713/04

Den 13. december 2004 blev i sag nr. 63.504:

xxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxxxx xx xx
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der via sin husejerforsikring har retshjælpsforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til en sag anlagt mod sælgeren af den forsikrede ejendom under henvisning til, at forsikringen alene dækker tvister, der er opstået i forbindelse med sikredes drift af ejendommen.

Klagerens advokat påstår selskabet tilpligtet at yde retshjælpsdækning, idet han gør gældende, at forsikringen tillige omfatter retssager vedrørende mangler ved fast ejendom, dersom de er opdaget i forbindelse med ejerforholdet og således under ejendommens drift.

Selskabet har ved skrivelse af 23/3 2004 over for nævnet anført:

"**Sagens fakta**

Vores forsikringstager købte med overtagelsesdag den 1. marts 1999 en udlejningsejendom med 3 lejligheder ... i K.

Sælger var K. Kommune, og kommunen havde foretaget omfattende istandsættelse af ejendommen under byfornyelseslovgivningen.

Ved Byggeskadefondens 5 års eftersynsrapport i 2001 blev der konstateret diverse mangler ved ejendommen. Der blev afholdt flere afhjælpningsmøder, men køber endte med at udtage stævning mod K. Kommune som sælger af ejendommen med påstand om erstatning eller forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler.

Ved brev af 10. juli 2003 afviste vi retshjælpsdækning, da forsikringen kun dækker tvister, der er opstået i forbindelse med sikredes drift af den forsikrede ejendom.

Vores vurdering

Ifølge forsikringsbetingelsernes side 29, pkt. 2.1 dækker forsikringen tvister, som er opstået i forbindelse med sikredes drift af den forsikrede ejendom.

Tvisten skal således udspringe af forhold, der er et led i ejendommens drift. Det er ikke tilstrækkeligt, at forhold opdages, mens sikrede ejer og driver udlejningsejendommen.

Tvister i forbindelse med driften af ejendommen er eksempelvis tvister i forbindelse med udlejningen eller pasningen af ejendommen.

En mangelssag mod sælger af ejendommen er ikke en tvist, som er opstået i forbindelse med sikredes drift af den forsikrede ejendom. Mangelssagen er opstået i forbindelse med købet af ejendommen, og fordi den købte ejendom viser sig at være mangelfuld.

Der er tale om en tvist, som er opstået i forbindelse med sikredes anskaffelse af den forsikrede ejendom.

Vi mener fortsat, at tvisten efter sin art ikke er dækket på forsikringen.

Måtte Ankenævnet mene anderledes, skal vi for god ordens skyld anføre, at vi så ikke finder, at sagen er rimelig, og at der ikke kan gives forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Ejendommen er købt for 1.905.000 kr., og der rejses krav om udbedring på 100.000 kr. Kravet udgør 5,2 % af købesummen og er under mindstegrænsen for forholdsmæssigt afslag. Der er ikke i det fremsendte materiale tilvejebragt beviser for, at sælger skulle have været i ond tro om manglerne, hvilket er en betingelse for erstatning.

Vi henviser til forsikringsbetingelsernes side 29, pkt. 5.1, hvor fremgår, at forsikringen ikke dækker omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi omkostningerne ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Retshjælpsdækning**

…

2 Hvilke sager er dækket

2.1 Forsikringen dækker tvister, som er opstået i forbindelse med sikredes drift af den forsikrede ejendom."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klagerens mangelkrav mod sælger er uafhængigt af ejendommens status som udlejningsejendom, hvorfor tvisten ikke kan anses for at være opstået i forbindelse med klagerens drift af den pågældende ejendom.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen