809/08

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.824:

xxxxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har sælgeransvarsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for det fulde beløb, som klagerne i henhold til dom af 18/9 2007 er blevet pålagt at betale til køber af den omhandlede ejendom.

Selskabet har udbetalt 40.000 kr., som retten har fastsat som afslag i købesummen, men har afvist at udbetale 28.040 kr., som sælgerne ved dommen blev dømt til at erstatte køberne, idet selskabet har gjort gældende, at klagerne har handlet groft uagtsomt, idet de har tilsidesat deres loyale oplysningspligt.

I forbindelse med salget af den omhandlede ejendom tegnede klagerne sælgeransvarsforsikring, der dækker som garantiforsikring, såfremt sikrede ved endelig dom tilpligtes at betale køber erstatning/forholdsmæssigt afslag vedrørende bl.a. ulovlige installationer.

Det fremgår af sagen, at der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom blev udfærdiget tilstandsrapport i forbindelse med salget. Det fremgår heraf på side 13, at der er afkrydset i nej-feltet på spørgsmål 11.1 om, hvorvidt dele af el-

installationerne er udført af personer uden autorisation. Spørgsmålet er formuleret således:

"**11. El-installationer**
11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation:
Hvis ja, hvilke?"

Køberne af ejendommen fik efter overtagelsen den 1/1 2006 udarbejdet et el-tjek, der resulterede i, at køberne rettede krav mod klagerne. Der blev anlagt sag ved Retten i Aa., hvor der blev afholdt syn og skøn. Ad spørgsmål 1h om lavvoltinstallation og 1l om halogenbelysning blev det i rapporten anført, at disse installationer var ukorrekt udført, og at det ville beløbe sig til henholdsvis 21.360 kr. og 6.680 kr. eller i alt 28.040 kr. at udbedre.

Ved dom af 18/9 2007 bemærkede Retten i Aa. bl.a.:

"Vedrørende spørgsmål 1 h lægges det til grund, at de sandsynlige udbedringsudgifter er som angivet i skønsrapporten. Sagsøgte har forklaret, at han selv har lavet arbejdet under 1 h og 1 l. Da disse er ulovlige, finder retten, at sagsøger er erstatningsansvarlig for udbedringsudgifterne på 21.360 kr., og 6.680 kr. eller i alt med 28.040 kr. Retten finder ikke, at sagsøger herudover har godtgjort, at sagsøgte var eller burde være bekendt med de ulovlige el-installationer, og der er ikke grundlag for yderligere erstatning. Uanset husets alder er køber berettiget til gå ud fra, at de elektriske installationer er lovlige. Havde køber været bekendt med de ulovlige elinstallationer, havde de antagelig krævet en reduktion af købesummen svarende til udbedringsudgifterne, der hverken absolut eller relativt udgør et uvæsentlig beløb. Herefter er sagsøger berettiget til et afslag i købesummen, som, henset til at sagsøger er tillagt erstatning, kan fastsættes til 40.000 kr."

Over for nævnet har klagernes advokat i klage af 22/4 2008 nedlagt påstand om, at selskabet pålægges at betale yderligere 28.040 kr., og har til støtte herfor anført, at det intet sted i rettens bemærkninger fremgår, at klagerne skulle have handlet groft uagtsomt, ligesom det må være selskabet, der bærer bevisbyrden herfor, og at denne bevisbyrde ikke findes at være løftet.

Advokaten har supplerende anført, at klagerne alene har udført arbejder, der ikke kræver autorisation, idet der er tale om lavvoltinstallationer, der kan udføres uden autorisation.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 13/5 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført, at klagerne har handlet groft uagtsomt, da de besvarede

spørgsmål 11.1. i tilstandsrapporten, og har i den forbindelse henvist til, at klagerne i retten har forklaret, at de selv har forestået de arbejder, der er benævnt 1h og 1l i skønsrapporten, hvilket ikke stemmer overens med besvarelsen i tilstandsrapporten, hvorved han har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved grov uagtsomhed. Selskabet henviser i den forbindelse til U 2005.442 Ø, hvor retten fandt, at en sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om selvbyg i tilstandsrapporten

Afslutningsvis har selskabet over for nævnet i sit svar anført:

> "Det gøres vedrørende de aktuelle installationer indledende gældende, at det som udgangspunkt er af mindre betydning for sagens udfald, hvorvidt der er tale om arbejder der lovligt kan udføres af ikke-autoriserede personer. Således er der ikke ved spørgsmål 11.1 i tilstandsrapporten forudsat en sådan sondring.
>
> Det bestrides dog for en god ordens skyld, at de aktuelle forhold er installationer, som klager selv lovligt måtte udføre.
>
> Der skal i den forbindelse henvises til skønsrapporten …
>
> Efter gennemlæsning/-syn af skønsrapporten ..., står det efter selskabets opfattelse klart, at ulovligheden for så vidt angår punkterne 1h og 1l hovedsagligt beror på, at klager netop som ukyndig har udført installationer, som kun tilkommer autoriseret håndværker at udføre. Installationerne bærer kraftigt præg af ikke at være udført af autoriseret person.
>
> Der er således ***ikke*** tale om, at klager har købt et lavvoltsbelysningssæt i et byggemarked, har opsat dette og i den forbindelse tilkoblet det et sædvanligt strøm udtag til belysning.
>
> Derimod har klager udført endda ganske omfattende og indgribende installationer. De relevante installationer går klart ud over, hvad der står beskrevet i bilag ...
>
> Det skal i forbindelse hermed anføres, at Selskabets el-ekspert, K.W., har gennemgået sagen og i den forbindelse påpeget, at de af klager udførte installationer går langt ud over hvad en ikke-autoriseret person må udføre. ...
>
> På baggrund heraf gøres det selvstændigt gældende, at klager, ved at udføre de installationer som denne sag vedrører, har udvist grov uagtsomhed. Det må have været indlysende for klager, at de arbejder han udførte krævede autorisation."

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 nævnt i pkt. 8.1-8.4, der ikke er omfattet af sælgers ansvarsfrihed i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
>
> Ønsker den sikrede retssagen afsluttet ved forlig, dækker forsikringen kun, såfremt Alm. Brand tiltræder forliget.

Forsikringen dækker købers retskrav mod sikrede for udgifter til udbedring af mangler opstået før købers overtagelse af ejendommen ved:
...
8.2. Ulovlige installationer i bygningen, hvis disse ikke opfylder i lovkravene på opførelses- / udførelsestidspunktet.
...
9. Undtagelser fra dækningen
Forsikringen dækker ikke:
...
- *Såfremt sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.*"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ved at svare benægtende i tilstandsrapporten på spørgsmålet om, hvorvidt dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation herved har tilsidesat deres loyale oplysningspligt, og at dette kan tilregnes klagerne som groft uagtsomt.

Da selskabet har udbetalt 40.000 kr. til udbedring af ulovlige el-installationer, som klagerne ikke kunne anses at være eller burde være bekendt med, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde yderligere dækning i henhold til de oven for citerede forsikringsbetingelser, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann