627/01

Den 10. september 2001 blev i sag nr. 54.868:

xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Runa Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i tilknytning til en husejerforsikring har retshjælpsforsikring i Runa Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en sag mod sælgeren og den bygningssagkyndige, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom udfærdige en tilstandsrapport for ejendommen. Klagerne er endvidere utilfredse med, at selskabet har indført en klausul på husejerforsikringen.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at klagerne ikke har rimelig grund til at føre sagen.

Det fremgår af sagen, at klagerne købte ejendommen, der er fra 1972, for ca. 1.500.000 kr.

Vedrørende sagen mod den bygningssagkyndige.
Tilstandsrapporten er udfærdiget den 17/2 2000.

Selskabet gør gældende, at en klage over den bygningssagkyndige kan behandles i Ankenævnet for Huseftersynsordningen. Herefter har selskabet afvist at yde forhåndstil-

sagn om retshjælpsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes § 7, jf. § 5, stk. 5. Selskabet gør endvidere gældende, at sagen ikke er rimelig at føre, og henviser til forsikringsbetingelsernes § 2, stk. 3, og § 5, stk. 1.

Klagernes advokat har ikke kommenteret dette.

Vedrørende sagen mod sælgeren.

Af tilstandsrapport af 17/2 2000 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...		...	...
C	8.1 Tagbelægning	K2	Revne i enkelte tagplader mod nordøst
...	...		...
C	8.3 Rygninger	K1	Rygning er udført i blik som har løftet sig lidt
...	...	...	...
C	8.11 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagnedløb mod vest er ikke udført korrekt

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

... **JA** **NEJ** **?**

3. Yder- og indervægge

3.A Er der foretaget bygningsændringer/ombygninger? Lagt nyt tag i 1998 på garage og udhus. Tilbygning i 1976. ...	☒	☐	☐

...

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.A Er eller har taget været utæt? Ny tagkonstruktion på garage.	☐	☒	☐

...

Ejendommens hoveddata. Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring ...

Bolig type: *Enfamilieshus*
...
☒ Selvbygger
"

I skrivelse af 31/12 2000 fra klagernes advokat til nævnet hedder det bl.a.: "Det er min opfattelse af mine klienter i det hele har opfyldt sin undersøgelsespligt. Det synes at fremgå af det fremlagte materiale og de fotos, der fremlægges nu, at der er begået håndværksmæssige fejl og sælger af ejendommen hæfter således efter den almindelige culpa-regel. Den foreliggende erklæring fra håndværker om, at der foreligger fejl og den omstændighed, at det fejlbehæftede arbejde angiveligt er udført af sælgeren selv bør efter min opfattelse føre til tilsagn om retshjælpsdækning. Min klient har således en rimelig interesse i at få fastslået de konstaterede fejl."

3. 54.868

Af skrivelse af 7/2 2001 fra selskabet til nævnet fremgår: "Hovedparten af sagen drejer sig om, at garagetaget skal være fejlkonstrueret ved selvbyg og at sælger som selvbygger er ansvarlig for fejlkonstruktion efter en almindelig culpabedømmelse. Til dokumentation for manglen har advokat G. fremlagt et overslag fra vort medlems brors tømrerforretning på kr. 50.000,00 + moms. Vort medlem blev ved handlen oplyst om at sælger var selvbygger jvf. tilstandsrapportens side 11. Der er i tilstandsrapporten gjort 3 bemærkninger om garagetaget og med baggrund heri kunne vi ikke tilbyde hverken ejerskifte- eller almindelig bygningsforsikring for garagen. Sælger hævder, at vort medlem 4 gange forud for handlen - de 2 heraf sammen med broderen, der er tømrer - har besigtiget huset. Advokat G. anfører at vort medlem alene har besigtiget huset 3 gange og ikke set på garagetaget. Vi har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælp til sagen fordi den efter vores opfattelse ikke er rimelig at føre. Vores begrundelse er, at handlen er omfattet af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved fast ejendom. Når køber er oplyst om, at sælger er selvbygger er det ikke nok til at gøre erstatningsansvar gældende, blot at bevise at arbejdet er under professionel standard. Køber skal derimod bevise at sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. Vi tillader os venligst at henvise til 3. udgave af H.P. Rosenmeiers bog: "Mangler ved fast ejendom" side 97 ff samt til U2000.963V. Henset til bemærkningerne om selvbyg og om garagetaget er det efter vores opfattelse ikke sandsynligt, at dommeren i en eventuel retssag vil finde, at sælger er erstatningsansvarlig. Vi finder desuden, at det kan diskuteres hvorvidt køber har opfyldt sin undersøgelsespligt. De fremsendte fotos ændrer ikke vores opfattelse. Det andet problem er at vore medlemmer har tilbageholdt kr. 5.625,00 i købesummen, fordi sælger angiveligt ikke skulle have udbedret det i købsaftalen aftalte vedrørende stormskade og bliklapninger korrekt. Allerede på grund af beløbets størrelse er det efter vores opfattelse ikke rimeligt at føre en retssag med deraf følgende omkostninger eventuelt oven i købet til syn og skøn."

<u>Vedrørende klausul på husejerforsikringen.</u>

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 13.30 har selskabet indført følgende klausul på husejerforsikringen: ”Forsikringen omfatter alene beboelsen og udestuen.” Klausulen er meddelt klagerne ved skrivelse af 30/8 2000 med virkning fra den 13/9 2000.

Klagernes advokat har ikke kommenteret selskabets henvisning til forsikringsbetingelserne nærmere.

I betingelserne for retshjælpsforsikringen hedder det: "**§ 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. ... 5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene. ... **§ 7. Klagenævn.** Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

I betingelserne for husejerforsikringen hedder det: "**4.00 Hvad dækker forsikringen?** Forsikringen kan omfatte følgende forsikringsarter: 4.1 Bygningsbrand. 4.2 Bygningsbeskadigelse. 4.3 Glas og sanitet. 4.4 Stikledninger. 4.5 Skjulte rør og kabler. 4.6 Svamp og insekter. 8.0 Ansvar. 9.0 Retshjælp ... **9.00 Retshjælpsforsikring** Vilkårene for retshjælpsforsikring kan De få ved at ringe eller skrive til os. ... **13.00 Præmien ... 13.30 Opsigelse** Forsikringen er tegnet for én 1-årig periode og vedvarer indtil den af én af parterne opsiges med mindst 1 måneds skriftlig varsel til en hovedforfaldsdato. Ændringer i præmie eller vilkår varsles senest 1 måned før en hovedforfaldsdato. Fra den dag vi modtager en skadeanmeldelse og indtil 1 måned efter, at vi har betalt erstatning - eller afvist skaden - kan både forsikringstageren og L.B. opsige forsikringen skriftligt med 14 dages varsel. Inden for samme tidsfrist kan vi forlange forsikringens fortsættelse betinget af særlige vilkår."

Nævnet udtaler:

Vedrørende sagen mod den bygningssagkyndige.

Nævnet lægger som ubestridt til grund, at sagen kan behandles i Ankenævnet for Huseftersynsordningen, og nævnet kan allerede derfor ikke kritisere, at selskabet med henvisning til forsikringsbetingelsernes § 7, jf. § 5, stk. 5, har afvist at yde retshjælpsdækning til sagen mod den bygningssagkyndige.

Vedrørende sagen mod sælgeren.

Ejendommen er handlet i henhold til lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Klagerne har fra sælgerne modtaget en tilstandsrapport om den erhvervede bygnings fysiske tilstand samt oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og klagerne kan derfor – som udgangspunkt – ikke over for sælgeren påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. § 2, stk. 1, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Klagerne kan dog påberåbe sig en mangel, hvis f.eks. sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 4, 2. pkt.

Tvisten vedrører dels garagetaget, dels at klagerne har tilbageholdt en del af købesummen.

Nævnet finder, at der ikke er en sådan udsigt til, at den påtænkte retssag mod sælgeren vedrørende de anførte forhold vil føre til et for klagerne gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Vedrørende klausul på husejerforsikringen.

Selskabet er i henhold til forsikringsbetingelserne - i forbindelse med en anmeldt skade - berettiget til at opsige forsikringen med 14 dages skriftligt varsel eller inden for samme tidsfrist berettiget til at betinge en fortsættelse af forsikringen af, at der indføres særlige vilkår. Da klausuleringen har hjemmel i forsikringsvilkårene, og da selskabet har over-

holdt det tidsmæssige varsel for indførelse heraf, kan nævnet ikke pålægge selskabet ikke at indføre den omhandlede klausul på policen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand