741/06

Den 13. februar 2006 blev i sag nr. 66.600:

xxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Vejle Brand af 1841 g/s
"Gormsgård"
Gormsgade 2
7100 Vejle

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i tilknytning til sin parcelhusforsikring har retshjælpsforsikring i Forsikringsselskabet Vejle Brand af 1841 g/s, påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag om mangler ved fast ejendom.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at klageren ikke i tilstrækkelig grad har sandsynliggjort, at sælgeren ved svig eller grov uagtsomhed har afgivet urigtige oplysninger om ejendommen. Selskabet har henvist advokaten til eventuelt at vende tilbage, når der er udarbejdet skønsrapport, som belyser sagen yderligere.

Den underliggende tvist, til hvilken der ønskes retshjælpsdækning, vedrører den ejendom, opført i 1947, som klageren erhvervede den 21/6 2004. Forud for handlen var der udarbejdet tilstandsrapport, dateret den 17/5 2004, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
...

2. 66.600

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	*K1*	*1*	*Lidt salpeterudtræk/fugtgennemslag/ misfarvning.*
...				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	*A*	*2.0 Vægge*	*Pga. husets alder kan det ikke udelukkes at der på sigt kan fremkomme fugtskader i kældervægge.*"

Af den del af tilstandsrapporten, der omhandler sælgers oplysninger om fugtproblemer i kælderen, har sælgeren oplyst, at der har været lidt salpeterudtræk i kælderen.

Af det i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdede KvalitetsMærke fremgår det, at klageren har svaret nej til, at der havde været "fugtproblemer, herunder kondens på termoruder, mug på vægge eller lign."

I løbet af juli 2004 konstaterede klageren eskalerende fugtproblemer i kælderen i form af salpeterudslag/afskalninger og til tider blankt vand på kældergulvet. Forholdet blev på klagerens opfordring besigtiget af en murermester som i skrivelse af 16/8 2004 redegjorde for forholdene således:

"Der er for nylig udført berapning af ydervægge i kælder.

Dette er formodentlig gjort grundet afskalninger/saltpeterudblomstring.

Kraftig slatpeterudblomstring på kælderydervægge.

Synlig fugt på gulv i hjørne."

3. 66.600

Ved skrivelse af 16/8 2004 gjorde klagerens advokat erstatningskrav gældende mod sælger som følge af den stigende fugt i kælderen. Erstatningskravet blev ved skrivelse af 3/9 2004 afvist af sælgers advokat.

Da fugtproblemet fortsatte med at blive forværret, anmodede klageren på ny murermesteren om en besigtigelse af ejendommen. Herom anfører murermesteren i skrivelse af 19/8 2004 bl.a.:

> "Der er synlig vand på klinkeguld i kælderrum på et areal af ca. 0,5 m^2.
>
> Der er for mig ingen tvivl om at vandet kommer op gennem kældergulv."

Ved skrivelse af 16/8 2004 rettede klagerens advokat henvendelse til den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten i forbindelse med klagerens køb af ejendommen. Ved skrivelse af 17/8 2004 fastholdt den bygningssagkyndig, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Til støtte herfor anførte han bl.a.:

> "På besigtigelsestidspunktet den 17-05-2004 var der ingen tegn på væsentlige fugtproblemer, bortset fra lidt salpeterudtræk/fugtgennemslag/misfarvninger, som der er normalt i ejendomme fra 40'erne. Forholdet gav derfor ikke anledning til mistanke om at der skulle være væsentlige fugtproblemer i kælderen/i kældervægge.
>
> ...
>
> Med de konstaterede forhold og sælgers oplysninger var det korrekt at forholdet på besigtigelsestidspunktet har fået karakteren K1, idet der jo ikke kunne være mistanke om at der skulle være/blive væsentlige fugtproblemer i/på kældervægge. Det er ligeledes ikke unormalt, at der er fugtgennemslag, salpeterudtræk og misfarvninger på kældervægge i ejendomme fra 40'erne. Man kan derfor som køber ikke forvente at en kælder fra denne årgang er helt tør.
>
> ...
>
> Jeg kan ligeledes konkludere, ud fra Deres skrivelse, at fugtproblemerne først er fremkommet ca. en måned efter at Deres klienter er flyttet ind i ejendommen. Det er derfor muligt at det først er efter de har overtaget ejendommen at problemerne er fremkommet.

4. 66.600

Det kan ligeledes ikke udelukkes at forholdene skyldes kondensfugt, evt. pga. mangelfuld udluftning, samtidig med at det har været en meget fugtig sommer (høj luftfugtighed)."

I december 2004 foretog den bygningssagkyndig efter aftale med klageren en besigtigelse af ejendommes kælder. Herom har den bygningssagkyndig i skrivelse af 13/12 2004 anført således:

"Jeg kan konstatere at forholdet har ændret sig væsentlig inden for det sidste halve år, specielt på kældervægge mod vest og nordvest. På kældervægge mod nordøst og øst er der ikke sket væsentlige ændringer og det var de forhold der bl.a. har ligget til grund for min vurdering/karaktergivning/notabeskrivelse i tilstandsrapporten.

I vaskerummet er der ligeledes sket ændringer på vægge, idet der har været vandindtrængning og der er fremkommet væsentlige fugtskjolder på vægge og gulv.

Det må derfor konkluderes at der sket væsentlige ændringer af fugtforhold i kælderen siden maj 2004. Det må ligeledes kunne konkluderes at sælger ikke har afgivet rigtige oplysninger i tilstandsrapporten og i Nybolig Kvalitetsmærke, idet der må have været fugtproblemer i hans ejertid, da de nu konstaterede forhold ikke fremkommer i løbet af 6 måneder."

Klageren fik efterfølgende gennemgået kælderen af et rådgivende ingeniørfirma, som konkluderede, at fugtproblemerne skyldtes manglende omfangsdræn.

Ved skrivelse af 25/1 2005 fastholdt Nykredit Forsikring A/S - hvor klageren havde tegnet ejerskifteforsikring - sit tidligere afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor anførte Nykredit Forsikring A/S, at fugt i kælderen i en ejendom fra 1940'erne ikke var udsædvanligt, og at forholdet i øvrigt var beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet var dog indstillet på at genoptage sagen, hvis klageren kunne sandsynliggøre, at der var tale om en fejl/skade i selve bygningens konstruktion.

5. 66.600

Ved skrivelse af 8/3 2005 rettede klagerens advokat henvendelse til det indklagede selskabet med henblik på at opnå retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod sælger af ejendommen. Anmodningen blev ved skrivelse af 11 /3 2005 afvist af selskabet.

Klagerens advokat har over for nævnet fastholdt, at klageren er berettiget til retshjælpsdækning. Til støtte herfor henviser advokaten i skrivelse af 19/4 2005 til, at der - på baggrund af de fremlagte skrivelser fra diverse sagkyndige personer - ikke er tvivl om, at sælger af ejendommen i hvert fald har handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om den ganske betydelige fugtindtrængen i kælderen, som uden tvivl har været til stede forud for salget, og som sælgere havde dækket med maling umiddelbart før klagerens overtagelse af ejendommen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at sagen ikke berettiger til forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, idet klageren ikke i tilstrækkeligt omfang har sandsynliggjort, at sælgeren har udvist svig eller grov uagtsomhed. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 2/5 2005 bl.a.:

> "Selskabet lægger vægt på de forhold, der er anført i brevet, samt at det i stævningsudkastets bilag ... anføres, at man ikke kan forvente, at en kælder fra denne årgang er helt tør, at det ikke kan udelukkes, at der på sigt kan forekomme fugtskader i ejendommens kældervægge, at det er muligt, at fugtproblemerne først er fremkommet efter klagers overtagelse af ejendommen, og at problemerne kan skyldes kondensfugt grundet manglende udluftning.
>
> Efter oplysningerne i sagen er det således ikke klarlagt, om der er en fejl ved ejendommen, og om fejlen i givet fald har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Og selv om ejendommen var fejlbehæftet på overtagelsestidspunktet, er der ikke oplysninger, der beviser eller sandsynliggør, at sælger havde kendskab til en sådan fejl, eller at sælger har udvist svig eller grov uagtsomhed. Efter selskabets opfattelse udgør sælgers besvarelse af spørgsmålene i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket ikke et bevis for, at der er udvist svig eller grov uagtsomhed."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 6/7 2005 bl.a.:

6. 66.600

"Med hensyn til beskrivelserne af problemerne i kælder henviser jeg til bilag ... , hvor jeg kan henvise til de sidste afsnit, hvor konklusionen er klar, nemlig at der er en væsentlig ændring af fugtforholdet i kælderen siden maj 2004, samt 'sælger ikke har afgivet rigtige oplysninger i tilstandsrapporten og en Nybolig Kvalitetsmærke, idet der må have været fugtproblemer i hans ejertid, da de nu konstaterede forhold ikke fremkommer i løbet af 6 måneder'. Jeg ved snart ikke, hvilken dokumentation et forsikringsselskab skal have for at det må konstateres, at der er grundlag for at føre en sag."

Advokaten har desuden udtrykt sin utilfredshed med, at selskabet først vil tage stilling til sagen, når der er udarbejdet skønsrapport til yderligere belysning af sagen.

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.

...

§ 4. Hvilke omkostninger er dækket af retshjælpsforsikringen?

...

3. Udgifter til syn og skøn som under en retssag er udmeldt af retten.

4. Udgifter til syn og skøn efter retsplejelovens kapitel 32, når udmeldelsen på forhånd er godkendt af selskabet, se § 5, stk. 1, eller når resultatet af syn- og skønsrapporten giver sikrede rimelig grund til at fortsætte sagen.

...

§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?

7. 66.600

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:
Sælgeren har i tilstandsrapporten oplyst, at der har været lidt salpeterudtræk i kælderen. Selskabet, der har tegnet ejerskifteforsikring for ejendommen, har afslået dækning med den begrundelse, at fugt i kælderen i en ejendom fra 1940'erne ikke er usædvanligt, og at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten. Dette afslag er ikke oplyst anfægtet.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet har været berettiget til at afslå retshjælpsdækning til en sag mod sælgeren med den begrundelse, at klageren ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen