672/03

Den 19. maj 2003 blev i sag nr. 59.436:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med en anmeldt stormskade.

Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning under henvisning til, at hvis en beskadiget ejendom efter en skade sælges med retten til erstatning, så kan erstatningen for andre bygninger end beboelsesbygninger ikke overstige de beskadigede bygningers handelsværdi på skadetidspunktet.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 23/9 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Som led i en retssag i et større sagskompleks er parterne blevet enige om forelæggelse af en del af sagen for forsikringsankenævnet.

Denne del af sagen drejer sig om, hvorvidt forsikringsselskabet Alm. Brands almindelige forsikringsbetingelsers fællesbestemmelser, afsnit B, pkt. 5.1.7 om reduktion af erstatningsbeløb som følge af salg af en beskadiget ejendom finder anvendelse.

Sagens faktiske forhold er kort beskrevet følgende:

Ejerne af den omhandlede ejendom sætter ejendommen til salg, før den bliver stormskadet i december 1999.

Alm. Brand kontaktes og skaden vurderes til kr. 305.172,00 ved salg af ejendommen.

Inden vurderingen er der etableret kontakt mellem ejerne og de senere købere, og parterne bliver - efter anmodning fra de senere købere og denne advokat enig om at få skaden vurderet uden salg for øjet.

Alm. Brand vurderer skaden til kr. 410.110,00.

Købernes advokat udarbejder herefter skøde, hvori indsættes følgende bestemmelse:
'Huset er stormskaderamt den 03/12-1999. - Der foreligger en opgørelse af 09/02-2000 fra Alm. Brand, hvoraf fremgår, at erstatningsbeløbet for skaderne udgør kr. 410.110,00 incl. moms. -

Disse skader udbedres i sælgers regi op til nævnte beløb, i samarbejde mellem sælger og køber, således at køber alene bestemmer, hvorledes udbedringen skal finde sted. -

Køber og sælger er indforstået med, at reparationerne ikke kan være udført inden overtagelsen. -'

Alm. Brand udbetaler erstatning på kr. 305.172,00 til køberne af ejendommen og nægter at udbetale differencen op til kr. 410.110,00.

Køberne udtager herefter stævning mod deres advokat i handlen med påstand om erstatning for fejlrådgivning. Denne adciterer sælgerne med påstand om friholdelse for det tilfælde, han skulle blive dømt. Sælgerne adciterer videre Alm. Brand.

Processkrifterne uden bilag i adcitationssagen mod Alm. Brand vedlægges. Måtte Ankenævnet ønske at se disse bilag, kan disse eftersendes.

Adcitanten, sælger, anfører overfor Alm. Brand, at det mellem sælger og køber er aftalt, at ejendommen ikke overdrages med retten til erstatning, idet stormskaderne skal udbedres i sælgers regi og, at forsikringsbetingelsernes fællesbestemmelser, afsnit B, pkt. 5.1.7 derfor ikke finder anvendelse.

Heroverfor anfører Alm. Brand, at bestemmelsen finder anvendelse, idet det er de reelle forhold, der er afgørende herfor, og herefter bliver ejendommen solgt i beskadiget stand med retten til erstatning."

Selskabet, der har nedlagt påstand om frifindelse, henviser til adcitationssvarskrift af 1/8 2002, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**SAGSFREMSTILLING:**

Det fremgår af sagen, at der mellem adcitanten og sagsøgerne i hovedsagen er indgået en købsaftale d. 16. januar 2000. Som led i denne købsaftale er det aftalt, at eventuelle erstatningssummer vedrørende den stormskade, der skete på ejendommen d. 3. december 1999, fuldt ud skulle tilfalde køberne, som er sagsøgerne i hovedsagen.

Efterfølgende er stormskaden besigtiget og takseret af adciteredes taksator J.S. Der foreligger to opgørelser af erstatningen, som er fremlagt i hovedsagen som henholdsvis bilag 3 og bilag 5. Grunden til at der foreligger to erstatningsopgørelser er, at taksator først udarbejdede erstatningsopgørelsen fremlagt i hovedsagen som bilag 5, hvor erstatningen er opgjort til kr. 410.111,- inkl. moms. Efterfølgende udarbejdede taksator erstatningsopgørelsen fremlagt som bilag 3, idet det for taksator blev oplyst, at ejendommen skulle sælges, og taksator blev derfor anmodet om at udarbejde en erstatningsopgørelse til brug i salgssituationen.

D. 13. marts har adciterede herefter modtaget den erstatningsopgørelse, hvor erstatningen er opgjort til kr. 410.111,-, med adcitantens underskrift.

D. 13. juli 2000 har taksator herefter modtaget henvendelsen fra køberne af ejendommen, som er sagsøgerne i hovedsagen.

ANBRINGENDER:

Det **gøres** til støtte for den nedlagte påstand **gældende**, at

- bestemmelsen i afsnit B, Fællesbestemmelser, pkt. 5.1.7, i forsikringsbetingelserne finder anvendelse, idet
- det er de reelle forhold, der er afgørende for, om bestemmelsen i afsnit B, Fællesbestemmelser, pkt. 5.1.7, i forsikringsbetingelserne finder anvendelse, og
- den forsikrede ejendom blev solgt i beskadiget stand med retten til erstatningen, idet
- det som ubestridt må lægges til grund, at ejendommen blev solgt, inden skaden var udbedret
- de i det endelige skøde i § 1 indarbejdede bestemmelser vedrørende erstatningen for stormskaden ikke ændrer på dette forhold, idet
- det ifølge bestemmelserne alene er køberne, der bestemmer, hvorledes udbedring skal finde sted, og dermed hvorledes erstatningen for stormskaden kan anvendes. Det er endvidere udtrykkeligt forudsat i bestemmelserne, at udbedring af skaden ikke kunne tilendebringes inden den aftalte overtagelsesdag, d. 1. marts 2000, og fordi
- de i det endelige skøde i § 1 indarbejdede bestemmelser vedrørende erstatningen for stormskaden alene er formuleret med det formål at omgå bestemmelsen i pkt. 5.7.1 i forsikringsbetingelserne, hvilket bestyrkes af, at køberne var instrueret om ikke at kontakte adciterede.
- adciterede ikke på nogen måde har tilkendegivet, at bestemmelsen i det endelige skøde medfører, at bestemmelsen i pkt. 5.7.1 i forsikringsbetingelserne ikke finder anvendelse, lige som adciterede ej heller har tiltrådt vilkåret
- aftaler mellem forsikringstagerne, adcitanten, og køberne af ejendommen, sagsøgerne i hovedsagen, er adciterede uvedkommende, idet adciterede alene er bundet af den indgåede forsikringsaftale med adcitanten"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Forsikringsformer**

...

3.2. Andre bygninger end beboelsesbygninger

For andre bygninger end beboelsesbygninger er forsikringsformen maximeret nyværdi uden restværdi.

...

5. Hvorledes beregnes erstatningen

5.1. Erstatningens fastsættelse

Erstatningen fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere en beskadiget bygning/genstand i uændret skikkelse.

...

5.1.7.

Sælges en beskadiget ejendom efter en skade med retten til erstatningen, kan erstatningen for andre bygninger end beboelsesbygninger ikke overstige de beskadigede bygningers handelsværdi på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagens akter og finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, der er i fuld overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser. Nævnet finder således, at den beskadigede ejendom reelt er solgt med retten til erstatningen, og at de i det endelige skøde i § 1 indarbejdede bestemmelser således efter nævnets opfattelse ikke kan lægges til grund for selskabets erstatningsopgørelse i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand