819/09

Den 11. maj 2009 blev i sag nr. 74.727:

xxxxxxx xxxx
xxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en sag mod sælgerne af den købte ejendom.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et søgsmål mod sælgerne af ejendommen med henvisning til, at klageren ikke har rimelig grund til at føre sagen.

Det fremgår af sagen, at klageren i 2006 købte en ejendom opført i 1892. Af tilstandsrapport dateret 15/6 2006 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Kældergulv er opfugtet Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger, der ikke er drænet. Der er nu etableret dræn, som skulle begrænse problemet. Skærpet opmærksomhed bør udvises.
…		

2. 74.727

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
2.5	Har der været trængt vand gennem kælder-ydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Overfladevand, hvis det regner meget, udbedret med dræn**	☒	☐	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybe-kælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Kælder, ved kraftig regn, overfladevand, udbedret med dræn**	☒	☐	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☒	☐	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐

…"

Efter ejendommens overtagelse pr. 1/10 2006 konstaterede klageren fugt i kælderen.

Klagerens advokat anførte ved skrivelse af 13/6 2008 til selskabet bl.a. følgende:

"Som det fremgår af tilstandsrapporten under punkt 2.5 er det anført, at det er udbedret.

Sælger har oplyst, at der alene er lavet dræn omkring en del af bygningen og slet ikke i den normale dybde, og min klient har således fortsat problemer med fugtighed i kælderen.

På baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten mener jeg, at det er rimeligt at gå ud fra, at der er dræn om hele ejendommen, hvilket altså ikke er tilfældet, og hvilket sælger ganske udmærket ved.

Jeg mener derfor, at der foreligger et erstatningsansvar, og idet jeg vedlagt fremsender

- kopi af tilbud af 21. januar 2008 på etablering af omfangsdræn,

skal jeg hermed ansøge om retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag, hvor der vil blive nedlagt påstand om betaling af kr. 157.000,00 med tillæg af moms eller i alt kr. 196.250,00."

Ved skrivelse af 27/8 2008 anførte klagerens advokat uddybende bl.a.:

"Det er sælgeren, der mundtligt over for mig har meddelt, at der alene er etableret dræn omkring en del af bygningen og ikke i normal dybde.

Sælgeren (T.M.) meddelte, at han havde meddelt den byggesagkyndige de nærmere omstændigheder i forbindelse med dette dræn, og han oplyste mig også, at han over for den byggesagkyndige havde meddelt dette, men der er alene i tilstandsrapporten under sælgeroplysninger pkt. 2.6 anført 'udbedret med dræn'.

Min klient har konstateret, at kælderen er mere fugtig end, hvad man normalt må forudsætte, og det har den i hvert fald også været på et tidspunkt i den tidligere ejers ejertid, eftersom man direkte har anført, at der har været problemer med fugtighed, men at dette nu er udbedret.

Den byggesagkyndige skal ikke foretage destruktive indgreb og har derfor heller ikke nogen forpligtelse til at undersøge nærmere, hvorledes drænet er opbygget, og sælgeren har været bekendt med, at beskrivelsen af drænet ikke er korrekt gengivet i tilstandsrapporten (der er kælder under hele ejendommen og ikke kun en del af denne).

På denne baggrund mener jeg, at sælgeren har handlet på en sådan måde, at han er erstatningsansvarlig over for min klient."

Klagerens advokat har i skrivelse af 25/9 2008 overfor nævnet bl.a. anført:

"Min klient har oplyst, at hun i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen ikke kunne se kældervæggene, da de var tildækkede af møbler, og da hun flyttede ind var der nymalet i hele kælderen.

Da min klient havde boet i ejendommen i ca. 1 måned opdagede hun fugt ved kældertrappen og fik selv etableret et dræn på 2 meter.
Min klient og jeg finder, at det er rimeligt, at der føres retssag mod sælgeren, da sælgeren har vidst, at man ikke har etableret dræn om hele ejendommen men kun et stykke af denne.

Efter min opfattelse kan det således dokumenteres, at sælgeren har været vidende om, at tilstandsrapportens oplysninger er ukorrekte.

Billederne fra min klient viser, at vand trænger ind fra kældervægge, hvorfor der efter vores opfattelse ikke blot er tale om opstigende fugt, og det må antages, at et dræn ville have elimineret vandindtrængningen.

Hertil kommer, at sælgeren havde nymalet hele kælderen, hvorfor det ikke umiddelbart var synligt for min klient, at der var problemer med vandindtrængning.

Jeg skal derfor på min klients vegne henstille, at der bevilliges retshjælpsdækning."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 13/11 2008 bl.a. bemærket:

"Det er i tilstandsrapport af 15, juni 2006 anført under pkt. 2.1, at kældergulvet er opfugtet. I en note under samme punkt oplyses, at *'opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger, der ikke er drænet. Der er nu etableret dræn, som skulle begrænse problemet. Skærpet opmærksomhed bør udvises.'*

Vores kunde er af den overbevisning, at sælgeren har været vidende om, at tilstandsrapportens oplysninger var ukorrekte, idet sælgeren positivt har vidst, at der ikke var etableret

dræn om *hele* ejendommen, men kun et stykke af denne. På denne baggrund er det vores kundes opfattelse, at det er rimeligt, at der føres retssag mod sælgeren.

Vi har afvist at meddele tilsagn om retshjælp, idet det er vores vurdering, at der ikke foreligger rimelig grund til gennemførelse af en retssag mod sælger af ejendommen. Vi har ved denne vurdering lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens pkt. 2, vedrørende kælderen er noteret, at kældergulvet er opfugtet, samt at der bør udvises skærpet opmærksomhed, hvorfor vores kunde herved er gjort opmærksom på, at der har været og fortsat kan være problemer med fugt.

Det er vores vurdering, at vores kunde ikke kan løfte bevisbyrden for, at sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. Der er således ikke holdepunkter for, at sælger svigagtigt eller groft uagtsomt har givet forkerte oplysninger i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten med den hensigt at vildlede vores kunde. Endvidere er det vores vurdering, at det henset til de seneste par års voldsomme nedbørsepisoder ikke kan dokumenteres, at sælger har oplevet fugtbelastningen i samme omfang, som vores kunde har oplevet det efter sin overtagelse.
…"

Nævnet udtaler:

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

Klageren har fra sælgerne modtaget en tilstandsrapport om den erhvervede bygnings fysiske tilstand samt oplysninger om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og klageren 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. Klageren 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, at klagerens muligheder for at få sælgernes adfærd kendt svigagtig eller groft uagtsom ved en retsafgørelse er så beskeden, at selskabet ikke kan tilpligtes at yde forhåndstilsagn til retshjælpsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann