662/02

Den 30. december 2002 blev i sag nr. 58.530:

xxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xx xxxxx x xxxx xxxxxxxxxxx
xxxx xxxx xxxx x xx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt brandskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har reduceret erstatningen under henvisning til, at den forsikrede ejendom var værdiforringet på skadetidspunktet.

Klagerens advokat gør principielt gældende, at selskabet ikke har godtgjort, at den forsikrede ejendom var værdiforringet på skadetidspunktet, subsidiært i hvert fald ikke i den grad som anført af selskabet i erstatningsopgørelsen. Klagerens advokat mener således ikke, at selskabet har været berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse.

Klagerens advokat gør endvidere gældende, at det er uden betydning for sagen, at klageren efter overtagelsen af ejendommen af sikkerhedsmæssige årsager har været nødsaget til at fjerne dele af de beskadigede bygninger. Klageren har gået ud fra, at selskabet havde foretaget de undersøgelser, der måtte være nødvendige for opgørelse af skaden. Klageren forventede ikke, at det ville være nødvendigt at genbesigtige ejen-

dommen, når der forelå en detaljeret erstatningsopgørelse. Klagerens advokat gør således gældende, at klageren med rette kunne forvente, at selskabet havde foretaget nødvendige og tilstrækkelige undersøgelser af brandskaden.

I selskabets skrivelse af 15/4 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det anmeldes til Topdanmark d.26.11.2001 pr. telefon, at der er sket en brandskade på forsikringsstedet og at der formentlig er tale om en påsat brand.

I den forbindelse blev det oplyst at værkstedsbygningen var totalskadet og at beboelsen var partielt skadet.

På dette tidspunkt havde Topdanmark begæret ejendommen på tvangsauktion, da forsikringstageren ikke havde betalt brandpræmie i 2 år. Denne skulle finde sted d. 8. 1.2002.

Vor taksator foretog en besigtigelse af forsikringsstedet: d. 6.12.2001.

Af rapporten fra vor taksator fremgik det, at der på forsikringsstedet: var litra A som var beboelsesbygningen på 85 m^2 i flere plan. Derudover var der litra B som var en mellembygning/beboelse til litra A på 20 m^2 i et plan, litra C som var et gl. værksted/-stald på 80 m^2 og litra D som var et gl. værksted på 200 m^2.

Omkring brandårsagen blev det oplyst, at denne endnu ikke var kendt, men at der formentlig var tale om en påsat brand.

Da ejendommen først skulle på tvangsauktion d. 8.1.2002 var det forsikringstageren Topdanmark skulle forhandle med, da han fortsat var ejer af ejendommen. Når ejendommen blev solgt på tvangsauktion d. 8.1.2002., ville det være ny ejer, der skulle forhandles med.

I et brev af 9.1.2002 modtog vi meddelelse om, at K.'s Murerforretning havde overtaget ejendommen på tvangsauktionen d. 8.1.2002. På dette tidspunkt var den erstat-

ningsopgørelse som vor taksator havde udarbejdet endnu ikke underskrevet af den tidligere ejer.

Derfor fik den nye køber i forbindelse med handlen på tvangsauktion forvist 2 erstatningsopgørelser for henholdsvis værksted/stald og beboelsen som ikke var accepteret og underskrevet af den tidligere ejer.

Topdanmark skulle derfor forhandle med den nye køber som havde overtaget kravet på brandforsikringssummen.

Vi fremsendte derfor til køberens advokat d. 22.1.2002 en kopi af erstatningsopgørelserne for henholdsvis værksted/stald og beboelsen. l disse var der anført, hvilken erstatning der kunne udbetales til henholdsvis reparation, genopførelse og til fri rådighed.

Efterfølgende skrev købers advokat i et brev af 15.2.2002., hvor der var vedlagt en skrivelse fra en arkitekt, at Topdanmark skulle revurdere taksationen og opgørelsen af skaden, idet udbetalingen skulle være nyværdierstatning, uden fradrag for værdiforringelse.

Dette var imidlertid ikke muligt, da køberen af ejendommen havde fjernet bygningerne og det derfor ikke var muligt for vor taksator at afholde et nyt møde, hvor erstatningsopgørelsen kunne blive gennemgået på ny med den nye køber.

Vor taksator gennemgik arkitektens brev og var enig i, at litra C - værksted/stald var totalskadet. Da denne bygning var værdiforringet med mere end 30 %, nemlig gennemsnitlig 44,51 % var erstatningen reduceret til dagsværdierstatning i henhold til de gældende vilkår punkt 27 A5.

Med hensyn til litra B - mellembygningen som var en del af beboelsesbygningen var denne ikke totalskadet, da der kun var brandskade ved ydervægge mod vejen samt sodskade. Derudover havde brandvæsenet brækket loftet ned i henholdsvis forstue og badeværelse. Disse skader var medtaget under skaden på litra A.

Advokaten skriver at Topdanmark ikke har dokumentation for at bygningen var værdiforringet med mere end 30 % og at der derfor ikke kan foretages fradrag i erstatningen.

I den forbindelse kan vi oplyse at Topdanmarks taksator ved besigtigelsen har optaget en fotoserie der beviser, at ejendommens stand var dårlig. Derudover blev der inden branden foretaget en vurdering af en EDC-mægler. I dennes vurdering af ejendommen fremgik det, at hele ejendommen generelt var i en dårlig stand og trængte til en større renovering. Vurderingen af ejendommen lød på 300.000 kr.

Ud fra dette er det vor opfattelse at Topdanmark har været i stand til at sandsynliggøre, at vi er berettiget til at foretage fradrag i erstatningen og dermed har opfyldt vor erstatningsforpligtigelser i henhold til de gældende vilkår.

Derudover skal vi gøre opmærksom på vilkårenes punkt 10 C., hvoraf det fremgår at udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede kun må finde sted efter aftale med Topdanmark,

Dette gælder også for den nye køber, da denne burde være klar over at der ikke forelå en accepteret og underskrevet erstatningsopgørelse. Hvis der var tvivl om dette burde den nye køber have rettet henvendelse til Topdanmark, hvilket ikke er tilfældet.

På baggrund af det foranstående, må vi derfor fastholde vor tidligere trufne afgørelse."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**10 Hvis skaden sker**

...

C Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må kun finde sted efter aftale med Topdanmark. Udbedring må dog foretages, hvis den er nødvendig for at afværge alvorligere følger.

...

A Erstatningens beregning.

...

5. Var det beskadigede på grund af slid og alder før skaden værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien, fastsættes erstatningen i forhold til værdiforringelsen."

Nævnet udtaler:
Af forsikringsbetingelsernes pkt. 27 A5 fremgår det, at der kan foretages fradrag for værdiforringelse, hvis værdien af det beskadigede på grund af slid og ælde eller andre individuelle omstændigheder er forringet med mere end 30 % af nyværdien på skadetidspunktet.

Efter en gennemgang af sagens akter finder nævnet det godtgjort, at ejendommen var forringet med mere end 30 % på skadetidspunktet. Nævnet kan derfor ikke med henvisning til forsikringsbetingelserne kritisere, at selskabet har foretaget et fradrag. Hvor stort fradraget skal være, kan nævnet ikke afgøre ud fra de tilsendte fotos, men det må efter nævnets opfattelse komme klageren til skade, at han har bortfjernet resterne, før der var opnået enighed om erstatningens størrelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard