615/01

Den 19. marts 2001 blev i sag nr. 53.595:

xxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxx xxx
xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Codan Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag, hvor klageren er stævnet i egenskab af sælger af en fast ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at omkostninger til sagens førelse ikke vil være afholdt med rimelig grund. Selskabet har dog bemærket, at man er villig til at genoptage sagen, såfremt klageren får væsentligt medhold ved retssagen.

Af sagens akter fremgår, at klageren ved slutseddel af 3/4 1998 solgte ejendommen, en enfamilievilla beliggende S.. Allé 8, til overtagelse den 1/6 1998. Klageren havde selv overtaget den pågældende ejendom den 15/3 1996. Af tilstandsrapporten udarbejdet den 4/2 1998 fremgår bl.a.: "**Sælgers oplysninger om ejendommen** …

	JA	NEJ
12.A Er grunden periodevis oversvømmet?	☐	☒"

I skrivelse af 11/3 1999 reklamerede køberens advokat over for klageren, og af skrivelsen fremgår bl.a.: "Med overtagelse den 1.6.1998 erhvervede min klient ovennævnte ejendom fra Dem. Min klient har som følge af de seneste dages kraftige regnvejr konstateret, at der sker en kraftig vandopstuvning på grunden, svarende til ca. 80% af grundens areal. Der står således blankt vand i op til 10 centimeters højde flere steder på grunden i øjeblikket, og min klient har fra en nabo fået oplyst, at problemet har eksi-

steret i mange år, med andre ord altså også i Deres ejertid. Den pågældende nabo har endvidere oplyst, at der under ekstreme forhold kan trænge vand ind i huset. Jeg skal ved nærværende reklamere over dette forhold. Jeg skal opfordre til, at De anmelder forholdet overfor Deres sælgeransvarsforsikring, som jeg er bekendt med, at De har tegnet. Jeg skal samtidig oplyse, at min klient nu nødsages til at lade iværksætte syn og skøn med henblik på en konstatering af årsagen til vandopstuvningen på grunden, samt hvorledes fremtidige problemer kan afhjælpes. Jeg henleder afslutningsvis opmærksomheden på, at De i forbindelse med de oplysninger, De har afgivet overfor ejendomsmæglerfirmaet, som tillæg til købsaftalen, der i sin tid blev udarbejdet, har svaret benægtende på, om grunden periodevis skulle være oversvømmet. Jeg betragter dette som værende et særdeles alvorligt forhold, og jeg skal for god ordens skyld på vegne min klient forbeholde mig at holde Dem erstatningsansvarlig for de udgifter, min klient måtte blive påført ved at få etableret en håndværksmæssig korrekt løsning på de konstaterede problemer."

Efter klagerens advokats anmodning gav selskabet indledningsvis retshjælpstilsagn og meddelte, at man imødeså resultatet af syns- og skønsforretningen.

Den 29/10 1999 fremkom resultat af syns- og skønsforretningen. Af rapporten fremgår bl.a.: "Spørgsmål 1: Kan der i periode med kraftig nedbør konstateres blankt vand på grunden. Såfremt spørgsmålet besvares bekræftende, bedes omfanget beskrevet, ligesom det bedes beskrevet, hvad der er årsag til fænomenet.
Svar: Ifølge bilagsmateriale og indhentede oplysninger fra Ø. kommune forekommer der periodevis kraftige vandopstuvninger på lavarealer i interesseområdet. Grundstykke tilhørende S.. Allé 8 udgør i overvejende grad et sådant lavområde. Dette betyder, at der kan svares bekræftende til, at der i perioder med kraftig nedbør står betydende mængder overfladevand synligt på en væsentlig del af grundstykket. …
Spørgsmål 2: Det bedes oplyst, om problemerne med blankt vand på grunden må anses for at være af nyere eller af ældre dato. Om muligt bedes skønsmanden vurdere, om fænomenet kan have forekommet før rekvirentens overtagelse af ejendommen den 01.06.1998.
Svar: Ifølge modtaget tidligere korrespondance fra Ø. kommune samt oplysninger fra forvaltningen er problemet bekendt gennem flere år. Ifølge korrespondancen er samme

problem erkendt og beskrevet pr. 05.12.1967, en landvæsensnævnsbehandling i 1978 beskriver et nærliggende forhold og senest et møde i februar 1995 referatført af Ø. kommune (vedlægges som bilag). Fænomenet har derfor tydeligvis været kendt før 01.06.1998."

Af rapporten fremgår endvidere, at en øgning af afdræningsmulighederne ville kunne afhjælpe problemet, og at der synes at have været oversvømmelse i bygningen.

Den 3/3 2000 udtog køberen af ejendommen stævning mod klageren med påstand om betaling af 58.750 kr., hvilket beløb udgør de omkostninger, som en afdræning vil koste. Køberen har under sagen gjort gældende, at klageren er erstatningsansvarlig, idet han har eller burde have været vidende om de vandproblemer, som er på grunden.

I skrivelse af 27/3 2000 afviste selskabet at yde fortsat retshjælpsdækning.

Til støtte for fortsat retshjælpsdækning henviste klagerens advokat til det i sagen udarbejdede svarskrift, hvoraf bl.a. fremgår: "I den periode sagsøgte ejede ejendommen har der på intet tidspunkt været oversvømmelse af grunden og det er derfor fuldstændig korrekt og i overensstemmelse med sandheden, når sagsøgte i tilstandsrapporten erklærer, at grunden ikke periodevis har været oversvømmet. Sagsøgte har ikke været bekendt med møde på Ø. Kommune, som refereres i skrivelse af den 20. februar 1995. Sagsøgte har ved selvsyn konstateret, at sagsøgers ejendom ikke har været oversvømmet siden marts 1999 og sagsøgeren opfordres til at oplyse om dette kan bekræftes. Der fremlægges supplerende spørgsmål til syn og skønsmanden bilag A og sagsøgte skal opfordre sagsøger til at oplyse om spørgsmålene kan accepteres. Efter fremkomsten af syn og skønsmandens svar på de supplerende spørgsmål, tages der forbehold om at komme med nye påstande og anbringender. Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

at, sagsøgte ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt jfr. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 4.

at, sagsøgtes sælgeroplysninger i tilstandsrapporten er korrekte

at, sagsøgte ikke har haft kendskab til referat af den 20.2. 1995

at, sagsøgte som følge af ovenstående ikke er erstatningsansvarlig."

Nævnet har fået forelagt de supplerende spørgsmål.

I selskabets skrivelse af 1/8 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "På baggrund af skønsrapportens konklusioner (særligt spm. 1 og 2), hvori der bl.a. med henvisning til korrespondance fra Ø. Kommune, oplysninger fra forvaltningen m.v. har været et erkendt og beskrevet problem med vand på pågældende ejendoms grund samt skønsmandens udtalelse om, at '*Fænomenet har derfor tydeligvis været kendt før 1/6 1998*' (ft har ejet ejendommen i perioden 15/3 1996 til 1/6 1998) finder vi ikke, at der er belæg for, at afholdelse af yderligere omkostninger til sagen vil ske med rimelig grund jf. retshjælpsbetingelsernes § 5 stk. 1. Dette sammenholdt med, at forsikringstager i tilstandsrapporten har svaret benægtende på, at grunden periodevis har været oversvømmet i hans ejertid. Det fremgår af retshjælpsbetingelserne § 5 stk. 1, at forsikringen ikke dækker 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. Vi har iht. brev af 8/5 2000, hvortil henvises, fastholdt vor afgørelse af 27/3 d.å., idet vi dog har meddelt advokaten, at vi er indforstået med at se på sagen igen, når skønsmandens besvarelse af supplerende skønstema foreligger. Sidstnævnte har vi imidlertid ikke indtil dato modtaget. Endelig skal vi henvise til Michael S. Wiisbyes 'Retshjælpsforsikringen' p. 98ff, hvoraf skal fremhæves, at et dækningstilsagn ikke udelukker selskabet fra efterfølgende at påberåbe sig, at omkostninger ikke længere afholdes med rimelig grund. Selskabet er således under hele sagens forløb berettiget til at vurdere, hvorvidt forudsætningerne for retshjælpstilsagnet fortsat er til stede. Vi fastholder derfor vor afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning efter afholdt syn og skøn, men bemærker samtidig, at vi alene har givet afslag på forhåndstilsagn, således at vi vil genoptage sagen, såfremt forsikringstager får væsentligt medhold ved en retssag."

Korrespondancen med Ø. Kommune, som selskabet har henvist til, består af et møde-referat afholdt i Teknisk Forvaltning. Referatet har følgende indhold: "Mødet afholdt 16/2 - 1995, kl. 17.00 på Ø. Rådhus vedrørende opstuvning af vand på ejendommen, S.. Allé 8 … Formålet med mødet var, at opnå en udenretlig løsning af tvisten. Drænforholdene drøftes, og på forslag af E.J. var der enighed om at søge gennemført en ny 30 cm ledning fra S..Allé til L..vej 2 B. E.J. fremlagde tilbud fra H.P.ApS, på kr. 36.000,00 ekskl. moms. Det undersøges, om der er flere lodsejere, der skal deltage i

fordelingen af udgifterne til projektets gennemførelse. Når dette er sket, indkaldes til nyt møde med det formål at søge projektet gennemført med tilhørende fordeling af udgifterne."

Endvidere foreligger udskrift af Landvæsensnævnets protokol for Nyborg Retskreds. Nævnet har ligeledes fået forelagt fotos af den oversvømmede grund.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**§ 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:
Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at omkostninger til sagens førelse vil være afholdt med rimelig grund. Nævnet har dog bemærket sig, at selskabet – såfremt klageren får væsentligt medhold ved retssagen – vil være indstillet på at genoptage sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand