796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.385:

xxxxx xxxxxx
xxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har tegnet sælgeransvarsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet at betale de 26.821,40 kr., som klageren ved dom er blevet pålagt at betale til køber af den af klageren solgte ejendom.

Selskabet har afvist at efterkomme kravet under henvisning til, at klageren har handlet groft uagtsomt.

Det fremgår af sagen, at klageren den 2/4 2002 solgte sin ejendom med overtagelse den 15/4 2002. Ifølge den tilstandsrapport, der blev udarbejdet i forbindelse med handlen, havde klageren på salgstidspunktet boet i ejendommen i 34 år.

Af den underskrevne købsaftale fremgår det, at køberen er blevet gjort bekendt med, at "ejendommens afløbsforhold er septiktank". Som led i handlen har køberen desuden fået udleveret "oversigt over septiktank".

Forud for købsaftalens indgåelse havde køberens advokat ved skrivelse af 6/2 2002 anmodet om afklaring af forskellige forhold på ejendommen, herunder at få klageren til - via en fagmand - at dokumentere, at ejendommens siveanlæg var i orden.

Hertil svarede klagerens ejendomsmægler i skrivelse af 14/2 2002 bl.a.:

> "Sælger oplyser omkring afløbssystemet - der i øvrigt fungerer meget tilfredsstillende - at der er 2 septiktanke med pumpe i hver til bortledning af vand, og at den ene tank tømmes ca. hver 3-4 år, medens den anden (hvor der ikke er ret meget afløb til) ikke har været tømt de seneste 10 år."

Af det i forbindelse med handlen tinglyste skøde fremgår det, at "køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommens afløb sker til septiktank med nedsivningsanlæg".

I februar 2003 konstaterede køber problemer med ejendommens kloakanlæg. I forbindelse med en oprensning af afløbsinstallationerne den 22/2 2003 konstaterede den autoriserede kloakmester følgende problemer:

> "Der er bagfald på nogle af rørene, så de altid står fulde af vand.
> En brønd er uden bund og siderne er knækkede.
> Flere rør er tilkoblet en brønd uden brug af det rigtige formstykke.
> Følgende er ulovligt:
> Der er koblet regnvand på spildevandsledning.
> Der er en pumpe i sivebrønd, som pumper spildevand ud på jorden.
> Der er en rensebrønd uden bund."

Ved skrivelse af 25/3 2003 anmeldte købers advokat forholdet til klageren. Af skrivelsen fremgår det, at der ville blive begæret syn og skøn, såfremt klageren ikke tog bekræftende til genmæle over for henvendelsen om de konstaterede ulovligheder.

Det fremgår af sagen, at klagerens ejendomsmægler anmeldte forholdet til det indklagede selskab, som ved skrivelse af 7/5 2003 afviste, at klageren kunne gøres ansvarlig for forholdet. Til støtte herfor henviste selskabet bl.a. til, at der forelå oplysninger om, at køberne forud for køb af ejendommen havde modtaget oplysninger fra klageren om, at han selv havde tilkoblet regnvandsafløbet til kloakafløbet. Efter selskabets opfattelse kunne køberne heller ikke godtgøre, at klageren groft uagtsomt havde fortiet forhold over for køberne.

Efter modtagelse af selskabets skrivelse afviste klageren at være ansvarlig for de konstaterede forhold.

Ved skrivelse af 24/6 2003 meddelte teknisk forvaltning i H. Kommune, at det ikke havde tilstrækkelige oplysninger til at vurdere, om kloakanlægget var lovligt etableret, men at de forhold, der var beskrevet af den autoriserede kloakmester, var i strid med "Norm for afløbsinstallationer DS 432 samt miljøbeskyttelsesloven".

Den 4/3 2004 blev der afholdt syn og skøn på ejendommen. Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

> "Spørgsmål 1
> Hvordan er ejendommens afløbssystem udført?
> Svar.
> Ejendommens afløbssystem er udført efter septictanksystemet, forstået på den måde, at spildevandet løber igennem en septictank, hvor fækalier og papir opsamles.
> Herefter løber det lidt renere spildevand gennem vandlåsbrønd og gennemløbsbrønd til ca. 4 m dybe 'opsamlingsbrønd' (brønde).
> …
> Spørgsmål 4
> Er overfladevand/regnvandsafløb koblet til spildevandsledningen?
> Svar.
> På den vestlige del af ejendommen er regnvand koblet til afløbssystemet i gennemløbsbrønden.
> …
> Spørgsmål 11
> Er kloak og afløbsinstallationerne udført kloakmæssig korrekt og lovligt?
> …
> Svar.
> Såfremt kloakanlægget skulle være et nedsivningsanlæg gennem nedsivningsbrønde, har dette anlæg sandsynligvis aldrig fungeret, idet der ikke har været udført brønde, som har fungeret som nedsivningsbrønde.
> De tidligere omtalte 'opsamlingsbrønde' har kun fungeret som sivebrønde gennem bunden, der ikke er tæt. Denne lille flade giver alt for lidt kontaktareal med den omliggende jord, og derfor vil brønden hurtigt tilstoppe.
> …
> I det aktuelle tilfælde har man mod øst etableret to 'opsamlingsbrønde' som sivebrønde og mod vest en brønd. Alle brønde er ca. 4 m dybe med 1 m i diameter og med faste brøndringe helt til bund.
> De vil derfor ikke kunne fungere som sivebrønde.
> Det er ikke lovligt at pumpe spildevand ud ovenpå jorden. Og endvidere skal brøndene udover 'opsamlingsbrøndene' (sivebrøndene) have fast bund.
> For at lovliggøre kloakanlægget skal de tre 'opsamlingsbrønde' udføres som sivebrønde. Her må man grave de tre brønde op udføre tre stenfaskiner på hver ca. 5 m3 samt støbe bund ide manglende brønde.
> Omkostninger for lovliggørelse af kloakanlægget vil andrage kr. 18.000,00 excl. moms."

Ved stævning af 9/8 2006 påstod køber klageren tilpligtet at betale 44.875,35 kr. svarende til udgifterne til det nye nedsivningsanlæg. Hertil kom betaling af sagens omkostninger.

Af udskriften fra dombogen fremgår bl.a.:

> "Sagsøgte har forklaret, at han købte ejendommen i 1959 og byggede nyt stuehus i 1967. Kloakanlægget var lavet af bygmesteren og i 1967 blev der lavet en ekstra sivebrønd, som blev koblet på det gamle kloakanlæg af bygmesteren. Efter ca. 10 års forløb ville sivebrønden ikke længere trække, hvorfor sagsøgte satte en pumpe i brønden, og ca. 10 år efter at han i 1976-77 havde fået etableret ny sivebrønd med septiktank i anledning af en udvidelse af 1. sal, satte også denne brønd ud, og der blev ligeledes installeret en pumpe i denne. Det var ham selv der installerede pumperne, og afløbet fra brøndene skete gennem en slange dels til en grøft og dels til nogle træer ved plænen, hvor vandet sank i jorden uden problemer. Pumperne blev forsynet med strøm gennem en elledning dels fra en altan og dels gennem et staldvindue.
>
> Under sagsøgerens besigtigelse havde man været i haven, og sagsøgeren var gået under denne elledning, men der var ikke blevet talt om kloakkerne.
> I foråret kunne afløbsslangerne ses og under handelsforhandlingerne havde han oplyst, at han havde måttet tømme brøndene. Han var ikke klar over, at installationen af pumperne og afløbsledningerne fra brøndene var ulovlige, og han har ikke søgt om tilladelse hertil."

Ved dom af 15/6 2007 lagde Retten i A. til grund, at det forhold, at klageren uden tilladelse havde etableret pumper med afløb på terræn og med strømforsyning gennem løse ledninger fra ejendommens bygninger, var ulovligt. Henset til, at klageren hverken i overdragelsesdokumenterne eller under køberens besigtigelser havde givet oplysninger om disse forhold, fandt retten, at klageren havde undladt at opfylde sin loyale oplysningspligt i en sådan grad, at han var ansvarlig for de konstaterede mangler. Da etablering af et helt nyt afløbssystem ikke havde været nødvendigt, tilkendte retten køberne 20.000 kr. ekskl. moms svarende til udgifterne til renovering af det oprindelige afløbssystem.

Efter modtagelse af dommen fastholdt klagerens advokat i skrivelse af 19/6 2007 til selskabet, at der var forsikringsdækning. Til støtte herfor henviste advokaten til, at det af dommens præmisser fremgik, at klagerens tilsidesættelse af oplysningspligten alene kunne betegnes som simpelt uagtsom.

Da selskabet ved skrivelse af 18/7 2007 fastholdt, at klageren ved sin adfærd havde udvist grov uagtsomhed, blev sagen indbragt for nævnet med påstand om betaling af beløbet på 26.821,40 kr. Til støtte for påstanden om, at klageren ikke havde handlet groft uagtsomt i forbindelse med indgåelse af ejendomshandlen, henviser advokaten til,

at selskabet i skrivelse af 9/5 2007 til klagerens ejendomsmægler havde givet udtryk for, at klageren ikke kunne gøres ansvarlig.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 20/9 2007 bl.a.:

> "Det er selskabets opfattelse, at det var groft uagtsomt af klager ikke loyalt at oplyse om, dels de problemer han havde haft med kloakanlægget, dels de konstruktive ændringer af anlægget han havde foretaget.
>
> Klager havde en positiv viden om forholdene, idet han selv havde forestået ændringerne, ligesom det må have stået ham klart, at disse forhold var af afgørende betydning for køber af ejendommen, jf. blandt andet stævningens bilag 3.
>
> Det gøres endvidere gældende, at klager i forbindelse med købsaftalens indgåelse havde rig mulighed for at oplyse køber om forholdende, jf. købsaftalens pkt. 2, 14 og 25 samt skødets pkt. 6.
>
> På baggrund heraf fastholdes selskabets dækningsafvisning med henvisning til de for forsikringen gældende betingelsers pkt. 9.4.
>
> Det bestrides, at selskabets skrivelse af 7. maj 2003 kan betragtes som en umiddelbar anerkendelse af dækning. Således tages der da netop også forbehold for det tilfælde, hvor klager måtte have handlet groft uagtsomt.
>
> Selskabet vidste ikke på dette tidspunkt, at klager selv havde forestået konstruktive indgreb på kloakanlægget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**8. Forsikringens dækningsomfang**
> Forsikringen dækker som garantiforsikring den sikrede hvis denne ved endelig dom tilpligtes at betale køber erstatning/forholdsmæssigt afslag vedrørende forhold, der ikke er omfattet af sælgers ansvarsfrihed i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
> …
> **9. Undtagelser fra dækningen**
> Forsikringen dækker ikke:
> …
> - Såfremt sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der foreligger et forsikringsdækket skadetilfælde, mens det omvendt påhviler selskabet at godtgøre, at der foreligger en dækningsundtagelse.

Efter sin gennemgang af finder nævnet ikke godtgjort, at klageren - uanset tilsidesættelsen af den loyale oplysningspligt - har udvist en adfærd, der kan karakteriseres som groft uagtsom.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren i forbindelse med salget af ejendommen ikke har handlet groft uagtsomt, og skal realitetsbehandle sagen i overensstemmelse hermed.

Poul Sørensen
formand