773/07

Den 4. juni 2007 blev i sag nr. 69.547:

xxxxxx xxxxxx xxxx
xx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husforsikring i Danske Forsikring, klager over selskabets manglende rådgivning om de skattemæssige konsekvenser af et mellem dem og selskabet indgået forlig om erstatning i forbindelse med en anmeldt brandskade. Klagerne er desuden utilfredse med selskabets rådgivning i forbindelse med forsikringens tegning.

Selskabet har over for nævnet gjort gældende, at det hverken i forbindelse med indtegningen eller den efterfølgende skade har ydet mangelfuld eller fejlagtig rådgivning.

Klagerne har i skrivelse af 7/6 2006 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Vort hus nedbrændte den 4. marts 2001. Vi ønskede at få vort dejlige hus tilbage, og Topdanmark [Danske Forsikring] tilbød at lade huset genopføre. Desværre opstod der en lang række problemer med forsikringsselskabet og dets arkitekt. Genopførelsen var ikke påbegyndt i okt. 2002. Vi følte os fortabte og havde mistet modet til at kæmpe videre, da vi på et møde den 21. okt. 2002 indvilgede i at modtage en kontant udbetaling på 2.250,000 kr. - og samtidig opgav genopførelsen af vort hus, Topdanmark tilbød tillige at betale alle vore udlæg til advokat, arkitekt, entreprenør etc.
>
> Det blev aftalt på samme møde, at vi selv skulle sælge vores grund på adressen S. Vænge 58 i R., efter at forsikringsselskabet havde spurgt os, om vi ønskede, at Topdanmark overtog grunden.

Grunden blev omgående sat til salg hos L. & R. Først i dec. 2003 lykkedes det os selv at sælge grunden til overtagelse den 1. jan. 2004, men til betaling den 1. febr. 2004 - efter vi havde reduceret vores pris ned fra 2 1/2 mill. kr. til 2 mill. kr.

Den 10. febr. 2006 modtager vi besked fra Skattecenter F. om, at vi vil blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningslovens § 10, stk. 3. Den ene af os, som ingen indtægter har, har allerede modtaget opkrævning på 295.293 kr. i restskat for året 2003, hvor det betingede skøde blev underskrevet. Den anden af os vil modtage opkrævning på et langt højere beløb p.g.a. en forholdsvis høj skattepligtig indkomst.

Ingen har på noget tidspunkt oplyst os om, at vi ville blive skattepligtige i forbindelse med vort salg af grunden.

Vi følte, der faldt en sten fra vort hjerte den dag vi indgik aftalen med Topdanmark [Danske Forsikring] om en kontant erstatning, og man tillige ville refundere samtlige vore udlæg. Men vi anede intet om, at vi fire år senere skulle indbetale over 600.000 kr. i skat, fordi vi opgav genopførelsen af vort hus.

Topdanmark [Danske Forsikring] har ikke følt sig forpligtet til at vejlede os om de skattemæssige konsekvenser af en kontant erstatningsudbetaling. Topdanmark [Danske Forsikring] anbefalede os, at møde op den 21. okt. 2001 **uden** advokat med den begrundelse, 'at Topdanmark nu ville være meget fleksible over for os'.

Vi mener, at Topdanmark [Danske Forsikring] har svigtet os ved ikke at fremkomme med alle relevante oplysninger i en så betydningsfuld forhandling, hvor vi tilmed er uden juridisk assistance."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 21/9 2006 til nævnet anført:

"Det lå meget hurtigt klart, at skaden var så omfattende, at den udløste retsværdi. Skadekonsulent E.L.H. opgjorde herefter erstatningen til 1.902.826 kroner. I denne erstatning var der taget højde for, at bygningsbasis skulle genanvendes, jf. vilkårenes pkt. 21.5.

Klagerne ønskede imidlertid ikke at genanvende bygningsbasis og satte spørgsmålstegn ved selskabets ret hertil.

Den efterfølgende tid gik med diverse undersøgelser og drøftelser såvel mellem klagerne og selskabet og mellem klagerne og deres byggerådgiver. Byggeriet var flere gange ved at gå i gang, men blev hver gang stoppet.

I oktober måned 2002 afholder selskabet flere møder med klagerne og her tilbyder vi så en kontanterstatning på 2.250.000 kroner, som klagerne accepterer.
...
Selskabets forpligtelser i relation til klagerne fremgår af den indgåede forsikringsaftale. Vi har udbetalt mere i erstatning, end klagerne har krav på, idet vi ikke har gjort gældende, at erstatningen - når denne udbetales kontant - skal fastsættes på grund-

lag af dagsværdi. Vi har udbetalt på baggrund af nyværdi, og allerede af den grund må vi afvise at udbetale mere i sagen.
...
Selskabet fremførte kontanterstatningen som en mulighed ud af flere. Forud var gået mere end 1 1/2 års forhandlinger og tiltag med henblik på at genopføre den nedbrændte ejendom. Vi mener ikke, at vi i den situation har haft en forpligtelse til at rådgive om de skattemæssige konsekvenser, som valget af en kontanterstatning kunne medføre.

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at klagerne allerede fra november måned 2001 og indtil sagens afslutning har haft advokat på sagen. Advokatens salær er i øvrigt betalt af Danske Forsikring."

Hertil har klagerne i skrivelse af 9/10 2006 til nævnet bemærket:

"Allerede i 1999 blev vi fejlagtigt rådgivet af assurandør L.B., Danica [nu Danske Forsikring], der overtalte os til at flytte samtlige vore forsikringer fra Lærerstandens Brandforsikring til Danica under påskud af, at der kun ville være tale om forbedringer i betingelserne. Efter branden viste det sig at forholde sig direkte omvendt. Vi har forsøgt, at formå L.B. til at udlevere kopi af forsikringsbetingelserne fra Danica, som vi modtog i 1999 samt opsigelserne af vore forsikringer hos Lærerstandens Brandforsikring. Dette har L.B. ikke ønsket!!!

Efter branden modtog vi omsider forsikringsbetingelserne fra Danske Forsikring, hvoraf fremgår, at bygningsbasis (fundamenter og kældervægge) skal genanvendes, eller værdien heraf fratrækkes en kontant erstatning.
...
I skaderapport af 4. april 2001 fra Topdanmark opgør E.L. den kontante erstatning til i alt 2.378.533,- kr. **efter fradrag for bygningsbasis 201.598,- kr.**

Efter næsten 2 års opslidende 'samarbejde' med Topdanmark og dets arkitekt får vi den 5. nov. 2002 udbetalt en kontant erstatning på **kun** 2.225.000,- kr.
...
I Topdanmarks skrivelse af 21. sep. d. å. til Ankenævnet anføres, at klagerne har fået udbetalt mere i erstatning, end de har krav på. (øverste afsnit side 2.) Vi beder venligst Ankenævnet vurdere og kommentere denne mærkelige påstand.

I skrivelse af 22. jan. 2002 til vor advokat A.D. anfører Topdanmark, 'at assurandør L.B. ikke har set de gældende betingelser fra Lærerstandens Brandforsikring; han kan således ikke have og har ikke oplyst over for dine klienter, at der alene skulle være forbedringer i forhold til Lærerstandens betingelser'.

På baggrund af ovenstående, mener vi, at der i denne situation må være tale om et rådgiveransvar, når en assurandør indtegner en forsikring med dårligere dækning uden at have sikret sig, at vi er vidende herom.
...
Vi flyttede ind i vort dejlige hus den 1. juli 1990 og boede der indtil branden i marts 2001. Efter de gældende skatteregler kunne vi få dage inden branden have solgt

ejendommen helt skattefrit. Denne regel er kendt af nok alle husejere. Vi kunne ikke drømme om, at vi skulle blive beskattet af hverken erstatningen for huset eller grundens salgspris, for vi havde jo boet på ejendommen i næsten 11 år.

Derimod er det helt utænkeligt, at Topdanmarks skadechefer og jurister ikke tidligere har behandlet skadesager analog med vores. Vi tillader os som en selvfølge, at gå ud fra at man i Topdanmark har haft et udmærket kendskab til ejendomsavancebeskatningsloven, hvor fortjeneste på grunde uden hus skal medregnes til den skattepligtige indkomst. Da L.M. på mødet spørger os, om vi ønsker, at Topdanmark skal overtage grunden eller vi selv vil sælge, undlader alle mødedeltagere at informere om noget som helst vedr. beskatning af grundsalget. Vi selv var da helt sikre på, at en beskatning aldrig ville komme på tale - og vores advokat var ikke til stede, 'for det var jo ikke nødvendigt nu, hvor Topdanmark ville være meget fleksibel over for os'. I dag mener vi, at Topdanmark har svigtet vores tillid.

Oplysningen om at Topdanmark ikke rådgiver om skattemæssige aspekter er vel ikke ensbetydende med at selskabet skal undlade at nævne klare facts i en sådan betydningsfuld forhandling med sine kunder. Denne undladelse var den absolut vigtigste faktor i vort beslutningsgrundlag.
...
Selskabet fremførte kontanterstatningen eller en genopførelse af vort hus som de to muligheder. Der blev ikke fremført flere muligheder, som Topdanmark antyder i sin svarskrivelse af 21. f. m."

Herefter har selskabet i skrivelse af 21/11 2006 til nævnet bl.a. anført, at assurandør L.B. afviser, at han skulle have drøftet dækningen i Lærerstandens Brandforsikring i forhold til dækningen i det indklagede selskab. Selskabet har desuden anført, at diskussionen om et eventuelt rådgivningsansvar i forbindelse med indtegningen primært vedrører spørgsmålet om, hvorvidt klagerne var forpligtet til at genanvende bygningsbasis. Da erstatningen blev udbetalt som en kontanterstatning, er det imidlertid selskabets opfattelse, at diskussionen er irrelevant. Herudover har selskabet på ny påpeget, at klagerne har fået mere i erstatning, end vilkårene berettiger til.

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagens akter finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet ansvar for manglende rådgivning om de skattemæssige forhold vedrørende salget af grunden.

Herefter, og idet nævnet ikke finder det godtgjort, at selskabet har ydet fejlagtig eller mangelfuld rådgivning i forbindelse med forsikringens tegning,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann