

Den 11. juli 2011 blev i sag nr. 79.105:

XXXXXXX XXXXX XXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXX

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring med tilhørende retshjælpsdækning i GF-Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med, at den forsikrede ejendom nedbrændte. Hun klager endvidere over, at selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod selskabet i anledning af erstatningsopgørelsen.

Selskabet har udbetalt 975.000 kr. i erstatning i henhold til den laveste ejendomsmægler-vurdering med henvisning til, at der påtænkes at opføre vindmøller på klagerens ejendom og naboejendommen. Med hensyn til retshjælpsforsikringen har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at sagen er egnet til pådømmelse ved Ankenævnet for Forsikring.

Det fremgår af sagen, at der var brand på klagerens ejendom den 17/11 2009. Taksator vurderede, at skadegraden oversteg 50 %, hvorfor klageren var berettiget til restværdierstatning. Da klageren ikke ønskede huset genopført, men derimod erstatningen udbetalt til fri rådighed, foranledigede selskabet ejendommen vurderet af en lokal ejendomsmægler. Af vurderingen fremgår bl.a.:

"Omkring beliggenhed oplyses: Ejendommen er beliggende på en 1.323 m² grund for enden af blind grusvej (sammen med en anden ejendom) i rolige og naturskønne omgivelser ca. 8-9 km. fra ...

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering at ejendommen (før brandskaden) har kunnet handles til en kontantpris i niveauet kr. 1.050.000 -1.100.000, svarende til kr. 5.500-5.800 pr. m², forudsat der vil kunne accepteres en liggetid på 6-9 mdr.

Forudsættes, at ejendommen skal sælges med meget kort liggetid ca. 3 mdr., skal prisen være særdeles attraktiv for en køber, og det er vores vurdering at salgsprisen i så fald vil være i niveauet kr. 975.000 - 1.000.000."

På baggrund af ejendomsmæglerens vurdering tilbød selskabet en erstatning på 1.100.000 kr. med tillæg af udgifter til nedbrydning, deponi, lukning af gavl til ladebygning, retableringsomkostninger på grunden, overdækning samt skade på ladebygningen. Samlet lød selskabets tilbud på 1.451.250 kr. til fuld og endelig afgørelse, hvilket klageren ved sin underskrift den 5/2 2010 accepterede.

Ved brev af 14/3 2010 meddelte selskabet, at det havde fået kendskab til, at ejendommen var solgt til et lokalt møllelaug og at forhandlingerne om salget pågik inden erstatningsaftalen var indgået med selskabet. I brevet hedder det endvidere:

"GF Forsikring ønsker at se en kopi af aftalen imellem dig og møllelauget med henblik på, at kunne vurdere det videre forløb. - Indtil videre overføres kr. 975.000,- til den aftalte konto. Beløbet svarer til ejendomsmæglerens vurdering af ejendommens handelspris, når huset er beliggende i rolige og naturskønne områder og som i henhold til forsikringsbetingelserne er overgrænsen for, hvad en kontanterstatning kan udgøre. Den del af erstatningsaftalen som vedrører nedrivningsudgifter må nærmere afklares med fremsendelse af den nævnte aftale."

Hertil bemærkede klagerens advokat i brev af 8/4 2010 til selskabet bl.a.:

"Det oprindeligt tilbudte beløb på 1.251.250,00 er sammensat af kr. 1.100.000,00 for bygningen, kr. 118.750,00 i tillæg for nedbrydning og deponi og kr. 32.500,00 i tillæg for lukning af gavl. Herudover er der efter forhandling aftalt et tillæg på kr. 200.000,00 eller i alt kr. 1.451.250,00.

De oprindeligt aftalte kr. 1.100.000,00 for bygningen og de faktisk udbetalte kr. 975.000,00 ligger i hver sin ende af EDC' vurdering, der alene er afhængig af liggetiden. Begge vurderinger tager udgangspunkt i beliggenheden i 'rolige og naturskønne omgivelser'. Ved at udbetale kr. 975.000,00 kr. helt i overensstemmelse med netop den vurdering har selskabet erkendt, at den nu foreliggende oplysning om mulig fremtidig opførelse af vindmøller i området altså ingen konkret indflydelse har for bygningens værdi. På den baggrund virker diskussionen om tilbageholdelse af oplysninger for irrelevant. Oplysningen har jo netop ikke påvirket selskabets opfattelse af værdien, idet der på trods af oplysningen er foretaget erstatningsudbetaling i overensstemmelse med vurderingen. På den baggrund er det min helt klare opfattelse, at selskabet er bundet af aftalen og dermed til at betale yderligere kr. 125.000,00 i erstatning. Det samme gælder tillægget på kr. 200.000,00 som efter aftalen er helt uafhængig af de nævnte forhold.

Tilbage er tillæggene. Jeg vedlægger kopi af det ønskede skøde vedrørende salget af grunden. Henset til indholdet af punkt 1.1. er min klient indstillet på at frafalde kravet om betaling af hhv. 118.750,00 kr. og 32.500,00 kr. idet hun selvfølgelig ikke skal opnå dækning for en udgift hun efter aftale med køber ikke skal afholde."

Af det omtalte skøde fremgår bl.a.:

"§1 Ejendommen

1.1

Ejendommen, der er en brandtomt, overdrages til køber som den er og forefindes og som beset af køber, og køber skal selv afholde omkostningerne ved ryddeliggørelse af grunden. Sælger kan efter eget valg medtage drivhus, anneks, kløvet brænde og diverse planter, buske, frugttræer på ejendommen.

...

§ 11 Betingelser

...

11.2

Nærværende handel er endvidere fra købers side betinget af, at køber får myndighedernes tilladelse til opførelse af en vindmølle på købers landbrugsejendom i henhold til vindmølleprojekt jfr. Kommuneplanen for ... Kommune. Nærværende betingelse kan opretholdes længst til 31. januar 2010. Såfremt køber ønsker at benytte sig af betingelsen, skal dette skriftligt meddeles til sælger senest den 31. januar 2010, idet købsaftalen i modsat fald er bindende for begge parter."

Selskabet anførte i brev af 20/4 2010 til klagerens advokat, at den anviste erstatning på 975.000 kr. var inklusiv omkostninger til deponi, nedbrydning og gavl på ladebygningen. Erstatningen for bygningen udgjorde således 823.750 kr.

Ved brev af 29/4 2010 søgte klagerens advokat om retshjælpsdækning til en retssag mod husforsikringen, hvilket selskabet ved brev af 8/7 2010 meddelte afslag på med henvisning til, at sagen kunne indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Sagen vedrørende husforsikringen er indbragt for nævnet ved klageskema dateret den 23/9 2010 med påstand om, at selskabet skal betale 476.250 kr. til klageren i henhold til den indgåede erstatningsaftale. Til støtte for påstanden, har klagerens advokat gjort gældende, at selskabet alene har udbetalt erstatning i henhold til den laveste ejendomsmæglervurdering uden aftalte tillæg. Klagerens advokat gør endvidere gældende, at der ikke er truffet aftale om at opføre vindmøller.

Selskabet har i brev af 15/10 2010 til nævnet vedrørende husforsikringen bl.a. anført:

"Den 5. februar 2010 indgår forsikringstagers skriftlige aftale med GF-forsikring om en kon-
tanterstatning på kr.1.451.250,- uden at oplyse, at stedet i princippet var planlagt eller over-
vejet nedrevet inden skadetidspunktet og uden at oplyse at nedrivning og deponi ikke skal af-
løftes af hende.

Det forholder sig således at forsikringstager den 31-01-2010 har indgået bindende aftale om
salg af forsikringsstedet som en brandtomt til en pris af 550.000,- hvor køber skal nedrive til-
bageværende bygninger.

...

Derfor mener vi, at aftalen er indgået på et forkert grundlag, hvis vi havde været vidende om
at ejendommen allerede var solgt til et møllelaug, havde udgangspunktet for en forhandling
om konstanterstatning været en anden. Ligesom den indhentede vurdering fra ejendoms-
mægler ikke var retvisende, i og med at det netop er fremhævet at ejendommen er beliggen-
de i rolige og naturskønne omgivelser, og ikke at der påtænkes at opføre vindmøller på
grunden og på naboens grund.

Derfor valgte vi at udbetale kr. 975.000,- svarende til den laveste af ejendomsmæglerens
vurdering. Den løsning blev truffet ud fra, at en ny vurdering med information om, at der mu-
ligvis skulle bygges vindmøller både på denne og nabogrunden aldrig ville kunne komme til
en højere vurdering end den tidligere indhentede, tværtimod. Det er en så væsentlig oplys-
ning, at den ville have haft betydning for den skønnede pris.

Samtidig var vi af den opfattelse at der ville være en tilfredsstillende løsning for kunden i og
med at salget til møllelauget havde givet en indtægt på omkring kr. 550.000,-.

Forsikringstagers advokat har fremsendt forligs-forslag lydende på 1.3 mill (forslaget frem-
kommer ved fradrag i kravet for 151.250, der omhandler nedbrydning, deponi samt gavl i
magasinbygningen, som fst.s køber afholder, når bygninger/tomten ryddes).

Dette har vi ikke kunnet imødekomme, da vi mener vi har udbetalt hvad kunden er berettiget
til.

Vi har imidlertid tilbudt at indhente en ny vurdering, hvilket forsikringstagers advokat ved brev
af den 15. juni har afslået.

Vi må fastholde vor afgørelse i sagen og kan ikke acceptere at betale kr. 476.250,- yderligere
i erstatning, idet vi mener vi har udbetalt hvad forsikringstager er berettiget til og at der be-
vidst er fortiet nogle oplysninger for selskabet for egen vindings skyld."

Sagen vedrørende retshjælpsdækning er indbragt for nævnet ved klageskema dateret
den 23/9 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

...

Der foretages retshjælpsanmeldelse til anlæggelse af retssag imod selskabet i anledning af
manglende opfyldelse af en aftale om brandskadeerstatning. Selskabet henviser klager til at
klage til ankenævnet. Det er gjort samtidig med denne klage. Der er altså klaget over selska-
bet samtidig i to forskellige relationer for ikke at spilde tiden med at klage i den forkerte sag.
Det er klagers opfattelse, at der bør meddeles retshjælp til en retssag angående brandska-
desagen, idet realitetsbehandling af brandskadesagen kræver en bevisførelse, der ikke kan
finde sted for nævnet. Enten skal den EDC-mægler, der har foretaget vurderingen forklare
sig nærmere eller også skal der måske indhentes en ny vurdering.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

At der opnås retshjælpsdækning til en retssag imod selskabet i brandskadesagen."

Selskabet har i brev af 15/10 2010 til nævnet vedrørende retshjælpsforsikringen bl.a. anført:

"Advokat ... har ikke forsøgt at få afklaret, om sagen er egnet til nævnsbehandling. Selskabet stiller sig uforstående over for, at advokat ... nu anfører, at sagens behandling for ankenævnet vil kræve indhentelse af ny vurdering, idet han ved brev af 15. juni 2010 (bilag ...) afviste selskabets forslag om, at der indhentes en ny vurdering af ejendommens værdi.

Det er selskabets opfattelse, at den tvist, der ligger til grund for ansøgningen om retshjælpsdækning er egnet til pådømmelse af Ankenævnet for forsikring, idet nævnet i adskillige sager har truffet afgørelse i sager vedrørende klager over erstatningsopgørelser. Det er ligeledes selskabets opfattelse, at ankenævnet er kompetent til at afgøre, om sikrede har opfyldt kravet i forsikringsaftalelovens § 22, hvorefter sikrede over for selskabet skal fremlægge alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden og for fastsættelsen af det beløb, selskabet skal yde.

Selskabet finder herefter ikke, at der foreligger særlige grunde, som indicerer, at sagen bør afgøres ved domstolene.

Selskabet mener, at sikrede er forpligtet til først at benytte sin mulighed for at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, før der kan gives retshjælpsdækning til sagen. Der henvises til retshjælpsforsikringsbetingelsernes § 7 samt § 5 stk. 5."

I brev af 4/11 2010 til nævnet har klagerens advokat bl.a. bemærket:

"Ejendommen var ikke
' --- planlagt eller overvejet nedrevet inden skadetidspunktet --- '.

Påstanden er grebet ud af luften og er helt udokumenteret.

Brandtomten er ikke solgt til et møllelaug. Den er solgt til ..., jfr. bilag ... Handlen var betinget af, at køber på sin ejendom, som altså er en anden ejendom end den købte, kunne få tilladelse til at opføre en vindmølle. Der var ikke, og er heller ikke mig bekendt, planer om at opføre en vindmølle på brandtomten. Det er i øvrigt udokumenteret, at opførelse af en vindmølle på købers anden ejendom vil medføre en værdiforringelse af brandtomten."

Hertil svarede selskabet i brev af 23/11 2010 til nævnet bl.a.:

"Det er korrekt, at vi ikke kan bevise at ejendommen var planlagt eller overvejet nedrevet på det tidspunkt hvor ejendommen brændte, men vi mener det er så nærliggende og sandsynligt at forhandlingerne har været i gang på det tidspunkt, set i relation til tidshorizonten.

Vi har modtaget en kopi af betinget skøde, hvoraf det fremgår at handlen er betinget af, at køber får tilladelse til opførelse af en vindmølle på købers ejendom i henhold til vindmølleprojektet. Denne betingelse kan opretholdes længst til 31. januar 2010. Det fremgår desværre ikke af dette bilag hvornår det er udstedt eller underskrevet, men vi tillader os at udlede at det må være indledt inden skaden opstod den 17. november 2009.

Når selskabet har konkluderet, at køber kunne sidestilles med et vindmøllelaug, er denne betragtning altovervejende i overensstemmelse med købsaftalen § 11.2, hvoraf det fremgår at køber beskæftiger sig med et vindmølleprojekt.

Denne antagelse bekræftes yderligere af en lokal avis artikel, hvor køber med sine ejendomme udgør en part af fire andre landmænd i området, som beskæftiger sig med vindmøller i lokalområdet.

Advokatens påstand er efter selskabets opfattelse, uden betydning for det faktum at ejendommen var solgt til nedbrydning inden forsikringstageren indgår en skriftlig aftale med sit forsikringssselskab og i den forbindelse fortier/tilbageholder relevante oplysninger for selskabet, således at forsikringssselskabet ikke har haft et korrekt beslutningsgrundlag.

Vi vil derfor fastholde, at der vil være tale om en værdiforringelse og har derfor tilbudt at indhente en ny vurdering til dokumentation herfor, hvilket man ikke har ønsket."

Selskabet har over for nævnet fremlagt en artikel dateret den 30/3 2010 fra en lokalavis, hvoraf det bl.a. fremgår, at der i klagerens kommune er planer om at opføre flere vindmøller med en højde på hver 140 meter.

Af husforsikringsbetingelserne fremgår:

"21 Skadeopgørelse.

...

21.62 Erstatning til fri rådighed.

Såfremt erstatningen ikke anvendes til reetablering af det beskadigede, foretages foruden fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde også fradrag for nedsat anvendelighed og andre omstændigheder. Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi.

...

3 Følgeudgifter

30 Redning, bevaring og oprydning.

30.10 Rimelige udgifter til redning og bevaring af de forsikrede genstande i forbindelse med en af forsikringen omfattet begivenhed.

30.11 Nødvendige udgifter til oprydning af forsikrede genstande efter en af forsikringen omfattet begivenhed."

Af retshjælpsforsikringsbetingelserne fremgår:

"§ 5 Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?

1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.

...

5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selska-

bet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.

...

§ 7 Klagenævn

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Husforsikring:

Nævnet finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse om, hvorvidt der er planer om at opføre vindmøller og i så fald, hvordan det påvirker ejendomsvurderingen. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1 i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Retshjælpsforsikring:

Da nævnet i henhold til det anførte vedrørende husforsikringen ikke kan afgøre sagen, finder nævnet, at klageren har rimelig grund til at føre sagen.

8.

79.105

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen for så vidt angår Husforsikringen.

Selskabet, GF-Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren er berettiget til retshjælpsdækning vedrørende tvisten mod selskabet.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson