858/10

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.864:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i tilknytning til en husforsikring har retshjælpsforsikring i If Skadeforsikring, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod sælgerne af en fast ejendom.

Selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at betingelserne herfor ikke er opfyldt.

Sagen, som klageren ønsker retshjælpsdækning til, handler om, at klageren efter overtagelsen af ejendommen har konstateret revner i gulve. Det er klagerens opfattelse, at sælgerne skulle have oplyst herom forud for købet. Klageren har derfor anmodet sælgerne om at dække de udgifter, der er forbundet med udbedring af ejendommens gulve. Sælgerne har afvist dette, hvilket er årsagen til, at klageren nu ønsker at udtage stævning mod dem.

Ejendommen, der er opført i 1964, blev i maj 2007 købt af klageren med overtagelse pr. 1/7 2007. Handlen var omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Klageren valgte at tegne ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 27/4 2007. Under tilstandsrapportens sælgeroplysninger (punkt 6.1) svarede sælgerne, som efter

det oplyste havde boet i huset i ca. 20 år, benægtende på spørgsmålet "Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?".

Den 7/9 2007 anmeldte klageren til ejerskifteforsikringsselskabet, at der var konstateret kraftig revnedannelse i ejendommens gulve. Sammen med skadeanmeldelsen modtog selskabet rapport fra rådgivende ingeniørfirma. Ejendommen blev besigtiget af ejerskifteforsikringsselskabets besigtigelseskonsulent den 26/9 2007. På baggrund heraf afviste ejerskifteforsikringsselskabet at yde forsikringsdækning. Dette blev meddelt klageren ved brev af 24/10 2007, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"**Afgørelse.**

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at der er revner i etageadskillelsen.

De har i forbindelse med sammenlægning af værelser i ejendommen fjernet de pålagte tæpper for at udskifte gulvbelægningen. Herved blev revnerne i betondækket konstateret.

I køkkenet ses gulvet at have et mindre fald mod midten, ligesom der er forhøjning i gulvet. I stue ses gulvet at have fald mod midten og gulvet er gyngende, der ses ligeledes at være en del gennemgående revner i betondækket.

Revner ses for hver 2-3 m i bredden.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at gulvet er eftergivende i stuen.

Etageadskillelsen er udført i insitustøbte beton/letbeton elementer oplagt på støbte og murede fundamenter. Der er høj kælder under halvdelen af ejendommen og der er høj krybekælder under den andel halvdel af ejendommen.

Gulve i kælder og krybekælder ses at være støbt betongulv.
Loftet i den høje del af kælderen ses at være pudset og her er ifølge besigtigelseskonsulenten intet at bemærke ud over, at der er udført enkelte pudsreparationer.

Loftet over krybekælder fremstår som ved opførelsen af ejendommen. Her ses det at etageadskillelsen er udført af elementer af letbeton, på et område ind under køkken ses at der revnet skaller af elementet og det er muligt at se armeringsjernet.

Skaller ses at være fjernet, og forholdet kan udelukkende ses direkte nede fra, inde i krybekælderen.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at elementerne er leveret fra betonfabrik som tomme skaller, der efterfølgende er oplagt på fundamenter i bredder på 1,2 m. Efter at elementerne er oplagt på fundamenterne er der foretaget en udstøbning af de tomme skaller. Elementerne kan opmåles til værende i 17cm tykkelse.

Betonelementer er placeret på tværs af beboelsens længderetning.

Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at de konstaterede revner i gulvet er almindelige revner i mørtelen mellem betonelementerne samt svindrevner. I 1964 var der ikke krav om svindarmering i beton og det er derfor helt sædvanligt at se revner i betongulve fra denne alder.

Disse oplysninger stemmer fint overens med de observationer der er foretaget af … Rådgivende Ingeniør.

*De revnedannelser der kan observeres, vurderes hovedsageligt at stamme fra svindrevner i konstruktionen - det er vor vurdering, at der ikke er konstruktive problemer med bygningen p.g.a. revnerne.*
*Afskalningsskaden på undersiden af dæk er konstruktivt ikke farlig, men skaden skal ubetinget udbedres.*

Det fremgår af den indsendte rapport, at manglen på vater ikke skyldes sætninger, men at kælderens skillevæg muligvis er lidt lavere end ydervæggene.

Dækkene er målt til at hælde ca. 10 mm. pr. meter. I stuen er dækket målt til at hælde ca. 25-30 mm. over en længde på 4,35 m. Dette svarer til mellem 5,7 mm. og 6,9 mm. hældning per meter.

Det anmeldte forhold kan opdeles i følgende 3 undergrupperinger: revner i betondækket, mangel på inddækning af armeringsjern og hældning af gulve/gyngende gulv.

For så vidt angår revnerne i betondækket, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Revnerne skyldes almindelige svindrevner der ikke har konstruktiv betydning. At der ikke er risiko for svigt i konstruktionen fremgår også klart af den af Dem fremsendte rapport fra … Rådgivende Ingeniør. Der er derfor, efter Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, ikke tale om en skade på betondækket eller at der er nærliggende risiko for skade.
…
De konstaterede revner er helt sædvanlige for denne type konstruktion og har ingen betydning for gulvets evne til igen at anvendes som undergulv for fast tæppebelægning.

Jeg skal på den baggrund beklage, at revnerne i betondækket ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår den manglende inddækning af armeringsjernet, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at dette skyldes en afskalning fra letbetonelementet. Ejendommens alder taget i betragtning, er det helt sædvanligt at se en afskalning af pudslaget. Dette er ikke et forhold der har konstruktiv betydning ( se rapport fra … Rådgivende Ingeniør under punkt 3.0), men er naturligvis et forhold der på sigt kan medføre risiko for at armeringsjernet ruster.

Da den manglende inddækning af armeringsjernet er et forhold der giver nærliggende risiko for skade, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
…
For så vidt angår hældningen på gulvene, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den hældning, der er konstateret på ejendommen (mellem 5 og 10 mm pr. meter) ikke er af en sådan karakter, at den udgør en skade på ejendommen. En mindre hældning på gulvet er ik-

ke et forhold der medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed nedsættes væsentligt. Det fremgår af rapporten fra … Rådgivende Ingeniør, at gulvenes hældning ikke har konstruktiv betydning for ejendommen - se punkt 3.0, 1. afsnit.

Gulvene kan stadig anvendes som undergulv for tæpper eller vinylbeklædning, således som det var tilfældet ved overtagelsen.

Jeg skal på den baggrund beklage, at hældningen på gulvene ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt."

I brev af 2/12 2008 fra klagerens advokat til sælgerne hedder det:

"Jeg retter henvendelse til Dem i forbindelse med Deres salg af ejendommen …, som De solgte til min klient i juli 2007.

Min klient har efterfølgende opdaget, at der i stuen er væsentlige revner i gulvet. Dette måtte De være bekendt med, da De solgte ejendommen til min klient, eftersom De har beboet huset i en lang årrække, hvorfor de har tilsidesat Deres loyale oplysningspligt i forbindelse med salget af ejendommen. De har desuden afgivet urigtige oplysninger i forbindelse med tilstandsrapporten pkt. 6 hvortil De svarer 'nej' til spørgsmålet om, hvorvidt der er revner i gulvet. Endvidere er gulvets konstruktion i strid med offentligretlige forskrifter.

Jeg vil derfor anmode Dem om at afholde udgifterne til udbedring af gulvet. Der vedlægges et tilbud herpå, samt en faglig vurdering af gulvets stand."

Af den omtalte faglige vurdering - besigtigelsesnotat af 10/6 2008 udfærdiget af rådgivende ingeniør - fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse af etagedæk over kælder**
Ved besigtigelsen kunne der registreres revner i etagedæk. hvor elementer er samlet, og i overbeton.
Årsagen til revnerne vurderes til at være svind-revner og dårlig udførelse af udstøbning af elementer.
Revnerne vurderes ikke at have konstruktiv betydning:

**Besigtigelse af etagedæk over krybekælder (stue)**
Ved besigtigelsen kunne der registreres nedbøjning på 31 mm over 2 meter svarende til en nedbøjning på midten på ca. 40 mm. Ligeledes føles gulvet slapt.

Dækket er opbygget af elementer på 40 cm og med 2 stk. ø12 armeringsstænger og en tykkelse på ca. 170 mm. Længden af elementerne er 460 cm.

Den registrerede nedbøjning vurderes til at være væsentlig større end normalt for lignende dæk. En acceptabel nedbøjning vurderes til max at være 10-12 mm.

Ved eftervisning af bæreevne af elementer kan det konstateres, at elementerne er udnyttet ca. 90% af deres bæreevne, hvilket er en væsentlig årsag til den store nedbøjning og dækkets 'slaphed'.
…
**Konklusion**

Dækket har ikke tilstrækkelig stivhed og der bør foretages en forstærkning."

Af det omtalte tilbud/overslag, der er udfærdiget af en murermester den 25/10 2008, fremgår, at prisen for udbedringen af gulvene anslås til 170.000 kr. inkl. moms. Af tilbuddet/overslaget fremgår endvidere følgende:

"Gulvene er meget dårlige, de er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Ifølge bygningsreglementet må de max falde eller stige ude af vatter med 2 mm pr. meter.

Gulvene afviger 20-30 mm pr. meter det er uacceptabelt.
Det halve af stuegulvet har så stor en nedbøjning p.g.a. manglende understøttelse (konstruktionsfejl), ved stor belastning for eksempel en fest med 30 mennesker er der fare for nedstyrtning.
Reoler kan ikke stilles op ad vægge uden store klodser under forbenene, ellers vælter de.

Der anbefales støttemur under den brede del af stuegulvet, støbning samt pudsning af alle gulve ilagt 6 mm armeringsnet, betontykkelse 6 - 7 cm."

Af brev af 6/1 2009 fra sælgernes advokat til klagerens advokat fremgår:

"Jeg er af den opfattelse, at mine klienter ikke kan gøres ansvarlig for de af Dem nævnte forhold.

Indledningsvist skal jeg understrege, at mine klienter ikke har været bekendt med revner i gulvet, hvorfor mine klienter naturligvis ikke har tilsidesat Deres loyale oplysningspligt.

At mine klienter har givet urigtige oplysninger i tilstandsrapporten er ikke ensbetydende med, at mine klienter har handlet ansvarspådragende. Mine klienter har som ovenfor anført, ikke haft kendskab til revner i gulvet. Gulvet i stuen har været belagt med gulvtæppe, og mine klienter har aldrig besigtiget gulvet og har ikke ved udskiftning af gulvtæppe fået besked fra håndværkerne om revner i gulvet. For så vidt angår køkken og bryggers kan det oplyses, at gulvbelægningen ikke er udskiftet i mine klienters ejertid.

Efter praksis vil det kræve, at mine klienter har handlet svigagtigt - hvilket ikke er tilfældet - såfremt mine klienter skal gøres ansvarlig for urigtige oplysninger i tilstandsrapporten.

De anfører, at gulvets konstruktion er i strid med offentligretlige forskrifter. De oplyser dog ikke hvilke offentligretlige forskrifter der er tale om. Jeg er uanset af den opfattelse, at mine klienter ikke kan gøres ansvarlig herfor.

Jeg skal derfor afvise, at mine klienter kan gøres ansvarlige for de nævnte forhold."

Ved brev af 20/5 2009 rettede klagerens advokat henvendelse til det indklagede selskab. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Som advokat for [klageren] … skal jeg venligst anmode om jeres tilsagn til retshjælpsdækning i en sag vedrørende, Revner i gulvene på ejendommen …, som ønskes anlagt mod sælger af ejendommen, … og …

> Sagens nærmere omstændigheder fremgår af min skrivelse af den 2. december 2008 til … og …[sælgerne af ejendommen] samt de vedlagte erklæringer fra ingeniør S.F. og murermester J.A.P.
>
> Jeg kan oplyse, at vi har god grund til at føre sagen, på baggrund af ovennævnte eksperters udsagn og jeg anslår at vi har gode muligheder for at vinde sagen."

Vedlagt brev af 4/8 2009 til selskabet fremsendte klagerens advokat yderligere materiale til brug for sagens behandling, herunder kopi af købsaftalen og tilstandsrapporten.

I selskabets brev af 18/8 2009 til klagerens advokat hedder det:

> "Det fremgår af retshjælpsbetingelsernes § 5 stk. 1, at omkostninger i forbindelse med retssagen ikke dækkes, såfremt det skønnes at der ikke er rimelig grund til at føre sagen i retshjælpsmæssig forstand, jf. § 2 st. 3.
>
> Ejendommen er omfattet af reglerne om forbrugerbeskyttelse, hvilket begrænser købers muligheder for erstatning i forbindelse med de påberåbte mangler til f.eks. manglende iagttagelse af de offentligretlige forskrifter, garanti, grov uagtsomhed eller svig fra sælgers side, jf. LEFE § 2 stk. 5.
>
> Det bemærkes at et kryds i tilstandsrapporten ikke kan opfattes som grov uagtsomhed, svig eller garanti af nogen art. Der er heller ikke påvist at der skulle være forskrifter for ujævne gulve i hjemmet.
>
> På baggrund af ovennævnte, vurderes det, at det ville være svært at påberåbe sig undtagelserne i LEFE § 2 stk. 5 eller på anden måde gøre gældende at sælger skulle have handlet groft uagtsomt eller ansvarspådragende.
>
> Vi beklager derfor at måtte meddele, at vi desværre ikke kan give tilsagn til retshjælp i denne sag."

Ved brev af 25/8 2009 anmodede klagerens advokat selskabet om at revurdere sagen.

Efter yderligere korrespondance mellem parterne fastholdt selskabet igen det meddelte afslag på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Klageren har indbragt sagen for nævnet den 18/2 2010.

Klageren kræver, at selskabet skal yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgerne af ejendommen. Til støtte herfor har hans advokat i klagebrevet bl.a. anført:

"[Klageren] køber ejendom med overtagelse den 01.07.2007. Forinden indgåelse af aftale udfærdiges der sædvanlig tilstandsrapport over ejendommen. [Klageren] opdager efterfølgende, at der i stuen er væsentlige revner i gulvet. I tilstandsrapporten pkt. 6 har sælger oplyst, at der ikke er revner i gulvet. Mht. [Klageren's] egen undersøgelsespligt, kan det oplyses, at gulvet ved besigtigelse var dækket af væg til væg tæppe, og det således ikke var muligt at efterse, om de af sælger oplyste forhold var korrekte. Dog bør [klageren] kunne stole på de af sælger de facto oplyste forhold.

Sælger har boet i huset i en lang årrække, og det gøres herved gældende, at sælger uden tvivl måtte være bekendt med de pågældende forhold ved salget af ejendommen, hvorfor sælger derfor har handlet i strid med sin loyale oplysningspligt og endvidere afgivet urigtige oplysninger i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten, se bilag ... Gulvets konstruktion er desuden i strid med offentlige forskrifter.

Modparten gør gældende, at de ikke har været klar over forholdet vedr. revner i gulvene og gulvets beskaffenhed i det hele taget. Til dette skal det anføres, at forholdene vedr. gulvet i stuen er så påfaldende og åbenbare, at de umuligt ville kunne være undsluppet sælgers opmærksomhed. For at eksemplificere kan det oplyses, at [klageren] ikke har haft mulighed for at stille reoler op ad væggen uden at disse vælter. Reolerne skal understøttes med store klodser for at kunne stå i stuen. Sælger har derfor klart handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om de pågældende forhold. Forholdet hører således under LFFE § 2, stk. 5.

If Forsikring afviser at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning i sagen. Begrundelsen for afvisningen er, at selskabet mener, at det vil være svært at gøre gældende, at sælger har handlet groft uagtsomt og påberåbe sig undtagelserne i LFFE § 2, stk. 5.

De forhold som foreligger i denne sag er netop overensstemmende med undtagelsen i LFFE § 2, stk. 5, dette fremgår ligeledes af Karnovs kommentarer til ovennævnte bestemmelse, som omtaler netop de tilfælde, hvor sælger undlader at gøre opmærksom på mangler, som sælgeren vidste, ville være skjult for den bygningssagkyndige. Ved udfærdigelse af tilstandsrapporten søges netop sikret, at den bygningssagkyndige spørger sælgeren om forhold, som den sagkyndige ikke kan se, men som sælger kender til /har opdaget ved at bo i huset.

Endvidere skal vi gøre opmærksom på, at to af hinanden uafhængige eksperter ligeledes har konstateret, at der er tale om et meget grelt tilfælde, som har været dækket af væg til væg tæppe. Gulvet har en nedbøjning på midten på ca. 40 mm, hvor der højst må være 2 mm. pr. meter. Udtalelserne vedlægges som hhv. bilag … og bilag …

På baggrund af ovenstående mener vi således at have en god sag overfor sælger af ejendommen og beder om fornyet vurdering vedr. forhåndstilsagn om retshjælpsdækning."

Heroverfor har selskabet i brev af 26/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Principalt skal selskabet anmode ankenævnet om at afvise sagen, idet vi ikke er rette part for ankesagen og sælger ikke er rette part for sagsøgte.
Sagen drejer sig om forhold der såfremt disse udgør en mangel, er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring. Dette selskab har afvist at dække med begrundelsen, at forholdet ikke har mangelskarakter, men er normalt. Det er vores opfattelse, at havde der været en mangel, ville Dansk Boligforsikring have betalt for udbedring.
Der er tegnet ejerskifteforsikring, som omfatter det omtalte forhold. Ifølge Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFFE) § 2 stk. 1, skal sælger derfor friholdes for ansvar. Dette set i sammenhæng med at Dansk Boligforsikring accepterede at behandle

sagen, er det Dansk Boligforsikring der skal indgives ankesag mod. Dette følger af retshjælpsbetingelsernes § 7, jf. § 5 stk. 5. § *7 'Kan tvisten behandles ved et klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed... omkostninger ved sådan klagebehandling er ikke dækket'.* (Bilag …)

Som nævnt er betingelserne for retshjælpsdækning ikke opfyldt. Det bør ikke komme selskabet til skade, at vi ikke har fået tilstrækkelig oplysning i sagen langt tidligere i forløbet. Dette er advokatens ansvar jf. retshjælpsbetingelsernes § 12. Vi ville naturligvis have henvist til, at tvisten var med Dansk Boligforsikring, og at ankenævnsmuligheden heroverfor skulle udtømmes, før vi kunne tage stilling til sagens rimelighed.

Efter ankenævns prøvelse af Dansk Boligforsikrings afvisning, kan forsikringstager søge retshjælp til sag mod Dansk Boligforsikring, ikke mod sælger. Det er selskabets opfattelse, at sælger kun kan komme ind i billedet, i det tilfælde, at skaden/manglen af sin art falder udenfor ejerskifteforsikringen. Der henvises til erstatningsansvarslovens § 19 stk. 1. og jf. almindelig forsikringspraksis. Dansk Boligforsikring har i tilfælde af sælgers grove uagtsomhed/svig mulig regresret overfor sælger.

Det er altså kun i tilfælde, hvor selve manglen falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde, at køber vil kunne rette krav med påstand om grov uagtsomhed og svig direkte overfor sælger.

Subsidiært skal selskabet anmode ankenævnet om at give selskabet medhold i, at sagen mangler rimelighed.
…
Begrundelse:

Sælger har udtalt, at gulvene er i god stand. Sælger har boet i huset i 20 år, og har ikke set grund til at udføre arbejder på gulvet. Det er selskabets opfattelse, at selvom denne udtalelse muligvis er objektiv forkert, er det ikke tilnærmelsesvist nok, til at statuere grov uagtsomhed eller svig jf. LFFE § 2, stk. 5, som forsikringstager påstår.
Dette støttes i selve formålet med LFFE navnlig § 2, stk. 1 (se venligst *Mangler ved Fast Ejendom* H. P. Rosenmeier 5.udg. s. 68ff). Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at huseftersynet har givet gulvene en K1. Dette er i overensstemmelse med Dansk Boligforsikrings ingeniør rapport.
Selskabet henviser videre til Rosenmeier s. 249, hvoraf fremgår, at '*jf Bet. H s. 213 og bemærkninger i motiverne til lovforslagets § 2 til LFFE angiver, at det normalt ikke vil være groft uagtsomt, at en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, fx en mindre revnedannelse i fundament…* 'samme sted s. 212 fremgår '*..at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers optræden vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom'.* I øvrigt henvises til UfR 1998.185 Ø, hvor manglende oplysning af forhold ved gulv under gulvtæppe, ikke var en svigagtig eller en groft uagtsom tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt under LFFE uagtet, at der i den sag fandtes, at være en retlig relevant mangel.

---0000000---

Konklusion:

Selskabet fastholder afvisningen af at yde retshjælpsdækning til sagen, fordi:

1. sagen har ikke været anlagt som ankenævnssag mod Dansk Boligforsikring, hvorfor forsikringsvilkårenes § 7 ikke er opfyldt;

2. sælger er den forkerte sagsøgte;

3. forsikringstageren har en materielt dårlig sag, hvorfor rimelighedskravet i retshjælpsforsikringsvilkår § 5, stk. 1 ikke er opfyldt."

Hertil har klagerens advokat i brev af 16/3 2010 til nævnet bemærket:

"Indledningsvis skal jeg hermed bekræfte, at det er den allerede angivne modpart, som er rette part for sagsøgte. Det findes bemærkelsesværdigt, at If Forsikring først på nuværende tidspunkt, fremsætter påstand om ændring af part for sagsøgte, idet oplysningerne omkring ejerskifteforsikringen og dennes afvisning allerede blev tilsendt If Forsikring den 29.sep. 2009.

Det er først på nuværende tidspunkt (et halvt år senere), at If Forsikring finder det belejligt at sætte sig ind i sagen og opponere imod den angivne modpart og nu pludselig henviser tvisten til behandling ved Ankenævnet men i stedet mod Dansk Boligsikring. Resultatet af dette vil desuden være, at If Forsikring passende får mulighed for at udsætte deres beslutning vedr. stillingtagen om tilsagn til retshjælp og sagens rimelighed.

Den omstændighed at If Forsikring på så sent et tidspunkt vælger at henvise sagen videre og udskyde beslutningen om tilsagn til retshjælp, bør ikke komme forsikringstager/[klageren] til skade.

Endvidere fastholdes det, at der er tale om en skjult mangel. Manglen ses ikke ved umiddelbar besigtigelse, men bemærkes i høj grad af den, som beboer ejendommen og forsøger indretning af stuen, der henvises til tidligere eksemplificering vedr. opklodsning af reoler.

Herudover er det ikke muligt for forsikringen i direkte modstrid med flere fagfolks udtalelser, at vurdere om der er tale om en mangel. Dette er IF næppe fagligt kompetent til.

Det fastholdes i det hele, at sælgers fortielse omkring gulvenes forhold må indebære, at denne har tilsidesat sin loyale oplysningspligt og endvidere afgivet urigtige oplysninger i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Henset til manglens beskaffenhed kan der således ikke være tvivl om, at sælger har handlet groft uagtsomt, ved ikke at oplyse om forhold, som netop kun sælger kan være vidende om som følge af dennes beboelse af ejendommen.

Min klient har således grund til at føre sag, og særdeles gode muligheder for at få medhold.

På baggrund af ovenstående fastholdes indstillingen i sagen vedr. fornyet vurdering om forhåndstilsagn til retshjælpsdækning."

Efterfølgende er parterne kommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet.

Af retshjælpsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

…

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 af retshjælpsforsikringen?**

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.

…

**§ 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:

Klagerens køb af ejendommen er omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Klageren kan derfor - som udgangspunkt - ikke over for sælgerne påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. § 2, stk. 1, i LBK nr. 1141 af 28/9 2007 (Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.). Klageren kan dog påberåbe sig en mangel, hvis sælgerne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. § 2, stk. 5, 2. pkt., i førnævnte lovbekendtgørelse.

Efter sin gennemgang af sagen 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 om retshjælpsdækning. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

11. 77.864

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen