Ankenævnet for Forsikring

933/14

Den 17. februar 2014 blev i sag nr. 84.722:

xxxxxxx xxxx xx
xxxxx xxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxx xxxxxxxx

mod

Tryggingarfelagid Føroyar
Kongabrúgvin
Postboks 329
110 Torshavn

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har retshjælpsforsikring i Tryggingarfelagið Føroyar. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for advokatomkostninger.

Klagerne købte et hus i 2011. De konstaterede senere fugtskader i kælderen og anmodede i marts 2012 om retshjælpsdækning til en mangelsag mod sælgerne. Der blev den 21/11 2012 foretaget syn og skøn, og selskabet afholdt udgifterne hertil.

Klagerne har efterfølgende indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet også skal afholde udgifterne til klagernes advokatbistand i forbindelse med både iværksættelse af syn- og skønsforretningen samt sagens behandling i nævnet. Selskabet afviser kravet med henvisning til betingelserne for retshjælpsdækning.

Med undtagelse af parternes indlæg for nævnet er alle bilag oprindeligt forfattet på færøsk. Selskabet har fremsendt uautoriserede oversættelser heraf.

Af købsaftalen underskrevet af parterne den 26/9 2011 fremgår bl.a.:

2. 84.722

"§ 1
Ejendommen sælges i den tilstand, den er i, og som køberne har takseret og accepteret den, før underskrivelse af dette skøde, med alle grund-, mur- og nagelfast tilbehør og alt, som berettiget tilhører ejendommen og ellers med de samme rettigheder og forpligtelser, som sælgerne har ejet den.

§ 2
Overtagelsesdagen er sat til 15. november 2011, og ejendommen skal efter denne dato på alle måder ligge for køberens regning og ansvar.
…
§ 4
Købssummen er sat til kr. 2.250.000,00 …"

Selskabet anførte i brev til klagernes advokat den 23/4 2012 bl.a.:

"Således, som sagen er belyst, vurderer vi ikke, at der er tale om en så betydelig mangel, at dette giver ret til nedslag i købsprisen. Derfor vil vi ikke, på foreliggende grundflag, bevilge retshjælp.

Dog såfremt at køberne får fuldt eller delvist medhold i denne sag, kan man genoptage retshjælpssagen til ny behandling."

Klagernes advokat bemærkede i brev af den 3/5 2012 til selskabet heroverfor bl.a.:

"Såfremt TF i forbindelse med den nye behandling fortsat er af samme opfattelse, at grundlag på værende grundlag ikke er for at bevilge retshjælpsforsikring til et søgsmål mellem køber og sælger, vil jeg anmode TF om særskilt at behandle og svare forsikringstageren, om retshjælp kan bevilges til at få udført en taksation via Færøernes Ret. Kun på denne måde kan forsikringstageren få en bedre oversigt over omfanget på skaden og prisen og dermed blive bedre i stand til at tage stilling til, om der er grundlag for at lægge sagen for retten med krav om prisnedslag eller andet."

I mail af den 15/5 2012 til selskabet anførte han yderligere:

"Bare for at der ingen tvivl skal være, vil jeg bede om en bekræftelse for, at udgifter, som forsikringen betaler til evt. taksation og vurdering, også omfatter advokatudgifter hos forsikringstageren i den forbindelse (dette fremgår ikke klart af jeres tilbagesvar)."

Selskabet anførte i mail af den 16/5 2012 til klagernes advokat heroverfor bl.a.:

"I første omgang betaler vi kun for taksationen, ikke for advokatudgifter.
Det er således, at man i nogle tilfælde godt kan bevilge kun at betale for taksation, for at få konstateret omfanget af manglerne.

Vi er, som sagt, i tvivl om, om sagen bliver ført med rimelig grund, fordi manglerne muligvis ikke er af en sådan størrelse, at dette giver ret til nedslag i købsprisen.

Derfor bevilger vi kun at betale for taksation, hvis retten udmelder taksation.

Såfremt det viser sig, at manglerne ligger under 'bagatel-grænsen', så er der ringe udsigter for vinde en sådan sag, og derfor kan vi benægte retshjælp.

Hvis der, tværtimod, er tale om mangler, som er af en sådan størrelse og art, at dette kan vurderes som en værdiformindskende mangel, så er udsigterne for at vinde sagen tværtimod gode.

Dette kan vi, som sagt, ikke vurdere, før taksation og vurdering foreligger."

I syn- og skønsrapporten af den 21/11 2012 hedder det bl.a.:

"Vurderingsfortegnelsen bliver besvaret således.

Spørgsmål 1
Om der inde i stuen ved væggen på nordsiden ses at væde kommer ind, eller om der er lækager.

Svar til spørgsmål 1:
Henvisende til ovenforstående er væggen nu tør. Man ser ikke klart på billederne, der er udleveret, at betonvæggen er særlig våd, når de er taget. Dog ser man på billederne, at strøen/lægten langs gulvet er våd. Man ser også misfarvning på asfaltpappet, der sidder op imod betonvæggen.

Spørgsmål 2
Såfremt svaret er ja til spørgsmål 1, spørges, hvad årsagen til skaden kan være, og hvordan denne kan blive repareret på tilfredsstillende måde.

Svar til spørgsmål 2:
Det er vanskeligt at sige, hvad årsagen er til skaden. Betonvæggen er støbt op med forme. D.v.s. at der er mange støbesammenføjninger. Det er ikke ukendt, at der er tit lækage omkring støbesammenføjninger. For at konstatere dette, er det nødvendigt at tage terrassegulvet op og grave ned langs væggen. At den nederste lægte er våd, viser, at støbesammenføjningen mellem gulv og væg er utæt.
Vurderingsmanden konstaterede også, at der er ingen dampspærre opsat i vægklædningen indvendigt. Dette gør, at det kondenser på betonvæggen.

Spørgsmål 3
Taksator- og vurderingsmanden bliver bedt om at undersøge, om terrassen på nordsiden er drænet på tilfredsstillende måde, og om der er sat væde eller har sat væde fra terrassen og ind i husejendommen.

Svar til spørgsmål 3:
For at undersøge dette, må der graves op langs væggen på nordsiden. Dette var ikke gjort, da taksationen blev foretaget, men væden på den nederste lægte viser, at dræningen ikke er tilfredsstillende, og derfor sætter der væde ind.

Spørgsmål 4
Såfremt svaret er ja til spørgsmål 3, spørges hvad årsagen er til lækagen, hvordan årsagen til lækagen kan blive udbedret på tilfredsstillende måde, og om lækagen har forårsaget skade inde på parcelhusejendommen.

Svar til spørgsmål 4:
Årsagerne til skaden er to: Den ene at dræningen udenfor sikkert ikke er tilfredsstillende, og derfor sætter der væde ind nede ved gulvet. Og den anden, at ingen dampspærre er i vægbeklædningen indvendig.

For at udbedre dette, bliver det nødvendigt at tage terrassegulvet op, grave op langs væggen, isolere væggen, sætte 'bobleplast' op og tætne foroven med hertil lavet liste, fylde drænende materiale i igen og lægge terrassegulvet på igen.
Indvendig må beklædningen på nordvæggen tages fra og sættes op igen fagligt rigtigt med afstand og dampspærre.

I forbindelse med terrassegulvet skal vurderingsmanden påvise, at dette er ikke lavet fagligt rigtigt. Her burde en vandfast dug/tagpap blive lagt ned på krydsfinerpladerne, ellers rådner de med tiden, (se billeder), dette ville også forhindre, at vand kom ned i opfyldningen under og derfra sætte ind nede ved gulvet.

Spørgsmål 5
Såfremt svaret til spørgsmål 1 og 3 ovenfor er ja, bliver taksator- og vurderingsmanden bedt om at vurdere, hvad det koster at lave de nødvendige udbedringer på terrassen, så der ikke længere er lækage, og hvad det koster at lave de nødvendige reparationer inde i stuen og vedrørende væggen på nordsiden.

Svar til spørgsmål 5:

Udgifter af ovenfornævnte reparationer vurderes således:

At tage terrassegulvet op	kr. 7.500,-
At grave langs nordvæggen	kr. 12.000,-
At isolere betonvæggen og sætte 'bobleplast' op	kr. 10.000,-
At fylde drænende materiale i igen	kr. 15.000,-
At lave terrassegulvet om med hældning incl. altandug	kr. 35.000,-
At beklæde nordvæggen indvendig igen og male	kr. 20.000,-
At reparere gulvet i stuen	kr. 10.000,-
I alt	kr. 109.500,-
Moms	kr. 27.375,-
Reparationsomkostninger i alt	kr. 136.875,-

Spørgsmål 6
Taksator- og vurderingsmanden bedes til sidst vurdere, hvornår vedkommende skader kan være opstået.

Svar til spørgsmål 6:
Dette er ikke muligt for vurderingsmanden at svare på. Men skaderne er nok kommet efterhånden, dette fordi omstændighederne, så vidt vurderingsmanden ved, ikke er ændret."

Klagernes advokat anførte efterfølgende i brev af den 22/11 2012 til selskabet bl.a.:

"Som taksator- og vurderingsrapporten viser, er der tale om forskellige skader med huset, som tilsammen koster kr. 136.875,00 at reparere, ifølge taksator- og vurderingsmanden.

Ifølge taksationen er der således tale om en situation, hvor der forligger mangler, der svarer til godt 6% af købsprisen, og derved tale om mangler, som må vurderes give ret til nedslag i købsprisen, se også jeres skrivelse af 23. april 2012.

I fortsættelse af ovenforstående skal jeg hermed anmode TF om at genvurdere afgørelsen om retshjælpsforsikring til mine klienter, idet, at det nu er konstateret, at der var grundlag for at bede om taksationen, og at der er grundlag for at fremsætte krav imod sælger. Jeg henvi-

ser også til jeres skrivelse/email af 16. maj 2012 vedr. advokatudgifter, idet at TF i denne sag har meddelt, at selv om der betales for taksation og vurdering, betales ikke for nødvendige advokatudgifter i den forbindelse.

Konkluderende anmodes således TF om at bevilge forsikringstageren fuld retshjælpsforsikring i forbindelse med denne sag."

I mail af den 11/2 2013 til selskabet anførte han yderligere:

"Jeg har den 7.12.2012 skrevet til sælgerne for at prøve forlig, og begge deres advokater svaret samme dag, at de ikke er interesserede i at acceptere forligsforslaget, fordi det vurderes, at der er intet ansvarsgrundlag og at præmisserne for nedslag ikke vurderes være tilstede, fordi manglen er forholdsvis lille.

Modparten har ikke fremlagt andet forslag, men har frafaldet kald og varsel, hvis der stævnes, og dette kan dårlig forstås anderledes end, at forlig ikke er en mulighed."

Selskabet bemærkede i mail af den 14/2 2013 til klagernes advokat heroverfor bl.a.:

"Vedrørende bagatel-grænsen, så kan denne variere efter, hvor alvorlig manglen er. Tendensen er, at jo mere alvorlig manglen er, jo lavere bliver bagatel-grænsen sat (3-5%), f.eks. hvis ejendommen viser sig være ulovlig og myndighederne stiller krav, eller hvis der er tale om mangler, som på en eller anden måde gør ejendommen ubrugelig p.g.a. 'afgørende funktionssvigt'. For andre mangler, sættes grænsen meget højere - mellem 8-10% af købssummen.

I dette tilfælde vurderer vi ikke, at der er tale om en så alvorlig mangel, at der er grundlag for at bruge en lavere bagatel-grænse. Således vurderer vi heller ikke, at der er grundlag for at kræve nedslag i købsprisen, ligesom vil før har meddelt.

Vores stilling er således uændret, og vi vurderer ikke, at din klient opfylder betingelserne for at få retshjælp, henvisende til retshjælpsforsikringsbetingelserne § 5 stk. 1, som vi før har påvist og gengivet i skrivelse dat. 23. april 2012."

Klagernes advokat har i klageskemaet dateret den 5/7 2013 bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Sagen drejer sig kort om, at Tryggingarfelagið Føroyar i første omgang med brev af 23. april 2012 afslår at bevilge klagerne dækning under retshjælpsforsikringen i forbindelse med, at de ønskede syn og skøn foranstaltet, da de nyerhvervede hus, som de havde købt for 2,25 mio. var behæftet med mangler i form af fugt og lækager i kælderetagen. Forsikringsselskabets brev er dateret 23. april 2012.
Efter at have kontaktet selskabet igen med brev af 3. maj 2012, meddelte selskabet med e-mail af 16. mat 2012, at dersom syn og skøn blev foranstaltet, kunne udgifterne til 'synet' blive refunderet af forsikringsselskabet. Selskabet præciserede i den forbindelse efterfølgende, at i første omgang var det kun synsforretningen, som ville blive dækket og ikke advokatomkostninger i den forbindelse.
Efter at der har været afholdt syn og skøn, hvor syn og skønsmanden kom til den konklusion, at ejendommen var behæftet med mangler, som i alt ville løbe op i kr. 136.875 at udbedre, henvendte vi os igen til forsikringsselskabet den 22. november 2012 med anmodning om, at

forsikringsselskabet efter syn- og skønsrapportens konklusioner reviderede sin afgørelse om kun at bevilge mine klienter retshjælpsforsikringsdækning til selve syn- og skønsforretningen. Der blev i den forbindelse oplyst og begrundet med, at synsforretningen netop havde påvist, at der var grundlag for at anmode om syn og skøn, samt at der var grundlag for at rejse et krav mod sælger. Derfor blev forsikringsselskabet anmodet om at bevilge forsikringstageren fuld retshjælpsdækning i forbindelse med sagen. Med e-mail af 30. april 2013 svarede forsikringsselskabet nægtende på anmodningen med henvisning til § 3, stk. 3 og 4 i forsikringsbetingelserne for retshjælp, hvoraf det fremgår, at det kun er udgifter til selve synet, som der betales for. Der blev også henvist til side 214 i bogen 'Retshjælpsforsikringen' af Michael S. Wiisbye.

Dertil blev der også henvist til to afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring, sag nr. 72.215 og 74.603, som omhandler advokatudgifter i forbindelse med syn. Med e-mail af 30. april 2013 kontaktede undertegnede igen forsikringsselskabet med henvisning til, at de udgifter, som vi efterlyser dækning for, først og fremmest er reguleret i forsikringsbetingelserne § 4, stk. 1. De omtalte afgifter, som forsikringsselskabet lagde vægt på, afviser netop ikke dækning for advokatudgifter, men den forsikrede/advokaten har i henhold til afgørelsen ikke krav på a conto betaling før den retssag, som verserer i begge de sager, som bliver refereret, er afviklet/dom er afsagt. Der blev også i mit brev henvist til, at dette er i overensstemmelse med 8, stk. 7 i forsikringsbetingelserne, men dette forhindrer på ingen måde for dækning for nødvendige advokatudgifter, at synet eventuelt har resulteret i, at konflikten/sagen f.eks. afsluttes med forlig eller bliver opgivet. Dette fremgår klart av side 369 i bogen 'Retshjælpsforsikringen'.

Derfor bliver det gjort gældende overfor forsikringsselskabet, at omtalte afgørelser støtter op om, at forsikringen også dækker nødvendige advokatudgifter hos forsikrede, dog således, at verserer der retssag, må denne først afvikles, da advokaten ikke har krav på a conto betaling fra forsikringsselskabet.

Senere samme dag, 30. april 2013, svarede forsikringsselskabet igen via e-mail, at selskabet kun har godkendt at betale for selve synet j.fr. § 4, stk. 4. Dette var for at få afklaret, om der var rimelig årsag til at fortsætte med sagen, i. fr. § 5, stk. 1. Forsikringsselskabet har tidligere tilkendegivet, at de vurderer ikke, at der er grundlag for at fortsætte med sagen, og med den begrundelse vil de ikke betale for sagsomkostninger efter 4, stk. 1.

Forsikringsselskabet gentog derefter sin konklusion, at de kun betaler for udgifter til selve synet og ikke advokatomkostninger.

I e-mail af 1. maj 2013 blev forsikringsselskabets afgørelse påklaget til den interne klagesagsbehandler.

I forbindelse med klagen har leg yderligere henledt opmærksomheden på, at uanset, at de generelle betingelser/forudsætninger for at få dækning i henhold til forsikringsbetingelserne er, at forsikringstageren har sat sig i forbindelse med en advokat i. fr. pkt. 11, og uanset, at det i denne sag er udmeldt syn og skøn af retten, hvor mod parterne begge var repræsenteret af hver sin advokat, hvor undertegnede som advokat for klager og advokaterne som repræsenterede modparterne har drøftet synstemaet, så har forsikringsselskabet tidligere været af den opfattelse, at udgifterne til advokat ikke kan få dækning. Dette er vi ikke enige i, da disse udgifter må vurderes som naturlige og nødvendige da der skal udarbejdes et synstema, syn og skøn skal forberedes og afvikles, samt når der efterfølgende skal tages stilling til, om sælen skal forelægges retten m.v. Dertil kommer, at undertegnedes kontor har lagt ud kr. 130,00 i retsafgift, som er nødvendig for at foranstalte synet. Denne udgift er også en naturlig udgift, som henhører under dækningen for syn og skøn.

Den interne klagesagsbehandler blev derfor anmodet om at behandle sagen med hensyn til, at forsikringstageren får dækning for rimelige og nødvendige udgifter til advokat i forbindelse med syn og skøn, forberedelse og stillingtagen til resultatet af syn- og skønsforretningen, nødvendig kommunikation med forsikringsselskabet om retshjælpsforsikring m.v. Dertil blev der påpeget, at konklusionen hos forsikringsselskabet ikke vurderes at være rigtig, idet der

bl.a. henvises til, at det ikke er rimeligt via forsikringsbetingelserne at forlange, af forsikringstageren, at denne skal kontakte advokat, hvis han overhovedet skal få ret til retshjælpsforsikring (her konkret foreløbigt begrænset til syn og skøn), samtidig som forsikringstageren får nægtende svar med hensyn til afholdelse af de udgifter, som har været nødvendige til advokat i forbindelse med synet. Dertil ønskes også, at forsikringsselskabet afholder rimelige og nødvendige udgifter, som har været afholdt i forbindelse med brevveksling/klage til forsikringsselskabet og Ankenævnet for Forsikring i forbindelse med sagen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Forsikringstageren ønsker, at der træffes afgørelse om, at forsikringsselskabet er forpligtet til at dække rimelige og nødvendige udgifter til advokat, da der er bevilget dækning for udgifterne til afholdelse af syn og skøn."

Selskabet har i brev af den 2/8 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi fik at vide (bilag …), at de havde opdaget problemet nede i kælderen, da de skulle flytte et bord, som skrabede imod væggen, således at tapetet revnede. Indenfor tapetet var der fugtigt op til ca. 1,5 m fra gulvet. De tog kontakt med mægleren, der anbefalede dem at fjerne vægpladerne. I denne forbindelse opdagede de, at isolationen indenfor væggen var fugtig og dampspærren (tjærepap) var fugtig og lugtede af fugt. De havde ikke undersøgt, om der også var fugt under gulvpladerne.

Der er tale om ca 10 kvm væg, der er fugtig.

Der foreligger ingen statusrapport af ejendommen.

I 2005 er der lavet køkken, badeværelse på 1. etage, oliefyr skiftet og der er indrettet lejlighed i kælderen. I 2007 er der lagt nyt gulv i stuen og i gangen i kælderen, vinduer er skiftet til termoruder, terrasse/altan er også anlagt.

Køber har ikke haft særskilte ønsker eller krav med hensyn til ejendommen, og sælger har ikke ydet nogen form for garanti eller lignende med hensyn til ejendommen.

De ved ikke hvor omfattende mangelen er, og de har ingen vurdering på reparationsomkostning.

Den fugtige væg er ikke under jord, som sådan, men der er bygget en terrasse udfra stuen på 1. etage, hvor der derefter er fyldt op (med grus/sten) under terrassen/altanen, dvs. en slags 'kasse med fyld i' udenfor den fugtige væg.

Derefter har vi modtaget billeder af huset, der bl.a viser terrassen/altanen og fyldet under gulvet, samt den omhandlede fugtige væg, som på tidspunktet, hvor billederne blev taget, var optørret.

Huset er købt af sælger i oktober 2007 og solgt til køber i november 2011 for DKK 2.250.000.
Efter modtagelsen af disse oplysninger, kontaktede vi to af vores bygningstaksatorer og spurgte om de nogenlunde udfra billederne kunne komme med en vurdering af, hvad det ville koste at reparere væggen, herunder om selve byggemåden var i overensstemmelse med almindelig standard, og i givet fald, hvorfor et sådant problem opstår, og om et sådant problem er almindeligt forekommende.

I deres svar, tog de først og fremmest forbehold for, at de ikke havde været på stedet og undersøgt stedet nærmere, med efter hvad de kunne se på billederne, er sådanne fugtproblemer ikke noget usædvanligt fænomen i ældre ejendomme. Det er oplyst, at ejendommen er opført i 1978, men at kælderen er indrettet i 2005. Opførelsen af stillinger m.m. er i overensstemmelse med almindelig anerkendt standard på opførelsestidspunktet, men det er almindeligt kendt (her på Færøerne), at fugtproblemer opstår i forbindelse med indretning af kældere i ældre huse. Ifølge købers oplysninger, er der 10 kvm væg, som er skadet. Dette koster omkring 15-20.000 at reparere. Hvorvidt gulvet også er beskadiget, ved de ikke, og der er derfor ikke taget stilling til dette i deres vurdering.

Vores vurdering i henhold til retshjælpsbetingelserne og praksis

Spørgsmålet er herefter, om der er tale om en mangel af en sådan størrelse, at dette giver ret til afslag i købsprisen eller Om der er tale om en mangel, som køber må tåle, taget i betragtning ejendommens alder og de i øvrigt foreliggende oplysninger omkring ejendommen.

Vi har gjort gældende den almindelige praksis vedrørende afslag i købsprisen, at der gælder en såkaldt 'bagatel-grænse', hvorefter der skal være tale om en mangel på mellem 4-10% af købsprisen, inden der tilkendes ret til afslag. Dette ville i dette tilfælde betyde, at der skulle være tale om en mangel på imellem 90-225.000 for at få ret til afslag.

Beløbsmæssigt er dette et forholdsvis vidt spænd, men bagatelgrænsen varierer også alt efter hvor alvorlig mangelen er, dvs. hvilken slags mangel der er tale om. Tendensen er, at jo alvorligere mangelen er, jo lavere sættes bagatel-grænsen; f eks. om ejendommen er ulovlig og der stilles krav fra myndighederne om at afhjælpe problemet eller om der er tale om mangler, som på en eller anden måde gør ejendommen uanvendelig til almindelig beboelse på grund af afgørende funktionssvigt. I sådanne tilfælde sættes bagatel-grænsen almindeligvis lavt, mens der i alle andre tilfælde sættes en forholdsvis høj grænse - mellem 8-10% af købssummen.

På grund af dette og vores taksatorers udtalelser (med forbehold), vurderede vi, at der ikke var grundlag for at sætte bagatelgrænsen lavt på grund af manglernes art og omfang, og at det derfor var usandsynligt, at der i dette tilfælde var tale om en mangel af en sådan størrelse, at reparationsomkostningerne ville overstige en bagatelgrænse på 8-10% af købssummen.

Vi henviste i denne forbindelse til de almindelige retshjælpsbetingelser § 2, stk. 1, at der for det første skal være tale om en tvist, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

På tidspunktet for ansøgningen, var der, som sådan, ikke opstået nogen tvist, bortset fra at sælgerne havde givet udtryk for, at de på daværende tidspunkt ikke så sig i stand til at tage stilling til et eventuelt afslag. Formentlig på grund af, at der på det tidspunkt ikke var klarlagt, hvorvidt der var tale om en mangel, samt en mangel, som berettigede køberne til afslag i købesummen.

Derudover henviste vi til § 2, stk. 3.
…
Og § 5, stk. 1:
…
I brev dateret 03.05.2012 fra advokaten (bilag …) kritiserer han vores afgørelse og henviser til, at vi kun har fokuseret på selve den fugtige væg og ikke har taget højde for selve årsagen

til fugtproblemerne, som de mener stammer fra terrassen/altanen. Han gør gældende, at det ikke nytter kun at reparere det beskadigede, hvis årsagen til skaden stammer fra noget andet, og henviser han til, at det er nødvendigt også at reparere fejlen med terrassen/altanen, hvilket utvivlsomt vil medføre større reparationsomkostninger.

I denne forbindelse anmodede advokaten om genoptagelse af sagen til ny behandling med henblik på, at få dækket udgifterne til syn og skøn, for således at få afklaret det reelle omfang af skaden.

Uanset at der almindeligvis ikke kan opnås dækning til sådanne udgifter med henblik på at få stadfæstet, *om* sikrede har et berettiget krav, som han kan gøre gældende mod sælger, så gik vi alligevel med til at dække udgifterne til syn og skøn. Det var dog med forbehold for, at vi stadigvæk var af den opfattelse, at udsigterne for sikrede, at få medhold i et eventuelt krav mod sælger, var dårlige, og at vi derfor i første omgang *kun* ville dække udgifterne til *syn og skøn.*

I mail til advokaten den 16. maj 2012 gjorde vi udtrykkeligt opmærksom på, at vi kun betalte for syn og skøn og ikke advokatomkostninger i forbindelse med syn og skønsforretningen (bilag …).

Efter modtagelse af syn og skøn viste manglerne sig at være noget større, end først antaget af os (dog med forbehold), men at der stadigvæk var tale om et beløb, der lå under bagatelgrænsen (bilag 8). Der var i synet ikke taget i betragtning eventuelle forbedringer, hvilket i så fald skulle fradrages. Vores taksatorer gennemgik synsrapporten og gjorde opmærksom på, at med hensyn til terrassen/altanen, var altandug, isolering og duppeplast at betragte som forbedringer. Omkostningerne for dette skulle derfor fradrages, hvilket betød, at omkostningerne af manglerne kom at ligge på 4% af købsprisen, hvilket var under bagatel-grænsen på 8-10%.

I mail den 11. februar 2013 fra advokaten (bilag …), oplyste han, at han havde forsøgt at forlige sagen, men at sælgernes advokater begge havde afvist forlig af samme grunde, som vi oprindeligt havde afvist retshjælp på. For det første var der intet ansvarsgrundlag og forudsætningerne for at opnå afslag i købsprisen var ikke til stede, da manglerne var forholdsvis små i forhold til købsprisen.

Vi fastholdt dermed vores oprindelige afgørelse, jf. §§ 2, stk. 3 og 5, stk. 1, men betalte regningen fra syn- og skønsmanden, som aftalt. Vi betragtede dermed sagen som afsluttet for vores vedkommende (bilag …).

På trods af, at vi, som nævnt tidligere ovenfor, havde gjort advokaten opmærksom på, at vi kun ville betale omkostningerne til syn og skøn, kontaktede advokaten os igen, idet han mente, at advokatomkostninger (salæret) i forbindelse med syn og skønsforretningen skulle betales af os.

I vores besvarelse i mail 30. april 2013 (bilag …) henviser vi til § 4, stk. 3 og 4 hvoraf det fremgår, at det kun er omkostningerne til selve syn og skønnet der er tale om. I denne forbindelse henviste vi til AK 72.215 og 74.603 (bilag …) hvoraf det fremgår, at salær er ikke en del af de omkostninger, som stk. 3 og 4 omhandler. Det er kun selve synet, dvs. kun regningen fra synsmanden, som er omfattet af denne bestemmelse.

Advokaten svarer igen, at disse afgørelser netop ikke afviser dækning for advokatomkostninger, og henviser i den forbindelse til § 4, stk. 1 (bilag …). Vi gjorde i denne forbindelse op-

mærksom på, at den generelle forskel på afgørelserne og denne sag er, at vi har afvist retshjælp. Efter vores opfattelse kan man ikke opnå dækning for advokatomkostninger efter § 4, stk. 1, hvis retshjælpsdækning på forhånd er afvist. En anden væsentlig forskel er også, at afgørelserne vedrører verserende retssager, mens der i dette tilfælde ikke er nogen retssag, idet man først ville få foretaget syn og skøn for at fastslå, om der var grundlag for at rejse en sag mod sælgerne.

Det, som vi forsøgte at påvise med afgørelserne var isoleret set, at synsomkostninger og advokatsalær skal holdes adskilt, således at (aconto) afregning af salær ikke kan medregnes under synsomkostninger.

Det er således vores opfattelse, at da vi har afvist at yde retshjælp, så er enhver advokatomkostning (salær) ikke omfattet, men kun udgiften til synsmanden, som vi på forhånd havde bevilget at betale. Derfor mener vi ikke, at advokaten kan opnå dækning for salær i forbindelse med syn og skønsforretningen, selvom vi har bevilget dækning for synsomkostningerne - Eller med andre ord, kan advokaten ikke 'medregne' salær under synsomkostningerne, jf. § 4, stk. 3 og 4.

Med hensyn til advokatens påstand om dækning af omkostninger i forbindelse med brevveksling/klage til os og Ankenævnet for Forsikring, henviser vi til retshjælpsbetingelsernes § 7, hvorefter omkostninger i forbindelse med klagenævnsbehandling ikke er dækket."

Af forsikringsbetingelserne 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.

…

§ 4. Hvilke omkostninger er dækket af retshjælpsforsikringen?

1. Egne sagsomkostninger. For småsager gælder § 11a.

…

3. Udgifter til syn og skøn, som under en retssag er udmeldt af retten.

4. Udgifter til syn og skøn efter retsplejelovens kapitel 32, når udmeldelsen på forhånd er godkendt af selskabet, se § 5, stk. 1, eller når resultatet af syn og skønsrapporten giver sikrede rimelig grund til at fortsætte sagen.

…

§ 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.

…

11. 84.722

§ 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.

§ 8. Erstatning og selvrisiko
…
7. A contoerstatning udlægges for positive udgifter - herunder udlæg til advokatforbindelser - når disse er afholdt. Advokatsalærer betales, når dom er afsagt, selv om dommen bliver appelleret. Advokaten skal dog forinden søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten, se § 9, stk. 4."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at klagerne overtog ejendommen den 15/11 2011, uden at der blev tegnet ejerskifteforsikring, og at der ved syn og skøn den 21/11 2012 blev konstateret skader på ejendommen. Klagernes eventuelle krav mod sælgerne i anledning af de omhandlede skader på ejendommen skal herefter afgøres efter retspraksis vedrørende erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen som følge af mangler ved fast ejendom.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har vurderet, at der ikke er rimelig grund til at føre retssag vedrørende mangler ved den faste ejendom.

Selskabet og klagerne er uenige om, hvorvidt selskabet skal dække klagernes udgifter til advokat i forbindelse med det syn og skøn, som selskabet gav tilladelse til at gennemføre, og som skulle være med til at afklare, hvorvidt der var rimelig grund til at føre retssag.

Nævnet finder, at selskabet har været berettiget til at afslå at dække klagernes advokatomkostninger i forbindelse med gennemførelsen af det af selskabet godkendte syn og skøn. Nævnet lægger herved afgørende vægt på, at selskabet i sin mail af 16/5 2012 til klagernes advokat præciserede kun at ville betale for taksationen og ikke for advokatudgifter. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabet fra sagens start har anført,

at der ikke er rimelig grund til at føre en retssag om mangler ved fast ejendom på grund af manglernes karakter og omfang, og at selskabet på forespørgsel fra klagernes advokat oplyste, at man i første omgang kun betaler for taksationen, ikke for advokatudgifter.

Det fremgår af punkt 7 i betingelserne for retshjælp, at omkostninger ved klagenævnsbehandling ikke er dækket. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning for advokatomkostninger til behandling af sagen i nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen