760/06

Den 20. november 2006 blev i sag nr. 68.414:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Udflytternes Forsikring G/S
Erantisvej 53
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i tilknytning til en fritidshusforsikring har retshjælpsforsikring i Udflytternes Forsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod den forsikrede ejendoms tidligere ejer.

Selskabet har ved sin advokat afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at klageren ikke skønnes at have rimelig grund til at føre proces, jf. retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3, og § 5, stk. 1.

Det omhandlede fritidshus blev erhvervet af klageren ved købsaftale underskrevet den 25/9 1995. Købsprisen var 200.000 kr. Der blev givet nedslag i købesummen på grund af synlige mangler i husets facade mod nord samt køkkenvindue mod syd. Klageren overtog ejendommen den 1/1 1996.

Primo 2005 anmeldte klageren en svampeskade over fritidshusforsikringen. Der blev i forbindelse hermed udtaget prøver fra rem, som efterfølgende blev fremsendt til Dansk Bygningsanalyse A/S.

Dansk Bygningsanalyse A/S udfærdigede analyserapport af 14/4 2005, hvoraf det fremgår, at den anmeldte skade skyldes angreb af Almindelig Borebille. Desuden fremgår det, at det ikke er muligt at vurdere, om der er tale om et aktivt angreb.

På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at husforsikringen ikke dækker ikke skade forårsaget af borebiller. Afvisningen blev meddelt klageren ved skrivelse af 19/4 2005.
Klagerens advokat rettede herefter ved skrivelse af 27/9 2005 henvendelse til ejendommens tidligere indehaver (sælgeren). Det fremgår af skrivelsen bl.a., at bundremmen og gulvet i det forsikrede hus er angrebet af borebiller. En udbedring anslås at ville koste 125.000 kr. inkl. moms, hvorfor klagerens advokat i skrivelsen gør gældende, at klageren er berettiget til et forholdsmæssigt afslag svarende hertil.

Efterfølgende modtog klagerens advokat skrivelse af 4/10 2005 fra sælgerens advokat. I skrivelsen hedder det:

> "Indledningsvis vil jeg gerne præcisere, at min klient har været særdeles overrasket over henvendelsen, idet han intet kendskab har haft til, at er ved årsskiftet 1995/1996 skulle have været angreb af borebiller i ejendommens bundrem.
>
> Jeg kan oplyse, at det på ejendommen værende sommerhus formentlig er opført i 1965. Min klient erhvervede ejendommen med sommerhus i juli måned 1971. Udendørs facader har hvert andet år været behandlet forskriftsmæssigt med Pinotex. Indvendigt har ikke været foretaget behandlinger.
>
> Min klient står uforstående overfor det påståede angreb. ...
>
> For en ordens skyld beder jeg dig bemærke, at ejendommen ved dine klienters overtagelse ikke var forsikret imod angreb af svamp og insekter, at der var meddelt nedslag i købesummen, samt at dine klienters forsikringsselskab ikke har kunnet anbefale en dækning imod svamp eller insekter.
> På det foreliggende, helt ufuldstændige grundlag må I.K.H. afvise, at din klient er berettiget til afslag i købesummen."

Klagerens advokat fremsendte herefter rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S til sælgerens advokat. Det fremgår af advokatens følgeskrivelse, at analysefirmaet telefonisk har oplyst til klageren, at skader af den omhandlede karakter typisk er mere end ti år gamle.

Via sin advokat fastholdt sælgeren det tidligere anførte.

Klagerens advokat anmodede ved skrivelse af 31/10 2005 til selskabet om forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag mod sælgeren.

Selskabet afviste at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, hvilket selskabets advokat meddelte klagerens advokat ved skrivelse af 15/11 2005.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han via sin advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 16/11 2005. Selskabet fastholdt afgørelsen. Efter yderligere korrespondance mellem parterne blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at han er berettiget til retshjælpsdækning til den påtænkte retssag mod sælgeren.

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 23/1 2006 bl.a. anført:

"Sammenfattende må det lægges til grund,

at der er tale om et træsommerhus opført for 40 år siden,

at klager købte ejendomme for (nu) mere end 10 år siden for kr. 2000.000,00.

at der ikke foreligger nogen form for dokumentation/sandsynliggørelse af, at borebilleangrebet var til stede på ejendommen på overtagelsesdagen den 01.01.1996,

at det på det foreliggende grundlag er uafklaret, om der er tale om et aktivt borebilleangreb,

at skadeårsagen på det foreliggende grundlag er uoplyst,

at retshjælpsforsikringen ikke har modtaget dokumentation for den påberåbte sagkyndiges udtalelse, hvorefter nødvendige udbedringsomkostninger angiveligt andrager kr. 125.000,00.

at ovennævnte udbedring forudsætningsvis vil medføre en betydelig værdiforøgelse af ejendommen."

Hertil har klageren i skrivelse af 4/2 2006 til nævnet bemærket:

"Vi købte sommerhuset i god tro og uden at sælger ønskede tilstandsrapport. Hvis vi havde været bekendt med at det var angrebet af borebiller havde vi selvfølgelig ikke købt huset.

At ejendommen for 10 år siden havde en salgspris på kr. 200.000,- er jo kun et udtryk for hvordan prisniveauet på sommerhuse er eskaleret; i dag sælges en grund af vores størrelse alene for et beløb omkring kr. 450.000 og skulle vi f.eks. bygge et tilsvarende hus ville det beløbe sig til kr. 500.000-600.000.

Det er ud fra denne vurdering, at vi har undersøgt omkostningen ved at få udbedret skaden, som vi helt står uden ansvar for.

Da der er en lovregel om at sælger i 20 år hæfter for skjulte skader på solgt ejendom har vi derfor sagsøgt sælger."

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 rimeligt forhold til sagens genstand.

...

§ 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 er en sådan udsigt til, at den påtænkte retssag vil føre til et for klageren gunstigt resultat, at selskabet kan pålægges at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand