622/01

Den 11. juni 2001 blev i sag nr. 54.513:

xxxxxx xxxx xxxxxxx x
xxx xxxxx
xxxxx xxxxx xxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Forsikringsaktieselskabet
Allianz Nordeuropa
Banestrøget 21
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i tilknytning til en husejerforsikring har retshjælpsforsikring i Forsikringsaktieselskabet Allianz Nordeuropa, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en retssag mod sælgerne af en fast ejendom.

Det fremgår af sagens akter, at klagerne ved underskrivelse af købsaftale ultimo april 1999 erhvervede den omhandlede ejendom til en købesum på 1.048.000,00 kr. med overtagelsesdag den 1/9 1999. Den 18/8 1999 begærede klagerne husejerforsikringen tegnet. Begæringen blev modtaget i selskabet den 20/8 1999. Klagernes advokat har anført, at klagerne under et besøg hos sælgerne den 24/8 1999 blev oplyst om, at der havde eksisteret en garage i forlængelse af ejendommens nuværende garage, men at denne var nedbrudt og opfyldt med jord. Kort efter overtagelsen af ejendommen den 1/9 1999 konstaterede klagerne i forbindelse med fjernelse af nogle frugtbuske på ejendommen, at der opstod huller, hvori jorden forsvandt. Klagerne gjorde herefter mangelindsigelser gældende over for sælgerne. Da disse ikke blev imødekommet, fremsatte klageren over for selskabet krav om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgerne.

Selskabet har i skrivelse af 16/1 2001 bl.a. anført: "I denne sag er der divergerende opfattelser mellem klagernes advokat og selskabet vedrørende følgende 3 forhold:

1. Søgsmålsgrundens opståen før/efter dækningens ikrafttrædelsesdato.

2. Spørgsmålet om der er opstået en tvist, konkret og aktuel, som med rimelighed kan danne grundlag for civilretligt søgsmål (betingelsernes § 2, stk. 2.)

3. Spørgsmålet om der kan ydes retshjælpsdækning til syn- og skøn (betingelsernes § 4, stk. 4., og § 5, stk. 1.).

ad 1. ... søgsmålsgrundens opståen ligger før policens ikrafttrædelsesdato (01.09. 1999) og, at der således alene af denne årsag ikke kan meddeles retshjælp til sagen. ...

ad 2. ... Vedrørende "tvisten" for så vidt angår garagerummet, meddeler selskabet i sin skrivelse af 18.11.1999, at det på det foreliggende grundlag ikke er muligt at bedømme, hvorvidt der foreligger en tvist eller, om der i udbuds-/købsmaterialet har været oplysninger, der gør, at klagerne har mulighed for at gennemføre kravet overfor sælger. Disse forhold nævnt i sidste afsnit af pkt. ad 2. vil skulle påvises ved syn- og skøn, idet bemærkes, at udgifterne hertil ej vil være dækket af retshjælpsforsikringen, da der på dette tidspunkt endnu ikke er opstået en konkret tvist i retshjælpsforsikringens betydning ... Selskabet har den 30.06.2000 modtaget BBR-meddelelse og tilstandsrapport for ejendommen. Det fremgår heraf, at køber har modtaget tilbud om ejerskifteforsikring. Det fremgår ikke hvorvidt køber har benyttet dette tilbud. Som følge af, at køber i forbindelse med handelen har modtaget tilbud om ejerskifteforsikring indhentet af sælger, vil køber ikke kunne påberåbe sig skjulte fejl og mangler overfor sælger, medmindre der er tale om grov uagtsomhed fra sælgers side, eller denne har tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Selskabet har ligeledes den 29.11.2000 modtaget kopi af syns- og skønsrapporten af 24.11.2000 vedrørende den nedbrudte garage. Af rapporten fremgår,

- at det skønnes, at der er en nedbrudt garage under terræn
- at der kan være fare for jordskred, som i værste fald kan resultere i brækkede lemmer
- at de opståede ujævnheder i terrænet kan være til gene
- at det skønnes nødvendigt at foretage diverse foranstaltninger til en skønnet pris af DKK 27.500 excl. moms

Skønsrapporten kan alene benyttes som en vurdering af, om der evt. foreligger mangler ved den solgte ejendom. Besvarelsen af skønsrapporten synes irrelevant vedrørende fare for jordskred og gene på grund af ujævnheder, hvilke ulemper der skulle tages nødvendige skridt til sikring af, straks køber blev bekendt dermed. Det eneste der skal vurderes er, om der ligger en nedbrudt garage under terræn (det synes ikke besvaret), om sælger var bekendt dermed og de ulemper, der herved kunne opstå, og i benægtende fald, om der kan være tale om grov uagtsomhed fra sælgers side på grund af dennes til-

sidesættelse af sin loyale oplysningspligt. Der foreligger p.t. ikke nogen stillingtagen til skønsrapporten fra sælger. Det er således uvist hvorvidt sælger vil acceptere at udbedre de påståede mangler, - og følgelig foreligger der endnu ikke en konkret tvist i retshjælpsforsikringens betydning. Af samme årsag er det selskabets opfattelse, at der ikke vil kunne meddeles retshjælp til det foretagne syn og skøn, som må anses for en indledende undersøgelse af erstatningsgrundlaget."

Af sælgernes advokats skrivelse af 28/9 1999 til klagernes advokat fremgår bl.a.: "F.s.v. angår huller i jorden er der ikke tale om, at der har eksisteret en garage, som mine klienter skulle have nedbrudt. Der har imidlertid været et rum af den eksisterende garage, hvilket rum, i forbindelse med at mine klienter overtog ejendommen, er blevet slettet derved, at taget blev nedbrudt og rummet opfyldt med jord. Mine klienter har beboet ejendommen i 16 år, og der har aldrig efterfølgende været problemer. Problemet kan imidlertid være opstået i forbindelse med fjernelse af buske og træer. Problemet må dog være let løst ved at flytte noget jord."

Ifølge syns- og skønsrapporten vil en udbedring af de omhandlede forhold koste 34.375,00 kr. incl. moms

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?** 1. Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager. Forsikringen dækker også tvister af denne art, som efter parternes aftale i stedet behandles ved voldgift. 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. ... **§ 10. Forsikringsperioden.** Forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidig med eller efter hovedpolicens ikrafttræden. Det er tillige en betingelse, at søgsmålsgrunden er opstået inden forsikringens ophør."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at søgsmålsgrunden ikke kan anses for opstået før overtagelsesdagen og forsikringens ikrafttrædelse den 1/9 1999. Nævnet bemærker i den forbindelse, at klagerne ikke var bekendte med det nedbrudte garagerum på tegningstidspunktet. Dette resultat findes at være i overensstemmelse med det af Gomard i Ugeskrift for Retsvæsen 1970.B, pag. 56 og Schaumburg i Juristen 1979, pag. 20f anførte.

På baggrund af sælgernes advokats skrivelse af 28/9 1999 samt dennes manglende stillingtagen til syns- og skønsrapporten af 23/11 2000, finder nævnet, at der foreligger en tvist.

Nævnet lægger til grund, at køberne fra sælgerne har modtaget en tilstandsrapport om den erhvervede bygnings fysiske tilstand samt oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og klagerne kan derfor ikke over for sælgerne påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, medmindre sælgerne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Den omhandlede tvist vedrører imidlertid ikke bygningens fysiske tilstand men grunden, og den omhandlede begrænsning i købernes mulighed for at påberåbe sig mangler er således ikke gældende i den foreliggende situation.

Herefter finder nævnet, at selskabet uberettiget har afvist at yde retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Forsikringsaktieselskabet Allianz Nordeuropa, skal anerkende, at klagerne er berettigede til retshjælpsdækning.

Marianne Højgaard Pedersen