594/00

Den 15. maj 2000 blev i sag nr. 51.420:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxxxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning i forbindelse med en anmeldt retssag mod sælger vedrørende mangler ved ejendommen.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at klageren ikke har rimelig grund til at føre sagen. Selskabet henviser til forsikringsbetingelsernes § 2, stk. 2, samt § 5, stk. 1.

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 20/10 1999 redegjort for sagens baggrund således: "Der er tale om en ejerlejlighed beliggende i et ældre stuehus fra 1870'erne, som i 1988 blev renoveret og udstykket i tre rækkehuse med status som ejerlejligheder. Sælger af ejendommen, A.N., fik i 1993 retshjælp til en retssag mod Tryg, senere Tryg-Baltica, om dækning over byggefejlforsikringen af konstaterede fugtskader i ejendommen. Sagen blev forligt efter Lyngby Rets tilkendegivelse af 11. december 1996 (bilag 1). Et syn og skøn havde fastslået, at fugtskaderne skyldtes ydermurens konstruktion efter datidens byggeskik. Skønsmandens forslag til udbedring bestod i etablering af en horisontal fugtspærre, fjernelse af en muret vandret fremspringende skifte lige over sokkelen samt udførelse af et omfangsdræn. Retten fandt, at byggefejlforsikringen skulle dække udgifterne ved indlæggelse af fugtspærre og udbedring ved indvendig og ud-

vendig maling. Nedlæggelse af dræn fandtes ikke omfattet af forsikringen. Tryg-Baltica betalte for reparation i henhold til tilkendegivelsen, og byggefejlsagen er afsluttet i selskabet den 10. oktober 1997. Entreprenøren, der forestod reparationen, var valgt af A.N., og regninger blev også udstedt til hende og fremsendt til Tryg-Baltica for betaling. Vor forsikringstager købte ejerlejligheden med overtagelsesdato 1. september 1998. Efter indflytningen konstateredes fugt på gavlvæggen og på den østvendte væg, og der blev reklameret over for ejendomsmægleren Home, ved brev af 4. november 1998. I Home's svar af 6. november 1998 henvises til Tryg-Baltica. Der er tilsyneladende ikke rejst krav mod sælger direkte. "

Af købsaftalen – underskrevet af klageren – fremgår bl.a., at der er udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen/ejerlejligheden. Købesummen var 903.000 kr.

Af den til klageren udleverede tilstandsrapport af 29/7 1998 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen"

… **JA NEJ ?**

…

3. Yder- og indervægge

…

3.B Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade? ☒ ☐ ☐
Der er ilagt sokkelpap i alle ydervægge samt ny facadebehandling, der er udført via sag med Tryg-Baltica.

…

12. Andet

…

12.B Har der været tvister, retsager eller syns- og skønsager vedrørende evt. fejl og mangler ved ejendommen? ☒ ☐ ☐
Se pkt. 3B

…

I skrivelsen fra Home til klageren af 6/11 1998 hedder det: "I forbindelse med den af køberne konstaterede fugt på ovennævnte ejendom henviser vi til den på ejendommen udarbejdede SundhedsAttest, pkt. 3B under Sælgers oplysninger, samt tidligere modtagne korrespondance vedrørende verserende sag mod Tryg-Baltica Forsikring, og beder Dem derfor venligst rette henvendelse til forsikringsselskabet for eventuel yderligere udbedring af skaden."

Klagerens advokat har anmeldt tvisten til selskabet den 21/1 1999 og bl.a. anført: "Jeg skal på baggrund af sælgers afvisning af at være ansvarlig for de på overtagelsesdagen værende mangler på ejendommen, der er af en størrelse, der kan begrunde et forholdsmæssigt afslag i købesummen, medmindre der er erstatningsansvar, pga. tilsidesættelse af sælgers loyale oplysningspligt, anmode om tilsagn til retshjælpsdækning til sagsanlæg."

Klagerens advokat har den 1/10 1999 udfyldt klageskemaet således:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

Retshjælpsanmodning 21. januar 1999. Omfattende korrespondance for at kunne dokumentere, at der består en tvist, at klageren har tegnet en forsikring, der dækker tvisten, at ensidigt indhentede erklæringer ikke kan danne grundlag for bestridte mangler. At det først ved bevisførelse ved retten, herunder vidneforklaringer om tidligere forlig om de nu påtalte mangler, og evt. syn- og skøn, kan dokumenteres, at udbedring ikke blev udført forskriftsmæssigt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Opnå tilsagn om retshjælpsdækning til sagsanlæg mod sælger, der er erstatningsansvarlig, da sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt."

Angående spørgsmålet om retshjælpsdækning har selskabet under henvisning til, at klageren har fået udleveret korrespondancen vedrørende den tvist, som sælgeren havde med selskabet, anført: "Vi har udbedt os yderligere materiale, der kan underbygge påstanden, men har kun modtaget sparsomt med oplysninger fra advokaten. … Da sælger tilsyneladende loyalt har oplyst om den tidligere fugtskade, savner vi nærmere begrundelse for, hvorledes advokaten agter at løfte sin bevisbyrde for, at sælger har

udvist erstatningspådragende forhold. Det fremgår af anmeldelsesbrevet af 21. januar 1999, at dræn ikke er blevet udfærdiget, således som det var forudsat i forliget, at A.N. skulle lade udføre, ligesom de arbejder, der blev angivet i forliget, ikke er udført korrekt. Mht. omfangsdrænet kan vi oplyse, at der ikke blev indgået et forlig mellem A.N. og Tryg-Baltica med det anførte indhold. Der foreligger intet skriftligt forlig, men på grundlag af tilkendegivelsen accepterede Tryg-Baltica at betale for etablering af fugtspærre. Mht. mangelfulde arbejder præciserer advokaten i brev af 7. september 1999, at der ikke er dokumentation for, at det er det i forliget, som sælger har indgået, anførte arbejde, der er mangelfuldt. Det oplyses, at såfremt sælger fortsat afviser at være ansvarlig, må der skaffes det fornødne bevis. Advokatens argumentation i klageskemaet til Ankenævnet underbygger, at formålet med anlæggelse af retssag er at få afdækket, evt. ved syn og skøn, om der kan rejses mangelskrav mod sælger. Vi finder ikke, at advokaten på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at omkostningerne til en retssag vil være afholdt med rimelig grund, jf. betingelsernes § 5, stk. 1. Selv om sælger eller Home på sælgers vegne har afvist kravet, foreligger der heller ikke dokumenteret en sådan konkret aktuel konflikt, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål, jf. betingelsernes § 2, stk. 2. Vi henviser til, at retshjælpsforsikringen ikke uden videre yder dækning for omkostninger ved retsskridt, der har til formål at fastlægge, om ejendommen lider af mangler, for hvilke sælgeren er ansvarlig, jf. ankenævnskendelse 47.814 og 48.024. Vi må derfor fastholde, at vi ikke på det foreliggende grundlag kan give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Men vi er naturligvis indstillet på at revurdere sagen, når vi modtager kopi af syns- og skønsrapporten eller andet materiale, der kan støtte vor forsikringstagers sag."

I retshjælpsforsikringsbetingelserne hedder det:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?** … 2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål. … **§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?** 1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:
Retshjælpsforsikringen yder ikke uden videre dækning for omkostninger ved retsskridt, der har til formål at fastlægge, om en ejendom lider af mangler, for hvilke sælgeren er ansvarlig. Der kræves en rimelig udsigt til, at den isolerede bevisoptagelse vil få et sådant udfald, at forsikringstageren har grundlag for at gå videre med sagen.

Efter de foreliggende oplysninger – herunder navnlig, at sælger i tilstandsrapporten har oplyst om den tidligere tvist med selskabet vedrørende fugtskader i ejendommen, og at korrespondancen i denne sag er udleveret til klageren - kan nævnet ikke kritisere, at selskabet med henvisning til, at man ikke finder det sandsynliggjort, at der foreligger en konkret tvist, der med rimelig grund kan begrunde en proces, har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen