762/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 68.945:

xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring med retshjælpsdækning i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har begrænset sit tilsagn om retshjælpsdækning således, at det ikke omfatter en tvist mod sælgeren af ejendommen for sætningsskader.

Selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til denne del af tvisten med henvisning til, at der ikke er rimelig grund til denne del af søgsmålet.

Det fremgår af sagen, at klageren med overtagelse 1/1 2005 erhvervede den forsikrede ejendom, der er opført i 1650. Købsprisen udgjorde 895.000 kr. Handlen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. I forbindelse med handlen var fremlagt geoteknisk notat af 23/12 2002 samt skrivelse af 28/5 2004 vedrørende "Sætningsskader på ejendommen", begge dele fra Jysk Geoteknik A/S. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige karakteriseret sætningsskader som "K2" og i en note angivet, at "Huset er et ældre hus bygget på blød bund, og der er sætning i husets længderetning".

Sælgeren har i tilstandsrapporten oplyst, at der i 2002 var tvist omkring sætningsskade. Det er herom oplyst, at sælgeren af ejendommen har fået udbetalt mere end 800.000

2. 68.945

kr. fra sit ejerskifteforsikringsselskab til udbedring af sætningsskaderne på ejendommen.

I det af sælgeren fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring er der sålydende forbehold: "Forsikringen dækker ikke skader herunder følgeskader, der kan henføres til grundforhold og sætningsskader."

Klageren har konstateret en række skader på ejendommen, og selskabet har ydet tilsagn til udenretligt syn og skøn, men afvist dækning til sagsanlæg mod sælgeren med henvisning til, at der ikke er rimelig grund til denne del af sagen.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal yde retshjælpsdækning til et sagsanlæg mod sælgeren. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 2/3 2006 anført:

> "Som det fremgår af den vedlagte korrespondance, har sælgeren modtaget en større forsikringssum på grund af sætningsskaderne, uden at han dog har gjort opmærksom på skadernes omfang eller har foranlediget disse udbedret.
>
> Da en ejendomsmægler på baggrund heraf har vurderet, at ejendommens salgsværdi ville have været væsentlig mindre, såfremt skadens omfang havde været kendt, hersker der ingen tvivl om, at min klient har lidt et større tab i forbindelse med sælgerens fortielse, hvorfor dette forhold tillige bør være omfattet af retshjælpsdækningen."

Advokaten har i skrivelse af 6/4 2006 til nævnet videre anført:

> "Ejendommen er handlet til den pris sælgeren havde sat den til salg til. Forud for salget havde sælger fået ejendomsmægler A.R. til at vurdere ejendommen og i den forbindelse blev ejendommen prissat til kr. 850.000,00 - 900.000,00. Det må således lægges til grund, at ejendommens pris er fastsat ud fra ejendomsmæglerens vurdering, hvorfor min klient har accepteret denne.

3. 68.945

Det skal hertil bemærkes, at den pågældende ejendomsmægler tillige har udfærdiget købsaftale m.m. i handlen.

For så vidt angår sælgerens svigagtige/groft uagtsomme adfærd kan det oplyses, at ejendomsmægler A.R. har konstateret, at ejendommens værdi ville være fastsat ca. kr. 200.000,00 lavere end købsprisen, såfremt samtlige oplysninger om sætningsskaderne havde været givet ved vurderingen.

Det må således lægges til grund, at det er ejendomsmæglerens opfattelse, at sælgeren har fortiet sætningsskadernes omfang.

Endvidere må det lægges til grund, at sætningsskadernes omfang må anses som væsentlig større end oplyst af sælger og end det fremgår af de geotekniske undersøgelser, idet der er udbetalt en erstatning på mere end kr. 800.000,00 til sælgerne til udbedring heraf.

Retspraksis har tidligere konstateret at en sådan fortielse kan kræves erstattet af sælger, jf. U 1999.1739 V, hvorfor min klient naturligvis stiller sig uforstående over for, at modparten ikke vil give retshjælpsdækning til denne del af sagen."

Endelig har advokaten i skrivelse af 5/5 2006 til nævnet anført:

"For så vidt angår modpartens bemærkning om, at den offentlige ejendomsvurdering for den ideelle anpart udgjorde kr. 1.121.700,00 på handelstidspunktet, kan det oplyses, at dette svarer til den ejendomsværdi, der er fastsat i købsaftalen, hvorfor denne kan lægges til grund.

Som det fremgår af min skrivelse af den 6. april d.å. har sælgeren fortiet sætningsskadernes omfang, herunder at omkostningerne til udbedringen ville beløbe sig til kr. 800.000,00 eller mere, hvilket må anses som værende mere end den vurdering Jysk Geoteknik har angivet ved øget behov for almindelig vedligeholdelse.

Sælgeren har således været vidende om, at sætningsskaderne var større end det af den bygningssagkyndige oplyst, som alene har vurderet sætningsskaderne som en K2, hvorfor der ikke kan herske tvivl om, at sælgeren har handlet svigagtigt/groft uagtsomt.

Dertil skal bemærkes, at ejendomsmægleren har konstateret et tab på kr. 200.000,00, hvorfor de almindelige betingelser for erstatningsansvar må anses som opfyldt."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/4 2006 til nævnet anført:

"Vi finder fortsat, at der - på det foreliggende grundlag - ikke er rimelig grund til at afholde omkostninger til førelse af sagen for så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt sælger har udvist grov uagtsomhed. Der skal som bekendt meget til, før sælger dømmes i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Sælger (som beboede ejendommen i 3,5 år) har således - som tidligere anført - fremlagt geotekniske rapporter og skrivelser herom, ligesom der er svaret '2002 sætningsskade' til spørgsmålet om, hvorvidt der har været tvister, retssager m.v. vedrørende ejendommen. Vore medlemmer har købt en ejendom, om hvilken sælger loyalt har oplyst, at der er problemer omkring sætningsskader.

Vi savner fortsat en nærmere redegørelse for, hvordan advokaten vil komme igennem med, at der er udvist grov uagtsomhed/svig, og at de øvrige erstatningsbetingelser er opfyldt. I den dom, som advokaten henviser til, var sælgerne netop klar over, at den bygningssagkyndige havde overset manglen, ligesom sælger ikke af egen kraft oplyste om manglen i tilstandsrapporten. Vi har svært ved at se, hvorledes dommen støtter synspunktet i denne sag.

Vi vil naturligvis revurdere spørgsmålet om retshjælpsdækning, såfremt vore medlemmer får helt eller delvis medhold i påstanden om, at der er udvist svig/grov

uagtsomhed fra sælgers side, og at de øvrige betingelser for erstatning - herunder at der er lidt et økonomisk tab på 200.000 kr. - er opfyldte."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 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:

Nævnet finder, når henses til oplysningerne i tilstandsrapporten, herunder sælgerens oplysning om tidligere tvist om sætningsskader, til forbeholdet i tilbuddet om ejerskifteforsikring samt til de ved handlen fremlagte dokumenter, at der ikke er en sådan udsigt til, at en retssag om grov uagtsomhed fra sælgerens side vil føre til et for klagerne gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en sag vedrørende sætningsskaderne.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen