744/06

Den 12. juni 2006 blev i sag nr. 66.847:

xxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har landbrugsforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag mod sælger af landbrugsejendommen.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at søgsmålsgrunden ikke er opstået i forsikringsperioden.

Det fremgår af sagen, at klageren vil anlægge retssag mod C.O., der solgte ham landbrugsejendommen med overtagelse den 30/1 1987, fordi han har konstateret, at der findes et betonfundament i marken under den jord, der dyrkes.

Landbrugsforsikringen, der trådte i kraft pr. 1/1 2004 indeholder en retshjælpsforsikring, som omfatter tvister opstået i forbindelse med klagerens udøvelse af landbrugsproduktion og som ejer af ejendommens driftsbygninger og jordarealer.

I skrivelse af 14/2 2005 ansøgte klagerens advokat om retshjælpsdækning til det påtænkte sagsanlæg. Advokaten redegjorde for sagen således:

> "I august måned år 2000 konstaterede Deres forsikringstager en eller anden form for betonfundament på ejendommen. Der er tale om et fundament, som er beliggende midt på en mark, og fundamentet var tildækket af jord, da Deres forsikringstager overtog ejendommen, og var derfor ikke synlig.

Deres forsikringstager rettede dengang henvendelse til sælgers tidligere advokat og gjorde opmærksom på forholdet og anmodede om, at fundamentet blev fjernet på foranledning af sælger og for dennes regning. Sælger C.O. svarede, at han - da han erhvervede ejendommen - indgik en aftale med sin sælger om, at betonfundamentet skulle fjernes, og at han gik ud fra, at dette var sket. Kopi af denne korrespondance vedlægges til Deres orientering.

Deres forsikringstager forsøgte herefter at få afklaret sagen vedrørende fundamentet, og rettede blandt andet henvendelse til de lokale bygningsmyndigheder. Han fik her den oplysning, at der aldrig har været indgivet ansøgning om tilladelse til byggeriet, og Deres forsikringstager kunne således ikke af den vej finde nærmere oplysninger om omfanget og karakteren af det fundament, han i 2000 kunne fornemme befandt sig på ejendommen.

I den mellemliggende periode har Deres forsikringstager kunnet anvende området til landbrugsmæssig drift, og først i sommeren 2004 var jorden oven på betonfundamentet så afvasket, at det ikke længere var muligt at benytte arealet til landbrugsmæssig drift.

Det skal bemærkes, at den mark, hvorpå betonfundamentet er beliggende, benyttes til dyrkning af byg.

Faktum er således, at i år 2000 fik Deres forsikringstager ødelagt sin plov ved at køre på arealet, simpelt hen fordi jorden nu er så afvasket, at ploven støder på fundamentet, når der arbejdes på arealet.

Da området efterhånden er så afvasket, som tilfældet er, har Deres forsikringstager kunnet konstatere, at betonfundamentet har den udstrækning på ca. 500-600 m2, som han kun havde en formodning om i år 2000, og det har som anført vist sig, at betonfundamentet er forbundet med store gener for den landbrugsmæssige drift.

På den baggrund rettede Deres forsikringstager henvendelse til undertegnede i slutningen af år 2004 med anmodning om, at der rejses krav mod sælgeren om erstatning, subsidiært forholdsmæssigt afslag, idet det er forbundet med betydelige omkostninger at få betonfundamentet fjernet.

Deres forsikringstager har indhentet to forskellige tilbud på fjernelse af fundamentet. Disse tilbud vedlægges i kopi til Deres orientering.

Den 12. november 2004 rettede jeg henvendelse til sælger og tog et erstatningsforbehold. Kopi af denne skrivelse vedlægges til Deres orientering.

Den 30. november 2004 skrev jeg på ny til sælger og rejste et formelt krav om betaling af kr. 181.375,00 svarende til tilbudet fra P.R. Nedbrydning A/S.

Den 21. december 2004 modtog jeg et svar fra advokatfuldmægtig T.L., som behandler sagen for sælger, C.O.

Som det fremgår af sidstnævnte skrivelse blev det på daværende tidspunkt gjort gældende, at sælger C.O. ikke havde kendskab til betonfundamentets eksistens på det tidspunkt, hvor ejendommen blev overdraget til Deres forsikringstager.

Herudover blev det gjort gældende, at der var reklameret for sent.

Jeg besvarede denne skrivelse den 7. januar 2005, hvor jeg blandt andet gjorde opmærksom på, at det ikke er korrekt, at sælger C.O. ikke var bekendt med betonfundamentet, ligesom jeg redegjorde for, at der ikke er reklameret for sent, idet Deres forsikringstager reklamerede straks betonfundamentet blev konstateret i 2000.

Det er korrekt, at Deres forsikringstager ikke har foretaget sig noget i forhold til sælger i perioden fra 2000 og frem til 2004. Dette skyldes hovedsagligt det faktum, at betonfundamentets omfang ikke var særligt klart i 2000, og Deres forsikringstager har i

den mellemliggende periode forsøgt at belyse sagen ved blandt andet henvendelse til de lokale bygningsmyndigheder samt ved kontakt til naboer i området.

Herudover er der det faktum, at jorden ovenpå betonfundamentet har kunnet benyttes til landbrugsmæssig drift frem til år 2004, og at Deres forsikringstager derfor havde en forventning om, at betonfundamentets eksistens ikke udgjorde det store problem for ejendommen, som det i 2004 har vist sig at gøre.

Da Deres forsikringstager i 2004 konstaterede problemets omfang rettede han straks henvendelse til undertegnede, og der er derfor ikke grundlag for at påstå, at der er reklameret for sent, eller at kravet er fortabt ved passivitet.

Ved skrivelse af 26. januar 2005 fastholder advokatfuldmægtig T.L. det tidligere fremførte og henviser til den righoldige og klare retspraksis om passivitet i forhold til mangler ved fast ejendom.

Faktum er imidlertid, at der netop ikke eksisterer en sådan fast praksis for, at en reklamation skal følges op af et sagsanlæg inden for en vis frist.

Det klare udgangspunkt er således, at mangler ved fast ejendom forældes efter 20 år, suppleret med bestemmelsen om, at der naturligvis skal reklameres uden ugrundet ophold, efter at en mangel er konstateret.

I nærværende sag er der efter min vurdering reklameret rettidigt, hvilket betyder at erstatningsansvaret for sælger først forældes efter 20 år.

På den baggrund finder jeg, at der er grundlag for at anlægge sag mod sælger, principalt med påstand om erstatning for de omkostninger, der er forbundet med fjernelse af betonfundamentet, subsidiært at der ydes et forholdsmæssigt afslag svarende til den værdiforringelse, som betonfundamentet uden tvivl repræsenterer."

I skrivelse af 21/2 2005 til klagerens advokat afviste selskabet at yde retshjælpsdækning, idet selskabet henviste til, at søgsmålsgrunden måtte sættes til det tidspunkt i 2000, hvor klageren blev klar over problemet og rettede henvendelse til sælger herom, hvilket vil sige inden nærværende forsikring trådte i kraft pr. 1/1 2004.

Klageren kunne ikke acceptere afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved telefax af 6/4 2005, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "I år 2000 var der ingen konstatering af en sokkel, men jeg fik dette år en enkelt sokkelsten op i maskinen, og ganske naturlig berettede jeg hændelsen til en af mine naboer, og han fortalte at i sin tid skulle der have været opført en hal, men han havde ingen erindring, da han ikke er så gammel, men han kunne huske, at hans nu afdøde forældre havde nævnt noget derom. Derefter gav det mig anledning til og rette en henvendelse til teknisk forvaltning, H. kommune. De kunne med 100% sikkerhed fortælle mig, at der aldrig havde stået eller været igangværende byggeri på nogen tidspunkt på det areal. Derefter rettede jeg henvendelse til den tidligere ejer af ejendommen, hvor jeg bl.a. skriftlig omtalte naboens bemærkning om en hal, han afviste pure, at der skulle være efterladt en sokkel på ejendommen. Dette måtte jeg naturligvis tage til efterretning, om at der ikke fandtes en sokkel på ejendommen. I øvrigt har der netop på dette område, tidligere været et permanent afgræsnings areal. Det var først de senere år, jeg begyndte og pløje i området uden problemer, men i år 2004 opstod problemerne, med pløjningen, og ved nærmere dybdegående undersøgelser har jeg kunne konstatere den ulovlige opførte sokkel, og i dag er området total værdiløst. For der har tilsyneladende engang været tilført jorddækning af området, og med årene er arealet blevet afvasket og sunken. Jeg har i dag ingen konkret anelse om, hvor omfattende sokkel området er, da arealet er og altid har været tildækket, men har i dag et ukvalificeret skøn, måske omkring 500 kvadratmeter. Konklusion: I år 2000 var der ingen bevismæssige anledning eller viden om en sokkel på området, med henvisning til kommunens oplysninger samt den tidligere ejers afvisning. Derfor vil jeg på foranledning af ankenævnet, anmode TRYG forsikring, at tage sagen op til ny vurdering."

I skrivelse af 20/4 2005 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal dække sagsomkostningerne, herunder til advokatbistand. Han har fastholdt, at han indtil 2004 var i god tro om, at der ikke eksisterede nogen sokkel.

Efterfølgende har klageren oplyst, at soklens omfang strækker sig over 1000-1200 kvm., hvorfor tidligere tilbud fra entreprenør vedrørende 500-600 kvm. ikke længere er realistiske.

I selskabets skrivelse af 27/6 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Det er vores opfattelse, at søgsmålsgrunden må fastsættes til det tidspunkt, hvor vores kunde finder ud af, at der findes et fundament i marken. Ejendommen overtaget i 1987, og det er først i 2000, efter mange års afvaskninger, at vores kunde opdager fundamentet. Vores kunde anfører i brevet af 8. september 2000 til C.O., at der er tale om et fundament på et areal på 500 til 600 kvadratmeter, hvilket gør jorden værdiløs. Kravet mod sælger er desuden specificeret, da vores kunde kræver, at fundamentet bliver gravet op og fjernet. Det er den dag i dag også det krav, der bliver fremsat mod sælger, dog er der indhentet et tilbud på fjernelse af fundamentet, hvorfor kravet er omsat til et beløb.
>
> Det er uden betydning, at det måske her i 2005 viser sig, at der reelt er tale om et større areal, eller et større beløb. Hvis sælger bestrider kravets størrelse, kan kravet formentligt først endeligt opgøres ved en syns- og skønsforretning, og den aktuelle søgsmålsgrund kan ikke først indtræde på det tidspunkt, hvor der er tale om et helt fast beløb.
>
> At vores kunde ikke følger op på sagen tilbage i år 2000, men først forfølger kravet i november 2004, betyder ikke, at søgsmålsgrunden ikke ligger tilbage i 2000. Allerede i 2000 vidste han, at han havde et krav om fjernelse af et fundament på marken, samt at sælger afviste at imødekomme dette krav.

Da vores kunde tegner forsikringen hos os i 2004 med en retshjælpsforsikring, der omfatter tvister om ejendommens jordarealer, er søgsmålsgrunden derfor opstået flere år tidligere, hvorfor retshjælpsforsikringen tegnet i 2004 ikke kan komme på tale.

Med henvisning til § 8 i de gældende betingelser, må vi derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning til sagen.

For god ordens skyld kan vi bemærke, at da sagen er afvist af formelle grunde, har vi ikke taget stilling til sagens materielle indhold, herunder om vores kunde har udvist en sådan passivitet, at kravet ikke kan gøres gældende."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 8 Forsikringsperioden**

Stk. 8.1 Forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidigt med eller efter retshjælpsforsikringens ikrafttræden."

Nævnet udtaler:

Klageren opdagede i 2000, at der var et betonfundament i jorden på den ejendom, som han havde købt i 1987, og der kom stikledninger til el og vand til syne i jordoverfladen. Nævnet finder, at klageren på grundlag heraf og efter de oplysninger, han fik af sine naboer, på daværende tidspunkt burde have undersøgt forholdene nøjere. Nævnet finder, at søgsmålsgrunden herefter må anses for opstået inden tegningen af forsikringen pr. 1/1 2004, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen