803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.127:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Klageren, der har husforsikring med retshjælpsdækning samt i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tillige har ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager ved sin advokat over selskabets sagsbehandling i forbindelse med ansøgning om retshjælpsdækning til en sag mod den tidligere ejer af klagerens ejendom samt mod ejerskifteforsikringen.

Advokaten har i skrivelse af 20/12 2007 over for nævnet redegjort således for sagsforløbet:

> "Jeg henvendte mig i forbindelse med anlæggelse af retssag mod sælger af et fejlbehæftet hus til Privatsikring A/S, for at ansøge om retshjælpsdækning for min klient, I.B.. S. 10 i .
>
> Jeg henvendte mig første gang til selskabet d. 3. januar d.å., og modtog ved skrivelse af 28. februar afslag herpå. Ved skrivelse af 11. juli rettede jeg på ny henvendelse, og vedlagde de af selskabet forespurgte oplysninger.
>
> Idet jeg intet hørte fra selskabet, rykkede jeg ved skrivelse af hhv. 27. august, 4. oktober samt 28. november d.å., men har endnu ikke formået at få en afgørelse, end ikke en skrivelse om at sagen er under behandling.
>
> Det er yderst utilfredsstillende for min klient, at hun ikke kan få afklaret sin situation, og jeg ser mig derfor nu nødsaget til at indgive en egentlig klage over den uforholdsmæssige lange sagsbehandlingstid."

Selskabet har i svarskrivelse af 18/2 2008 til nævnet anført:

> "Indledningsvis skal vi beklage, at henvendelsen ikke er blevet besvaret inden rimelig tid.

Vores kunde har haft tegnet husforsikring hos os, og har ansøgt om retshjælpsdækning til at udtage stævning mod sælger i anledning af en række forhold ved ejendommen.

Vi kan tilføje, at vores kunde tillige har tegnet ejerskifteforsikring hos os, og samtlige påberåbte forhold har været realitetsbehandlet under denne forsikring, ligesom vores bygningskonsulent har besigtiget ejendommen flere gange.

Vi har i anledning af retshjælpsanmodningen yderligere fået tilsendt udkast til stævning den 17. januar 2008 og udkast til isoleret bevisoptagelse den 31. januar 2008. Sidstnævnte anmodning gælder såvel inddragelse af sælger som inddragelse af ejerskifteforsikringen.

1. Sagen mod sælger
På det foreliggende grundlag må vi desværre meddele, at vi ikke ser os i stand til at imødekomme anmodningen i relation til sælger, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at der foreligger en tvist, eller at sagen kan føres med et for vores kunde gunstigt resultat, jf. retshjælpsvilkårenes § 2 stk. 1 samt § 5 stk. 1.

Det fremgår, at vores kunde gør gældende, at sælger har handlet groft uagtsomt ved ikke at have fulgt nogle retningslinjer for opførelse af H. typehuse.

Der er tale om en ejendom opført i 1973, som sælger har beboet i 32 år.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at sælger har svaret ja til, at der har været selv/medbyg.

Det fremgår ikke nærmere, hvilke arbejder der har været selv/medbyg.

Efter de oplysninger vi er i besiddelse af, har der ikke været fremsat et begrundet krav mod sælger, som denne har haft lejlighed til at tage stilling til, hvorfor der for nærværende ikke består en aktuel og konkret tvist, som med rimelighed kan danne grundlag for et søgsmål mod sælgeren.

Vi henviser til retshjælpsvilkårenes § 2, stk. 1.

Det er endvidere vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at han vil kunne løfte bevisbyrden for at sælger har handlet groft uagtsomt, henset til:

- det er uafklaret i hvilket omfang, sælger har medvirket til opførelsen er sket i 1973, hvorfor evt. fejl i forbindelse med sælgerens selvbyg næppe kan anses for groft uagtsomt, idet ejendommen i de forløbne 32 år må formodes at have fremstået uden synlige problemer for daværende ejer

- at selvbyg ikke i sig selv er groft uagtsomt, særligt ikke når der udtrykkeligt er oplyst i tilstandsrapporten, at der har været selvbyg/medbyg i et eller andet omfang

- Endvidere finder vi det ikke sandsynliggjort, at den væsentligste del af manglerne kan betragtes som retligt relevante mangler. Vi henviser til nedenstående gennem gang af de enkelte forhold.

2. Ejerskifteforsikringen
For så vidt angår evt. inddragelse af ejerskifteforsikringen, kan denne del af sagen prøves i Ankenævnet for Forsikring, hvorfor vi med henvisning til retshjælpsvilkårenes § 7 heller ikke

isoleret set kan imødekomme en anmodning om retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse.

Retshjælpsforsikringen dækker i øvrigt ikke uden videre omkostninger ved retsskridt, der har til formål at undersøge, hvorvidt der er basis for at gennemføre et krav overfor sagens parter. Der kræves en sandsynliggørelse af at et syn og skøn vil give vores kunde grundlag for at fremsætte berettigede krav overfor ejerskifteforsikringen.

På det foreliggende grundlag finder vi det ikke for sandsynliggjort, at iværksættelse af syn og skøn vil give vores kunde grundlag for at fremsætte krav mod ejerskifteforsikringen, hvorfor vi med henvisning til retshjælpsvilkårenes § 5, stk. 1 ligeledes af denne årsag ikke kan meddele forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til dette processkridt.

Den nærmere begrundelse for ejerskifteforsikringens afgørelse vil blive anført i nedenstående gennemgang af de påberåbte mangler.

3. De enkelte krav
Vi tager udgangspunkt i opremsningen i sagens bilag ..., som på en væsentlig del af punkterne fremstår som en anbefaling til at bringe ejendommens stand op til nutidig byggeskik og ikke en vurdering af om ejendommen er behæftet med fejl bedømt med udgangspunkt i opførelsesåret, og den byggeskik der var gældende på det tidspunkt.

1. Skotrender
Vores bygningskonsulent har ikke kunnet konstatere utætheder ved skotrenderne, eller tegn på utætheder i form af vandskader.

Da der ikke har kunnet konstateres en skade, og skotrender har opfyldt sin funktion i mere ned 30 år uden der har kunnet påvises nogle skader, har ejerskifteforsikringen afvist forholdet.

2. Zinkinddækningen ved skorsten
Zinkinddækningen ved skorsten er ikke lavet korrekt, idet der er bagfald.

Imidlertid har dette vist sig ikke at have nogen konstruktiv betydning, idet der ikke har kunnet konstateres vandindtrængning som følge af dette. Inddækningen er således tæt. Det er ikke korrekt som angivet i sagens bilag 2, at dækbrædder var nedbrudte - disse fremstod i ubeskadiget stand ved besigtigelsen i april 2007.

Der foreligger således ikke en skade som defineret i forsikringsvilkårenes punkt 4.

3. Zinkinddækning ved rulleskifter
Det er korrekt, at zinkinddækning ved gavltrekanter har bagfald nogle steder, men der har ikke kunnet konstateres skader som følger heraf, og vores bygningskonsulent vurderer heller ikke at der er nærliggende risiko for at skader vil indtræde, henset til at konstruktionen har fungeret efter hensigten i mere end 30 år.

Endvidere ligger rulleskiftet konstruktivt beskyttet under tagudhæng.

4. Revne ved sokkel
Der er tale om en almindelig svindrevne, som ikke har nogen konstruktiv betydning.

Der er endvidere nævnt sokkelrevner i tilstandsrapporten punkt 1.2.

Forholdet er ikke dækket på ejerskifteforsikringen, da der ikke foreligger en skade som defineret i vilkårenes punkt 4, og forsikringen dækker i øvrigt ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten.

5. Kloak.
Der er foretaget tv-inspektion, der alene viser, at en enkelt samling har en forskydning i kategori 3. Denne skade er anerkendt som dækningsberettiget på husforsikringen.

Der har ikke kunnet konstateres andre skader, og der kunne ej heller påvises forøget fugt i sokkel.

6. Vinduer
Det er vores kundes opfattelse, at samtlige vinduer og døre skal udskiftes, fordi de ikke er udført som vist på de originale tegninger.

Ved vores besigtigelse kunne vores taksator konstatere, at fugningen ved underkarm var udført uden vandnæse på vinduerne, og var lidt mindre end anført på tegningerne.

For at få plads til vinduerne, er der ved opførelsen af ejendommen slebet lidt af overkanten af rulleskifte.

Ved besigtigelsen havde kunden fået fugen taget ud flere steder, og der kunne enkelte steder konstateres råd i bundstykker.

Rådskaderne er anerkendt på vores kundes rådskadedækning på husforsikringen, og erstatning er aftalt som en kontanterstatning, idet vores kunde ønskede at sætte nye vinduer i frem for at foretage reparation.

Årsagen til de mindre rådskader i bundstykker skal efter vores bygningskonsulents opfattelse henføres til svigt i fugerne på grund af alder, hvorved der har kunnet trænge vand ind i konstruktionen.

Der har ikke kunnet konstateres øvrige forhold, der konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

7. Badeværelse/skimmel
Der er tale om et badeværelse opført i 1974. Der er næppe fugtmembran, og fugerne er cementfuger.

Badeværelset er opbygget efter de normer, der var gældende på opførelsestidspunktet.

For så vidt angår skimmelsvamp, så fremgår det af rapport fra teknologisk institut, at der ved 3 steder er konstateret mindre omfang af skimmelsvamp.

Fugten kan enten være kommet i små mængder som følge af den måde, badeværelset er konstrueret på, idet byggeskikken på daværende tidspunkt ikke har en vandtæthed som ved opbygning af badeværelser efter nutidig byggeskik, eller også kan det tænkes, at fugerne har været revnede.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres revner i fugerne, hvorfor det må formodes at fugerne har været intakte på dette tidspunkt.

Hvorvidt fugerne efterfølgende er blevet utætte, kan vi ikke vurdere, men hvis dette er tilfældet, skyldes fugtindtrængningen manglende vedligeholdelse af fugerne.

Under alle omstændigheder er det vores opfattelse, at skimmelsvampen ikke i sig selv konstituerer en skade, idet der ikke kan konstateres egentlige konstruktionsfejl ved badeværelset, og idet omfanget af skimmelen ikke er større, end hvad der kan forventes ved et hus af denne type.

Vi bemærker, at den højeste værdi af skimmelen er målt i et gulvafløb.

De 2 øvrige er målt under gulvbrædder, og ligger kun marginalt over baggrundsniveau.

Der ses således ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der ses heller ikke at foreligge retligt relevante mangler for hvilke sælger kan antages at hæfte.

De tiltag der nævnes i bilag 2 vil i øvrigt medføre en total modernisering af badeværelset, hvilke omkostninger under alle omstændigheder er sælger uvedkommende.

8. Klinkegulv i forstue
Vores kunde er af den opfattelse, at udvendigt dørtrin med fliser ligger for højt i forhold til forstue. Der er ikke påvist skader som følge af dette.

Selvom dørtrinnet godt kunne have ligget lavere, er det ikke usædvanligt at se konstruktionen udført som den aktuelle, når byggetidspunktet tages i betragtning.

Forholdet udgør efter vores bygningskonsulents opfattelse ikke et konstruktivt problem, idet der ikke kan konstateres nogen skader som følge heraf. Henset til at konstruktionen har virket efter hensigten i mere ned 30 år, finder vi det heller ikke for sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for at der vil opstå skade i fremtiden

9.
Der henvises til punkt 7.

Omkostninger til undersøgelse af, hvorvidt der er skimmel og fugt problemer i andre rum er ikke en omkostning, der er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen, med mindre sådanne undersøgelser munder ud i konstatering af en dækningsberettiget skade.

Der er i øvrigt ikke noget der tyder på, at der skulle være problemer i øvrige rum.

10. Dampmembran i opholdsstue
Ved besigtigelsen kunne der konstateres sorte striber mod nord på ydervæg. Hverken vores bygningskonsulent eller konsulent fra Teknologisk Institut kunne måle nogen fugt.

Der blev foretaget et destruktivt indgreb, som viste, at der var anvendt dampspærre og vindtæt pap i konstruktionen efter gældende regler i 1973.

Der kunne således ikke konstateres nogen fejl.

De sorte striber skyldes kuldebroer, som er almindelige for denne type huse, og som i henhold til fast nævnspraksis ikke udgør en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen."

Af retshjælpsforsikringsbetingelserne fremgår:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**
1. Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager. Forsikringen dækker også tvister af denne art, som efter parternes aftale i stedet behandles ved voldgift.
...
§ 7. Klagenævn
Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det kritisabelt, at selskabet ikke har besvaret klagerens advokats gentagne henvendelser.

Nævnet finder dog, at selskabet har været berettiget til at afslå retshjælpsdækning til retssagen mod sælgeren med henvisning til, at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger en aktuel og konkret tvist.

Hvad angår tvisten om, hvorvidt de pågældende forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand og dermed berettiger klageren til erstatning fra den ejerskifteforsikring, som han har tegnet i det indklagede selskab, er dette et forhold, som nævnet - forelagt de relevante oplysninger - alt overvejende vil kunne træffe afgørelse om. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist retshjælpsdækning hertil.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen