

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 99520:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har bygningsforsikring. I klage af 17/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"I januar måned 2022 skete der en frostsprængning i ejendommens stuehus med vandskade i stuehusets køkken m.v. til følge. Skaden blev anmeldt til Alm. Brand og de har bekræftet forsikringsdækning af hele skaden. Iht. policevilkårene er skaden af Alm. Brand forsikret til fuld og nyværdi. Jeg er alene uenig med Alm. Brand om skadens omfang og værdiansættelsen af skaden. Jeg har fremsendt erstatningsopgørelse til selskabet jf. vedlagte bilag. ... Skaden er ikke udbedret på nuværende tidspunkt og den kan derfor besigtiges. Jeg skal anmode om at forsikringsankenævnet udpeger en uvildig taksator, der kan prissætte hele skaden med bindende virkning for både forsikringselskabet og mig. De enkelte erstatningsbeløb er der redegjort for i den medfølgende korrespondance. Jeg skal anmode om at ankenævnet tildeler mig et omkostningsbeløb jf. policens nr. 8.4 til hjælp ved opgørelsen af erstatningen."

Selskabet har i brev af 25/4 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klageren klager over Alm. Brands erstatningsopgørelse i forbindelse med en frostsprængning på ejendommen.

Klager har oprettet Bygningsforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser nr. 4201. Den gældende police og betingelser vedlægges som bilag A.

...

Sagens forløb

Klager anmeldte den 20. marts 2022, at der er sket en frostsprængning af et rør over køkkenet. Skaden er sket den 3. januar 2022 og af anmeldelsen fremgår det, at beboelsen har været opvarmet til 10 grader. Se 'Bilag fra klager' side 25 til 27.

Der er sket skade på bygning 1, som er forsikret til en 1. risikosum på 2.867.642 kr.

Selskabet kontakter klager telefonisk den 21. marts 2022. Her oplyser klager, at han ikke selv bor i ejendommen. Den bebos af en, som ejer 20 % af ejendommen (ejer 2). Samme dag bliver klager bedt om at kontakte vores samarbejdspartner, for nærmere aftale om en besigtigelse.

Besigtigelsen finder sted den 12. april 2022.

Den 12. april får vi oplyst, at ejendommen er ubeboet og uopvarmet. Samme dag sendes sagen til selskabets taksator, som aftaler med klager den 19. april 2022, at han skal kontaktes for nærmere aftale om en besigtigelse, næste gang de er på ejendommen.

Ejendommen besigtiges den 5. maj 2022 og vores taksator udarbejder et skadesbrev af den 11. maj 2022, jf. 'bilag fra klager', side 29 og 30.

Efterfølgende korrespondance er klager vedlagt jf. 'Bilag fra klager'.

Selskabet skal oplyse, at vi har genbesigtiget ejendommen den 8. november 2022 i forsøg på at afslutte skaden. Herefter forhøjer vi erstatning, jf. mail af den 21. november 2022. Se 'Bilag fra klager' side 11.

Sagens begrundelse

Selskabet skal henlede opmærksomheden på, at det er klager, der skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er sket en dækningsberettiget begivenhed samt at omfang og krav er som oplyst.

Af betingelsernes afsnit 20, punkt 3.2. '1. risiko' fremgår det, at ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet med indtil en af forsikringstageren fastsat sum.

Endvidere fremgår det under punkt 5.3. 'Erstatningens fastsættelse', at erstatningen fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere den beskadiget bygning/genstand i uændret skikkelse.

I punkt 5.3.1.3. står der, at der foretages fradrag i erstatningen for slid og ælde, når værdiforringelsen af det beskadigede umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Skaden er sket den 3. januar 2022 ifølge klagers anmeldelse, 'Bilag fra klager' side 25 og 26. Fakturaen fra klagers VVS viser, at den 4. januar 2022 er utætheden ved varmtvandsbeholderen repareret, jf. 'Bilag fra klager' side 28.

Herefter gør klager ikke yderligere. Der bliver ikke foretaget nogen former for affugtning, udtørring eller lignende og skaden anmeldes først til selskabet den 20. marts 2022.

Selskabet har flere gange fået oplyst at ejendommen står ubeboet og uden varme. Det er oplyst til både vores skadebehandler og taksatorer. Ejendommen bebos alene af 'ejer 2's' hunde.

Det bliver noteret af vores sagsbehandler efter samtalen den 12. april 2022:

Har talt med [klager] og oplyst at selve røret i skunkrummet ikke er dækket. Jeg vender lige sagen med fagkonsulenterne vedr. frostsprunget rør i skunkrum – huset er ubeboet og ikke opvarmet!

Vores taksator oplyser allerede i skadebrev af den 11. maj 2022, jf. 'bilag fra klager' side 29:

...

Huset henstår tilmed ubeboet og uopvarmet, hvilket giver anledning til at fugtskaden får et større omfang.

Vi bemærker, at klager i sin mail af den 7. juni 2022, 'Bilag fra klager', side 21, blandt andet oplyser:

Endvidere skal selvrisko sættes til kr. 2.028, da bygningen af ejerne anvendes på en måde som bør sidestilles med beboelse (dette oplyses senere hvorfor anvendelsen bør sidestilles med beboelse).

Det oplyses dog ikke yderligere i ovennævnte mail, men i mail af den 17. juni 2022, 'Bilag fra klager' side 18. Her fremgår det, at klager selv overnatter på ejendommen regelmæssigt. Dette gør dog ikke, at klager bor på ejendommen.

Endvidere fremgår det blandt andet af klagers mail:

'Ejer 2' har folkeregisteradresse på [ejendommen]. Han betaler husleje til mig som det fremgår af vedlagte notat fra revisor. ...

'Ejer 2' råder og betaler således rent faktisk for muligheden for at tage en middagslur eller en overnatning hvis han måtte ønske dette. De dage hvor 'ejer 2' ikke er på [ejendommen i arbejdsmæssigt] henseende var han på tidspunktet for frostsprængningen på [ejendommen] to gange om dagen for at lukke hundene ud og ind til natten.

Der er således ingen af ejerne, som fast bor på ejendommen. Dermed er der en selvrisiko på 8.113 kr. (indekseret), som fratrækkes erstatningen, jf. policens side 2 af 3, punktet 'Selvrisiko', bilag A.

Med hensyn til omfanget af skaderne, så bærer ejendommen præg af manglende vedligeholdelse. Ejendommen er generelt meget fugtig. Herunder at klager ikke har forsøgt at redde bygningsdele, ved f.eks. affugtning efter der er sket udstrømning af vand fra rørbruddet.

Der er huller i taget, hvor nedbør trænger ind. Derfor kunne vores taksatorer også finde skader på lofter, vægge og tapet i andre rum, end dem der er under varmtvandsbeholder og dermed skader, som ikke stammer fra det frostsprængte rør ved varmtvandsbeholderen. Se billederapport 1, bilag B. Som det ses, så er der vand på tagfladen indvendigt, ligesom dynen er opfugtet, der har ligget under utætheden i taget.

Det skal hertil oplyses, at utætheden er lige over køkkenet, og det er selskabets helt klare opfattelse, at opfugtning af ydervæggen i køkkenet, ligeledes stammer fra de utætheder der er i tagbelægningen.

Under køkkenvasken har der været et utæt afløb, som har forvoldt skade på både køkkeninventar, i kælderen samt gulvkonstruktionen. Af billederne kan det ses, at afløbet har været utæt i mange år. Se billederapport 3, bilag D1 og D2.

Kælderen bliver ikke benyttet, men vores taksator har været nede i kælderen og den er meget fugtig.

Der er skader i køkkenet som strammer fra utætheden i røret ved varmtvandsbeholderen, herunder den manglende affugtning/redning og bevaring efter skade, men der var skader i køkkenet i forvejen som følge af utætheder i tagbelægningen, utæt afløb under køkkenvasken, samt at ejendommen oftest står uden varme og derfor er fugtig. Se billederapport 2A til 2D, bilag C1 til C4.

Flere af de fugtskader, der ses på ejendommen, er af ældre dato.

Klager skal, som sikrede, efter evne forsøge at begrænse skaden efter der er indtrådt en forsikringsbegivenhed jf. Forsikringsaftalelovens § 52. Hvis klager overtræder hans forpligtigelse forsættelig eller ved grov uagtsomhed, er selskabet ikke erstatningspligtige for følgerne efter den manglende og/eller mangelfulde begrænsning af skaden.

Selskabet mener, at klager ikke har forsøgt at begrænse vand- og/eller fugtskaden efter frostsprængningen. Huset har været uopvarmet, der er ikke sket affugtning, og klager anmelder først skaden 2½ måned efter skaden er konstateret, mv.

På grund af ejendommens generelle stand, herunder standen af de beskadigede dele, opgøres erstatningen i første omgang til 32.120 kr. med fradrag for slid og ælde på 50 % samt selvrisiko, jf. 'Bilag fra klager' side 15.

Klageren klager over vores afgørelse og i november måned genbesigtiger vi ejendommen, med et ønske om at forlig sagen.

Selskabet tilbyder derfor klager 34.000 kr. uden fradrag for slid og ælde, men med fradrag for selvrisiko, eller i alt 25.887 kr. til fuld og endelig afgørelse. Erstatningen er specificeret i 'Bilag fra klager', side 11.

På grund af den mangelfuld vedligeholdelse af ejendommen, så har selskabet opgjort erstatningen skønsmæssigt, da en del af de bygningsdele der blev beskadiget ved den dækningsberettiget skade, allerede var beskadiget som følge af fugt, utæt afløb eller tagbelægning.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at klager ikke må have vinding på en forsikring, jf. Forsikringsaftalelovens § 39.

Klager har herefter fremsendt et krav på 219.582,25 kr. Selskabet finder ikke, at klager har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort kravets omfang og størrelse, hvorfor selskabet ikke kan tilbyde yderligere, end det selskabet allerede har tilbudt.

Klager beder Nævnet om at tildele klager et omkostningsbeløb jf. betingelsernes afsnit 20, punkt 8.4.

'Bistand ved skadeopgørelsen og byggeadministration'. Her fremgår det, at forsikringen dækker nødvendige udgifter til bistand ved skadeopgørelse samt byggeadministration i forbindelse med reparation/nyopførelse.

Selskabet mener ikke, at der er tale om en skade, hvor det er nødvendigt med bistand i forbindelse med skadeopgørelsen, ligesom der ikke er byggeadministration i skader af denne størrelse.

Vi har derfor ikke og kan heller ikke tilbyde klager erstatning jf. betingelsernes afsnit 20, punkt 8.4.

Selskabet skal bemærke, at vi er fortsat af den opfattelse, at ejendommens generelle stand er i sådan en forfatning, at værdiforringelsen af de beskadigede bygningsdele er mere end 30 %, hvorfor der jf. de gældende betingelser, kan se fradrag i erstatningen på grund af slid og ælde.

Vores erstatningstilbud, uden fradrag for slid og ælde, skal alene opfattes som en forligsmæssig løsning. Uagtet hvad vi tidligere har oplyst, er tilbuddet fortsat gældende. Beløbet kan udbetales, når klager ønsker dette.

Konklusion

Selskabet finder det ikke dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort at omfang og krav er som oplyst af klager.

På grund af manglende og mangelfuld vedligeholdelse er ejendommen generelt i dårlig stand. Flere af de bygningsdele, som blev beskadiget i forbindelse med den dækningsberettiget vandskade, var allerede så nedslidte og skadet af fugt og vand.

Selskabet kan derfor ikke imødekomme klagers krav eller omfang af skaden."

Klageren har i mail af 14/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens krav som opgjort på siderne 4 og 5 m.fl. fastholdes. I øvrigt fastholdes og gentages samtlige fremførte argumenter m.m. i den fremlagte mailkorrespondance. Forsikringsselskabet har i sagens side 29 anerkendt dækning af skaden. Selskabet har således anerkendt at der er en skade og at den er dækningsberettiget efter nyværdiprincippet. Der er herefter alene uenighed om skadens omfang og værdi. Da forsikringsselskabet bestrider opfanget og værdien af den opgjorte skade skal jeg anmode om i fald Ankenævnet mener det er fornødent at anmode om at skadens omfang og værdiansættelse foretages af en uvildig taksator. Jeg skal anmode om Ankenævnets afgørelse desangående.

Vedrørende sagen i øvrigt skal jeg henvise til at køkkenet er fuld indrettet med hårde hvidevarer og at køkkenet i øvrigt er fuld funktionsdygtigt og brugbart i alle henseender. Det er rigtig at det er et ældre køkken der er holdt i andre farver end de moderne. Endvidere bemærkes at selskabet ved tegning af forsikringen beså køkkenet og ejendommen uden anmærkninger.

Ligeledes bemærkes at selskabet efter at skaden var anmeldt overfor dem i flere omgange var på besigtigelse af skaden og i kontakt med undertegnede uden at begære affugtning eller andet foretaget i forbindelse med udbedring af skaden. Jeg vurderede selv at skaden var sket og det ikke som følge af opfanget af skaden og dette kunne opnås hermed var nødvendig at foretage affugtning også af hensyn til udgiften herved. Det må selskabet have været enig i idet ingen af de mange henvendelser fra forsikringsselskabet havde ydret ønske om affugtning før det fremkommer i selskabets skrivelse af 11. maj 2022.

Selskabet gør et stort nummer ud af at ejendommen på skadetidspunktet er ubeboet. Det er ikke korrekt. Den anden medejer er for få år siden flyttet fra ejendommen til en nærliggende by. Ham og jeg driver ejendommen ... I den forbindelse er medejeren på ejendommen i [arbejds-mæssigt]

henseende i ca. halvdelen af dagene i et år. De dage hvor han ikke er på [ejendommen] som anført er han på skadestidspunktet minimum på [ejendommen] 2 gange om dagen når hundene skal lukkes ud og ind. I øvrigt kommer vi selv på [ejendommen] og familie minimum en weekend om måneden. Dette må sidestilles med beboelse med de virkninger dette har herunder også vedrørende opvarmning m.v. idet der så i flere dage er fuld varme på køkken, dagligstue og badeværelse.

I øvrigt bestrides at der skulle være tidligere skader i køkkenet bl.a. fra indtrængning af vand fra taget. Der har ikke på noget tidspunkt været vandindtrængning fra taget ned i køkkenet. Der har undertiden været kondens fra taget, under tagpladerne uden at der er kommet videre. Det bestrides at huset og køkkenet i sig selv skulle være generelt fugtigt.

Dog har der være en mindre utæthed under vasken i køkkenet som billederne viser. Utætheden har dog været begrænset i virkning idet håndvasken ikke blev brugt meget og da det kun var dryp fra vandlåsen.

Hvis der skal reduceres for slid og ælde skal det alene ske med et meget begrænset beløb idet det aldrig har været tanken at fuld og nyværdiforsikring skulle begrænses væsentlig."

Selskabet har i brev af 30/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er enige med klager i, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og kravet er opgjort i henhold til de gældende betingelser; at der kan ske fradrag for slid og ælde, hvis værdiforringelsen er mere end 30 %.

Når selskabet besigtiger klagers ejendom, forud for indtegning af forsikringen, er der ikke tale om en tilbundsgående undersøgelse af bygningerne, hvor vi undersøger konstruktioner, mv. Der laves heller ikke destruktive indgreb i bygningen ved sådanne besigtigelser.

Besigtigelsen er derimod en vurdering af, om selskabet kan tilbyde en Bygningsforsikring for ejendommen på almindelige vilkår og betingelser, eller om der findes risici på ejendommen, som vi ikke ønsker at påtage os.

Besigtigelsen gør ikke, at selskabet dækker udover vores normale betingelser.

Når skaden først anmeldes ca. 2½ måned efter skaden er sket, så er affugtning ikke afgørende. Affugtning bør igangsættes straks efter skaden er sket, helst inden for få dage.

Selskabet bemærker, at klager bekræfter, at 'ejer 2' er fraflyttet ejendommen for få år siden. At man benytter boligen ind imellem, gør ikke at klager eller 'ejer 2' bebor ejendommen. Selskabet har ikke yderligere bemærkninger hertil, men henviser til selskabets tidligere svar.

Uagtet om det er taget, der er utæt eller om det er kondens fra tagkonstruktionen, der drypper ned fra taget, så er det ikke en følge af den dækningsberettiget frostsprængning og dermed ikke dækket af forsikringen."

Klageren har i mail af 14/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal opfordre min modpart Alm. Brand Forsikring A/S til at komme med eventuelle bemærkninger til de enkle erstatningsposter i erstatningsopgørelsens side 4 og 5. Jeg forstod på telefonsamtalen med Ankenævnet for Forsikring at Ankenævnet ikke udmelder en upartisk taksator til at

Ankenævnet for Forsikring

7.

99520

vurdere skaderne. Jeg skal derfor foreslå at Alm. Brand Forsikring og undertegnede bliver enige om at udpege en uvildig taksator til vurdering af de enkelte erstatningsbeløb. Jeg skal tillade mig at gå ud fra at Alm. Brand Forsikring accepterer forslaget og at Alm Brand Forsikring kontakter mig pr. telefon for at aftale det praktiske. I den tidligere korrespondance til Ankenævnet har jeg bedt Ankenævnet om at fastsætte et beløb til mig til dækning af div. udgifter herunder udgifter til uvildig taksator m.v. Der er grundlag herfor i forsikringspolisen hvortil der henvises som tidligere anført. Ankenævnet kunne i øvrigt på et langt tidligere tidspunkt i sagen at have oplyst at de ikke agtede at udmelde en upartisk taksator, som jeg har bedt om fra sagens start. Jeg ser herefter frem til at modtage en afgørelse fra Ankenævnet vedrørende det ovenfor anførte omkostningsspørgsmål og svar fra Alm. Brand Forsikring på det efterspurgt.

Selskabet har i brev af 22/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har opgjort de skader, som selskabet mener, der kan henføres til den dækningsberettiget skade jf. 'bilag fra klager', side 11.

Selskabet har besigtiget ejendommen 2 gange, og af 2 forskellige taksatorer. Selskabet ønsker derfor ikke at tilbyde en tredje besigtigelse, da vi ikke mener, den vil ændre vores afgørelse."

Klageren har i mail af 24/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Til trods for at jeg har opfordret Alm. Brand Forsikring A/S til at komme med evt. bemærkninger til de enkelte erstatningsposter i erstatningsopgørelsen side 4 og 5, har Alm. brand Forsikring A/S tilkendegivet at de ikke vil komme med bemærkninger til de enkelte erstatningsposter ligesom selskabet ikke vil medvirke til at lade en upartisk taksator vurdere skaden. Jeg har derfor været nødsaget til at få posterne i erstatningsopgørelsens side 4 og 5 takseret af en lokal tømrer fra området til at vurdere erstatningsopgørelsens pkt. fra 6 til 11 begge inkl. Vurderingsmanden er den samme som tidligere har vurderet skaderne jf. side 6. Jeg vedlægger en kopi af henvendelsen til vurderingsmanden samt en kopi af svaret jf. mail af 16. juli 2023.

Erstatningskravet jf. side 4 og 5 ændres ikke størrelsesmæssigt og erstatningskravet fastholdes i det hele og jeg henviser til vurderingerne fra tømrer ..."

Selskabet har i brev af 17/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets taksatorer har tidligere forholdt sig til klagers krav. Ligesom selskabet i vores tidligere besvarelser til Nævnet, har redegjort for, at klagers krav, som følge af den dækningsberettigede skade, ikke kan anerkendes i det omfang, som klager retter krav for.

Selskabet har derfor ikke yderligere bemærkninger til sagen. Ligesom vi ikke har yderligere bemærkninger til de nye tilbud, der er kommet fra klagers håndværker."

Klageren har i mail af 31/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedlægger kopi af faktura fra vurderingsmanden ... Fakturaen bedes medtaget i sagens omkostningsbeløb."

Ankenævnet for Forsikring

8.

99520

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets brev af 11/5 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse:

Der er anmeldt skade som følge af frostsprængning af rør ved varmtvandsbeholder placeret i pulterkammer på 1 sal.

Skaden er sket den 03-01-2022 og anmeldt den 20-03-2022.

Da skaden opdages rekvireres [VVS-firma] for udbedring af utætheden. Herudover iværksættes ikke yderligere skadebegrænsende tiltag i form af fx affugtning.

Huset henstår tilmed ubeboet og uopvarmet hvilket giver anledning til at fugtskaden får et større omfang.

Iht. forsikringsbetingelserne afsnit 10 pkt. 2 skal en skade hurtigst muligt anmeldes til Alm. Brand. Ligeledes har I som sikrede pligt til at begrænse skaden, herunder sætte varme på bygningen og igangsætte affugtning.

I har i denne sag ikke anmeldt sagen rettidigt og foretaget de skadebegrænsende tiltag som I har pligt til.

Erstatningen opgøres derfor skønsmæssigt ud fra det, som vi forventer skaden havde kostet hvis vi havde fået anmeldt skaden rettidigt og der var blevet sat ind med skadebegrænsende tiltag.

Der er ikke dækning for skaden på det frostsprængte rør ved varmtvandsbeholderen da varmtvandsbeholderen iht. producentens anvisninger skal monteres frostfrit.

Iht. forsikringsbetingelserne afsnit 230 pkt. 2.4.2 dækker forsikringen ikke: Skade på selve anlægget som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering.

Skadesopgørelse:

Iht. forsikringsbetingelserne afsnit 20 pkt. 5.3.1.3 foretages der fradrag i erstatningen for slid og ælde, når værdiforringelsen af det beskadigede umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

I denne sag er værdiforringelsen samlet set vurderet til 50% i det meget slidte og forfaldne køkken.

Opgørelse:

Maler	7.000
Tømrer	20.000
Elektriker/vvs	3.000
I alt	30.000
Afskrivning -50%	-15.000

Ankenævnet for Forsikring

9.

99520

Selvrisiko -8.113

Erstatning 6,882,00 kr.

Erstatningen er udbetalt til NemKonto.

Selvrisiko

Forsikringen er oprettet med en selvrisiko på 8.113,00 kr."

Af selskabets erstatningsopgørelse af 7/9 2022 fremgår bl.a.:

	Timer	Materialer	Nyvædi	Værdiforringelse	Dagsværdi	Værdiforringelse
Udskiftning af Loft	6.270,00	1.800,00	8.070,00	0,10	7.263,00	Gammelt skjoldet og beskidt loft
Maler	6.000,00	1.200,00	7.200,00	0,80	1.440,00	Særdeles beskidte og slidte vægge
Køkken	7.850,00	6.000,00	13.850,00	0,50	6.925,00	Fremstår med gamle vandskader der ikke er blevet udbedret i årevis. Særdeles slidt og meget dårlig vedligeholdelsesstand
El/VVS	2.500,00	500,00	3.000,00	-	3.000,00	De- og genmontering
I alt			32.120,00		18.628,00	
Samlet værdiforringelse					0,42	

Af klagerens tømrers mail af 9/11 2022 fremgår bl.a.:

"Hermed ifølge aftale fremsendes prisoverslag på udbedring af skaden
(Gældende for 16,5 m2 køkken)

Bemærk maler, El. samt vvs. arbejde indgår ikke i denne kalkulering

Indv. Døre

Det er min vurdering at 2 stk. indv. Dørplader i mahogni er beskadiget da der er konstateret løse finerlag i bund

Øvrige 2 stk. har udelukkende skjolder som evt. kan slibes og lakeres (maler)

Samlet pris udskiftning af 2 stk. mahognidøre inkl. karm og lister affald mm. kr. 13500,- inkl. moms

Loft

Nedtagning samt bortkøring af loft

Montering af nyt loft i egefiner

div. listearbejde

samlet pris leveret og monteret kr. 13400,- inkl. moms

(forbehold for skader i bagvedliggende konstruktion)

Køkken.

Gl. snedkerkøkken i mørk finér med forrammer nedtaget og affald deponeres

Nye køkkenelementer- sokler-bordplader mm. i en standard god kvalitet kr. 65000,-

Demontering-mont. Nyt køkken- div. Listearbejde kr. 15000,-

Samlet excl. moms kr. 80000,-

leveret og monteret kr. 100.000,- incl. moms

Vægge.

Ankenævnet for Forsikring

10.

99520

beklædning på ydervægge (silotex) er muligvis beskadiget, dette kan kun vurderes ved afmontering af tapet

Anslået beløb til udskiftning såfremt dette bliver relevant (3 vægge) inkl. listearbejde kr. 12800,- inkl. moms"

Af selskabets mail af 21/11 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Følgende tilbudt på vores fælles besigtigelse med tømrer:

Nyt loft i køkken 12.000,00 kr.

Rep. af 2 loftudtag elektriker 4.000,00 kr.

Udskiftning af 2 dørplader 7.000,00

Slib/oliering af 2 døre + nogle køkkenlåger 6.000,00 kr.

Rep. af finer på 3 låger + 2 sidestykker 5.000,00 kr.

I alt 34.000,00 kr. inkl. moms.

Der var også lidt tapet der hang (det er der i mange rum, hvor der ikke er skade)

Fugt i kælder + underskabe, kan ikke tilskrives skaden.

Ved accept af dette bliver der ikke fratrullet noget afskrivning, men blot selvrisko 8.113,00 kr."

Af klagerens erstatningsopgørelse af 25/12 2022 fremgår bl.a.:

Jeg fremkommer med følgende erstatningsopgørelse:

Pkt. 1: To indvendige døre jf. erstatningsopgørelse fra tømrer

af 9. november 2022 jf. vedlagte kopi.

Kr. 13.500,00 incl.moms

Pkt. 2: Beskadiget loft jf. samme opgørelse som ovenfor

kr. 13.400,00 incl. moms

Pkt. 3: Udskiftning af elinstallationer jf. opgørelse fra elektriker af

18.9.2022

kr. 31.250,00 incl. moms

Pkt. 4: Istandsættelse af vægge jf. opgørelse fra tømrer jf. ovenfor

kr. 12.800,00 incl. moms

Pkt. 5: Udskiftning af køkken – fuld og nyværdi jf. samme bilag fra

Tømreren

kr. 100.000,00 incl. moms

Pkt. 6: Diverse malerarbejde i køkken – forbehold fra tømrers side an-

slået til

kr. 15.000,00 incl. moms

Pkt. 7: Diverse VVSarbejder forbeholdt jf. samme opgørelse fra tømrer

Anslået til

kr. 15.000,00 incl. moms

Pkt. 8: Reparation af etageadskillelsen i køkkenet. Etageadskillelsen skal

udføres så den opfylder nuværende krav i.h.t. lyd og isolering m.v.

anslået til

kr. 15.000,00 incl. moms

Ankenævnet for Forsikring

11.

99520

Pkt. 9: Diverse forbehold taget henholdsvis af elektriker og tømrer i tilstødende rum og evt. kommende overraskelser

anslået til kr. 12.500,00 incl. moms

Pkt. 10: Skader i kælderen idet vandet samlede sig på gulvet i kælderen jf.

Kopi af billede. Behandling af vægge, gulv og loft mod fugtlugt m.v.

Anslået til kr. 12.500,00 incl. moms

Pkt. 11: Reparation af gulv jf. vedlagte kopi af billede kr. 6.250,00 incl. moms

Pkt. 12: Opgørelse af udgifter til vurderingsmand/tømrer jf. mail-

korrespondance jf. faktura kr. 1.612,50 incl. moms

Pkt. 13: Reparation af vandskade VVS kr. 1.107,50 incl. moms

Pkt. 14: Regning fra [REDACTED] el jf. faktura kr. 1.712,50 incl. moms

alt kr. 251.632,50 incl. moms

Minus slid og ælde anslået til 10% af erstatningsbeløbet kr. 25.163,25 incl. moms

Erstatning i alt kr. 226.469,25 incl. moms

Minus betalt A/C kr. 6.887,00

I alt til udbetaling kr. 219.582,25 incl. moms

Minus selvrisiko jf. korrespondance kr. 2.028,00

Erstatning i alt kr. 217.554,25 incl. moms

Vedrørende de enkle erstatningsbeløb henvises til begrundelser anført i mailkorrespondance. Specielt gøres det gældende at der ikke skal ske fradrag for for sen anmeldelse - manglende affugtning idet opmærksomheden henledes på at forsikringsselskabet i to omgange i perioden fra 21. marts 2022 til 11. maj 2022 ikke har nogen bemærkninger til skaden før skrivelsen 11. maj 2022 til trods for såvel VVSmand samt taksator fra Forsikringsselskabet var ude og besigtige skaden. Selskabet burde hvis de havde ønsket affugtning være fremkommet med krav herom under de to foregående besigtigelser. Der tages yderligere forbehold for renter og yderligere omkostninger."

Af klagerens mail af 14/7 2023 til klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Du har tidligere været ude på ejendommen og vurderet diverse skader i køkkenet efter en frostska-

du har fremsendt vurderingen d. 9.11.2022.

Jeg har opgjort erstatningskravet overfor Alm. Brand Forsikring, som det fremgår af vedlagte opgørelse. Jeg vil gerne have dig til at foretage en vurdering af de erstatningskrav jeg har fremsendt under punkterne 6 til 11 begge inkl.

Ankenævnet for Forsikring

12.

99520

Jeg har anslået udgifterne til de enkelte punkter men jeg beder dig foretage vurderingen efter bedste skøn som en selvstændig håndværker for området. Du skal foretage vurderingen så objektiv som muligt uden hensyn til mine anslåede beløb.

Hvis det er nødvendigt for dig at besigtige køkkenet igen, er der mulighed derfor idet skaderne ikke pt. er udbedret."

Af klagerens tømrers mail af 16/7 2023 til klageren fremgår bl.a.:

"Pkt. 6 + 7 maler + vvs er meget godt anslået

Mht. pkt. 8. i prisen er der plads til at udbedre til hidtil stand, som nok er det forsikringen er forpligtet til erstatte. (ud fra hvad jeg tidligere har erfaret) men skal vi op på nuværende niveau og renovere hele gulvkonstruktionen så er det ikke tilstrækkeligt nærmere 25000,- inkl. moms. Der vil jo så også komme gulv på 1. sal.

Pkt. 9 ok

Pkt. 10 den har jeg svært ved at vurdere men dit bud er nok meget godt ellers må du tage fat i firmaer som gør i dette

Pkt. 11 mht. etageadskillelse pkt. 8) er jeg i tvivl om du egentlig her mener gulvkonstruktionen under køkkenet men gældende for denne også er det at hvis udbedring er beløbet ok,

Men hvis total udskiftning og til nuværende stand så ca. 25.000,- inkl. moms

Jeg kan ikke vurdere hvad men egentlig er berettiget til men forsikringen forsøger jo normalt kun at erstatte en let udbedring, så ud fra hvad vi normalt renoverer på en sag som denne vil det ikke være isolering mm. op til nuværende stand."

Af police gældende fra 1/1 2018 fremgår bl.a.:

Bygninger

Bygning 1 - Beboelse

Bebygget areal	126 m ²	Antal etager	1
Tagetage	Udnyttet	Bygningen er opført i	1900
Forsikret til	1. risiko	Forsikringssum	2.500.000 kr.

...

Selvrisiko

Den generelle selvrisiko er på 7.593 kr.

I følgende tilfælde gælder der en særlig selvrisiko

Forurening se betingelser afs. 900 pkt. 3

For beboelsen, som ejeren selv bebor, gælder en selvrisiko på 1.898 kr., for øvrige beboelser gælder en selvrisiko på 7.593 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"10 Generelle bestemmelser

...

2 Anmeldelse af skade

Alle skader, tab eller uheld, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til Alm. Brand.

Opstået forurening eller mistanke herom skal også hurtigst muligt anmeldes til offentlige myndigheder.

Tyveri og hærværk skal desuden hurtigst muligt anmeldes til politiet.

Sikrede har pligt til – så vidt muligt – at afværge eller begrænse skade. Alm. Brand har ret til at foretage samme foranstaltninger.

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

Undladelse af at efterkomme dette kan få betydning for erstatningen.

...

20 Fællesbestemmelser

...

3 Forsikringsformer

Forsikringen kan tegnes efter nedennævnte former:

3.1 Nyværdi

Ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet.

3.2 1. risiko

Ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet med indtil en af forsikringstageren fastsat sum.

3.3 Nedrivning

Ved denne form er det forsikrede dækket med indtil en af forsikringstageren fastsat sum, beregnet til nedrivning.

3.4 Uforsikret

Ved denne form er der ingen forsikringsdækning.

Se i øvrigt punkt 5. Hvordan beregnes erstatningen.

...

5 Hvordan beregnes erstatningen

...

5.3 Erstatningens fastsættelse

5.3.1 Partielle skader

5.3.1.1 Erstatningen fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere en beskadiget bygning/genstand i uændret skikkelse.

5.3.1.2 Ved prisfastsættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere materialer, genstande, bygningskonstruktioner eller byggemetoder end de, der er brugt i den skaderamte bygning.

Der kan højst anvendes priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet, og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende er ikke omfattet af forsikringen.

5.3.1.3 Der foretages fradrag i erstatningen for slid og ælde, når værdiforringelsen af det beskadigede umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

5.3.1.4 Erstatningen kan dog ikke overstige nyopførelsesprisen for en tilsvarende bygning opgjort efter reglerne om totalskader, se punkt 5.3.2.

5.3.1.5 For bygninger med forsikringsformen 1. risiko danner forsikringssummen øverste grænse for erstatningen.

...

5.3.3 Fællesbestemmelser for partielle- og totalskader

...

5.3.3.4 For beboelsesbygninger, der har været ubeboet i mere end 6 måneder forud for skadedagen, ansættes erstatningen med fradrag for værdiforringelse som følge af slid, ælde og nedsat anvendelighed.

...

8 Erstatning for følgeudgifter

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales endvidere:

...

8.4 Bistand ved skadeopgørelsen og byggeadministration.

Nødvendige udgifter til bistand ved skadeopgørelsen samt byggeadministration i forbindelse med reparation/nyopførelse.

Erstatning udbetales kun på grundlag af faktura og kan af den opgjorte erstatning højst andrage 5 % for driftsbygninger og 7 % for beboelsesbygninger."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 20/3 2022 skade som følge af frostsprængning af et rør ved varmtvandsbeholderen placeret i pulterkammer på 1. salen over køkkenet. Skaden var sket den 3/1 2022. Bygningen var forsikret til en 1. risikosum, som på skadetidspunktet udgjorde 2.867.642 kr. Selskabet anerkendte dækning og opgjorde den 11/5 2022 erstatningen skønsmæssigt til 6.882 kr. Den 21/11 2022 tilbød selskabet en erstatning på 25.997 kr. (svarende til 34.000 kr. uden fradrag for slid og ælde, men med fradrag for selvrisiko på 8.113 kr.) som en forligsmæssig løsning.

Klageren er utilfreds med erstatningsopgørelsen. Han har opgjort kravet til 217.554,25 kr. i henhold til vurderingerne af tømreren. Han ønsker videre dækning af udgifter til bistand ved skadeopgørelsen og byggeadministration i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 20, punkt 8.4.

Klageren har anført, at bygningen er forsikret efter nyværdiprincippet, og at selskabet derfor ikke er berettiget til at foretage fradrag for slid og ælde. Han har anført, at køkkenet inden skaden var fuldt funktionsdygtigt, at der ikke tidligere havde været skader i køkkenet som følge af vandindtrængning fra taget, og at der havde været en mindre utæthed under vasken i køkkenet, som dog ikke havde medført skader. Han har bestridt, at huset generelt er fugtigt. For så vidt angår selvriskoen har han anført, at ejendommen var beboet på skadetidspunktet, idet medejeren opholdt sig ca. halvdelen af året på ejendommen, og idet medejeren de resterende dage som minimum besøgte ejendommen 2 dage, når hundene skulle lukkes ind og ud. Han har oplyst, at han selv opholdt sig på ejendommen minimum én weekend om måneden med sin familie. Han har anført, at køkkenet, dagligstuen og badeværelset derfor flere dage har været opvarmet, hvilket må sidestilles med beboelse, og at selskabet derfor alene er berettiget til at fratrække en selvrisiko på 2.028 kr.

Selskabet har afvist yderligere erstatning, idet klageren ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort kravets omfang og størrelse. Selskabet har videre afvist dækning af bistand i forbindelse med skadeopgørelsen, da der ikke er tale om en skade, hvor en sådan bistand er nødvendig. Selskabet har opgjort erstatningen skønsmæssigt på grund af manglende vedligeholdelse, og at klageren ikke har forsøgt at begrænse vand- og/eller fugtskaden efter frostsprængningen. Selskabet har anført, at huset stod uopvarmet, at der ikke blev foretaget affugtning, og at klageren først anmeldte skaden 2,5 måned efter skadens konstatering. Selskabet har anført, at ejendommens generelle stand er i en sådan forfatning, at værdiforringelsen af de beskadigede bygningsdele er mere end 30 %, hvorfor der kan ske fradrag i erstatningen på grund af slid og ælde, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 20, punkt 5.3.1.3. Selskabet har videre anført, at medejeren af ejendommen fraflyttede for få år siden, at ejendommen ikke blev benyttet til beboelse på

Ankenævnet for Forsikring

16.

99520

skadetidspunktet, og at selskabet derfor har været berettiget til at foretage fradrag for en selvrisiko på 8.113 kr.

Af police gældende fra 1/1 2018 fremgår det, at "for beboelsen, som ejeren selv beboer, gælder en selvrisiko på 1.898 kr., for øvrige beboelser gælder en selvrisiko på 7.593 kr.".

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 20, punkt 5.3.1.1 fremgår det, at "erstatningen fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere en beskadiget bygning/genstand i uændret skikkelse".

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 20, punkt 5.3.1.3 fremgår det, at "der foretages fradrag i erstatningen for slid og ælde, når værdiforringelsen af det beskadigede umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien".

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

Nævnet må lægge til grund, at selskabets tilbud om at yde erstatning med 34.000 kr. med fradrag af selvrisiko på 8.113 kr., i alt 25.997 kr. stadig gælder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning herudover.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på taksatorens oplysninger, der understøttes af de fremlagte fotos af bygningen, som viser, at bygningen generelt fremstår i dårlig stand og med ældre fugtskader. Selskabet har efter nævnets opfattelse derfor været berettiget til at opgøre erstatningen med henvisning til, at det skaderamte på skadetidspunktet var værdiforringet på grund af slid og ælde, jf. "30 %-reglen" i forsikringsbetingelsernes afsnit 20, punkt 5.3.1.3.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99520

Nævnet har tillige lagt vægt på, at klageren først anmeldte skaden ca. 2,5 måned efter konstateringen af frostsprængningen, og at klageren ikke umiddelbart efter skaden eller forud for anmeldelsen til selskabet påbegyndte affugtning af ejendommen. Nævnet finder, at selskabet på denne baggrund har godtgjort, at klageren har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt ved grov uagtsomhed, jf. forsikringsaftalelovens § 52.

Nævnet finder herudover at måtte lægge til grund, at ejendommen ikke var beboet på skadetidspunktet. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet i henhold policen har fradraget en selvrisko på 8.113 kr.

Nævnet finder videre ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til bistand ved skadeopførelsen og byggeadministration i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 20, punkt 8.4.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand