

Den 6. maj 2013 blev i sag nr. 83.493:

XXXX XXXX XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet sælgeransvarsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse vedrørende forhold, som kan fordres dækket i henhold til garantitilsagn.

Det fremgår af sagens oplysninger, at der i forbindelse med klagerens salg af den forsikrede ejendom blev udleveret forskellige dokumenter, herunder bygningstegninger, tilstandsrapport m.m. af klageren og dennes ejendomsmægler.

Køberen indledte en retssag mod klager, da dokumenterne viste sig ikke at svare til de faktiske forhold på ejendommen.

Retssagen angik spørgsmålet om, hvorvidt klager var ansvarlig for, at den af hende solgte ejendom ikke var opført på betondæk, hvilket fremgik af tegningerne i salgsmaterialet, udleveret til køber.

2.

83.493

Retten afsagde den 10/2 2012 dom i sagen. Ved dommen blev klageren dømt til at betale 375.000 kr. til køberen. Rettens præmisser er sålydende:

"Rettens begrundelse og afgørelse

Sagsøgeren fik fra ejendomsmægleren i forbindelse med ejendomshandlen som en del af salgsmaterialet udleveret tegninger over huset, der viste, at huset var opført med betondæk. Denne oplysning er endvidere lagt til grund af den byggesagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten i forbindelse med energimærkningen, ligesom det i tilstandsrapporten positivt er oplyst, at der ikke er krybekælder under ejendommen.

Retten finder, at de udleverede oplysninger til sagsøgeren om, at der var betondæk er en afgørende og væsentlig oplysning om ejendomme i forbindelse med handlen, både direkte overfor sagsøgeren som køber, men tillige i forbindelse med udarbejdelsen af de dokumenter, der udarbejdes i forbindelse med en ejendomshandlen, og som sagsøgeren har støttet sig til i forbindelse med sin beslutningen om at købe ejendommen. Den købte ejendom afviger således konstruktionsmæssigt og holdbarhedsmæssigt grundlæggende fra det, sagsøgeren med føje kunne forvente at have købt. Der er derfor tale om en mangel.

Retten finder herefter endvidere, at ejendomsmæglerens udlevering, der ligestilles med udlevering fra sagsøgte selv, af tegninger, der viser, at huset er opført med betondæk, er en tilsikring, som sagsøgte er erstatningsansvarlig for.

Under hensyn til, at den faktuelle opførelse af huset på et letbetondæk over en krybekælder afviger helt afgørende fra oplysningerne om, at huset var opført med betondæk, og under hensyn til, at den valgte opførelsesmåde er ustabil og ikke er udført i overensstemmelse med hverken dagældende eller nugældende byggenormer, finder retten, at sagsøgeren skal have en erstatning svarende til udgiften til etablering af et betondæk. Sagsøgerens principale påstand tages derfor til følge."

Klageren kræver, at selskabet skal dække udgifterne til etablering af betondækket.

Klagerens advokat har i klagebrev af 29/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Det er min vurdering, at der ikke - i Forsikringsaftalelovens forståelse - er afgivet nogen garanti. Min klient/klageren har alene udleveret tegningsmateriale vedrørende huset. Dette har Retten i ... vurderet som en 'garantierklæring'. Heri er jeg i øvrigt heller ikke enig, men min klient turde ikke tage de økonomiske risici ved en ankesag, idet retshjælpsdækningen i øvrigt også var opbrugt ved Byretssagens behandling, og at der i øvrigt heller ikke ville forventes retshjælpsdækning til ankesagen."

Selskabet har i svarbrev af 15/11 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores afgørelse

Vi er lidt uforstående overfor hvorfor at advokatfuldmægtig ... henviser til forsikringsaftaleloven, da det jf. de gældende vilkår for sælgeransvarsforsikringen, er en betingelse for dækning via forsikringen, at der foreligger en dom.

Retten i ... har taget stilling til, hvorvidt der er givet garanti, hvilket er uomtvisteligt og da dommen ikke er anket, har den retskraft.

Det forhold, at advokatfuldmægtig ... finder, at dommen er forkert, skal vi lade henstå uimod-sagt, da hverken vi eller ankenævnet er kompetente til at omgøre/ tilsidesætte dommen, eneste rette instans hertil er ... Landsret. Det bemærkes dog, at vi finder det påfaldende, at klager har undladt at få prøvet afgørelsen, når de ikke er enige i resultatet.

Klager har inden ankefristens udløb forespurgt om vi mente dommen skulle ankes, hvilket vi har tilkendegivet, vi hverken kan eller vil forholde os til.

Vi har dog naturligvis tilkendegivet, at hvis klager måtte beslutte at anke sagen, vil vi gennemgå den på ny, hvis der ved ankesagen opnås et andet resultat, men på nuværende tidspunkt kan sælgeransvarsforsikringen ikke dække det anmeldte forhold, allerede fordi det af vilkårenes punkt 5 B fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som kan fordres dækket i henhold til garantitilsagn.

Det gøres derfor gældende, at vi jf. vilkårene er berettiget til at afvise dækning, det er således vores principale påstand, at vores afgørelse bør stadfæstes.

Subsidiært gør vi gældende at sagen skal hjemvises til fornyet behandling i første instans, hvis nævnet mod forventning anser sig for kompetent til at tilsidesætte retten i ... afgørelse, vi vil herefter foretage en materiel behandling af sagen.

Det bemærkes, at idet erstatningsansvaret for klager i henhold til dommen af 10. februar 2012 begrundes i en af klager afgivet garanti/tilsikring, finder vi ikke på det foreliggende grundlag anledning til at vurdere, hvorvidt manglen ved ejendommen består i ulovlige indretninger.

Vi venter nu på Jeres afgørelse

Det er vores opfattelse, at sagen er blevet behandlet ud fra de gældende vilkår og praksis på området."

Selskabets brev har givet klagerens advokat anledning til at fremkomme med følgende bemærkninger:

"Som det fremgår af vilkårene, dækker forsikringen køberens retskrav mod sikrede, for udgifter til udbedring af mangler, opstået før købers overtagelse af ejendommen, ved: Se punkt 4A.

I denne sag er der netop tale om mangler, opstået før køberens overtagelse af ejendommen, hvorfor forholdet som udgangspunkt er omfattet af forsikringen. Undtaget er dog forhold, som kan fordres dækket i henhold til garantitilsagn. I dette tilfælde, er der ikke afgivet nogen garantitilsagn, i forsikringsretlig forstand. Sælgeren/sikrede har alene udleveret de omhandlede bygningstegninger, uden bemærkninger overhovedet, hvilket er helt normalt.

Der er ikke selvstændigt afgivet nogen erklæring fra sælger/sikrede om de udleverede forhold, og i det omfang, indklagede måtte få medhold heri, vil det bevirke, at køberen af en ejendom, på et hvilket som helst tidspunkt - overfor sælgeren - kan støtte ret på udleverede dokumenter, som værende et udtryk for afgivelse af garantier."

Herefter har selskabet i brev af 21/12 2012 bemærket:

"Vi kan konstatere, at [klagerens advokat] ikke med sit indlæg er fremkommet med hverken nye faktuelle oplysninger eller nye væsentlige juridiske synspunkter, hvorfor brevet ikke giver

os anledning til, at fremkomme med yderligere bemærkninger, hvorfor vi i det hele henviser til indholdet i vores tidligere breve.

Vi gør således gældende, at forsikringen ikke kan pålægges, at erstatte forhold der kan for-dres dækket i henhold til garantitilsagn, idet Retten i ... har vurderet, at der foreligger en garanti.

Vi gør desuden gældende, at hverken vi eller ankenævnet er kompetente til at omgøre/tilsidesætte dommen.

Vi mener på ovennævnte baggrund, at vi har været berettiget til at afvise dækning via sælgeransvarsforsikringen."

Her til har klagerens advokat i brev af 14/1 2013 anført:

"Selvfølgelig kan Ankenævnet ikke omgøre/tilsidesætte den omhandlede dom. Ankenævnet skal dog foretage sin egen vurdering, ligesom Ankenævnet skal vurdere sagen ud fra bestemmelserne i den tegnede police. Aftalegrundlaget er anderledes, i relation til Topdanmark samt forholdet til sælgeren.

I det omfang, Ankenævnet i øvrigt måtte være uenig i Byrettens afgørelse, er man berettiget til, selvstændigt at vurdere problemstillingen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2

Hvad er dækket af forsikringen

A Forsikringen dækker subsidiært de ved dom eller forlig pålagte udgifter til udbedring af mangler, der er nævnt i pkt. 4.

...

4

Hvilke mangler er dækket

Forsikringen dækker købers retskrav mod sikrede for udgifter til udbedring af mangler opstået før købers overtagelse af ejendommen ved:

A Ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

B Ulovlige installationer i bygningen, hvis disse ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

C Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger, hvis disse ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

D Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

E Forsikringen dækker udgifter til opfyldelse af berettiget krav fra miljømyndighederne eller andre myndigheder vedrørende den solgte ejendom mod sikrede, hvis dette krav har relation

5.

83.493

til sikredes ejerforhold af ejendommen med op til 305.850 kr. (fastsat 2008) i forsikringsperioden, når erstatning for disse følger ikke opnås fra anden forsikring fx miljøforsikring. Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket.

5 Hvilke mangler/forhold er ikke dækket

A Forsikringen dækker ikke mangler og forhold ved bygninger og indretninger på grunden, som ikke er gennemgået af den bygningssagkyndige i forbindelse med huseftersynet.

B Forsikringen dækker ikke forhold, som kan fordres dækket i henhold til garantitilsagn.

C Forsikringen dækker ikke krav vedrørende lovliggørelse, hvis der kan opnås dispensation hos myndighederne.

D Forsikringen dækker ikke forhold, der skyldes at den sikrede har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt ved ikke at have overholdt sin loyale oplysningspligt overfor køberen.

E Forsikringen dækker ikke andre krav fra myndighederne eller andre mangler ved grunden end dem, der er anført i punkt. 4.

Nævnet udtaler:

Forsikringen dækker mangler, som klageren ved dom eller forlig bliver pålagt at udbedre.

Forsikringen dækker ikke forhold, som kan fordres dækket i henhold til garantitilsagn.

Retten har vurderet, at der foreligger en mangel, og at udleveringen af tegningerne, der viser, at huset er opført med betondæk, må anse som en tilsikring af, at ejendommen har betondæk.

Efter nævnets opfattelse er der ikke ved udlevering af de fejlagtige tegninger af klageren afgivet et garantitilsagn, sådan som dette begreb må forstås i henhold til forsikringsbetingelserne for sælgeransvarsforsikringen. Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at yde forsikringsdækning for manglerne.

6.

83.493

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at manglerne vedrørende det manglende betondæk er dækket af forsikringen, og genoptage sagsbehandlingen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson