Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 87161:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring i LB Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække hans advokatomkostninger for krav rejst i anledning af, at han konstaterede, at dele af hans nyerhvervede sommerhus er skævt. Klageren kræver de advokatomkostninger dækket, der relaterer sig til krav rejst mod sælgeren af sommerhuset, den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, og klagerens ejerskifteforsikringsselskab.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om omkostninger, der ikke er afholdt med rimelig grund.

I klageskemaet af 15/12 2014 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Sagsfremstilling
> Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
>
> Sagen er den, at min kone og jeg d.31.05.13 købte sommerhuset ... Dagen efter konstaterede vi, at gulvet i stuen var skævt.
> Skævheden målte jeg til diagonalt at være 14,5 cm eller 2.5 cm pr. meter. Det stod der absolut intet om i tilstands rapporten.
> Jeg kontaktede derpå advokat ..., som skrev til sælger og forbeholdt sig ret til erstatning. På dette tidspunkt vidste vi ikke, om bare gulvet var skævt eller det var hele huset.
> Sælger svarede ved deres advokat, at de var klar over huset var skævt, men absolut ikke så skævt som vi påstod. Siden har sagen kørt med ejerskifteforsikring og disciplinærklagenævn, og vi har fået ret i, skævheden skulle have fremgået af tilstandsrapporten.

Der blev derpå indgivet et forlig, og vi fik en erstatning, der svarer til selve husets pris.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker naturligvis at mit forsikringsselskab anerkender, der her har været en tvist, at jeg ikke bare har fået såkaldt 'almindelig advokatrådgivning'.
Jeg ønsker derfor at få den retshjælp, jeg er berettiget til.
Jeg har betalt min advokat 97.968,75 kr. for at køre sagen. Og vi har fået ret. Derfor kan jeg ikke se, det er mig der skal betale den udgift, når jeg nu har en retshjælps forsikring."

Dertil har selskabet i brev af 12/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores vurdering

Ad ejerskifteforsikring
I henhold til retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 1, jf. stk. 2, skal der foreligge en konkret aktuel tvist, der kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål. Herved forstås, at der er rejst et krav mod modparten, som denne enten har afvist eller på trods af minimum to rykkere ikke har besvaret.

Ifølge det oplyste blev sagen anmeldt til den hos Dansk Boligforsikring tegnede ejerskifteforsikring ved vores medlems advokats brev af 13. september 2013.

Umiddelbart herefter - ved skrivelse af 31. oktober 2013 - anerkendte Dansk Boligforsikring dækning af de under ejerskifteforsikringen anmeldte forhold.

Når der - som tilfældet er i nærværende sag - ikke har foreligget en sådan konkret og aktuel tvist som påkrævet under retshjælpsforsikringen, vil der være tale om almindelig advokatrådgivning, som ikke er dækket under retshjælpsforsikringen. Vi henviser i denne forbindelse til indledningen til retshjælpsbetingelserne RH-5.

Vi skal således fastholde, at der ikke for så vidt angår ejerskifteforsikringen ses at have været en sådan konkret og aktuel tvist som påkrævet i henhold til retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 1, jf. stk. 2.

For fuldstændighedens skyld skal det bemærkes, at selv for det tilfælde at der måtte kunne dokumenteres en konkret og aktuel tvist, jf. retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 1, jf. stk. 2, så ville sagen kunne være behandlet hos Ankenævnet for Forsikring, hvorfor der under alle omstændigheder ikke ville kunne være meddelt tilsagn om retshjælpsdækning, jf. retshjælpsbetingelsernes §§ 7 og 5, stk. 5.

Ad bygningssagkyndige
I henhold til retshjælpsbetingelsernes § 7 er sikrede forpligtet til, såfremt en tvist kan behandles ved et godkendt klagenævn, først at søge denne mulighed udtømt.
Omkostninger ved en sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket under retshjælpsforsikringen.

Da nærværende sag ifølge det oplyste har været egnet til indbringelse for - og også reelt blev indbragt for - Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (hvorefter sagen da også har fundet sin afslutning) for så vidt angår den bygningssagkyndige, ses der ikke under retshjælpsforsikringen at være dækning for omkostninger forbundet hermed.

Ad sælger
I relation til den del af sagen, der har vedrørt sælgerne af ejendommen, skal selskabet indledningsvist erklære sig enig i, at der har foreligget en konkret og aktuel tvist, jf. retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 1, jf. stk. 2, idet sælgerne har bestridt det fremsatte mangelskrav, jf. brev af 24. juni 2013.

Dog er det en yderligere betingelse for at opnå retshjælpsdækning til en tvist, at der er rimelig grund til at føre proces, jf. retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3, jf. § 5, stk. 1. Det bemærkes i denne forbindelse, at selskabet har såvel ret som pligt til at udtale sig, om der på det foreliggende grundlag er rimelig grund til gennemførelse af omkostningskrævende retsskridt.

Som sagen er os forelagt, jf. brevet af 11. juni 2013 fremsendt til sælgerne af vores medlems advokat, er der over for sælgerne forbeholdt krav om erstatning/godtgørelse for manglerne ved ejendommen.

For så vidt angår et eventuelt erstatningskrav er det i henhold til almindelige erstatningsretlige grundsætninger en betingelse, at der er lidt et tab. I nærværende sag har ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndige betalt et samlet beløb til vores medlem på kr. 354.480,00 svarende til udbedringsomkostningerne. Allerede fordi det ikke er dokumenteret, at der skulle være lidt et tab, har der således efter selskabets opfattelse ikke været mulighed for ved domstolene at komme igennem med et krav om erstatning over for sælgerne af ejendommen.

Vi må ud fra det fremsendte materiale, herunder mail fra ... af 17. marts 2014, lægge til grund, at forligsbeløbet skal medgå til at udbedre manglerne ved huset. På denne baggrund, og da det i øvrigt ikke er dokumenteret, at der overhovedet var grundlag i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2 for at rejse et krav over for sælgerne af ejendommen, er det selskabets opfattelse, at der ej heller kunne fremsættes krav om forholdsmæssigt afslag over for sælgerne.

Selskabet skal for god ordens skyld bemærke, at retshjælpsforsikringen generelt ikke dækker omkostninger forbundet med at afklare, mod hvem et givent krav kan rejses, idet sådanne omkostninger ikke kan anses for afholdt med rimelig grund.

-o0o-

Vores medlems klage til nævnet indeholder således ikke nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af selskabets afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele, og vi afventer herefter nævnets stillingtagen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 21/1 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil først fastslå, at LB's bemærkninger at jeg ikke skulle have lidt tab er helt forkerte. Den erstatning jeg har fået, er beregnet ud fra en vurdering af huset ifølge ejendomsvurderingen. Når jeg valgte en sådan løsning, var det fordi en videreførelse af sagen kunne strække sig i årevis.

Når der ikke tidligt i forløbet, fra vores side blev nævnt et præcist erstatningsbeløb overfor de involverede parter, var det fordi det var umuligt at opgøre. Der skulle foretages en lang række undersøgelser bl.a. malinger af hus og jordbund.

Erstatningen kan ikke en gang dække en oprettelse af huset så det står lige. Alene en fæstning of huset, som så bevirkede det stadig var skævt, ville koste ca. 700.000. Et nyt hus ville have kostet ca. 1.200.000 plus en fastgørelses pris så det ikke sank.

Jeg har valgt erstatningen for ikke at ødelægge mit helbred. Men at jeg ikke skulle have lidt tab er helt forkert. Vi kunne have valgt at føre sagen videre ad rettens vej. Det ville i så fald, hvis jeg havde fået retshjælp, have været endnu dyrere for LB.

Desuden lyder det som om, der ikke er fremsat krav om erstatning i forhold til sælger. Jeg må gøre opmærksom på, deres advokat skriftligt har tilbagevist et hvert krav om erstatning.

Jeg vil gerne tilføje, at det undrer mig LB nu siger, de ikke vil give mig retshjælp, når de ved en telefon samtale, jeg havde med en medarbejder, inde i forløbet sagde der ikke skulle være noget til hinder for det, også selv om der blev indgået et forlig.

LB nævner, at sagen i stedet for en egentlig retssag kunne være endt i Ankenævnet for Forsikring eller i Discipliner og Klagenævnet. Ja det kunne den. Men den endte jo netop ikke i retten, fordi vi valgte at indgå forlig!!!

LB's argumenter for ikke at give mig retshjælp finder, jeg ulogiske og noget tyndbenede. Man kunne få den tanke, at de ikke har sat sig ordentlig ind i sagen. Særligt når deres påstand er, jeg ikke har lidt noget tab!

Jeg må fastholde retten til retshjælp og håber på en positiv afgørelse."

Hertil har selskabet i brev af 30/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores medlem angiver i relation til selskabets bemærkninger vedrørende fremsættelse af krav mod sælgerne af ejendommen, at den opnåede forligsmæssige løsning ikke modsvarer de faktiske udbedringsomkostninger, hvorfor vores medlem hævder at have haft et krav, der beløbsmæssigt overstiger det nu indgåede forlig.

Selskabet skal hertil bemærke, at der ikke under retshjælpssagens behandling er fremsendt dokumentation til sandsynliggørelse af et eventuelt merkrav, eksempelvis i form af sagkyndig udtalelse.

Det er vores medlems opfattelse, at en sådan sagsgenstand ikke kunne sandsynliggøres, hvilket selskabet på det foreliggende grundlag skal bestride. Der stilles under retshjælpsforsikringen ikke krav om, at de nøjagtige udbedringsomkostninger dokumenteres, men blot at sagsgenstanden i henhold til retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3, jf. § 5, stk. 1, sandsynliggøres som rimelig. Dette er i nærværende sag ikke sket.

Selskabet skal dog for god ordens skyld henvise til det tidligere anførte om, at det ikke ses at være sandsynliggjort, at der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5, overhovedet skulle bestå et grundlag - i form af garanti, svig eller grov uagtsomhed - for at rejse kravet over for sælgerne.

Det er således fortsat selskabets opfattelse, at der ikke ses at være fremsendt dokumentation til sandsynliggørelse af, at der med rimelighed kunne være rejst et krav over for sælgerne af ejendommen.

For god ordens skyld skal det tilføjes, at selskabet har noteret, at der er rejst krav om erstatning over for sælgerne, samt at dette krav er afvist.

-000-

For så vidt angår ejerskifteforsikringen henholdsvis den bygningssagkyndige henholder vi os til det tidligere fremsatte.

For så vidt angår spørgsmålet om telefonisk dækningstilsagn har vi drøftet dette med den pågældende sagsbehandler i vores Retshjælpsafdeling, der ikke kan huske den konkrete telefonsamtale. Det skal i denne forbindelse dog oplyses, at der generelt ikke meddeles telefonisk dækningstilsagn i retshjælpssager, idet det altid er et vilkår for dækningen, at den advokat, der har påtaget sig sagen, fremsender skriftlig anmodning om retshjælpsdækning. Vi henviser i denne forbindelse til indledningen til retshjælpsbetingelserne.

Det skal for fuldstændighedens skyld dog nævnes, at det ikke er til hinder for, at der meddeles retshjælpsdækning til en sag, at sagen måtte være afsluttet forligsmæssigt. Retshjælpsdækning er dog altid betinget af, at de øvrige dækningsvilkår, herunder vilkårene om tvist og rimelighed, er opfyldt."

Klageren har heroverfor i brev af 19/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"I de dokumenter, som også LB skulle være i besiddelse af skriver ... d. 24.04.14, at en stabilisering af huset vil koste 773.750,- kr. dette anser jeg som rigelig dokumentation for en sagkyndig udtalelse.

bet ovennævnte tilbud dækker således kun en stabilisering af huset og ikke en genopretning.

Dermed ville jeg altså heller ikke få et hus, der var uden hældning.

Jeg vil derfor påstå, jeg har tabt rigtigt mange penge på denne sag, og jeg kun er gået med til forlig af angst for den skulle koste mig mit helbred og mange flere penge.

Til slut vil jeg blot nævne, at jeg ikke kan bevise at LB ved en telefonsamtale, gav mig indtryk af et tilsagn om retshjælpsdækning. Men det er min klare opfattelse at dette var tilfældet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Brev af 24/6 2013 til klagerens advokat fra sælgeren af sommerhusets advokat, hvoraf fremgår:

"Det må pure afvises, at mine klienter har tilsidesat deres loyale oplysningspligt, og det må også afvises, at der er tale om en relevant mangel.

Det er korrekt at der er et lille fald på gulvet i huset, men 10 cm er overdrevet. Faldet er uden betydning for et sommerhus og så beskedent, at man ikke bemærker det umiddelbart. Dette bekræftes af, at dine klienter under deres besigtigelse af ejendommen ikke bemærkede forholdet.

Eftersom det forhold, der klages over, er lige synligt for køber som for sælger, kan sælgers oplysningspligt ikke være større end købers undersøgelsespligt. Et synligt forhold er som bekendt omfattet af købers undersøgelsespligt med den konsekvens, at der ikke kan rejses retlige krav i den forbindelse efterfølgende."

Faktura af 11/6 2014 til klageren fra hans advokat:

"Vedr.: Mangler ved fast ejendom.

Gebyr til Disciplinær og klagenævnet	275,00	
Tryg forsikring, andel forligsbeløb		428.100,00
..., andel forligsbeløb		15.000,00
Mit salær for sagens oprettelse, journalisering, mødeafholdelse, gennemgang af købsaftale og tilstandsrapport, udfærdigelse af skrivelser til byggesagkyndig og sælger, diverse mail-korrespondancer, anmeldelse af retshjælps-skade, almen sagsbehandling, indbringelse for klagenævnet, mail-korrespondance med Dem, skrivelse til sælgers advokat, deltagelse ved syns- og skønsforretning, forberedelse syn og skøn, gennemgang af skønserklæring, fremsendelse til Dem, korrespondance med nævnet, forligsforhandlinger samt sagens behandling i øvrigt.	78.375,00	
25% moms af kr. 78.375,00	19.593,75	
Salær inkl. moms kr. 97.968,75		
	98.243,75	443.100,00
Balance	344.856,25	0,00
	443.100,00	443.100,00
Saldo i Deres favør		344.856,25

"

Brev af 10/9 2014 til selskabet fra klagerens advokat, hvoraf bl.a. fremgår:

"Med overtagelsesdag den 1. juni 2013, erhvervede mine klienter ejendommen beliggende ..., jf. den som bilag 1 fremlagte købsaftale.

Som bilag 2 fremlægges tilstandsrapport for ejendommen.

Da køber kort efter erhvervelse, konstaterede skævheder på ejendommen, tilskrev undertegnede den 11. juni 2013, jf. bilag 3, sælgerne, hvilken skrivelse besvaredes den 24. juni 2013, jf. bilag 4, ved hvilken skrivelse advokat ... på vegne sælgerne afviste ansvar for sæl-

ger. Samme dato, den 11. juni 2013 rettedes henvendelse til ..., der udfærdigede tilstandsrapport på ejendommen, hvilket imidlertid ikke afstedkom nogen reaktion fra ...s side. Kopi af skrivelse til ... vedlægges som sagens bilag 5.

På den baggrund tilskrev undertegnede den 2. juli 2013, Lærerstandens Brandforsikring, jf. bilag 6 og anmeldte retshjælpsskade.

Den 2. juli 2013 indbragtes sagen endvidere for Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, jf. sagens bilag 7.

Som bilag 8 vedlægges skrivelse fra Disciplinær- og Klagenævnet af 18. juli 2013.

Som bilag 9 vedlægges e-mail af 25. juli 2013, ved hvilken e-mail der meddeles afslag på retshjælpsdækning.

Den 15. august 2013 meddeler advokat ... på vegne sælgerne, at sælger ikke vil lade sig repræsentere under skønsforretningen, jf. bilag 10.

Den 22. august 2013 fremsender Disciplinærklagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kopi af den af skønsmand, ..., udarbejdede skønserklæring, jf. bilag 11.

Den 13. september 2013 foretages anmeldelse overfor ejerskifteforsikringen, jf. bilag 12 og ejerskifteforsikringens besvarelse af 31. oktober 2013 vedlægges som bilag 13.

På baggrund af det af Lærerstandens Brandforsikring meddelte afslag på retshjælpsdækning, tilskriver [klageren] den 10. december 2013 Lærerstandens Brandforsikring, jf. bilag 14, hvorefter undertegnede opfordres til på ny at anmelde retshjælpsskade, hvilket sker den 19. december 2013, jf. bilag 15.

Den 28. januar 2014 modtages fra ..., Lærerstandens Brandforsikring svar, jf. bilag 16, ved hvilken mail ... sparker stillingtagen til retshjælpsdækning til hjørne.

Sideløbende har der været såvel telefonisk forhandling samt forhandling pr. e-mail om forligsmæssig løsning af sagen, jf. bilag 17.

Bestræbelserne på en forligsmæssig løsning lykkedes, idet [bygningsrådgivningsfirma] og ..., den byggesagkyndiges forsikringsselskab, anerkender erstatningsansvar og der indgås forlig, således [den byggesagkyndiges forsikringsselskab] og [bygningsrådgivningsfirma] samlet til [klagerne] betaler et beløb, stort kr. 443.100,00.

Den 11. juni 2014 foretager undertegnede afregning af sagen, jf. bilag 18, på hvilket tidspunkt undertegnede har meddelt Disciplinærklagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at en egentlig afgørelse om ansvar ikke er nødvendiggjort, henset til det indgåede forlig.

Den 25. juni 2014, jf. bilag 19, skriver Disciplinærklagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at der fortsat er et udestående i relation til omkostningerne forbundet med den afholdte syn- og skønsforretning under klagenævnets behandling af sagen.

Klagenævnet udbeder sig dokumentation for det indgåede forlig, på hvilken baggrund undertegnede tilskriver [bygningsrådgivningsfirmaet] den 26. juni 2014, jf. bilag 20, hvilket

imidlertid ikke afstedkommer nogen reaktion fra [bygningsrådgivningsfirmaet], hvorfor undertegnede orienterer nævnet om indholdet af det indgåede forlig.

Den 9. september 2014 accepterer [den byggesagkyndiges forsikringsselskab] at afholde omkostningerne forbundet med det gennemførte syn og skøn, jf mailkorrespondancen, vedlagt som bilag 21, ved hvilken mailkorrespondance det ligeledes meddeles, at klagegebyret, stort kr. 275,00 vil blive returneret til klager.

På ovennævnte baggrund skal jeg anmode om, at Lærerstandens Brandforsikring anerkender retshjælpsdækning og til [klagerne] udbetaler de afholdte sagsomkostninger, jf. bilag 18 med fradrag af selvrisiko samt det til undertegnede returnerede gebyr til Disciplinærklagenævnet, stort kr. 275,00, hvilket beløb jeg vil returnere til [klagerne] straks det modtages fra nævnet."

Forsikringsbetingelserne, hvoraf fremgår:

"Forsikringsbetingelser for retshjælpsforsikring

Forsikringens formål er at dække udgifter til sagsomkostninger ved private retstvister, der kan indbringes for domstole eller voldgiftsretter, og som ikke har forbindelse med sikredes erhvervsudøvelse, se § 2 og § 3. Forsikringen dækker ikke udgifter til almindelig rådgivning, herunder advokatrådgivning. Anmodning om retshjælp skal indgives gennem en advokat, der har påtaget sig sagen.

Advokaten skal indgive anmeldelse til selskabet, så snart denne har påtaget sig sagen og inden yderligere skridt foretages, se § 12. Advokaten kan dog straks foretage sådanne skridt, som ikke tåler opsættelse. I småsager indgiver sikrede selv anmeldelse på selskabets standardblanket for småsager, jf. § 12, stk. 3.

De private retshjælpssager, der falder ind under området for retshjælpsforsikring, dækkes efter deres art enten på bygningskaskoforsikring (villa- og fritidshusforsikring), motorkøretøjsforsikring med sædvanlig kaskodækning, lystfartøjsforsikring med kaskodækning eller familieforsikring med indbodækning.

Reglerne i §§ 1-13 er fælles for alle retshjælpsforsikringer. De særlige undtagelser for retshjælpsforsikring i tilknytning til henholdsvis bygningskaskoforsikring (villa- og fritidshusforsikring), motorkøretøjsforsikring med sædvanlig kaskodækning, lystfartøjsforsikring med kaskodækning og familieforsikring med indbodækning fremgår af § 14 i vilkårene for den enkelte forsikring.

...

§ 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 og mediation ved en af advokatsamfundets mediatoradvokater.

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 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.

...

5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.

...

§ 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."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver at få dækket 97.968,75 kr., som han har afholdt til sin advokat i forbindelse med, at han har rejst krav over for sælgeren af sommerhuset, den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, og ejerskifteforsikringsselskabet.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabet telefonisk har meddelt klageren tilsagn om forsikringsdækning. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale forsikringsdækning på dette grundlag.

<u>Sagen mod sælgeren</u>

Klageren kræver erstatning for udgifter til udbedring af et fysisk forhold ved sommerhuset af sælgeren. Sælgeren af sommerhuset har afvist at være erstatningsansvarlig over for klageren.

Selskabet har bl.a. anført, at der ikke var grundlag for at rejse et krav over for sælgeren i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og at klageren har fået dækket sit tab.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke bevist, at klageren har haft rimelig grund til at føre sag mod sælgeren om sommerhusets fysiske tilstand er mangelfuld. Nævnet bemærker herved, at det efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 4, blandt andet er et krav, at sælgeren har handlet svigagtigt eller har udvist grov uagtsomhed. Endvidere er det et krav, at klageren kan bevise, at han har lidt et tab, hvilket nævnet, efter det oplyste om den erstatning, klageren har modtaget fra sagens øvrige parter, finder, er tvivlsomt. På baggrund heraf finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelsernes § 2 stk. 3, jf. § 5 stk. 1, om rimelig grund til at føre proces.

Den bygningssagkyndige

For så vidt angår advokatomkostningerne forbundet med ankenævnsbehandlingen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, finder nævnet med henvisning til forsikringsbetingelsernes § 7, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Det fremgår af klagerens advokats brev af 10/9 2014 til selskabet, at der blev indgået forlig mellem klageren og den bygningssagkyndige, efter at parterne modtog skønserklæringen, der blev udarbejdet i forbindelse med ankenævnsbehandlingen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at det ikke er bevist, at der ved forligsforhandlingen var tale om en konkret og aktuel konflikt, som med rimelighed kunne danne grundlag for et civilretligt søgsmål, jf. herved forsikringsbetingelsernes § 2. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Ejerskifteforsikringsselskabet

Det er oplyst, at klagerens ejerskifteforsikringsselskab anerkendte, at det anmeldte forhold udgjorde en skade.

11. 87161

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at det ikke er bevist, at der ved forligsforhandlingen var tale om en konkret og aktuel konflikt, som med rimelighed kunne danne grundlag for et civilretligt søgsmål, jf. herved forsikringsbetingelsernes § 2. Nævnet bemærker desuden, at spørgsmål om erstatningsopgørelse ved anerkendte skader i henhold til ejerskifteforsikringen er forhold, som Ankenævnet for Forsikring – hvis forelagt de relevante oplysninger – alt overvejende vil kunne tage stilling til. Heller ikke af denne grund finder nævnet, at der er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, jf. herved forsikringsbetingelsernes §§ 7 og 5, stk. 5.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen