615/01

Den 19. marts 2001 blev i sag nr. 53.594:

xxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxx xxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx xxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx xx

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, påstår ved sin advokat selskabet pligtig at anerkende, at det eventuelle erstatningsansvar, som klageren måtte ifalde efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er omfattet af forsikringsdækning.

Selskabet har med henvisning til forsikringsbetingelserne afvist, at et sådant erstatningsansvar er dækket.

I klageskrivelsen af 11/7 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Sælger udtog stævning den 3. marts 2000 mod min klient med påstand om, at ejendommen var behæftet med en mangel, som min klient hæftede for. Min klient bestrider, at han hæfter for den omhandlede mangel, idet der i forbindelse med salget af ejendommen blev udarbejdet tilstandsrapport samt forsikringstilbud. Endvidere skal det bemærkes, at min klient ingen viden havde om den pågældende mangel ved ejendommen. Det skal endvidere bemærkes, at det i øvrigt bestrides, at ejendommen er behæftet med en faktisk mangel. Codan Forsikring har nægtet at yde erstatning, såfremt min klient måtte blive dømt til at betale erstatning. Efter min opfattelse er dette forkert, idet det fremgår af forsikringsbetingelserne

punkt 3, at min klient er dækket af forsikringen. Det fremgår endvidere af Codans fremsendelsesskrivelse af den 13. marts 2000, at min klient er dækket ved mangler på ejendommen. Jeg skal derfor klage over Codan Forsikrings afvisning af, at yde erstatning, såfremt min klient måtte blive dømt hertil."

Selskabet har i skrivelse af 3/8 2000 til nævnet anført: "Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede køber i marts 1999, at der var stor vandophobning på grunden, ifølge det oplyste stod der vand i op til 10 cm højde. Efterfølgende blev der afholdt isoleret bevisoptagelse. Skønsrapporten fastslår bl.a. jf. spm. 1, at *'... at der i perioder med kraftig nedbør står betydende mængder overfladevand synligt på en væsentlig del af grundstykket.'* Endvidere fremgår det af spm. 2, at *'Ifølge modtaget tidligere korrespondance fra Ø. Kommune samt oplysninger fra forvaltningen er problemet bekendt gennem flere år. Ifølge korrespondancen er samme problem erkendt og beskrevet pr. 05.12.1967, en landvæsensnævnsbehandling i 1978 beskriver et nærliggende forhold og senest et møde i februar 1995 referatført af Ø. Kommune ... Fænomenet har derfor tydeligvis været kendt før 01.06.1998.'* På baggrund heraf har vi afvist at yde dækning over sælgeransvarsforsikringen, da vi ikke finder det dokumenteret, at det anmeldte forhold falder inden for dækningsområdet jf. betingelsernes pkt. 3 ... Endvidere har vi under henvisning til skønsrapportens konklusion gjort opmærksom på, at forsikringen iht. pkt. 4 bl.a. ikke dækker *'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.'*"

Fremsendelsesskrivelsen af 13/3 2000 er sålydende: "Vi sender Dem hermed en Sælgeransvarsforsikring. Forsikringen er tegnet via home ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten på Deres tidligere hus. Første års præmie er allerede betalt via tilstandsrapporten. De kan forlænge forsikringen et år ad gangen i op til 20 år efter salget af huset, og derefter er ethvert krav imod Dem forældet. Loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom fritager Dem nemlig ikke for ansvar for fejl og mangler ved el-, vvs- og andre installationer i Deres tidligere hus. Lovens ansvarsfritagelse omfatter heller ikke ulovlige bygningsindretninger og installationer. Sælgeransvarsforsikringen dækker Deres ansvar i ovennævnte tilfælde. Med forsikringen bliver De, bortset fra selvrisiko, fuldstændigt frigjort for Deres sælgeransvar for faktiske mangler ved huset. Opkræv-

ningen af andet års præmie vil automatisk blive sendt til Dem, hvis De ikke forinden har meddelt os, at De ikke ønsker at forlænge forsikringen. Årspræmien for en 1-årig forlængelse andrager p.t. 568,00 kr. (indeks 2000). Vi beder Dem for god ordens skyld læse policen og betingelserne igennem, så De bliver klar over forsikringens præcise dækningsomfang."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**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. ... **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 selve 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: - Ulovlige stikledninger og kloakledninger på opførelses-/ udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne, - forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk. **4. Forsikringen dækker 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."

Nævnet udtaler:

Tvisten mellem klageren og køberen af ejendommen vedrører et forhold, som er omtalt i tilstandsrapporten, og som således er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Efter bestemmelserne i nævnte lov kan køberen af en ejendom påberåbe sig en mangel over for sælgeren, hvis sælgeren har ydet en garanti vedrørende det pågældende forhold, eller hvis han har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 4.

Den tegnede sælgeransvarsforsikring dækker bl.a. ikke krav, der gennemføres over for sælger på grund af dennes svigagtige eller groft uagtsomme tilsidesættelse af sin oplysningspligt eller på grund af anden grov uagtsomhed eller svig, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4., 2. pind.

På denne baggrund, og da den fremlagte fremsendelsesskrivelse ikke tilsiger dækning i tilfælde, hvor klageren har udvist grov uagtsomhed, kan nævnet ikke kritisere selskabets stillingtagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand