

AFGØRELSE FRA STORMRÅDET

Skadelidte:



Repræsenteret ved:



Skadessted:



Forsikringsselskab:



Klageemne:

Klage over afvisning af krav om erstatning for
merudgiften til op-
førelse af nyt
med helårsstatus.
hus

Stormrådet

Dato: 25. juni 2015

Sag: SPA-15/03331-11

Sagsbehandler: /SKI

KONKURRENCE- OG FORBRUGERSTYRELSEN

Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby

Tlf. 41 71 50 00

Fax 41 71 51 00

CVR-nr. 30 74 16 33

stormraadet@stormraadet.dk

www.stormraadet.dk

Stormrådet har behandlet og afgjort din klage over [redacted]
[redacted] afvisning af, at udgifter til opfyldelse af krav om helårsstatus er
omfattet af stormflodsordningens erstatningsregler.

Stormrådets afgørelse

Stormrådet har besluttet at stadfæste dit forsikringsselskabs afgørelse.

Stormrådet har vurderet, at differencen mellem udgifterne til genopførelse af det skadede sommerhus og opførelse af et hus med helårsstatus vil skabe en berigelse, til hvilket der ikke er hjemmel i loven.

Stormrådets afgørelse uddybes nedenfor.

Baggrunden for klagen

Sagen drejer sig om, hvorvidt du kan få dækket samtlige af dine udgifter til at bygge et hus med helårsstatus i stedet for det totalskadede sommerhus, som, hvis det rives ned, alene kan opføres som helårshus på grund af en ændring af lokalplanen for området.

Dit sommerhus er totalskadet, og du er derfor blevet tilbudt totalskadeerstatning. Lokalplanen for området, hvor dit sommerhus er beliggende, er ændret, hvorefter det kun er tilladt at bygge huse med helårsstatus.

Du kræver derfor erstatning svarende til hele udgiften ved genopførelse af nyt hus med helårsstatus og gør i den forbindelse gældende, at merudgifter til et hus med helårsstatus er at betragte som lovliggørelsesudgifter.

Du gør via din repræsentant, [REDACTED], gældende, at du fortsat vil anvende huset som et sommerhus, og at det ikke bør lægges dig til last, at kommunen har ændret lokalplanen.

Du mener, at merudgiften ved det indhentede tilbud på opførelse af et nyt helårshus, der overholder kravene for bebyggelse i området samt bygge-reglementet, bør dækkes af stormflodsordningen som en lovliggørelses-udgift.

Til støtte for dit krav henviser du i øvrigt til, at Stormrådet i en anden sag har godkendt at dække et nyt afløbssystem som lovliggørelse.

[REDACTED] har afvist at dække merudgiften ved opførelse af et hus med helårsstatus, da der i henhold til stormflodsordningen ikke er hjemmel hertil. Endvidere kan merudgiften ikke erstattes under henvisning til lovliggørelse, da kravet om ændring fra fritidshus til helårshus efter selskabets opfattelse ikke skyldes påbud fra bygningsmyndighederne, men derimod en ændring i lokalplanen for [REDACTED].

[REDACTED] gør gældende, at erstatning for skader på fast ejendom og løsøre forårsaget af stormflod opgøres i overensstemmelse med almindeligt anvendte principper i forsikringsbranchen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 1006 af 18/09/2014¹ (herefter bekendtgørelse om stormflod).

Ifølge samme bekendtgørelses § 11 kan skadelidte vælge at få erstatning for skader på fast ejendom til helårsbeboelse eller fritidshus udbetalt som totalskadeerstatning inklusiv restværdierstatning, såfremt skadesprocenten overstiger 50 pct. af bygningens nyværdi, udbedring af de opgjorte skader ikke er påbegyndt, der sker opførelse af en ny, tilsvarende bygning og at opførelsen af en ny bygning sker på samme fysiske placering, med mindre særlige forhold forhindrer dette.

[REDACTED] har anerkendt, at den tilkendte totalskadeerstatning for sommerhuset kan anvendes til opførelse af en ny bygning med helårsstatus. Dog kan merudgiften for udgifterne til opførelse af et nyt helårshus ikke henføres til lovliggørelsesudgifter, da kommunens krav om statusændring ikke har hjemmel i byggelovgivningen. Lovliggørelsesudgifter erstattes alene ved krav fra byggemyndigheder med hjemmel i byggelovgivningen.

Stormrådets begrundelse for afgørelsen

Den tilbudte totalskadeerstatning udgør samlet set, hvad et tilsvarende fritidshus på samme sted kan genopføres for, jf. § 11, stk. 1, nr. 3 i bekendtgørelse om stormflod. Erstatningsbeløbet for bygningen er opgjort

¹ Bekendtgørelse om behandling af sager om erstatning for skader forårsaget af stormflod og om oprettelse, førelse og anvendelse af en registreringsdatabase og et sagsunderstøttelsessystem

til kr. 1.067.651,25. Det af skadelidte indhentede tilbud på opførelse af et nyt hus med helårsstatus lyder på kr. 1.348.000.

Det er Stormrådets opfattelse, at de i praksis fastlagte lovliggørelsesomkostninger i henhold til stormflodsordningen alene kan dækkes, når den samme type ejendom som den skadede skal leve op til ændrede bygningsmæssige eller miljømæssige krav i forbindelse med en genopførelse eller reparation. Udgifter, som udspringer af kommunens ændring af lokalplanen, kan ikke henføres under lovliggørelse, da det ikke har karakter af ændrede bygningsmæssige eller miljømæssige krav til samme type ejendom. Dertil kommer, at værdien af totalskadedækning alene kan beløbe sig til et tilsvarende hus med samme anvendelse, jf. § 11, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse om stormflod.

Hertil kommer, at en dækning af differencen mellem udgifterne til et sommerhus og et helårshus vil give dig en berigelse, der ikke er hjemmel til i stormflodsordningens regler. På den baggrund finder Stormrådet ikke, at meromkostningen på kr. 280.348,75 til opførelse af et helårshus kan dækkes.

Hvis du derfor fastholder, at du vil have udbetalt totalskadedækning frem for reparation eller kontanterstatning, må du selv bekoste merudgiften til opførelse af et helårshus.

Stormrådets sekretariat sender en kopi af afgørelsen til dit forsikringselskab.

Du kan ikke klage over Stormrådets afgørelse til en anden administrativ myndighed, jf. lov om stormflod og stormfald § 30, stk. 1. Du har dog mulighed for at indbringe sagen for domstolene.

På Stormrådets vegne, den 25. juni 2015



Sanni Kofoed Nielsen
Fuldmægtig