/00

Den 28. februar 2000 blev i sag nr. 50.972:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Købstædernes almindelige
Brandforsikring Gensidig
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Købstædernes Almindelige Brandforsikring, klager over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning i forbindelse med en anmeldt tvist, hvori han er stævnet af sin nabo, en ejerlejlighedsforening.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at søgsmålsgrunden er opstået, før klageren tegnede husejer- og retshjælpsforsikring i selskabet.

Klageren underskrev købsaftalen på den pågældende ejendom den 11/7 1997 med overtagelse den 1/9 1997. Af købsaftalen fremgår bl.a.:
"Grundarealet udgør m2 150
...
Det understreges, at der ikke kan forventes råden over arealet nordøst for huset (på udstykningsforslaget markeret med 'Areal, der i dag bruges af 145A') og bag nuværende mur. Såfremt køber ønsker at få råderet over arealet, er det for købers egen regning og risiko og uden ansvar for sælger og /eller dennes rådgivere samt uden virkning for handlen i øvrigt."

Af salgsopstillingens tekst fremgår, at der er tale om en lille grund på ”knap 200 m²”, og under symbolet for grundarealet fremgår, at der er tale om en grund på ”150 m²”. Af salgsopstillingens side 3 fremgår også, at grundarealet er ”150 m²”.

Af en landinspektørs skrivelse af 10/6 1997 til ejerlejlighedsforeningen fremgår bl.a.: "Det har ved opmålingen vist sig, at den del af matr. nr. ... nemlig ca. 55 m² NØ for det eksisterende beboelseshus, i marken henligger under Deres ejendom. ... For Boligselskabet og køberen er det meget væsentligt, at der kan disponeres over hele grundarealet. På Boligselskabets vegne skal jeg derfor anmode om, at det af Ejerforeningen indtagne areal nu ryddes. Desværre har vi ikke kunnet retablere skelpunkterne 47 og 48 på grund af de opsatte hegninger, men dette vil ske, så snart arealet er ryddet. Skelpunkt nr. 48 falder inde i det opførte udhus. Her må vi finde en fornuftig løsning i form af en deklaration eller lignende."

I december 1997 udtog en ejerlejlighedsforening stævning mod klageren, idet foreningen nedlagde påstand om, at klageren skulle anerkende, at ejerlejlighedsforeningen havde vundet ejendomshævd over arealet på ca. 55 m². Af stævningen fremgår, at det gøres gældende:

"at sagsøger i mindst 20 år har udøvet råden over arealet.

at den udøvede råden er naturlig efter forholdene på stedet, idet det pågældende areal sammen med sagsøgers er udlagt som en del af sagsøgers gårdhave.

at sagsøgte og tidligere ejer af matr. nr. 155C ikke selv udøver/har udøvet en råden over det pågældende areal.

at Sagsøgte og tidligere ejer af matr. nr. 155C ikke har direkte adgang til det pågældende areal, idet der er niveauforskel mellem arealet og den resterende del af matr nr. 155C.

at arealet er adskilt fra den resterende del af matr. nr. 155C igennem en fysisk genstand, en mur, der ikke er af tilfældig karakter.

at skelafsætning omkring arealet i 1981 ikke har afbrudt hævderhvervelsen.

at sagsøger i hævdsperioden har haft føje til at antage, at sagsøgers råden ville blive tolereret, idet sagsøgte og tidligere ejer af matr. nr. 155C ikke har anmodet sagsøger om at afbryde den pågældende råden.

at sagsøgers råden ikke har været abrudt hverken ved retssag, fogedforbud eller fysisk forhindring."

Herefter har selskabet gjort gældende, at søgsmålsgrunden i alt fald må være opstået så tidligt som den 10/6 1997, da landinspektøren skrev til ejerlejlighedsforeningen, og at klageren var bekendt med striden, allerede da han underskrev købsaftalen. Da forsikringen først er tegnet pr. 1/9 1997 gør selskabet gældende, at kravet ikke falder ind under husejerforsikringens retshjælpsforsikring. Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 12/8 1999 anført: "Køber var således bekendt med, at der var et problem i forbindelse med overtagelse af ejendommen allerede inden overtagelsesdagen, og dermed også inden forsikringens ikrafttræden samme dag. Advokat for køber har påberåbt sig, at søgsmålsgrunden først opstod, da køber modtager stævning fra modparten i sagen, dvs. i november 1997. Herimod taler dels ovenstående og dels at man allerede meget tidligt i forløbet kontaktede landinspektør for udredning af tvivlsspørgsmål i sagen. Den nøjagtige dato for købers henvendelse til landinspektør foreligger ikke, men svaret fra landinspektøren er afsendt den 22.09.1997. Med baggrund i ovenstående og med henvisnign til Gomards bemærkninger i UfR 1970. B, s. 56f, hvor det nævnes, at køber ikke kan anses berettiget til retshjælpsdækning, hvis det på tegningstidspunktet for forsikringen er åbenbart, at der vil komme en tvist, må vi fastholde vor tidligere afvisning af retshjælpsdækning i sagen."

Klageren fastholder, at sagen først er begyndt, da han fik stævningen den 9/12 1997, hvilket er ca. 3 måneder efter forsikringen blev tegnet. I klagerens skrivelse af 30/8 1999 til nævnet hedder det bl.a.: "problemet var jeg ikke bekendt med da jeg købte ejendommen, da ejendomsmægleren forklarede, at der kun var tale om en formalitet om at komme til at bruge de resterende 55 m², hvilket jeg kan bevidne. Havde det efter min opfattelse været et problem havde jeg ikke købt ejendommen. Kontakt med landinspektøren gjorde jeg ikke på grund af tvivlsspørgsmål, det gjorde jeg for at bevise for modparten at grunden tilhørte mig. Deres advokat havde kontaktet mig for at jeg skulle underskrive et dokument om at jeg overgav grunden til modparten."

I retshjælpsforsikringsbetingelserne hedder det: **"§ 10. Forsikringsperioden.** Forsikringen dækekr kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidigt med eller efter hovedpolicens ikrafttræden. det er tillige en betingelse, at søgsmålsgrunden er opstået inden forsikringens ophør."

Nævnet udtaler:

Som sagen foreligger oplyst, må nævnet lægge til grund, at klageren var bekendt med problemerne vedrørende råderetten til det omhandlede areal på ca. 55 m² inden forsikringens ikrafttræden den 1/9 1997. Med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser finder nævnet herefter, at tvisten må anses for opstået inden denne dato. Nævnet kan som følge heraf ikke pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning til sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen