728/05

Den 29. juni 2005 blev i sag nr. 65.687:

xxxx xxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Boet efter forsikringstager, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet sælgeransvarsforsikring i Codan Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for det værditab, som dødsboet har lidt i forbindelse med ophævelse af ejendomshandlen.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at dødsboets ejendom den 18/6 2002 blev solgt for 400.000 kr. kontant. Efter overtagelse påbegyndte køberne en istandsættelse af ejendommen og konstaterede i den forbindelse forskellige mangler ved ejendommen. På forespørgsel oplyste kommunen, at ejendommen var kondemnabel. Herefter ophævede køberne handlen.

Den 6/1 2004 gav Retten i V. køberne medhold i, at de var berettigede til at hæve handlen. Dommen blev den 9/12 2004 stadfæstet af Østre Landsret.

Ved skrivelse af 8/3 2004 anmodede boets advokat selskabet om at anerkende, at forholdet var omfattet af sælgeransvarsforsikring.

Ved skrivelse af 12/3 2004 afviste selskabet, at en sag som den foreliggende, der udelukkende omhandlede ophævelse af ejendomshandlen, var omfattet af forsikringen.

Boets advokat har over for nævnet udtrykt utilfredshed med selskabets afgørelse. Således anfører advokaten i skrivelse af 20/12 2004 bl.a.:

> "Køberne, A.M. og H.J., har ikke mens retssagerne har verseret taget vare på ejendommen og sørget for vedligeholdelse af grunden. Det forventes, at ejendommen vil blive solgt for et væsentligt mindre beløb end oprindeligt, hvilket værditab ønskes erstattet.
>
> Forsikringsbegivenheden i relation til sælgeransvarsforsikringen er mangelsansvar i relation til huskøber. Denne betingelse er efter min opfattelse opfyldt,
>
> Det fremgår herudover af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker mangler ved ulovlige bygningsindretninger. I nærværende sag godkendes ophævelsen af handlen under henvisning til, at der er tale om mangler ved ejendommen i form af ulovlige bygningsindretninger.
>
> I nærværende sag har køber valgt at ophæve købet frem for at kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Køber kunne ved brug af sidstnævnte beføjelse have opnået, at blive stillet som om ejendommen ikke var behæftet med mangler.
>
> I retspraksis antages det, at der ikke gælder en overgrænse for afslag og at en køber derfor kan vælge forholdsmæssigt afslag frem for at hæve. Jeg henviser til H. P. Roserimeier 'Mangler ved fast ejendom', 4. udgave, side 109.
>
> Såfremt man skal lægge forsikringsselskabets fortolkning af policen til grund, beror sælgers dækningsmulighed altså på købers valg af mangelbeføjelser og ikke på om forsikringsbegivenheden er indtrådt.
>
> En sådan uforudsigelig retstilstand forekommer aldeles urimelig, og sælgeransvarsforsikringen indholdsløs, idet resultatet herefter vil være, at sælger har dækning i an-

ledning af mindre alvorlige mangler, men ikke ved alvorlige mangler, hvor køber vælger at benytte hævebeføjelsen.

Sælger bør ved en sælgeransvarsforsikring kunne forvente dækning ved alvorlige mangler, når forsikringsbegivenheden er indtrådt."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet ved skrivelse af 14/2 2004 bl.a.:

"Det fremgår ... udtrykkeligt af forsikringsbetingelserne, at forsikringen skal friholde sælger for udgifter til udbedring af mangler, når sælger er pålagt dette ved endelig dom.

I nærværende sag er der ikke tale om, at sælger skal bære udgifter i anledning af mangeludbedring eller betale køber et forholdsmæssigt afslag. Der er derimod tale om tilbagelevering af de ydelser, parterne havde modtaget, hvorfor sælgeransvars-forsikringen ikke kan finde anvendelse.

I øvrigt skal vi bemærke, at det erstatningskrav, som forsikringstager mener at kunne gøre gældende over for køber i anledning af dennes manglende varetagelse af ejendommen i de forløbne år, ikke er omfattet af forsikringen, der ikke dækker købers evt. erstatningsansvar."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

...

- enhver mangel opstået i perioden fra SundhedsAttestens udfærdigelse indtil købers overtagelse af ejendommen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - at sælgeransvarsforsikringen kun finder anvendelse i de tilfælde, hvor der er fremsat krav om betaling af de i forsikringsbetingelsernes pkt. 3 nævnte mangler. Da dette ikke er tilfældet i nærværende sag, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson