803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 72.549:

xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har Bygningsforsikring for Produktivt Landbrug i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt brandskade.

Selskabet har fastholdt erstatningsopgørelsen med henvisning til, at denne er i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom nedbrændte den 25/1 2007, og at selskabet herefter opgjorde erstatningen til i alt 6.159.268 kr.

I den af klagerens advokat affattede klageskrivelse af 21/9 2007 hedder det:

> "På vegne af C.A. skal jeg hermed indgive klage vedrørende skadeopgørelse efter skaden …
>
> Klagen vedrører:
> 1) Den indvendige tagkonstruktion
> 2) Murstenene
> 3) Øvrigt
>
> Ad. 1:
> Ejendommens tidligere tagkonstruktion, var indrettet således, at samtlige spær var synlige, og tappet sammen ved hjælp af gedigen tømrerarbejde uden brug af søm eller lignende. Der har således været tale om adskillige anvendte håndværkstimer, der er medgået til en sådan konstruktion.

Hertil kommer, at der var tale om en træart af særlig høj kvalitet - pommersk fyr - importeret fra sydtyskland, der tillige var nøje udvalgt, således, at der ingen knaster fandtes i træet, hvilket gav ejendommen et eksklusivt præg til følge.

Dokumentation for disse specifikationer kan dels ved besigtigelse af den resterende nedbrændte ejendom samt ved henvendelse til den lokale tømrermester, der har kendskab til ejendommen.

Almindelig Brand har hertil foreslået, at erstatte dette med præfabrikerede spær og samlet med synlige sømbeslag. Dette er en uacceptabel løsning.

Ad. 2:
Vedrørende murstenene kan det oplyses, at disse var fremstillet med håndkraft, dvs. håndlavede, hvorfor det er åbenlyst, at almindelige sten ikke vil kunne erstatte disse, da det ikke efterlader samme facadeudtryk. Desuden var murerstenene indvendig synlige, således at det rent faktisk havde et æstetisk og betydningsfuldt udtryk for ejendomme.

Ad. 3:
Foruden det nævnte oplyser min klient, at han havde en helt unik træbjælke på 3 m i stueetagen, idet der var tale om en særlig moseegebjælke, som er fundet i nærområdet.

Denne er sat op som en del af ejendommens udsmykning - hvorved der var tale om et form for kunststykke - der dog samtidig havde funktion som en bærende bjælke.

Prisfastsættelse af en sådant særegent forekomst er givetvis noget nær umulig, men der er dog ingen tvivl om, at den havde stor værdi, hvilket erstatningssummen således også bør tage højde for. En af forsikringsselskabet løsning med en gipsbeklædt jerndrage synes på den baggrund ikke at være tilfredsstillende.

Der var alt i alt tale om en ejendom, der var en helt særlig landejendom, som for tidspunktet for opførelse var et ganske usædvanligt og omkostningsfyldt byggeri, idet der var tale om materialevalg og byggemetoder af ganske ekstraordinær karakter.

Dette har man fra forsikringens side således også måtte sande, hvilket har givet udtryk i den foreløbige høje erstatningsfastsættelse på godt og vel kr. 6.2 mio.

Det er også i lyset af denne betragtning at nærværende klage fremkommer, da det ikke ses, at der på linie med al øvrig materialevalg og løsninger er taget hensyn til de specielle konstruktioner i forbindelse med de ovenfor angivne klagepunkter.

Det forhold, at der henvises til 'gængse byggematerialer' kan ikke i denne sammenhæng indebære, at min klient skal acceptere materialer, som kvalitetsmæssigt ligger langt under den pågældende ejendoms øvrige kvalitetsniveau.

Det skal derfor bemærkes, at begrebet 'gængs' og 'standardmaterialer' ikke udelukker anvendelse af materialer der er af bedre / bedste kvalitet, når de netop er tilgængelige på det almindelige og gængse marked. Der er således ikke tale om at man kræver materialerne erstattet med sjældne og utilgængelige byggematerialer, men blot at materialerne skal have et vist kvalitetsmæssigt niveau.

Jeg skal på den baggrund anmode Ankenævnet om at tage skadeopgørelsen til vurdering og tage stilling til de anførte kritikpunkter."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

" **Sagens begrundelse**
I forbindelse med den skete brandskade har vores taksator opgjort erstatningen.

Skadegraden er fastsat til over 50 % hvorfor klageren har muligheden for at vælge at få nedrevet de ubeskadigede rester og få beregnet erstatningen efter reglerne for totalskader. Se betingelsernes afsnit B, punkt 5.3.2. og 5.3.3.

Erstatningen er opgjort i henhold til betingelsernes afsnit B, punkt 5.3.2. Totalskader
…
Både for den indvendige tagkonstruktion og murstenene mener vi, at der er tale om specielfremstillede byggematerialer.

Den tegnede forsikring dækker alene standardbyggematerialer og erstatningen kan ikke baseres på specialfremstillet byggematerialer.

Vi skal gøre opmærksom på, at der i erstatningsopgørelsen er taget højde for at materialerne var af særlig høj kvalitet, hvorfor der er tale om en meget højre m2-pris på byggeriet, end for et normalt byggeri.

Hertil skal det bemærkes, at der i erstatningsopgørelsen ligeledes er taget højde for, at der er tale om synlige spær.

Klagerens advokat henviser til en moseegsbjælke, som denne mener er kunstnerisk udsmykning.

Det er vores opfattelse, at moseegsbjælke som der er i stueetagen ikke kan betragtes som kunstnerisk udsmykning.

Kunstnerisk udsmykning har ingen betydning for bygningens stabilitet eller funktionalitet.

Da den omtalte bjælke i stueetagen har betydning for bygningens stabilitet mener vi ikke, at den kan betragtes som kunstnerisk udsmykning.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at der i erstatningen er medregnet at der er bærende bjælke. Disse er ikke, som advokaten oplyser i sit brev, erstattet med en gipsbeklædt jerndrage, men derimod limtræsbjælker.

Konklusion
Erstatningen er opgjort i henhold til betingelserne. Der er i erstatningsopgørelsen taget hensyn til at materialerne er af høj kvalitet, men i henhold til betingelserne skal erstatningen baseret på standard byggematerialer og selskabet kan ikke tilbyde at beregne erstatningen ud fra, at der er benyttet specialfremstillet materialer."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 25/10 2007 til nævnet bemærket:

"**Bjælken**
For så vidt angår den bærende bjælke, der er erstattet med limtræsbjælker, skal jeg blot gøre opmærksom på, at en sådan løsning ikke lever op til ejendommens eksklusive stand.

Den pågældende moseegebjælke var som tidligere nævnt både en bærende del af konstruktionen og en særlig kunstnerisk udsmykning i ejendommen. Det forhold, at bjælken således udfyldte to funktioner bør ikke komme forsikringsselskabet til gode - tværtimod.

Der bør således i et vist omfang tages højde for en sådan særegen konstruktion/udsmykning, som således besidder denne særlige kombination.

Forsikringsbetingelserne
For så vidt angår de anførte forsikringsbestemmelser, skal jeg igen præcisere, at det forhold, at der højst kan anvendes *'standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet' ikke* er ensbetydende med at andre mere eksklusive materialer ikke kan kræves.

Med standardmaterialer forstås normalt de materialer, som kan anskaffes i det lokale byggemarked og som er gængs og findes i større omfang end andre materialer.

Det er imidlertid ikke ensbetydende med, at andre mere eksklusive og særlige materialer ikke findes og kan skaffes på marked.

Der er således ikke tale om, at min klient gør krav på byggematerialer, der ikke kan opdrives på et almindeligt og gængs marked, men at man blot må gøre sig lidt mere umage og foretage nogle mere kvalificerede løsninger til en ejendom af den særlige beskrevne stand.

Sådan som jeg læser betingelserne, så må disse forstås og fortolkes i henhold til den konkrete bygning/ejendom, således at et almindeligt standardbyggeri naturligvis ikke kan kræves erstattet med et dyrere og mere eksklusivt byggeri.

Derimod må en ejendom, der netop er bygget med detaljer og kvalitet for øje kunne berettige en tilsvarende erstatning; nemlig en skadesopgørelse, der tager højde for den pågældende ejendoms særlige høje standard.

Jeg skal herudover henholde mig til det i klagen anførte."

Herefter har selskabet i skrivelse af 13/11 2007 til nævnet anført:

"Som i vores tidligere brev må vi henvise til betingelsernes afsnit B, punkt 5, hvor det er beskrevet 'Hvorledes beregnes erstatningen'.

Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på Forsikring & Pensions vejledning 'Principper for skadeopgørelse Bygningsforsikring - Landbrug' - **bilag …** hvor der blandt andet står:

Uanset om der er tale om en partiel skade eller en totalskade, kan det være fastsat i forsikringsbetingelserne, at der ved erstatningsberegningen højst kan anvendes priser på byggematerialer og -metoder, der er gængse på skadetidspunktet.

Ved gængse byggematerialer forstås standardmaterialer, der ikke er specielfremstillet (normal lagervare), og som normalt anvendes på skadetidspunktet i landbrugsbyggeri.

Ved gængse byggemetoder forstås, at arbejdet skal udføres på en måde, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet i landbrugsbyggeri.

De eksklusive byggemetoder der er benyttet - blandt andet ved samtlige synlige spær er tappet sammen uden brug af søm eller lignende samt lavet af specielt importeret træ - kan

ikke medregnes i erstatningsopgørelsen, da der ikke er tale om byggemetoder der er almindelig anvendt ved nybyggeri på landbrugsejendommen på skadetidspunktet.

Vi skal dog ikke undlade at oplyse, at der i vores erstatningsopgørelse allerede er medregnet til håndfremstillet spær, hvilket er udover hvad klageren har krav på jf. betingelserne.

Hertil må vi dog oplyse, at vi ikke kan imødekomme kravet om at spærene skal være lavet af specielt træ som er importeret fra Tyskland.

Som tidligere oplyst - og som det fremgår af ovennævnte - er der i skadeopgørelsen taget højde for at materialerne er af høj kvalitet. Kravet om at der skal benyttes eksklusive byggematerialer falder uden for dækningsomfanget, i det forsikringen alene dækker standardbyggematerialer.

Med hensyn til den bærende bjælke mener vi ligeledes at der er taget højde for denne i erstatningsberegningen, men at der jf. betingelserne ikke kan tages højde for eksklusive og særlige materialer, som man må betragte at moseegsbjælken er.

En bærende bjælke vil i dag være af stål eller limtræsbjælke. I erstatningsopgørelsen er der medregnet at der bliver anvendt en limtræsbjælke.

Jf. ovennævnte mener vi, at selskabet allerede har ydet udover hvad klageren har krav på i henhold til betingelserne. Selskabet kan således ikke imødekomme klagerens yderligere krav."

Efterfølgende har klagerens advokat i skrivelse af 28/11 2007 til nævnet anført:

"Min klient er naturligvis bekendt med forsikringsbetingelsernes vilkår om, at der ved beregning af genopførelsesomkostningerne skal tages udgangspunkt i udgifterne til 'gængse byggematerialer og byggemetoder'.

Dette indebærer naturligvis, at man ikke kan kræve en særlig vare, der ikke kan skaffes i handelen, hvilket jo selvsagt gælder for en bærende bjælke af moseeg.

Det er ubestridt i sagen, at vi har at gøre med en bygning, hvor der overalt har været anvendt materialer af bedste kvalitet, som dertil kommer, er anvendt i den bedste håndværksmæssige udførelse.

Min klient beder blot om, at erstatningen beregnes ud fra samme forudsætning. Der skal blot anvendes det bedst egnede træ på markedet i 1. klasses kvalitet - og den håndværksmæssige udførelse skal beregnes efter samme forudsætning, hvilket indebærer at der forventes udført et stykke gedigent håndværk i forbindelse med genopførelsen.

Selv om en Mercedes ikke er allemandseje, er den stadig 'gængs' på markedet og kan købes i det almindelige marked. Man skal 'nøjes med' at få en Fiat i stedet - for nu at bruge billedsprog.

På samme måde har min klient gjort gældende, at alle materialer kan købes i det almindelige marked, ligesom en fagudlært håndværker kan udføre det krævede arbejde.

Tagkonstruktionen skal kunne genopføres i første kvalitets fyr (knastfri) uden synlige samlinger.

Murværket skal udføres med de krævede håndstrøgne sten.

Den bærende bjælke, der var af moseeg, skal kunne opføres med anvendelse af en egebjælke af samme mål som den oprindelige."

Af selskabets skrivelse af 14/12 2007 til nævnet fremgår:

"Når murstenene skal håndfremstilles og træet til spærkonstruktionen skal speciel importeres, er der ikke tale om normal lagervare, og dermed ikke dækket af den tegnede forsikring.

Med hensyn til moseegebjælken fremfører klagerens advokat nu, at denne kan udskiftes med en egebjælke af samme mål, som den oprindelige moseegebjælke.

I den forbindelse skal vi oplyse, at selskabet ikke kender de nøjagtige mål på moseegebjælken.

Vi vil dog være indstillet på, at betale merprisen til en almindelig egebjælke med standardmål, som kan bestilles i ethvert byggemarked, med en mindre leveringstid.

Merprisen er maksimalt 5.000 kr. udover hvad der er afsat i den oprindelige erstatning. Merprisen kan udbetales når selskabet har modtaget dokumentation for egebjælken er oplagt."

I en herefter af klagerens advokat til nævnet fremsendt skrivelse af 20/12 2007 hedder det:

"Jeg har aldrig krævet, at mursten skulle specialfremstilles, blot at der skal anvendes håndstrøgne sten af bedste kvalitet, svarende til dem, der var anvendt i det nedbrændte hus.

Sådanne sten kan købes i det almindelige marked.

Jeg har aldrig krævet, at træ skulle hentes specielle steder i Tyskland, blot at der skal anvendes knastfrit fyrretræ i bedste kvalitet, og at konstruktionen skal være uden synlige samlinger.

Træet kan købes i det almindelige marked og arbejdet udføres af en faguddannet tømrer.

Jeg har på nuværende tidspunkt ikke bemærkninger til merprisen for egebjælken, men skal snarest vende tilbage til spørgsmålet, således at dette punkt eventuelt kan udgå af klagen."

Klagerens advokat har herefter ved skrivelse af 8/1 2008 meddelt selskabet, at klageren kan acceptere en merpris på 5.000 kr. for egebjælken.

Selskabet er i skrivelse af 9/1 2008 til nævnet fremkommet med supplerende bemærkninger til skrivelse af 20/12 2007 fra klagerens advokat. Af selskabets skrivelse fremgår:

"Vi har modtaget Ankenævnets brev af den 21. december 2007, med kopi af brevet fra klagerens advokat.

I den forbindelse skal vi oplyse, at der i erstatningens opgørelse ligeledes er taget højde for kvalitet af de anvendte sten. Der er derfor i erstatningen medregnet håndstrøgne facadesten som er fremstillet på en maskine. Vi formoder derfor, at vi allerede har opfyldt klagerens krav.

Med hensyn til spærene må vi fastholde, at der er tale om specielfremstillet byggematerialer, når træet skal købes og derefter skal spærene laves af faguddannet tømrer.

Det er vores opfattelse, at selskabet i erstatningsopgørelse har taget højde for den høje kvalitet i byggeriet, hvorfor vi ikke kan tilbyde yderligere jf. vores tidligere breve til Nævnet."

Af skrivelse af 29/4 2008 fra klagerens advokat til nævnet fremgår:

"I fortsættelse af tidligere korrespondance kan jeg nu fremsende brev af 21. april 2008 fra P. Tegl A/S, P.K.

Af denne skrivelse fremgår, at de ved byggeriet anvendte sten i sin tid, var en teglsten, der blev lavet af Lavens Teglværk.

P. Tegl angiver alternativ produktion, der svarer til den pågældende teglsten, og denne alternative sten er, som det fremgår, en 'almindelig men eksklusiv handelsvare'.

Vedrørende tagkonstruktionen kan jeg oplyse, at F. Træ har oplyst, at den pommerske fyr, som i sin tid blev anvendt, blev valgt på grund af dens formstabilitet.

Formstabiliteten var afgørende under hensyn til, at spærkonstruktionen var fuldstændig synlig.

Den pommerske fyr var, og er en almindelig handelsvare, som stadig leveres fuldkantet og ovntørret.

Alternativt kan, såfremt den samme formstabilitet skal opnås, anvendes douglas fyr eller eg."

I den vedlagte skrivelse af 21/4 2008 fra P.K., P. Tegl A/S, hedder det:

" På grundlag af Deres forespørgsel har vor salgskonsulent T.S. besigtiget facademurværket på den brandskadede ejendom beliggende …

Den anvendte facadesten er en såkaldt 'Anneberg Tegl' fra det nu nedlagte Lavens Teglværk. Denne facadesten er kendetegnet ved sit farvespil og en meget rustik overflade, som sædvanligvis fremkommer ved kulfyring i en ringovn eller lignende. Stenen er håndlavet og produceret ved en gennem århundrede almindelig anvendt fremstillingsteknik. At stenen i dag fremstår som meget speciel skyldes, at mange andre teglværker har ændret produktionsteknikken gennem 60" og 70" til en mere ensartet industriel masseproduktion. Der er dog en række teglværker, som mere eller mindre har fastholdt de tidligere produktionsteknikker og således fortsat er i stand til at producere sten med samme farvespil og overfladestruktur som den anvendte sten på den brandskadede ejendom.

Som potentielle leverandører af tilsvarende facadesten som den anvendte fra Lavens Teglværk kan nævnes P. Tegl og S. Specialtegl i Danmark. I Tyskland kan nævnes Witmunder Ziegelei, Glindower Ziegelei ligesom Backstein Kontor (Kohn) er handelsagentur for blandt andet belgiske og franske teglværker der anvender den gammeldags fremstillingsteknik. Endvidere er det muligt at fremfinde polske og tjekkiske teglværker der fortsat bruger den gamle fremstillingsteknik.

Forretningsgrundlaget i P. Tegl er at fremstille teglprodukter som i farve og form svarer til teglprodukterne fra gammel tid. Produktprogrammet af teglfacader hos P. Tegl omfatter hele farvepaletten fra sort til hvidt over røde og gule farvenuancer. Vor særlige brændeteknik, hvor der anvendes kul som brændsel, giver et unikt farvespil. Med hensyn til formgivning/dimensioner producerer vi teglfacader som mursten (i dansk normalformat, Hamborg format og Flensborg formats kolumbasten, bredsten, formsten og munkesten. Endvidere producerer vi tegl med forskelligartet overfladestukturer. Som følge af mangfoldigheden i vort produktprogram er vi hovedsageligt ordreproducerende.

Som udgangspunkt kommer vort produkt D43 farvemæssigt tæt på den anvendte facadesten på den brandskadede ejendom. Den rustikke overflade gør det nødvendigt at fremstille stenene som håndlavede formsten. Vi kan således fremstille facadestenen uden ændringer i vores produktionsanlæg og kan betegne facadestenen som en almindelig men eksklusiv handelsvare."

I forlængelse af ovennævnte har selskabet i skrivelse af 21/5 2008 til nævnet anført:

"**Murværk**
Vi har undersøgt de sendte oplysninger nærmere. Teglværket har specialiseret sig i en speciel type produkter. Det er produkter som alene udføres efter ordre og produktionen udføres efter teknik fra gamle teglværker med blandt andet kulfyring.

Stenene fra P. Tegl A/S er ikke en lagervare hos byggemarkeder / trælaster mv. Der er således ikke tale om et produkt som er et standardmateriale, men derimod et specielfremstillet produkt, som ikke er omfattet af forsikringen, jf. vores tidligere breve.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at en almindelig sten koster 2 til 3 kr. pr. stk. De håndstrøgne sten som er medregnet i opgørelsen koster 7 til 8 kr. pr. stk. Vores taksator har været i kontakt med P. Tegl A/S som oplyser, at de beskrevne sten koster ca. 35 til 40 kr. pr. stk.

Tømmer til tagkonstruktionen
Vores taksator har ligeledes været i kontakt med F. Træ som oplyser, at prisen på et stykke fuldkantet 'Pommersk Fyr' og et stykke gran-tømmer er stort set ens, og kan indeholdes i den erstatning som allerede er opgjort.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at der ikke er tale om 'Pommersk Fyr' som er importeret fra sydtyskland, som nøje er udvalgt og der ingen knaster er i, men tale om 'Pommersk Fyr' som er lagervare hos byggemarkederne / trælasterne."

Klagerens advokat har herefter i skrivelse af 30/5 2008 til nævnet bl.a. anført, at kvaliteten af det anvendte tømmer er ekstremt højt. Det er således helt uden synlige knaster overalt i huset, herunder i tagkonstruktionen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit B. Fællesbestemmelser**
…
5.3. Erstatningens fastsættelse
…
5.3.2. Totalskader
5.3.2.1.
Erstatningen fastsættes til, hvad det på skadedagen vil koste at nyopføre en bygning i nutidig skikkelse, med samme grundareal, på samme sted og til samme faktiske anvendelse som den beskadigede.

Der kan højst ydes erstatning for tilsvarende indretning og udstyr som i den skaderamte bygning.

5.3.2.2.
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 højst priser for bygningskonstruktioner og byggemetoder, der er almindeligt anvendt ved nybyggeri på landbrugsejendomme på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om at dække merprisen - maksimalt 5.000 kr. - for en almindelig egebjælke med standardmål.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse, som på det foreliggende grundlag findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen