649/02

Den 8. juli 2002 blev i sag nr. 56.284:

xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Danske Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod den bygningssagkyndige, som i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at omkostninger til sagens førelse ikke findes at være afholdt med rimelig grund.

Af sagens akter fremgår, at klageren efter indflytning på den forsikrede ejendom konstaterede, at der trænger vand ind i kælderen fra gulv/kældervægge særligt ved eller efter kraftige regnskyl. Selskabet har givet tilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgerne.

Selskabet har anmodet advokaten om at redegøre for, hvordan han vil gøre et krav gældende over for den bygningssagkyndige. I advokatens skrivelse af 21/6 2001 til selskabet hedder det bl.a.: "Af 'Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige' udgivet af Sekretariatet for Huseftersynsordningen pkt. 4.5 fremgår det imidlertid, at der kan være indirekte forhold ved grunden, der kan medføre skader på bygningen. Der nævnes

f.eks. vand på grunden, i hvilken relation ejerens oplysninger vil være af betydning for huseftersynet. Jeg henviser til sælgers oplysninger om, at der har været vand på grunden, samt det forhold, at der har været vand i kælderen, når pumpen har været defekt. På ovenstående baggrund er det min opfattelse, at den bygningssagkyndige var opfordret til at undersøge forhold vedrørende afdræning af ejendommen nærmere, naturligvis indenfor de rammer som afstikkes af de gældende regler for huseftersynsordningen. Herunder burde den bygningssagkyndige efter min overbevisning f.eks. have undersøgt, om vandstanden stod op til kanten i regnvandsbrøndene, hvilket er en klar indikation af, at de eksisterende faskiner er mangelfulde."

I sagen er fremlagt den bygningssagkyndiges sålydende skrivelse af 29/9 2001: "Da jeg synede huset d. 17-09-1999 var kælderen knas tør. Lille sø ved hæk mod syd langt fra huset får ingen alarmklokker til at ringe hos mig, da det kan være en naturlig fordybning i terrænet. Sælger oplyste mig ikke om, at der i det hjørne af haven var en faskine, og jeg havde heller ikke materiale der viste det. Så jeg kan ikke anerkende et erstatningsansvar."

Selskabet har bemærket, at den bygningssagkyndige ikke skal efterse indregninger uden for bygningen eller forhold ved grunden.

I selskabets skrivelse af 4/1 2002 til nævnet hedder det bl.a.: "Vi er enig med advokatfuldmægtigen i, at der kan være indirekte forhold ved grunden, som kan medføre skader på bygningen, og som den byggesagkyndige derfor skal tage stilling til. I denne sag havde sælgeren ikke oplyst om, at der var en faskine placeret væk fra ejendommen, og den byggesagkyndige havde heller ikke materiale der viste det. Den byggesagkyndige har oplyst, at kælderen var knas tør, og at 'den lille sø' ved hækken der ligger **et stykke fra ejendommen** kunne være en naturlig fordybning i terrænet. Derfor indikerede 'den lille sø' heller ikke, at der kunne ske skade på bygningen. Vi vedlægger kopi af brev fra den 29. september 2001 fra byggesagkyndige J.H. På baggrund heraf stiller vi os tvivlende overfor om sagen mod den byggesagkyndige kan gennemføres med et gunstigt resultat for K.H. [klageren]. **Hjemmel for afslag på forhåndstilsagn.** Selskabet har en ret såvel som en pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed, jf. retshjælpsvilkårenes pkt. 2, stk. 3. Omkostninger, der ikke er afholdt med rimelig grund, for eksempel

fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, er ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 5, stk. 1"

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 er enig med selskabet i, at omkostninger til sagens førelse ikke findes at være afholdt med rimelig grund, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen