Ankenævnet for Forsikring

Den 17. november 2014 blev i sag nr. 86126:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring GS
Grønningen 1
1270 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring i Købstædernes Forsikring GS. Han klager over selskabets afslag på at yde tilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod sælgeren af hans hus.

Selskabet har afvist at yde tilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at der ikke er rimelig grund til sagens førelse.

Det fremgår af sagen, at klageren købte et bjælkehus med overtagelse den 1/11 2013. I forbindelse med købet af huset modtog han en tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, ligesom sælgeren tilbød at betale halvdelen af præmien på ejerskifteforsikringen. Klageren valgte ikke at tegne ejerskifteforsikring for huset.

Ved mail af 14/3/ 2014 til selskabet anmodede klagerens advokat om retshjælpsdækning til en sag mod sælgerne af ejendommen. Anmodningen var bilagt stævning af 11/3 2014, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "I december 2013 oplevede sagsøger, at der trængte vand ned fra loftet i forbindelse med et kraftigt regnvejr. Ved nærmere undersøgelser viste det sig, at vandet stammede fra vandindtrængen på østgavlen i et loftsrum. Sagsøger fik først kendskab til eksistensen af dette loftsrum efter overtagelse, idet dette aldrig er blevet fremvist for sagsøger af hverken de sagsøgte eller ejendomsmægleren. I loftsrummet var der store fugtaftegninger og der løb vand ned ad væggen.

Sagsøger tog, efter at have fået oplysninger om denne af ejendomsmægleren, kontakt til den tømrer, som havde udbedret skotrenden. Denne tømrer meddelte, at han intet kendte til selve loftsrummet, og at problemerne skyldtes selve opbygningen af bjælkelagene. Dette blev bekræftet af sagsøgers egen tømrer, Tømrermester ... fra ... Byg. Denne oplyste, at not og fer i samlingerne var 5-6 mm., hvilket ifølge denne ikke var tilstrækkeligt.

Som sagens bilag … vedlægges fotografier taget på ejendommen den 3. februar 2014.

I forbindelse med vandindtrængen reklamerede sagsøger til de sagsøgte igennem ejendomsmægleren. Ejendomsmægleren oplyste, at hun ikke kendte til loftsrummet, og at da problematikken blev foreholdt de sagsøgte oplyste de sagsøgte, at dette var et tilbagevendende problem med regn og hård blæst (bilag …). Ejendomsmægleren har efterfølgende oplyst, at hun rent faktisk kendte til loftsrummet (bilag …).

Ved brev af 5. februar 2014 fremsendte sagsøger reklamation til de sagsøgte (bilag …). De sagsøgte afviste ved brev af 26. februar 2014 (bilag …) reklamationen.
...
I forbindelse med handlens indgåelse afgav de sagsøgte tilbud om at tegne ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring (bilag …). Som særlig undtagelse i tilbuddet er på side 3 nævnt: *"Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens bjælkekonstruktion, som følge af fugt, herunder råd- og svamp/insektangreb."* Det er sagsøgers opfattelse, at dette forbehold er ugyldigt, hvorfor de sagsøgte ikke har afgivet et gyldigt tilbud på en ejerskifteforsikring med den virkning, at de sagsøgte ikke nyder beskyttelse efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendoms § 2, stk. 1.
...
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende

- at det af de sagsøgte afgivne tilbud om ejerskifteforsikring ikke var gyldigt, da det indeholdt en undtagelse, som ikke var konkret begrundet i ejendommens forhold, men nærmere en generel undtagelse på baggrund af en ejendomstype, hvilket medfører at de sagsøgte ikke er beskyttet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendoms § 2, stk. 1, da ejerskifteforsikringstilbuddet ikke er i overensstemmelse med § 5, stk. 3 jf. bkg. 2012 nr. 13 § 1, nr. 1, og at de sagsøgte på denne baggrund er erstatningsansvarlige efter de almindelige regler om erstatningsansvar,
- at de sagsøgte ved ikke at have forevist loftsrummet for sagsøger og ved ikke loyalt at have oplyst om tidligere problemer med vandindtrængen har handlet groft uagtsomt, subsidiært simpelt uagtsomt,
- at de sagsøgte på denne baggrund er erstatningsansvarlige over sagsøger for det tab sagsøger måtte lide, og
- at sagsøgers tab udgør påstandsbeløbet"

I mail af 17/3 2014 til klagerens advokat meddelte selskabet afslag på anmodningen om retshjælpsdækning, idet det bl.a. blev anført:

"I den konkrete sag finder vi ikke godtgjort, at der er tale om mangler, og lægger vægt på, at det er et fåtal af gange der er konstateret vandindtrængningen, og at den eneste der er nogenlunde dateret i anmeldelsen er primo december 2013, hvor der var en landsdækkende og endog særdeles kraftig storm.

Skulle der være tale om mangler, finder vi fortsat ikke, at sikrede har en rimelig udsigt til at få medhold, og lægger vægt på, dels at sælger er værnet af ordningen i forbrugerbeskyttelses-

loven, og at formålet med denne er at give sælger en ansvarsfritagelse for mangler ved ejendommen.

Der kræves derfor grov uagtsomhed for at sælger kan dømmes, og dette finder vi ikke at du har løftet bevisbyrden for, og dette gælder især fordi sælger jo de facto oplyser i tilstandsrapporten, at der er sket vandindtrængning og at årsagen er udbedret, se dertil tilstandsrapportens afsnit 1.3 hvor der med en k1 er oplyst, at der har været vandindtrængninger, men at forholdet er udbedret.

Vi finder ikke, at det anførte om gyldigheden af ejerskiftetilbuddet kan føre til et andet resultat, da hverken forbrugerbeskyttelsesloven (§2a) eller for den sags skyld ejerskiftebekendtgørelsen giver hjemmel til synspunktet om, at fordi et forbehold i policen er for vidtgående, vil sælger ikke være ansvarsfri. Vi henviser til de indholdsmæssige krav til dækningen i bekendtgørelsen.

Retsvirkningen af et ugyldigt forbehold er, at forholdet ikke er gyldigt, og at selskabet efter omstændighederne kan pådrage sig et ansvar, men policen blev ikke tegnet."

I tilstandsrapporten af 30/5 2013 fremgår det bl.a.:

"**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.3	Skotrender/inddækninger	K1	Ifølge tidligere tilstandsrapport var der utætheder ved østgavlen, men der er sket udbedring. Note: Husejer oplyser at der ikke er trængt fugt ind siden udbedring af professionel håndværker, og den tidligere K3 er derfor ændret til K1 og det skønnes at være tilstrækkelig at situationen holdes under observation under den normale vedligeholdelse.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1	Indvendige vægge	K0	Fugtskjoldet bagmur mod øst i tagrummet. Træet er dog tørt p.t.
		K0	Fugtskjoldet vægbeklædning over buen ved alrummet. Note: Fugtskjolderne er ca. under det sted, hvor der tidligere var utætheder som nu er udbedret.

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Siden 2000**			
...				
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

- vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
- lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

---

2. Tage

2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?			
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?"	☐	☒	☐

I tilbuddet om ejerskifteforsikring af 30/5 2013 indhentet af sælgerne er det bl.a. anført:

"Særlig undtagelse:

Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens bjælkekonstruktion, som følge af fugt, herunder råd- og svamp/insektangreb.

Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler.
Bemærk at den fulde forsikringspræmie som vist i skemaet opkræves hos dig som køber i forbindelse med din overtagelse af ejendommen. Sælgers refusion sker så efterfølgende og typisk i forbindelse med refusionsopgørelsen."

Klagerens advokat fremsendte brev af 5/2 2014 til sælgerne af ejendommen, hvor han bl.a. oplyste:

"Som De er blevet oplyst af ejendomsmægler ..., oplevede min klient i december 2013, at der trængte vand ned igennem loftet i gangen mellem køkken og stue.

Min klient troede i første omgang at forholdet skyldtes, at skotrenden ikke var blevet udbedret korrekt, og den tømrer, som havde lavet skotrenden, har derfor besigtiget ejendommen. Tømreren kunne konstatere, at der ikke er problemer med skotrenden, men at problemerne i stedet skyldes selve den opbygning af huset, som er valgt.

Dette har min klient fået bekræftet af en anden tømrer, Tømrermester ... fra ... Byg. Denne tømrer oplyser, at not og fer i samlingerne mellem bjælkerne kun er på 5-6 mm., hvilket ikke er tilstrækkeligt til at sikre huset mod vandindtrængen ved regn og blæsevejr.

Forholdet har været skjult for min klient, tømreren som lavede skotrenden, ejendomsmægler og bygningssagkyndig, idet forholdet ville kunne have været konstateret, såfremt De havde oplyst, at der eksisterede et loftrum med adgang fra walk in-skabet.

I loftrummet er der store og tydelige fugtaftegninger på væggen, som kun kan være opstået over tid. Der er således ikke tale om fugtaftegninger, som er opstået efter overtagelsen. Væggen føles fugtig og klam ved berøring. I loftrummet kan forholdet om fer og not også tydeligt ses.

I december var forholdet dog så alvorligt, at der løb vand ned ad væggen i loftrummet og ned i stueetagen.

De har efterfølgende oplyst til mægler, at dette var et tilbagevendende problem, når der var stærk blæst og regn samtidig. Dette har De intet oplyst omkring i forbindelse med handlens indgåelse til trods for, at det måtte have været Dem bekendt, at min klient ville tillægge et sådan forhold megen vægt.

Den omfattende fugtindtrængning har også forplantet sig til andre dele af huset. Der er således fugtaftegninger i stuen, ligesom fugtindholdet i nogle af spærrerne er på omkring 50%

Det er således min opfattelse, at De har handlet ansvarspådragende over for min klient i forbindelse med denne handel. Den ansvarspådragende adfærd skyldes dels, at De har holdt loftrummet med tydelige fugtaftegninger skjult for såvel min klient som den bygningssagkyndige, som lavede tilstandsrapporten, og dels, at De mod bedre vidende undlod at informere om kendte problemer med vandindtrængen.

I henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom hæfter De kun for fysiske bygningsmangler, såfremt De har udvist svig eller grov uagtsomhed. Dette forhold hører efter min opfattelse som minimum ind under grov uagtsomhed, hvorfor De er erstatningsansvarlig for det tab, manglerne ved opbygningen af husets bjælkelag påfører min klient.

Det er dog min opfattelse, at denne handel slet ikke hører ind under lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Dette skyldes, at det er et krav for at være omfattet af lovens sælgerbeskyttelse, at De som sælger har fremlagt et gyldigt tilbud på ejerskifteforsikring. Det fremlagte tilbud er efter min vurdering ikke gyldigt, da der er taget et ugyldigt forbehold omkring bjælkeopbygningen. Dette forbehold er af helt generel karakter, hvilket ikke er tilladt. De hæfter således også ud fra simpel uagtsomhed. Som alternativ til erstatning har min klient mulighed for at kræve afslag i prisen."

I brev af 26/2 2014 til klagerens advokat har sælgerne afvist at være erstatningsansvarlige, idet det bl.a. er anført:

"Der er ikke fra mine klienters side udvist hverken svig eller grov uagtsomhed, endsige simpelt uagtsomhed. Tværtimod.

Mine klienter har fået udarbejdet to tilstandsrapporter. Den første bygningssagkyndige var på ejendommen i 4 timer og ejendommen blev meget grundigt gennemgået.

Den anden tilstandsrapport er også udarbejdet efter grundig gennemgang og med bemærkning under Tagkonstruktioner, at der er tidligere var utætheder, som var udbedret, så der var ændret fra en K3 til en K1.

Sælgerne har givet alle oplysninger om ejendommen til både de bygningssagkyndige og ejendomsmægler.

Det er ikke korrekt, at min klient har oplyst over for mægler, at det var et tilbagevendende problem, når der var stærk regn og blæst samtidig.

Mine klienter har alene oplevet dette tre gange, nemlig i 2003, 2005 og 2011.

Efter indtrængen i 2003 blev huset i 2004 fuget, hvilket blev aftalt i forbindelse med den 5-årige håndværkergennemgang efter husets opførelse.

De bygningssagkyndige, der har udarbejdet Huseftersynene, er gjort bekendt med sælgers problemer, og dette var også årsagen til, at sælger udbedrede manglerne, som var anført i tilstandsrapporten af 10.10.2012, efterfølgende.

I denne tilstandsrapport af 10.10.2012 er oplyst, **'Der står baljer med vand i tagrummet mod øst, hvor SØ tagflade støder mod østgavlen.**

Note: Ejer har oplyst, at baljerne blev tømt for ca. 1 år siden. Det tyder derfor på, at den udvendige inddækning mellem tag/mur ikke slutter tæt.

Det er dette forhold, der er oplyst som en K3, der ændres til en K1 i Huseftersyn af 30.05.2013.

Efter udbedringen, som er omtalt i Huseftersynet af 30.05.2013, har mine klienter ikke haft problemer med vandindtrængning.

Der har intet været skjult for nogen, ej heller adgangen til loftrummet fra rum m. walk-in-skab. Tværtimod har [sælger] hver gang sagt til ejendomsmægler, at der var adgang via dette rum, og at hun gerne ville fjerne sin brudekjole, som hang der.

Såvel mægler, tømrer som den bygningssagkyndige er alle gjort opmærksom på loftsrummet med adgang via rummet m, walk-in skab.

De bygningssagkyndige har desuden haft al kortmateriale til adgang, hvoraf loftsrummet også fremgår.

Med hensyn til ejerskifteforsikringen er der tale om et generelt forbehold, hvorfor sælgers tilbud på ejerskifteforsikringen er gyldigt uanset dette forbehold, hvorfor sælger naturligvis er omfattet af lovens sælgerbeskyttelse."

I e-mail korrespondance mellem klagerens advokat og ejendomsmægleren fremgår det bl.a.:

"Date: Wed, 5 Feb 2014 11:34:21 +0100
...

I forbindelse med fremvisning af boligen til [klageren] besigtigede jeg ejendommen 2 dage før fremvisningen til [klageren], idet jeg ikke tidligere havde været på ejendommen. I den forbindelse oplyste sælger ([sælger]), at der var et rum bagved badeværelset på 1. sal som blev brugt til garderobe. Der var tøj ved i dette rum ved min besigtigelse, og jeg så ikke nærmere på det end et kig ind. Jeg var ikke bekendt med, at der var et uudnyttet loftrum bagved.

Da jeg forelagde sælger problemet med vandindtrængen, oplyste han (...), at der ved helt ekstreme vind- og vejrforhold med regn kunne trænge ind, og dette bl.a. fordi boligen ligger højt, og på et udsat sted for vejrpåvirkninger.
...
Sendt: 27. februar 2014 11:39
...
Som svar på din mail, ang. Advokat ...s skrivelse kan jeg oplyse, at hverken jeg eller sælger har oplyst, at det var et tilbagevendende problem med vandindtrængen. Sælger oplyste overfor mig, at ved helt ekstreme vejrforhold med regn og blæst kunne der komme vand ind, og at huset lå højt og er udsat. Hvor mange gange dette var sket blev ikke oplyst.

Da jeg skulle fremvise huset første gang, aftalte jeg med sælger, at jeg skulle se huset inden, idet det var min kollega der havde taget huset til salg. I den forbindelse viste [sælger] mig, at der var et walk in, og sagde at der var et uudnyttet loftrum bagved, hvis jeg skulle se det ville hun selv fjerne sin brudekjole som hang der. Det var ikke min opfattelse, at sælger forsøgte at skjule noget.
...
Sendt: 27. februar 2014 11:50:51
...
I din mail af 5. februar 2014 (vedhæftet) skriver du, at du ikke blev informeret om uudnyttet loftsrum.
Hvad er rigtigt?

Jeg kan i øvrigt oplyse, at køber nu to gange på meget kort tid må have oplevet 'helt ekstreme vejrforhold', da han to gange har haft vandindtrængen. Men dette er blot til din info om, at sælger muligvis ikke har været helt nøjagtig i sin beskrivelse til dig.
...
Sendt: 27. februar 2014 12:21
...
Det kan godt være, at jeg har udtrykt mig forkert, men når jeg skriver at jeg var ikke bekendt med, at der var et uudnyttet loftrum bagved, er det fordi jeg kun kiggede ind i garderoben, og ikke så det uudnyttede tagrum. [Sælger] sagde at hun godt ville fjerne tøjet der hang der, hvis jeg skulle se bagved dette. Jeg husker ikke nøjagtig hvordan hun sagde det."

I klageskema af 22/4 2014 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Afvisning af retshjælps dækning i sag vedr. huskøb ... Manglende oplysninger/ tilbageholdelse af oplysninger vedr. utætheder i ydermur (bjælke) fra sælgers side. Urigtige/ manglende fremvisning af alle tilgængelige rum ved fremvisning af ejendom, fra mæglers side.
Fejl/mangler ikke beskrevet korrekt fra byggesagkyndigs side. (tilstandsrapport) iflg. Advokatbistand skulle jeg for det 1. have alle tilgængelige rum fremvist af ejendomsmægler.
Da huset er noget kinesisk indrettet i forskudte plan og lidt speciel tagkonstruktion spurgte vi ikke til yderligere rum end dem vi fik fremvist af mæglere. vi overtager hus pr 1. nov 2013. har håndværkere gående frem til slut dec 2013, hvor vi flytter ind umiddelbart efter.

Primo januar drypper det kraftigt fra etage adskillelse/loft over køkken og mellemgang, vi henvender os til mægler som igen henvender sig til den fagmand som har repareret skotrende/inddækning på tagkonstruktion vedr k3 på tilstandsrapport som derefter er rettet til k1.
Håndværker besigtiger skotrende og konstaterer ingen fejl på deres arbejde, derimod vender han sig rundt på hælende og peger på utætheder fra på væg i loftrum. Et loftrum som jeg først efter overtagelse bliver bekendt med, da det ikke er blevet fremvist af mægler/sælger. Jeg kan godt se at der er store fugtskjolder men undrer mig over at håndværker med sikkerhed og inden for få minutter konstaterer fejlen, disse skjolder er samtidigt beskrevet som k1 i tilstandsrapport iflg. Advokat burde være mindst k3/un !
Samt at ejendomsmægler oplyser om at rummet er ukendt for hende og dermed ikke har kunne fremvise det for os som køber. Hun har så senere ændret forklaring i sagen for at beskytte sælger. Vi finder først pågældende loftrum/skunk efter overtagelse tror i 1. omgang det er en låge til et sikring/relæskab men finder et tilgængeligt loftrum/skunk.

2. Hvad vil de konkret opnå hos selskabet ?

Retshjælpsdækning som jeg har forsikret mig for. Da jeg har en forsikringsmægler tilknyttet via et firma som jeg driver, kan hverken forsikringsmægler jeg selv ikke forstå afvisning om retshjælpsdækning fra købstædernes.
Der er både sælger, ejendomsmægler og bygningssagkyndig som har et ansvar i denne sag."

Selskabet har i sit brev af 13/5 2014 til nævnet bl.a. gjort gældende:

"I den konkrete sag er der tale om en enkeltstående vandindtrængning som efter det oplyste er sket under den kraftige decemberstorm den 5. december 2013, og vi kan ikke derfor se, at der med det fremsendte er godtgjort, at der overhovedet foreligger en mangel ved ejendommen.

Dertil kommer, at sælger er værnet af ordningen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og at kunden derfor skal vise, at sælger har udvist grov uagtsomhed, se lovens §2, stk. 1, samt fra praksis U02.1881V, U02.828H og U13.293V.

Vi minder sammenhæng om, at det direkte fremgår af stævningen, at sælger har ladet forholdet i tilstandsrapporten udbedre af en professionel håndværker, hvorfor det også af denne har formodningen imod sig, at sælger skulle have udvist grov uagtsomhed.

Dertil kommer, at den bygningssagkyndige jo faktisk har givet forholdet en K1, og har vejledt køber om at forholdet skal holdes under observation, så forsikringstager er også bekendt med forholdet, ligesom følgeskaden er bemærket af den bygningssagkyndige under husetersynet og korrekt gengivet i tilstandsrapporten."

I klagerens mail af 30/5 2014 til nævnet med supplerende bemærkninger til sagen fremgår det bl.a:

"købstæderne skriver at der er konsekvens fra den tidligere repareret skade, og der af ændret til K0, det er hvad det er. denne skade jeg henviser til er utætheder direkte vandgennemtrængning i ydermur, som intet har med tidligere nævnte skade i skotrende at gøre, altså en anden mangel.

fokus er rettet mod sælger såvel som bygningssagkyndig, der har en underskreven detaljeret hus 'varedeklaration' fra sælgers side. hvori der intet er skrevet eller oplyst om utætheder i forbindelse med hårdt vejr.

fokus på tidligere nævnte skotrende er desideret fejl fra forsikrings advokat ... side. ligeledes mener min advokat ... at den bygningssagkyndige har fejlbedømt skadens omfang i tilstandsrapport han henviser til UN i stedet for K1 (omkring denne skotrende som er blevet brugt til at flytte fokus fra det egentlige problem)

der er ikke tale om et enkelt stående tilfælde, som MS henviser til den 5. december. jeg har sendt jeg dok. fra 15. februar 2014 en fil hvor det fremgår tydeligt utætheder. den 5. december oplevede jeg ingenting da jeg ikke var indflyttet eller taget huset i brug. der er vandgennemtrængning kontinuerligt ved en mindre kuling samt regn, deraf ligger vand på dampspær i etageadskillelse som siver ned langs indervægge og hulmur. dette problem kan vise sig at være i alle vindretninger, men jeg kan kun konstatere det hvor jeg har direkte adgang til ydermur(bjælke) altså i det pågældende loftrum. resten vil kræve en adskillelse af rum/indervægge etc.

da jeg ikke mener at jeg skulle have købt mig et vand utæt hus, er der nogen som skal drages til ansvar. hvad enten der er tale om sælger, bygningssagkyndige eller sågar ejendomsmægler, som faktisk ikke fremviste det nævnet loftrum. pga af manglende kendskab til rummet. dette kan bevidnes i en kommende retssag."

Nævnet er blevet forelagt diverse billeder af områderne påvirket af vand.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

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

...

2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

3. Købstædernes Forsikring skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Købstædernes Forsikring 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, for eksempel 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

Klageren ønsker retshjælpsdækning til at anlægge en sag mod sælgerne af det hus, som han overtog den 1/11 2013, idet han kort efter overtagelsen af huset konstaterede vandindtrængning ved husets østgavl.

Klageren har anført, at der er tale om en mangel, idet en tømrermester har oplyst, at samlingerne mellem bjælkerne er utilstrækkelige til at sikre huset ved regn og blæsevejr. Klageren har oplyst, at vandindtrængningen er konstateret flere gange fra december 2013 til februar 2014.

Klageren har endvidere anført, at sælgerne ikke er omfattet af reglerne om fritagelse for mangelshæftelse i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, idet der i det fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring var indsat et generelt dækningsforbehold, som er ugyldigt, hvilket medfører, at sælgeren er ansvarlig for mangler, såfremt der er udvist simpel uagtsomhed.

I stævningen af 11/3 2014 er det anført, at sælgerne på grov uagtsom vis tilsidesatte deres oplysningspligt, idet de ikke på loyal vis har givet oplysninger om tidligere problemer med vandindtrængning i huset.

Selskabet har anført, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen, idet det ikke er dokumenteret, at der foreligger en mangel ved huset, bl.a. fordi der kun har været tale om et enkeltstående tilfælde med vandindtrængning i forbindelse med en storm. Endvidere har selskabet anført, at sælgerne, uanset om der måtte foreligge en mangel, er fritaget for mangelshæftelse i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og at sælgerne ikke har handlet groft uagtsomt.

Selskabet har tillige henvist til, at forhold omkring fugt- og vandindtrængning var nævnt i tilstandsrapporten, hvor køber blev vejledt om at holde forholdet under observation.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at sagen ikke kan føres med rimelig grund, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagens førelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det af korrespondancen fremgår, at den skete vandindtrængning er sket i forbindelse med en storm. Herudover finder nævnet, at klageren i

tilstandsrapporten har haft grundlag for at blive bekendt med loftsrummet og med, at der tidligere har været utætheder. Videre finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at sælgeren ikke skulle være omfattet af fritagelsen for mangelshæftelsen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen