884/12

Den 30. januar 2012 blev i sag nr. 80.322:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Klageren har på tvangsauktion overtaget et brandskadet fritidshus, der af den tidligere ejer var forsikret i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for brandskaden.

Klageren overtog på en tvangsauktion den 5/8 2009 et brandskadet fritidshus. Brandskaden er sket mellem den 31/1 og 4/2 2009. Klageren gør gældende, at selskabet i medfør af den tidligere ejers forsikring skal betale udgifterne i forbindelse med udbedringen af brandskaden.

Selskabet har over for nævnet gjort gældende, at klageren ikke er berettiget til dækning. I sin redegørelse til nævnet har selskabet i brev af 2/5 2011 herved bl.a. anført:

> "Ifølge vores registreringer blev vores skadeafdeling kontaktet af klageren pr. telefon den 13. august 2009, hvor det oplyses, at han som ny ejer af fritidshuset ønsker at anmelde en brandskade, som er indtrådt før han overtog ejendommen.
>
> Vores bygningstaksator … har efterfølgende besigtiget skadestedet og med forbehold for Alm. Brands erstatningsforpligtigelse opgjort udgifterne til retablering ved momsregistrerede håndværkere til 164.961,88 kr.
>
> Der har efterfølgende været korrespondance mellem klageren og Alm. Brand senest ved vores brev dateret 17. december 2010.
>
> Som bilag … vedlægges kopi af vores brev dateret 17. december 2010 og som bilag … kopi af den i brevet omtalte opgørelse fra BRF kredit dateret 30. november 2010.

Skadesagens begrundelse
Således som sagen foreligger oplyst er det ubestridt, at den skete brandskade er indtrådt før klageren overtog ejendommen på tvangsaktion den 5. august 2009.

Af den ved tvangsauktionen udarbejdede salgsopstilling fremgår det, at den pågældende ejendom overtages med en brandskade, som ifølge ejeren ikke er anmeldt til ejendommens brandforsikring.

Det fremgår endvidere af salgsopstillingen, at forsikringsforholdet er uoplyst og at

'Henset til det oplyste om brandskaderne må det kraftigt anbefales, at en liebhaver besigtiget ejendommen før afgivelse af bud.'

Af det af klageren fremlagte materiale for tvangsauktionens afholdelse fremgår det således ikke, at eventuelle krav om erstatning for den skete brandskade medfølger ved overtagelse af ejendommen.

Det må således lægges til grund, at en auktionskøber ved tvangsauktionen alene overtager den pågældende ejendom, således som den nu fremstod på auktionsdagen.

Som følge heraf og med henvisning til lovgivning og retspraksis er det i den konkrete sag alene de på skadetidspunktet værende ufyldestgjorte panthavere og eventuelle andre adkomstberettigede, som i den udstrækning de kan godtgøre at have lidt et økonomisk tab som følge af branden vil kunne påberåbe sig erstatning for den skete brandskade, jævnfør vores brev til klageren dateret 17. december 2010.

Da klageren i sin egenskab af auktionskøber ikke var noteret som ufyldestgjort panthaver eller anden adkomstberettiget på skadetidspunktet og i øvrigt ikke har godtgjort, at have lidt et økonomisk tab som følge af branden, må vi fastholde vores tidligere afgørelse om at klageren ikke er berettiget til erstatning for den tidligere skete brandskade.

Afslutningsvis kan det tilføjes, at vores afgørelse anses at være i overensstemmelse med den af Højesteret afsagte dom offentliggjort i U.1991.175H …"

I brev af 28/9 2010 fra selskabets cheftaksator til klageren fremgår bl.a.:

"Indledningsvis vil jeg beklage, at sagen tager lang tid at behandle. Årsagen hertil er, at vi er ved at indhente nærmere oplysninger for at kunne vurdere, hvorvidt der er dækning for brandskaden på tidligere ejers forsikring. Vi har bedt politiet om at få tilsendt en kopi af politirapporten. Når der er optaget politirapport i forbindelse med skadesager, skal denne altid gennemgås forud for vores stillingtagen. Vi har endnu ikke modtaget politirapporten, men har rykket politiet for denne, og forventer at modtage denne indenfor de næste par uger.

Det fremgår af Justitsministeriets Tvangsauktionsvilkår, at ejendommen sælges og dermed overtages med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den tidligere ejer af ejendommen. Dette betyder, at såfremt vores tidligere kunde har et krav imod os, vil dette være blevet transporteret til dig i forbindelse med dit køb af ejendommen på tvangsauktionen.

Først når vi har modtaget og gennemgået politirapporten har vi mulighed for at tage endeligt stilling til sagen. Vi vil derfor vende tilbage overfor dig med vores afgørelse, så snart politirapporten er modtaget og gennemgået."

I brev af 17/12 2010 fra selskabet til klageren har selskabet endvidere anført:

"Jeg skal derfor indledningsvis beklage, at du først hører fra os nu, men dette skyldes, at vi har været nødt til at foretage undersøgelser omkring panthaverne i ejendommen.

Efter lovgivningen og retspraksis er det nemlig således, at ufyldestgjorte panthavere ved en tvangsauktion som udgangspunkt har krav på en eventuel skadeerstatning efter brandforsikringen.

Jeg har været i kontakt med BRF Kredit, som den 30. november - se vedlagte kopi - har meddelt mig, at de har et ufyldestgjort krav på 584.324,02, hvilket beløb langt overstiger den erstatning, som vores taksator har udregnet skaden til.

Da salgsopstillingen forud for tvangsauktionen ikke indeholder oplysning om, at erstatningen medfølger, følger det som nævnt af retspraksis, at erstatningen tilkommer panthaverne.

Jeg har endvidere noteret mig, at salgsopstillingen rent faktisk indeholder oplysning om, at kravet slet ikke er anmeldt overfor forsikringen, samt en opfordring til køber om at undersøge forholdet.

Vi er derfor forpligtet at afregne erstatningen til BRF Kredit, men da du også har rejst krav om beløbet, vil vi i først omgang afvente en afklaring mellem dig og BRF Kredit - i nødvendigt fald, vil vi foretage deponering af erstatningsbeløbet."

Af Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår fremgår bl.a.:

"*1. Auktionen omfatter*
…
Ejendommen m.v. sælges som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer."

Af salgsopstillingen til brug for tvangsauktionen over ejendommen fremgår bl.a.:

"Der har været brand, hvor soveværelset er udbrændt. Dele af træbeklædningen på væggene i stuen har synlige skader, og den øvrige træbeklædning i huset har tydeligvis lugtskader. Det er tænkeligt, at skaderne er af sådan karakter, at det er nødvendigt at udskifte al 'indmad' i huset. Der synes ikke at være skader på det udvendige af huset udover at en smadret dør og at vinduerne måske også skal skiftes.

Iflg. ejer er skaden sket, mens huset var udlejet, og lejer skulle have lovet at udbedre skaderne. En formentlig betydelig økonomisk forpligtelse. Ejer har oplyst, at han ikke har anmeldt noget til ejendommens brandforsikring.

Henset til det oplyste om brandskaderne må det kraftigt anbefales, at en liebhaver besigtiger ejendommen før afgivning af bud."

Af mail af 30/11 2010 fra BRFkredit a/s til selskabet fremgår bl.a.:

"**Opgørelse af underskud i forbindelse med tvangsauktion …**

BRFkredits tab kan opgøres således:

Udgifter:	
Restancer incl. morarenter (termin 01.12.2008-01.06.2009)	104.584,86 kr.
Nedbringelse af lån pr. 28.08.2009 excl. restancer	
BRFkredit opr. 1.508.000 kr.	475.104,16 kr.
Inkasso- og auktionsomkostninger	4.635,00 kr.
I alt udgifter	**585.324,02 kr.**
Underskud pr. 31.08.2009	**585.324,02 kr.**

Renter forbeholdes og vil i givet fald blive beregnet med diskontoen + 5%."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" **5.2. Erstatningens anvendelse**

15.2.1.
Erstatningen skal normalt anvendes til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse.

Benyttes billigere byggematerialer og byggemetoder, end der blev lagt til grund ved skadens opgørelse, nedsættes erstatningen tilsvarende.

15.2.2.
Ønskes erstatningen ikke anvendt til istandsættelse, genopførelse eller bi byggeri på samme sted til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse på grund af alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan fiske overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

15.2.3.
Et erstatningsbeløb kan kun gøres til genstand for arrest eller udlæg sammen med ejendommen."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at der efter tvangsauktionen er ufyldestgjorte panthavere, og at den opgjorte erstatning er mindre end disse krav. Klageren må respektere panthavernes rettigheder.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson