolig-delen uden at påtale eller kræve beregning ud fra hele bygningens tagarealet (bolig-del + udhus-del).

...

Slut-bemærkning vedr. sagens tidligere forløb

Virker det sandsynligt, at en Forsikringstaksator og Bygningskonstruktør [taksator 1] og en Civilingeniør ..., begge var oprigtige når de sagde at dét, af Tømrer ... nybyggede, tag var lovligt?

Et nybygget tag med blot 25 mm isolering uden dampspærre og ventilation.

Og tilmed argumentere for det i to udførlige notater. Jeg hæfter mig især ved notat 2 (11), hvor et meget indviklet regnestykke præsenteres, men i en forkert præmis.

Henv. (8) (9) (11) (14) (16)

Slut-bemærkning vedr. skadegradsberegningen

Jeg ved ikke, om det er sandt, at ordlyden i min police er blevet ændret fra 'bebygget areal' til 'beboet areal' i 2014. Men jeg ved, at i givet fald er jeg ikke reelt blevet gjort opmærksom på det.

Ankenævnet for Forsikring

5.

99364

Det er da en grundlæggende ændring af min fritidshusforsikring. Burde der da ikke have været indhentet en konkret tilkendegivelse fra min side på accept af forholdet?

Henv. (22) (23a) (23b) (24)"

Selskabet har den 17/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen drejer sig om erstatningen i forbindelse med en større brandskade på klagers sommerhus, nærmere bestemt opgørelsen af skadegraden.

Klager anmeldte den 1. maj 2018 en større brandskade på sit sommerhus og oplyste, at der var tale om en påsat brand.

Ved første møde på ejendommen mellem klager og taksator den 4. maj 2018 fremgik det, at klager ønskede huset genopbygget i samme stil som før branden.

Taksator rekvirerede efterfølgende skadeservicefirmaet ... til sanering af skadestedet.

Den 8. maj 2018 mødtes klager med selskabets løstøretaksator og gennemgik de skadede genstande og Alka Forsikring udbetalte den 15. maj 2018 via Scalepoint erstatning for skadet løstøre.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at klagers anmodning ved mail af 5. januar 2023 om en revidering af erstatningen for indboet således er forældet, hvilket løstøretaksator meddelte klager ved mail af samme dato.

Der har været tale om en meget langvarig dialog mellem parterne herunder dialog om problemstillingen lovliggørelse af både ejendommens tag og vægge og gulve. Både ... Kommune og rådgivende ingeniør har været involveret i dialogen som mandede ud i rentabilitetsberegninger af de forskellige krævede tiltag.

Det viste sig, at hverken lovliggørelse af ejendommens gulve eller vægge var rentabelt i lovliggørelsesforstand, hvorimod ejendommens tag, som oprindeligt var et uisolaret paptag skulle lovliggøres.

Alka Forsikring har i sagens natur accepteret at lovliggøre ejendommens tag.

Undertegnede kan ikke ud fra de tilgængelige oplysninger konstatere om arbejdet er udført eller hvad det i givet fald beror på.

Klager gennemgår i sin klage forløbet i detaljer, hvortil det skal bemærkes, at klager udelukkende har indbragt spørgsmålet om opgørelsen af skadegraden for Ankenævnet for Forsikring, hvorfor vi i det følgende vil forsøge, at begrænse både sagsfremstilling og bemærkninger til denne problemstilling.

Klager indbragte ved mail af 7. marts 2022 klage over beregningen af skadegraden for kvalitetsafdelingen, som besvarede henvendelsen ved mail af 27. april 2022.

Sagen er nu indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klager kræver nu et nyt hus opført alternativt økonomisk kompensation og derudover estimeret tabt lejeindtægt.

Klager har tegnet en fritidshusforsikring for sit fritidshus ... i Alka Forsikring. Ejendommen er opført i 1960 i daværende gængs byggeskik. Der er tale om en principielt usolueret ejendom opført i blokhusbrædder.

De på skadetidspunktet gældende forsikringsbetingelser var Fritidshus 34-4.

Indledningsvis skal vi blot bemærke, at ejendommen er genopbygget af tømrermester ... for forsikringens regning i fuld overensstemmelse med den af klager anførte beskrivelse af skaden. Hele tagkonstruktionen, alle indervægge, elinstallationer, køkken, vinduer og døre mm. Fotos af genopbygningen kan fremsendes.

Klager krævede angiveligt ved mail af 8. juni 2021 hele beboelsedelen af huset lovliggjort og ombygget til nugældende krav.

Af afsnit 224.31 fremgår det at forøgede byggeomkostninger, der skyldes bygningsmyndighedernes krav, erstattes med indtil 180.700 (1999 indeks), såfremt bygningen genopføres på samme sted, i samme størrelse og til samme anvendelse.

Som udgangspunkt har forsikringstager ikke krav på at blive stillet bedre end umiddelbart forud for skadens indtræden. Hvis der er tale om en uisolueret tagkonstruktion har klager principielt kun krav på at få en tilsvarende tagkonstruktion.

Der er imidlertid den undtagelse til denne almindelige regel, nemlig det forhold, at bygningsmyndighederne stiller krav om lovliggørelse og at der ikke kan opnås dispensation.

Der blev i den forbindelse foretaget flere rentabilitetsberegninger i forhold til lovliggørelsesproblematikken (både for så vidt angik ejendommens tagkonstruktion, som for vægge og gulve), som mandede ud i at ejendommens tagkonstruktionen skulle lovliggøres, hvilket Alka Forsikring i sagens natur har accepteret.

Efterfølgende ændrede klager sin påstand om lovliggørelse til, at han ønskede restværdierstatning og således at få opført et nyt hus, eller at få økonomisk kompensation samt godtgørelse for estimeret mistet lejeindtægt.

Selskabet har adresseret spørgsmålet om estimeret mistet lejeindtægt.

For så vidt angår nærværende sags problemstilling, om klager er berettiget til at få opført et nyt hus i stedet for det skadede, er dette med henvisning til de gældende forsikringsbetingelsers afsnit 241.1 afhængig af skadegraden.

Klagers sommerhus er indtegnet som et litra med et areal på 82 m². I klagers police er arealet betegnet som 'beboelsens grundareal'. Det fremgår af policen, at der ikke forefindes sekundære bygninger på grunden (udhuse, skure, garager).

Der er tale om en fritidsbolig fra 1960. Som det fremgår af plantegningen fra 1959 er der tale om et byggeri i to niveauer, formentlig på grund af at grunden skråner - se plantegning og fotos.

Som det fremgår af diverse fotos af ejendommen er der hverken tale om en kælder eller et skur/udhus.

Den forskudte del af bygningen – som klager benævner 'skur' er ganske rigtig benævnt 'skur' på plantegningen, men er i realiteten en oprindelig del af ejendommen og indeholder bl.a. ejendommens badeværelse og yderligere disponibelt rum og står i direkte forbindelse med resten af huset. Af plantegningen og af fotos fremgår det, at den forskudte del desuden indeholder ejendommens entre.

Årsagerne til at en del af ejendommen på tegningerne er benævnt 'skur' kan være mange – herunder bl.a. daværende lokalplan for området, krav til maksimal bebyggelsesprocent, skattemæssige hensyn osv.

Den lavere beliggende del af bygningen er - udover at være indregnet i både beboet og bebygget areal ved tegningen af forsikringen - som det fremgår en naturlig del af sommerhuset uanset der måtte være en niveauforskel på grund af grundens beskaffenhed.

Det faktum at BBR meddelelsen alene omtaler et areal på 58 m² er i den sammenhæng ikke relevant.

BBR meddelelser bygger alene på ejers angivelse overfor kommunen og er ikke et udtryk for de aktuelle forhold. Det påhviler i øvrigt den til enhver tid værende ejer af en ejendom at opdatere BBR oplysningerne. Ansvar for korrekte indberetninger er bødebelagt.

Det samlede boligareal i henhold til BBRs definition opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusive areal af entre, gang, badeværelse, toilet og køkken.

Der er efter selskabets opfattelse således ingen tvivl om, at den del af bygningen, som netop indeholder entre og badeværelse og gang skal medregnes i ejendommens boligareal, hvilket det rent faktisk også er i klagers police.

Såfremt det havde været forkert kan det undre, at klager ikke har henvendt sig til selskabet for at få policen rettet.

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 224 om forskellige følgeudgifter til en skade fremgår det af afsnit 224.21, at hvis reparationsomkostningerne overstiger 50% af bygningens nyværdi, kan forsikringstager vælge i stedet for reparation at få nedrevet resterne og få opført en tilsvarende bygning.

Ved beregning af skadegraden er det bygningens nyværdi der er relevant og således i sagens natur den samlede ejendom der indgår i beregningen.

Der er lavet skadegradsberegning af [firma], der som rådgivende ingeniørfirma må anses for fagligt kompetente til en sådan opgave.

[Firma] har taget udgangspunkt i de i policen anførte kvadratmeter, nemlig 82 m², der med henvisning til ovennævnte begrundelser må anses for at være en korrekt opgørelse af sommerhusets areal.

[Firma] fandt ikke, at skadegraden var 50% eller derover.

Vi må på den baggrund fastholde, at klager ikke er berettiget til at få nedrevet sit sommerhus og genopført et nyt for selskabets regning.

Alka Forsikring har (har accepteret at) genopbygge klagers sommerhus efter branden i overensstemmelse med de gældende regler og desuden accepteret en lovliggørelse af ejendommens tagkonstruktion og har på nuværende tidspunkt udbetalt over 800.000 kr. i forbindelse med udbedring af skaderne i form af bl.a. honorering af skadeservicefirma, af tømrerarbejde, el-arbejde og honorarer til de rådgivende ingeniører (herunder også klagers).

Det skal i den forbindelse bemærkes, at hverken oprydningsomkostninger (herunder skadeservice) eller rådgivningshonorarer indgår i en beregning af skadegraden.

Klager er således kompenseret fuldt ud for den anmeldte skade (eller vil blive det).

På hvilket grundlag klager kræver ekstra compensation er ikke oplyst og Alka Forsikring finder ikke der er grundlag for yderligere compensation og kan ikke imødekomme et sådant krav.

At arbejdet på ejendommen endnu ikke er afsluttet beror alene på klagers forhold.

For så vidt angår klagers krav om estimeret mistet lejeindtægt skal vi bemærke, at der ikke er fremsendt dokumentation for udleje eller planlagt udleje af sommerhuset i form af lejekontrakter, hvorfor klager ikke har løftet bevisbyrden for kravet og hvorfor der med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 241.1 ikke kan ydes compensation for mistet lejeindtægt."

Klageren har i brev af 19/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Rettelse til dokumentet: Endelig klage til Ankenævnet for forsikring.pdf

Formulering på side 2:

'Nogle dage efter mødes jeg igen med [taksator 1]. Her siger han, at Alka alene kan tilbyde at bygge huset op som oprindeligt, da huset iflg. [taksator 1] ikke er gængs byggeskik, og Alka dækker kun, hvad der svarer til gængs byggeskik. Sådan blev det formuleret.'

Ønskes ændret til:

'Nogle dage efter mødes jeg igen med [taksator 1]. Her siger han, at Alka ikke kan tilbyde at lovliggøre huset, da huset iflg. [taksator 1] ikke er gængs byggeskik, og Alka dækker kun, hvad der svarer til gængs byggeskik. Sådan blev det formuleret.

[Taksator 1] siger, han ikke ved, hvad vi skal gøre. Derfor spørger jeg ind til det første scenarie, som [taksator 1] tidligere selv havde foreslået; nemlig at bygge huset op som oprindeligt, og det kunne [taksator 1] tilbyde. Det bliver senere udlagt, som at jeg selv har valgt denne løsning'

Ankenævnet for Forsikring

9.

99364

Jeg beklager fejlen. Jeg havde husket forkert.

Ændringen er en vigtig detalje for forståelse af forløbet."

Klageren har i brev af 7/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I høringsvar d. 17. marts 2023 skriver [selskabet] på side 2:

Som udgangspunkt har forsikringstager ikke krav på at blive stillet bedre end umiddelbart forud for skadens indtræden. Hvis der er tale om en uisoleret tagkonstruktion har klager principielt kun krav på at få en tilsvarende tagkonstruktion.

Svar: Ja, det er naturligvis, det man tror..

En forsikringstager har som udgangspunkt ikke har krav på at blive stillet bedre end umiddelbart forud for skadens indtræden, ..med mindre andet oplyses.

Billeder af skurdel før branden: (43) (44) (45) (63) (64) (65)

Billeder af boligdel før branden: (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62)

[Selskabet] skriver på side 1:

Ved første møde på ejendommen mellem klager og taksator den 4. maj 2018 fremgik det, at klager ønskede huset genopbygget i samme stil som før branden.

Svar: Jeg mindes ikke, jeg udtrykte noget ønske, om hvad der skulle ske. Jeg forholdt mig afventende. Alka [taksator 1] derimod nærmest skamroste huset. Han omtalte det som; med fine gamle konstruktioner.

Gentagne gange sagde [taksator 1], at dette dejlige fritidshus skal bringes tilbage på nøjagtig samme måde, som det var før branden.

Forud for mødet havde [taksator 1] endog præsenteret sig selv som bygningstaksator, uddannet bygningskonstruktør og tidligere selvstændig håndværksmester.

Jeg blev ikke oplyst, om at der i min forsikring er tillægssum til forøgede byggeudgifter, og hvad dette kunne have haft af betydning for sagen.

Jeg blev ikke oplyst om mulighed for at få lavet en skadegradsberegning. En skadegradsberegning som kunne have resulteret i at få bygget et helt nyt hus, hvis det gamle var skadet mere end 50 %.

/ Rettelse til dokumentet- Endelig klage til Ankenævnet for forsikring.pdf

/ Endelig klage til Ankenævnet for forsikring som pdf.pdf

/ (9) Lang mail-korrespondance med [taksator 1].pdf (side. 5-6 og side 11)

/ (6) 8-6-2021 Klage til [taksator 2].pdf

/ (38) (39) (40) Billeder af brandskadet hus

[Selskabet] skriver på side 1:

Den 8. maj 2018 mødtes klager med selskabets løssøretaksator og gennemgik de skadede genstande og Alka Forsikring udbetalte den 15. maj 2018 via Scalepoint erstatning for skadet løssøre. Det

skal i den forbindelse bemærkes, at klagers anmodning ved mail af 5. januar 2023 om en revurdering af erstatningen for indboet således er forældet, hvilket løssøretaksator meddelte klager ved mail af samme dato.

Svar: Sagen har stået på i 5 år. Huset er stadig ubeboeligt. Hvis jeg havde købt nyt indbo for erstatningen, hvor skulle jeg da have placeret dette indbo? Sagen var afsluttet for længst, var jeg fra start, af Alka, blevet oplyst om mine muligheder. Erstatningssummen er ikke mere tidssvarende pga. inflation. Bemærk: Jeg har pt. ikke fået udbetalt erstatningen (52) Dette er ikke en del af sagen, men hvis Ankenævnet vil have ulempe med at forholde sig til det, vil jeg være taknemmelig.

/ (48) ... Vurdering af indbo ...pdf (af ...)

/ (7) Opgørelse af indbo.pdf / (52) Vedr. erstatning for indbo.png

[Selskabet] skriver på side 1:

Der har været tale om en meget langvarig dialog mellem parterne herunder dialog om problemstillingen lovliggørelse af både ejendommens tag og vægge og gulve. Både ... Kommune og rådgivende ingeniør har været involveret i dialogen som mandede ud i rentabilitetsberegninger af de forskellige krævede tiltag. Det viste sig, at hverken lovliggørelse af ejendommens gulve eller vægge var rentabelt i lovliggørelsesforstand, hvorimod ejendommens tag, som oprindeligt var et uisolert paptag skulle lovliggøres. Alka Forsikring har i sagens natur accepteret at lovliggøre ejendommens tag.

Svar: Den langvarige dialog skyldes, at jeg fra start ikke blev oplyst om mine muligheder i denne sag. Jeg vidste intet om skadegradsberegning eller tillægssum til forøgede byggeudgifter og for målet med dette.

[Selskabet] skriver på side 1:

Undertegnede kan ikke ud fra de tilgængelige oplysninger konstatere om arbejdet er udført eller hvad det i givet fald beror på.

Svar: Nej, arbejde er ikke udført pga. denne klagesag.

/ (6) 8-6-2021 Klage til [taksator 2].pdf (side 2 mf)

/ (21) 7-3-2022 Klage til kvalitetsafd. Tryg.pdf

[Selskabet] skriver på side 2:

'Indledningsvis skal vi blot bemærke, at ejendommen er genopbygget af tømrermester ... for forsikringens regning i fuld overensstemmelse med den af klager anførte beskrivelse af skaden. Hele tagkonstruktionen, alle indervægge, elinstallationer, køkken, vinduer og døre mm. Fotos af genopbygningen kan fremsendes.'

Svar: Nej, det er helt forkert. Ovenstående arbejder er ikke udført.

Eneste genopbygning er en ulovlig tagkonstruktion på bærende 'skelet-vægge', som tømrermester ... har bygget i 2018 omtalt i dokument (12). Taget ligger stadig på huset. Derudover opsatte han udvendige blokhusbrædder ved den nordlige gavlside, hvor branden var trængt igennem. Huset henstår som en tom skal. Se billede (36) (37)

/ (36) Som nu; indvendig beboelsesdel -kun det ulovlige loft/tag er nyt.jpg
/ (37) Som nu; udvendig beboelsesdel -kun det ulovlige tag er nyt.jpg
/ (47) ... faktura (ikke godkendt af mig).pdf
/ (12) 5-4-2019 [rådgivningsfirma] Byggeteknisk gennemgang (af ... tag)

[Selskabet] skriver at: *'Fotos af genopbygningen kan fremsendes'*
Vil [Selskabet] fremsende disse fotos?

Af de fotos [selskabet] foreløbig har indlagt i sagen er 3 af dem mine egne gamle billeder fra før branden; af badeværelse og køkken. (49) (50) (51)

[Selskabet] skriver på side 2:
Klager krævede angiveligt ved mail af 8. juni 2021 hele beboelsesdelen af huset lovliggjort og ombygget til nugældende krav.

Svar: Når jeg foreslog beboelsesdelen ombygget til gældende krav (6), var det for at være pragmatisk; i stedet for at kræve et nyt hus. Alka var ikke imødekommende, hvorfor jeg ændrer mit krav. Sagen skal gå om, med mulighed for nyt hus hvis skadegrad viser mere end 50%.

/ (6) 8-6-2021 Klage til [taksator 2].pdf

[Selskabet] skriver på side 3:
'Klagers sommerhus er indtegnet som et litra med et areal på 82 m2. I klagers police er arealet betegnet som 'beboelsens grundareal'. Det fremgår af policen, at der ikke forefindes sekundære bygninger på grunden (udhuse, skure, garager).'

Svar: Jeg kan ikke anerkende en police, hvor man har lavet grundlæggende ændringer uden mit udtrykkelige samtykke. Jeg henholder mig til police 2001.

I police år 2001 fremgår det at huset har 'bebygget' areal på 82 m2.
I police år 2014 fremgår det at huset har 'beboet' areal på 82 m2, her benævnt 'beboelsens grundareal'

Vil [selskabet] oplyse: Hvad var baggrunden for denne ændring?
Vil [selskabet] oplyse: Har man konsulteret BBR ved ændringen?
Vil [selskabet] oplyse om det er almindelig praksis for Alka at ændre grundlæggende forudsætninger for et forsikringsforhold; her ændre et bygningsareal til bolig-areal, uden at indhente en konkret tilkendegivelse fra forsikringstageren på accept af det nye forsikringsforhold? Med konkret tilkendegivelse mener jeg en underskrift med blæk eller MitID.

/ Endelig klage til Ankenævnet for forsikring som pdf.pdf, side 4
/ (23a) Oprindelig Police 2001- Fritidshusforsikring-1.pdf
/ (24) Den af Alka kaldet gældende police.pdf
/ (25) 28-4-2022 Klage kvalitetsafd. Tryg.pdf

[Selskabet] skriver på side 3:

'Der er tale om en fritidsbolig fra 1960. Som det fremgår af plantegningen fra 1959 er der tale om et byggeri i to niveauer, formentlig på grund af at grunden skråner - se plantegning og fotos. Som det fremgår af diverse fotos af ejendommen er der hverken tale om en kælder eller et skur/udhus.'
Svar: Det er forkert.

Grunden, hvor huset er placeret, skråner ikke. Det er en del af et gammelt skanse-anlæg. Ved interesse kan man læse om skanser i ..., f.eks. her: ...

Beboelses-huset er placeret ovenpå jord-skansen. Skurdelen er gravet ned i jord-skansen. Kun den øverste del af skuret ragede op (34). Og kun facaden af skuret ved indgang til skurbygningen var fritlagt (35).

/ (33) Dokument vedr. jord-skansen

/ (34) Skurdel nedgravet i jord-skansen.JPG (billede)

/ (35) Facade skurdel nedgravet i jord-skansen.JPG (billede)

Da jeg overtog huset, var skurdelens massive betonvægge så fugtige, at der stod synligt vand på indersiden af væggene. For at afhjælpe forsøgte jeg at aflede tagvand, via rør, til en nærliggende sø. Da det ikke hjalp, gravede jeg hele skurdelen fri for at fugtsikre. Jeg opdagede, at jord-skansen var fredet (33) og ville have reetableret. Men denne sag har drænet mine kræfter.

Se billede (41) (42): Bemærk den sorte plastic-membran. Det er fugtsikring som måske kunne standse indtrængning af fugt i skur-bygningen. Bemærk skurdelens høje fundament som var nedgravet.

/ (41) Foto - huset udefra – 3-1.pdf (billede indlagt i sagen af ...)

/ (42) Foto - huset udefra-1.pdf (billede indlagt i sagen af ...)

/ (46) Udgravning for fugtsikring.jpg (eget billede)

[Selskabet] skriver på side 3:

'Den forskudte del af bygningen – som klager benævner 'skur' er ganske rigtig benævnt 'skur' på plantegningen, men er i realiteten en oprindelig del af ejendommen og indeholder bl.a. ejendommens badeværelse og yderligere disponibelt rum og står i direkte forbindelse med resten af huset. Af plantegningen og af fotos fremgår det, at den forskudte del desuden indeholder ejendommens entre. Årsagerne til at en del af ejendommen på tegningerne er benævnt 'skur' kan være mange – herunder bl.a. daværende lokalplan for området, krav til maksimal bebyggelsesprocent, skattemæssige hensyn osv.'

Svar: Det er forkert. Her er tale om et skur. (43) (44) (45) Fotos fra 11-9-2017

Der er dør (ikke entre) mellem skur og beboelsen. Det var ikke unormalt på det tidspunkt huset blev bygget. Ligesom det på landet tidligere var normalt, at en stalbygning var bygget sammen med stuehuset.

/ (43) Skur før brand.jpg / (44) Skur før brand.jpg / (45) Skur før brand.jpg

/ Se beskrivelse af hus: (21) 7-3-2022 Klage til kvalitetsafd. Tryg.pdf (side 3)

/ (32) ... byggesag.pdf (side 10, 12 og 13)

(32) på side 10, 12 og 13 ses husets originale tegninger.

Bemærk at på alle tegninger læses: Sommerhus 58 m2 og Skur 24 m2.

Bemærk tegning af skurets facadefront. Her ses to store garagedøre. Skuret blev, af tidligere ejers ..., brugt til garage og værksted.

Jeg har selv afmonteret de gamle garagedøre, muret hullet til og isat en alm. dør og et gammelt vindue. På billede (46) ses farveforskel på mur hvor dørene sad.

Som beskrevet i dokument: (21) 7-3-2022 Klage til kvalitetsafd. Tryg.pdf har mange mennesker tilsvarende etableret wc og bad i deres kældre, uden at dette ændre kælderens status til beboelse.

Skurdelen vil ikke, uden gennemgribende ombygning, kunne benyttes eller godkendes til beboelse. Jeg tvivler på, om det er muligt. Området er plaget af høj grundvandsstand.

Iøvrigt kan jeg oplyse, at tidligere ejer aldrig har haft wc i skuret. De benyttede sig af et retirade (udedas).

På side 5 i dokument:

(32) ... byggesag.pdf, ses retirade samt dettes placering på grunden. Da jeg overtog stedet, rev jeg det ned.

/ (32) ... byggesag.pdf

/ (21) 7-3-2022 Klage til kvalitetsafd. Tryg.pdf

[Selskabet] skriver på side 3:

'Den lavere beliggende del af bygningen er - udover at være indregnet i både beboet og bebygget areal ved tegningen af forsikringen - som det fremgår en naturlig del af sommerhuset uanset der måtte være en niveauforskel på grund af grundens beskaffenhed.'

Svar: Det er ikke pga. grundens beskaffenhed, at der er niveauforskel.

Beboelsdelen blev bygget ovenpå jord-skansen. Skurdelen blev gravet ned i jord-skansen. Havde man ønsket skurdelen anvendt til beboelse, havde man nok ikke gravet den ned.

Den oprindelige police forholder sig alene til det bebyggede areal.

[Selskabet] skriver på side 3:

Det faktum at BBR meddelelsen alene omtaler et areal på 58 m2 er i den sammenhæng ikke relevant.

Svar: Det er altid relevant, at BBR afspejler virkeligheden.

BBR meddelelser bygger alene på ejers angivelse overfor kommunen og er ikke et udtryk for de aktuelle forhold. Det påhviler i øvrigt den til enhver tid værende ejer af en ejendom at opdatere BBR oplysningerne. Ansvar for korrekte indberetninger er bødebelagt.'

Svar: I dette tilfælde er BBR angivelsen udtryk for de aktuelle forhold.

[Selskabet] skriver på side 3:

'Der er efter selskabets opfattelse således ingen tvivl om, at den del af bygningen, som netop indeholder entre og badeværelse og gang skal medregnes i ejendommens boligareal, hvilet det rent faktisk også er i klagers police. Såfremt det havde været forkert kan det undre, at klager ikke har henvendt sig til selskabet for at få policen rettet.'

Svar: Ved tegning af forsikringen i 2001 fik jeg tilsendt policen som alm. post. Det undrede mig da, at man havde skrevet Bebygget areal 82 m² i ét plan - istedet for at opdele som i BBR og reelt: Beboet areal 58 m² og Skur 24 m².

Men det var ikke den eneste fejl på policen, og muligvis derfor husker jeg det tydeligt. Man havde brugt min bopæl-adresses postnummer: ... i stedet for ... postnummer: ..., hvor sommerhuset jo er beliggende.

Jeg ringede og talte med Alka. Jeg fik at vide, at det ikke havde nogen praktisk betydning. Postnummeret kunne jeg blot strege ud og skrive det rigtige på.

Mht. opdeling af bygningen fik jeg at vide, at når blot det bebyggede areal var anført korrekt, betød det intet. Opdelingen ville man altid kunne se i BBR.

Som sagt gjort. Jeg stregede det forkerte postnummer ud. Skrev det rigtige på, og stolede på den forklaring, jeg havde fået af Alka medarbejderen.

For nogle år siden ændrede kommunen hus-nummer på sommerhuset.

Jeg ringede igen til Alka og fortalte det. Jeg fik samme besked som tidligere:

Jeg skulle blot strege det forkerte nummer ud og skrive det rigtige nummer på.

Det havde ingen praktisk betydning.

Derfor er der håndskrevne rettelser på min police 2001 (23a).

Bemærk: Ved køb af ejendommen i 2001 overtog jeg forsikringen fra tidligere ejer. Forsikringsforholdet med Alka må derfor være af noget ældre dato.

/ (23a) Oprindelig Police 2001- Fritidshusforsikring-1.pdf

Den police Alka siger er gældende (24), har jeg forholdt mig til i dokument:

/ Endelig klage til Ankenævnet for forsikring som pdf.pdf (side 5)

[Selskabet] skriver på side 4:

'Der er lavet skadegradsberegning af [firma], der som rådgivende ingeniørfirma må anses for fagligt kompetente til en sådan opgave. [Firma] har taget udgangspunkt i de i policen anførte kvadratmeter, nemlig 82 m², der med henvisning til ovennævnte begrundelser må anses for at være en korrekt opgørelse af sommerhusets areal. [Firma] fandt ikke, at skadegraden var 50% eller derover.'

Svar: D.7-1-2022 mødtes jeg i sommerhuset med ... fra [firma] og min byggesagkyndig ...

... skulle besigtige huset mht. skadegradsberegning. Efter mødet sagde ... til mig, at han blev nød til at komme ud i huset igen og måle alting op, for at kunne lave skadegradsberegningen. Vi aftalte, han skulle kontakte mig, men jeg hørte aldrig fra ham.

D. 23-2-2022 skriver Overtaksator [taksator 2] til mig i mail (20):

'... fra [firma] oplyser at skaden ikke udløser restværdi ud fra de 82 m².'

Der var ingen skadegradsberegning. Jeg ringede til [taksator 2], som fortalte, at der var tale om et skøn fra ... Herefter går sagen sin gang. Det kan nu undre, at der pludselig dukker en skadegradsberegning op, uden at ... har været ude i huset og måle skaden op.

Jeg har ikke pt. mulighed på at få efterprøvet skadegradsberegningen, indsendt af [selskabet]. Dog er der et par ting, der falder mig i øjenene.

Øverst venstre hjørne på skadegradsberegningen læses:

'Overslagsmæssig skadegradsberegning'. Er her alene tale om et skøn?

På skadegradsberegningen er hverken firmanavn eller navn på den person der har udført beregningen. Man har ikke medtaget skader i fundamenter og terrændæk.

Der hvor branden er startet, er gulvbrædderne fjernet, og blotter en stor revne i beton-dækket nedeunder. Denne revne fortsætter ud i fundamentet. Hullet i gulvet var, af håndværkerne, blevet afdækket med krydsfinerplader. Først da jeg løftede pladerne, så jeg skaden.

Resultatet af skadegradsberegningen viser en skadeprocent på 45,2.

Det er højt, når beregnet ud fra 82 m².

Vil [selskabet] oplyse:

Hvis en ny skadegradsberegning skulle vise huset skadet mere end 50 % beregnet ud fra 82 m²; vil Alka da tilbyde hele bygningen på 82 m² nedrevet og en ny opført? Og vil skurdelen blive genopført som til beboelse?

Kan [selskabet] / Alka enes med mig om, at skadeprocenten vil være over 50 hvis beregnet ud fra et areal på 58 m² ($82/58 \times 45,2 = 63,9$)?

[Selskabet] skriver på side 4:

'Der er lavet skadegradsberegning af [firma], der som rådgivende ingeniørfirma må anses for fagligt kompetente til en sådan opgave.'

Svar: Civilingeniør ... er også rådgivende ingeniørfirma.

Kan man deraf slutte at [selskabet] mener, at også ..., som rådgivende ingeniørfirma, kan anses for at være faglig kompetent -til f.eks at lave en rentabilitetsberegning (11)?

Vil [selskabet] oplyse, om Alka tidligere har gjort brug af civilingeniør ... tjenesteydelser?

/ (11) Notat 02, ..., rentabilitetsberegning og renoveringsforslag..pdf

/ (8) 21-4-2020 Alka indrømmelse af fejl.pdf -refererende til (11) Notat 02

[Selskabet] skriver på side 4:

'Alka Forsikring har (har accepteret at) genopbygge klagers sommerhus efter branden i overensstemmelse med de gældende regler og desuden accepteret en lovliggørelse af ejendommens tagkonstruktion og har på nuværende tidspunkt udbetalt over 800.000 kr. i forbindelse med udbedring af skaderne i form af bl.a. honorering af skadeservicefirma, af tømrerarbejde, el-arbejde og honorarer til de rådgivende ingeniører (herunder også klagers).'

Svar: D. 27-4-2020 taler jeg taler med overtaksator [taksator 2] om det kedelige forløb med civilingeniør ... [Taksator 2] siger da til mig, at Alka vil gøre regres mod ...

/ (8) 21-4-2020 Alka indrømmelse af fejl.pdf -refererende til (11) Notat 02

Civilingeniør ... må have været en stor post på regnskabet, når jeg tænker på al den tid, han brugte på sagen; besigtigelse af hus, notater, korrespondancer og telefonsamtaler med mig og utvivlsomt mange samtaler med [taksator 1]. Alka er forhåbentlig blevet godtgjort.

Alka kunne jo tilsvarende gøre regres mod tømrermester ... ved ..., som har bygget et ulovligt tag. På internettet læses: ...

'Håndværkerens ansvar, at bygningsreglementets regler overholdes

Det er den udførende håndværkers opgave, at sikre sig, at bygningsreglementets krav er opfyldt. Ellers kan der rettes et erstatningsansvar imod håndværkeren. En sådan situation kan opstå, hvis nuværende eller en kommende ejer opdager, at huset ikke er udført og renoveret i henhold til gældende bestemmelser.'

Tømrermester ... faktura lød på 477.618,75 kr.

/ (47) ... faktura (ikke godkendt af mig).pdf

/ (12) 5-4-2019 ... Byggeteknisk gennemgang (af ... tag)

Hvis alle involverede er blevet lige så gavmildt honoreret som tømrermester ..., kan et beløb på 800.000 kr. ikke undre. Men det er selvfølgelig billigere, end at bygge et nyt hus til mig.

Alka har selv, ved [taksator 1], engageret alle involverede i denne sag. Som alle har været Alkas egne samarbejdspartnere. Det er beklageligt at sagen er kommet hertil, men jeg synes ærlig talt ikke, det er min skyld.

[Selskabet] skriver på side 4:

'På hvilket grundlag klager kræver ekstra compensation er ikke oplyst og Alka Forsikring finder ikke der er grundlag for yderligere compensation og kan ikke imødekomme et sådant krav.'

Svar: Jeg kræver ikke ekstra compensation. Jeg kræver, at sagen skal gå om.

Jeg er fra start, af Alka [taksator 1], blevet undholdt vigtig information om mine muligheder i denne sag. Information som kunne have resulteret i, at jeg fik bygget et helt nyt hus.

Det er min opfattelse, at [taksator 1] har ført mig til at tro, der ikke var anden mulighed end at bygge huset op som eksisterende.

Det er min opfattelse, at jeg er blevet forsøgt ført bag lyset af [taksator 1] med hjælp fra civilingeniør ... og tømrer ...

I straffeloven læses:

1. § 279

For bedrageri straffes den, som, for derigennem at skaffe sig eller andre uberettiget vinding, ved retsstridigt at fremkalde, bestyrke eller udnytte en vildfarelse bestemmer en anden til en handling eller undladelse, hvorved der påføres denne eller nogen, for hvem handlingen eller undladelsen bliver afgørende, et formuetab.

/ (9) Lang mail-korrespondance med [taksator 1].pdf

/ (10) Notat 01 ... udbedring af brandskade_.pdf

/ (11) Notat 02, ..., rentabilitetsberegning og renoveringsforslag..pdf
/ Endelig klage til Ankenævnet for forsikring som pdf.pdf
-samt sagens øvrige dokumenter.

Løvrigt kan det undrer, at Alka selv tilbyder skadegradsberegning (17) (18) (19), hvis Alka ikke vil efterleve konsekvensen heraf. Hvad er da formålet?

Vil [selskabet] kommentere dette?

/ (17) 8-6-2021 Tilkendegivelse.pdf

/ (18) 6-12-2021 Tilkendegivelse.pdf

/ (19) 17-12-21 Tilkendegivelse.pdf

...

Slutbemærkning vedr. ændring i policen.

Hvis forsikringsselskaber kan tillades at lave så grundlæggende ændringer, som tilfældet er her.. uden at indhente en klar tilkendegivelse på forsikringstagerens accept.. vil det da ikke være det samme, som at give forsikringsselskaber frit lejde til uset at kunne manipulere med kunderne for egen vindings skyld?"

Selskabet har i brev af 8/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ved en gennemgang af de uploadede fotos ses hovedparten af disse allerede at foreligge i sagen. Der er dog enkelte fotos der ikke har været selskabet bekendt.

Bilag 46 som viser klagers udgravning for fugtsikring er er nyt, men ikke relevant for brandskaden. Fugtsikringen indikerer ikke på nogen måde, at der var tale om et skur, vel nærmest tværtimod.

Bilag 43 - 45 hvor klager viser 'skuret' før branden, hvor det fremgår, at der var mange effekter opmagasineret i den pågældende del af ejendommen. Opmagasineret af effekter dokumenterer ikke, at der er tale om et skur. Opmagasineret af effekter er ikke forbeholdt skure.

Af bilag 42 som viser halvdelen af tilbygningen udefra fremgår det efter selskabets opfattelse klart, at den pågældende del af bygningen, som er i direkte forbindelse med resten af huset, må betegnes som en integreret del af ejendommen og ikke kan betegnes som et skur.

Foto 34 og 35, som klager oplyser viser 'jordskansen med nedgravet skur' dokumenterer efter selskabets opfattelse heller ikke, at der er tale om et skur.

Problemstillingen i nærværende sag er alene, at klager gerne vil have et helt nyt hus i stedet for det i 1960 opførte sommerhus.

Hvilket i sig selv ikke er overraskende, men da skadegradsberegningen ikke er på 50% eller derover er dette ikke en mulighed på forsikringens regning.

For så vidt angår erstatningen for løsøre, som klager henviser til på side 2, har erstatningen været tilgængelig for klager siden 15. maj 2018 og at klager ikke har benyttet sig af muligheden for at hæve erstatningen eller på anden måde har udnyttet adgangen til Scalepoint kan ikke lastes selskabet.

Vi finder i den forbindelse heller ikke, at den manglende færdiggørelse af arbejdet kan lastes Alka Forsikring.

At arbejdet angiveligt er gået i stå, da huset ifølge klager ikke er genopbygget, beror angiveligt på, at klager har indbragt spørgsmålet om skadegradsberegningen for Ankenævnet for Forsikring.

Alka Forsikring er på den baggrund af den opfattelse, at den manglende færdiggørelse af arbejdet ikke kan lastes selskabet.

Klager har ret i, at der er forskel på bebygget areal og beboet areal.

Men når det er sagt, så vil en ændring af udnyttelsen af det bebyggede areal, som i dette tilfælde, hvor klager har indrettet badeværelse i tilbygningen ('skuret') skulle oplyses til BBR.

Oplysningspligten påhviler som nævnt den til enhver værende ejer af ejendommen, idet BBR oplysninger alene beror på de oplysninger registreret modtager fra ejeren af ejendommen.

Ifølge vejledningen/kriterierne i BBR så medregnes badeværelse, som tidligere nævnt i den beboelige del af en ejendom, så det faktum, at klager har indrettet badeværelse i 'skuret' gør at dette nu skal oplyses til BBR, som en del af beboelsen, såvel som arealer i form af entre, gang og toilet..

Det faktum at BBR meddelelsen alene omtaler et areal på 58 m² er således hverken korrekt eller relevant.

At der måske i klagers [familiemedlems] ejertid var tale om, at tilbygningen fungerede som garage og skur ændrer ikke ved at 'skuret' nu er en integreret del af beboelsen med badeværelse, entre og disponible rum. Som det fremgår af de uploadede fotos er der på ingen måde længere tale om en garage.

Efter klagers oplysninger var det ham selv der fjernede garageportene og byggede garagen om til den nuværende udnyttelse - angiveligt både isoleret og fugtsikret.

Klager nævner i sin klage en skade på terrændæk og fundament. Dette er ikke tidligere oplyst og der er ikke dokumentation for, at det er en skade, der har sin årsag i den påsatte brand. Revner i terrændæk og fundament kan være opstået på mange tidspunkter og af mange årsager i løbet af sommerhusets mere end 60 årige levetid og endda lige såvel være en oprindelig mangel ved opførelsen.

På side 11 over midten i sit høringssvar stiller klager forskellige hypotetiske spørgsmål i forhold til skadeberegning og skadeprocent, som undertegnede i sagens natur ikke kan besvare.

For så vidt angår Rådgivende ingeniørfirma ... finder selskabet, at dette er et fuldt ud kompetent firma og det skal bemærkes, at firmaet har eksisteret gennem en længere årrække og er meget benyttet i forhold til forsikring og byggerådgivning.

Ligesom [firma] – er ... udbyder af skadehåndtering, opgørelse og behandling af forsikringsskader og byggerådgivning.

Alka Forsikring har på ingen måde anledning til at betvivle ovennævnte firmaers kompetencer.

For så vidt angår klagers bemærkninger om den manglende information om 'klagers mulighed' for at få opført et nyt hus, skal vi bemærke, at det ikke er en general mulighed klager har eller ville have haft.

Uanset 50% reglen muligvis ikke blev oplyst fra begyndelsen er faktum i sagen, at skadegraden ikke udgør 50% eller derover for klagers ejendom. Den mulige manglende orientering om restværdierstatning har således ikke medført et formuetab for klager.

Hvad det er klager på sidste side mener Alka Forsikring skal efterleve ses ikke umiddelbart at være indlysende, da skadegraden ikke overstiger 50%.

Klagers henvisning til Straffelovens § 279 finder selskabet upassende.

At medarbejdere, der passer deres arbejde, må se sig beskyldt for straffelovsovertrædelser finder selskabet ganske ublu. Medarbejderne står i sagens natur fagligt på mål for deres vurderinger og har i den forbindelse ikke udvist forsøg på at skaffe hverken sig selv eller andre en uberettiget vinding.

Da skadegraden, som tidligere bemærket, ikke overstiger 50%, har klager da heller ikke lidt noget formuetab.

Vi må på den baggrund fastholde, at klager ikke er berettiget til at få nedrevet sit sommerhus og genopført et nyt for selskabets regning.

At arbejdet på ejendommen endnu ikke er afsluttet beror alene på klagers forhold.

Alka Forsikring står i sagens natur ved tilsagnet om at udbedre skaderne på klagers sommerhus efter forsikringsbetingelsernes bestemmelser - afsnit 231 - om hvad det vil koste, at reparere/genopføre det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted."

Klageren har i brev af 12/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"[Selskabet] har undladt at besvare flere af mine spørgsmål fra høringssvar den 07.04.2023. Vil [selskabet] venligst gøre det nu.

ALKA'S ÆNDRING AF POLICE

Alka påstår (22) at have udstedt ny police i år 2014; med en grundlæggende ændring fra den oprindelige police, år 2001:

I police år 2001 (23a) fremgår det at huset har et 'bebygget' areal på 82 m2.

I police år 2014 (24) fremgår det at huset har et 'beboet' areal på 82 m2, her benævnt 'beboelsens grundareal'

-Hvad var baggrunden for denne ændring?

-Har Alka konsulteret BBR ved denne ændring?

-Er almindelig praksis for Alka at ændre grundlæggende forudsætninger for et forsikringsforhold; her ændre 'bygningss- areal' til 'bolig-areal', uden at indhente en konkret tilkendegivelse fra forsikringstageren på accept af det nye forsikringsforhold? Med konkret tilkendegivelse mener jeg en underskrift med blæk eller MitID.

FOTOS AF GENOPBYGNINGEN (eller mangel på samme)

I høringsvar d. 17. marts 2023 skriver [selskabet] på s.2:

'Indledningsvis skal vi blot bemærke, at ejendommen er genopbygget af tømrermester ... for forsikringens regning i fuld overensstemmelse med den af klager anførte beskrivelse af skaden. Hele tagkonstruktionen, alle indervægge, elinstallationer, køkken, vinduer og døre mm. Fotos af genopbygningen kan fremsendes.'

Ejendommen er ikke blevet genopbygget!

-Vil [selskabet] fremsende omtalte 'Fotos af genopbygningen'?

-eller venligst gøre opmærksom på om det var en fejl?

Erkender [selskabet] her, at skuret er et skur?

[Selskabet] skriver:

'Ifølge vejledningen/kriterierne i BBR så medregnes badeværelse, som tidligere nævnt i den beboelige del af en ejendom, så det faktum, at klager har indrettet badeværelse i 'skuret' gør at dette nu skal oplyses til BBR, som en del af beboelsen, såvel som arealer i form af entre, gang og toilet.'

(Høringssvar d. 8 maj 2023 s.2)

Hvorfor jeg skal oplyse BBR, at øvrig del af skuret (af [selskabets] fejlagtigt kaldet entré og gang) er beboelse, forstår jeg ikke. Jeg købte huset i 2001, jf. BR-S 98, BR18.

Iøvrigt kan jeg oplyse [selskabet], at min ... aldrig har haft noget med sommerhuset at gøre..?

(Høringssvar d. 8 maj 2023 s.2)

Hvis badeværelset skal tælles med til boligareal vil fremsendte skadegradsberegning stadig vise at beboelsen er skadet mere end 50%

Forklaring

Beboelsesdelen: 58 m²

Badeværelse: 5,3 m². Se (66) Skitse af plantegning, bolig og skurdel m. wc-bad.pdf

Ny estimeret beboelse: 58m²+5,3m² = 63,3 m²

Skadegraden er iflg. 'Overslagsmæssig skadegradsberegning' 45,2 % beregnet ud fra (det af Alka påståede beboelsesareal) 82 m²

Ny skadegrad vil da være: $(82/63,3) \times 45,2 = 58,5\%$

SKADEGRADSBEREKNINGEN

På 'Skadegradsberegning-1.pdf', tidligere fremsendt af [selskabet], læses øverst:

'Overslagsmæssig skadegradsberegning'.

-Er her tale om et skøn?

-eller vil [selskabet] venligst fremsende materiale som ligger til grund for den fremsendte skadegradsberegning?

På 'Overslagsmæssig skadegradsberegning' læses:

Tag, yder- og indervægge, skade 50 %.

Det undrer mig, at tallet ikke er højere, når hele taget (100 %) var ødelagt.
Alle indervægge (100 %) var ødelagte.

Det eneste som står tilbage, er ydervæggens udvendige træbeklædning på skelet, og her var endog skade på den nordlige gavlside, hvor branden var trængt igennem.
Man har i 'Overslagsmæssig skadegradsberegning' ikke medtaget skader i Fundamenter og terrændæk.

Jeg vedlægger billede (67) Revne i terrændæk.jpg
Revnen ses umiddelbart dér, hvor branden opstod.

Kan man afvise, at den kraftige varmeudvikling fra branden har fået hele huset til at give sig, med skade i terrændæk til følge?

I skadegradsberegningen kaldes badeværelse i skurdel for 'badeværelse og entré' (ligesom forsikringen fejlagtigt kalder det).

Skade er her opgjort til 0. Men på brusekabinens spinkle vægge ses revner.
Jeg vedlægger billede (68) Brusekabinevæg efter brand.jpg
-Se væg til højre på billede efter brand

Døren ind til skuret blev ødelagt af brand- og redningsfolkene. Døren blev herefter holdt lukket vha. af et overslag med hængelås.

Loft og vægge i skurdelen bør lakeres og males efter det allerede hårdhændede forsøg på afrensning...Bemærk: Overflader i skadegradsberegning er her sat til 0 % skade??

Jeg vil tage forbehold for, om der stadig kan være røglugt i skurdelen. Loftet består af flere lag træ, som gør afrensning svær uden at demontere loftbrædderne.

Når Alka mener, mit skur skal tælle med til beboelsen...

Bør Alka da ikke lade hele bygningen, inkl. skur, genopføres som til beboelse, hvis ny uvildig skadegradsberegning skulle vise hele bygningen skadet mere end 50 %?

Vil Ankenævnet have ulejlighed med at forholde sig hertil?

[Selskabet] om civilingeniør ...:

'For så vidt angår Rådgivende ingeniørfirma ... finder selskabet, at dette er et fuldt ud kompetent firma...'

(Høringssvar d. 8 maj 2023 s.3)

Jeg vil forsøge at forklare, hvorfor jeg ikke deler denne opfattelse:

Tømrermester ... bygger i sensommeren 2018, på foranledning af Alka [taksator 1], et helt nyt tag (udskiftning af hel bygningsdel) med kun 25 mm isolering og en konstruktion som kan danne kondens og rådne over tid.

Jeg klager til Alka. Alka lader civilingeniør ... udfærdige to notater (10) (11) som skal dokumentere, at det ulovlige tag ikke skal laves om.

Uddrag af: (9) Lang mail-korrespondance med [taksator 1].pdf

Den 9. maj 2019 kl. 07.42 skrev [taksator 1]: Hej ..., Jeg bliver nød til at henvise til mine tidligere mailsvar. Seneste tilbage fra den 15 april. Men lige for at slå en ting fuldstændig fast, du er på ingen måder ført bag lyset, ligesom jeg på ingen måder har nogen som helst interesse i at 'snyde' dig for indeksreguleret sum til forøgede byggeudgifter. Det der alene er afgørende omkring denne sum er om lovgivningen kræver denne lovliggørelse, hvilket ingeniøren (red. ...) jo konkluderer ikke er tilfældet. Jeg forslår du i løbet af dagen ringer til mig, for jeg føler jeg kontant gentager mig selv, samtidig med at dine mails bliver mere og mere personlige og ubehagelige.

...

Bemærk hvad [taksator 1] her skriver:

'Det der alene er afgørende omkring denne sum er om lovgivningen kræver denne lovliggørelse, hvilket ingeniøren (red. ...) jo konkluderer ikke er tilfældet.'

Jeg svarer [taksator 1], referende til ingeniør ... notater.

Notat 01: Lagt i sagen som: (10)

Notat 02: Lagt i sagen som: (11)

Fra: [klageren] Sendt: 9. maj 2019 15:54 Til: [taksator 1]

...

Nej, det tjener ikke noget formål at fortsætte dialogen omkring hændelsesforløbet på nuværende tidspunkt. Jeg håber, vi kan finde løsning af anden vej. Jeg mener ikke, Ingeniør ... kan løfte opgaven tilfredsstillende. Hans notat 01 og 02, og den dialog jeg har haft med ham virker useriøs. Og jeg har ikke tillid til hans uvildighed. Forklaring: ... afviste i notat 01 lovkravet i BR18, ved en antagelse om at huset er opvarmet med brænde fra egen grund. En antagelse han, ifølge eget udsagn, havde gættet sig til... I notat 01 erkender han risiko for skimmel, og foreslår løsning med 75 mm hårdbats lagt ovenpå taget. I notat 02 nævnes intet om skimmel. Nu vurdere ... pludselig at taget ikke giver problemer med fugt... Uagtet at byggeteknisk gennemgang foretaget af [rådgivningsfirma] fastslår at der er risiko for kondens i det isolerende lag. I telefonsamtale har ... sagt, at taget kan lovliggøres med hårdbats 250 mm lagt ovenpå nuværende tag. En løsning til 1225 kr/m². I notat 02 ændrer han mening og afviser lovkravet i BR18 ved at benytte en væsentlig dyrere løsning til 2425 kr./m²

MEN: Det er slet ikke en reel betragtning, som ..., at basere en rentabilitetsberegning på hvad det vil koste at ombygge ... tag til gældende lovkrav. Dét tag skulle aldrig være bygget, jf. seneste mail 8. maj 2019. En reel betragtning er, om det er rentabelt at isolere til lovkrav, når en helt ny tagkonstruktion bygges som tilfældet er her. Den betragtning som burde være foretaget helt fra sagens start, var jeg blevet korrekt informeret om tillægssum mm. (Og det skal ikke opfattes hverken personligt eller ubehageligt) Hvis ønsket kan jeg indhente en sådan rentabilitetsberegning fra en uvildig byggesagkyndig? Med venlig hilsen [klageren]

Vedhæftet notat 01 og notat 02 af ... Vedhæftet notat af ...

I ovenstående mail refererer jeg til [rådgivningsfirma], uvildig byggerådgivning.

Lagt i sagen: (12) 5-4-2019 [rådgivningsfirma] Byggeteknisk gennemgang.

Ankenævnet for Forsikring

23.

99364

I dennes 'Opsummering af besigtigelse' læses:

'Tagkonstruktionen er udført med U-ventileret konstruktion og uden dampspærre. Der er risiko for kondens i det isolerende lag. Tagkonstruktionen bør enten udføres med dampspærre eller som ventileret konstruktion. Tagkonstruktionen skønnes at være udført uden hensyn til energirenovering ved større ombygninger mm.'

I længerevarende forløb med Alka [taksator 1], tømrermester ... og civilingeniør ..., fastholder de, at taget ikke skal ændres.

Venligst læs hele: (9) Lang mail-korrespondance med [taksator 1].pdf

Her henviser [taksator 1] gentagne gange til civilingeniør ..., som garant for at taget er lovligt. ... har endog i telefonsamtaler forsøgt at overbevise mig om, at taget var lovligt.

Til sidst måtte jeg gå til byggemyndigheden i ... kommune. Først efter dennes afgørelse tilbød Alka lovliggørelse af tag, se (16) Tryg Varmebesparende lovliggørelse efter brand.pdf. Alene dette forløb tog mere end halvandet år.

Alka overtaksator [taksator 2] har nu overtaget sagen.

D. 27-4-2020 taler jeg med overtaksator ... om det kedelige forløb med civilingeniør ... [Taksator 2] siger til mig, at Alka vil gøre regres mod ...

/ (8) 21-4-2020 Alka indrømmelse af fejl.pdf -refererende til (11) Notat 02

Jeg vil opfordre [selskabet] at læse notat 01 og notat 02 af civilingeniør ... De to notater som Alkas medarbejdere brugte som dokumentation, for at få mig til at tro, at det nybyggede tag ikke skulle laves om.

Omtalt af [selskabet] som..

'..medarbejdere, der passer deres arbejde' (Høringssvar d. 8 maj 2023 s.3 mf.)

Resumé: Der bygges et ulovligt tag. Ingeniørberegninger påstår, det ikke er rentabelt, efterfølgende, at lovliggøre dette tag. Hvorefter det ulovlige tag påstås lovligt.

...

/(66) Skitse af plantegning.pdf

/(67) Revne i terrændæk.jpg

/(68) Brusekabinevæg efter brand.jpg

/Tillæg til- Rettelse til dokumentet- Endelig klage til Ankenævnet for forsikring.pdf"

Selskabet har i brev af 21/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Årsagen til ændringen i ordlyden i 2014 fra bebygget til beboet areal er uvis. Men at der reelt er tale om beboet areal må vi med henvisning til redegørelsen for kriterierne i BBR i vores brev af 8. maj 2023 fastholde.

En forespørgsel i form af 'en konkret tilkendegivelse' til klager i anledning af ændringen af ordlyden i policen havde efter selskabets opfattelse ikke ændret på de faktuelle forhold.

Alka Forsikring er et digitalt selskabet og benytter sig ikke af «underskrift med blæk» og for så vidt angår en forsikringspolice eller ændringer i en forsikringspolice er der ikke tale om forhold der kræver underskrift med MitID.

For så vidt angår 'genopbygningen af ejendommen' har selskabet i sit svar af 8. maj 2023 allerede erkendt, at genopbygningen er gået i stå. De fotos af genopbygningen der refereres til er de fotos hvor bl.a. tag- og vægkonstruktionens genopbyggede skelet fremgår.

Alka Forsikring erkender i sagens natur ikke, at det af klager benævnte skur er et skur – 'skur' er i den forbindelse netop anført i citationstegn. Der er som allerede nævnt efter selskabets opfattelse (og BBR kriterierne) tale om en niveauforskudt del af huset som indeholder toilet, badeværelse og entre.

Alka Forsikring har allerede fremlagt den foretagne skadegradsberegning og fastholder at denne er korrekt.

Klager påstår, at der er sket skade på ejendommens terrændæk ved branden. Fotoet af den revne der angiveligt er i betondækket viser en almindeligt forekommende revne i terrændæk fra 1960'erne og ikke på nogen måde en dokumenterbar følge af branden. Forholdet omkring revnen i terrændækket er adresseret i selskabets brev af 8. maj 2023.

Der ses ikke hverken sod eller brandskade i forbindelse med revnen eller betondækket i øvrigt.

Selskabet beklager, at klagers bemærkninger i klagers indlæg af 7. april 2023 nederst på side 7 er misforstået. Det er noteret, at det var tidligere ejers ... der brugte tilbygningen som garage og værksted og ikke klagers ... Bemærkningen har dog ikke haft indflydelse på hverken faktum eller stillingtagen.

Det var fortsat efter klagers oplysninger ham selv der fjernede garageportene og byggede garagen om til den nuværende udnyttelse - angiveligt både isoleret og fugtsikret.

Alka Forsikring konsulterer ikke BBR ved forsikringstegning, men stoler på at de forsikringssøgende oplyser korrekt om ejendommene."

Klageren har i brev af 15/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Alka kan ikke redegøre for baggrunden for ændringen af min police;
-som grundlæggende ændrer mit forsikringsforhold, -som er sket uden mit samtykke, og som samtidig er påfaldende belejlig for Alka selv; havde jeg ikke været i besiddelse af den oprindelige police fra 2001 på papir. Det virker ejendommeligt.

Krav:

A. Opførsel af nyt hus / boligdel (58 m2). Færdiggørelse af skurdel (24 m2). Alka dækker økonomiske tab, som følger af sagens gang.

Ankenævnet for Forsikring

25.

99364

B. Hvis ny uvildig skadegradsberegning viser hele bygningen (82 m²) skadet mere end 50%, opføres i stedet hele bygningen (82 m²) ny og som til beboelse. Alka dækker økonomiske tab, som følger af sagens gang.

Det skal bemærkes, at det ikke er min opfattelse, at jeg har ret til krav B, men jeg synes, Alka har opført sig på en måde, som retfærdiggør dette krav.

C. Revurdering af mit indbo."

Selskabet har i brev af 2/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal dog for god ordens skyld henset til klagers bemærkninger om beboet/bebygget areal i politen pointere, at dette ikke har haft indflydelse på selskabets stillingtagen.

Alka Forsikrings stillingtagen er begrundet i ejendommens udnyttelse, idet det er uomtvistet, at den niveauforskudte del af ejendommen både var isoleret og fugtsikret og indrettet med toilet, badeværelse og entre og derfor ifølge de gældende kriterier i bygningsreglementet var en del af det beboede areal, uanset det for år tilbage fungerede som garage/værksted."

Klageren har i brev af 19/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Skur-delen er **ikke** nævneværdig isoleret og **ikke** fugtsikret.

Jeg har ikke tilført skur-delen mere isolering end oprindelig. Den øvre del af ydervæggene var fyldt ud med gamle papirbeklædte isolerings-måtter. Disse udskiftede jeg pga. brandfaren. Den nedre del af ydervæggene (ca. 100 cm høj) var, og er, massiv uisoleret beton; kolde, og i perioder fugtige. Forsøg på fugtsikring er ikke lykkedes. Billede (44) Skur før brand.jpg: Til højre (i hjørnet) kan man skimte, at den hvidmalede halvvæg er jordslået pga. fugt. Taget er helt uisoleret.

I dokument (21) 7-3-2022 Klage til kvalitetsafd. Tryk.pdf, beskriver jeg skurdelen på side 3 mf. under '**Beskrivelse af sommerhuset**'

Jeg vil gerne fremvise skuret.

NB. Skuret er hverken beboelse eller kælder.

Tillæg til krav

Jeg har længe ville sælge huset, men sagens langdrag har gjort det umuligt.

Jeg har nu modtaget den foreløbige ejendomsvurdering for 2024, som viser en mer-udgift i skat på 14.441 kr. / år ved salg efter 2023, se vedlagt dokument: Bolig-Skatteberegner.pdf

Det medfører, at en potentiel salgspris reduceres, og jeg lider et formuetab, i forhold til hvis jeg kunne have solgt huset i perioden 2018 til 2023.

Jeg ønsker Alka gjort ansvarlig for dette formuetab."

Nævnet har fået forelagt klagerens brev af 5/12 2023. Selskabet har i brev af 18/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal bemærkes, at for så vidt angår fugtsikring har klager selv i sit høringssvar af 7. april 2023 side 6/7 oplyst, at have fugtsikret den niveauforskudte del af ejendommen og i nærværende høringssvar oplyst, at han har isoleret samme.

Det forhold, at klager nu har bestemt sig for at sælge sommerhuset er ikke relevant for nærværende klage, idet Alka Forsikring fortsat er af den opfattelse, at det ikke kan lastes selskabet, at sagen ikke for længst er afsluttet.

Det har været klagers beslutning at standse skadesudbedringen af sommerhuset og det er ikke Alka Forsikrings ansvar, at udbedringen ikke er afsluttet.

Den vedhæftede 'Boligskatteberegning' fra ejendomsmæglerkæden ..., som viser en fordobling af boligskatten for en eventuelt ny ejer af sommerhuset er desuden som det fremgår alene et vejledende estimat baseret på ejendomsmæglerkædens forventninger.

Der er tale om et estimat og om det overhovedet medfører et realiseret tab som følge af en lavere salgspris kan ikke vurderes.

Derudover er Fritidshusforsikringen en tingsforsikring og dækker de i forsikringsbetingelserne op-listede genstande, skader og skadesårsager på ejendommen og rene formuetab uanset om de måtte være realiserede eller ej er ikke dækket på forsikringen."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af henholdsvis 6/1 2024 og 26/1 2024. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt byggetegning fra 1959, hvoraf det fremgår, at sommerhuset er på 58 m², og skuret er på 24 m², byggesag og skadeopgørelse af indbo på 61.510,81 kr. Af notat 01 af 26/2 2019 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.: "Konklusion:

Da huset er opvarmet med brænde fra egen grund, giver BR18 krav om rentabilitet ved efterisolering ikke grund til efterisolering af taget. I facader er der ikke krav til efterisolering da facadebeklædningen er ubeskadiget, med der er krav til at konstruktionen ikke må give risiko for fugtskader, hvorfor der skal indbygges ventilationsspalte på ydersiden af isoleringen og dampspærre indvendigt. I gulvet skal indbygges dampspærre, og sikres ventilation mellem klaplag og isolering."

Af notat 02 af 25/3 20219 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Konklusion:

Da huset er opvarmet med briketter som oplyst af [klageren], giver BR18 krav om rentabilitet ved efterisolering ikke grund til efterisolering af taget, som beregnet ovenfor. I facader er der ikke krav til efterisolering da facadebeklædningen er ubeskadiget, med der er krav til at konstruktionen ikke må give risiko for fugtskader, hvorfor der skal indbygges ventilationsspalte på ydersiden af isoleringen og dampspærre indvendigt. I gulvet skal indbygges dampspærre, og sikres ventilation mellem klaplag og isolering."

Af rapport af 5/4 2019 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge nyetableret tagkonstruktion for de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

...

Opsummering af besigtigelse

Tagkonstruktion er udført som u-ventileret konstruktion og uden dampspærre.

Der er risiko for kondens i det isolerede lag.

Tagkonstruktion bør enten udføres med dampspær eller som ventileret konstruktion.

Tagkonstruktion skønnes at være opført uden hensyn til energirenovering v større ombygninger mm.

Der er ved gennemgang af tagfladen konstateret en række mangler som kan påvirke konstruktionens levetid (der er risiko for indtrængende vand i utætte samlinger mm)."

Af udaterede "Vurdering af varmebesparende lovliggørelse efter brandskade på ejendommen" udarbejdet af Tryg Byggeteknik fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen d. 27. april 2020, blev klimaskærmen vurderet i forhold til varmebesparende lovliggørelse samt risikovurderet i forhold til fugttekniske forhold. Det blev aftalt at vi skulle komme med en vurdering af opbygning af klimaskærm gulv, væg og tag i den del af huset der er skadet efter brand.

Ejdommen fra 1962 på 58 m² er registreret og brugt som sommerhus. Huset er opført i forskudt plan med to forskudte tagkonstruktioner, hvor kun den ene er skadet efter brand.

Gulv:

Gulv opbygning er som følge fra oven: 22 mm fyrplanker, gulvstrøer med 70-100 mm ophængt isolering og svagt ventileret hulrum mod klaplag.

Stue/entré gulv har skader på trægulv og isolering svarende til ca. 1/5 af arealet.

Køkkengulv er kun kosmetisk skadet.

Værelser er skader på trægulvt og isolering på hele fladen.

Stue og entre er i et gulvplan og køkken i et andet og to værelser i et tredje plan. Fælles for denne del af gulvet er, at det er samme klappag i et plan omkranset af et fundament af letbeton langs sokkel. Der er altså tale om et højt strøgulv/krybekælder i forskellige højder, med en enkelt udluftningsventil i sokkel og to udluftningsriste fra indeluften til kryberum.

Konstruktionen opfylder ikke normale krav om ventilation svarende til 1/500 af arealet.

Gulvet i entré/stue er isoleret med to lag ophængt rullebatts fra husets oprindelse på tilsammen ca. 70-80 mm.

Værelser har på et tidspunkt fået skiftet gulv, da konstruktionen er opbygget med en plastmembran oven på gulvstrøer. Isoleringstykkelsen kender vi ikke, da denne var fjernet. Ejer oplyser der har været ca. 100 mm.

Arealet af gulvflade på de to værelser udgør ca. 15 m²

Varmebesparende lovliggørelseskrav:

Stue/entre som det var.

Køkken er ikke beskadiget og skal derfor ikke skiftes.

Værelser bliver ramt af krav om lovliggørelse. Se afsnit om lovliggørelse.

Ydervæg:

Vægge er opbygget som følger udefra: Ca. 22 mm blokhushædder, 100 mm hulrum, vindpap, 100 mm isolering mellem træskellet, ca. 15 mm profilbrædder.

Der er sket skade på indvendig vægbeklædning og isolering er fjernet på alle vægflader. Vindpap og ydervægsbeklædning er ubeskadiget med udtagelse at gavltrekan. Træskelet på ydervæg er ubeskadiget.

Huset er med flere vægflader der står forskudt og med en overdækket entredør. Samlet vægflade med fratræk fra vindue- og dørhuller udgør ca. 30m²

Varmebesparende lovliggørelseskrav:

Alle ydervægge i den beskadiget del af bygningen (Stue/entré, to værelser og køkken) bliver ramt af lovliggørelseskrav. Se afsnit om lovliggørelse.

Tag:

Tag har udsende af et saddeltag med lille taghældning og opbygget med langsgående 5' bjælker, hvor ca. 22 mm loftbrædder er bygget ovenpå, et lille hulrum på ca. 50 mm og tagbrædder med tagpap.

Efter branden er der bygget et tilsvarende tag dog med gips i stedet for loftbrædder og 25 mm isolering i 25mm hulrum.

Der er sket skade på hele tagkonstruktionen på denne del af bygningen. Da der er forskudt tagflade (selvstændig tagkonstruktion).

Den samlede tagflade udgør ca. 50 m²

Varmebesparende lovliggørelseskrav:

Tagkonstruktionen er blevet fjernet og rammes derfor af lovliggørelseskrav. Se afsnit om lovliggørelse.

Vinduer og dør

Vinduer og dør der skiftes, skal opfylde krav jf. §283 bilag 2, tabel 4 på 1,80 W/m²K

...

Konklusion:

Gulvkonstruktion der skal efterleve krav vil kræve en ombygning af krybekælder til terrændækskonstruktion. Vil dette kunne udføres for under 31.000 kr. vil det være rentabelt. Det er vores vurdering at det ikke er muligt og derfor ikke rentabelt. Byg-Erfa (22) 181208 anbefaler ikke at ændre på konstruktionen, hvis det har fungeret tilfredsstillende før. Vi anbefaler derfor reetablering som før med max. 70 mm klasse 37 isolering.

...

En efterisolering af ydervæg der opfylder kravet med 165 mm isolering klasse 37, skal kunne udføres for 8.536 kr. for at det er rentabelt. Det er vores vurdering at det ikke er muligt og konstruktionen skal udføres som den var. Ved at efterisolere vil der i området omkring køkken kunne blive problemer ved afløb, el og vand samt i forhold til skabsplads, da skabe skal flyttes min. 65 mm ud fra ydervæg vil der kunne blive problemer med plads nok ved gangareal.

Tag

Tag skal reetableres så det opfylder kravet på 0,15 W/m²K. Ved efterisolering med 265 mm klasse 37, så opfylder konstruktionen kravet."

Af "Redegørelse for brandskadet sommerhus" af 25/8 2020 fra en af klageren rekvireret bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Indledning

Sommerhuset beliggende på ..., var i foråret 2018 udsat for en påsat brand. Flere bygningsdele blev brandskadet, herunder tagkonstruktion, ydervægge, gulv og vinduer/døre. Oprettningen af skaderne blev udført som en forsikringssag, forestået af forsikringsselskabet Alka. Imidlertid har det vist sig, at det udførte arbejde, foranlediget af forsikringsselskabet, har været fejlbehæftet og ulovligt udført, hvorfor det udførte arbejde nu skal nedrives og sommerhuset opføres korrekt og iht. Gældende lovgivning. Således er der tale om en lovliggørelse. Forsikringsselskabet TRYG har overtaget sagen, og har i den forbindelse udarbejdet en byggeteknisk gennemgang af de berørte bygningsdele, herunder også rentabilitetsberegninger. TRYG BYGGETEKNIK, bilag 01, ligger som grundlag for nærværende lovliggørelse, og definerer også rammerne for de planlagte arbejder. Tilgangen til hver enkelt bygningsdel er fastlagt af forsikringsselskabet TRYG, og eftervist gennem rentabilitetsberegning, iht. BR18. Det efterfølgende afsnit gennemgår bygningsdelene og den tiltænkte lovliggørelse af dem. Der henvises i øvrigt generelt til vedlagte bilag 01 'TRYG BYGGETEKNIK - vurdering af varmebesparende lovliggørelse'.

Tag

Taget er opført med loft til kip, opbygget af langsgående 125x125 mm åse, tværgående bjælkespær, mineraluld, tagbrædder og tagpap. Taget er udført u-ventileret, med cirka 20 graders hældning, og har cirka 30 cm udhæng. Eksisterende tagkonstruktion har været kraftigt brandskadet og er udskiftet komplet. Det er således tale om en udskiftning af bygningsdel, og taget skal derfor leve op til gældende krav i BR18 §283 tabel 4, svarende til u-værdi på 0,15 (W/m²K). Dette opnås ved at anvende minimum 265 mm klasse .37 isolering. Den fremtidige konstruktion vil blive som følger (indefra og ud): 100x100 mm langsgående åse pr. cirka 500 mm – 21 mm loftsbrædder, fyr – dampspærre 0.2 mm PE-folie – 45x295 mm C18 bjælkespær pr. cirka 900 mm udfyldt med 120+145 (=265) mm mineraluld klasse .37 – 25 mm afstandsliste for at opnå nødvendig ventilation (min. 50 mm) – 22 mm rupløjede tagbrædder – 2 lag tagpapdækning. Tagkonstruktionen udføres i øvrigt iht. SBI anvisning 273 tage.

Ydervægge

Ydervæggene er opført som en skelet-konstruktion på letbeton-sokkel, opført af 50x100 mm og 100x100 mm lodposter. Udvendigt en 100 mm skeletkonstruktion til ventilering afsluttet med 22 mm blokhús-brædder og vindspærre. Indvendigt en skeletkonstruktion 50x100 mm udfyldt med mineraluld og afsluttet delvist med 22 mm blokhúsbrædder og delvist med 2 lag gips. De brandskadede ydervægge er omfattet af lovliggørelse, idet det betragtes som en ombygning. Efterisolering op til nuværende krav er imidlertid ikke rentabelt, hvorfor en lovliggørelsen tager udgangspunkt i den samme princip-opbygning som tidligere, dog med bedre ventilation og tilført dampspærre, for at imødekomme eventuelle fugtproblemer. Den fremtidige opbygning af berørte ydervægge vil blive som følger (indefra og ud): delvist 21 mm blokhúsbrædder/delvist 2 lag gips – 45x45 mm skelet udfyldt med 45x45 mm mineraluld klasse .37 (installationslag) – dampspærre,

0.2 mm PE-folie – 45x95 mm skeletkonstruktion af C18 konstruktionstræ udfyldt med 95 mm mineraluld klasse .37 – vindspærre som banevare – 25 mm afstandslister – 22 mm blokhushædder. Ydervæggene udføres i øvrigt iht. SBI anvisning 267 småhuse klimaskærmen.

Gulve

Det eksisterende gulv er opført som et strøgulv over en svagt ventileret krybekælder med klaplag. Gulvet er isoleret med cirka 70-80 mm mineraluld fastholdt af ståltråd eller lignende, på klaplag omkranset af fundament/sokkel af letbeton. Der er i dag meget få ventilationsåbninger i soklen. Gulvene er brandskadede i forskellig grad, og forsikringen har derfor vurderet hvilke tiltag der skal gøres i de forskellige områder. Stue/entré samt køkken udføres som reparation og skal derfor tilføjes til den eksisterende konstruktion. Gulvet i værelser er beskadiget i en sådan grad at de udskiftes, og betragtes således som en ombygning, der kræver beregning af rentabilitet. Rentabilitetsberegning viser at det ikke er rentabelt at isolere til gældende krav, da det kræver udførelse af terrændæk. Alle berørte gulvflader vil derfor blive behandlet ens. Den fremtidige gulv-opbygning vil blive som følger (indefra og ud): 22 mm massive fyrretræ-planker – dampspærre min. 0.2 mm PE-folie - strø-opbygning, 50x100 mm grantræ udfyldt med 70 mm klasse .37 mineraluld. For at øge luftgennemstrømningen i krybekælderen udføres ventilationsriste i sokkel tilsvarende 1:500 del af det opvarmede etageareal, på begge sider af huset. Gulvet og samlingsdetaljer udføres i øvrigt iht. SBI anvisning 267 småhuse klimaskærmen.

Vinduer og døre

Vinduer og døre i den brandskadede del af huset udskiftes og underligger sig derfor gældende krav i BR18 §283 tabel 4. Fremtidige vinduer og døre vil have maksimal u-værdi på 1.8 (W/m²K). Der kan principielt vælges et 2-lags vindue, idet de fleste producenter leveres vinduer med u-værdi på 1,5 (W/m²K) eller lavere. Vindues- og dørfuger udføres iht. SBI anvisning 177 facade fuger.

Udførelse

Efter en myndigheds-godkendt redegørelse udarbejdes der et detaljeret udbudsprojekt, med henblik på tilbudsindhentning og udførelse af det samlede projekt. Udbudsprojektet vil tage udgangspunkt i de anførte konstruktioner og byggetekniske tilgange som anført ovenfor. Skulle myndighederne have specifikke tiltag, vil de indarbejdes i projektet, i samarbejde med TRYG forsikring. Myndighederne vil, som almindeligvis, ikke blive inddraget yderligere i sagen, medmindre der tilkendegives et decideret ønske herfor."

Ankenævnet for Forsikring

31.

99364

Af skadegradsberegning fra februar 2022 fremgår bl.a.:

SfB nr. Bygningssdel	Mængde		Nylværdi		Dagsværdi	
	Enhed	Total	enh pris pr kvm	Total i kr.	Skade i %	Skade i kr.
					Værdif. i %	Total i kr.
Stue, køkken og værelser						
Fundamenter og terrændæk	m ²	58	982	56.956	0	0 Ikke vurd.
Tag, yder- og indervægge	m ²	58	4.420	256.360	50	128.180 Ikke vurd.
Komplettering	m ²	58	1.780	103.240	90	92.916 Ikke vurd.
Overflader	m ²	58	2.520	146.160	90	131.544 Ikke vurd.
Spildevand	m ³	58	121	7.018	50	3.509 Ikke vurd.
Sanitet	m ²	58	294	17.052	50	8.526 Ikke vurd.
Vandinstallationer	m ²	58	233	13.514	50	6.757 Ikke vurd.
Elinstallation	m ²	58	581	33.698	100	33.698 Ikke vurd.
Badeværelse og entre						
Fundamenter og terrændæk	m ²	24	982	23.568	0	0 Ikke vurd.
Tag, yder- og indervægge	m ²	24	4.420	106.080	0	0 Ikke vurd.
Komplettering	m ²	24	1.780	42.720	0	0 Ikke vurd.
Overflader	m ²	24	2.520	60.480	0	0 Ikke vurd.
Spildevand	m ³	24	121	2.904	0	0 Ikke vurd.
Sanitet	m ²	24	294	7.056	0	0 Ikke vurd.
Vandinstallationer	m ²	24	233	5.592	0	0 Ikke vurd.
Elinstallation	m ²	24	581	13.944	0	0 Ikke vurd.
		656		896.342		405.130 0,0 0,0

Af

BBR-

lelse

bl.a.:

Prisniveau 2022	896.342,0	405.130,0	0,0	0,0
Skadeprocent	45,2			
...				
Forskel op til 50 %	43.041,0			
...				
Nylværdi pr kvm (82)	10.931,0	ekskl. moms		

hus (Bygningens anvendelse 510)

Opførelsesår: 1962

Areal i grundplan m2
Bebygget areal 58

Areal i hele bygningen m2
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage) 58

medde-

fremgår

"Byg-
ningsnr.: 1

Adresse:

Sommer-

...

Bygningens arealanvendelse	m2
Samlet boligareal	58

...

Bygningsnr.: 2

Adresse: ...

Bygningens anvendelse: Udhushuset (Bygningens anvendelse 930)

...

Opførelsesår: 1962

...

Areal

Bebygget areal: 24 m2"

Af Forsikring & Pensions vejledning om opgørelse af bygningsskader fremgår bl.a.:

"4. Fastlæggelse af skadens omfang

4.1 Skadens omfang i mængder

Det er af afgørende betydning for en korrekt skadeopgørelse, at skadens omfang konstateres og beskrives detaljeret.

Skadens omfang skal opgøres på følgende måde:

- Hver bygning opgøres for sig (opdelt i litra og/eller kvadratmeter – se også pkt. 4.3)
- Hver skaderamte bygningsdel/genstand nævnes og/eller i fagentrepriser (se også pkt. 4.4).
- Det skal fremgå, hvad der er beskadiget, eksempelvis udtrykt i – kvadratmeter – stk. – løbende meter.
- Når skadens omfang er beskrevet, skal forsikringstageren informeres, så der er enighed om, at beskrivelsen er korrekt. Dette skal ske, før prisfastsættelsen igangsættes.

...

4.3 Bygningernes opdeling

Skadens omfang opgøres for hver bygning/litra.

Opdeling i flere bygninger/litra og/eller kvadratmeter afgøres af det enkelte forsikringsselskab i indtegningssituationen.

Ved litrering af en bygning skal der tages hensyn til følgende forhold:

- Bygningens udseende - Hvis der er forskellige dele af bygningen, som adskiller sig fra hinanden i udseende og konstruktion, kan bygningen opdeles i flere litra. Dette kan være forskelle i materialevalg, forskellige tagflader, forskellige niveauer, forskellig udseende m.v.
- Bygningen er sammensat af flere dele med forskellig aldre, f.eks. tilbygninger, påbyggede udestuer o. lign. og kan opdeles i flere litra.
- Der er forskellige funktioner/anvendelse. Dette kan være garager, hobbyrum, uopvarmede udestuer m.v. Anvendelsen kan betyde, at der er forskellig risiko og dermed forskelligt præmiegrundlag.

Af policen vil det typisk fremgå, hvor mange m2 beboelse, der samlet er indtegnet i policen, og hvor mange m2 garage, udhuse, carport, terrasse, udestue og lignende, der er indtegnet.

Hvis det ikke er angivet specifikt i policen, hvorledes bygningerne er litereret, vil det typisk være oplysninger fra BBR, der benyttes ved bygningernes opdeling.

Det er bygningsejerens ansvar og pligt, at BBR er opdateret.

Specielt for sammenbyggede bygninger:

For sammenbyggede bygninger gælder, at den adskillende mur hører til den først opførte bygning. Er bygningerne opført samtidig, hører den adskillende mur til den bygning, der er højest. Er bygningerne lige høje, hører 50 pct. af den adskillende mur til hver bygning.

Faste installationer i jord medtages i indtil 1 meter (målt vandret) fra bygningens fundament.

...

5. Totalskader – fremgangsmåde for opgørelse af større skader

Almindeligvis indeholder forsikringsbetingelserne et tilsagn om, at forsikringstageren kan vælge – i stedet for reparation – at få opført en ny tilsvarende bygning, hvis en bygningsskade overstiger en given procent (se forsikringsbetingelserne). Dette forhold kaldes restværdi og betyder, at der også ydes erstatning for den del, der er ubeskadiget. Det er således nødvendigt at finde den såkaldte skadegrad.

- Er skadegrad større end 50 pct. udløses restværdi, dvs. der ydes også erstatning for den del, der ikke er beskadiget.
- Er skadegrad mindre end 50 pct. udløses ikke restværdi. Der foretages en reparation.

Afsnit 5 om totalskader skal kun anvendes såfremt det vurderes, at skadens omfang er betydelig, og det med overvejende sandsynlighed kan give en skadegrad på 50% eller højere.

Afsnit 5 kan undlades, når der er tale om:

- Mindre skader, hvor der udføres reparationer, og skadens omfang åbenlyst er lille.
- Store skader, hvor det er åbenlyst at skadens omfang er så stor, at der er tale om en totalskade.
- Hvis forsikringstageren på forhånd har tilkendegivet ønske om at få det beskadigede repareret.

Forberedelse

Tegninger, bygningsbeskrivelse og eventuel ibrugtagningstilladelse bør rekvireres hos forsikringstageren, teknisk forvaltning, rådgiveren, typehusfirmaet eller entreprenøren. Herefter konstateres om tegninger og beskrivelser er i overensstemmelse med det beskadigede.

Kan tegninger og bygningsbeskrivelse ikke fremskaffes, skal der foretages opmåling og bygningsbeskrivelse, således at en skitse kan udarbejdes – udført i en kvalitet, så skadens omfang kan fastlægges.

Endvidere registreres fast bygningsinventar og -udstyr.

5.1 Beregning af skadegrad

Skadegraden i % findes ved at gennemføre en teoretisk beregning, som ikke må forveksles med forsikringstagers erstatning (jvf. afsnit 6). Når skadegraden er fastlagt, anvendes den teoretiske skadegradsberegning ikke længere.

I skadegradsberegningen indgår listepriser hentet fra prisbøger, eventuelt suppleret med indhentning af priser. Disse priser må ikke forveksles med en reparationsudgift.

For at kunne beregne en skadegrad skal følgende udregnes:

- Bygningens nyværdi fastlægges i videst muligt omfang ud fra pristabeller fx V&S prisbøger.
- Ved fastlæggelse af skadeomfanget medtages alle de bygningsdele samt medforsikret inventar og installationer, som er blevet direkte beskadiget ved skadebegivenheden.
- De dele, som ikke er direkte beskadiget, men alligevel må fjernes i forbindelse med reparation, medtages ikke (disse omkostninger er følgeudgifter - se pkt. 6.3).
- Skadegraden beregnes for hver skaderamte bygning for sig (jvf. afsnit 4.1).
- Skaden prisfastsættes ud fra samme pristabeller - mængderne er fastlagt tidligere
- Der kan ikke anvendes reparationstilbud fra håndværkere m.m. i en skadegradsberegning."

Af police fra 2001 fremgår bl.a.:

"Forsikringssted

...

Huset er af træ i 1 plan med hårdt tag og bebygget areal 82 m2."

Af police fra 2014 fremgår bl.a.:

"Beboelsesbygning(er)

Opførelsesår (jf. BBR): 1960

Antal plan: 1

Beboelsens grundareal: 82 m2

...

Sekundære bygninger

Grundareal: 0 m2"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"224 Følgeudgifter.

Forsikringen dækker følgeudgifter i forbindelse med en af forsikringen dækket skade:

224.1 Omkostninger til fjernelse af byggerester, der ikke er vurderet til genanvendelse.

224.21 Overstiger reparationsomkostningerne 50% af bygningens nyværdi, kan forsikringstageren vælge i stedet for reparation at få nedrevet resterne og få opført en tilsvarende bygning.

224.22 Eventuelt fradrag for værdiforringelse sker i henhold til 230.

224.31 *Forøgede byggeomkostninger, der skyldes bygningsmyndighedernes krav, erstattes med indtil kr. 180.700 i 1999 (indeksreguleret), såfremt bygningen genopføres på samme sted, i samme størrelse og til samme anvendelse.

...

230 Erstatningens fastsættelse.

231 Såfremt en beskadiget bygning eller bygningsdel har været tilbørligt vedligeholdt, ydes erstatning efter nyværdi, d.v.s. uden fradrag for værdiforringelse ved alder og brug. Erstatningen for nyværdi fastsættes til det beløb, det uden unødigt forsinkelse vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted.

232 Erstatningen kan i intet tilfælde baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggematerialer og byggemetoder, der ikke er gængse på skadetidspunktet.

233 Der foretages fradrag for værdiforringelse, såfremt det beskadigede på grund af slid, ælde og andre individuelle omstændigheder på skadetidspunktet er forringet med mere end 30% af nyværdien, eller såfremt erstatningen udbetales kontant.

...

240 Huslejetab.

241 Såfremt forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af skade, der berettiger til erstatning efter denne forsikring eller som følge af en skade, der kan dækkes ved sædvanlig brandforsikring, dækkes sikredes dokumenterede:

241.1 Mistet lejeindtægt i henhold til gældende, lovlige lejekontrakter.

...

Ordforklaring

Forøgede byggeomkostninger.

Selv om den beskadigede bygning ved opførelsen opfylder alle krav i henhold til byggelove og -reglementer, kan nyere bestemmelser medføre, at bygningerne ved større beskadigelser skal repareres eller genopbygges i overensstemmelse med disse nye bestemmelser. Det kan f.eks. dreje sig om kraftigere tagkonstruktion, bedre isolering, dobbelte ruder o.lign. Merudgifter hertil omfattes af den under forøgede byggeomkostninger givne dækning."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klagerens sommerhus er opført i 1960'erne. Den 1/5 2018 anmeldte klageren en større brand-skade. Selskabet anerkendte dækning, hvorefter udbedringen påbegyndte. I forbindelse med udbedringen blev der foretaget rentabilitetsberegninger for så vidt angik tagkonstruktion, vægge og gulve, som viste, at taget skulle lovliggøres, hvilket selskabet accepterede at dække.

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse for bygnings- og løsøreskader.

Klagepunkterne behandles særskilt nedenfor.

Bygningsskaden

Twisten angår, om klageren er berettiget til restværdierstatning som følge af, at skadegraden efter branden overstiger 50 %. Selskabet har opgjort skadegraden på grundlag af, at der er tale om én samlet bygning, og selskabet har herefter opgjort skadegraden til at være 45,2 %.

Klageren har anført, at sommerhuset består af en boligdel på 58 m² sammenbygget med en niveauforskuet lavere beliggende udhusdel på 24 m². Skadegraden skal opgøres for hver bygning for sig, hvilket udløser restværdierstatning for boligdelen, hvor branden er opstået. For udhusdelen er der tale om et skur, der ikke er til beboelse. Klageren har anført, at selskabet har ændret policen i 2014 uden at konsultere BBR, besigtige huset og uden hans samtykke. Det fremgår af byggetegningerne, at sommerhuset er på 58 m², og at der er et skur på 24 m², og af BBR-meddelelsen at husets beboelse er på 58 m², og at der er et udhus på 24 m².

Klageren har anført, at han ikke blev oplyst om, at forsikringen dækker forøgede byggeudgifter til lovliggørelse, og om muligheden for at få lavet en skadegradsberegning, at selskabet påstod at udskiftning af tagkonstruktionen ikke medførte lovliggørelse, og at der er tale om forsøg på bedrageri.

Selskabet har anført, at sommerhuset er indtegnet som et litra med et areal på 82 m². Den forskudte del af bygningen er benævnt "skur" på plantegningen, men er i realiteten en oprindelig del af ejendommen og indeholder blandt andet ejendommens badeværelse og yderligere disponibelt rum og står i direkte forbindelse med resten af huset. Af plantegningen og af fotografier fremgår det, at den forskudte del desuden indeholder ejendommens entre. Det er selskabets opfattelse, at den del af bygningen, som netop indeholder entre, badeværelse og gang skal medregnes i ejendommens boligareal, hvilet det rent faktisk også er i klagerens police.

Ankenævnet for Forsikring

37.

99364

Selskabet har anført, at klageren ikke har krav på lovliggørelse ud over, hvad selskabet allerede har tilbudt i form af lovliggørelse af sommerhusets tag.

Det fremgår af police fra 2001, at "Huset er af træ i 1 plan med hårdt tag og bebygget areal 82 m²".

Det fremgår af police fra 2014, at der er én beboelsesbygning, og at beboelses grundareal udgør 82 m². Det fremgår, at der ingen sekundære bygninger er.

Det fremgår af BBR-meddelelsen, at bygning 1 har et bebygget areal på 58 m², et samlet bygningsareal på 58 m² og et samlet boligareal på 58 m². Det fremgår at bygning 2 er et udhus med et bebygget areal på 24 m².

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 224.21, at "Overstiger reparationsomkostningerne 50% af bygningens nyværdi, kan forsikringstageren vælge i stedet for reparation at få nedrevet resterne og få opført en tilsvarende bygning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har fastsat skadegraden med udgangspunkt i én samlet bygning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der hverken af policen fra 2001 eller 2014 fremgår litreringer af flere bygninger eller anden klar tilkendegivelse af, at selskabet anser ejendommen for at bestå af to separate bygninger. Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier af ejendommen, hvor ejendommen fremstår som en sammenhængende enhed og hvor det – set udefra – ikke uden videre er muligt at se, hvor den indvendige grænse går mellem beboelsesdelen og den øvrige del.

Nævnet bemærker, at det fremgår af Forsikring & Pensions vejledning, at man typisk vil benytte oplysningerne fra BBR, hvis det ikke er angivet specifikt i policen, hvorledes bygningerne er lit-

reret. Da dette ikke er tilfældet for policen fra 2001 eller 2014 kan det ikke føre til andet resultat, at ejendommen i BBR-meddelelsen er anført som to bygninger.

Det forhold, at policen er blevet ændret, kan på baggrund af ovenstående ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger et skadeomfang, der kan føre til, at skadegraden skal opgøres til mindst 50 %. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at opføre erstatningen efter betingelserne for restværdierstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er lavet skadegradsberegning af et af selskabet rekvireret firma, der har opgjort skadegraden til 45,2 %. Klageren har ikke fremlagt sagkyndige erklæringer med anden vurdering af skadegradens størrelse eller med oplysninger, som antagelig gør, at der er væsentlige mangler ved den skadegradsberegning, som selskabet har udarbejdet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at revner i fundament og terrændæk er en følge af branden.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning til forøgede byggeomkostninger til lovliggørelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 224.31.

Da selskabet har været berettiget til at afvise restværdierstatning og har accepteret lovliggørelseserstatning for tagkonstruktionen, og da klageren ikke har godtgjort at have lidt et erstatningsberettigende tab, har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale erstatning til klageren på erstatningsretligt grundlag.

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

Ankenævnet for Forsikring

39.

99364

Indbo

Klageren ønsker revurdering af indboskaderne. Klageren har anført, at sagen har stået på i 5 år, og at huset stadig er ubeboeligt. Hvis han havde købt nyt indbo for erstatningen, hvor skulle han da have placeret dette indbo. Sagen var afsluttet for længst, hvis selskabet fra start af havde oplyst om hans muligheder. Erstatningssummen er ikke mere tidssvarende pga. inflation.

Selskabet har anført, at selskabet den 15/5 2018 udbetalte erstatning for skadet indbo via Scalepoint, og at klagerens anmodning ved mail af 5/1 2023 om en revurdering af erstatningen for indboet således er forældet, hvilket løsesretaksator meddelte klageren ved mail af samme dato.

Da selskabet den 15/5 2018 gjorde erstatningen for skadet indbo tilgængelig via Scalepoint kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at revurdere erstatningen under henvisning til, at der er indtrådt forældelse af klagerens krav på eventuel yderligere erstatning.

Økonomisk tab

Klageren har anført, at han længe har ville sælge sommerhuset, men at sagens langvarige forløb har gjort det umuligt. En foreløbig ejendomsvurdering fra 2024 viser en merudgift i skat ved salg efter 2023, hvilket medfører en reduceret salgspris. Klageren ønsker, at selskabet bliver gjort ansvarlig for dette formuetab. Klageren ønsker i øvrigt, at selskabet dækker hans økonomiske tab som følge af sagens gang. Selskabet har afvist dækning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at han har lidt et erstatningsberettigende tab som følge af selskabets håndtering af sagen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet

at betale erstatning til klageren på erstatningsretligt grundlag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

40.

99364

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings