750/06

Den 12. juni 2006 blev i sag nr. 67.432:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i tilknytning til villaforsikring har retshjælpsforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren af ejendommen.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at omkostningerne til sagsanlæg mod sælgeren ikke kan anses for afholdt med rimelig grund.

Det fremgår af sagen, at selskabet ultimo maj 2005 fra klagerens advokat modtog anmodning om retshjælpsdækning til udtagelse af stævning mod sælgeren af klagerens ejendom med påstand om, at denne tilpligtes at betale 150.000 kr. til klageren. Anmodningen herom blev begrundet med, at sælgeren i forbindelse med handelen undlod at oplyse om et tidligere anmeldt og udbedret svampeangreb i ejendommen.

Af de af klagerens advokat til selskabet fremsendte sagsakter fremgår bl.a., at klageren erhvervede ejendommen til overtagelse den 1/4 2004. Købesummen udgjorde 1.012.500,00 kr. Klageren tegnede ejerskifteforsikring på baggrund af tilstandsrapport af 16/9 2003. Det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at der ikke i de 44 år, sælgeren har beboet ejendommen, har været svampe- og insektangreb i denne. Af endeligt skøde fremgår, at sælgeren oplyser, at der ham bekendt ikke inden for de sene-

ste ti år har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svampe- eller insektangreb, medmindre andet er oplyst i tilstandsrapporten.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren, at sælgeren i år 2000 havde anmeldt en svampeskade over sin husforsikring, der ligeledes var tegnet i det indklagede selskab. Efterfølgende undersøgelser havde vist, at der var tale om ægte hussvamp i bl.a. gulvkonstruktion i udestue. Selskabet havde anerkendt og udbedret svampeskaden.

Som følge af oplysningerne om den tidligere anmeldte og udbedrede svampeskade rettede klagerens advokat henvendelse til en statsautoriseret ejendomsmægler, der på baggrund af oplysningerne om den tidligere svampeskade vurderede ejendommens kontantpris i handel og vandel pr. 1/4 2004 til 950.000 kr.

I skrivelse af 29/3 2005 fra klagerens advokat til sælgerens advokat hedder det bl.a.:

> "Ejendommen har oprindelig været udbudt til salg for en pris af kr. 1,1 mill., således at værdiforringelse af ejendommen i forhold til Deres klients udbudspris er kr. 150.000,00.
>
> ...
>
> Mine klienter ønsker at der meddeles dem en erstatning svarende til værdiforringelsen på kr. 150.000,00.
>
> Mine klienter ønsker yderligere at Deres klient skal godtgøre udgiften ved at der isættes isokærn i ejendommens skorsten. Dette har sammenhæng med, at det er konstateret, at skorstenen smuldrer indvendig fra. Efter oplysninger fra skorstensfejeren har Deres klient tidligere fra skorstensfejeren modtaget tilkendegivelse om, at det var nødvendigt at isætte isokærn i skorstenen. Denne oplysning er ikke videregivet til mine klienter i forbindelse med handlen.
>
> Mine klienter ønsker yderligere, at modtage godtgørelse stor kr. 5.000,00 vedrørende isolering i krybekælderen under ejendommens soveværelse. Efter mine klienters

oplysninger er der i hele ejendommen - bortset fra under soveværelset - foretaget isolering. Udgiften hertil beløber sig til kr. 5.000,00.

Endelig har mine klienter tilkendegivet, at de ønsker at Deres klient skal dække udgiften til ejendomsmægler M.N. for vurdering af ejendommen samt mit salær for arbejde med sagen efter at det er konstateret, at der er mangler ved ejendommen. Mæglersalæret udgør kr. 3.125,00 inkl. moms. Mit honorar kan endnu ikke opgøres.

Det skal for en ordens skyld bemærkes, at forholdet vedrørende skorstenen og isolering af kælderen er anmeldt over for ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen har under hensyntagen til forsikringsvilkårene om nedskrivning på grund af alder accepteret, at dække 20 % af udgiften ved isætning af isokærn i skorstenen, men har afvist kravet vedrørende isolering af kælder."

Af skrivelse af 12/4 2005 fra sælgerens advokat til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af Deres skrivelse af 29.03.05 vil jeg afvise, at min klient er erstatningspligtig, ligesom jeg afviser, at der skulle være baggrund for på baggrund af en ensidigt indhentet erklæring at opgøre et krav, som De har gjort på kr. 150.000,-.

Med hensyn til spørgsmålet om isætning af isokærn i skorstenen, skal det bemærkes, at skorstensfejeren ikke er fremkommet med noget påbud.

Min klient har nogle gange talt med skorstensfejeren bl.a. om, at skorstenen var ældre og godt kunne trænge til at blive fuget, i hvilken forbindelse min klient har fuget skorstenen udvendigt over taget.

Det må i øvrigt være forventet, når ikke der foreligger andre oplysninger, at en skorsten i et hus af den pågældende alder kan trænge til f.eks. en isokærn.

Med hensyn til isolering af krybekælderen bemærkes, at det af energimærket fremgår, at der er tale om et hus fra 50'erne med delvis efterisolering.

Der er ikke meddelt Deres klient oplysninger, hverken vedrørende isokærn eller skorsten, der lod formode, at man kunne påregne, at der enten var isat isokærn eller foretaget isolering i videre udstrækning end tilfældet er, hvorfor Deres klients krav vedrørende disse poster afvises.

Med hensyn til omkostningerne for den ensidigt indhentede erklæring, kan disse naturligvis heller ikke accepteres."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem klagerens og sælgerens advokat.

På baggrund af de fremlagte oplysninger afviste selskabet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til det påtænkte søgsmål. Dette blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 6/6 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Således som sagen foreligger oplyst har modparten solgt den omstridte ejendom uden at oplyse, at der på ejendommen tidligere havde været en svampeskade, der efterfølgende var udbedret. Ejendommen var på tidspunktet for udbedring forsikret i Codan, og efter købet valgte din klient fortsat at have huset forsikret i samme forsikringsselskab. Forsikringen indeholdt svampedækning både før og efter købet af ejendommen. Din klient har rejst et krav om erstatning over for sælger på i alt kr. 150.000, idet han påstår, at ejendommen er forringet i værdi med den ovenfor anførte værdi.

For at få medhold i sagen skal din klient løfte bevisbyrden, at modparten enten har udvist svig eller grov uagtsomhed, jf. § 2, stk. 4 i forbrugermæssig beskyttelse ved køb af fast ejendom. Derudover skal han løfte bevisbyrden for at han har lidt et tab.

Det er vores opfattelse, at din klient næppe vil få medhold i, at modparten har udvist svig eller grov uagtsomhed. Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at skaden var udbedret af sælgers forsikringsselskab længe før din klient købte ejendommen, og at det var muligt for din klient at tegne husforsikring indeholdende svampedækning i det selskab, der oprindeligt udbedrede svampeskaden.

Ex. tuto skal vi bemærke, at vi ej heller på det foreliggende grundlag finder det sandsynliggjort, at din klient har lidt et tab på kr. 150.000."

Klageren indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at han er berettiget til retshjælpsdækning til den påtænkte retssag mod sælgeren af den forsikrede ejendom. Til støtte herfor har klageren bl.a. anført, at han aldrig ville have købt ejendommen, hvis han havde haft kendskab til svampeskaden.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

"**§ 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, at der ikke på det foreliggende grundlag er en sådan udsigt til, at retssag mod sælgeren vil føre til et for klageren gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen