802/08

Den 27. august 2008 blev i sag nr. 73.651:

xxxxxxx xx xxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring og villaforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en sag om fast ejendom anlagt mod henholdsvis den bygningssagkyndige, indklagede selskab og sælger af ejendommen.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til den del af sagen, der vedrører den byggesagkyndige og det indklagede selskab med henvisning til, at disse forhold kan behandles henholdsvis af Ankenævnet for Huseftersyn og Ankenævnet for Forsikring, jf. retshjælpsforsikringsbetingelsernes § 5. I relation til den del af sagen, der vedrører sælger af den forsikrede ejendom, har selskabet afvist at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at selskabet ikke finder det godtgjort, at der foreligger en tvist, som med rimelighed kan begrunde retshjælpsdækning, jf. retshjælpsforsikringsbetingelsernes § 2, stk. 1 og 3, jf. § 5, stk. 1.

Klagerens advokat har i skrivelse af 17/3 2008 til nævnet anført:

> "Indklagede kendes uberettiget ikke at have meddelt retshjælp til anlæggelse af sag, jfr. vedlagte ansøgning af 30. januar 2008.

Derudover skal bemærkes, at nogle af omkostningerne meget vel ikke er omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen og derved heller ikke den byggesagkyndiges undersøgelsespligter, ligesom det bemærkes, at der foreligger vidnefaste og dokumentfaste beviser for, at der er sælger selv, der har forestået total ombygning af ejendommen.

Det er evident, at sælger derved har pådraget sig et erstatningsansvar, hvorfor det ikke er rimeligt, at sagen først skal afvente klagebehandling i to forskellige klageinstanser for samme problemstilling og herefter retssag mod sælger.

Dette er ikke procesøkonomisk, ligesom det trænerer sagen i en for forsikringstager meget uheldig grad, særligt henset til at ejendommen får problemer af en sådan karakter, at disse bør udbedres inden for en overskuelig tid for dermed at eliminere risikoen for betydelig merskade på ejendommen."

Selskabet har i skrivelse af 19/5 2008 til nævnet redegjort for sagens faktiske omstændigheder og selskabets stillingtagen således:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunder C.D. og M.V.-H. købte med overtagelse den 15. september 2006 ejendommen T.vej 31, ... H. og tegnede ejerskifteforsikring samt villaforsikring i Tryg Forsikring A/S.

Ved brev af den 30. januar 2008 ansøgte advokat J.V. om retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag mod henholdsvis sælger af ejendommen L.A.H., mod bygningssagkyndig L. N. og mod Tryg Forsikring A/S med påstand om betaling af kr. 300.000 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

I brevet af den 30. januar 2008 oplyser advokat J.V., at vores kunder som dokumentation for manglernes tilstedeværelse har indhentet redegørelse fra arkitekt P.H.H. Rapporten fra den 29. november 2006 beskriver ejendommens mangler i forhold til det, som er anført i tilstandsrapporten. Endvidere har B.R. fra B. og M. A/S den 5. juli 2007 udarbejdet en rapport om manglerne ved ejendommens tagkonstruktion.

På baggrund af rapporten fra arkitekt P.H.H. anmeldte vores kunder 40 forhold til ejerskifteforsikringen i december 2006. Vores kunder modtog den 18. januar 2007 svar fra ejerskifteforsikringen om, at nogle af de anmeldte forhold var dækningsberettiget. Mange forhold blev dog afvist, som værende ikke dækningsberettigede.

Endvidere oplyser advokat J.V. i ansøgningen, at forholdet tillige har været anmeldt overfor bygningssagkyndig L.N., som har udfærdiget tilstandsrapporten. Ved brev af den 8. oktober 2007 afviste L.N. ethvert ansvar. Brevet af den 8. oktober 2007 har vi ikke har modtaget kopi af. Vi har heller ikke kopi af advokat J.V. henvendelse til L.N.

Advokat J.V. oplyser også, at der den 9. januar 2008 er blevet reklameret overfor sælger af ejendommen, men at sælger ikke er kommet med relevante bemærkninger til skrivelsen. Det bemærkes, at vi ikke har modtaget kopi af henvendelsen til sælger og heller ikke af sælgers bemærkninger.

Med brev af den 8. februar 2008 fra advokat J.V. modtog vi kopi af billeder taget i forbindelse med renoveringen af ejendommen, som viser hvorledes ejendommen fremstod ultimo 1995 ...

Den 14. marts 2008 svarede vi på ansøgningen om retshjælpsdækning...
I brevet anfører vi, at det er vores opfattelse, at vores kunder kan klage til Ankenævnet for Forsikring over, at ejerskifteforsikringen alene dækker en mindre del af de konstaterede mangler.

Vi anfører endvidere, at vores kunder kan klage over den bygningssagkyndiges tilstandsrapport til Ankenævnet for Huseftersyn.

I brevet henviser vi til, at det af retshjælpsbetingelsernes § 7, tillige med § 5, stk. 5 fremgår, at såfremt en tvist kan behandles ved et klagenævn, er sikrede forpligtet til at benytte denne mulighed, og at omkostningerne ved klagenævnsbehandling ikke er dækket af retshjælpsforsikringen.

Vi oplyser, at advokat J.V. er velkommen til at kontakte os på ny, hvis sagen efter endt klagenævnsbehandling bliver indbragt for de civile domstole og der foreligger et rimeligt grundlag herfor.

For så vidt angår sælger af ejendommen meddeler vi, at vi ikke kan give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til at føre sag på det foreliggende grundlag.

Vi henviser til, at det er Tryg Forsikrings ret og pligt at give udtryk for tvivl om en sags rimelighed, hvilket fremgår af retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3. Vi henviser endvidere til betingelsernes § 5, stk. 1, hvoraf fremgår, at retshjælpsforsikringen ikke dækker omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund.

Vi beder advokat J.V. om at redegøre nærmere for, hvorfor han mener at det vil være rimeligt at føre sag mod sælger på nuværende tidspunkt, da de to involverede Ankenævn vil kunne give vores kunder medhold i nogle af påstandene, og at det derfor ikke er til at opgøre, hvilke mangler der i sidste ende evt. skal oppebæres af sælger.

I brevet anfører vi afslutningsvis, at vi mener at vores eventuelle tilsagn om retshjælpsdækning må afvente klagenævnsbehandlingen, samt at vi mangler oplysninger om sælgers stillingtagen til reklamationen. Vi beder advokat J.V. om at sende os oplysninger herom.

Hertil svarer advokat J.V. ved brev af den 17. marts 2008 ..., at han finder vores sagsbehandling kritisabel, og at han samtidig har klaget til Ankenævnet for Forsikring.

Det anføres i brevet, at det er advokat J.V.s opfattelse, at man ikke kan pålægge forsikringstager at lade samme problemstilling behandle i Ankenævnet for Forsikring, Ankenævnet for Huseftersyn og ved de civile domstole, henset til, at de civile domstole har kompetence til at behandle samtlige sager under ét.

Retshjælpsbedømmelsen
Vi har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til at føre sag mod Tryg Forsikring og mod den bygningssagkyndige med henvisning til betingelsernes § 7 om klagenævn.
...
For så vidt angår ejerskifteforsikringen har vores kunder gennem meget lang tid haft mulighed for at indbringe spørgsmålet om dækningen til Ankenævnet for Forsikring. Det er mere end et år siden, at vores kunder fik første svar fra ejerskifteforsikringen. Vi bemærker i denne forbindelse, at der ikke foreligger oplysninger, som viser, at det er åbenbart, at sagens karakter er således, at den ikke ville kunne behandles af Ankenævnet.

Spørgsmålet om hvorvidt bygningssagkyndige L.N. har beskrevet forhold forkert i tilstandsrapporten eller har undladt at beskrive forhold, kan indbringes for Ankenævnet for Huseftersyn. Det fremgår ikke, at L.N. skulle have meddelt, at han ikke vil følge en afgørelse afsagt af Ankenævnet for Huseftersyn, ligesom der heller ikke foreligger oplysninger, som viser, at der er åbenbart, at sagens karakter er således, at den ikke vil kunne behandles af Ankenævnet for Huseftersyn.

Det bemærkes, at vi alene har modtaget oplysning om, at bygningssagkyndig L.N. afviste ethvert ansvar ved brev af 8. oktober 2007.

I klageskemaet til Ankenævnet anfører advokat J.V., at nogle af manglerne meget vel ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen og heller ikke den bygningssagkyndiges undersøgelsespligter, men at der foreligger vidnefaste og dokumentfaste beviser for, at der er sælger selv, der har forestået total ombygning af ejendommen.

Advokat J.V. anfører videre, at han ikke mener det er rimeligt, at sagen først skal afvente klagebehandling i to forskellige klageinstanser for samme problemstilling og herefter retssag mod sælger.

Hertil skal vi anføre, at vores kunder i lang har haft mulighed for at indgive klage til de respektive klagenævn, hvorfor vi må fastholde, at vi ikke kan give retshjælpsdækning til sagen mod Tryg Forsikring og den bygningssagkyndige.

Til støtte for vores afgørelse vedlægger vi kopi af kendelse nr. 70.998 ... og kendelse nr. 63.877 ..., som omhandler samme problemstilling blot med den forskel, at der i de to kendelser var søgt retshjælpsdækning til afholdelse af udenretligt syn og skøn.

Vi har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til at føre sag mod sælger af ejendommen med henvisning til betingelsernes § 2, stk. 3 og § 5, stk. 1.
...
Vi har i vores brev af den 14. marts 2008 bedt advokat J.V. redegøre for, hvorfor han mener, at det vil være rimeligt at føre sag mod sælger af ejendommen på nuværende tidspunkt, hvor de involverede klagenævn vil kunne give vores kunder medhold i, at nogle af forholdene skal dækkes af ejerskifteforsikringen eller kan kræves betalt af den bygningssagkyndige, hvorfor det ikke er til at opgøre, hvilke mangler der kan rejses krav overfor sælger om.

I brevet anfører vi, at vi mener, at vores eventuelle tilsagn om retshjælpsdækning må afvente klagenævnsbehandlingen.

Vi anfører afslutningsvis, at vi mangler oplysninger om sælgers stillingtagen til købers reklamation, og vi beder advokat J.V. om at fremsende os oplysninger om dette.

I stedet for at fremkomme med de ønskede oplysninger eller kommentarer til vores brev af den 14. marts 2008 i øvrigt, har advokat J.V. valgt at indgive klage til Ankenævnet.

Såfremt advokat J.V. var fremkommet med en begrundet redegørelse for, hvorfor han mener at sælger af ejendommen kan drages til ansvar for samtlige eller nogle af manglerne ved ejendommen, havde vi haft mulighed for at tage stilling til, om vi eventuelt kunne give tilsagn om retshjælpsdækning til et sagsanlæg mod sælger.

Vi forstår advokat J.V.s klage til Ankenævnet således, at han mener nogle af manglerne

ikke er dækket af ejerskifteforsikringen og heller ikke kan kræves af den bygningssagkyndige, men at der kan føres bevis for, at sælger har pådraget sig et erstatningsansvar.

I forhold til sælger har vi alene modtaget oplysning om, at der er reklameret overfor sælger ved brev af den 9. januar 2008, hvilket vi ikke kender indholdet af, og vi fået oplyst, at sælger ikke er fremkommet med relevante bemærkninger til indholdet af skrivelsen.

Disse oplysninger er ikke tilstrækkelige til at bedømme om der er rimelig grund til at føre sag mod sælger, og det er ikke dokumenteret, at der består en tvist i retshjælpsforsikringens forstand i forhold til sælger.

Det fremgår af betingelsernes § 2, stk. 2. at der ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelig kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

Såfremt vi modtager dokumentation for, at der består en tvist i forhold til sælger, og vi modtager en begrundet redegørelse for sælgers ansvar, for hver enkelt af de konstaterede mangler, er vi indstillet på at revurdere sagen for så vidt angår sælger.

Konklusion

Vi fastholder, at vi ikke kan give tilsagn om retshjælpsdækning til at føre sag mod Tryg Forsikring og mod den bygningssagkyndige, idet retshjælpsbetingelsernes § 7 sammenholdt med § 5, stk. 5 bestemmer, at retshjælpsforsikringen ikke dækker omkostninger ved tvister, som kunne have været behandlet ved et klagenævn.

For så vidt angår sag mod sælger fastholder vi på det foreliggende grundlag med henvisning til betingelsernes § 2, stk. 1 om, at der skal være tale om en konkret aktuel konflikt, hvilket ikke er dokumenteret, til § 2, stk. 3 om vores ret og pligt til at give udtryk for tvivl om en sags rimelighed, og til § 5. stk. 1. om omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund.

Med disse bemærkninger må vi fastholde vores afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**
2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

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 et rimeligt forhold til sagens genstand.

§ 5 Hvilke omkostninger er ikke dækket?
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.

5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagernævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med sel-

skabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.

§ 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:

Retshjælpsdækning til en sag mod den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, skal efter nævnets opfattelse kun ydes, hvis det er åbenbart, at Ankenævnet for Huseftersyn ikke kan behandle sagen, eller hvis den bygningssagkyndige på forhånd meddeler, at afgørelsen ikke vil blive fulgt. På det foreliggende grundlag har klagerens advokat ikke godtgjort, at det er tilfældet i relation til den del af sagen, der vedrører den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet under henvisning til forsikringsbetingelsernes § 5, stk. 5 har afvist at yde retshjælpsdækning hertil.

Spørgsmålet om, hvorvidt de anmeldte forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand og dermed berettiger klageren til erstatning fra den ejerskifteforsikring, som han har tegnet i det indklagede selskab, er et forhold, som nævnet - forelagt de relevante oplysninger - altovervejende vil kunne træffe afgørelse om. Da nævnet således ikke finder det åbenbart, at sagen efter sin karakter nødvendiggør behandling hos domstolene, kan nævnet heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til den del af det påtænkte syn og skøn, der vedrører ejerskifteforsikringen.

Et tilsagn om retshjælpsdækning for en sag mod sælger forudsætter, at den retshjælpssøgende advokat har redegjort for sagen og i den forbindelse over for selskabet har sandsynliggjort en rimelig udsigt til, at retssagen vil føre til et for forsikringstageren positivt resultat. Henset hertil finder nævnet efter sin gennemgang af sagen ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til den del af sagen, der vedrører kravet mod sælger af ejendommen som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson