693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 61.174:

xxxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

og

Fair Forsikring A/S
Fredericiagade 16
1310 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har haft bygningskaskoforsikring med retshjælpsdækning i Codan Forsikring A/S og siden 1/1 2001 har haft husforsikring med retshjælpsdækning i Fair Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at begge selskaber har afvist at yde retshjælpsdækning til et påtænkt sagsanlæg mod sælgeren af en fast ejendom.

Codan Forsikring A/S har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at den aktuelle søgsmålsgrund er opstået efter, at forsikringen ophørte i selskabet.

Fair Forsikring A/S har ved sin advokat afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at søgsmålet i sagen er baseret på en af sælgeren afgivet garanti i skødet om, at sælgeren indestår for, at der ikke var olieforurening på ejendommen, hvorfor søgsmålsgrunden må være opstået på tidspunktet for ejendomshandlens gennemførelse og således før forsikringens ikrafttræden.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 15/10 1999 erhvervede ejendommen for 411.218,96 kr. Den 9/7 2002 modtog klagerne en skrivelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen i S. Amt, hvoraf fremgik, at ejendommen var blevet kortlagt som forurenet. Firmaet F. A/S Miljørådgivning har efterfølgende konkluderet, at det er umuligt at bortgrave forureningen langs huset pga. høj vandstand og meget trange pladsforhold, og at der skal oppumpes forurenet grundvand i en flerårig periode, hvorfor det er uvist, om det overhovedet er muligt at fjerne forureningen helt. På baggrund heraf agter klagerne at anlægge retssag mod sælgeren med primær påstand om, at sælger tager ejendommen tilbage og refunderer alle klagernes omkostninger i forbindelse med ejendomshandlen.

Af det skøde, der blev udarbejdet i forbindelse med ejendomshandlen, fremgår bl.a.:

> "Sælger foranlediger dokument tinglyst 20/8 1963 om benzinanlæg m.v. aflyst af tingbogen.
>
> Sælger oplyser i øvrigt i relation til nævnte dokument, at ejendommen i 1981 er opdelt i 10 a og 10 b.
> Der var på den del, der nu er 10 b, nedgravet olietanke, men de er opgravet hhv. i midten af 1960 og 1981.
>
> Sælger indestår således for, at der ikke er olieforurening på ejendommen."

Fair Forsikring A/S har i skrivelse af 2/6 2003 til nævnet ved sin advokat redegjort for afslaget på retshjælpsdækning således:

> "Søgsmålet mod sælgerne er baseret på anbringendet om, at sælgerne har ydet en garanti i skødet mod olieforureningen på ejendommen. Søgsmålet om en mulig forurening har således været diskuteret mellem klager og sælgerne i forbindelse med handlens gennemførelse. Der er således ikke tale om en efterfølgende mangel, men derimod klagers påberåbelse af en garanti udstedt af sælgerne som et led i ejendomshandlens gennemførelse. Det har efterfølgende vist sig, at garantien ikke holdt.
>
> Idet spørgsmålet om forurening allerede blev drøftet i forbindelse med handlens gennemførelse i november 1999, og idet sælgerne afgav en indeståelse for, at der ikke var forurening på ejendommen, må søgsmålsgrunden anses som værende op-

ståret på tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen. Det må i den forbindelse anses som en tilfældighed, hvornår olieforureningen blev opdaget, hvorved garantien effektueres. Den objektive søgsmålsgrund må således anses som værende tidspunktet for afgivelsen af garantien i forbindelse med overdragelsen af ejendommen. Det er netop garantien, som klager støtter ret på.

Allerede fordi søgsmålsgrunden således er opstået før forsikringens ikrafttræden, er der blevet meddelt afslag på retshjælpsdækning, jfr. retshjælpsforsikringsbetingelsernes § 10."

Heroverfor anfører Codan Forsikring A/S i skrivelse af 6/6 2003 til nævnet bl.a.:

"Det er ikke vores opfattelse, at Fair Forsikrings synspunkt finder støtte i praksis på området, men at der i stedet lægges vægt på den **aktuelle** søgsmålsgrund. Det er korrekt, at spørgsmålet om forurening har været drøftet i forbindelse med handelen, men forsikringstagerne har ikke førend i juli 2002 haft kendskab til, at der rent faktisk var tale om forurening af ejendommen. Den aktuelle søgsmålsgrund er derfor efter vores opfattelse opstået på dette tidspunkt, og således efter nærværende polices ophør.

Til støtte for vores standpunkt kan vi henvise til Ankenævnets kendelser 27.193, 31.220, 40.604, 41.308 samt 54.513. Endvidere kan vi henvise til responsum af 06.11.1998 fra F&P.

Det skal tilføjes, at såfremt Fair Forsikrings opfattelse lægges til grund, vil det have den konsekvens for forsikringstagerne, at de er underlagt de retshjælpsvilkår, der var gældende på opsigelsestidspunktet i det tidligere selskab, og således ikke ville kunne gøre brug af den muligvis højere dækningssum på den ikraftværende forsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 10. Forsikringsperioden.**

Forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidigt med eller efter hovedpolicens ikrafttræden. Det er tillige en betingelse, at søgsmålsgrunden er opstået inden forsikringens ophør."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at søgsmålsgrunden angår garantierklæringen og derfor må anses for opstået, da sælgerne i november 1999 afgav en indeståelse for, at der ikke var forurening på ejendommen.

Nævnet finder derfor, at Codan Forsikring A/S skal anerkende at yde retshjælpsdækning, og at der ikke er retshjælpsdækning for dette sagsanlæg i Fair Forsikring A/S.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at søgsmålsgrunden for den omhandlede retstvist må anses for opstået i 1999, og skal behandle retshjælpsforholdet i overensstemmelse hermed.

Klagen over Fair Forsikring A/S kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand