Ankenævnet for Forsikring

899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 78.421:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring i If Skadeforsikring. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt sag vedrørende mangler mod sælgeren af en ejendom, hun har købt.

Selskabet har over for nævnet anført, at klageren ikke har godtgjort, at der er rimelig grund til at føre sagen, samt at der ikke foreligger en aktuel konkret tvist mellem klageren og sælgeren af ejendommen.

I sin klage til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Ved skrivelse af 24. februar 2010 ansøgte klageren om bevilling af fri proces til sagsanlæg imod sælger af ejendommen ... Det er klagerens opfattelse at den overdragne ejendom matr. nr. … er behæftet med mangler og der ønskes således ved retssag følgende gjort gældende, nemlig:
at den solgte ejendom er behæftet med mangler, nemlig at VVS-installationer i et vidt omfang er ulovlige og i det mindste mangelfulde
at førstesalen har været ulovligt indrettet
at badeværelse ikke kan betegnes som nyt i 2003, når der blot i 1992 er opsat nye fliser
at det må lægges til grund at sagsøgte selv har udført diverse mangelfulde arbejder når håndværker ikke kunne oplyses
at sagsøgte muligvis har placeret garagen på naboens grund, hvorfor han må være erstatningsansvarlig for ulemper i den forbindelse.
Efterfølgende er der yderligere konstateret, at stueetagens gulv flere steder ikke er korrekt understøttet forstået således at det ikke når ned til der hvor det skal støtte.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Tilsagn om fri proces til sagsanlæg imod …, der solgte ejendommen til klager. Ved et sagsanlæg vil der blive gjort gældende, at sælger er ansvarlig for diverse mangler, jfr. ovenfor i pkt. 1 og bilagene."

I brev af 15/6 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Selskabet skal anmode nævnet om at sagen afvises, af følgende årsager:

1. Retshjælpsanmodningen er ikke færdigbehandlet, og sagen står stadig åben. Dette fremgår af vores skrivelse af 23. marts 2010 og e-mail dateret 12. maj 2010, hvor vi anmoder forsikringstagers advokat om information.

2. Manglerne ved huset er omfattet af ejerskifteforsikringen, som er tegnet med udvidet dækning ved Nykredit, hvor der er givet tilsagn til dækning for en større del af de påståede mangler. Er der utilfredshed med Nykredits dækning, skal forsikringstager først klage over denne afgørelse ved Forsikringsankenævnet, jf. retshjælpsbetingelsernes § 7, jf. § 5, stk. 5. Vi kan herefter tage stilling til retshjælp til en sag mod sælger, for de ikke dækkede mangler. I den forbindelse henvises i det hele til vores skrivelser af 23. marts og 12. maj 2010. Vi har ikke henvist til, at retshjælpsanmodningen forelægges nævnet til afgørelse.

3. Som det fremgår af vores skrivelser, mangler selskabet svar på konkrete anmodninger om information. På det foreliggende grundlag, har forsikringstagers advokat ikke vist, at der er en konkret og aktuel tvist, som med rimelighed kan danne grundlag for det søgsmål som er beskrevet i stævningen. Dette er et krav jf. vilkårenes §§ 2, stk. 2 og 5, stk. 1, og vi skal i øvrigt henvise til vores skrivelser af 23. marts og 12. maj 2010.

4. Noget tyder på at der ikke er en tvist om garagens placering. Det er uklart hvad der forventes, og på hvilket grundlag. Parterne synes ikke at være uenige om at placeringen rammer naboens grund. Vi mangler information om hvad den konkrete og aktuelle tvist."

Ved brev af 30/6 2010 til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"Vi har følgende bemærkninger til skrivelsen fra If.

ad 1
Man henviser til mail af 12. maj 2010. I den pågældende mail henviser man til at sagen skal behandles af Ankenævnet for Forsikring og Huseftersyn. Efter min opfattelse er det ikke korrekt da dette ankenævn behandler sager vedrørende udarbejdede tilstandsrapporter. I sagen her er det et krav der skal rettes imod den tidligere ejer af ejendommen.

ad 2
Ejerskifteforsikringen har ikke dækket alt og der er i øvrigt klaget over ejerskifteforsikringen til Ankenævnet.

ad 3
Det bestrides, at der ikke er en konkret aktuel tvist, jfr. ovenfor under pkt. 1 samt at sælgeren af ejendommen ikke kan bekræfte oplysningen fra salgsopstillingen men i stedet oplyser, at han alene har renoveret badeværelset i 1992 med opsætning af nye fliser. Min klient ønsket ønsker således at få et noget nyere badeværelse end blot en fliserenovering fra 1992. Da sælger købte ejendommen i 1973 var der 3 boliger, hvoraf de 2 var i stuetagen og 1 på førstesal. Hen ad vejen har han nedlagt disse. Sælger har fastholdt at alt arbejde er udført af autoriseret håndværkere, men han har ikke kunnet huske navnene på en eneste. Det er der-

for det er gjort gældende i udkast til stævning at arbejdet må betragtes som udført af sælger selv.

ad 4
For så vidt angår garagen er det et selvstændigt punkt i sagen med en yderst uhensigtsmæssig placering på naboens grund. Et muligt forslag var at sagsøgte blev tilpligtet at finansiere tinglysning af en deklaration ifølge hvilken naboen accepterede garagens placering."

Ved brev af 13/1 2011 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

"Selskabet skal igen - yderligere støttet af forsikringstagers advokats sidste skrivelser til nævnet, anmode om at nævnet afviser at behandle sagen.

Forsikringstagers advokat ønsker tilsyneladende selve behandlingen om retshjælp - altså selve rimelighedsvurderingen af sagen, foretaget gennem ankenævnet. Vi mener ikke dette er en måde, hverken selskabet eller nævnet bør arbejde på. Fremgangsmåden påfører ankenævnet unødigt arbejde, og selskabet betydelige ekstra omkostninger. Desuden er det uklart, hvilke argumenter nævnet skal tage stilling til, både fra selskabet og fra forsikringstager.

Vedrørende ankenævnsklager generelt. Vi forholder os til status på klagetidspunktet, altså det der klages over. Forsikringstagers advokat fremkommer her med skrivelser (der skulle være tale om nogle billeder, m.v.), som kunne være en del af den information vi har efterlyst fra sagens start. Vi skal igen henvise til vores svar til nævnet af 15. juni 2010.

Vi er indstillet på at foretage vurdering af sagen i forhold til retshjælpsdækningen, men vi mener ikke forsikringstager kan klage over selskabet, samtidig med løbende at levere manglende information og kommentarer, som netop kan være en del af det selskabet har manglet for at kunne meddele tilsagn, og som har givet forsikringstager anledning til klage til ankenævnet.

Så snart klagesagen enten afvises eller tilbagetrækkes, vil vi fortsætte vurderingen af sagen, inklusive forsikringstagers ny information som bilagt i ovennævnte breve."

Ved brev af 24/1 2011 til selskabet anførte nævnets sekretariat bl.a.:

"Tak for Deres brev af 13/1 2011.
Klagerens advokat har i sin klage til ankenævnet anført, at han søger retshjælp til en tvist mod sælger, og at der efter Nykredits behandling af sagen som ejerskifteforsikringsselskab stadig er en række forhold klageren ønsker at opnå erstatning for hos sælgeren. Advokaten angiver, at han er utilfreds med, at De ikke på dette grundlag har givet forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Det er sekretariatets vurdering, at nævnet kan behandle en sådan sag.

De har tillige anført, at De ikke finder, at sagen kan behandles af nævnet, da klagerens advokat har fremlagt nyt materiale efter indbringelsen for sagen for nævnet.

At sagen efter indbringelsen for nævnet fortsat oplyses, vurderer sekretariatet ikke kan bevirke, at sagen vil blive afvist af nævnet, eller kun skal baseres på de oplysninger, der forelå før sagens indbringelse for nævnet.

Vi kan i denne forbindelse oplyse, at der indgår nye oplysninger efter indbringelsestidspunktet i et meget betydeligt antal af de sager nævnet behandler. I bl.a. AK 73.165, der vedrører en erhvervsevnetabsforsikring har nævnet udtalt, at nævnet kan inddrage oplysninger, der først er fremlagt af en af parterne efter indbringelsen af sagen for nævnet."

Selskabet har i brev af 25/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Deres besvarelse er taget til efterretning, og selskabet vil naturligvis ikke bestride nævnets kompetence til at vælge at behandle en sag.

Dog - skal vi nævne, at vi ser AK 73.165 relevant i forbindelse med vores anmodning om at nævnet bør afvise behandling af denne sag. Det fremgår af den refererede sag, at selskabet have truffet afgørelse i sagen, og heri afvist dækning.

I nærværende sag har vi ikke afvist retshjælp til sagen. Vi er af den opfattelse at der er mangler ved huset. Klageren har ikke udtømt klagenævnsmulighederne og via sin advokat konkretiseret, og derved vist os den juridiske baggrund for at sagen med rimelighed kan føres for en domstol.

Vi mener, at der kan være mangler ved huset og har i stedet for at afvise sagen jf. § 2, stk. 3. ... *på det foreliggende grundlag,* bedt om, at sagen for den del der kan, først søges løst ved forbrugerklagenævn, idet denne behandling ikke er omfattet af retshjælp jf. § 7 jf. § 5, stk. 5. Når afgørelser herfra forelå, ville vi under inddragelse af disse viderebehandle retshjælpsanmodningen for denne del.

Den del af sagen, der ikke kan behandles af klagenævn jf. § 7 jf. § 5, stk. 5, har vi anmodet klagers advokat om at oplyse sagen - herunder at konkretisere klagers påstande og anbringender, og at give en juridisk begrundelse for påstandene, jf. § 12, stk. 2, navnlig litra c.

Uden at imødekomme ovennævnte, er klagesag anlagt. Herefter er de forespurgte oplysninger tilsyneladende så småt begyndt at komme fra klagers advokat via nævnet - som så videresender disse til os."

I stævning dateret den 22/1 2010 udarbejdet af klagerens advokat fremgår bl.a.:

"**PÅSTAND:**
Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 75.000,00 med tillæg af den til enhver tid værende procesrente (pt. diskontoen + 5%) fra stævningens indlevering til berammelse og til betaling sker.

Der tages forbehold for at regulere påstanden når syn og skøn har været afholdt, ligesom det forbeholdes at inddrage krav vedrørende garageplacering.

SAGSFREMSTILLING:
Sagsøger købte pr. 1. maj 2003 ejendommen matr. nr. …, beliggende … af sagsøgte - bilag ….

Købesummen udgjorde kr. 705.000,00. Ifølge salgsopstillingen var huset delvis moderniseret med bl.a. nyt badeværelse ligesom der på 1. sal var værelse med karnap - bilag ...

5. 78.421

Ifølge tilstandsrapporten - bilag … - var badeværelset selv- eller medbyg. Der blev efterfølgende udarbejdet skøde - bilag … - hvor sagsøgte i § 6 bl.a. oplyste: 'Sælger erklærer:

at de på ejendommen værende bygninger med deri værende installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen, ...'

I foråret 2009 konstaterede sagsøger problemer, dels med VVS-installationerne og dels som følge af, at beboelsen på 1. sal ikke var godkendt, hvorfor der reklameredes overfor sagsøgte - bilag ...

Sagsøger havde ladet autoriseret VVS-installatør gennemgå installationen - bilag ... Denne fandt en del kritisable punkter og hans konklusion var bl.a., at der skulle ryddes op i installationerne og at den billigste fremgangsmåde ville være, at indføre nye vandstik m.v.

Ved skrivelse af 3. juni 2009 - bilag … - meddelte … Kommune, at ansøgning om lovliggørelse af udestue og tagetage ikke uden videre kunne imødekommes. Sagsøger blev pålagt at foretage bygningsmæssige tiltag.

Da sagsøger havde tegnet ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring havde hun anmeldt sagen hertil og der blev givet et delvist tilsagn om dækning - bilag … - hvilket blev forelagt sagsøgte - bilag ...

Der blev afholdt et møde hos sagsøger, hvor sagsøgte, … (VVS-mesteren …), bygningskonsulent … fra Nykredit Forsikring og undertegnede deltog. Sagsøgte oplyste, at han alene havde renoveret badeværelset i 1992 med opsætning af nye fliser. Sagsøgte havde købt huset i 1973. Der var da 3 boliger med 2 i stueetagen og 1 på førstesal. Han nedlagde disse hen ad vejen og ændrede køkkenet på første sal til badeværelse. Værelse med kvist var der allerede da oplyste han.

Sagsøger har efterfølgende fået fremskaffet luftfotos, dels fra perioden 1960 til 1964 - bilag … - og dels fra 1979 - bilag … Der ses ikke kviste fra perioden 1960 til 1964, men ganske rigtigt i 1979.

Der er forsøgt at 'skære sagen til' med henblik på en forligsmæssig løsning. Dette lykkedes desværre ikke.

Sagsøger kontaktede efterfølgende … Rådgivning A/S … der udarbejder rapport af 8. december 2009 (fejlagtigt angivet 2008) - bilag ... Der gennemgik man punkterne som nævnt i bilag ...

… Kommune skrev på ny til sagsøger der den 2. oktober 2009 - bilag … - hvor man bl.a. bemærker, at der skulle ske ændring af arealerne. Skrivelsen blev fulgt op af BBR-ejermeddelelse af 7. oktober 2009 - bilag ... Her fremgik det, at den udvidede del af tagetagen var anført med 82 m^2. Dette gav et samlet boligareal på i alt 202 m^2 i mod salgsopstillingens 170 m^2. På førstesal var desuden indrettet et børneværelse som ikke kunne godkendes af … Kommune. Arealet udgør ca. 10 m^2.

Sagsøgte har hele tiden hævdet, at alt arbejde var udført af håndværkere, men har ikke kunnet huske navnet på en eneste, hvorfor sagsøger må tage udgangspunkt i, at det er sagsøgte selv der har udført arbejdet.

Der ønskes således syn og skøn.

Efterfølgende er sagsøger blevet gjort opmærksom på fra nabo, nærmere betegnet ejendommen …, matr. nr. … om at den garage, som tilhører sagsøger delvist er opført på naboens grund. I 1985 blev der udarbejdet en deklaration - bilag …, hvor naboen gav sagsøger adgangsret til at kunne foretage vedligeholdelse og reparationsarbejder af sin garage, der lå meget tæt på skel ifølge det vedlagte tinglysningsrids. Det synes imidlertid at være således, at garagen ikke alene ligger på sagsøgers ejendom. Der tages forbehold for at gøre krav gældende i den forbindelse samt at få skellet konstateret ved syn og skøn.

Det gøres gældende

at den solgte ejendom er behæftet med mangler, nemlig at VVS-installationerne i et vidt omfang er ulovlige og i det mindste mangelfulde

at førsteetage har været ulovlig indrettet

at badeværelset ikke kan betegnes som nyt i 2003, når det blot i 1992 er blevet forsynet med nye fliser

at det må lægges til grund, at sagsøgte selv har udført diverse mangelfulde arbejder, når håndværker ikke kunne oplyses

at sagsøgte muligvis har placeret garagen på naboens grund, hvorfor han må være erstatningsansvarlig for ulemper i den forbindelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?2**

1. Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, …

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 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:

Nævnet finder, at det er kompetent til at behandle klagen.

7. 78.421

Forhåndstilsagn til retshjælpsdækning til en sag mod sælger forudsætter, at den retshjælpssøgende advokat har redegjort for sagen, herunder at der foreligger en eller flere aktuelle og konkrete tvister, 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 på det foreliggende grundlag ikke har ydet retshjælpsdækning til sagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson