604/00

Den 9. oktober 2000 blev i sag nr. 52.463:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxxx
xxxxxx x xx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har haft fritidshusforsikring i Alm. Brand af 1792, påstår ved sin advokat selskabet pligtig at udbetale en kontanterstatning på 39.375 kr. efter en anmeldt svampeskade.

Selskabet har opgjort erstatningen efter forsikringsbetingelsernes bestemmelser om erstatning til fri rådighed og har – efter fradrag for værdiforringelse – alene tilbudt at betale 60 % af de 39.375 kr.

Sagens omstændigheder er følgende: I november 1997 anmeldte klageren en svampeskade på det forsikrede fritidshus. Klageren indhentede to tilbud på udbedring af skaden, og den 20/10 1999 meddelte selskabet mundtligt, at et tilbud på 39.375 kr. inkl. moms kunne accepteres.

Ved købsaftale underskrevet den 21/9 1999 solgte klageren ejendommen for 200.000 kr. til overtagelse den 1/1 2000, idet han samtidig hermed anlagde retssag mod sin sælger vedrørende diverse mangler ved ejendommen. Af købsaftalen underskrevet den 21/9 1999 fremgår bl.a.: ”**Supplerende oplysninger** ... 3. Køber gøres opmærksom

på, at der ikke vil blive udarbejdet tilstandsrapport på nærværende ejendom, grundet ejendommens stand. Denne sælges derfor til nedrivning. Køber og sælger er enige heri, idet handelsprisen på kr. 200.000 kontant er afstemt herfor. Køber erklærer samtidig uigenkaldeligt at overtage ejendommen i den stand den er og forefindes. ... 16. Køber er bekendt med at der verserer tvist mellem sælger og tidligere ejer omkring ejendommens fysiske stand på handelstidspunktet, da nuværende ejer erhvervede ejendommen. En eventuel erstatning til sælger vedr. dette forhold tilfalder udækkede panthavere i prioritets orden. 17. Køber er bekendt med og accepterer at der er forsikringssag på ejendommen. Denne sag er udelukkende et mellemværende mellem sælger og forsikringsselskabet. Sælger forpligter sig til, at hvis der kommer udbetaling af forsikringssum tilfalder denne udækkede panthavere i prioritetsorden."

Klageren anmodede herefter om udbetaling af reparationsomkostningen på 39.375 kr.

I selskabets skrivelse af 16/11 1999 til klageren hedder det: "I besvarelse af Deres brev af 10. ds., hvori De anmoder om udbetaling af tilbudspris kr. 39.375,00 incl. moms vedr. de anerkendte skader, må vi henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 15.2., hvorefter erstatningen normalt skal anvendes til istandsættelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse. Ønskes erstatningen endvidere ikke anvendt til istandsættelse på samme sted til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse på grund af alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed, hvilket i det foreliggende tilfælde, hvor ejendommen if. købsaftalen sælges til nedrivning, vil indebære, at erstatningen bortfalder."

I klagerens advokats skrivelse af 15/12 19999 til selskabet hedder det: "I fortsættelse af tidligere korrespondance har jeg nu fra mine klienter fået oplyst, at køberen af mine klienters ejendom ikke agter at nedrive ejendommen, men derimod at istandsætte ejendommen. Efter min opfattelse er der ikke i forsikringsbestemmelserne hjemmel til, at Alm. Brand kan frigøre sig for betaling af det beløb, det koster at udbedre den dækningsberettigede svampeskade som tidligere anerkendt af forsikringsselskabet, hvorfor jeg anmoder Alm. Brand om at udbetale erstatning for manglerne til videreafregning overfor ejendommens panthavere."

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 21/3 2000 bl.a. anført:

”

- Ejendommen er ifølge købsaftalen solgt til nedrivning og prisen er fastsat under hensyn hertil. At køber senere skifter mening herom har ingen betydning for erstatningen, da det ligeledes af købsaftalen fremgår at ’Køber er bekendt med og accepterer at der er forsikringssag på ejendommen. Denne sag er udelukkende et mellemværende mellem sælger og forsikringsselskabet. Sælger forpligter sig til, at hvis der kommer udbetaling af forsikringssum tilfalder denne udækkede panthavere i prioritetsorden. ’Se købsaftalen side 1a, punkt 17 (købsaftalen er vedlagt ...).

- Sælger har således solgt ejendommen under bestemte forudsætninger, der er ensbetydende med, at spørgsmålet om eventuel erstatning for svampeskaden udelukkende er en sag mellem sælger (T.N.) og Alm. Brand.

- Af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 15.2.1 fremgår, at erstatningen normalt skal anvendes til istandsættelse af det beskadigede, hvilket i sammenhæng med punkt 15.3.1 først kan ske, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse. Det vil i praksis sige ved fremlæggelse af faktura for et udført stykke arbejde.

- Hvis erstatningen ikke anvendes til istandsættelse, foretages ifølge betingelsernes punkt 15.2.2 fradrag for værdiforringelse på grund af alder m.m. Det vil sige, at der kan ske udbetaling til fri rådighed efter de regler, der gælder herfor (betingelsernes punkt 15.3.3).

Efter indholdet i ovennævnte købsaftale, hvor det er aftalt, at spørgsmålet om forsikringssagen (svampeskaden) udelukkende er et mellemværende mellem T.N. og Alm. Brand, et det vores opfattelse, at der ikke kan være tale om at der er sket udbedring af skaden, og at vi derfor ikke er forpligtede til at udbetale en erstatning til T.N., der svarer til det af os godkendte tilbud på de 39.375 kr. Derimod er det vores opfattelse, at den måde som købsaftalen er udformet på er at sidestille med, at erstatningen er ønsket udbetalt til fri rådighed. Dette er igen ensbetydende med, at erstatningens ansættelse og udbetaling reguleres efter betingelsernes punkt 15.2.2 og 15.3.3. Det vil sige, at der foretages fradrag i erstatningen for værdiforringelse på grund af alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed. Med baggrund i det kendskab vor taksator har til ejendommen sammenholdt med de oplysninger, der fremgår af købsaftalen og det syn og skøn, der er foretaget i forbindelse med retssagen mellem T.N. og den tidligere ejer, har vi fastsat værdiforringelsesfradraget til 40 %. Det betyder, at den godkendte erstatning på 39.375 kr. med et fradrag på 40 % eller ialt **23.625 kr.** kan udbetales til T.N. til anvendelse som det er bestemt i købsaftalens side 1a, punkt 17.”

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: ”**15. Hvorledes beregnes erstatningen** 15.1 Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse 15.1.1. Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi). Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30% af nyværdien, foretages fradrag herfor. ... 15.2. Erstatningens anvendelse 15.2.1. Erstatningen skal normalt anvendes til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse. ... 15.2.2. Ønskes erstatningen ikke anvendt til istandsættelse, genopførelse eller til byggeri på samme sted til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse på grund af alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed. Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen. ... 15.3. Erstatningens udbetaling Erstatningen forfalder til udbetaling, når 15.3.1. der er ført bevis for erstatningens anvendelse, ... 15.3.3. de nødvendige dokumenter for eventuel udbetaling til fri rådighed er Alm. Brand i hænde. Ved ansøgning om udbetaling til fri rådighed eller til ændret anvendelse (se 15.2.2.), vil det i almindelighed være påkrævet, at der indsendes tingbogsattest for den beskadigede ejendom og samtykkeerklæringer til det ansøgte fra ejendommens panthavere.”

Nævnet udtaler:
På det foreliggende grundlag kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har opgjort erstatningen i henhold til forsikringsbetingelsernes bestemmelse om fri rådighed, når ejendommen er videresolgt. Erstatningsbeløbet finder nævnet heller ikke anledning til at kritisere.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard