640/02

Den 4. marts 2002 blev i sag nr. 56.161:

xxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Nørre Farimagsgade 64
Postboks 2240
1019 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til anke af en byretsdom.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til anken med henvisning til, at omkostninger hertil ikke vil være afholdt med rimelig grund.

Klagerne købte en ældre landejendom og konstaterede kort efter indflytningen, at der var problemer med kloakanlægget, afløbet fra et anneks samt elinstallationerne.

Selskabet gav retshjælpsdækning til afholdelse af syn og skøn og efterfølgende retssag mod sælgerne af ejendommen.

Den 16/5 2001 afsagde retten i Holbæk dom, hvorefter klagerne fik erstatning for så vidt angår spørgsmålet om afløbet fra annekset. Af dommen fremgår endvidere bl.a.: "Sagsøgerne købte i 1999 ejendommen beliggende Ø. Skovvej 8 af de sagsøgte. De overtog ejendommen den 15. februar 1999. Allerede ved overtagelsen konstaterede sagsøger-

ne at vandet stod højt i toilettet. De fik tømt septiktanken, og aftalte med de sagsøgte, at de skulle deles om regning for tømningen. De sagsøgte har derfor allerede betalt halvdelen af den regning, der er fremlagt som bilag ... Sagsøgerne har herefter fået tømt septiktanken den 10. november 1999 og igen den 30. juni 2000. De har endvidere konstateret, at kloakanlægget ikke fungere efter hensigten, at afløbet fra et anneks til huset ikke er lovligt, og at der er problemer med el-installationerne, herunder at der ikke er HFI-relæ ved alle elgrupper. sagsøgerne har, efter at de er flyttet ind i ejendommen, fået påbud fra kommunen om at lovliggøre kloakforholdene på ejendommen, idet naboen i maj 1999 har klaget til kommunen over, at spildevandet fra ejendommen løber ind over hans mark. Der har inden sagens anlæg været foretaget udenretligt syn og skøn både vedrørende kloak-anlægget, afløbet fra annekset og el-installationerne. ... **Retten skal udtale:** Ad Kloakanlægget: Det kan efter bevisførelsen lægges til grund, at de sagsøgte vidste, at vandet først står højt og derefter løber langsomt ud af toilettet, når grundvandet står højt, og at dette normalt sker forår og efterår. Selvom sivebrønden var nedslidt, kan det derimod ikke lægges til grund, at de derudover har oplevet, at der var andre problemer med kloak-anlægget end almindelige vedligeholdelse i form af tømning og spuling. Det må i den forbindelse bemærkes, at de kun boede 2 mennesker i huset, hvorimod sagsøgerne er 5 mennesker. Der har derfor i de sagsøgtes ejertid ikke været tale om en belastning i samme størrelsesorden som efter, at sagsøgerne har overtaget ejendommen. Dette ses også af, at naboen ikke har klaget over overløbende spildevand i de sagsøgtes ejertid, men først ca. 3 måneder efter, at sagsøgerne var flyttet ind. Det lægges endvidere efter sagsøgte S.S.'s forklaring til grund, at de sagsøgte ikke vidste, at det ikke er normalt både at tømme septiktanken og sive-brønden. På den ene side burde de sagsøgte have været opmærksomme på, at det er så usædvanligt, at vandet står højt i toilettet, når grundvandet står højt, at de burde have oplyst dette til sagsøgerne, inden handlen blev indgået. På den anden side er det er ikke godtgjort, at de sagsøgte bevidst har fortiet dette, og der er tale om et ca. 200 år gammelt hus med et mere end 50 år gammelt kloak-anlæg. Kloakanlægget er konstrueret, sådan som det var sædvanligt og efter de regler, der var gældende på det tidspunkt, hvor det blev opført, og sagsøgerne kan ikke have, haft en berettiget forventning om, at huset havde et nutidigt kloak-anlæg. Et kloak-anlæg har efter skønsmand L.H.'s forklaring og skønserklæringen en levetid på godt 50 år, og kloakken må derfor forventes at være nedslidt. Den skulle derfor under alle omstændigheder snart udskiftes. En udskiftning af klo-

ak-anlægget skønnes derfor at udgøre en forbedring af ejendommen ca. svarende til udbedrings-omkostningerne. Sagsøgerne har derfor ikke godtgjort, at de har lidt noget tab, og sagsøgerne har allerede af den grund ikke krav på erstatning herfor. ... Ad el-installationerne: De af sagsøgerne anførte fejl vedrørende et manglende dæksel ved et lampeudtag, et udtag, der ikke er skruet fast, manglende forskruninger på en afbryder, en vægdåse, hvor der er afskåret materiale, og en løs stikkontakt er, henset til at der er tale om et ældre hus, ikke retlig relevante mangler. Det kan efter bevisførelsen ikke lægges til grund, at de sagsøgte kendte til fejlene ved HFI-relæet, eller den bløde ledning mellem afbryder og dåse i gårdhaven, og de findes derfor ikke at have tilsidesat deres loyale oplysningspligt om disse forhold. Det er endvidere ikke godtgjort, at den fejl-strøm, der gav sagsøger stød, når både opvaskemaskine og vandvarmer var tændt, skyldes fejl ved huset og ikke ved den af sagsøgerne installerede opvaskemaskine. Der er derfor ikke grundlag for erstatning vedrørende el-installationerne. Da udbedringsomkostningen endvidere vedrørende de retlig relevante mangler, som skønsmand E.T. kunne konstatere, ligger på henholdsvis 400,- kr. og 1.200,- kr. findes disse mangler at være af så ubetydelig karakter, at det ikke vil kunne berettige til et forholdsmæssigt afslag."

Af advokatens ankestævning fremgår, at han for landsretten vil påberåbe sig de samme anbringende og beviser, som var påberåbt for byretten.

I klageskrivelsen af 27/6 2001 til nævnet har advokaten anført, at sagen efter hans opfattelse er forkert bedømt af retten i Holbæk. Han har endvidere i skrivelse af 4/8 2001 til nævnet anført: "Jeg er ikke enig i rettens betragtning, at de sagsøgte ikke har fortiet deres viden om toilettets manglende funktion forår og efterår/vinter. Jeg mener også at der er retspraksis for at den slags fortielser betragtes som groft uagtsomme. Fortielsen dækkede over en væsentlig brugsgene ved ejendommen og en udgift for køber på 70.000 kr. Betragtningen om manglende tab for sagsøger er ikke rigtig da de ikke ville have købt ejendommen dersom den skulle udstyres med et nyt kloakanlæg. Det er ikke sædvanligt i retspraksis at statuere at et nyt anlæg skulle udgøre en til omkostningen svarende værdiforøgelse af ejendommen. Dette resultat kan man kun komme frem til hvis man antager, at alle ejendomme med en kloak der er konstrueret for mere end 50 år siden, skal have en ny kloak. Denne antagelse, som retten åbenbart gør, er ikke sær-

ligt velovervejet. Sagsøger er forberedt på at der ligger en værdiforøgelse i et nyt kloaksystem, men ikke for hele omkostningen ved dets etablering. Rettens betragtning om at omkostningen til reparation af elinstallationen er for ubetydelig og derfor frifinder sagsøgte for dette punkt er overraskende idet der er dømt for annekset vaskeafløb. I retspraksis akkumuleres sådanne poster og beløbet skulle derfor være tillagt erstatningsbeløbet på 12.500 kr."

I selskabets skrivelse af 4/7 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Det er vores opfattelse, at der ikke i nærværende sag er tale om en rimelig tvist, og vi skal nedenfor anføre vores begrundelser herfor: Efter vores modtagelse af domsudskrift og en gennemgang heraf er det vores opfattelse, at rettens bemærkning om, at sagsøger (klager) ikke har godtgjort et tab med hensyn til kloakken, er korrekt af de af retten anførte grunde. Retten anfører endvidere, at de ulovlige el-installationer ikke er af et sådant omfang, at det vil kunne berettige til forholdsmæssigt afslag. Dette synes at være helt i overensstemmelse med retspraksis. ... Da der således ikke foreligger grundlag for at tilsidesætte rettens vurdering, skal vi fastholde, at en anke af dommen på det foreliggende grundlag ikke findes rimelig, jfr. 2, stk. 2, og vi skal derfor fastholde vores afslag på retshjælpsdækning."

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 finder, at klageren ikke over for den foreliggende byretsdom har anført omstændigheder, der kan bevirke, at omkostningerne ved anke af byretsdommen vil kunne anses afholdt med rimelig grund. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde klageren forhåndstilsagn om retshjælpsdækning for disse omkostninger.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen