609/00

Den 28. december 2000 blev i sag nr. 53.196:

xxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har sælgeransvarsforsikring i Codan Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt skade.

Det fremgår, at klageren i april 1999 solgte sit hus til A.M.L. og B.J. for 870.000 kr. med overtagelse den 1/5 1999. Ejendommen var opført i 1976. Klageren havde forinden fremlagt en tilstandsrapport af 28/3 1999 og et tilbud om ejerskifteforsikring til køberne, og parterne aftalte således, at bestemmelserne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom finder anvendelse.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A, B	3.4 Indervægge	K1	I stue, syd er der gl. sætningsrevne. Der er delv. 'hult' puds på skorsten. (Skyldes gl. fugtskade). I værelse, 1. sal er der revne i let pladesamling på væg. Ved skorsten er der revne imellem let plade og skorsten.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

2. 53.196

3. Yder- og indervægge JA NEJ ?
3.A Er der foretaget bygningsændringer/ombygninger? ☒ ☐ ☐

Nye vinduer (plast), nyt vindfang, køkken flyttet, 2 brændeovne, nye lofter. Nyt badeværelse. Ny gavl på sydsiden!
…
3.b. Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade? ☒ ☐ ☐
Rørskade i skab i bryggers ca. 1978/79"

Af særligt home-tillæg af 25/3 1999 fremgår bl.a.:

"**2. Indeklimaforhold** … Ja Nej

2.8. Er ydervægge hulmursisoleret/efterisoleret? ☒ ☐
…
2.9 I bekræftende fald - hvilket isolerings- og beklædningsmateriale er anvendt? *Rockwool/glasuld*."

Den 10/11 1999 udtog køberne stævning mod klageren med påstand om erstatning på 62.500 kr. for mangler ved ejendommen. Køberne havde konstateret fugtproblemer i ejendommens indervægge, og det havde vist sig, at de indvendige skillevægge ikke var opført med murpap. Køberne gjorde bl.a. gældende, at klageren havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved grov uagtsomhed, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 4.

Køberne fremlagde bl.a. en skrivelse af 19/5 1985 fra klageren – og to af hans naboer – til kommunen, hvori det bl.a. hedder: "Grundvandet i området står beviseligt højt, så i regnfulde perioder fungerer afløbet ikke efter hensigten. Vandet står ovenud af tagbrøndene med det til følge, at soklen i perioder er omgivet af blankt vand. Noget af dette vand må formodes at trænge ind i husene til skade for isolering og gulve. Desuden må det antages, at luftfugtigheden i husene i perioder er uacceptabelt højt."

Kommunen gav klageren tilladelse til at dræne grunden, men kommunen har ikke efterfølgende modtaget ansøgning om udførelse af et konkret dræningsprojekt.

Den 27/11 1999 indgik klageren – angiveligt på egen hånd – forlig med køberne, hvorefter klageren skulle betale 63.750 kr. i erstatning. Beløbet omfatter bl.a. udgift til nedlæggelse af dræn.

Klagerens daværende advokat udtrådte af sagen, og herefter antog klageren en ny advokat, der den 11/2 2000 foretog anmeldelse til selskabet. I skrivelsen hedder det bl.a.: "Under sagen har min klient være repræsenteret af advokat H.R.J., der imidlertid er udtrådt af sagen som følge af, at min klient indgik forlig med køberne. … Forliget er ikke et udslag af, at min klient føler, at han illoyalt har tilbageholdt nogle oplysninger i forbindelse med salget, men mere for at sagen kan finde en afslutning uden at der påløber yderligere såvel økonomiske som menneskelige omkostninger på sagen. I den forbindelse henviser jeg til det relativt beskedne beløb, der er involveret i sagen."

Selskabet har korresponderet med klagerens advokat, der bl.a. i skrivelse af 22/3 2000 har gjort gældende, at klageren ikke har handlet groft uagtsomt.

Klagerens advokat har i skrivelse af 18/5 2000 meddelt nævnet, at det er hans opfattelse:

"- **at** fugtmanglen er omfattet af sælgeransvarsforsikringens dækningsområde (punkt 3), da der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som er i strid med bygningslovgivningen og sædvanlige byggeforeskrifter.
- **at** det ikke er godtgjort, at min klient har udvist svigagtig adfærd.
- **at** fugtmanglen er af en sådan karakter, at den kan begrunde et forholdsmæssigt afslag, da der er tale om en fundamental mangel, som nødvendigvis må udbedres.
- **at** den i retspraksis udviklede mindstegrænse for tilkendelse af et forholdsmæssigt afslag i købesummen ikke udgør nogen fast procentgrænse.
- **at** min klient som kunde hos forsikringsselskabet Codan har fået en utilfredsstillende behandling, da det til stadighed er fremkommet med nye argumenter som begrundelse for at afslå forsikringsdækning under sælgeransvarsforsikringen."

Klagerens advokat har bl.a. henvist til Ugeskrift for Retsvæsen 1999, side 293.

Selskabet har i skrivelse af 15/6 2000 til nævnet anført: "Vi har afvist at anse det anmeldte forhold for omfattet af den tegnede sælgeransvarsforsikring, idet vi på baggrund af de i sagen foreliggende oplysninger ikke finder det dokumenteret, at manglende murpap i indvendige skillevægge er at betegne som en ulovlig bygningsindretning. Der henvises i denne forbindelse til U 2000.963 V, hvorefter Landsretten udtaler, at bygningsreglementets bestemmelser om, at kælderkonstruktioner skal sikres mod indtrængen af vand og fugt, har karakter af generelle byggetekniske standarder med tilknyttede anvisninger på, hvordan den krævede sikring mod fugtindtrængen kan opnås. Bestemmelserne indeholder derimod ikke konkrete påbud om, hvordan sikring mod vand- og fugtindtrængen skal ske. Den manglende opfyldelse af bygningsreglementets krav om sikring mod fugtindtrængen fandtes herefter ikke at kunne anses for en tilsidesættelse af offentligretlige forskrifter efter § 2, stk. 4, 1. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Såfremt det antages, at manglende murpap vil være at karakterisere som en ulovlig bygningsindretning, finder vi det på ingen måde godtgjort, at det manglende murpap ville have udgjort en værdiforringende mangel. Såfremt dette lægges til grund, findes det ikke åbenbart, at udbedringsomkostningerne ville have udløst et forholdsmæssigt afslag, jfr. den i retspraksis udviklede mindstegrænse herfor. Det er uafklaret, hvor stor en del af udbedringsomkostningerne der vil være at betegne som en forbedring ligesom størrelsen af udbedringsomkostningerne i øvrigt befinder sig i grænseområdet for, hvornår domstolene tilkender forholdsmæssigt afslag. Der forefindes således domme hvor det forholdsmæssige afslag udgør en lavere procentdel end udbedringsomkostningernes procentvise andel af købesummen i nærværende sag samt domme, der frifinder med henvisning til en mindstegrænse, der overstiger udbedringsudgiftens procentvise andel af købesummen i nærværende sag. Yderligere foreligger der efter vor opfattelse oplysninger i sagen, hvorefter den af sælger foretagne tilsidesættelse af oplysningspligten muligvis vil kunne betegnes som grov uagtsom, i hvilken situation der ligeledes ikke vil være dækning over den tegnede sælgeransvarsforsikring. Dette spørgsmål er i sagens natur afklaret, i og med at forsikringstager har indgået forlig i sagen. På ovenstående grundlag har vi herefter meddelt advokat L.E., at vi er indstillet på at holde sagen åben, såfremt det måtte være muligt at få denne ført til dom, men at vi ikke på det foreliggende grundlag kan tiltræde det indgåede forlig og dermed yde dækning over den tegnede sælgeransvarsforsikring."

I forsikringsbetingelserne hedder det: "**Sælgeransvarsforsikring** Ved salg af fast ejendom via home, hvor salget er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved salg af fast ejendom, og hvor frigørende virkning efter lovens paragraf 2 ikke opnås: … **Forsikringens dækningsomfang 2. Forsikringen dækker:** Som subsidiær garantiforsikring den sikrede, hvis denne ved endelig dom tilpligtes at betale for de mangler, der er nævnt i pkt. 3. Hvis sikrede domfældes som udeblevet, dækker forsikringen ikke. Sælgeransvarsforsikringen er en speciel ansvarsforsikring, der kun omfatter en hussælgers eventuelle mangelsansvar i relation til huskøber. Som specialforsikring meddækkes ikke omkostninger, og disse udgifter afholdes således alene af retshjælpsforsikringen. Ønsker den sikrede retssagen afsluttet ved forlig, dækker forsikringen kun, såfremt Codan tiltræder forliget. … **3. Hvilke mangler er dækket?** Forsikringen dækker købers krav mod sikrede for udgifter til udbedring af mangler ved nedennævnte bygningskonstruktioner og installationer, der er anvendt i selv beboelsesbygningen: - Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige vvs- og elinstallationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Endvidere dækkes efter samme retningslinier udbedring af mangler ved: … - forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk. … **4. Forsikringen dækker ikke:** - Øvrige mangler, der relaterer sig til forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, - krav, der gennemføres over for sælger på grund af sælgers svigagtige eller groft uagtsomme tilsidesættelse af sin oplysningspligt eller på grund af anden grov uagtsomhed eller svig, … **Forholdsregler ved skade 10. Anmeldelse af skade** Den sikrede skal underrette Codan snarest efter, at der er rejst krav i anledning af mangler, der er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Det er en betingelse for dækning under forsikringen: … - at sikrede har søgt bistand hos en advokat, der har påtaget sig sagen. Sikrede vælger selv sin advokat blandt medlemmer af Det Danske Advokatsamfund, og han søger om retshjælpsdækning på sikredes vegne og er i øvrigt kontaktperson over for Codan. … **Betaling af præmie 11. Præmieperioden** Første årlige præmie er indeholdt i prisen for tilstandsrapporten."

Nævnet udtaler:
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom finder anvendelse, og sælger kan derfor - som udgangspunkt - ikke blive mødt med et krav fra køber om, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. lovens § 2, stk. 1. Køber kan dog – bl.a. – påberåbe sig, at et forhold strider med offentligretlige forskrifter, samt mangler, hvor sælger har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 4.

Sælgeransvarsforsikringen dækker bl.a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter. Sælgeransvarsforsikringen dækker bl.a. ikke krav, der gennemføres over for sælger på grund af sælgers svigagtige eller groft uagtsomme tilsidesættelse af sin oplysningspligt eller på grund af anden grov uagtsomhed eller svig, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4, 2. pind. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at ønsker den sikrede en retssag afsluttet ved forlig, dækker forsikringen kun, såfremt selskabet tiltræder forliget.

Klagerens erstatningspligt over for køberne er ikke er fastslået ved dom, idet klageren – angiveligt uden juridisk rådgivning – indgik forlig med køberne den 27/11 1999 og først foretog anmeldelse under sælgeransvarsforsikringen i februar 2000.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det omhandlede forhold – manglende murpap under indvendige skillevægge i bygningen, der er fra 1976 – faktisk udgør en ulovlig bygningsindretning, som er dækket af sælgeransvarsforsikringen, jf. herved den i Ugeskrift for Retsvæsen 2000, side 963, optrykte Vestre Landsrets dom. Det findes heller ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der er tale om en værdiforringende mangel, der danner grundlag for et forholdsmæssigt afslag.

Køberne havde nedlagt påstand om, at klageren havde handlet groft uagtsomt, jf. § 2, stk. 4, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Sælgeransvarsforsikringen dækker imidlertid ikke, hvis klageren har handlet groft uagtsomt. I denne forbindelse bemærkes det, at klagerens advokat har gjort gældende, at klageren ikke har handlet groft uagtsomt, og i skrivelse af 11/2 2000 til selskabet bl.a. har anført, at

klageren ønskede en ”afslutning uden at der påløber yderligere såvel økonomiske som menneskelige omkostninger på sagen”.

På den anførte baggrund finder nævnet, at det ikke kan pålægges selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til sælgeransvarsforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen