650/02

Den 18. november 2002 blev i sag nr. 56.962:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xxx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

1848 DiBa Forsikring A/S
Ringstedgade 40
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring hos 1848 DiBa Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til omkostningerne ved afholdelse af syn og skøn.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at køberen af ejendommen har fået forelagt en tilstandsrapport (af 10/2 1997) samt forsikringstilbud vedr. ejerskifteforsikring, hvorfor køberen er afskåret fra at rette mangelkrav mod sælgeren.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 7/11 2001 til nævnet anført følgende: "Som jeg tidligere har meddelt DiBa Forsikring v/L.J., mener jeg, at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt ved at undlade at give oplysninger om de af ham kendte problemer med taget, idet jeg henviser til vedlagte kopi af servicerapport (af 22/1 1997) fra Dansk Eternit, hvoraf det fremgår, at sælgeren få måneder før salget netop havde klaget over: 'afskalning, pladerne er utætte, der kommer vand igennem' hvorfor jeg mener, at sælger kan/bør gøres ansvarlig for manglende opfyldelse af sin loyale oplysningspligt."

Under henvisning til rapporten af 18/2 1997 fra Dansk Eternit mener selskabet ikke, at pladerne var mangelfulde, hvorfor sælgeren ikke efter selskabets opfattelse har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Ejendommen er overtaget af klageren pr. 1/6 1997.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 23/11 2001 til nævnet anført: " Idet jeg takker for Deres brev af 22. ds., skal jeg fremhæve, at afvisningen af retshjælpsdækningen **alene** har fundet sted på grund af, at min klient havde undladt at tegne en ejerskifteforsikring. Jeg anser det for beklageligt og omkostningsforøgende for min klient, at DiBa-Forsikring A/S først nu fremsætter indsigelser vedrørende det bevismæssige problem. For så vidt angår det bevismæssige problem, skal jeg fremhæve, at afvisningen fra DEF 1994 A/S er sket af netop det selskab, der ville blive forpligtet til at betale erstatning, hvorfor deres ensidige afvisning hverken kan eller bør tillægges afgørende indflydelse. Da problemet med pladerne netop var afskalning, og at pladerne var utætte, er det efter min mening oplagt, at en besigtigelse - der alene konstaterer, at pladernes endekanter var lyse - åbenbart ikke har nogen sammenhæng med de påberåbte problemer. Jeg finder det uheldigt, at afvisningen først sker på ét grundlag og derefter - efter indbringelsen for Ankenævnet - ændres begrundelsen, samtidig med at forsikringsselskabet vælger - uden nærmere begrundelse - ensidigt og alene at lægge vægt på erstatningsansvarliges egen bedømmelse. Såfremt retshjælpsforsikringsordningen skal være andet end en skueret, bør vurderingen finde sted på et mere nuanceret grundlag end gjort."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 27/11 2001 til nævnet anført: "Til advokatens brev kan vi blot oplyse, at vi vel ikke har ændret grundlag for afvisning, men blot afvist advokatens anbringender i dennes brev af 7. november 2001."

Vandindtrængen blev af køberen første gang konstateret 4/8 2001.

Nævnet udtaler:
Ejendommen er handlet i henhold til lov nr. 391 af 14/6 1995 om forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom.

Klageren har fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport om den erhvervede bygnings fysiske tilstand samt oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og klageren 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 14/6 1995 om forbru-

gerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom. Klageren kan dog påberåbe sig en mangel, hvis f.eks. sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold, eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2 stk. 4, 2. pkt.

Nævnet har gennemgået sagen. Trods sælgerens undladelse af at oplyse om hans reklamation i januar 1997, finder nævnet - henset til at klageren første gang konstaterede vandindtrængen i august 2001 - at det ikke vil blive lagt til grund under en retssag, at sælgeren har handlet groft uagtsomt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard