739/06

Den 16. januar 2006 blev i sag nr. 66.336:

xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxx xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Privatsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren af ejendommen.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at selskabet ikke finder det sandsynliggjort, at sagen kan gennemføres med et gunstigt resultat.

Det fremgår af sagen, at klageren har overtaget en ejendom pr. 1/5 2004. Ejendommen, der er opført i 1900, blev købt med tæpper. I forbindelse med købet blev der fremlagt tilstandsrapport af 8/9 2003, hvori sælgeren har erklæret, at der hverken er kælder eller krybekælder under huset.

Kort tid efter overtagelsen konstaterede klageren, at gulvet i stuen gyngede. Gulvet var fra før overtagelsen belagt med et specielt gulvtæppe delt op i kvadrater af ca. ½ x ½ meter. Klageren konstaterede herefter, at gulvets bevægelser skyldtes forekomsten af en kælder under stuen. Dette blev herefter anmeldt til ejerskifteforsikringen, som tillige er tegnet i selskabet. I skrivelse af 7/9 2004 til klageren afviste selskabet, at der var tale om en dækningsberettigende skade. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Af rapporten fremgår det, at der er konstateret kælder under stuegulv - kælderen er på ca. 3 m² med en rumhøjde på ca. 1,5 m og må nærmest betegnes som en krybekælder. Kælderen har murede vægge samt støbt gulv med gulvafløb. Etageadskillelsen mod kælderen er udført i støbt beton og der er adgang til kælderen fra trælem i gulvkonstruktionen - lemmen er dækket af tæppe.

Kælderen har tilsyneladende altid eksisteret, idet der er et tilmuret vindue i kælderen.

Forekomsten af en kælder er ikke en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

På besigtigelsestidspunktet var murværk i kælderen opfugtet i moderat omfang og De har nævnt ved besigtigelsen, at der er fugt i kælderen og at der mangler ventilationsåbninger i soklen.

Vor konsulent oplyser, at vægge i kælderen samt sokkel er udført i murværk. Huset er opført i år 1900 eller tidligere og på opførelsestidspunktet blev der ikke indlagt fugtspærre mellem sokkel og facademur over terræn, hvorfor der kan ske fugtopstigning i væggene, uanset om der er kælder eller ej. Fugtmåling i ydervæggene viste fugt i den nederste del af væggen. Der kunne konstateres fugt både ved kælder og andre steder.

Forekomsten af opfugtningen af kælder er ikke større end der normalt forekommer i kældre fra den pågældende opførelsesperiode - Der blev ikke på dette tidspunkt udført fugtsikring af fundamenter og kældre og da ejendommens værdi og brugbarhed derfor ikke er nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil, må vi meddele, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, jvnf. betingelserne."

Klagerens advokat rettede herefter henvendelse til sælger, der ved sin advokat i skrivelse af 5/11 2004 afviste at være erstatningsansvarlig. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Mine klienter har ikke haft kendskab til forekomsten af den lille krybekælder. Jeg medsender kopi af BBR-ejermeddelelse for ejendommen, hvoraf fremgår, at der ikke

er kælder under ejendommen, ligesom jeg fremsender kopi af den tilstandsrapport, der blev udarbejdet i forbindelse med mine klienters køb af ejendommen og her fremgår ligeledes, at der ikke er kælderareal.

Jeg skal ikke undlade sluttelig at bemærke, at der næppe er tale om en mangel ved ejendommen, idet ejendommen er opført i år 1900 eller måske tidligere. Jeg henviser specielt til skrivelse af 07.09.2004 fra Privatsikring."

Klageren indhentede efterfølgende en udtalelse fra O. Ingeniørservice A/S, der i skrivelse af 21/1 2005anslog udbedringsomkostningerne til ca. 10.000-15.000 kr.

I skrivelse af 18/2 2005 til klagerens advokat meddelte selskabet afslag på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, idet selskabet henviste til, at der ikke er tale om en retligt relevant mangel, hvorfor klageren ikke kan gøre et tab gældende over for sælgerne. Af skrivelsen fremgår endvidere:

"Herudover er der problematikken om, hvorvidt sælgerne var bekendt med forholdet, hvilket de bestrider. Det er ikke givet, at en domstol vil anse det for sikkert, at sælgeren kendte til kælderen, fordi gulvet gynger. Anerkender sælgerne, at de lagde gulvtæppet? Dokumentation udbedes venligst.

Selvom man lagde til grund, at sælgerne kendte til kælderen og har forsømt at oplyse herom, er der stadig ikke en retlig relevant mangel, jf. ovenstående.

På det foreliggende grundlag har vi svært ved at se, hvorledes dine klienter vil kunne komme igennem med et erstatningskrav.

Vi vil dog gerne revurdere vores stillingtagen, såfremt der kommer yderligere oplysninger eller lignende."

Klagerens advokat kunne ikke acceptere selskabets afgørelse, hvilket han meddelte i skrivelse af 4/3 2005 til selskabet. Han anførte bl.a., at vurderingen af, om fugtskaderne udgør en mangel, naturligvis skal foretages i forhold til ejendomme, der ikke har en kry-

bekælder. Hele ansvarsgrundlaget består i - efter advokatens opfattelse - at sælgerne ikke oplyste om kælderen, og der derfor ikke kunne påregnes at være nogen kælder, der potentielt kunne medføre fugtskader. Ifølge advokaten udgør de forekommende fugtskader utvivlsomt en retligt relevant mangel.

Klagerens advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal yde forhåndstilsagn til retshjælpsdækning. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

> "Med hensyn til, hvorvidt sælgerne var bekendte med kælderens forekomst, oplyste sælgerne ved salget, at de selv havde lagt det nye gulvtæppe. Såfremt de vil benægte dette under strafansvar under en retssag, er der hele 3 grundlag, der kan dokumentere dette.
>
> For det første er der naboer, der under en kommende retssag vil kunne bevidne, at det nuværende gulvtæpper er lagt af sælgerne. Herudover vil en skønsmand kunne fastslå gulvtæppets alder samt foretage en vurdering af gulvets gyngeri og usandsynliggøre, at sælgerne har mærket dette i 9 år uden at løfte en gulvtæppekvadrat på 1/2 x 1/2 meter, hvilket ville være tilstrækkeligt til at konstatere lemmen til kælderen.
>
> Ovenstående momenter vil med høj grad af sikkerhed føre til, at det anses for dokumenteret, at sælger vidste eller burde vide, at der var en kælder. I hvert fald må det overlades til en domstol at foretage denne vurdering."

Selskabet har i skrivelse af 21/3 2005 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Da købet af ejendommen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom er sælger fri for ansvar, med mindre han har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
>
> Vi har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, idet vi ikke finder det sandsynliggjort at sagen kan gennemføres med et gunstigt resultat.

Vi har herved lagt vægt på, at ejendommen ikke afviger fra tilsvarende ejendomme fra den pågældende periode. Det forhold at ejendommen er med kælder udgør efter vores opfattelse ikke en retlig relevant mangel.

Hertil kommer, at vi ikke finder det sandsynliggjort at sælger har udvist svig eller grov uagtsomhed.

Det fremgår således, at sælger bestrider at have haft kendskab til kælderen, at lemmen til kælder var dækket af væg til væg tæpper og endelig at sælger af sin sælger havde fået oplyst via BBR-skema og tilstandsrapport, at ejendommen var uden kælder, jf. bilag .. til retshjælpsansøgningen.

Da der ikke er fremkommet nye oplysninger, må vi fastholde vores afgørelse, men vi [er] indstillet på at revurdere sagen, såfremt vores kunde ved dom får medhold i den nedlagte påstand."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at der er en sådan udsigt til, at en retssag vil føre til et for ham gunstigt resultat, at nævnet med henvisning hertil kan pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning. Dette gælder både med hen-

syn til anbringendet om, at sælgeren har afgivet urigtige oplysninger, og med hensyn til, om krybekælderens eksistens udgør en retligt relevant mangel.

Herefter og i øvrigt efter sagens karakter kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand