771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 69.717:

xxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husejerforsikring med retshjælpsdækning i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning i forbindelse med en sag mod sælger af den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn med henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sag.

Det fremgår af sagen, at klagerne i 2004 købte en ejendom opført i 1973. Af tilstandsrapport dateret 25/6 2004 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
…				
	1.3 Udvendige trapper	K1		Fugtudslag i vanger på udvendig kældertrappe.
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1	1	Der ses lokalt fugtudslag i kældervægge og lokalt er der løst puds.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
	A	1.4 Udvendige lyskasser	Lyskasser er opbygget af knækfliser og der ses i disse vandslanger, som formentlig er en slags dræn.
1	A	2.2 Vægge	Fugtgennemslag på kældervægge ses ofte i ejendomme af tilsvarende alder, idet man på opførelsestidspunktet normalt ikke lod udføre fugtisolering eller omfangsdræn. Kældre blev normalt indrettet til vaskerum og lignende. Hvis det ønskes, er den mest effektive metode til afhjælpning af fugt i kældervægge udvendig fugtisolering samt etablering af omfangsdræn. Det må frarådes at forbedre kælderrummene ved indvendig isolering og pladebeklædning eller anden anvendelse af organisk nedbrydelige materialer.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?
0.2 Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? ***Vandindtrængning i kælder 01-07-1999.***	☒	☐	☐
...			
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? ***Hobbyrum - 1998, gildesal - 2001 + 2004.***	☒	☐	☐
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***Små fugtudslag i hobbyrum, salpeterudtræk i vaskerum + gildesal***."	☒	☐	☐

Efter indflytningen konstaterede klagerne, at der var vandindtrængen i kælderens mellemgang, hvilket ikke var oplyst i tilstandsrapporten. Klagernes advokat har i udkast til stævning dateret december 2005 oplyst, at klagerne rettede henvendelse til sælgeren af ejendommen, som afviste kravet. Klagernes advokat har i stævningen videre anført:

> "Sagsøgerne henvendte sig herefter til en håndværker med henblik på konstatering af skadens omfang mv.
>
> Henset til de sagsøgtes afvisning af kravet var sagsøgernes overraskelse derfor ganske stor, da håndværkeren i forbindelse med besigtigelsen oplyste, at han tidligere havde besigtiget samme skade for de sagsøgte. Håndværkeren vil naturligvis blive indkaldt til at afgive forklaring.

> Sagsøgerne har haft en uvildig murer til at besigtige kælderen, og denne har mundtligt oplyst udbedringsudgifterne til at andrage ca. 150.000 kr., hvilket er baggrunden for den nedlagte påstand."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 27/6 2006 anført:

> "Det kan tiltrædes, at der skal relativt meget til, før en sælger af en fast ejendom kan kendes erstatningsansvarlig i henhold til § 2, stk. 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.
>
> Det er dog min klare opfattelse, at såfremt bestemmelsen overhovedet skal have en faktisk og praktisk realitet bør den finde anvendelse i nærværende sag.
>
> Problemstillingen i relaterende sager har ofte været af bevismæssig karakter.
>
> I nærværende sag kan entreprenør R.M. bekræfte, at sælgerne var/er bekendte med netop denne vandskade. Endvidere kan R.M. fremlægge et tilbud til udbedring, der er fremsendt til sælgerne forinden salg af ejendommen.
>
> De forhold/skader, som sælger har nævnt i tilstandsrapporten, har ingen sammenhæng med denne skade.
>
> Afslutningsvis kan/bør en bygningssagkyndiges generelle bemærkninger om fugt i ældre huse ikke bevirke, at mine klienter er afskåret fra at gøre et erstatningsansvar gældende."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 14/7 2006 til nævnet anført:

> "Uanset hvordan kældre blev opbygget på husets opførelsestidspunkt, er vores forsikringstagere via tilstandsrapporten og sælgers oplysninger hertil blevet advaret om, at der for den konkrete kælder er og har været fugtproblemer og vandindtrængen. Sælger har oplyst om reparationer af regnvandsbrønde i 1999 og 2004, men tilstandsrapporten giver ikke belæg for den antagelse, at fugtproblemerne i kælderen dermed er løst.
>
> Forsikringstagers mulighed for at komme igennem med, at sælger har udvist svig eller grov uagtsomhed, er efter vores vurdering så beskeden / nærmest ikke eksisterende, at vi har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, idet sagens førelse på det foreliggende grundlag ikke udgør rimelige omkostninger."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 et 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:

Ejendommen er handlet i henhold til lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Klagerne har fra sælgerne modtaget en tilstandsrapport om den erhvervede bygnings fysiske tilstand samt oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og klagerne kan derfor - som udgangspunkt - ikke over for sælgerne påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. § 2, stk. 1, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Klagerne kan påberåbe sig en mangel, hvis sælgerne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 4, 2. pkt.

På det foreliggende grundlag finder nævnet – henset til at sælgeren af ejendommen har afgivet væsentlige oplysninger om problemer med fugt i kælderen - at klagernes muligheder for at få sælgers adfærd kendt svigagtig eller groft uagtsom ved en retsafgørelse er så beskeden, at selskabet ikke 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.

Poul Sørensen
formand