Ankenævnet for Forsikring

894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.255:

xxxxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en planlagt retssag mod sælgeren af deres sommerhus vedrørende mangler ved sommerhuset.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til retssagen med henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre proces. Selskabet har i den forbindelse henvist til, at ejendomshandlen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendommen, og at klagerne har stillet sig i en dårlig bevismæssig situation ved at udbedre de omhandlede forhold inden retssagen, således at det ikke vil være muligt at afholde syn- og skøn.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> [Klagerne] overtog i januar 2010 sommerhuset, beliggende ... I forbindelse med overtagelsen af ejendommen viste det sig, at der ikke var vand i hanerne, ligesom håndværkere konstaterede, at det ikke var muligt at åbne for vandtilførslen. Desuden viste det sig, at ejendommens forhold vedrørende køkkenudledninger og afløb fra toilet var helt uacceptable, hvilket viste sig ved opstigning i og ved sommerhuset på grund af manglende forbindelse til septiktanken eller udførsel i ulovlig rør. Herefter og som det fremgår af vedlagte bilag til sagen blev forsikringsselskabet anmodet om retshjælp til udtagelse af stævning mod sælger af ejendommen, hvilken retshjælpsdækning altså er blevet afvist og hermed påklaget."

Selskabet har i brev af 5/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
[Klager] overtog med overtagelse pr. 20. januar 2010 fritidshuset beliggende …

I forbindelse med ejendommens ibrugtagning den 16. februar 2010, gøres det fra vores kunders side gældende, at der ikke var mulighed for at aftappe forbrugsvand på ejendommen.

Vores kunder oplyser, at de herefter kontaktede sælger, og det gøres gældende, at denne meddeler, at ejendommen 'ikke var anvendelig i vinterhalvåret, uden der blev medbragt brugsvand i dunke'.

[Klagernes advokat] tilskriver herefter ved brev af 12. marts 2010 sælgers advokat, …, hvor der rejses krav om sælgers betaling af omkostningerne ved udbedring af forholdene.

[Sælgers advokat] afviser ved brev af 26. marts 2010 det rejste krav, idet det bl.a. gøres gældende, at sælger ikke har anvendt fritidsejendommen i vinterhalvåret. Videre gøres det gældende, at sælger, i forbindelse med vinterklargøring, har haft lukket for vandtilførslen til ejendommen og tømt rørene for at undgå frostsprængninger i den uopvarmede ejendom. Dog beskrives det, at sælger alene har været på kortvarige vinterbesøg i ejendommen, hvor denne medbragte vand for at undgå at skulle til at åben for installationen.

Videre anfører sælgers advokat, at køberne - vores kunder - blot skal åbne for vandet igen.

I den videre korrespondance fastholder købers advokat, at der er tale om uacceptable vandforhold, som er skjult af sælger, mens sælgers advokat afviser, at sælger har haft problemer med installationen, og at sælger i øvrigt ikke har foretaget ændringer vedrørende forholdene, i dennes ejertid.

Derudover rejser vores kunder et mangelkrav vedrørende ejendommens afløbsforhold, ved køkkenvask og toilet, hvilke krav fra sælgers advokat bestrides at være sælger vedkommende.

[Klagers advokat] oplyser ved brev af 21. oktober 2010 til sælgers advokat, … at forholdene nu er udbedret, og det tilbydes, at sælger til fuld og endelig afklaring af ethvert krav mellem parterne betaler 50.000 kr. til vores kunder.

Dette krav afviser [sælgers advokat] ved brev af 22. oktober 2010 i sin helhed, idet det gøres gældende, at der ikke er grundlag for forholdsmæssigt afslag eller erstatning.

Advokat [klagernes advokat] ansøger ved brev af 1. februar 2011 os om retshjælpsdækning i forbindelse med en indenretlig behandling af sagen, men bl.a. henset til, at de påberåbte mangler er udbedret, og der - efter vores bedømmelse - således ikke vil kunne afholdes syn og skøn, har vi afvist at meddele et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

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.

På det foreliggende grundlag kan vi ikke se, hvorledes der er etableret et rimeligt grundlag for at gøre gældende, at sælgeren har tilsidesat dennes oplysningspligt, eller nu hvor ejendoms-

handlen er reguleret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, har optrådt groft uagtsomt eller udvist svig vedrørende forhold ved bygningen.

Videre mener vi, at vores kunder, nu hvor forholdene er udbedret, ikke vil kunne løfte beviset for hvorledes forholdene var på handelstidspunktet. I den forbindelse kan vi bl.a. henvise til afgørelserne U.1999.1875V og U.2004.28630.

Der er tale om en fritidsejendom, som ifølge det oplyste er opført i år 1963, hvorfor det må kunne forventes, at dele af bygningen og tilhørende knap 50 år gamle installationer, har udtjent deres levetid, helt eller delvist.

Vi mener derfor heller ikke, at regningerne fra , fremlagt af [klagernes advokat] som bilag …, er beskrivende for de rimelige krav vores kunder måtte have kunnet rejse, med en naturlig hensyntagen for værdiforbedringen ved nye installationer.

I den forbindelse noterer vi os endvidere, at de pågældende regninger bl.a. indeholder krav vedrørende renovering af ejendommens badeværelse, med vandtætningsmembran, nedgravning af nye sivedræn, udskiftning af tagpap over værelse, nyt loft i samme. Disse forhold kan vi under alle omstændigheder ikke se, hvorledes disse kan være sælger vedkommende.

Sammenfattende mener vi ikke, at det vil være rimeligt at fordre, at vi meddeler et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning i forbindelse med en civilretlig bedømmelse af sagen.

Måtte [klagerne] - på trods at 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."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 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:

Klagernes køb af ejendommen er omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Klagerne kan derfor - som udgangspunkt - ikke over

for sælgeren 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 klagerne kan bevise, at sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. § 2, stk. 5, 2. pkt., i førnævnte lovbekendtgørelse. Det er endvidere en forudsætning, at klagerne kan bevise, at der overhovedet foreligger en mangel.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at en retssag mod sælgeren vil kunne gennemføres med et positivt resultat for klagerne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen