830/09

Den 2. november 2009 blev i sag nr. 75.559:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har sælgerforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets manglende stillingtagen til på forhånd at ville anerkende forsikringsdækning, såfremt de dømmes til at betale forholdsmæssigt afslag på grund af forurening.

Selskabet har afvist at give tilsagn om forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke kan opnås forsikringsdækning ifølge forsikringsbetingelserne alene på baggrund af formodninger, klare indikationer eller procesøkonomiske hensyn under retssagens forberedelse. Ifølge betingelserne kræves, at klagerne ved endelig dom bliver pålagt at betale for mangler/myndighedskrav i henhold til punkt 13, litra c og punkt 14 i forsikringsbetingelserne. Endvidere må sikrede ikke have udvist svigagtig eller groft uagtsom tilsidesættelse af sin oplysningspligt i forbindelse med handelen.

Klagernes advokat har over for nævnet ved klage af 3/2 2009 redegjort for hændelsesforløbet således:

> "Je. og J.S. overtog den 1. december 1997 ejendommen K.M. …, H., som de indtil deres salg den 1. april 2005 benyttede til privat beboelse.
>
> Den 1. april 2005 solgte Je. og J.S. ejendommen, i hvilken forbindelse ejendomsmægleren solgte en sælgerforsikring igennem Nykredit, som angiveligt skulle dække de eventuelle krav, som Je. og J.S. måtte blive mødt med, og som ikke ville være dækket under forbru-

gerbeskyttelsesloven - altså lige bortset fra tilfælde, hvor Je. og J.S. skulle have pådraget sig et erstatningsansvar ved deres handlinger.

Efter overdragelse af ejendommen blev Je. og J.S. mødt med et krav i anledning af en forurening på ejendommen, hvilket gav anledning til, at der skete anmeldelse til Nykredit.

Efter at Nykredit den 1. november 2007 (sagens bilag …) fremkom med en overordnet/standard besvarelse på anmeldelsen, rettede Je. og J.S. igen den 7. november 2007 henvendelse for at få konkretiseret dækningen i forhold til den oplyste forurening.

Det blev i den forbindelse præciseret, at Je. og J.S. havde et stort behov for, allerede på daværende tidspunkt at kende forsikringsdækningen, idet der er fast praksis for at forureninger af den størrelsesorden udgør en så væsentlig mangel, at der gives forholdsmæssig afslag, hvorfor det kunne være hensigtsmæssigt at tage syns- og skønsundersøgelserne til efterretning, såfremt der enten ikke var dækning på sælgerforsikring, eller såfremt det ikke ville være en betingelse for sælgerforsikringen, at der skulle afsiges dom, blot kravet var tilstrækkelig fastslået under retssagens forberedelse.

Efterfølgende meddelte Nykredit ved skrivelse af 6. december 2007, at såfremt der ville blive afsagt dom i overensstemmelse med sagsøgers påstand, ville der ske dækning, når blot ikke Je. og J.S. havde tilsidesat deres loyale oplysningspligt og derved havde pådraget sig et erstatningsansvar.

Den 11. december 2007 rettede Je. og J.S. atter henvendelse til Nykredit Forsikring (bilag …) for at få præciseret, at det skulle forstås således som ovenfor anført.

Efterfølgende rettede Je. og J.S. igen henvendelse den 3. juli 2008, i hvilken forbindelse, der blev spurgt konkret til dækningen efter at have modtaget syns- og skønserklæring, idet det var Je. og J.S.'s opfattelse, at det ville være hensigtsmæssigt at tage resultaterne under sagen til efterretning, og således lade sælgerforsikringen betale.

Nykredit har, efter at have konstateret skadens opfang, ved skrivelse af 29. juli 2008 pludselig henholdt sig til bestemmelsen om miljøpåbud for at undgå at yde dækning.

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

At Je. og J.S. i medfør af forsikringsaftalelovens § 2 stk. 4, er omfattet af reglerne om forbrugerforsikringsaftaler.

At Nykredit ved skrivelsen af 6. december 2007 har givet bindende tilsagn om dækning alene med det forbehold, at Je. og J.S. ikke under sagen måtte blive tilpligtet at betale erstatning som følge af tilsidesættelse af deres loyale oplysningspligt,

At Je. og J.S.'s mange henvendelser skærper kravet til Nykredit's besvarelse af anmodningen om dækningstilsagn,

At Je. og J.S. har haft stort behov for en konkret stillingtagen fra Nykredits side, idet der løbende er påløbet omkostninger på sagen, som kunne have været undgået, såfremt der var taget konkret stilling allerede på

tidspunktet, hvor manglens omfang var kendt, idet der fra dette tidspunkt ikke længere var noget behov for at videreføre sagen, andet end for at bevise, at der ikke kunne afsiges dom i anledning af tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt, men alene i anledning af manglen."

Af skrivelsen fra selskabet af 6/12 2007 fremgår:

"Vi har modtaget Deres brev af 7. november 2007, hvori De beder os tage stilling til en eventuel dækning på sælgerforsikringen, såfremt der afsiges dom i overensstemmelse med sagsøgers påstand.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det blandt andet gældende, at sagsøgte har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og at sagsøgte derfor er erstatningsansvarlig.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 15 litra d, dækker forsikringen ikke: *'krav, der gennemføres over for forsikringstager, på grund af dennes svigagtige eller groft uagtsomme tilsidesættelse af sin oplysningspligt eller på grund af anden svig eller grov uagtsomhed.'*

Vi kan ikke på det foreliggende grundlag udtale os om der foreligger en dækningsberettiget skade og vi henviser fortsat til, at vores vurdering heraf afventer endelig dom i sagen."

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 27/2 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Modparten har udtaget stævning af 21. august 2006 med påstand om betaling af 517.500 kr. Af stævningens anbringender fremgår bl.a., at modparten gør gældende, at forsikringstagerne har tilsidesat den loyale oplysningspligt.

Forsikringstagerens advokat har udarbejdet svarskrift af 26. september 2006 med påstand om frifindelse. Svarskriftets bilag … er adcitationsstævning mod ejendommens tidligere ejere (adciterede).

Der er udarbejdet adcitations-svarskrifter af 19. oktober 2006 og 6. december 2006.
…
Ved brev af 3. juli 2008 har forsikringstagernes advokat fremsendt kopi af skønserklæring af 6. juni 2008, hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommens kontantværdi den 1. april 2005 udgjorde 815.000 kr. med forurening. Da ejendommen er blevet solgt for 1.265.000 kr., udgjorde værdiforringelsen 450.000 kr. Advokaten har bedt os oplyse, hvorvidt vi fastholder, at sagen skal føres til ende med deraf følgende omkostninger eller om der kan forhandles med sagsøger om et fornuftigt beløb til afgørelse af sagen, således at sagen mod de adciterede fortsætter.

Vi har i brev af 29. juli 2008 henvist til forsikringsbetingelser for sælgerforsikring. Vi har oplyst, at kravet mod forsikringstagerne ikke falder indenfor de i pkt. 13 og pkt. 14 nævnte mangler/myndighedskrav. Endelig har vi meddelt, at vi vil tage fornyet stilling, såfremt der ved sagens videreførelse skulle fremkomme nye oplysninger.

Forsikringstagernes advokat har ved brev af 12. november 2008 fremsendt kopi af Rambølls redegørelse for timeforbrug og bedt om vores eventuelle bemærkninger hertil.

I brev af 17. november 2008 har forsikringstagernes advokat meddelt, at han betragter vores brev af 6. december 2007 som et tilsagn om dækning, såfremt sagen måtte føre til dom uden at det måtte lægges til grund, at forsikringstagerne havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt tilsidesat oplysningspligten eller på anden måde havde udvist svig eller grov uagtsomhed. Advokaten har bedt os genoverveje sagen. Endelig har advokaten anmodet os om at bekræfte, at retshjælpsforsikringen dækker i det omfang, der ikke opnås dækning (beløbsmæssigt) ved forsikringstagernes husforsikring.
…
Af det materiale, som vi har modtaget i nærværende sag, foreligger der ingen dokumentation for, at sikrede ved endelig dom tilpligtes at betale for de mangler/myndighedskrav, der er nævnt i pkt. 13 og pkt. 14, eller at retssagen er afsluttet med forlig, der er tiltrådt af Nykredit.

Vi skal i den forbindelse fremhæve pkt. 13, litra c, hvoraf det fremgår, at det er et krav, at der er tale om forhold ved grunden, der medfører skade på forsikrede bygninger.

Vi har alene modtaget parternes forskellige processkrifter, herunder syn- og skønserklæring og modpartens forslag til procesaftale vedrørende bortfjernelse af jordbunke. Dette materialegrundlag er ikke tilstrækkeligt til at opfylde kravene i pkt. 12 i forsikringsbetingelser for sælgerforsikring.

På den baggrund skal vi fastholde, at vi på det foreliggende grundlag ikke er forpligtet til at yde forsikringsdækning.

Dækningstilsagn
Vi skal afvise, at vi med vores brev af 6. december eller i øvrigt har givet et bindende dækningstilsagn. Vi har i brevet alene henvist til stævningens anbringende om tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt samt pkt. 15, litra d i forsikringsbetingelser for sælgerforsikring. Vi har på ingen måde tilkendegivet, at brevet skal betragtes som et dækningstilsagn, når blot forsikringstagerne ikke har tilsidesat den loyale oplysningspligt. Vi anfører desuden direkte i brevet, at vi ikke på det foreliggende grundlag kan udtale os, om der foreligger en dækningsberettigende skade, og at vores vurdering afventer endelig dom i sagen. Vi har i øvrigt flere gange forsøgt at kontakte forsikringstagernes advokat for at forklare vores holdning til sagen, hvilket imidlertid ikke er lykkedes. Vi har endvidere flere gange skriftligt henvist til de gældende forsikringsbetingelser samtidig med, at vi har oplyst, at vi ikke kan tage stilling til dækning, førend der foreligger enten en endelig dom eller et tiltrådt forlig.

Advokatrepræsentation
Forsikringstagerne har været repræsenteret ved advokat under hele forløbet, og vi tillader os at gå ud fra, at advokaten har kendskab til forsikringsbetingelserne og betydningen af disse.

Vi er selvfølgelig indstillet på at genoptage sagsbehandlingen, såfremt der måtte foreligge nye oplysninger, der ændrer vurderingsgrundlaget.

Vedrørende advokatens bemærkning om retshjælpsforsikring skal vi henvise til det forsikringsselskab, hvor forsikringstagerne har haft tegnet husforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen dækker:

a. den sikrede, hvis denne ved endelig dom tilpligtes at betale for de mangler/ myndighedskrav, der er nævnt nedenfor i punkt 13 og 14.
b. retssager afsluttet ved forlig, men kun hvis Nykredit har tiltrådt forliget.
c. omkostninger ved sagens behandling og førelse vedrørende dækkede forhold. Omkostningerne er kun subsidiært dækket af forsikringen, idet disse udgifter kan være dækket helt eller delvist af en retshjælpsforsikring.

13. Hvilke mangler er dækket

Forsikringen dækker købers krav mod forsikringstager for udgifter til udbedring af mangler vedrørende:

…

c. forhold ved grunden, der medfører skade på forsikrede bygninger, dog maksimalt 250.000 kr. i aftaleperioden.

14. Myndighedskrav

Forsikringen dækker tillige udgifter til opfyldelse af berettigede myndighedskrav vedrørende den anførte ejendom mod forsikringstager i dennes egenskab af tidligere ejer af ejendommen, herunder udgiften til udbedring, dog maksimalt 250.000 kr. i aftaleperioden.

15. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

d. krav, der gennemføres over for forsikringstager, på grund af dennes svigagtige eller groft uagtsomme tilsidesættelse af sin oplysningspligt eller på grund af anden svig eller grov uagtsomhed.
e. krav, som følge af forurening, jævnfør dog punkt 14, og andre mangler ved grunden end de ovenfor anførte."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder at måtte give selskabet medhold i, at der ikke for indeværende kan kræves forsikringsdækning i henhold til de ovenfor citerede forsikringsbetingelser punkt. 12.

Nævnet finder endvidere, at selskabets skrivelse af 6/12 2007 ikke er et dækningstilsagn.

6. 75.559

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann