888/12

Den 14. marts 2012 blev i sag nr. 81.025:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring i tilknytning til en husforsikring i Nykredit Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en sag mod sælgeren af den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til anlæggelse af en retssag under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre proces. Selskabet har desuden afvist at yde dækning til isoleret bevisoptagelse, idet retshjælpsforsikringen ikke dækker omkostninger til undersøgelse af, om der foreligger en bæredygtig sag.

Tvisten vedrører en ejendom, som af klageren blev købt med overtagelse pr. 1/10 2009, og hvori der efterfølgende blev konstateret problemer med vandindtrængning. I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klageren ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 31/8 2009. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et byhus fra 1790. I tilstandsrapportens sælgeroplysninger har klageren svaret benægtende på spørgsmålet "Er grunden periodevis oversvømmet?" (punkt 0.7). Tilstandsrapporten ses heller ikke i øvrigt at indeholde oplysninger om det omtvistede forhold.

Klageren har indbragt sagen for nævnet den 1/8 2011. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Der er søgt om dækning under retshjælpsforsikringen, men givet afslag herpå.
Det er min opfattelse, at afslaget er uberettiget. Se nærmere begrundelse i skrivelse af 29. juli 2011 fra advokat …

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg vil opnå, at der gives tilsagn om dækning under retshjælpsforsikringen til syn og skøn/retssag med [sælgeren af ejendommen] samt nabo …"

I det omtalte klagebrev fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Som advokat for [klager] skal jeg herved anmode Ankenævnet om at træffe afgørelse om, at Nykredit Forsikring A/S skal yde retshjælpsdækning til en sag mod [sælgerne af ejendommen].
…
Sagens problematik er således, at min klient har købt en ejendom, hvori der efterfølgende konstateres problemer med vandindtrængen/optrængen.

Det gøres gældende, at sælger har kendt til problemet uden at oplyse herom og ikke har angivet noget i tilstandsrapporten herom, hvorfor hun har handlet på en sådan måde, at hun ikke kan fraskrive sig ansvaret.

Omfanget af problemet og udbedringsmuligheder skal konstateres ved et syn og skøn.

Jeg finder således, at afslag på retshjælpsdækning er givet med urette, hvorfor jeg anmoder Ankenævnet om at tage stilling til sagen."

Selskabet har i brev af 13/10 2011 til nævnet redegjort for sagsforløbet og sin afgørelse således:

"**Sagens fakta**
Vores forsikringstagere købte ejendommen … med overtagelsesdag 1. oktober 2009.

Der blev tegnet husforsikring i Nykredit Forsikring og ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Fra husforsikringen er vi bekendt med, at forsikringstager to gange har haft vand ind i huset.

Der blev anmeldt, at der den 23. november 2010 var kommet vand ind i stuen gennem gavlen. Denne skade blev afvist, fordi selv om der havde været store regnmængder, var det ikke voldsomt skybrud.

Der blev anmeldt, at der den 16. januar 2011 i forbindelse med kraftigt tøvejr var kommet vand i stue og badeværelse. Det blev oplyst, at vand var løbet fra nabomarken og ned i huset. Af skadeanmeldelsen fremgår endvidere: 'Vi har haft vand ind pga. det ekstreme vejr 2 gange før i vinter...'

Vores bygningskonsulent besigtigede først den 6. september 2011. Af hans fotorapport kan man se, at bagsiden af huset vender ud mod en højtliggende mark, hvor der er placeret et drivhus. Fra marken er der en trappe ned til en gårdhave. Vores bygningskonsulent har taget

et billede oppefra af gårdhaven, hvor han står ved støttemuren. Bygningen til venstre rummer stuen, og i bygningen til højre er badeværelset.

I forbindelse med tøvejr er overfladevand fra marken løbet ned i gårdhaven og trængt ind i bræddevæg ind mod badeværelse. Vand er trængt op fra badeværelsesgulv i forbindelse med oversvømmelsen.

I stuen har der været trængt vand ind i endevæggen mod terræn.

Vores bygningskonsulent kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere fugtskader af nogen art.

Vores skadeafdeling har ikke behandlet konsulentrapporten endnu. Husforsikringen indeholder en definition af voldsomt tøbrud, og ved et hurtigt opslag på DMIs ugeoversigter synes der ikke at have været temperaturstigning til 8-12 plusgrader, som er en betingelse for dækning. Men derudover har vores forsikringstager ikke dokumenteret, at der er sket følgeskader som følge af vandindtrængen.

Forholdet blev også anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har afvist dækning, idet vandindtrængen skal afværges ved lægning af omfangsdræn, og ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold uden for bygningen.

Tilbage er så, at vores forsikringstagere ønsker at rejse krav mod sælgeren af ejendommen … for udgifter til etablering af omfangsdræn og udbedring af badeværelse og stue. Desuden ønskes ejeren af marken … procestilvarslet, idet det kan være, at der skal udføres foranstaltninger på hans grund til imødegåelse af problemet.

Der blev ansøgt om retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse, og vores retshjælpsafdeling forespurgte, hvordan forsikringstagers advokat agtede at føre bevis for, at sælger havde udvist svig/grov uagtsomhed.

Forsikringstagers advokat svarede, at beviset ville blive ført dels ved vidneforklaring fra naboen og dels ved den syns- og skønsforretning, der skal finde sted, og hvoraf gerne skulle fremgå, at den tidligere ejer ikke kan have undgået at konstatere problemer.

Sælger har [i brev af 3/12 2010 til klageren] oplyst, at hun i sin 3-årige ejertid har haft vand i huset i 2006 - én gang. Hun havde ingen skader, eftersom det ikke var værre end det kunne tørres op. Flere naboer og huse på den anden side af …gade … havde efter hendes informationer nøjagtig det samme problem. En medarbejder fra … Forsyningsvirksomhed så vandet i huset og havde oplyst, at det var kloakrørene, som ikke kunne optage så stor en mængde vand. Der var efterfølgende lagt nye kloakrør oppe på marken, og hun havde ikke siden haft problemer af nogen art vedrørende vand i huset.

Vi afviste at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, idet vi vurderer, at vores forsikringstagere på det foreliggende grundlag ikke har en rimelig sag mod sælger af ejendommen.

Vores vurdering
Retshjælpsforsikringen dækker tvister defineret som konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål (betingelsernes § 2.2).

Retshjælpsforsikringen dækker ikke 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 (betingelsernes § 5.1).

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 (betingelsernes § 2.3).

Ejendommen er handlet med tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring. Sælger er dermed som udgangspunkt fri for mangelsansvar, men der kan rejses krav, hvis køber kan bevise, at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt (LFFE § 2, stk. 5).

Vores forsikringstager har ejet huset siden oktober 2009 og har i november 2010 og januar 2011 i forbindelse med, hvad han selv betegner som ekstreme vejrsituationer, fået vand ind i huset fra den højtliggende mark. Vi bemærker, at … i december 2010 fik store snemængder, der lukkede veje og nærmest satte øen i undtagelsestilstand. Snemasserne gjorde, at der ville blive frigivet store vandmængder, når det begyndte at tø.

Sælger har oplyst, at hun har haft vand i huset én gang i 2006, hvor kloakkerne ikke kunne klare nedbøren.

Som sagen forligger oplyst, er det således kun i ekstreme vejrsituationer, at der er kommet vand ind i huset. I sådanne situationer vil alle huse være i risiko for, at der trænger vand ind.

Vi mener ikke, at sag mod sælger er rimelige at føre, idet forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en mangel ved huset.

Forsikringstagers advokat skriver, at det ved syn og skøn gerne skulle fremgå, at sælger ikke kan have undgået at konstatere problemer med vandindtrængen. Men retshjælpsforsikringen dækker ikke omkostninger til undersøgelse af, om der foreligger en bæredygtig sag. Vi henviser til ankenævnskendelse 72180.

På det foreliggende grundlag kan vi ikke give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af retshjælpsforsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

1. Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager. Forsikringen dækker også tvister af denne art, som efter parternes aftale i stedet behandles ved voldgift.

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 at 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er en sådan udsigt til, at klageren vil få medhold under en retssag mod sælgeren, at selskabet kan pålægges at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen. Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning til afholdelse af syn og skøn.

Nævnet har ikke herved taget stilling til klagerens krav mod henholdsvis hus- og ejerskifteforsikringen. Nævnet har endvidere ikke taget stilling til, om klageren eventuelt kan have et krav mod den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson