Ankenævnet for Forsikring

Den 29. juni 2016 blev i sag nr. 89187:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har bygningsforsikring hos LB Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse for en bygning, der udbrændte natten mellem den 3/3 og den 4/3 2015.

Selskabet har opgjort erstatningen for det nedbrændte hus efter reglerne om bygninger bestemt til nedrivning i forsikringsbetingelsernes pkt. 1.I., hvorefter erstatningen er opgjort til materialeværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

I bilag vedlagt klageskema af 6/3 2016 har klagerne bl.a. anført:

> "[Klagerne] (i det følgende kaldet 'klageren') anmeldte den 4. marts 2015 en skade til Bauta Forsikring (i det følgende kaldet 'indklagede'), idet klagerens ejendom udbrændte natten mellem den 3. og 4. marts 2015.
>
> Klageren havde på skadestidspunktet en husforsikring hos indklagede, jf. opkrævning vedrørende policenr. … for perioden fra 1. maj 2014 til 1. maj 2015 (bilag 2).
>
> Som bilag 3 vedlægges forsikringsbetingelserne for husforsikring, vilkår nr. 41-6, januar 2015 fra LB Forsikring.
>
> Klageren var på skadestidspunktet flyttet ind i en ny bygning på matriklen. Som bilag 4 vedlægges kort over ejendommen, hvoraf det fremgår, at den gamle bygning (markeret med '1') ligger i skel mod naboejendommen mens den nye bygning er placeret til højre for den gamle bygning på vedlagte kort.
>
> Klageren fik i september 2011 byggetilladelse til opførelse af den nye bebyggelse på samme matrikel betinget af, at den eksisterende bygning ikke længere ville blive anvendt

til beboelse senest tre måneder efter, ibrugtagningstilladelse blev meddelt for den nye bygning.
I januar 2014 flyttede klageren ind i den nye bygning, hvorefter den gamle bygning blev anvendt til opbevaring, værksted og udhus. Klageren undersøgte efterfølgende både muligheden for at bygge et nyt udhus, hvilket ville kræve nedrivning af den gamle bygning samt muligheden for at ombygge den gamle bygning til udhus. I forbindelse med afklaringen af disse muligheder var klageren i kontakt med … Kommune samt klagerens pengeinstitut.

Den 4. marts 2015 besigtigede taksator … for Bauta Forsikring den udbrændte gamle bygning.

Klageren har efterfølgende søgt bistand hos … Forsikringsskader A/S vedrørende korrespondance med Bauta Forsikring og opgørelse af skaden, hvilket ikke førte til en løsning. … Forsikringsskader A/S vurderede, at indklagede burde dække skaden normalt med udgangspunkt i nyværdi, men indklagede nægtede dette under henvisning til, at den gamle bygning, ifølge indklagede var bestemt til nedrivning på skadestidspunktet.

Efter en længerevarende korrespondance mellem … Forsikringsskader A/S, klageren og indklagede, meddelte indklagede ved e-mail af 9. oktober 2015 til klageren (bilag 5), at indklagede ikke fandt, at klageren havde løftet påstanden om, at den gamle bygning ikke var bestemt til nedrivning.

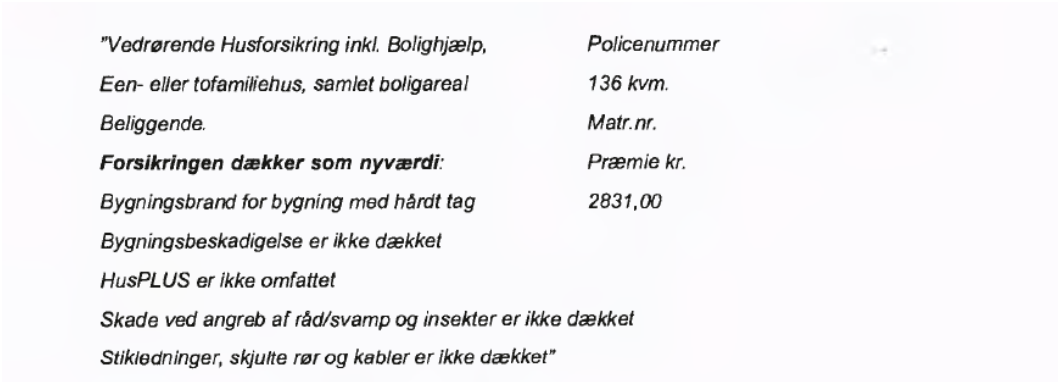
Klageren rettede herefter henvendelse til indklagede via advokat ved brev af 7. december 2015 (bilag 6). Indklagede fastholdt sin vurdering i brev af 22. december 2015 til klagerens advokat (bilag 7) om, at klagerens gamle bygning skulle være bestemt til nedrivning på skadestidspunktet, hvorfor klageren fastholdt sin afgørelse om alene at tilbyde dækning for materialeværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

Indklagede har, jf. bilag 7, lagt vægt på følgende forhold i forbindelse med sin afgørelse:

- *Dine klienter har ændret dækningen på husforsikringen til alene at omfatte branddækning*
- *Det nye hus er forsikret i et andet forsikringsselskab*
- *Der foreligger en byggetilladelse, hvoraf det fremgår, at det er en betingelse for opførelse af det nye hus, at det gamle er revet ned inden 3 måneder efter ibrugtagning*
- *Dine klienter skriver til kommunen den 9. januar 2015, at de vil have klarlagt mulighederne for ud-husbyggeri inden nedrivning af det gamle hus*
- *Dine klienter har i e-mail af 12. maj 2012 meddelt vores afdeling for Salg & Rådgivning, at huset skal rives ned*
- *Rapporten fra DBI omtaler skadesstedet, som et 'nedlagt' stuehus.*

Klageren har til gengæld gjort gældende, at indklagede skal opgøre skaden og udbetale erstatning med udgangspunkt i nyværdi, idet den gamle bygning på skadestidspunktet ikke var bestemt til nedrivning.

I den forbindelse skal det fremhæves, at følgende fremgår af bilag 2 (min fremhævelse):



"Vedrørende Husforsikring inkl. Bolighjælp,	*Policenummer*
Een- eller tofamiliehus, samlet boligareal	*136 kvm.*
Beliggende.	*Matr.nr.*
Forsikringen dækker som nyværdi:	*Præmie kr.*
Bygningsbrand for bygning med hårdt tag	*2831,00*
Bygningsbeskadigelse er ikke dækket	
HusPLUS er ikke omfattet	
Skade ved angreb af råd/svamp og insekter er ikke dækket	
Stikledninger, skjulte rør og kabler er ikke dækket"	

Klageren har således betalt for en nyværdiforsikring og har i øvrigt haft en berettiget forventning om, at forsikringen for den brandskadede bygning dækkede nyværdi, hvad klageren er berettiget til.

Klageren ændrede den 12. maj 2012 husforsikringen til alene at omfatte branddækning, idet den gamle beboelse ikke var udført med skjulte rør, hvorfor klageren var af den opfattelse, at en forsikring mod skader på skjulte rør ikke var nødvendig. Den gamle bygning skulle ikke længere fungere som bolig, og klageren var derfor af den opfattelse, at en forsikring mod svamp ej heller var nødvendig for bygningen.

Indklagede er, jf. bilag 7, af den opfattelse, at klageren i den forbindelse skulle have oplyst, at den gamle bygning skulle nedrives.

Denne misforståelse afklarede klageren ved e-mail af 17. maj 2012 til indklagede (refereret i bilag 7), hvor af følgende fremgår.

> 'Glem alt om nedrivning'.

Klageren har således allerede i 2012 givet tydeligt udtryk for at den gamle bygning ikke var bestemt til nedrivning. Indklagede bekræftede ligeledes modtagelsen af ovenstående e-mail af 17. maj 2012.

Det gøres på den baggrund gældende, at Indklagede ikke alene kan hæfte sig ved e-mailkorrespondance forud for e-mail af 17. maj 2012 fra klageren, og det må lægges til grund, at klageren har meddelt indklagede, at den gamle bygning ikke var bestemt til nedrivning.

I den forbindelse bemærkes, at indklagede ikke gjorde klageren opmærksom på, at en ændring af forsikringen ville medføre, at indklagede i modsætning til den gældende police ikke ville dække skader på den gamle bygning med udgangspunkt i nyværdi.

Klageren har ikke før skadestidspunktet fået oplyst, at en husforsikring, der alene omfatter branddækning skulle give en indikation for, at den gamle bygning skulle være bestemt til nedrivning. Det gøres gældende, at denne manglende information skal komme indklagede til skade, idet indklagede som forsikringsselskab burde have oplyst klageren om alle væsentlige konsekvenser ved at ændre forsikringen.

Det gøres videre gældende, at den kendsgerning, at den nye bygning er forsikret i et andet selskab ikke kan tillægges betydning i forhold bedømmelsen af, hvorvidt der skal ske opgørelse med udgangspunkt i nyværdi i nærværende sag.

I forbindelse med indklagedes misforståelse omkring byggetilladelsen, jf. bilag 7, gøres det gældende, at klageren opnåede ibrugtagningstilladelse for den nye bygning uden at nedrive den gamle bygning. Dette skyldes, at … Kommune alene har fremsat krav om, at den gamle bygning ikke måtte bruges som bolig. … Kommune har således ikke stillet krav nedrivning af den gamle bygning, ligesom der på intet tidspunkt er søgt om nedrivningstilladelse.

Indklagede har som oven for nævnt truffet afgørelse om, at den gamle bygning var bestemt til nedrivning på skadestidspunktet. Dette er i imidlertid ikke korrekt. I den forbindelse vedlægges e-mail af 16. februar 2015 fra klageren til … Kommune (bilag 8), hvor af følgende fremgår:

> *'2. Vil det være en mulighed at renovere den gamle beboelse og bruge den som udhus, eller evt. bygge nyt på den gamle sokkel?'*

Ved e-mail af 17. februar 2015 (bilag 9) besvarede … Kommune v/ … førnævnte e-mail. Af svaret fra … Kommune fremgår følgende:

> *'2. Du kan godt ombygge den gamle bolig til udhus/garage, hvis det er hensigtsmæssigt. I så fald skal du søge en byggetilladelse til anvendelsesændringen og sende nogle tegninger, der viser indretning og facades, som klart viser, at der er tale om udhus/garage. Du må også bruge soklen til en ny bygning'.*

Af ovenstående korrespondance fremgår det, at klageren ikke før skadestidspunktet havde besluttet sig for, hvorvidt den gamle bygning skulle nedrives, ligesom Aalborg Kommune ikke anså nedrivning som et krav.

I forlængelse heraf vedlægges e-mailkorrespondance af 12. november 2015 mellem klageren og klagerens revisor (bilag 10), hvori klagerens revisor v/… bekræfter, at der ikke før skadestidspunktet forelå en afklaring omkring den gamle bygning på grund af klagerens økonomi.

Indklagede har, jf. bilag 7, lagt vægt på klagerens skrivelse til … Kommunen af 9. januar 2015. I den forbindelse bemærkes, at klagerens skrivelse af 9. januar 2015 var udtryk for et ønske om at få afklaret, hvorvidt … Kommune kunne godkende et af de scenarier, der på tidspunktet var i spil vedrørende klagerens ønsker om et udhus.

Dette er ikke ensbetydende med, at nedrivning af den gamle bygning på skadestidspunktet var det eneste scenarie, som var i spil. I den forbindelse henvises til bemærkningerne omkring bilag 8 og 9 oven for.

Klageren har ikke lagt skjul på, at der har været flere scenarier i spil, herunder bl.a. nedrivning, men dette viste sig (også før skadestidspunktet) ikke at være en mulighed, hvorfor den gamle bygning ikke var bestemt til nedrivning på skadestidspunktet.

Indklagede har ligeledes, jf. bilag 7, tillagt det vægt, at rapporten fra DBI omtaler skadesstedet som et 'nedlagt' stuehus.

Klageren stiller sig uforstående over for indklagedes tolkning af brandrapporten, og at betegnelsen 'nedlagt' stuehus skulle være ensbetydende medplanlagt nedrivning.

Det er ikke bestridt, at den gamle bygning ikke blev anvendt til beboelse på skadestidspunktet. Formuleringen i rapporten fra DBI er således korrekt, idet ingen boede i den gamle bygning, men dette kan ikke medføre at den gamle bygning var bestemt til nedrivning.

I forlængelse heraf bemærkes det, at klageren på skadestidspunktet havde opsat censor tilkoblet den nye bygnings tyverialarm, idet den gamle bygning blev anvendt til opbevaring af klagerens ejendele. Den gamle bygning var således forsat i brug som opbevaring og værksted for klageren.

Der er således tale om en skade, der skal opgøres med udgangspunkt i nyværdi, idet klagerens gamle bygning ikke var bestemt til nedrivning på skadestidspunktet".

Hertil har selskabet i brev af 30/3 2016 til nævnet bl.a. gjort gældende:

"Sagen omhandler, hvorledes erstatningen efter en brandskade skal opgøres.

Sagsfremstilling:
Vores medlemmer bor på en landzoneejendom, hvortil de i 2011 søgte om byggetilladelse til at opføre et nyt beboelseshus. Byggetilladelsen blev givet under forudsætning af, at det daværende hus blev fjernet senest 3 måneder efter ibrugtagning af det nye hus.

Vores medlemmer skrev den 12. maj 2012 til os, at de ønskede at opsige deres forsikringer, da deres daværende hus skulle nedrives, når det nye var færdigbygget. Vi svarede vores medlemmer, at vi kunne opsige forsikringen pr. nedrivningsdatoen, hvortil vores medlemmer den 17. maj 2012 svarede, at de skulle bo i det gamle hus endnu et år, så vi skulle glemme nedrivning. Vi forstod og forstår stadigvæk den mail således, at vi ikke skulle opsige forsikringen på daværende tidspunkt pga. nedrivning.

… kommune skrev den 9. januar 2015 til vores medlemmer, at de havde konstateret, at der endnu ikke var anmeldt nedrivning af den gamle bolig som forudsat i den tidligere byggetilladelse. Vores medlemmer skrev tilbage, at de gerne ville have et nyt udhusbyggeri på plads inden nedrivning fandt sted, da de brugte det gamle hus til opbevaring. Der fulgte herefter en diskussion af, hvorvidt det nye udhus skulle bygges på den placering, hvor det gamle hus lå eller om udhuset, kunne blive bygget et andet sted på grunden. Det fremgik af korrespondancen, at vores medlemmer ønskede at opføre et udhus væk fra både det nuværende og det gamle beboelseshus. Som en del af denne diskussion skrev kommunen den 16. februar 2015 til vores medlemmer, at de kunne ombygge det gamle hus til udhus forudsat at indretning og facader tydeliggjorde, at der var tale om et udhus. Vores medlemmer var ikke interesserede i denne løsning og fremsendte i stedet den 22. februar 2015 et projektudkast omkring opførelse af nyt udhus. Den 23. februar 2015 spurgte vores medlemmer videre til, hvorledes de kunne søge byggetilladelse til dette projekt.

Vores medlemmers tidligere hus brændte den 4. marts 2015. I forbindelse med vores sagsbehandling blev vi opmærksomme på, at dette hus stod over for nedrivning. Med henvisning til vores vilkår gjorde vi vores medlemmer opmærksomme på, at vi herefter, i overensstemmelse med vores vilkårs pkt. 1.I., ville nedskrive erstatningen i overensstemmelse hermed.

6. 89187

Anbringender:
Af de dagældende forsikringsvilkår pkt. 1.I fremgår, at for bygninger, som før skaden var bestemt til nedrivning, gøres erstatningen op til materialeværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

Vores medlemmer fik i 2011 en byggetilladelse, hvori det blev forudsat, at den nu brændte hus blev fjernet senest 3 måneder efter ibrugtagning af det nye hus. Vores medlemmer var på skadetidspunktet flyttet ind i det nye hus, hvorfor nedrivning af det gamle hus har været nært forestående på skadetidspunktet.

Vores medlemmer havde et ønske om at bygge et udhus væk fra det nybyggede beboelseshus. Da kommunen ikke var indstillet herpå, blev konklusionen, at vores medlemmer ville søge byggetilladelse til et udhus, der skulle placeres i umiddelbar nærhed af, hvor det nu brænde hus på daværende tidspunkt var placeret.

Vores medlemmers eneste interesse i det nu brændte hus synes herefter at være, at de kunne benytte det nu brændte hus til udhus/opbevaring frem til tidspunktet, hvor et nyt udhus kunne opføres. Et sådant ønske synes dog ikke foreneligt med kommunens krav, da det nu brændte hus skulle fjernes senest 3 måneder efter ibrugtagning af det nye hus.

Kommunen foreslog i løbet af deres korrespondance med medlemmerne, at det nu brændte hus blev ombygget til udhus. Kravet var dog, at facader og indretning skulle ændres således, at det fremgik tydeligt, at der var tale om et udhus. Der var således ikke tale om, at kommunen ville acceptere, at det daværende hus blev anvendt som udhus i dets daværende stand. Vores medlemmer havde dog ikke umiddelbart interesse i en ombygning af det nu brændte hus, da de i stedet fremsendte forslag til kommunen om opførelse af en helt ny bygning indeholdende udhus og garage.

Vores medlemmers ønske om opførelse af et nyt udhus syntes dog utopisk, da banken ikke ønskede at finansiere hverken ombygning af det tidligere hus eller opførelsen af det ønskede udhus.

Vores medlemmers nedlagte stuehus brændte på et tidspunkt, hvor kommunen havde anmodet om ansøgning om nedrivning og samtidig kun ca. 10 dage efter, vores medlemmer var blevet enige med kommunen om et udkast til det udhus, der skulle søges byggetilladelse til. Et udhus der, efter planen, skulle ligge der, hvor den nu brændte bygning lå.

Konklusion:
Efter en fornyet gennemgang af sagen må vi fastholde vores afgørelse, hvorefter erstatningen opgøres efter reglerne om bygninger bestemt til nedrivning. Det fremgår af en byggetilladelse fra 2011, at det nu brændte hus skulle fjernes senest 3 måneder efter ibrugtagning af det nye hus. Da vores medlemmer var flyttet ind i det nye hus og da kommunen havde rykket for ansøgning om nedrivningstilladelse, findes nedrivning at have været særdeles nært forestående.

Vi må korrigere vores medlems advokat, der fejlagtigt i sit indlæg skriver, at det ikke var et krav for byggetilladelsen fra 2011, at det nu brændte hus skulle rives ned. Vores medlems advokat finder, at det var tilstrækkeligt, at det nu brændte hus ikke længere blev anvendt til beboelse. Denne antagelse er forkert og i strid med byggetilladelsen, hvorefter det nu brændte hus skulle være fjernet 3 måneder efter ibrugtagning af det nye. At vores medlemmer endnu ikke på skadetidspunktet havde fået bygningen fjernet, ændrer ikke på kravene opregnet i byggetilladelsen.

Vores medlems advokat henviser desuden til, at kommunen foreslog en genanvendelse af den nu brændte bygning til udhus. Kommunen stillede dog som krav hertil, at bygningen blev ombygget således, at både facader og indretning fik karakter af et udhus. Disse bemærkninger fra kommunen ændrer ikke på, at vores medlemmer umiddelbart derefter valgte at gå videre med et udkast til et nybygget udhus. Dette uagtet, at vores medlemmers økonomi ikke rakte til hverken en tilstrækkelig ombygning eller en nybygning af et udhus.

I henhold til byggetilladelsen fra kommunen stod vores medlemmers nu brændte hus over for en nært forestående nedrivning. Vores medlemmers ønske om at bibeholde huset som opbevaringsplads frem til et nyt udhus kunne bygges, kan ikke ændre derved, da dette ønske var i strid med kravene fra kommunen.

Da huset således var bestemt til nedrivning må vi fastholde, at erstatningen opgøres til materialeværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

Afsluttende bemærkninger:
Slutteligt bemærkes, at vores medlems advokats påstand om nyværdi ikke er overensstemmende med kommunens krav, da det ikke ville være muligt lovligt at genopføre det beskadigede hus med samme byggemåde og på nøjagtigt samme sted, hvilket er et krav, når skader opgøres til nyværdi, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 1.H.

Det fremgår videre af vores vilkårs pkt. 1.H., at ved kontanterstatning foretager vi fradrag for værdiforringelse. En sådan erstatning kan ikke overstige handelsværdien. Da handelsværdien for en ejendom bestemt til nedrivning er begrænset, finder vi, at den mest gunstige erstatning for vores medlemmer i nærværende tilfælde er den allerede tilbudte erstatning jf. forsikringsvilkårenes pkt. 1.I".

Heroverfor har klagerne i brev af 12/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er beklageligt, at indklagede var og er i den vildfarelse, at den gamle bygning på skadestidspunktet skulle være bestemt til nedrivning.

Baggrunden for klagerens forsøg på at opsige forsikringen hos indklagede tilbage i maj 2012 var, at klageren ønskede at samle sine forsikringer hos et konkurrerende forsikringsselskab. Indklagede oplyste i den forbindelse klageren om, at forsikringen kun kunne opsiges, hvis huset skulle rives ned.

Det er klagerens opfattelse, at klageren ved sin meddelelse til indklagede om, at indklagede skulle glemme alt om nedrivning har gjort indklagede opmærksom på, at den gamle bygning ikke var bestemt til nedrivning. Indklagede har ligeledes bekræftet klagerens meddelelse herom, hvorfor indklagede ikke kunne have været i tvivl om, at den gamle bygning ikke var bestemt til nedrivning.

Det er ikke korrekt, at nedrivning af den gamle bygning var nært forestående på skadestidspunktet. Klageren har undersøgt forskellige muligheder vedrørende den gamle bygning, herunder nedrivning og ombygning, både før og efter skadestidspunktet. Disse indledende undersøgelser i forhold til … Kommune og klagerens pengeinstitut ændrer ikke på, at den gamle bygning på skadestidspunktet ikke var bestemt til nedrivning, og bygningen blev på skadestidspunktet anvendt af klageren.

Det er således ikke korrekt, at klageren ikke var interesseret i en løsning, hvor den gamle bygning blev ombygget - tværtimod. Klageren var under henvisning til finansieringsmulighederne meget interesserede i en ombygning af den gamle bygning, men klageren ønskede at præsentere pengeinstituttet for begge muligheder, hvilket var baggrunden for ansøgningen til … Kommune.

I forbindelse med indklagedes taksators besigtigelse af den gamle bygning kort efter skadestidspunktet oplyste klageren taksatoren om, at det var før skadestidspunktet var uafklaret, hvad der skulle skal med den gamle bygning.

Det fastholdes, at byggetilladelsen fra september 2011 var betinget af, at beboelsen blev fjernet fra den eksisterende bygning senest tre måneder efter, at ibrugtagningstilladelse blev meddelt for det nye byggeri. I den forbindelse bemærkes, at klageren allerede ved ansøgningen om byggetilladelse ansøgte om, at en del af den gamle bygning kunne bevares som udhus. Betingelsen om nedrivning i byggetilladelsen er da også af Aalborg Kommune blevet tolket således, at bygningen kunne blive stående, men ikke måtte benyttes til beboelse.

Herudover har … Kommune bekræftet, at den gamle bygning kan bevares og ombygges til udhus.

På den baggrund kan betingelsen i byggetilladelsen fra 2011 ikke medføre, at den gamle bygning på skades-tidspunktet var bestemt til nedrivning. Ansøgningen om byggetilladelse vedrørende et nyt udhus kan alene anses som et led i de undersøgelser, som klageren foretog vedrørende den gamle bygning, men ansøgningen kan ikke medføre, at den gamle bygning var bestemt til nedrivning. I den forbindelse skal det fremhæves, at opførelse eller ombygning af bygninger i landzone kræver godkendelse fra kommunen, nabohøring og offentlig høring, hvorfor det er naturligt og relevant at igangsætte alle undersøgelser vedrørende mulighederne på grunden i god tid.

I februar 2015 fortsatte klageren undersøgelserne i forhold til anvendelsen af den gamle bygning, herunder ved indlevering af en ansøgning om opførelse af et nyt udhus, som kræver nedtagning af en del af den gamle bygning. På tidspunktet for ansøgningen til … Kommune havde klagerens pengeinstitut dog allerede modsat sig planen om at opføre et nyt udhus. Pengeinstituttet ville således alene godkende en plan om ombygning af den gamle bygning til udhus.

Indklagede har anført, at klagerens ønske om at opføre et nyt udhus syntes utopisk, hvilket efter klagerens opfattelse må tages som udtryk for, at den gamle bygning ikke var bestemt til nedrivning på skadestidspunktet, idet en ombygning af den gamle bygning ville være betydeligt billigere.

I den forbindelse bemærkes, at klagerens pengeinstitut tidligere har tilbudt kr. 30.000,00 til ombygning af den gamle bygning. Klageren har håndværksmæssig baggrund og har selv bygget klagerens nye bygning på grunden, hvorfor en ombygning af den gamle bygning var realistisk.

Klageren har gennem hele forløbet haft tilladelse til at bevare den gamle bygning som udhus. … Kommunes eneste krav har været, at den gamle bygning ikke måtte bruges til beboelse, idet kommunen ikke ønsker flere beboelser i landzonen.

Klageren tager på det kraftigste afstand fra indklagedes sprog og insinuationer i brevet af 30. marts 2016, der ligeledes indeholder en række subjektive og forudindtagede postulater, som ikke støttes af faktum i sagen.

Afslutningsvist bemærkes, at det er klagerens opfattelse, at indklagede burde have tilbudt en anden og billigere forsikringspolice, såfremt den gamle bygning var bestemt til nedrivning, idet et konkurrerende forsikringsselskab har oplyst klageren om, at dette er kutyme i branchen.

Det fastholdes, at der skal ske opgørelse med udgangspunkt i nyværdi, idet klagerens gamle bygning ikke var bestemt til nedrivning på skadestidspunktet".

Hertil har selskabet i brev af 25/4 2016 bl.a. anført:

"Vores medlemmers advokat foretager en meget vidtrækkende fortolkning af faktum, når han konkluderer, at byggetilladelsen fra 2011 skal forstås således, at det omhandlende hus blot ikke måtte bruges til beboelse. En sådan fortolkning er meget vidtgående, da der deri er indlagt en forudsætning om, at husets facader og indretning var blevet ændret efter kommunens forslag af 16. februar 2015. Dette var de facto ikke sket, ligesom vores medlemmer ikke umiddelbart var interesserede i en sådan løsning, da de den 22. februar 2015 alene fremsendte projektudkast omkring opførelse af et nyt udhus. Vores medlemmers advokat henviser til, at en ombygning af huset til udhus var realistisk. Uanset om vores medlemmer måtte have fået tilsagn om at låne 30.000 kr. til deres udhusprojekt samt at vores medlem har en håndværksmæssig baggrund, finder vi det ikke realistisk, at det omhandlende hus ville kunne ombygges så omfattende som krævet for 30.000 kr. Hertil kommer, at vores medlemmer heller ikke umiddelbart forud for skadetidspunktet havde et ønske herom, da de ikke indgik i yderligere dialog med kommunen om ombygning af det omhandlende hus.

Det fremgår af sagen, at vores medlemmer i 2011 søgte om byggetilladelse til at opføre et nyt beboelseshus. Byggetilladelsen blev givet under forudsætning af, at det omhandlende hus blev fjernet senest 3 måneder efter ibrugtagning af det nye hus. På skadetidspunktet var vores medlemmer allerede flyttet ind i det nye hus, hvorfor det gamle hus stod umiddelbart over for nedrivning.

Vores medlemmer anvendte det omhandlende hus til opbevaring og ønskede at gøre dette frem til, de havde fået opført et nyt udhus. Et sådan ønske er forståeligt, men da det var i strid med kravet i byggetilladelsen, er det ikke et beskyttelsesværdigt ønske.

Efter en fornyet gennemgang af sagens objektive faktum, må vi fastholde vores tidligere afgørelse, hvorefter erstatningen skal opgøres til materialeværdien med fradrag af nedrivningsomkostninger jf. forsikringsvilkårenes pkt. 1I. Vi bemærker i den forbindelse, at vores medlemmers advokat skriver, at kommunen ikke ønsker flere beboelser i landzonen. Han må således være enig med os i, at skaden ikke vil kunne opgøres til nyværdi, da en sådan erstatning jf. pkt. 1H kræver, at huset lovligt kan genopføres med samme byggemåde og på nøjagtig samme sted. Såfremt nævnet måtte være uenig med os i, at huset var bestemt til nedrivning på skadetidspunktet, må vi henvise til, at erstatningen for huset alene vil kunne opgøres til kontanterstatning med fradrag for værdiforringelse. En sådan erstatning kan, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 1H, ikke overstige husets handelsværdi. Henset til husets stand på skadetidspunktet samt kommunens krav om nedrivning findes en sådan erstatning ikke at overstige den allerede tilbudte.

Vores medlemmers advokat bemærker afslutningsvist, at vi skulle have tilbudt en anden og billigere police, såfremt vi fandt, at huset var bestemt til nedrivning. Vores medlemmers police har siden 2012 været en ren brandpolice. Da vi som brandforsikringsselskab hæfter over for berettigede ifølge hæftelser tinglyst på ejendommen, kan vi ikke fjerne policens branddækning. Vi kan ikke forestille os, at et konkurrerende selskab har givet vores medlemmers advokat oplysninger i strid hermed.

Brandforsikringen på et hus er som udgangspunkt tegnet til nyværdi. Vi kan dog, i særlige tilfælde, være af den opfattelse, at et hus er af en sådan stand, at vi alene vil tilbyde dækning til dagsværdi. Uanset om der er tale om dækning til nyværdi eller dagsværdi, ændrer det ikke på forsikringsvilkårenes særlige bestemmelse om huse bestemt til nedrivning. Bestemmelsen om huse bestemt til nedrivning træder først i kraft, når huset de facto står over for en nedrivning. Frem til dette tidspunkt var huset forsikret til fuld nyværdi.

Det fastholdes således, at erstatningen skal opgøres efter reglerne om huse bestemt til nedrivning".

Nævnet har fået forelagt sagens bilag samt fotos.

Af byggetilladelse af 23/9 2011 fremgår bl.a.:

"**Byggearbejdets art**

Udskiftning af enfamiliehus med et nyt 204m2 (bygning nr. 004)

…
For byggearbejdet gælder i øvrigt følgende særlige betingelser:

…
Ørige forhold:

- At de eksisterende bolig er fjernet senest 3 måneder efter at det ny enfamiliehus er taget i brug".

Af kommunens mail af 7/1 2015 til klagerne fremgår bl.a.:

"Jeg vil også gerne lige have din forklaring om, hvorfor du ikke kan placere dit nybyggeri, der hvor den tidligere bolig ligger.

Jeg kan for øvrigt ikke se, at den nye bolig er færdigmeldt, og at der er anmeldt nedrivning af den gamle bolig, som betinget i landzonetilladelsen. Er I ikke flyttet ind i det nye hus?".

Af klagernes mail af 9/1 2015 til kommunen fremgår bl.a.:

"Vi mangler det sidste installationsarbejde samt energimærkning og blowertest, før vi kan færdigmelde. Vi vil rigtig gerne have klarlagt mulighederne for udhusbyggeri inden nedrivning af gammelt hus af hensyn til pladsproblemer. (Der er værksted og opmagasinering i kælderen)".

Af kommunens svar til klagerne af 17/2 2015 fremgår blandt andet:

"Svar på dine spørgsmål:

1. Ja, for at byggeri kan betragtes som samlet bebyggelse, skal småbygninger opføres inden for en afstand af maksimalt 20 meter fra ejendommens egentlige bebyggelse, i dette tilfælde beboelseshuset.
2. Du kan godt ombygge den gamle bolig til udhus/ garage, hvis det er hensigtsmæssigt. I så fald skal du søge en byggetilladelse til anvendelsesændringen og sende nogle tegninger, der viser indretning og facader, som klart viser, at der er tale om udhus/garage. Du må også bruge solen til en ny bygning.
3. Bygningens højde skal måles i forhold til naturligt eksisterende terræn. Hvis gulvet i det eksisterende beboelseshus er hævet en meter over naturligt terræn, skal du sænke gulvniveau for at overholde den maksimale højde på 2,5 m over naturligt terræn inden for skelbræmmen (de nærmeste 2,5 m fra naboskel). 2,5 m er den maksimale udvendige højde på udhuset. Hvis du har behov for lidt større rumhøjde i garagen pga. f.eks. en ekstra høj bil, skal du bare placere den del af bygningen mere end 2,5 m fra naboskel.
4. Du har lavet en meget fin dokumentation, og jeg forstår godt dine argumenter for at flytte din bolig væk fra naboskel. Til gengæld er der ikke noget i vejen for at placere garage, carport og udhuse i naboskel, og som jeg tidligere har nævnt, vil disse småbygninger kunne anvendes rumskabende til at afskærme i forhold til naboen og skabe lidt privatliv på din grund. Hvis du ønsker at fastholde din oprindelige ansøgning, kan jeg skrive en afslag, som du har mulighed for at påklage til Natur og Miljøklagenævnet."

Af klagernes mail af 22/2 2015 til kommunen fremgår bl.a.:

"Jeg har lavet et udkast til et nyt projekt.
Det drejer sig om 120 kvm udhus/værksted og 30 kvm carport. Placeringen er hvor det gamle hus er i dag, men trukket 2,5 m væk fra skel. Er det noget, der kan arbejdes videre med?

Skitser er vedlagt.

...
Projektbeskrivelse:

Der ønskes opført et opvarmet udhus på 120 kvm og carport på 30 kvm. Dette svarer arealmæssigt til den eksisterende bygning. Udhusdelen isoleres efter gældende standarder. Opvarmes med luft til luft varmepumpe. Konstruktionen udføres i træ eller stål med træbeklædning udvendigt, træ og gips indvendigt. Gulv støbes i beton med polystyren isolering. Tagkonstruktionen udføres med tagpap.

Prisoverslag:
Nedrivning af gammel bygning: 70.000 kr.

Udhus 120 kvm à 6000 kr.: 720.000 kr.

Carport 30 kvm à 2000 kr.: 60.000 kr.

I alt 850.000 kr.".

12. 89187

Af undersøgelsesrapport fra DBI af 30/3 2015 fremgår det, at årsagen til branden var "en lysbue i en stikprop isat en stikdåse på forlængerledningen"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**H. Hvordan opgør vi erstatningen?**
Nyværdi
Skaden opgøres til det beløb, som det uden unødig forsinkelse vil koste at istandsætte eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde og på nøjagtigt samme sted. Ved beregningen kan der ikke bruges priser på dyrere materialer end de beskadigede, eller priser på materialer og byggemetoder der ikke er gængse på skadetidspunktet.

For visse bygningsdele foretager vi dog afskrivning. Se hvilke bygningsdele vi foretager afskrivning på i afskrivningstabellerne. Disse bygningsdele erstattes ved reparation eller totalskade med den procentsats af reparationsprisen eller af nyværdien, der fremgår af afskrivningstabellerne - se afsnit 1.J.

Vi foretager dog ikke afskrivning ved reparation, medmindre reparationen forlænger levetiden.

Dagsværdi
Hvis det står på din police, at en bygning eller bygningsdel erstattes til dagsværdi, har du ikke ret til nyværdierstatning, men får erstattet til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes for den nævnte bygning/bygningsdel under hensyn til alder, brug, vedligeholdelsesstand, nedsat anvendelighed og andre individuelle omstændigheder. Der tages bl.a. hensyn til forholdet mellem den tid, bygningsdelen har været brugt, og dens formodede levetid.

For visse bygningsdele gælder standardiserede afskrivningsregler. Disse bygningsdele erstattes ved reparation eller totalskade med den procentsats af reparationsprisen eller af nyværdien, der fremgår af afskrivningstabellerne - se afsnit 1.J.

Udbetalingen
Erstatningen skal normalt bruges til at genopføre det beskadigede, og udbetalingen sker, når det beskadigede er reetableret.

Skal erstatningen udbetales kontant eller bruges til andet formål, foretager vi fradrag for værdiforringelse. Denne erstatning kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi. Det er en forudsætning for at udbetale erstatning, at forsikringstager indhenter skriftlig accept fra de berettigede ifølge alle adkomster og hæftelser, der er tinglyst på ejendommen.

…
I. Særlige regler for erstatning
Særligt for rør- og stikledningsdækning Rør og stikledninger erstattes altid til nyværdi.

Bygninger bestemt til nedrivning
For bygninger, som før skaden var bestemt til nedrivning, gøres erstatningen op til materiale-værdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

Var nedrivningen ikke umiddelbart forestående, kan der beregnes en tillægserstatning ud fra dansk rets almindelige erstatningsregler.

Forladte huse
Har et hus været ubeboet i mere end 12 måneder fastsættes erstatning til dagsværdi, se afsnit 1.H om dagsværdi. Den samlede erstatning kan højst svare til husets handelsværdi".

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klagerne i 2011 søgte om byggetilladelse til at opføre et nyt beboelseshus på deres landzoneejendom. Byggetilladelsen blev givet på betingelse af, at det oprindelige hus blev fjernet senest 3 måneder efter ibrugtagningen af det nye hus. Det fremgår videre, at det oprindelige hus på ejendommen brændte den 4/3 2015, på et tidspunkt, hvor det nye hus var taget i brug. Af undersøgelsesrapport fra DBI af 30/3 2015 fremgår det, at årsagen til branden var "en lysbue i en stikprop isat en stikdåse på forlængerledningen".

Selskabet har opgjort erstatningen for det nedbrændte hus efter reglerne om bygninger bestemt til nedrivning i forsikringsbetingelsernes pkt. 1.I., hvorefter erstatningen er opgjort til materialeværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

Klagerne har anført, at byggetilladelsen fra 2011 skal forstås således, at det oprindelige hus ikke måtte anvendes til beboelse senest 3 måneder efter, at ibrugtagningstilladelse blev meddelt for det nye byggeri. Klagerne gør til støtte herfor blandt andet gældende, at klagerne allerede ved ansøgningen om byggetilladelse ansøgte om, at en del af den gamle bygning kunne bevares som udhus, og at kommunen efterfølgende har bekræftet over for klageren, at den gamle bygning kunne bevares og ombygges til udhus. Klagerne har videre anført, at de har betalt for en nyværdiforsikring, og at de derfor har haft en berettiget forventning om, at forsikringen for den brandskadede bygning dækkede nyværdi. Til støtte herfor gør klagerne gældende, at selskabet burde have tilbudt en anden og billigere forsikring, såfremt den gamle bygning var bestemt til nedrivning.

Efter en gennemgang af sagen, herunder parternes indlæg samt oplysningerne i byggetilladelsen af 23/9 2011, finder nævnet efter en samlet vurdering ikke anledning til at

kritisere, at selskabet har opgjort brandskadeerstatningen i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit I om bygninger bestemt til nedrivning. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at det i byggetilladelsen fra 2011 er angivet som en betingelse, at det oprindelige hus blev fjernet senest 3 måneder efter ibrugtagningen af det nye hus. Der er efter nævnets opfattelse ikke oplysninger i sagen, der godtgør, at kommunen på brandtidspunktet havde givet klagerne tilladelse til at lade den oprindelige bygning blive stående på grunden, eller at klagerne havde besluttet at genanvende den eksisterende bygning i større eller mindre omfang.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at projektudkastet som klageren mailede den 22/2 2015 til kommunen indeholdt et projektudkast omkring opførelse af nyt udhus, som ifølge planen skulle ligge, hvor det nu udbrændte hus lå og at der i projektudkastet indgik udgifter til nedrivning af den eksisterende bygning.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at kommunens tilkendegivelse i mailen fra den 17/2 2015 om, at soklen og enkelte dele af bygningen måtte kunne genanvendes betinget af en ny byggetilladelse fra kommunen efter nævnets opfattelse hverken beviser, at klageren havde truffet beslutning om, at genanvende den oprindelig bygnings bestanddele i videre omfang, eller godtgør at der på brandtidspunktet forelå en kommunal afgørelse, der kan sidestilles med en ophævelse af pålægget, kommunen havde givet klageren om fjernelse af bygningen senest 3 måneder efter det nye hus var taget i brug.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings