Ankenævnet for Forsikring

908/13

Den 4. februar 2013 blev i sag nr. 82.845:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har tegnet sælgeransvarsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det fulde beløb, som klagerne i henhold til dom af er blevet pålagt at betale til køber af den omhandlede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne har handlet groft uagtsomt, idet de har tilsidesat deres loyale oplysningspligt.

Klagerne solgte pr. 1/4 2010 den omhandlede ejendom og tegnede i den forbindelse sælgeransvarsforsikring, der dækker som garantiforsikring, såfremt sikrede ved endelig dom tilpligtes at betale køber erstatning/forholdsmæssigt afslag vedrørende det pågældende forhold.

Det fremgår af sagen, at der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom blev udfærdiget en tilstandsrapport i forbindelse med salget. Af tilstandsrapporten dateret den 16/12 2009 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
11.1 Andet: El.	K1	El. installation ved sikringstavle er ikke endeligt færdiggjort

2. 82.845

Note: Der mangler 2 dæksler. En afbryderinstallation er ikke færdiggjort.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
...

	Ja	Nej	Ved ikke
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke og hvornår? **Totalrenoveret dog ikke udhus, trapper m.m.**			
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Medbyg på næsten alt i vor tid.**"			

Desuden er det angivet i tilstandsrapporten, at klagerne har oplyst følgende i afsnittet om "Sælgers oplysninger om ejendommen":

"**11. El-installationer**

11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	☐	☒	☐"

Køberen af ejendommen konstaterede efter overtagelsen, at der var mangler ved el-installationerne og indledte isoleret bevisoptagelse og derefter retssag ved domstolene.

Af dom af 10/11 2011 fremgår:

"Sagsøgte [klagerne] har forklaret, at de el-installationer, der er lavet i huset i deres ejertid, er udført af en kammerat, …, som han har spillet fodbold med. … havde et firma sammen med en anden, og … makker var elinstallatør. Han har som sin del af arbejdet trukket kabler til spots m.v. Han har ikke sat noget til elforsyningen. Han har heller ikke monteret stik eller andet, men måske har han installeret en transformer. Arbejdet, der blev udført af hans kammerat, blev udført som vennetjeneste.

…

Han ville i dag have svaret ja på spørgsmålet i sagens bilag 2, side 12, om el-installationerne.

… har forklaret, at han har arbejdet som beskikket bygningssagkyndig indtil 1. april 2011, hvor han lod sig pensionere. Han har været bygningssagkyndig siden 1996. Oprindelig er han uddannet tømrer- og bygningskonstruktør, og han har taget kurser på Teknologisk Institut for at blive uddannet til bygningssagkyndig. Han har læst spørgsmålene i rapporten op for sælgerne og stillet spørgsmålene og herefter fået svar, som han har anført i rapporten. Sælgerne forklarede, at de havde haft en til at udføre det el-arbejde, der var udført i deres ejertid, og at han ikke havde autorisation, men at han arbejdede sammen med en, der havde autorisation. Han forstod, at en med autorisation havde set det arbejde, der var udført og havde godkendt det udførte arbejde. Han har anført karakteren K1 for el-installationer i tilstandsrapporten, idet el-installationerne ved sikringstavlen ikke var endeligt færdiggjort. Der manglede 2 dæksler, og der var en afbryderinstallation, der ikke var færdiggjort. Han betragtede det som igangværende arbejder, ligesom han betragtede elarbejdet i kælderen som igangværende arbejde, idet de sagsøgte oplyste dette.

3. 82.845

…
Rettens bemærkninger:
Det lægges til grund, at de sagsøgte, [klagerne], i deres ejertid har ændret el-installationerne dels ved eget arbejde dels ved en bekendts arbejde: Det er ikke godtgjort, at arbejderne er godkendt af en el-installatør. Som følge heraf påhviler der disse sagsøgte erstatningsansvar overfor sagsøgeren for ulovlige og ikke synbare mangler ved installationerne samt ansvar for nødvendige følgeomkostninger. Beløbet udgør 125.000 kr. forrentet som nedenfor anført."

Klagerne kræver, at forsikringsselskabet skal dække den idømte erstatning. Da selskabet har afvist at yde dækning har klageren ved brev af 19/6 2012 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og her til i tillægsbrev til klagen anført:

"Det fremgår af skrivelserne fra Alm. Brand, at forsikringen ikke er dækkende, da vi efter deres opfattelse har handlet groft uagtsomt. En betegnelse vi ikke er enig i, da vi hverken er stævnet eller dømt for det.

Vi oplever, at Alm Brand ser bort fra oplysninger, der belyser hvorfor der er givet urigtige oplysninger. Efter som vi er henholdsvis fysioterapeut og underviser, har vi brugt rådgiver til besvarelserne.

Alt el-arbejde, der kræver autorisation, er udført af elektriker …, som var medejer af elfirmaet … sammen med en anden. Bilag ... Vi forventede derfor at el arbejde var udført korrekt. Dog var det oplyst at el arbejdet ikke var færdiggjort, hvilket medførte afslå på 45000 kr. af købssummen.

Alm. Brand har i et brev af 29 nov. 2010 til vores daværende advokat … tilkendegivet at sagen var dækkende og henviser til betingelserne.

Da alt korrespondancen til Alm. Brand har været gennem advokat, må vi formode at Alm. Brand havde de informationer de fandt nødvendige for at træffe den afgørelse. Vi er derfor uforstående overfor deres argumentation for at ændre holdning i denne sag.

Alm. Brand har forholdt sig passiv og var ikke tilstede uden domshandlingen. Derfor må det formodes, at Alm. Brand har truffet deres afgørelse baseret på en mangelfuld skrivelse fra retsbogen.

Det virker ensidig og taget ud af kontekst. Det fremgår f.eks ikke af retsbogen, at der blev fundet op til flere fejl i syn og skønsrapporten og at det blev nævnt, at der er trukket kabel-rør overalt, hvilket vil minimere følgeskaderne gevaldigt.
…
Det er vores oplevelse, at Alm. Brand fordrejer ordene til deres fordel. Det fremgår tydeligt af retsbogen og bilag fra elektrikeren, at jeg har hjulpet til, hvor jeg kunne og ikke omvendt.
…
Det fremgår af retsbogen af sælger [klageren] skulle have sagt:

'Han ville i dag have svaret ja på spørgsmålet i sagen bilag 2, side 12 om elinstallationer.'

Kommentar:
Svaret er taget ud af kontekst og er mangelfuldt beskrevet. Der skulle have stået *'ja, hvis det var det byggesagkyndig have rådgivet til'* "

Selskabet har i svarbrev af 24/7 2012 til nævnet anført:

"**Selskabets afgørelse**
Det fremgår af den afsagte dom, at retten lægger til grund, at klagerne har ændret ved el-installationerne, dels ved eget arbejde og dels ved en bekendts arbejde, herunder at det ikke er godtgjort, at arbejdet blev godkendt af en el-installatør. Retten har herefter fundet klagerne erstatningsansvarlige for de ulovlige og ikke synbare mangler.

Henset til at klagerne samtidig har svaret nej til spørgsmålet om, hvorvidt der var udført arbejde ved el-installationerne af personer uden autorisation, er det selskabets opfattelse, at sikrede har handlet groft uagtsomt

Der er således uoverensstemmelse mellem klagernes besvarelse af pkt. 11 til tilstandsrapporten og de faktiske forhold. Sikrede har således positivt afgivet urigtige oplysninger i forbindelse med salget af ejendommen. Klagerne har derved tilsidesat den loyale oplysningspligt ved grov uagtsomhed, idet der er svaret mod bedre vidende.

Idet forsikringen ikke dækker, såfremt sikrede har handlet groft uagtsomt, jf. betingelsernes § 10, 6 pkt., har vi herefter afvist dækning.

Selskabets særskilte bemærkninger
Angående klagernes bemærkninger skal vi oplyse, at vi i henhold til forsikringsbetingelserne ikke kan lægge vægt på disses egen opfattelse af sagen. Det fremgår således af betingelsernes § 9, at forsikringen alene dækker i henhold til rettens afgørelse.

Hertil skal vi bemærke, at det fremgår af dommen, at klagernes advokat under sagen har nedlagt påstand om, at arbejdet var udført af en elektriker. På samme vis har retten haft mulighed for at tage den bygningssagkyndiges forklaring omkring afkrydsningen i betragtning ved afgørelsen.

Retten har dog ikke lagt vægt på disse oplysninger men har til trods herfor lagt til grund, at sikrede i deres ejertid har ændret på el-installationerne, dels ved eget arbejde og dels ved en bekendts arbejde, herunder at arbejdet ikke efterfølgende er godkendt af en el-installatør.

I denne forbindelse bemærker vi yderligere, at det fremgår af retsbogsudskriften, at sikrede selv under sagen har forklaret, at arbejdet blev udført af ham selv samt en ven, herunder at han i dag ville have svaret ja til spørgsmålet om, hvorvidt installationerne var udført af personer uden autorisation.

Tillige fremgår det af den til nævnet indgivne klage, af klagerne indrømmer at have givet urigtige oplysninger, jf. pkt. 1; 'samt ser bort fra information der belyser årsagen til der er givet urigtige oplysninger.'

Endvidere henviser vi ligeledes til rettens gengivelse af skønsmandens besvarelser, jf. dommen side 3 øverst. Det fremgår deraf, at skønsmanden supplerende har udtalt, at manglerne burde have været bemærket af den bygningssagkyndige, som udført af personer uden autorisation.

Såfremt klagerne mener, at den supplerende skønserklæring kan ændre på vores afgørelse, opfordrer vi dem til at fremlægge en kopi af denne.

5. 82.845

Sagens forløb og førelse
Såfremt sikrede og/eller advokaten var af den opfattelse, at der var tale om en forkert dom på baggrund af de faktiske forhold, herunder at der var fornøden autorisation bag arbejdet, skulle sagen efter vores opfattelse have været anket til landsretten.

Ligeledes havde klagerne mulighed for at indkalde den pågældende elektriker, der efter klagernes opfattelse skulle have udført/godkendt arbejdet, som vidne under sagen, ligesom denne kunne have været adciteret under retssagen.

I så fald klagerne finder, at retssagen ikke har været varetaget korrekt, må der i stedet rejses krav mod advokaten.

Til klagernes bemærkninger om at vi har forholdt os passive under sagen, skal vi oplyse, at sælgeransvarsforsikringen alene er garantiforsikring, der dækker i henhold til dom. Det er således ikke forsikringens rolle eller ansvar at tage stilling til, hvorledes sagen skal føres.

Afslutningsvist skal vi oplyse, at vi ikke har skrevet til advokat …, at sagen var dækket. Som det fremgår af vores brev af den 29. november 2010, jf. bilag …, har vi oplyst, at der ikke kunne tages stilling til spørgsmålet om dækning på daværende tidspunkt, men at vi afventede orientering, når der forelå væsentligt nyt. Der er således ikke tale om, at vi har ændret vores afgørelse.

Nævns- og retspraksis
Selskabet skal endvidere henvise til følgende kendelse afsagt af Nævnet, 73.824, jf. bilag …, hvorefter Nævnet finder, at den loyale oplysningspligt er tilsidesat ved et tilsvarende benægtende svar, herunder at dette kan karakteriseres som groft uagtsomt.

Vi henviser ligeledes til U 2005.4420, jf. bilag …, hvor Østre Landsret ligeledes fandt det groft uagtsomt, at sælger havde undladt at oplyse, at arbejdet med kældergulvet var udført som selvbyg.

Konklusion
Med disse bemærkninger må selskabet fastholde afgørelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. 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. 9.1-9.4, der ikke er omfattet af sælgers ansvarsfrihed i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
…
10. Generelle undtagelser
Forsikringen dækker ikke:
…
- *Såfremt sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.*"

6. 82.845

Nævnet udtaler:

Det fremgår af byrettens dom af 10/11 2011, at den bygningssagkyndige har forklaret, at han i forbindelse med besvarelse af tilstandsrapportens side 10, 11 og 12 - "Sælgers oplysninger om ejendommen", læste spørgsmålene op for sælgerne og noterede svarene i rapporten. Om el-installationerne forklarede han: "Sælgerne forklarede, at de havde haft en til at udføre det el-arbejde, der var udført i deres ejertid, og at han ikke havde autorisation, men at han arbejdede sammen med en, der havde autorisation. Han forstod, at en med autorisation havde set det arbejde, der var udført, og havde godkendt det udførte arbejde."

Efter nævnets opfattelse fastslår dommen ikke, at det forholder sig markant anderledes end forklaret til den bygningssagkyndige, og nævnet finder derfor ikke grundlag for at fastslå, at klagerne har handlet groft uagtsomt ved afgivelse af oplysningerne om el-installationerne.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at klagerne ikke har handlet groft uagtsomt ved afgivelsen af sælgeroplysningerne, og skal genoptage sagsbehandlingen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson