886/12

Den 27. februar 2012 blev i sag nr. 80.311:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har retshjælpsforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at give tilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod selskabet i anledning af afslag på dækning for en skade anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at nævnet i sag nr. 77.255 har truffet afgørelse i relation til ejerskifteforsikringen, og at der således ikke er rimelig grund til at føre sagen.

Klagerne overtog den 1/11 2007 ejendommen og anmeldte den 22/7 2008 til ejerskifteforsikringen, som var tegnet i selskabet, at de i forbindelse med nedtagning af indvendige vægge havde konstateret, at huset var sunket ca. 20 cm. i den ene side, og at der var store revner i ydervægge, sokkel og gulv i krybekælderen. Sagen blev indbragt for nævnet, som ved sin afgørelse nr. 77.255 af 20/9 2010 udtalte følgende:

> "Efter nævnets opfattelse er der, husets alder til trods, tale om meget store skævheder i huset. Skævhederne skønnes af nævnet at være så store, at de almindeligvis vil blive anset for at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Når skævhederne ikke er opdaget af den bygningssagkyndige eller af klagerne, skyldes dette tilsyneladende, at der indvendigt løbende er rettet op på skævhederne, således at skævhederne indvendig er af moderat størrelse, der ikke i sig selv kan antages at udgøre en skade. Afgørende for forsikringsdækning er herefter, om der må antages at foreligge en nærliggende risiko for sætninger i en sådan

størrelsesorden, at disse sætninger - sammenholdt med de allerede konstaterede sætninger - udgør en skade. Nævnet finder, at dette ikke er tilfældet.

Nævnet bemærker, at en fordyrelse af et muligt påtænkt ombygningsprojekt som følge af skævhederne ikke kan anses for en dækningsberettigende skade. Da forsikringen i øvrigt ikke dækker ulovligheder i forhold til offentlige forskrifter, bestemmes: Klagen kan ikke tages til følge."

I brev af 31/3 2011 til nævnet har klagernes advokat bl.a. gjort følgende gældende:

"Jeg gør gældende, at mine klienter har rimelig grund til at føre sag mod sælgerne som følge af de konstaterede sætningsskader samt de yderligere sætningsskader, der må forventes at opstå i fremtiden. Tvisten med sælger er derfor dækningsberettiget under retshjælpsforsikringen.

Det fremgår således af geoteknisk rapport af 29. september 2008, at der er tale om meget store skævheder i huset på op til 23,9 cm, og at der fortsat vil ske sætninger på omkring 3-5 cm - endda med risiko for en endnu større sætninger, hvis fundamentet merbelastes eller der udføres en sænkning i vandspejlet i området.

I geoteknisk rapport af 23. november 2008 konkluderes det endvidere, at de fremtidige sætninger, som betegnes som uacceptable, sagtens kan være større end 3-5 cm, og at der skal foretages en forstærkning af husets fundament for at undgå fremtidige sætninger. Funderingen betegnes endvidere som værende i strid med god byggeskik ud fra de på opførelsestidspunktet gældende normer.

Det må derfor efter min opfattelse lægges til grund, at sætningsskaderne må betragtes som dækningsberettigede skader, herunder når de fremtidige forventede sætningsskader ligeledes tages i betragtning. Sætningerne må således forventes at medføre en væsentlig forringelse af husets brugs- og handelsværdi, og af samme grund gøres det også gældende, at Ankenævnets afgørelse i sag nr. 77.255 ikke er korrekt eller i det mindste hviler på et så usikkert retligt grundlag, at min klient har ret til i henhold til retshjælpsbetingelserne at få økonomisk hjælp til at få prøvet sagen ved domstolene.

I forlængelse heraf skal det fremhæves, at *Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom - overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse,* 1. udg., 2010, s 305, efter en gennemgang af relevant praksis på området, har konstateret, at Ankenævnets praksis i forhold til skader om sætningsskader ikke følger domstolenes praksis:

'Ankenævnet for Forsikring følger en praksis, der afviger fra domstolspraksis, idet selskabet i større udstrækning får medhold [end ved domstolene]' (min tilføjelse i parentes).

Der henvises i øvrigt til Ankenævnets afgørelser i sagerne 72.448 og 66.484 samt Vestre Landsrets dom af 10. juni 2002 (U 2002.2300 V), der ligeledes bakker op om det synspunkt, at Ankenævnets afgørelse i sag 77.255 ikke er korrekt eller i det mindste falder inden for et gråzoneområde, hvorefter Tryg ikke berettiget kan afvise retshjælpsdækning under henvisning til retshjælpsbetingelsernes §§ 2, stk. 3 og 5, stk. 1."

Klagernes advokat har efterfølgende bemærket, at det er en retssag anlagt mod ejerskifteforsikringen, der ønskes retshjælpsdækning til.

Selskabet har i brev af 15/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Vi kan tilslutte os adv. fm. …'s fremstilling af sagsforløbet, herunder at vores kunder først i forbindelse med en række istandsættelsesarbejder konstaterede skævheder ved huset.

Dog skal det bemærkes, at der i tilstandsrapporten, som blev udfærdiget i forbindelse med vores kunders køb af ejendommen, under afsnittet 'Sælgers oplysninger om ejendommen' bl.a. blev svaret bekræftende på spørgsmålet 'Er der sætningsskader, som er udbedret?'

Foruden at henvise til indholdet af nævnets kendelse nr. 77.255, finder vi ikke anledning til at fremkomme med yderligere bemærkninger f.s.v. sagsforløbet.

Retshjælpsbedømmelsen
…
Det er vores opfattelse, at [klagerne] ikke har udsigt til at opnå et for dem gunstigt resultat i forbindelse med en civilretlig behandling af sagen.

Nævnet har bedømt klagen over ejerskifteforsikringen, og enstemmigt ikke fundet anledning til at tage klagen til følge, hverken helt eller delvist.

Vi finder ikke, at der af adv. fm. … er godtgjort omstændigheder, der gør, at [klagerne] - i forbindelse med en civilretlig behandling af sagen - har en sådan udsigt til at få ændret nævnets afgørelse af 20. september 2010, at det efter de gældende forsikringsbetingelser - med rimelighed - kan pålægges os at give et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Adv. fm. … henviser bl.a. til *Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom - overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse,* 1. udg. 2010, s. 305, hvor forfatteren bl.a. gør gældende, at *'Ankenævnet for Forsikring følger en praksis, der afviger fra domstolspraksis...'*

Dette synspunkt er vi ikke enig i, og vi mener heller ikke, at de af adv. fm. anførte kendelser samt afgørelsen gengivet i U.2000.2300V, kan tjene til støtte herfor, idet sagerne er meget individuelle, eller at vi på baggrund heraf, med rimelighed bør meddele et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning i den konkrete sag.

I den konkrete sag anerkendte nævnet, at der - trods husets alder var tale om meget store skævheder, som almindeligvis vil blive anset for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er imidlertid løbende blevet rettet op på disse skævheder, sådan at disse indvendigt er af moderat størrelse, som ikke i sig selv, kan antages at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Videre bedømte nævnet, hvorvidt der måtte antages at foreligge en nærliggende risiko for sætninger i en sådan størrelsesorden, at disse sætninger - sammenholdt med de allerede konstaterede - udgør en skade.

Dette fandt et enstemmigt nævn, ikke var tilfældet.

> Vi er enige i denne bedømmelse, hvorfor vi ikke mener, at det er rimeligt, at fordre, at vi meddeler et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning i forbindelse med en civilretlig bedømmelse af sagen.
>
> Måtte [klagerne] - uagtet vores manglende forhåndstilsagn, vælge at videreføre sagen, og måtte der - mod vores forventning - ske ændringer i grundlaget til støtte for deres sag, skal vi hermed opfordre til, at vi bliver kontaktet igen, med henblik på en revurdering af retshjælpsspørgsmålet."

Klagernes advokat har til støtte for påstanden om, at der foreligger en skade, i brev af 1/8 2011 til nævnet gjort gældende, at ejendommen er solgt med et betydeligt tab, og at køberne har nedrevet huset på grund af skævhederne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

> "**§ 2. 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?**
> 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:

Af de grunde, som selskabet har anført finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til den påtænkte retssag mod ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand