814/09

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 74.303:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring samt husejerforsikring og retshjælpsforsikring ligeledes i Nykredit Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for anmeldte forhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte skader ikke opfylder forsikringsbetingelsernes dækningskrav.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1917, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/4 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**		Ja	Nej	Ved ikke
…				
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvorfor?	☐	☒	☐
…				
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☒	☐ "

Ad. ejerskifteforsikringen:

Det fremgår af sagen, at klageren i august 2006 anmeldte fugt i kælderen. A.R. fra A.R. Consult besigtigede forholdet og anførte i skrivelse af 23/8 2006:

"Det kan konstateres, at der er fugt- og mug- aftegninger på kældervæggene, specielt på kælderydervæggene.

Der er målt høj fugtighed i kælderydervæggene, op til 40-45 % RF.

Ved besigtigelsen den 2. april 2006, var der ingen fugt i kælderen, ligesom der ikke var fugt- og mug- aftegninger. Kælderen så fin og tør ud.

Du har oplyst, at der ved deres besigtigelse, samt overtagelse af ejendommen heller ikke var fugt- og mug- aftegninger.

Den konstaterede fugt er i øvrigt ikke unormalt for en kælder af denne alder. Huset er opført i 1917, og det skønnes at der ikke er omfangsdræn."

Teknologisk Institut udtog prøver den 29/8 2006 og anførte som følge heraf i skimmelsvampanalyse af 6/9 2006bl.a.:

"Resultat
…
Ved dyrkningen er der konstateret kraftig vækst af skimmelsvampene *Chaetomium sp., Stachybotrys chartarum,* Gær samt *Penicillium sp.,* der alle hører til gruppen af 'bygningsrelaterede' skimmelsvampe, der ofte isoleres fra bygninger, der har eller har haft fugtproblemer.

Analyseresultatet på det indsendte materiale viser således, at stedet, hvor det pågældende materiale er udtaget, enten har været eller stadig er opfugtet. Vi anbefaler derfor:
- at fugtkilden identificeres
- samt at årsagen fjernes
- at det skimmelbegroede område indkredses og herefter afrenses
- at dette afsluttes med en grundig rengøring af stedet samt naboområder."

Selskabet anførte i skrivelse af 4/10 2006 til klageren:

"**Fugt i kælder**
Det fremgår af rapport fra Teknologisk Institut, at der er forekomst af skimmelsvamp på udvendige kældermure.

Forholdet skyldes ifølge skrivelse fra Kloakmester P.J., at betonrør og brønde i kloaksystemet er nedslidte.

Forholdet kan afhjælpes ved renovering af kloakledninger, og lægning af dræn rundt om huset.

Ejerskifteforsikringen dækker en afvaskning af skimmelsvampen, da vi er af den opfattelse, at skimmelangrebet er opstået før jeres overtagelse af ejendommen.

Vi skal derfor bede jer indhente tilbud på afvaskning af skimmelsvampen. Dette kan indhentes hos f.eks. ISS eller Polygon.

Tilbuddet skal sendes til os for godkendelse, inden arbejdet påbegyndes.

Årsagen til problemet, det vil sige kloakledninger, tagbrønde, køkkenbrød og manglende dræn, er ikke omfattet af forsikringen idet disse forhold ligger udenfor selve bygningen.

Ejerskifteforsikringen dækker bygningerne på ejendommen med mindre andet fremgår, og således ikke forhold udenfor bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 13.f., medmindre der er tale om ulovlighed, jf. punkt 15.d."

Selskabet anførte i skrivelse af 11/8 2008 til klagerens advokat:

"Vi fastholder vores afgørelser, bortset fra at vi efter den fornyede gennemgang af sagen også kan anerkende at dække oppudsning af kældervægge.

Vi beder venligst om kopi af regning som dokumentation for udført arbejde. Vi henviser til ejerskifteforsikringens pkt. 18.5, hvoraf fremgår, at Nykredit kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 9/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af forhold, der giver fugt samt skimmelsvamp i kælderen. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Efter mine klienters overtagelse af ejendommen, er det konstateret, at der er skimmelsvamp i kælderen, ligesom det er konstateret, at skimmelsvampen skyldes mangler ved stikledningen. Der henvises til bilag nr. 1 fra Teknologisk Institut vedrørende konstatering af skimmelsvampangreb samt skrivelse fra aut. kloakmester P.J. vedrørende spørgsmålet om årsagen til fugten.

Årsagen til, at svampen ikke fremgår i forbindelse med handlen, er sandsynligvis, at den tidligere ejer, altså sælger, havde overdækket tegnene på svamp i kælderen med et tyndt lag puds og maling, der kort efter overtagelsen begyndte at skalle af, hvorefter svampeskaden kunne konstateres.

Af tilstandsrapportens punkt 2.7. fremgår det, at sælger har svaret nej på spørgsmålet om, hvorvidt der har været foretaget reparation efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader.

Køber har imidlertid fra S. Kloakservice fået oplyst, at der har været foretaget afhjælpning i form af sugning og spuling af kloak i forbindelse med problemer med vand i kælderen i sælgers ejertid.

Ligeledes har køber rekvireret en gennemgang vedrørende fugtproblemerne i kælderen, hvoraf det fremgår fra A.R. Consult, at det kan konstateres, 'at der er fugt og mugaftegninger på kældervæggene specielt på kælderydervæggene.

Der er målt høj fugtighed i kælderydervæggene op til 40-50 % RF".

Forsikringsselskabet har tilbudt at betale en simpel afvaskning af skimmelsvampen, men ikke retablering af kælder og ej heller installering af omfangsdræn, hvilket begge dele er nødvendige for at sikre en tilstrækkelig afhjælpning af skimmelsvampangrebet.

Det kan oplyses, at nedrensningen består i, at man fjerner et lag puds på ca. 1 cm således at væggene nu står blotlagte ind til murstenene. Der har været søgt om forsikringsdækning til oppudsning og maling af væggene, men også her er der givet afslag.

Det forekommer uforståeligt og inkonsekvent, at selskabet har accepteret skaden som en forsikringsskade, men ikke vil betale for en retablering af muren.

Af en skrivelse af den 4. oktober 2006 fra Nykredit Forsikring til mine klienter fremgår det, at ejerskifteforsikringen vil dække en afvaskning af skimmelsvampen, 'da vi er af den opfattelse, at skimmelangrebet er opstået før jeres overtagelse af ejendommen'.

Af samme skrivelse fremgår det: 'årsagen til problemet, det vil sige kloakledninger, tagbrønde, køkkenbrønd og manglende dræn er ikke omfattet af forsikringen, idet disse forhold ligger uden for selve bygningen'."

Selskabet har ved skrivelse af 11/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Sagens fakta**
Den 24. september 2006 fremsendte forsikringstager udtalelse fra en kloakmester, der fastslog, at der var defekte kloakrør og brønde. Udbedringsforslag var udskiftning af rør og brønde samt lægning af omfangsdræn og opsætning af fugtsikring i form af Platon grundmurplade på yderside af kældervæg.

Endvidere var vedlagt analyse fra Teknologisk Institut, der påviste kraftig forekomst af skimmelsvamp på kældervægge.

Ved brev af 4. oktober 2006 anerkendte vi at dække en afvaskning af skimmelsvamp. Vi afviste at dække årsagen til fugt, idet defekte kloakrør mv. befandt sig uden for bygning.

Den 2. januar 2007 modtog vi genanmeldelse af forholdet både til ejerskifteforsikringen og husforsikringen. Denne gang var tillige vedlagt notat af 23. august 2006 fra den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten. Af notat fremgår, at der kan konstateres fugt- og mugaftegninger på kældervæggene, specielt på kælderydervæggene. Det nævnes, at den konstaterede fugt i øvrigt ikke er unormalt for en kælder af denne alder. Huset er opført i 1917, og det skønnes, at der ikke er omfangsdræn. Endvidere var vedlagt tilbud på udbedring og afhjælpning af fugt fra en anden kloakmester.

Vi har i den fortsatte korrespondance over ejerskifteforsikringen gentaget, at vi dækkede en afrensning af skimmelsvamp og ikke mere.

Den 25. januar 2007 fremsendte ISS tilbud på afrensning af skimmelsvamp. Det fremgår af tilbuddet, at der inden afrensning bl.a. fjernes puds fra gulv til loft på alle vægge. Regning for afrensning var på 14.906,25 kr. inkl. moms. Vi dækkede med fradrag af selvrisiko 10.000 kr. Vi har tillige betalt Teknologisk Instituts honorar for rapport på 1.875 kr. Men vi har afvist at betale for oppudsning af kældervægge - tilbud 15.000 kr. ex. moms.

Vores vurdering
Ejerskifteforsikringen dækker skader som defineret i betingelsernes pkt. 14. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

forhold til *tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.*

Der er intet usædvanligt i, at der er fugt i en kælder fra 1917. Kældre blev dengang ikke bygget til beboelse, og fugtsikring fandt ikke sted. Vi henviser til, at den bygningssagkyndige i sit notat af 23. august 2006 udtaler, at den konstaterede fugt ikke er unormal for en kælder fra 1917.

Fugten i kælderen udgør ingen skade, og der er ikke dækning over ejerskifteforsikringen for afhjælpning heraf.

Utætheder ved kloakrør er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet forsikringen ikke dækker indretninger uden for selve bygningen, jf. betingelsernes pkt. 13 f.

Vi har dog anerkendt at dække fjernelse af den konstaterede skimmel i kælderen.

Vi har afvist genoppudsning af kældervægge, men vi må have overset, at afrensningen ifølge ISS's tilbud forudsatte, at pudslag blev fjernet af kældervæggene. Forsikringen dækker en reparation af det skaderamte med samme byggemåde, jf. betingelsernes pkt. 18.2, og vi kan anerkende, at vores dækningstilsagn til fjernelse af skimmel også indbefatter udgiften til oppudsning af vægge. Vi skriver til forsikringstagers advokat og beder om regning som dokumentation for, at dette arbejde er udført."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Ejerskiftedækning**

…

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen

…

f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter punkt 15, stk. d og f.

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

…

d. ulovlige kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført. Ved kloak- & Stikledninger forstås alene rørføring til vand, varme, gas, olie og kloak.
…
f. myndighedspåbud meddelt forsikringstager som ejer vedrørende:
1. nedgravede olietanke
2. oplagrede farlige stoffer, f.eks. olie eller kemikalier
3. private vandboringer
4. septik- eller trixtanke."

Ad. husejerforsikringen:

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 1/2 2007 til selskabet:

"Efter mine klienters overtagelse af ejendommen, er det konstateret, at der er skimmelsvamp i kælderen, ligesom det er konstateret, at skimmelsvamp skyldes mangler ved stikledning.

Årsagen til at svampen ikke fremgår i forbindelse med handelen er, at den tidligere ejer havde overdækket tegnene på svampen med et tyndt lag puds, der kort efter overtagelsen begyndte at skalle af, hvorefter svampeskaden kom frem.

Jeg skal derfor anmode husforsikringen om dækning til omkostningerne til afhjælpning af svampeskaden samt afhjælpning af årsagen til svampeskaden - nemlig omkostningerne til afhjælpning af stikledningsproblemer.

Jeg skal vedrørende stikledningen henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 53.1 og 53.2 og 53.3, idet der er tale om funktionssvigt."

Der blev foretaget en TV-inspektion af stikledningen den 20/7 2007. Som følge heraf blev der udarbejdet en TV-inspektionsrapport hvoraf det fremgår, at der ikke er tale om brud i klasse 3 eller derover. Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 14/9 2007 til klageren:

"Dine betingelser oplyser, under punkt 53,1, at forsikringen dækker utætheder i din stikledning. Under punkt 53,2 står der at utætheden skal medfører funktionssvigt eller utætheden skal ved en tv-inspektion konstateres til en klasse 3 eller derover.

Dette er ikke tilfældet her, hvorfor vi ikke kan gå ind i sagen.

Hvad angår skimmelsvamp, er det direkte undtaget i dine betingelser punkt 45,a.
Skimmelsvamp er kun dækket, hvis der er som direkte følge af den dækningsberettiget bygningsskade."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 9/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at skaderne på stikledningen samt skimmelsvampen er dækket af den tegnede husejerforsikring. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"For så vidt angår spørgsmålet om dækning i henhold til husforsikringen, gøres det gældende, at der er tegnet forsikring til dækning af skader vedrørende svamp-, råd-, insekt- og stikledningsdækning på ejendommen."

Selskabet har ved skrivelse af 11/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Skimmelsvamp og rørskader blev også anmeldt til Husforsikringen.

En TV-inspektion af rørene viste forskudte samlinger i fejlklasse 1 og 2.

Vi afviste dækning ved brev af 14. september 2007, idet dækning for utætheder i stikledning ifølge betingelserne forudsætter fejlklasse 3 eller derover.

Vi gjorde endvidere opmærksom på, at svampeforsikringen ikke dækker skimmelsvamp.

Vores vurdering
Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 53.2 dækkes utætheder i afløbsinstallationer i jord, såfremt utætheden medfører
a. funktionsvigt, eller
b. såfremt der ved en Tv-inspektion bliver konstateret en fejlklasse 3 eller derover.

Funktionssvigt forudsætter, at stikledningen ikke er i stand til at udfylde sin funktion med at bortlede spildevand. Dette kan stikledningen her, men den er ikke helt tæt, idet der ved Tv-inspektion er fundet forskudte samlinger, hvor betonrør er sammenføjet. De forskudte samlinger er i fejlklasse 1 og 2 og opfylder dermed ikke betingelsen for dækning.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 40 dækker svampeforsikringen bygningsbeskadigelse forårsaget af trænedbrydende svampe. Skimmelsvamp er ikke en trænedbrydende svamp og afrensning kan ikke dækkes over husforsikringen med lavere selvrisiko."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**SVAMPE-, RÅD- OG INSEKTSKADE**
…
40. Forsikringsperioden
Forsikringen dækker bygningsbeskadigelse forårsaget af trænedbrydende svampe eller træødelæggende insekter, når et aktivt angreb er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør, medmindre andre forsikring er tegnet.
…
45. Forsikringen dækker ikke
a. skade af kosmetisk art, d.v.s. skade, som kun forringer træværkets udseende f.eks. mos- og skimmelbelægning eller misfarvning på grund af blåsplint.
…
STIKLEDNINGER
…
53. Forsikringen dækker
53.1
Forsikringen dækker skader i form af utætheder i stikledninger og fejl i elkabler.

53.2
Ved utætheder i afløbsinstallationer i jord dækkes udgifterne til reparation af utætheden, såfremt utætheden medfører:
a. funktionssvigt, eller
b. såfremt der ved en Tv-inspektion bliver konstateret en fejlklasse 3 eller derover."

Ad. retshjælpsforsikring:

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 1/2 2007 til de tidligere ejere af ejendommen:

"Efter købet/overtagelse af ejendommen har mine klienter konstateret, at kælderen er mere fugtig, end det må forventes, ligesom der er spor efter svampeskader.

Det er ligeledes konstateret, at svampeskaderne er søgt skjult ved et tyndt lag maling/pudslag, der umiddelbart efter overtagelsen er skallet af.

Jeg skal på denne baggrund varsle, at der overfor Dem kan rejses krav i forbindelse med afhjælpning."

Klagerens advokat anførte i skrivelse 1/2 2007til selskabet:

"Samtidig skal jeg anmode om retshjælpsdækning til anlægning af sag mod den tidligere ejer af ejendommen, der ved tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt har optrådt groft uagtsomt, og derfor ikke er beskyttet af lov om overdragelse af fast ejendom § 2."

De tidligere ejere af ejendommen anførte i mail af 7/2 2007 til klageren:

"Idet vi står uforstående overfor det anklagende brev I har tilsendt os af 1. februar 2006, - skal vi har NOK ENGANG, informere om, at vi IKKE har forsøgt at skjule tilsyneladende svampeskader.

Disse informationer har I fået utallige gange gennem vores ejendomsmægler N. …!

Vi skriver det gerne igen: - Vi har ikke været bekendt med svampeskader i kælderen og har heller ikke har set noget der har gjort os mistænksomme på nogle problemer.

Vi kan derfor allerede nu afvise ethvert krav på ovenstående sag, som I stiller mod os."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 14/2 2008 til selskabet:

"Der er fremsat krav mod Nykredit Forsikring A/S (den udvidede ejerskifteforsikring) og der vedlægges kopi af den 22/1 2007, hvor ejerskifteforsikringen nægter at dække andet end en simpel afvaskning.

Med hensyn til at påberåbe sig mangler, hvor sælger har handlet groft uagtsomt, svigagtigt eller ydet en garanti, skal jeg anføre, dels at den omhandlede skade ligger udenfor bygningen og derfor ikke er omfattet af begrænsningen og at der således alene skal være tale om en simpel uagtsomhed.

Jeg skal oplyse, at kælderen fremstod nymalet på overtagelsestidspunktet og at det var konstateret, at der umiddelbart under det nymalede var forekomst af skimmelsvamp.

Således er det min opfattelse, at der ved et syn og skøn kan godtgøres, at sælger har handlet svigagtigt."

Selskabet anførte i skrivelse af 12/3 2008 til klagerens advokat:

"Efter en gennemgang af det fremsendte materiale skal vi meddele, at vi ikke kan imødekomme anmodningen om retshjælpsdækning til en sag mod sælger af ejendommen …

Vores begrundelse
Omfangsdræn:
Det fremgår af tilstandsrapporten, at huset er opført i 1917. På tidspunktet for husets opførelse var det almindeligt, at der ikke blev etableret dræn. Endvidere følger det af sælger oplysninger pkt. 2.9, at der ikke er dræn langs husets fundament.

Henset til dels opførelsestidspunktet samt det forhold, at Deres klient udtrykkeligt af sælger er blevet gjort opmærksom på, at der ikke forefindes et dræn, finder vi, at denne del af sagen ikke kan føres med rimelig grund.

Bygningen, herunder kælderen:
Forholdet ved bygningens kælder er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., da denne del ikke ligger udenfor bygningen, som anført i Deres brev af 14. februar 2008.

Som anført ovenfor er ejendommen opført på et tidspunkt, hvor der ikke stilles krav om etablering af et omfangsdræn.

Ved en ejendom af den pågældende alder, hvor det tilmed fremgår af sælgers oplysninger, at der ikke er etableret omfangsdræn, da må det anses forventeligt, at der kan være fugt i et større omfang.

Endvidere kan sælger af ejendommen i medfør af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5 alene mødes med krav, hvis sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.

Vi finder, at det på det foreliggende grundlag ikke er dokumenteret, at sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.

Endeligt bemærkes det, at Deres klient har fået tilsagn om afrensning af svampeskaderne over ejerskifteforsikringen, hvorfor der alene rejses et krav for selvrisikoen kr. 10.000,- samt udbedring af pudslag.

Med henvisning til Mangler ved fast ejendom af H.P. Rosenmeier, side 258 fremgår det, at *med hensyn til fysiske bygningsmangler, der er undtaget fra forsikringsdækningen/dækket af en selvrisiko, fremgår det af, at § 2, stk. 1, ikke tager forbehold om dem, og af, at hele lovens system og dens forarbejder kun kan forstås på denne måde. Undtagelser og selvrisiko vil i øvrigt være nævnt i forsikringstilbuddet, hvorfor køber på forhånd vil være advaret herom.*

På baggrund af ovenstående finder vi efter en samlet vurdering, at sagen ikke kan føres med rimelig grund, jf. forsikringsbetingelser for retshjælpsforsikring pkt. 2.3 og 5.1."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 9/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal give forhåndstilsagn om dækning af en retssag mod sælgerne af ejendommen. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

> "Samtidig har der været ansøgt om retshjælpsdækning i forbindelse med en retssag, der påtænkes anlagt mod den tidligere ejer af ejendommen, der ved at dække svampeangrebet med et lag puds i forbindelse med salget har tilsidesat sin loyale oplysningspligt og har optrådt groft uagtsomt og derfor ikke er beskyttet af Lov om overdragelse af fast ejendom § 2.
>
> Også hertil er der meddelt afslag fra forsikringsselskabet.
>
> Det er min vurdering, at jeg i forbindelse med udmeldelse af syn og skøn vil kunne dokumentere, at sælger har handlet groft uagtsomt i forbindelse med salget."

Selskabet har ved skrivelse af 11/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Ved brev af 1. februar 2007 anmodede vores forsikringstagers advokat om retshjælpsdækning til en sag mod sælgerne.
>
> Advokaten henviste til, at årsagen til fugt lå uden for bygningen, og at denne del af sagen ikke var omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved overdragelse af fast ejendom. Endvidere henviste advokaten til, at sælger havde udvist grov uagtsomhed ved at have overmalet kældervægge og skjult skimmelangreb umiddelbart før salget. Sælger har afvist at have skjult skader.
>
> Vi afviste forhåndstilsagn om retshjælpsdækning ved brev af 12. marts 2008, idet vi vurderer, at der ikke er et rimeligt grundlag for at kunne gennemføre krav mod sælger.
>
> **Vores vurdering**
> Ifølge retshjælpsbetingelsernes pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke 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.
>
> Hvad enten sagen skal bedømmes efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, hvor sælger kun kan blive mødt med krav ved svig eller grov uagtsomhed, eller efter de almindelige mangelsregler, hvor simpel uagtsomhed også kan gøres gældende, finder vi ikke, at vores forsikringstagere har rimelig mulighed for at gennemføre et krav.
>
> Det er ingen mangel ved et hus fra 1917, at der er fugt og skimmel i kælderen, at kældervægge ikke er fugtsikret, og at der ikke er omfangsdræn. Med hensyn til kloakrørene, fungerer disse, og da ledningerne er nedgravet i jord, er det intet bevis for, at sælger kendte til utæthederne. Mod sælgers benægtelse er der intet bevis for, at sælger har overmalet og bevidst skjult skimmelforekomst.
>
> Med henvisning til ovenstående har vi afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning."

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.
…
§ 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:

Ad. ejerskifteforsikringen:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet udover en afrensning af skimmelsvampen, har tilbudt klageren en efterfølgende oppudsning af væggene.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at fugten i kælderen ikke kan anses som værende usædvanligt i en ejendom fra 1917, hvorfor dette forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Herefter, og idet ejerskifteforsikringen ikke dækker indretninger uden for selve bygningen, kan selskabets afgørelse ikke kritiseres.

Ad. husejerforsikringen:

Der er i den udarbejdede TV-inspektionsrapport alene konstateret klasse 1 og 2 fejl ved rørets tilstand. Da disse i henhold til forsikringsbetingelserne er undtaget dækning, og da der ikke foreligger funktionssvigt, finder nævnet, at der ikke er dækning for udbedring af de beskadigede rør.

Skimmelsvamp karakteriseres ikke som en trænedbrydende svamp, hvorfor afrensningen af skimmelsvampen alene kan være dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Ad. retshjælpsforsikring:

Et tilsagn om retshjælpsdækning 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 sagen mod sælgerne af ejendommen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen