619/01

Den 30. april 2001 blev i sag nr. 53.618:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Forsikringsselskabet
Vendsyssel G/S
Brinck Seidelinsgade 6
Postboks 74
9800 Hjørring

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Forsikringsselskabet Vendsyssel G/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælp til en påtænkt retssag mod sælgerne af en ejendom efter konstateringen af vandindtrængen gennem ejendommens kældervægge og kældergulv.

Af klagerens advokats skrivelse af 13/7 2000 fremgår bl.a.: "Med henvisning til tilstandsrapportens side 5, punkt 2, kældre/krybekældre/terrændæk, hvor der under punkt 2 B er anført at der i 1988 ved kraftig regnvejr har været problemer med opstigende kloakvand, men at der ikke siden har været problemer samt punkt 2 C, hvor der er anført, at der er fugtaftegninger på kældervægge, men at der i øvrigt ikke trænger vand gennem krybekældervæg eller gennem gulvet (ikke gulvafløb), er det min opfattelse, at sælger ikke med disse oplysninger har opfyldt sin loyale oplysningsforpligtelse, snarere tværtimod. I henhold til den undersøgelse, som min klient har fået foretaget den 18.02. 00 vedrørende fugtproblemerne, drejer det sig efter min opfattelse om et helt andet problem, som ikke har været omtalt i tilstandsrapporten, men som også har eksisteret i sælgers ejertid, jfr. her min klients oplysninger om, at de har kontakt med en person, som kunne oplyse, at hendes forældre har været interesseret i at købe ejendommen.

På det tidspunkt, hvor de interesserede købere besigtigede ejendommen i 1995 måtte de åbenbart have gummistøvler på for at kunne besigtige kælderen. ... Spørgsmålet om, hvorvidt der skal anlægges retssag og derefter begæres syn og skøn eller om der forud for retssagen foretages syns- og skønsforretning er ikke for mig afgørende. Det afgørende er, at der er konstateret en mangel ved den pågældende ejendom og at sælger ikke overfor køber i forbindelse med købsaftalens indgåelse har oplyst denne overfor køber."

I en følgeskrivelse har klageren endvidere anført: "Der er 3 rum, 1 badeværelse samt en gang i kælderen. 1 rum er gjort i stand med 2 trævægge og 2 vægge med tapet. Da vi så på huset bemærkede vi, at tapetet på den ene væg var revet af ca. 45 cm fra gulv og op. Da vi spurgte sælger om dette, svarede han, at det var en gammel skade, og at væggen var tør. Vi satte så nyt tapet op og fik malet, men kunne rive det ned igen efter en dag med regn, da det var råddent. Efter nogen tid er det samme problem opstået på den anden væg med tapet. Vi ved så endnu ikke, af gode grunde, hvordan det ser ud inde bag trævæggene. De to sidste rum står rå. I det ene rum efterlod sælger sig, iflg. aftale, nogle gamle møbler, bl.a. to skriveborde, alle brugt til 'skrammel', så som værktøj o.lign. Her kunne vi søppe 10 liter vand op efter en dag med regn. Det er i dette rum vi har lagt nogle tæpper, som selvfølgelig er drivvåde. I det sidste rå rum er dørtrinnet fra rummet og ind til badeværelset totalt råddent. I dette rum er der svamp. Vi har fornylig været i kontakt med en pige, som kunne oplyse, at hendes forældre var og kigge på huset, og hun mente bestemt, at det var i 1995. Hun fortalte, at de næsten skulle have gummistøvler på, da de skulle se kælderen. Så problemet er altså et gammelt et. Vi kan evt. få hendes forældres skriftlige bekræftelse på ovennævnte."

Selskabets advokat har i skrivelse af 23/8 2000 anført: "Under henvisning til det i klageskemaet side 2 anførte, hvor klageren tilkendegiver, at hun vil kunne dokumentere, at der ihvertfald i 1995 har været en hændelse, hvor kælderen på det nærmeste skulle have været fyldt med vand, skal jeg på vegne Forsikringsselskabet Vendsyssel GS tilkendegive, at såfremt dette dokumenteres ved en skriftlig oplysning fra de pågældende, der har iagttaget dette, er jeg sindet på vegne af min klient at yde den ønskede retshjælp."

Klagerens advokat har henvist til erklæringer fra D. Dræn ApS og A. Entreprenørforretning A/S.

Af en erklæring fra D. Dræn ApS fremgår: "Vi har besigtiget Deres kælder. Fugtproblemer er synlige på væggen ud mod L...vej, samt ca. ½-vejs ned af begge sider af huset. Endvidere er der fugtoptrængning langs 2 indvendige vægge (se skitse). Det er tydeligt at se, at problemet har eksisteret længe, da der er fugtaftegninger af forskellig alder. I visse områder af kælderen fremkommer direkte blankt vandspejl. Det er vor vurdering af dette skyldes 3 ting.

1.: Et defekt afløbssystem fra tagnedløb.
2.: opstuvning af regnvand foran garage.
3.: Periodisk høj grundvandstand (evnt. midlertidig sekundært vandspejl.)"

Af en erklæring fra A. Entreprenørforretning A/S fremgår: "Efter det oplyste er det når det regner kraftigt, at vandet siver ind i kælder, gennem små revner i betongulvet & vægge. Revner i gulve og fugtige vægge er ikke af ny dato, men indsivning har kunnet afhænge af nedbørsmængde. Kigger vi rundt om huset, kan det konstateres, at belægninger flere steder hælder ind mod huset. 1 stk. tagnedløb er med nederste del monteret forkert, således en del af vandet løber ned langs kældervæg. Nedkørsel til garage mangler afløb. Vandet tvinges til at løbe ned langs kældervæg."

Selskabets advokat har herefter i skrivelse af 1/2 2001 til nævnet anført: "Det er fortsat min opfattelse, at sagen er meget tvivlsom, jfr. forsikringsbetingelsernes § 2, stk. 3, 2. pkt, når særligt henses til de oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten. Klageren skal under en retssag dokumentere ond tro, hvilket jeg ikke mener kan lade sig gøre, med mindre der føres det bevis, som jeg har efterlyst."

Selskabets advokat har endvidere i skrivelse af 1/2 2001 til klagerens advokat anført: "Jeg er af den opfattelse, at tilstandsrapporten beskriver stort set det samme, som fremgår af de vedlagte bilag, ligesom ejerens oplysning i tilstandsrapportens side 5, under pkt. 2B, kan forklare indholdet af de fremsendte bilag. Jeg er imidlertid fortsat indstillet på at bevilge den ønskede retshjælp, såfremt De som jeg tidligere har anført, fremskaffer en skriftlig tilkendegivelse fra de vidner, som jeg iøvrigt må formode skal føres under

sagen, og som skulle have iagttaget store mængder vand i kælderen på et tidspunkt omkring 1995. Jeg har endnu ikke modtaget dette, og kan derfor ikke give Dem et tilsagn om retshjælpsdækning på baggrund af det nu foreliggende."

Heroverfor har klagerens advokat i skrivelse af 5/2 2001 anført: "Jeg er ikke i tvivl om, at det er mine klienter, der har bevisbyrden for, at ejendommen er behæftet med mangler og at sælger har haft kendskab til disse. Der er heller ikke sager, der er mere tvivlsomme end sager, der alene skal afgøres på vidneudsagn, specielt vel vidner fra et mindre lokalsamfund. Derfor er det også min opfattelse, at sagens dokumentation med hensyn til, om der kan konstateres mangler ved ejendommen, og at disse mangler også har været til stede i sælgers ejertid bør konstateres på et mere sikkert grundlag end vidneudsagn. ... Problemet er ikke som beskrevet i tilstandsrapportens side 5 under punkt 2 B. Problemet er ikke opstigende kloakvand. Der er tale om et helt andet problem, jfr. de allerede fremsendte erklæringer."

Af tilstandsrapporten af 11/10 1999 fremgår bl.a.: "**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen** ... **Karakter:** ... **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på –andre bygningsdele. ... **Registrering af skader eller tegn på skader** ...

| | | |
|---|---|---|
| *1.1 Sokkel* | *K2*<br>*K2* | *En del revner, ikke synlig i kælder ...*<br>*Fugtaftegninger på alle vægge i kælder.* |

...

**Sælgers oplysninger om ejendommen** ... **2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk** ...

| | JA | NEJ | ? |
|---|---|---|---|
| 2.B Er der eller har der været problemer med opstigende kloakvand | ☒ | ☐ | ☐ |
| *I 1988 ved kraftigt regnvejr, siden har der ikke været problemer. .* | | | |
| 2.C. Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? | ☐ | ☒ | ☐ |
| *Der er fugtaftegn. på kældervægge .*" | | | |

Nævnet har fået forelagt fotos af den omhandlede kælder.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?** ... 3. Selskabet skal – på det foreliggende grundlag – afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand. ... **§ 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 på det foreliggende grundlag, at der ikke er en sådan udsigt til, at den påtænkte retssag mod sælgerne vil føre til et for klageren gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen