694/04

Den 29. marts 2004 blev i sag nr. 59.124:

xxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring og Familiens Basisforsikring II i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en brandskade.

Det fremgår af sagen, at den pågældende ejendom, der nedbrændte, var beliggende på Christiania. Selskabet har under henvisning til, at det fremgår af lokalplanen for Christiania, at ejendommen var bestemt til nedrivning alene tilbudt at betale erstatning i henhold til forsikringsbetingelsernes bestemmelse om bygninger bestemt for nedrivning. Selskabet har endvidere fastsat erstatningen for det brændte/beskadigede indbo skønsmæssigt under henvisning til, at klageren ikke har fremlagt fornøden dokumentation.

Klageren er utilfreds med den af selskabet tilbudte erstatning for det brændte/beskadigede indbo samt måden, hvorpå selskabet har opgjort brandskadeerstatningen for den nedbrændte ejendom.

Selskabet har ved skrivelse af 18/11 2003 til nævnet redegjort for sagen vedrørende familieforsikringen således:

> "Sagen vedrører en brandskade den 2. februar 2002, hvor vores kunder fik beskadiget dels indbo, dels deres hjem, bygningen '…', der var beliggende på Christiania. De

gældende forsikringsbetingelser er villaforsikring nr. 9706 og Familiens Basisforsikring II.

Vedrørende skadenummer …, Familiens Basisforsikring II.
Til Ankenævnets orientering vedlægger vi kopi af taksatorrapport af 12. februar 2002.

Det var således vores opfattelse, at der var indgået aftale med vores kunder om en kontanterstatning på 50.000 kr. til fuld og endelig afgørelse. Vi har derfor heller ikke modtaget en specificeret liste over det skaderamte indbo fra vores kunde. Endvidere var vores kunder ved at flytte fra '…', da skaden skete.

Efterfølgende blev vi imidlertid kontaktet af vores kunder pr. telefon, og blandt andet den 10. juni 2002 talte vores kvalitetskonsulent I.G. med vores kunde, ..[klageren]. I denne forbindelse anmodede vi vores kunder om at sende så detaljerede oplysninger som muligt om de beskadigede genstande. Vi opfordrede endvidere vores kunde til at undersøge, om hun skulle havde nogle kvitteringer, billeder eller andet liggende, da hun havde fået flyttet en del af sit indbo inden branden.

Vi henviser også til de gældende forsikringsbetingelser, Familiens Basisforsikring II, punkt 7.6, hvor blandt andet fremgår: 'For at få erstatning må man kunne dokumentere eller sandsynliggøre, at man har haft de beskadigede eller stjålne genstande, og at alder og genanskaffelsespriserne er som anført i skadesanmeldelsen. …'
…
I vores skrivelse af 26. august 2002 til Ankenævnet bad vi igen vores kunder om at præcisere deres erstatningskrav nærmere. Vi har modtaget kopi af vores kunders skrivelse af 25. september 2002 til Ankenævnet. Desværre har vores kunder ikke præciseret deres krav men alene anført, at forsikringssummen, med fradrag af de allerede udbetalte 50.000 kr., ønskes udbetalt.

Vi skal derfor igen venligst bede vores kunder om at præcisere deres erstatningskrav nærmere."

Efterfølgende har selskabet ved skrivelse af 7/2 2003 til nævnet anført følgende vedrørende erstatning i henhold til husejerforsikringen:

"I henhold til tidligere korrespondance har vi nu modtaget en tilbagemelding fra vores advokat om de undersøgelser, han har foretaget vedrørende ejendommen kaldet '…' i forhold til Christiania og Forsvarsministeriet.

Vi har også modtaget tilbagemelding fra vores bygningstaksator, med en foreløbig opgørelse af nyværdi henholdsvis dagsværdi i tilfælde, hvor ejendommen kan/skal genopføres og dagsværdi henholdsvis nyværdi, såfremt ejendommen ikke genopføres.

På baggrund af disse tilbagemeldinger, kan vi oplyse følgende:

Såvel Forsvarsministeriet og Christianiafællesskabet har klart og entydigt meddelt, at privat ejendomsret til bygninger på Christiania ikke eksisterer. Forsvarsministeriet har skriftligt redegjort herfor.

Christianiafællesskabet har foreløbig telefonisk bekræftet dette. Vi forventer snarest at modtage en skriftlig udtalelse fra Christiania.

Nogle bygninger er de oprindelige bygninger og ejes af Forsvarsministeriet. Andre bygninger er opført enten af Christiania eller af enkelte beboere for egen regning.

Disse bygninger tilhører alle Christiania for så vidt angår brugsretten. Brugsretten kan stilles til rådighed for beboerne, som til gengæld betaler en brugsleje til Christiania. Beløbet, der betales er beboerbestemt, således at forstå, at der udbetales et beløb pr. beboer, som bor i bygningen og altså ikke et bestemt beløb pr. bygning eller pr. kvadratmeter.

Christiania har ingen love, men har i fællesskab opstillet nogle forbud, som sætter de yderste grænser. Et af disse forbud er
'Ingen handel med bygninger eller boliger'.

Dette fremgår af Christianias hjemmeside på internettet under_WWW.Christiania.or

l den førnævnte redegørelse fra Forsvarsministeriet henvises til en rammeaftale mellem Ministeriet og Christianiafællesskabet.

Aftalens punkt 4 og 5 omhandler bygningerne. Det fremgår, at det er Christiania, som vedligeholder bygningerne. Kun, hvis det er bevaringsværdige bygninger sker det i samarbejde med Fæstnings- og Natursekretariatet. Det fremgår endvidere, at al handel med boliger ikke er tilladt, og at der af samme årsag er indført kontrol med ind- og udflytning.

Christiania har i tilslutning hertil telefonisk oplyst, at ..[klageren] ved indflytning i 1994 blev indskærpet disse regler. Der skulle forefindes et referat heraf i en forhandlingsprotokol. Christiania er blevet bedt om at sende en kopi.

Af Forsvarsministeriets redegørelse fremgår endvidere, at bygninger kun kan opføres og benyttes efter tilladelse.

Forsvarsministeriet har ikke umiddelbart til hensigt at give tilladelse til genopførelse af '…'.

'…' er omfattet af Lokalplanen for området, hvoraf følger, at den skal nedrives. Dog har '…' haft en enkeltstående dispensation til at blive liggende. Et eksemplar af Lokalplanen vedlægges. Der henvises til siderne 42 og 43 (afsnittet vedrørende delområde II), side 61 (punkt 6.3.) og side 64 (7. afsnit).

På baggrund heraf er det vores vurdering, at brandskadeerstatningen skal opgøres efter Forsikringsbetingelsernes afsnit om bygninger bestemt for nedrivning. Det følger ganske vist af Forsikringsbetingelsernes afsnit 7, (side 4), at såfremt genopretning af skaden ikke udføres, da opgøres erstatningen som en kontanterstatning til fri rådighed svarende til dagsværdien. Men det fremgår også, at erstatningen ikke kan overstige bygningens handelsværdi umiddelbart før skadens indtræden.

Det følger af ovenstående, at '…' ikke har nogen handelsværdi, idet den ikke kan handles.

Det fremgår også, at bygningen var bestemt for nedrivning. Ikke en nært forestående nedrivning, men en nedrivning på sigt.

Dette er baggrunden for, at det er vores opfattelse, at den rigtige erstatning vil være en erstatning opgjort efter reglerne om bygning er bestemt for nedrivning. Denne erstatning har vores taksator opgjort til kr. 133.151,00 efter fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 1 (side 2) fremgår, at det er ejeren eller brugeren af ejendommen, der er sikret.

Det er blevet os oplyst, at ..[klageren] og hendes samlever var blevet smidt ud af ejendommen af Christiania.

Man havde ganske vist ikke nået at flytte alle sine effekter, men om ..(klageren] fortsat må anses for at være bruger af ejendommen i forhold til ejeren (Christiania), har vi umiddelbart lidt svært ved at vurdere. Imidlertid er vi indstillet på at tilkendegive overfor ..[klageren] og Christiania, at et erstatningsbeløb på kr. 133.151,00 er til rådighed for enten Christiania eller ..[klageren], når der indbyrdes mellem disse er afklaret, hvem pengene skal tilkomme."

Af lokalplan for Christiania fremgår bl.a.:

"**4.2 Bebyggelse**

…

Delområde II

…

I det omfang forsvarsministeren efter Styringsrådets indstilling giver tilladelse til fortsat beboelse af bygninger og skure opført ulovligt efter 1971, kan tilladelse betinges af, at disse flyttes inden for de udpegede bosteder. Det er dog hensigten, at al beboelse på lang sigt skal ophøre i område II.

…

7.1 Lov om anvendelse af Christianiaområdet

…

Hvis Forsvarsministeriet ikke tillader, at bygningerne eller arealerne anvendes til beboelse eller andet formål, skal anvendelse ophøre indenfor en frist, der fastsættes af Forsvarsministeriet.

…

Delområde II skal fremover fremstå om et offentligt rekreativt område, hvor tilladelse til beboelse kun kan gives i det omfang, det ikke bryder områdets karakter af rekreativt område."

Nævnet har gentagne gange opfordret klageren til at fremkomme med den fornødne dokumentation samt gjort opmærksom på, at såfremt den efterlyste dokumentation ikke modtages, vil kendelse blive afsagt på det foreliggende grundlag.

Klageren har imidlertid ikke imødekommet hverken selskabets eller nævnets opfordring til at fremskaffe fornøden dokumentation.

Af forsikringsbetingelserne for Familiens Basisforsikring II fremgår bl.a.:

"**7.6 Dokumentation**

For at få erstatning må man kunne dokumentere eller sandsynliggøre, at man har haft de beskadigede eller stjålne genstande, og at alder og genanskaffelsespriserne er som anført i skadesanmeldelsen.

Dette kan gøres ved, at man sammen med anmeldelsen - i det omfang man er i besiddelse heraf - indsender kvitteringer/regninger for købet, købekontrakt eller fyldestgørende beskrivelse eller fotos.

I egen interesse bør forsikringstageren derfor gemme købsnotaer for alle nyere ting, og i mindst 5 år for mere langvarige forbrugsgoder. Købes tingene privat, bør man sikre sig en dateret overdragelseserklæring med angivelse af, hvad der købes og hvad prisen er. Det hele kan suppleres med fotos af de mest værdifulde ting. Med hensyn til dokumentation for genanskaffelsespriserne kan man som regel få de handlende til at udstede en erklæring.

Kan man ikke dokumentere eller sandsynliggøre sit krav, risikerer man, at selskabet kan afvise kravet eller fastsætte erstatningen efter et skøn."

I forsikringsbetingelserne for husejerforsikring hedder det bl.a.:

"**1. Hvem og hvor dækkes?**

Ejeren eller brugeren af ejendommen er sikret.

…

Kontanterstatning til fri rådighed

Såfremt genopretning af skaden ikke udføres, opgøres erstatningen som en kontanterstatning til fri rådighed, der svarer til det beskadigedes værdi (dagsværdi) umiddelbart før skaden.

Ved bygningsskade kan kontanterstatning til fri rådighed ikke overstige den beskadigede bygnings/bygningsdels handelsværdi umiddelbart før skadens indtræden.

…

Bygninger bestemt for nedrivning

For bygninger eller bygningsdele, som forud for skaden var bestemt til nedrivning, erstattes:

• Udgifter til oprydning, men med fradrag for sparede nedrivningsomkostninger."

Nævnet udtaler:

<u>Erstatning i henhold til familieforsikringen:</u>

Det er nævnets opfattelse, at et forsikringsselskab ved opgørelse af omfattende brandskade på indbo bør have forståelse for, at en forsikringstager muligt ikke kan dokumentere sit krav ved købskvitteringer.

Det fremgår af sagen, at en del af klagerens indbo var blevet flyttet forinden branden. Af det oven for anførte fremgår ligeledes, at klageren var blevet opfordret til at undersøge, om der blandt det flyttede indbo skulle befinde sig nogle kvitteringer, billeder eller andet.

Denne opfordring ses ikke at være blevet fulgt. Nævnet finder herefter ikke at kunne pålægge selskabet at yde større erstatning end den allerede tilkendte på 50.000 kr.

Erstatning i henhold til husejerforsikringen:

Nævnet har gennemgået sagen, herunder lokalplanen for Christiania samt den vedlagte erstatningsopgørelse for ejendommen, og finder på dette grundlag ikke anledning til at kritisere, at selskabet har opgjort brandskadeerstatningen i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit om bygninger bestemt for nedrivning. Herefter og idet nævnet forudsætter, at erstatningsbeløbet på i alt 133.151 kr. vil blive udbetalt til rette vedkommende, når afklaring herom foreligger, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen