796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.493:

xxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har sælgeransvarsforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for et krav fra køberen i anledning af ejendommens skelforhold.

Selskabet henviser til, at forsikringen kun omfatter bygninger og indretninger på grunden, der er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Det fremgår af sagen, at klagerens advokat i skrivelse af 5/8 2005 til selskabet anførte:

> "Idet jeg henviser til skrivelse af 28/5 d.å. fra H., DanBolig, …skal jeg herved oplyse, at køberen af ejendommen, K.Ø., nu har anlagt retssag mod min klient i relation til de påberåbte mangler. Jeg vedlægger i den forbindelse til orientering kopi af stævning samt kopi af svarskrift.
>
> Jeg kan endvidere oplyse, at sagen pt. beror på gennemførelse af syn og skøn."

Selskabet anførte i skrivelse af 15/1 2007 til klagerens advokat:

> "Det er min opfattelse at genstanden for tvisten imod Deres klient ikke udgør et dækningsberettigende forhold under den af Deres klient tegnede sælgeransvarsforsikring.
>
> Sælgeransvarsforsikringer knytter sig til forhold vedrørende bygningerne på ejendommen, og ikke på grunde og ejendomme som helhed. Dækningsomfanget er på samme måde som med ejerskifteforsikringer relateret til den gennemgang af bygningerne, som de bygningssagkyndige foretager under et huseftersyn.
>
> Henset til de ovenstående bemærkninger kan jeg derfor ikke på vegne Dansk Boligforsikring A/S tage stilling til de løsningsmuligheder, som tvisten involverende Deres klient rummer."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 17/1 2007 til selskabet:

"Jeg skal herved på ny præcisere, at det omtvistede forhold efter min opfattelse er omfattet af sælgeransvarsforsikringens dækningsomfang. Deres angivelse af, at dækningsomfanget skulle være *på samme måde som ejerskifteforsikringer*... må således klart afvises som uholdbart og uhjemlet i forsikringsbetingelserne.

Jeg tillader mig at henvise til indholdet af Dansk Boligforsikrings egen hjemmeside - såvel forsiden som særlig beskrivelsen af en sælgeransvarsforsikrings dækningsområde (for god ordens skyld vedlægger jeg udprintede kopier).

Det fremgår utvivlsomt af hjemmesidens indhold, at (eksempelvis) skelpæles placering og grundarealer er omfattet af sælgers fritagelse for ethvert ansvar i forbindelse med handlen. Hjemmesidens indhold understøtter således min opfattelse af, at forholdet er omfattet af dækningen.

Jeg skal herved opfordre Dem til straks at bekræfte, at det anmeldte forhold er omfattet af sælgeransvarsforsikringens dækning."

Selskabet anførte i skrivelse af 18/1 2007 til klagerens advokat:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det omtvistede forhold ikke er omfattet af dækningsomfanget af den af den tegnede sælgeransvarsforsikring

Forsikringsaftalen imellem Deres klient og Dansk Boligforsikring A/S fremgår af policen, og det er selskabets opfattelse, at forhold vedrørende retlige mangler, grundens størrelse og anvendelse, ikke er omfattet af sælgeransvarsforsikringens dækningsomfang.

Det er korrekt at der på Dansk Boligforsikring A/S hjemmeside fremgår oplysninger om dækning af forkert placerede skelpæle, men dette vedrører alene særlige sælgeransvarsforsikringer. Dansk Boligforsikring A/S beklager, hvis oplysningerne på hjemmesiden kunne være klarere og vores it-afdeling undersøger forholdet i lyset af Deres henvendelse.

På produktbladet og forsikringsbetingelserne fremgår de relevante oplysninger omkring sælgeransvarsforsikringens dækningsomfang. Der findes et link til download af disse dokumenter umiddelbart under det Dem citerede afsnit. Efter Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, vil disse tjene som det bedste fortolkningsgrundlag, hvis forsikringsbetingelserne vurderes at være uklart formuleret."

Af dom afsagt af Retten i H. den 2/8 2007 fremgår bl.a.:

"Retten lægger betydelig vægt på, at sagsøgte gennem sine ansøgninger om bygning af carport og udstykning af ejendommen har fået en sådan viden, at det må anses for godtgjort, at han vidste eller burde vide, at ejendommens skelforhold var væsentligt anderledes end de fremtrådte. Da han har undladt at videregive disse oplysninger til sagsøger under salgsforhandlingerne, har han tilsidesat den loyale oplysningspligt, der påhvilede ham som sælger, og han findes derfor erstatningsansvarlig for det tab, som sagsøger har lidt. Sagsøger har lidt tab ved at skulle afholde omkostninger til matrikulær berigtigelse mod naboen …, og dette kan ansættes til udgift til landinspektør samt 2 nye matrikelkort, i alt 14.500 kr. Det kan ikke anses fornødent, at sagsøger herudover skal anvende omkostninger til advokat. Endvidere skal der ske retablering af have, indkørsel og hegn mod …vej og udgifterne hertil kan i overensstemmelse med skønsmandens erklæring fastsættes til 68.750 kr. Endvidere

anser retten det for godtgjort, at ejendommens handelsværdi er forringet som følge af, at skellet er beliggende inde i forhaven, og efter skønsmandens endelige udtalelse kan denne værdiforringelse passende ansættes til 50.000 kr. Sagsøgte skal således i alt betale 133.250 kr. til sagsøger.

Vedrørende sagsomkostninger bemærkes, at sagsøger har fri proces med retshjælpsdækning i TRYG forsikring. Sagsøgte skal godtgøre Statskassen den ikke betalte retsafgift på 3.500 kr. Sagsøger har afholdt skønsomkostninger med 25.500 kr. og herudover skal sagsøgte godtgøre advokatomkostninger, der fastsættes under hensyntagen til, at det hær været en langvarig sag med flere skønsforretninger til 35.000 kr. incl. moms.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, P.S. [klageren] skal betale 133.250 kr. til sagsøger, K.Ø. tillige med procesrente af 100.000 kr. fra den 30. maj 2005 og af 33.250 kr. fra den 24. maj 2006 til betaling sker."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 13/9 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for kravet mod klageren. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Det er klagers opfattelse, at indklagede bør dække den anmeldte skade.

Det er herunder klagers opfattelse, at indholdet af indklagedes egen hjemmeside (bilag ..) kan anvendes som fortolkningsgrundlag i relation til dækningsomfanget af den tegnede sælgeransvarsforsikring og således afklare den eventuelle fortolkningstvivl som måtte foreligge vedrørende indklagedes forsikringsvilkår.

Det er endvidere klagers opfattelse, at enhver fortolkningstvivl bør komme klager til gavn, jf. herunder den almindelige aftaleretlige koncipistregel.

Ankenævnet anmodes derfor på ovenstående baggrund om at tage stilling til følgende:

1. Er de i byretsdommen af 2. august 2007 (bilag ..) omhandlede skelforhold omfattet af den konkrete sælgeransvarsforsikrings dækningsområde, herunder jævnfør såvel de foreliggende forsikringsbetingelser (bilag ..) som den foreliggende hjemmeside (bilag ..).

2. Skal indklagede i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 11, jf. punkt 9.1., tilpligtes - med fradrag af selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6 - at betale det i dommen fastsatte beløb, kr. 133.250,00 med tillæg af procesrenter frem til betalingstidspunktet den 24. august 2007, i alt kr. 159.813,14 (jf. bilag ..).

3. Skal indklagede i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 11, jf. punkt 9.2., tilpligtes - med fradrag af selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6 - at betale de af klager på egen hånd afholdte sagsomkostninger i forbindelse med retssagen mod køber, herunder selvrisikoen i forbindelse med retshjælpsdækningen hos Topdanmark Forsikring, i alt **kr. 14.000,-**.

I det omfang Ankenævnet gennemfører realitetsbehandling af klagen og i den forbindelse giver klager medhold, anmodes Ankenævnet i samme forbindelse, at træffe afgørelse om, hvorvidt indklagede er pligtig til at afholde de omkostninger, der er forbundet med klagers

nødvendige advokatbistand. Ankenævnet anmodes i givet fald tillige om at fastsætte størrelsen af dette beløb.

Det præciseres, at klagens materielle juridiske indhold, såvel som størrelsen af erstatningsbeløbet uomtvisteligt medfører behov for advokatbistand for klager."

Selskabet har ved skrivelse af 3/10 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold vedrørende skelforholdene ved klagerens tidligere ejendom, ikke er omfattet af den udstedte forsikrings dækningsomfang.

Efter selskabets opfattelse er indskrænkningen af dækningsomfanget under punkt 10.3 klart og tydeligt formuleret. Dækningsomfanget begrænses modsætningsvist i punkt 10.3 til at vedrøre de bygninger og indretninger på grunden, som har været undersøgt af en beskikket bygningssagkyndig i forbindelse med et huseftersyn.

Udenfor de bygningssagkyndiges gennemgang falder en vurdering af planløsninger, bygningernes indretninger samt bygningernes placering på grunden. Dette fremgår af side 6 i den vejledning for de bygningssagkyndige, som var gældende på det tidspunkt i 2004, hvor klageren solgte sin ejendom. Vedlagt som bilag er kapitel 4 i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige.

En tilsvarende formulering fremgår af oplysningerne om huseftersynet på side 4 i den tilstandsrapport, som klageren lod udarbejde forinden sit salg af ejendommen, se vedlagte bilag ...

Som bilag .. fremlægges det produktblad om sælgeransvarsforsikringer, som findes på selskabets hjemmeside. Klageren har som bilag .. vedlagt et skærmprint af den relevante side på selskabets hjemmeside, som til nævnets orientering efterfølgende er blevet rettet, og linket til produktbladet findes umiddelbart udenfor det printede område.

Af produktbladet fremgår det efter det selskabets opfattelse klart, at sælgeren ved at tegne en sælgeransvarsforsikring alene bliver fritaget for dele af det restansvar, som sælgeren ikke frigør sig fra i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at denne klage endvidere udspringer af den omstændighed, at klagerens advokat på selskabets hjemmeside har læst, at skelpæles placering var omfattet af forsikringen.

Da selskabet i forbindelse med sagsbehandlingen af det anmeldte - og nu påklagede forhold blev gjort opmærksom på disse informationer, blev hjemmesiden straks tilrettet, således at informationerne om sælgeransvarsforsikringer stemte overens med oplysningerne på det før omtalte produktblad og indholdet af forsikringsbetingelserne.

I forlængelse heraf deler selskabet ikke klagerens synspunkter omkring anvendelsen af koncipistreglen.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring måtte finde, at formuleringen af punkt 10.3 er så uklar, at der skal fortolkningsbidrag til at forstå indholdet, bør en fortolkning være bredere og ske i

lyset af de lovgivningsmæssige rammer for hele huseftersynsordningen, og ikke alene baseres på baggrund af oplysninger, som på beklagelig vis har fremgået af selskabets hjemmeside.

Selskabet har i øvrigt ingen indvendinger imod klagerens erstatningsopgørelse under klagepunkt 2 og 3.

Selskabet deler ikke klagerens synspunkter omkring en eventuel tilkendelse af sagsomkostninger i forbindelse med behandlingen af sagen ved Ankenævnet for Forsikring, idet ankenævnet er et forbrugerbeskyttende organ, som forbrugere kan anvende uden juridisk bistand. Selskabet henviser endvidere til vedtægternes § 14, stk. 1.
…
Klagen bør afvises da det påklagede forhold er undtaget fra den tegnede sælgeransvarsforsikrings dækningsomfang."

Af selskabets hjemmeside fremgik bl.a.:

"For at fritage sælger for ethvert ansvar i forbindelse med handelen, har Dansk Boligforsikring udviklet en sælgeransvarsforsikring, der kombineret med tilbud om ejerskifteforsikring. dækker de udgifter, en sælger i en eventuel retssag måtte blive dømt til at betale til køber samt fritager sælger endeligt for restansvar, der eventuelt måtte stå udenfor en ejerskifteforsikring. Dette omfatter eksempelvis ulovligt udførte el- og VVS-installationer, skelpæles placering, grundarealer og bygningers placering."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Forsikringens dækningsomfang**
Det er en forudsætning at hushandlen er omfattet af Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med senere ændringer.

Forsikringen dækker:
9.1. Som subsidiær garanti for forsikringstager, hvis denne ved endelig dom tilpligtes at betale for fejl og mangler vedr. ejendommen.

9.2. Omkostninger ved sagens behandling og førelse er kun subsidiært dækket af forsikringen, idet disse udgifter kan være dækket helt eller delvist af en retshjælpsforsikring, jfr. dog punkt 6.
…
10. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
10.1. Krav der gennemføres overfor forsikringstager på grund af dennes svigagtige eller groft uagtsomme tilsidesættelse af sin oplysningspligt eller på grund af anden grov uagtsomhed eller svig.
…
10.3. Mangler ved andre bygninger og indretninger på grunden end dem, der er undersøgt af den bygningssagkyndige.

11. Hvorledes beregnes erstatningen
Erstatningen udbetales efter fradrag af selvrisiko til sagsøger, jfr. det i den endelige dom fastsatte eller i henhold til forlig tiltrådt af Dansk Boligforsikring A/S."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at sagen ikke findes at have et omfang, der berettiger til dækning af advokatomkostninger ud over den retshjælpsdækning, klageren har modtaget.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen alene omfatter dækning af bygninger og andre indretninger på grunden, der er undersøgt af den bygningssagkyndige, og derved ikke forhold omkring skellinier.

Henset til selskabets hjemmeside, hvoraf det fremgik, at sælgers ansvar for skelpæles placering, grundarealer og bygningers placering er dækket, finder nævnet, at selskabet herved har tilkendegivet at ville dække omkostninger som følge heraf, hvorfor selskabet bør dække køberens krav mod klageren med fradrag af den policemæssige selvrisiko.

Herefter, og idet selskabet alene har påberåbt sig, at forholdet faldet ind under punkt 10.3 i forsikringsbetingelserne,

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det er forpligtet til at dække køberens krav mod klageren med fradrag af den policemæssige selvrisiko, med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Poul Sørensen
formand