820/09

Den 13. maj 2009 blev i sag nr. 75.060:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsdækning i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til en planlagt sag mod Alm. Brand A/S, da dette selskab har afvist dækning til en række anmeldte ejerskiftesager.

Selskabet afviser at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at Ankenævnet for Forsikring er kompetent til at behandle klagerens sag mod Alm. Brand A/S.

Det fremgår af sagen, at klageren pr. 1/3 2006 købte en ejendom, hvorefter de anmeldte en række forhold til deres ejerskifteforsikring i Alm. Brand A/S. Alm. Brand A/S anerkendte det ene forhold, men afviste de øvrige med henvisning til, at der var tale om forhold uden for bygningen eller forhold, der ikke opfyldte forsikringsbetingelsernes skadebegreb. Klagernes advokat anførte som følge heraf i skrivelse af 2/9 2008 til selskabet:

> "Mine klienter A.C.D.N. og M.R. købte den 24. - 1. 2006 af … en professionel ejendomssælger, ejendommen matr. nr. … for 3.200.000 kr. kontant som helårsbeboelse.
> I en beskrivelse af villaen, udarbejdet af ejendomsmægleren, bilag …, er der bl.a. anført, at *'Villaen har gennemgået en større renovering, og stue-etagen fremstår nu indflytningsklar med bl.a. nyt køkken/alrum holdt i hvidt og med mørk træbordplade ----'*, og at
>
> *'Fra stueplans entré er der videre nedgang til en rummelig og lys kælder der indeholder: Et disponibelt rum med brændeovn, der kan fungere som tv-stue eller opholdsrum, stor gildesal, nyt badeværelse med toilet og videre adgang til saunaen ---'*
> samt at der er

'- klinker i alle rum samt gulvvarme i --- hele kælderen -'

Der blev tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand. med en selvrisiko på 5000 kr. Forsikringsbetingelserne er vedlagt som bilag ... I pkt. 9 og 10 er det nærmere beskrevet, hvilke forhold, der er dækket. Teksten er i det store og hele klar, om end ikke let gennemskuelig for det utrænede øje, hvad man måske heller ikke kan forvente.
Det er nævnt, at manglende bygningsdele kan være en skade. Det er derimod ikke defineret, hvad en bygning er. Som sagen har udviklet sig, er sidstnævnte forhold yderst uheldigt, hvad jeg skal vende tilbage til nedenfor.

Der blev den 3.-1. 2006, altså inden købet, udarbejdet en i formen normal tilstandsrapport (huseftersyn) ved Alm. Brands beskikkede bygningssagkyndige, J.H., bilag ... Det ville nok have været hensigtsmæssigt, om rapporten havde været udarbejdet af en ekstern, uafhængig bygningssagkyndig.
Rapporten er på et punkt bemærkelsesværdig. På siderne 8 - 11, hvor sælger ved at afkrydse med Ja, Nej eller Ved ikke, skal give oplysninger om ejendommens tilstand, er der helt konsekvent sat kryds ved Ved ikke.
Det er her min opfattelse, at dette burde have skærpet den bygningssagkyndiges opmærksomhed og have animeret ham til ved sin undersøgelse at være gået dybere ned i sagen, end det faktisk er sket.
I tilstandsrapporten er der under K3 (kritiske skader) kun nævnt tagkonstruktionen og bad/toilet og bryggers, og i begge tilfælde er manglerne/skaderne af mindre omfattende karakter.

Der blev den 1.-12. 2005 udarbejdet et tillæg til tilstands-rapport, ligeledes ved J.H., bilag ... Denne er nærmest krystal-klar.
Det anføres, at husets tilstand er over middel, og af de 11 punkter, hvor det skal angives, hvorvidt tilstanden er god, over middel, middel, under middel eller dårlig, anføres det for de 7 punkters vedkommende, at tilstanden er over middel, for de sidste 4, at tilstanden er middel.
Meningen er imidlertid ingenlunde klar, hvis man nærlæser ledsage-teksten. Her anføres det nemlig, at 'Nærværende tillæg er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og skal derfor læses i sammenhæng med denne rapport. Udtalelserne og vurderingerne i tillægget skal alene anvendes til at give en indikation af ejendommens stand m.v.'
Og
I sort ramme er det anført, at
'Nærværende tillæg er ikke en del af den officielle tilstandsrapport.
Tillægget er derfor ikke omfattet af Ankenævnet for Huseftersyn.
Den bygningssagkyndige er ansvarlig for indholdet af tillægget dog ikke i videre omfang end beskrevet i ABR 89 (Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og Bistand) kapitel 6.'
Forstå det, hvem der kan.
Klamamser af denne art tjener ikke til at højne juristernes anseelse i befolkningen. Og hvad står der i AB 89?

Mine klienter fandt hurtigt ud af, at ejendommen var befængt med en række alvorlige mangler (afløbssystem, gulvvarme, fugt i kælder), og de henvendte sig til rådgivende ingeniør L.H., som har udarbejdet en teknisk rapport af 9. april 2008, der vedlægges som bilag …
Jeg skal ikke gå i enkeltheder med denne rapport, kun anføre, at denne påviser alvorlige fejl i afløbssystemet, i varmeslange-systemet, i fundamentet og i afvandingssystemet tillige med fugt i kælder.

Hvor den bygningssagkyndige giver ejendommen karakteren et smukt tital, kan den privat ansatte rådgivende ingeniør ikke nå højere end til et lille 03.
Jeg var, imens L.H. arbejdede med undersøgelsen, blevet inddraget i sagen og jeg deltog i et par besigtigelser på stedet. Jeg kunne bl.a. konstatere, at området var et gammelt moseområde med høj grundvandstand, hvilket gjorde en høj kvalitet af afvandingssystemet bydende nødvendig, når der skulle være kælder i huset.
Det viste sig i øvrigt, at protokolleringen i kommunens byggesag var meget sparsom. Der er således ikke angivet noget om eventuel foretagelse af kommunale syn under byggesagen.
Der er yderligere den ejendommelighed, at det af den i kommunen beroende afløbstegning fremgår, at bygherren har ændret den oprindelige (og fornuftige) afvanding 'uden om huset' til en formentlig lovlig, men uhensigtsmæssig delvis afvanding 'under huset'.

På klienternes vegne henvendte jeg mig til Alm. Brand, idet jeg oprindelig troede, at vi havde en ganske klar forsikringsdækningssag.
Jeg gjorde bl.a. gældende, at det var min opfattelse, at den bygningssagkyndige ingenlunde havde været grundig nok i den undersøgelse, som lå til grund for tilstandsrapporten. Men jeg havde gjort regning uden vært. Forsikringsselskabets oprindelige sagsbehandler trak sig af sagen efter kategorisk af have afvist, at der kunne være tale om forsikringsdækning:
'Sammenfattende er det på baggrund af det anførte min opfattelse, at den af J.H. udarbejdede tilstandsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne for huseftersynsordningen gældende i 2005, og gav et retvisende billede af situationen, da rapporten blev udarbejdet.' Herefter indtrådte skadeskonsulent I.H., og vi havde et møde på ejendommen, hvor klienterne samt ingeniør L.H. tillige var til stede.
Det kom under mødet frem, at hr. H. på forsikringsselskabets vegne er af den opfattelse, at 'bygningen' skal defineres snævert, som 'det, der ligger inden for bygningskroppen', mens jeg/vi mener, at kloakledninger og brønde på grunden i det omfang de ikke ejes/vedligeholdes af kommunen 'hører med', og at drænledninger herudover må være indbefattet.

Når der, som her, er tale om en forbruger-beskyttende forsikring, kan forsikringsselskabet ikke, med mindre det er klart bebudet i teksten, foretage ansvarsbegrænsende fortolkninger. Ingen normal køber/forsikringstager vil være forberedt herpå. Og præmien er ikke ubetydelig, i betragtning af, at forsikringsselskabet i forvejen er dækket rigtig godt ind bag den bygningssagkyndiges erklæring. Jeg vil yderligere i denne sag kunne procedere på en DL 3-19-2 betragtning, fordi den bygningssagkyndige er 'i forsikringsselskabets brød'. Desuden mener vi, at den bygningssagkyndige ikke kan tillade sig uden ansvar at afgive 'beroligende' sagkyndige erklæringer, uden at have grundlag herfor.

Jeg vedlægger som bilagene … min skrivelse af 13.- 4. 2008 til Alm. Brand og I.H.s skrivelse af 23.-6. 2008 til mig, til orientering.

Jeg vedlægger i øvrigt som bilag … Danmarks Termografiske Selskabs undersøgelse af 'varmeslange-problematikken'.

Under henvisning til ovenstående anmoder jeg hermed på mine klienters vegne om, at Forsikringsselskabet Tryg yder processtøtte til gennemførelse
primært af et udenretligt syn- og skøn,
sekundært af en erstatningssag imod forsikringsselskabet Alm. Brand, såfremt sagen ikke kan forliges.
Sagsgenstanden kan man på indeværende tidspunkt kun gisne om, men beløbet ligger i hvert fald på den forkerte side af 3/4 mio. kr. + moms."

Klagerne har ved skrivelse af 12/11 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal give tilsagn for retshjælpsdækning til den påtænkte sag mod Alm. Brand A/S. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

> "Jeg mener ikke, at det er ideelt, at sagen skal 'forbehandles' på denne måde, da det er en sag, som efter min opfattelse forudsætter en ganske kompliceret bevisførelse, hvori der antagelig bør indgå et syn- og skøn.
> En skriftlig sagsbehandling vil efter min opfattelse ikke muliggøre det for Nævnet at opnå fuldt overblik over sagen. Forhåbentlig kan det under alle omstændigheder lykkes for mig at overbevise Nævnet om, at det vil være rimeligt, at der ydes mine klienter processtøtte.
> Jeg skal herved **forudskikke** følgende overordnede synspunkter:
>
> 1) Det er betænkeligt, at 'den synende arkitekt' er direkte forretningsmæssigt tilknyttet Alm. Brand,
>
> 2) Det er principielt væsentligt at få fastslået, hvorvidt det skal være muligt for Alm. Brand at lægge en indskrænkende fortolkning ind i 'dækningsområdet' ved at gøre gældende, at 'ejendommen' defineres snævert som begrænset af facadelinien og således, at der, uden at det fremgår af forsikringsbetingelserne, sker en udelukkelse af afløb fra lyskasser, kloakbrønde på grunden, afløbsledninger frem til offentlig kloak samt omfangsdræn, m. v.
>
> 3) Det er betænkeligt, at 'den synende arkitekt' indlægger beroligende, generelle udtalelser i sin erklæring om ejendommens tilstand, når noget sådant reelt er kontra-indiceret."

Selskabet har ved skrivelse af 13/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Det er vores opfattelse, at nævnet vil kunne bedømme en klage over ejerskifteforsikringen, tegnet i Alm. Brand.
>
> Vi mener i hvert tilfælde ikke, at det er åbenbart, at sagen - på grund af sin karakter - vil blive henvist til domstolene.
>
> På denne baggrund er vores kunder, i relation til retshjælpsforsikringen, forpligtet til først at søge sagen løst i regi af Ankenævnet for Forsikring.
>
> Vi kan i endvidere henvise til en tilsvarende problemstilling, som blev påkendt af nævnet, afgjort ved ankenævnskendelserne AK 73.651 og 70.998.
>
> For det tilfælde at Ankenævnet er af den opfattelse, at sagens afgørelse kræver en nærmere bevisførelse, og derfor afstår fra at realitetsbehandle klagen, er vi naturligvis indstillet på at genoptage behandlingen under retshjælpsforsikringen her."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**
> …
> 5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet 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 klagenævnt, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5.
Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Spørgsmålet om, hvorvidt de anmeldte forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand og dermed berettiger klageren til erstatning fra den ejerskifteforsikring, som de har tegnet i det i Alm. Brand A/S, er et forhold, som nævnet - forelagt de relevante oplysninger - alt overvejende 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 påtænkte sag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jacques Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson