839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 76.391:

xxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har sælgeransvarsforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af på forhånd at anerkende det ansvar, som klageren ved enten dom eller forlig måtte blive pålagt at udrede til køberen af den ejendom, som klageren har solgt.

Selskabet henviser til, at forsikringen ikke dækker krav, der gennemføres i henhold til en garanti afgivet af sælgeren.

I henhold til købsaftale indgået den 2/9 2005 solgte klageren den omhandlede ejendom med overtagelse pr. 1/12 2005 . Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> "**14. Individuelle vilkår mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
> …
> Sælger foranlediger inden overtagelsesdagen og for egen regning at tilbygningen af baggangen bliver lovliggjort."

Klagerens advokat har i klageskema af 17/6 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Ifølge købsaftalen, skulle min klient inden overtagelsesdagen og for egen regning foranledige at tilbygningen af baggangen blev lovliggjort.
>
> Dette skete ikke og køber har derfor påberåbt sig forholdet som en mangel.
>
> Forsikringsselskabet afviser at dække dette da forsikringsselskabet anser manglen for givet som garanti.

Der er ifølge en ordlydsfortolkning ikke tale om afgivelse af nogen garanti for at tilbygningen er opført i henhold til lovgivning, hvorfor forsikringsselskabet bør dække i det tilfælde min klient enten ved dom eller forlig (tiltrådt af forsikringen) bliver pålagt at betale erstatning/yde forholdsmæssigt afslag til køber.

Hvad ønskes opnået:

At Tryg Forsikring anerkender at der er forsikringsdækning i forbindelse med de af køber påberåbte mangler på den solgte ejendom A.vej …, S., og at Tryg Forsikring derfor dækker ethvert krav min klient måtte blive pålagt at udrede til køber enten ved dom eller forlig (tiltrådt af forsikringen)."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 27/7 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"Under henvisning til Ankenævnets henvendelse af 8. juli 2009 kan vi oplyse, at tvisten omfatter uenighed om rækkevidden af sælgers garantiforpligtelse i forbindelse med vores kundes overtagelse af ejendommen den 1. december 2005, idet vi forstår, at advokat K.S. (nu) er enig i, at forudsætningen for, at sælgeransvarsforsikringen overhovedet kan blive relevant er, at der foreligger dom eller forlig, der pålægger den sikrede at betale erstatning for fejl eller mangler, som beskrevet i forsikringsbetingelserne.

Advokaten ønsker derfor en forhåndstilkendegivelse fra Ankenævnet om, at vi skal opfylde en eventuel dom, hvilket vi må afvise.

**Sagsforløb**

Advokat K.S. anmelder den 15. maj 2009, at sælger inden overtagelsen skulle sørge for, at tilbygningen af baggangen blev lovliggjort, og at tilbygningen (baggangen) ikke overholder gældende lovkrav vedrørende isolering m.v.

Vi anerkender i brev af 19. maj 2009 modtagelsen, og gør gældende, at forsikringen dækker den sikrede, hvis denne ved dom eller forlig (hvis dette skriftligt er tiltrådt af Tryg) bliver pålagt at betale erstatning eller forholdsmæssigt afslag til køber. Vi henviser nærmere til forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Vi kan ikke tage stilling til om et eller flere forhold er dækket, før der foreligger dom eller udkast til forlig.

Vi gør dog i brevet særligt gældende, at forsikringen ikke dækker krav, der alene gennemføres i henhold til garanti afgivet af sikrede jf. nærmere punkt 4.2 - 6. pind i forsikringsbetingelserne.

Uanset udfaldet af en eventuel retssag vil der grundet garantitilsagnet ikke være dækning under ansvarsforsikringen.

Advokat K.S. gør i brev af 29. maj 2009 gældende, at garantitilsagnet for tilbygningen (baggangen) efter en ordfortolkning ikke udtrykker en garanti for, at tilbygningen (baggangen) er opført i henhold til lovgivningen.

Vi fastholder i brev af 10. juni 2009 vores holdning og gør gældende, at vores kunde inden overtagelsen burde have sikret sig, at sælger (sikrede) levede op til garantitilsagnet.

**Forsikringsteknisk bedømmelse.**

Som beskrevet følger det af forsikringsbetingelsernes punkt 3, hvad der er dækket, og der skal være tale om en dom eller et forlig godkendt af Tryg. Herom er parterne enige.

Vi må dog afvise, at der på forhånd kan afgives tilsagn om opfyldelse af en evt. dom.

Det skal ved dom afgøres, om der overhovedet er grundlag for at gøre mangelsindsigelser gældende vurderet ud fra gældende lovgivning på opførelsestidspunktet/overtagelsestidspunktet, og i den forbindelse skal også rækkevidden af garantitilsagnet bedømmes.

Dommen må herefter fortolkes, og herunder skal de øvrige undtagelser i forsikringsdækningen vurderes bl.a. indholdet af tilstandsrapporten samt om dækning under en ejerskifteforsikring er eller kunne være relevant jf. nærmere afsnit 4 punkt 4.1 og 4.2.

Vi må derfor afvise advokatens anmodning."

Den omhandlede sælgeransvarsforsikring er tegnet i perioden 25/9 2005 - 1/9 2009.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke fejl og mangler er omfattet**
…
**4.2**
Forsikringen dækker ikke krav:
…
- der alene kan gennemføres i henhold til en garanti afgivet af sikrede."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at det i købsaftalen omtvistede vilkår fremstår som individuelt aftalt mellem køber og sælger. Henset hertil finder nævnet, at vilkåret efter sit indhold og formulering må opfattes som en garanti. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at

selskabet med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.2 har afvist at yde forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen