679/03

Den 1. september 2003 blev i sag nr. 59.989:

xxxx xxxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Alm. Brand
Provinsforsikring A/S
Stilling Kirkevej 10
8660 Skanderborg

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Alm. Brand Provinsforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afslag på at yde hende retshjælpsdækning.

Klagerens advokat redegør i udkast til stævning for sagen således:

"Sagsøger ser i sommeren 2000 på forskellige ejendomme, herunder besigtiger hun A. Allé …

Hun får udleveret tilstandsrapport af 10/5 2000, der vedlægges som sagens bilag 1. Som det fremgår af bilag 1 er det sagsøgte 1, der ejer ejendommen, og sagsøgte 2, der har udarbejdet tilstandsrapporten.

Det fremgår af side 3 i bilag 1, at ejendommen er meget pæn og i god stand, og at der forventes nogle reparationer, men ellers kun normal vedligeholdelse. Det fremgår af side 4, at der ikke bemærkes noget særligt vedr. gulve eller vægge.

På side 6, 3.B, oplyser sagsøgte, at der er en rørskade i bryggers, der er repareret i 1998.

Sagsøger erhverver ejendommen, og som bilag 2 vedlægges købsaftale, underskrevet den 24/8 2000. Ejendommen blev overtaget 1/10 2000. Den samlede pris for ejendommen er kr. 950.000. Sagsøger lagde vægt på, at ejendommen fremtrådte

pæn og ikke skulle renoveres eller lignende, idet sagsøger hverken var interesseret i eller havde tid til dette.

l forbindelse med besigtigelsen bemærker sagsøger nogle pletter på væggene. Den byggesagkyndige, sagsøgte 2, bliver af mægleren bedt om at se på forholdet igen, men denne får at vide, at det alene er kosmetisk på grund af en tidligere vandskade. Både fra sagsøgte 1 og sagsøgte 2 bliver sagsøgeren beroliget af mægler med, at pletterne blot kunne males over.

l forbindelse med overtagelsen affugter, genopbygger og maler sagsøger skjolderne over, men disse kommer meget hurtigt igen. Sagsøger klager til Ankenævnet for Huseftersyn, og FN-Consult udarbejder skønserklæring af 4/7 2001, der vedlægges som bilag 3. Det fremgår heraf, at der er forskellige mangler ved ejendommen. Der anslås nu en udgift på ca. kr. 20.000,00 til udbedring af forholdene.

Som bilag 4 vedlægges afgørelse af 8/10 2001 fra Ankenævnet for Huseftersyn. Man lægger her vægt på, at køber lig med sagsøger var bekendt med forholdene.

For Ankenævnet for Huseftersyn er der ikke bevisførelse, og det kan dokumenteres med vidneforklaringer, at sagsøger ganske rigtigt så forskellige forhold, men blev gjort opmærksom på, at det alle var kosmetiske skader, der ingen betydning havde.

Der reklameres til sælger den 21/2 2002, der vedlægges som bilag 5. Denne reklamation afvises senest ved brev af 10/6 2002 fra sagsøgte 1's advokat, der vedlægges som bilag 6.

l den mellemliggende tid har sagsøger forsøgt nærmere at finde ud af, hvad problemerne rent faktisk er, og som bilag 7 vedlægges N.C. Johansen & Søns opgørelser og TV-inspektion af 24/1 og 21/2 2002. Det viser sig nu, hvilket tidligere har været ukendt, at der er en septiktank på ejendommen, der aldrig er blevet sløjfet. Kommunen er forespurgt om, hvem der skulle have sløjfet den, men har ingen konkrete oplysninger. Septictanken skulle formelt have været sløjfet for ca. 30 år siden, men in-

gen ved hvorfor det ikke er sket, når den er afmeldt, da ejendommen tilsluttes offentlig kloak. Det viser sig, at rørene fortsat går igennem tanken.

Anbringender:

Overfor sagsøgte 1 vil det blive gjort gældende, at mangelen har været tilstede i hele hendes ejertid, og hun derfor må være bekendt med, at det ikke alene var en udefra kommende vandskade, men en egentlig fejl ved ejendommen. Sagsøgte 1 har derfor handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse nærmere om forholdet. Specielt henses til, at hun kunne have gjort den byggesagkyndige opmærksom på problemet, således at han kunne have undersøgt forholdet.

Overfor sagsøgte 2 vil det blive gjort gældende, at denne jfr. nyeste højesteretspraksis er ansvarlig ved ikke at undersøge forholdet nærmere.

Specielt når han bliver bedt om besigtigelse på ny, bør han enten undersøge forholdet nærmere, eller tage forbehold. Ved end ikke at betegne forholdet som en K1, har han handlet ansvarspådragende."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 18/12 2002 til nævnet anført:

"Af sagen fremgår det, at klageren mener der reelt er to mangler ved den erhvervede ejendom, nemlig fugtskjolder på væggen og en septiktank på ejendommen der formelt skulle være sløjfet for ca. 30 år siden.

For så vidt angår fugtskjolderne har denne del været forelagt Ankenævnet for Huseftersyn jf. bilag 3 og 4 i klagerens stævning.

Det fremgår af afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn at klagen over den byggesagkyndige ikke bliver taget til efterretning.

Klageren har overfor Ankenævnet bl.a. oplyst, at hun ved besigtigelsen før købet observerede fugtskjolder på stuevægge og hun derfor var bekendt med de påklagede forhold før købet.

Ankenævnet har begrundet deres afslag med, at pålægge den byggesagkyndige et ansvar med at klageren i det væsentlige var bekendt med de påklagede forhold, forinden endelig indgåelse af handlen og derfor havde mulighed for, at tage højde for de forhold hun havde konstateret og Ankenævnet finder det således ikke godtgjort, at klager har lidt et økonomisk tab eller er blevet skuffet i sine forventninger.

Allerede af den grund finder Ankenævnet der ikke er grundlag for at pålægge de byggesagkyndige et erstatningsbeløb.

l vores skrivelse af 27. august 2002 til klagerens advokat afviser vi at yde retshjælpsdækning til den konkrete sag.

Vi afviser under henvisning til Forsikringsbetingelser for retshjælpsforsikring § 2 stk. 3, hvoraf det fremgår af andet punktum, at selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed.

Endvidere henviser vi til § 5 stk. 1, hvoraf det fremgår at 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 ikke er dækket af retshjælpsforsikringen.

Klagerens advokat har ikke fremkommet med nye oplysninger eller anden dokumentation, der har sandsynliggjort, at retten vil komme frem til et andet resultat end Ankenævnet for Huseftersyn.

Ligeledes mener vi ikke ud fra det fremsendte i sagen, at det er sandsynliggjort, at sælgeren af ejendommen kan gøres ansvarlig med henvisning til, at denne efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom skulle have optrådt svigagtigt eller groft uagtsomt.

Dette mener vi ud fra, at klageren også i denne situation har været bekendt med de påklagede forhold inden handlens indgåelse, hvorfor denne ikke har lidt et økonomisk tab eller er blevet skuffet i sine forventninger.

Som oplyst i vores skrivelser af 27. august og 26. oktober 2002 har vi i vores afslag på retshjælpsdækning vedr. fugtskjolderne lagt særlig vægt på, at klageren havde en viden om fugtskjolderne inden købet jf. det anførte i Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse.

For så vidt angår septiktanken kan der ikke gøres et ansvar gældende overfor den bygningssagkyndige, idet denne efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ikke har undersøgelsespligt for septiktanken der ligger uden for ejendommen.

Der vil således alene kunne rettes et krav mod sælgeren, såfremt denne er erstatningsansvarlig.

Det fremgår ikke klart af det fremsendte materiale, hvilke anbringender der vil blive gjort gældende overfor sælgeren vedr. septiktanken.

Det må formodes, at det vil blive gjort gældende at sælgeren ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt.

Af sagen fremgår det ikke hvorledes man vil sandsynliggøre, at sælgeren har haft en viden om forholdet og derfor ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt.

Under henvisning til Forsikringsbestemmelser for retshjælpsforsikring § 2 stk. 3 og § 5 stk. 1, som er refereret ovenfor, har vi ligeledes afvist at yde retshjælpsdækning til tvisten vedr. septiktanken, idet vi som ovenfor nævnt ikke mener at det er sandsynliggjort at der er tale om en rimelig sag.

På baggrund af ovenstående skal vi fastholde vores afslag på at yde retshjælpsdækning til sagen."

I skønserklæring udarbejdet af FN-Consult Ingeniør og konsulentfirma fremgår bl.a.:

"Fugten i vægge mellem stue og bryggers har antagelig været tilstede på besigtigelsestidspunktet for tilstandsrapporten. Fugten hidrører antagelig fra opfyldet under bryggersgulvet, hvor der foroven ved øverste 7 skifter ikke er fugtspærre ud mod vægge i krybekælder/skillevægge samt fra udv. jordlag, der ligger over fugtspærren.

…

Til udbedring foreslås indskydning af fugtspærre i skillevæggen mod bryggers."

I afgørelse fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det bl.a.:

"**Begrundelse**

Det fremgår af sagen, at klager var bekendt med alle de påklagede forhold før købet.

Klager anfører i klageskemaet at hun ved besigtigelse før købet bl.a. observerede:

- fugtskjolder på stuevægge.

…

Idet klager jf. ovenstående i hvert fald i det væsentlige var bekendt med de påklagede forhold forinden endelig indgåelse af handlen havde klager mulighed for, at tage højde for de forhold hun havde konstateret og Ankenævnet finder det således ikke godtgjort at klager har lidt et økonomisk tab eller er blevet skuffet i sine forventninger til ejendommen. Allerede af den grund findes der ikke grundlag for at pålægge den bygningssagkyndige et erstatningsbeløb."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 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."

Nævnet udtaler:

Sagsanlæg mod sælgeren:

Nævnet har gennemgået sagen og er enigt med selskabet i, at sagen mod sælger ikke findes at kunne føres med rimelig grund.

Sagsanlæg mod bygningssagkyndige:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår også af § 11, stk. 1, litra g, i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom septiktank, falder uden for bygningsgennemgangen. Allerede derfor finder nævnet, at klageren ikke har rimelig grund til at føre sag herom.

For så vidt angår fugtskjolderne på væggen, fremgår det af afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn, at klageren i det væsentlige har været bekendt med forholdet. Da det heller ikke er godtgjort, at den bygningssagkyndige burde have indset det som en nærliggende mulighed, at der manglede fugtspærre i muren, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet ligeledes har afvist at yde klageren retshjælp til sagen mod den bygningssagkyndige for så vidt angår dette forhold.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann