**Ankenævnet for Forsikring**

Den 3. maj 2016 blev i sag nr. 88664:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afslag på at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt retssag vedrørende mangler mod sælgerne af en fast ejendom, som hun har erhvervet.

Selskabet har henvist til, at der på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke er rimelig grund til at føre retssag.

Klagerens advokat har i klagebrev af 6/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**SAGSFREMSTILLING**

I den oprindelige sag er følgende påstand nedlagt:
De sagsøgte [sælgerne af ejendommen] tilpligtes in solidum at betale til sagsøger [klageren] kr. 277.020,00 med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg, til betaling sker.

**Baggrund for klagen til Ankenævnet for Forsikring**
Sagsøger har erhvervet en ejendom fra de sagsøgte, der efterfølgende har vist sig at være mangelfuld.

Det er sagsøgers opfattelse, at sagsøgte selv erhvervede ejendommen, som er en landbrugsejendom med en hovedbygning, der er opdelt i to separate lejligheder i 1995.

Ved sagsøgtes overtagelse af ejendommen i 1995 var den stort set ubeboelig, hvorfor sagsøgte selv renoverede denne de næste 5 år. Sagsøgte har, efter sagsøgers opfattelse, ikke benyttet sig af håndværkere til at udføre renoveringen af ejendommen, hvilket bl.a. betyder, at elinstallationer og VVS-installationer er ulovlige.

I forbindelse hermed har jeg på min klients vegne anmodet Tryg Forsikring, hvori min klient har retshjælpsforsikring, om retshjælpstilsagn, hvilket ikke har været at formå.

**Sagens nærmere omstændigheder**

…

Der blev indgået aftale om køb af ejendommen med visse forbehold d. 02.05.2013. Købsaftalen vedlægges som bilag 2, og bilag til købsaftalen vedlægges som bilag 3.

I forbindelse med salg af ejendommen blev der udarbejdet tilstandsrapport, denne er vedlagt som bilag 4. Sagsøgte tilbød at betale halvdelen af ejerskifteforsikringen. Sagsøger valgte ikke at tegne ejerskifteforsikring.

Forinden og efter aftalens underskrivelse var der en del mailkorrespondance mellem sagsøgers repræsentant, …, og sagsøgtes repræsentant, … En del af denne mailkorrespondance er vedlægges som bilag 5.

Sagsøgers repræsentant havde visse forbehold til købsaftalen. Disse blev fremsendt pr. brev, og vedlægges som bilag 6.

Sagsøgtes repræsentant besvarede dette brev ved mail af 14.05.2013, der vedlægges som bilag 7.

Ifølge købeaftalen var overtagelsesdatoen 01.08.2013, men denne dato kunne ikke fastholdes på grund af forskellige uoverensstemmelser mellem sagsøger og sagsøgte.

Fra d. 26.08.2013-30.08.2013 havde sagsøgers og sagsøgtes repræsentanter en brevveksling, der vedlægges som bilag 8. I denne korrespondance gjorde sagsøger flere mangler gældende, og sagsøgte svarede herpå.

Parterne endte bl.a. med at aftale, at overtagelsesdatoen skulle være 01.10.2013 i stedet, og i den forbindelse havde parternes repræsentanter en mailkorrespondance, der vedlægges som bilag 9.

Efter overtagelsen kunne sagsøger konstatere, at ejendommen led af flere mangler, hvorfor sagsøger kontaktede en advokat for at få vurderet sin retsstilling. Advokaten sendte en skrivelse d. 19.02.2014, og sagsøgtes advokat svarede her på d. 12.03.2014. Brevene vedlægges som bilag 10 og 11.

Sagsøgtes advokat sendte herudover et brev d. 09.05.2014, og der blev svaret herpå ved mail af 15.05.2014, der vedlægges som bilag 12.

Sagsøgers advokat fremsendte d. 18.12.2014 et brev til sagsøgtes advokat. Dette vedlægges som bilag 13.

**Nærmere om manglerne**

<u>Kloak:</u>

Det blev ved købet af ejendommen oplyst, at Kommunen havde givet et påbud om ændring af kloakeringen på ejendommen. Sælger oplyste i den forbindelse, at omkostningerne til dette ville beløbe sig til kr. 35.208,00, hvilket dog var en fejl, og det viste sig efterfølgende at beløbet var kr. 42.500,00. Det var af stor betydning for sagsøger ikke at betale yderligere

vedrørende forholdet ved kloakken, og handlen blev derfor betinget af, at sagsøger ikke skulle betale yderligere.

Senere har det dog vist sig, at der også er en merudgift forbundet med nedlægning af stikledning fra brønd og ind til ejendommen på kr. 61.900,00, jf. tilbud, der vedlægges bilag 14.

Hvis sagsøgte bestrider beløbet størrelsesmæssigt, vil sagsøger afholde syn og skøn herom.

VVS-installationer:
Sagsøger har yderligere kunne konstatere, at der er flere mangler vedrørende vvs-installationerne, hvilket beløber sig til kr. 65.000,00, se hertil bilag 15.

Bestrides dette beløb størrelsesmæssigt af sagsøgte, vil sagsøger ligeledes afholde syn og skøn herom.

Forhøjede varmeudgifter:
Varmeudgifterne til ejendommen blev anslået til kr. 4.000,00 årligt, men senere forhøjet til 6.000,00. Efterfølgende viste det sig, at varmeudgifterne var langt højere, idet den reelle varmeudgift var 28.368,75, hvoraf sagsøger skulle betale halvdelen. Der er dermed tale om en difference på kr. 8.184,00. Dette beløb skal efter retspraksis kapitaliseres med en grad på 10, hvorefter kravet kan opgøres til kr. 81.840,00

Rydeliggørelse:
Det var aftalt, at ejendommen skulle afleveres ryddeliggjort, hvilket ikke var sket. Sagsøger måtte rydde op i udhuse mv., og kørte som følge deraf flere trailerlæs væk. Desuden var et loft i et udhus fyldt med strå. Sælger havde indvilliget i at fjerne dette, se bl.a. mail af 10.10.2013 i bilag 9. Sagsøger har haft omkostninger til at fjerne stråene, hvilket beløber sig til kr. 11.825,00, se hertil bilag 16.

Råd og svamp i køkkenet:
Sagsøger kunne efter indflytning konstatere, at der var råd og svamp i køkkenet. Omkostningerne til udbedring af dette beløber sig skønsmæssigt til kr. 45.000,00.

Hvis sagsøgte bestrider denne beløbsmæssige opgørelse, vil sagsøger tillige på dette punkt afholde syn og skøn.

Opdeling af ejendommen:
Sagsøger forventede, at der var sket en retlig opdeling af ejendommen ved overtagelse, da der er tale om en landejendom med to lejligheder. Dette var mod forventning ikke sket, og sagsøger afholdt i den forbindelse en række udgifter hertil, hvilket beløber sig til kr. 11.455, se hertil bilag 17.

Samlet opgørelse af kravene:

| | |
|---|---|
| Kloak | 61.900,00 |
| VVS-installationer | 65.000,00 |
| Forhøjede varmeudgifter | 81.840,00 |
| Oprydning | 11.825,00 |
| Råd og svamp i køkken | 45.000,00 |
| Opdeling af ejendom | 11.455,00 |
| I alt | 277.020,00 |

Den 20. januar 2015 fremsendte sagsøgtes advokat svar på sagsøgers brev af d. 18.12.2014, hvori man fastholdt, at sagsøgte ikke var erstatningspligtig for de anførte forhold. Brevet vedlægges som bilag 18.

Trods sagsøgers påkrav har det ikke været muligt at formå sagsøgte til at indbetale det skyldige beløb, hvorfor stævning bliver nødvendiggjort

…

**RETSHJÆLPSDÆKNING TIL SAGEN**

...

Som advokat for sagsøger [klageren] fremsendte jeg den 19.02.2015 anmodning om tilsagn om retshjælp i sagen, som agtedes anlagt. Brevet samt de hertil vedlagte bilag vedlægges som bilag 20.

Den 12.03.2015 fremsendte Tryg Forsikring afslag på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes § 2, stk. 3 og § 5, stk. 1. Mailen vedlægges som bilag 21, og forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring vedlægges som bilag 22. Det fremgår af den vedlagte mail, at Tryg Forsikring i sit afslag har lagt vægt på, at deres kunde modtog et generelt afslag i købesummen på kr. 185.00,00 og at hun var bekendt med, at sælgerne selv havde istandsat ejendommen.

Den 31.03.2015 fremsendte jeg mine bemærkninger til det i bilag 21 vedlagte afslag på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Kommentarerne er markeret med fed i skrivelsen, der vedlægges som bilag 23. Heraf fremgår, at sagsøger er villig til at frafalde kravet vedrørende omkostninger til opdeling af ejendommen. Derudover fastholdes det at alle yderligere krav er af betydning for sagen.

I skrivelse af 27.05.2015 fastholdes afslaget af Tryg Forsikrings kvalitetskonsulent (forsikringsselskabets klageansvarlige afdeling). Skrivelsen vedlægges som bilag 24.

Med henvisning til følgende afgørelser: 72056, 73184, 72526 og 61285 afsagt af Ankenævn for Forsikring samt Højesterets dom U.1998.474H, fremsendte jeg endnu engang den 09.07.2015 skrivelse til Tryg Forsikring. Skrivelsen vedlægges som bilag 25. Ved denne skrivelse blev det endnu engang fastholdt, at min klient efter min opfattelse agter at udtage stævning med rimelig grund.

Tryg Forsikring meddelte ved skrivelse af 24.07.2015 endnu engang afslag for forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen, hvorfor denne klage er nødvendiggjort. Skrivelse af 24.07.2015 vedlægges som bilag 26.

Formålet med denne klage er at formå Tryg Forsikring at tilkendegive retshjælpstilsagn til sagen, som sagtes anlagt af min klient i forbindelse med de ovenfor beskrevne mangler ved den af hende erhvervede ejendom."

Af selskabets brev af 22/12 2016 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Kloak**

Vores kunde gør ved sin advokat gældende, at det er aftalt med sælger, at vores kunde ikke skal betale mere end 42.500 kr. til kloakering på ejendommen.

Det fremgår af købsaftalen, som blev underskrevet, af køber den 2. maj 2013, at køber blandt andet er *'bekendt med og accepterer, at kommunen har sat frist for, at kloarkerne separeres, og køber skal i samråd med naboen finde en løsning, se bilag A'':* (Bilag C)

Af samme afsnit i købsaftalen fremgår, *at 'Handlen er fra købers side betinget af, at denne inden fortrydelsesretten afholder et møde med naboen, hvor de skal aftale det videre forløb mht. opdeling al ejendommen. Det forslås, at man laver et bilag, hvor den interne aftale mellem køber og naboen beskriver, hvorledes inddelingen skal foretages. Omkostningerne er sælger uvedkommende':*

Yderligere fremgår af samme afsnit, *at 'Der gives et afslag på kr. 185.000,- som generel prisforhandling + al ovennævnte er sælger uvedkommende'.*

Vores kunde blev imidlertid ved e-mail af 8. maj 2013 (Bilag D) oplyst, at udgiften 35.208,75 inkl. moms, som var oplyst af sælger som udgiften til kloakering, alene var til fremføring af spildevandsstikket inkl. skelbrønd (tilslutningsafgiften), samt at grundejerne selv skulle afholde udgifterne for arbejdet inden for skellinjen.

Vores kunde blev således her gjort opmærksom på, at arbejdet inden for skellinjen ikke var medtaget i udgiften på 35.208,75 kr.

Vores kunde tog derfor forbehold ved brev af 8. maj 2013 for, at sælger skulle betaler udgifterne vedrørende etablering af ny kloakering, som oversteg 35.208,75 kr. (Bilag E)

Ved e-mail af 14. maj 2013 (Bilag F) blev vores kunde oplyst af sælgers mægler, at der var afgivet to tilbud på ejendommen, herunder en løsning med trixanlæg til 85.000 incl. moms til deling mellem de to ejendomme (vores kundes andel 42.500 kr.) eller en alternativ løsning, med brønde og ledninger, som skulle føres ud til offentlig brønd på 81.200 kr. incl. moms plus tilslutningsafgifter på ca. 70.000 kr. og el til brønd med kværn. (min understregning).

Der blev herefter indgået aftale om, at sælger betalte differencen op til det billigste tilbud, og hvilket blev afregnet over refusionsopgørelsen.

Imidlertid ønskede naboen ikke løsningen med trixanlæg (det billigste tilbud) men ønskede løsningen med tilkobling til offentlig kloak.

Følgende fremgår af brev af 26. august 2013 (Bilag G) fra vores kundes rådgiver til sælgers ejendomsmægler:

*'10. Det er i købsaftalen aftalt, at køber skal i samråd med naboen finde en løsning på ejendommens afløbsforhold. Naboen vil ikke være med til, at der etableres kloakering via trixtanke, men ønsker ejendommen tilkoblet offentlig kloak'.*

Det synes dog ikke at være aftalt, at sælger indestår for, at naboen kan acceptere den løsning, der mellem sælger og køber er lagt til grund ved den økonomiske aftale.

Der er endvidere opgjort et krav på 61.900 kr. fra vores kundes advokat. Dog fremgår det af tilbud fra … af 27. juni 2013 (Bilag H), at tilbuddet omhandler *'kloak fra begge lejligheder'.* Tilbuddet på 61.900 kr. som vores kundes advokat har opgjort som en del af vores kundes krav, indeholder dermed også naboens udgift til kloakering/tilslutning.

Jeg skal i den forbindelse også henvise til brev af 18. december 2014 fra vores kundes nuværende advokat til sælgers advokat, hvor merudgiften opgøres til *'61.900/2 med fradrag af de 7.292 kr. såfremt disse allerede er betalt via refusionsopgørelsen'.* (Bilag I)

På baggrund af ovenstående finder vi ikke, at der er etableret et rimeligt grundlag for at fordre vores betaling af omkostningerne ved sagen. Vi finder ikke på det foreliggende grundlag, at omkostningerne vil blive afholdt med rimelig grund, henset til vores kundes mulighed for at opnå et - for hende - gunstigt resultat.

**VVS-installationer**

*Arbejder omfattet af tilbuddet, men som ikke er VVS-installationer*

Det fremgår af sagen, at sælger har fremlagt oplysning om ejerskifteforsikring samt tilbudt betaling af halvdelen heraf inden underskrift af købsaftalen samtidig med, at vores kunde har modtaget en tilstandsrapport. Udgangspunktet er således, at sælger er uden ansvar, idet sælger har fremlagt oplysning om ejerskifteforsikring samt tilbudt betaling af halvdelen heraf. At vores kunde ikke har valgt at tegne en ejerskifteforsikring ændre ikke herpå.

I tilbuddet fra … er oplyst en pris på 65.000 kr. (Bilag 3) på alle de anførte arbejder. Her skal bemærkes, at alle de anførte arbejder ikke omhandler VVS- eller el-installationer. Ingen af arbejderne synes i øvrigt at omhandle el-installationer. Vedrørende de arbejder, som ikke omhandler VVS- eller el-installationer, skal det godtgøres, at sælger har ydet garanti eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt henset til Lov om forbrugerbeskyttelse.

Fx er manglende gummifuger, bagfald, manglende vådrumssikring hverken VVS- eller el-installationer.

I henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kan en køber, som har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring ikke overfor sælger påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

Undtaget er dog såfremt sælger har ydet garanti eller handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, ligesom der skal en del til, før en sælger kan blive ansvarlig som følge af grov uagtsomhed.

Vi har derfor bedt vores kundes advokat godtgøre, at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt vedrørende de forhold, som ikke omhandler VVS-arbejder, men hvilket vi ikke har modtaget.

I 2002.1881 (Bilag K) kom Vestre Landsret frem til at en sælgende selvbygger ikke havde udvist grov uagtsomhed, selvom det udførte arbejde ikke var udført i overensstemmelse med god håndværkskik. På det foreliggende grundlag understøtter 2002.1881V således, at vores kundes sag ikke er rimelig at føre i relation til øvrige mangler.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at der ikke i sagen er fremlagt dokumentation for, at der er konstateret ulovlige el-installationer, foruden vores kundes advokats egen oplysning i sagsfremstillingen.

*VVS-installationer*

Vi er enige i, at sælger har oplyst, at VVS-installationerne ikke er udført som selvbyg, at vores kunde har konstateret, at de er ulovlige, samt at det ikke har været muligt, at få sælger til at fremlægge dokumentation for, at arbejderne er udført af en autoriseret VVS-installatør. Det fremgår dog ikke af sagen, hvor meget lovliggørelse af VVS-installationerne koster.

Vi har derfor bedt om, at få oplyst kravet specifikt på lovliggørelse af VVS-installationerne, men hvilket vi ikke har modtaget. Dette til vurdering af, om der skal gives tilsagn til dækning under småsagsprocessen.

**Mangler i køkkenet**
Vores kunde har oplyst, at der er konstateret råd og svamp i køkkenet. Der foreligger ingen dokumentation herfor, med fx en beskrivelse af omfanget fra en fagkyndig samt et tilbud på udbedring, herunder beskrivelse af, hvad kravet på 45.000 kr. dækker.

Jeg skal samtidig henvise til ovenstående omkring Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, hvorefter en køber ikke kan påberåbe sig at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, hvis køber har modtaget oplysning om en ejerskifteforsikring.

**Forhøjede varmeudgifter**
Det anføres, at varmeudgifterne er væsentlig højere end oplyst i salgsopstillingen og efterfølgende i forbindelse med indgåelse af købsaftalen. Det fremgår af brev af 30. august 2.013 (Bilag L), at det af den første salgsopstilling af 4. april 2013 fremgik et varmeforbrug på 6.000 kr., og ved salgsopstilling af 24. april 2013 fremgik et varmeforbrug på 8.000 kr. Varmeudgiften har dog vist sig at være 14.184 kr. og således en difference på 6.000 kr. årligt. (De anførte beløb i klagen er således ikke korrekte)

I e-mail af 2. maj 2013 (Bilag M) fremgår det, *at …* (naboen) *det sidste års tid har sørget for at fyre, og han har ikke været så god til at rense fyret, hvilket har gjort, at fyringsudgiften er blevet væsentlig større end tidligere.*

Vi har bedt vores kundes advokat fremsende grundlag/praksis på, at dette kan medføre et forholdsmæssigt nedslag i købsprisen eller et erstatningskrav imod sælger, hvorefter vi ville foretage en rimelighedsvurdering af dette punkt.

**Ryddeliggørelse**
Vores kunde har fremsat et krav på 11.825 kr. for fjernelse af ca. 200 m2 halm fra loft i udbygning.

Købsaftalen blev underskrevet den 2. maj 2013. I e-mail af 7. maj 2013 (Bilag N), skrev vores kundes rådgiver til ejendomsmægleren, *at vores kunde havde spurgt til, hvorvidt der blev ryddet ved overtagelse, da hun øjensynligt havde konstateret noget halm på loft af udbygning, og så gerne at det også var ryddet, hvis der lå meget.*

Den 8. maj 2013 (Bilag E) skete godkendelse med advokatforbehold uden bemærkning om den konstaterede halm på loftet.

Den 22. september 2013 fik vores kunde fjernet halm fra loftet ved … [firma] til en udgift på 11.825 kr. (Bilag 0)

Vi har bedt vores kundes advokat fremsende grundlag/praksis på, at den manglende fjernelse af halm fra et loft på en landbrugsejendom kan medføre et uforholdsmæssigt nedslag i købsprisen eller et erstatningskrav i mod sælger, hvorefter vi ville foretage en rimelighedsvurdering af dette punkt. Vi har dog ikke modtaget noget herom fra vores kundes advokat.

**Kendelser**
Vedrørende de vedlagte kendelser omhandler 61.285 den bygningssagkyndiges oplysninger i tilstandsrapporten. Nærværende sag omhandler ikke den bygningssagkyndiges oplys-

ninger i tilstandsrapporten, og der er i øvrigt også er et helt andet krav til ansvarsgrundlag for en bygge-sagkyndig end en sælger af en ejendom.

72.526 omhandler et påtænkt sagsanlæg i mod forsikringsselskabet i forbindelse med tyveri af båd, hvor retshjælpsforsikringsselskabet henviste til, at sagen kunne behandles af Ankenævnet for Forsikring. Ankenævnet fandt, at dette ikke kunne ske uden en egentlig bevisførelse, hvorfor der var rimelig grund til at indbringe sagen for domstolene. I nærværende sag er kunden ikke henvist til at få en hovedsagen behandlet i et Ankenævn, hvorfor rimelighedsvurderingen i denne sag på ingen måde er sammenlignelig med 72.526.

73.184 omhandler sælgers bemærkninger i Sundhedsattesten, hvor Ankenævnet fandt det rimeligt at søge afklaret, om sælger havde givet garanti eller handlet groft uagtsomt, med navnligt sælgers oplysninger om, at alle bygningsdele var bragt op til nutidigt niveau sammenholdt med oplysningerne sammensteds om, at der var foretaget isolering.

I nærværende sag har sælger oplyst, at alt renovering var selvbyg og alene oplyst, at VVS og EL ikke var selvbyg, modsat 73.184, hvor sælger oplyser, at alle bygningsdele er bragt op til nutidig niveau og også på den baggrund har markedsført huset.

72.056 omhandler nogle piger, som sætter ild til et solcenter. Vi har svært ved at se, at denne sag er sammenlignelig med nærværende sag, og hvilket vores kundes advokat bedes redegør nærmere for.

U1998.475H omhandler ulovlige el-installationer, som højesteret kom frem til, berettigede til et uforholdsmæssigt afslag i købesummen. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at der i nærværende sag er ulovlige el-installationer, ligesom der ikke er fremlagt oplysning om udgifter til udbedring, såfremt der er ulovlige el-installationer. I relation til de øvrige forhold skal jeg henvise til ovenstående beskrivelse og argumentation.

**Konklusion**
Med henvisning til ovenstående kan vi ikke på det foreliggende grundlag give forhåndstilsagn til et søgsmål i mod sælger af den omtvistede ejendom. Vi finder ikke, at det fremsendte grundlag for søgsmålet og kravet er godt nok, herunder dokumentation for kravene samt dokumentation for, at sælger kan gøres ansvarlig for kravene, eller at kravene berettiger et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Vi kan ej heller på det foreliggende grundlag vurdere, hvorvidt eventuelle dækningsberettigende forhold er under 50.000 kr. og således omfattet af reglerne om småsager.

Vi må derfor fastholde vores tidligere afgørelse i sagen, idet vi ikke finder, at der på det foreliggende grundlag er rimelig grund til at føre sagen.

Vælger vores kunde imidlertid at føre sagen, er vores kunde velkommen til at sende os en kopi af afgørelsen, når denne er truffet, og vi skal på baggrund heraf gerne revurdere sagen rent retshjælpsforsikringsmæssigt."

Klagerens advokat har i brev af 18/1 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Kloak
Af bilag I fremgår det, at beløbet er opgjort til kr. 61.900/2 minus kr. 7.292,00 såfremt dette beløb er betalt via refusionsopgørelsen. Det er således et beløb på kr. 30.950 evt. fratrukket kr. 7.292,00, som klager gør gældende.

Dette forhold skal naturligvis tilrettes i udkastet til stævning, der er vedlagt som sagens bilag B.

Sælger har påtaget sig at betale klagers andel af det fremsatte tilbud vedr. kloakering. Det er således sælgers risiko at klagers nabo ikke er interesseret i den valgte løsning og dette ændrer ikke ved det faktum, at sælger har påtaget sig at afholde klagers andel af udgifterne til kloakering.

VVS-installationer
Der henvises til det tideligere anførte, og det er således til stadighed klagers opfattelse, at sælger ikke har benyttet autoriseret vvs-installatør.

Sælger har ikke oplyst at der er tale om selvbyg, hvorfor sælger ikke har opfyldt den på ham hvilende loyale oplysningspligt. Sælger måtte være vidende om VVS-installationernes ringe udførelse, og det påhviler sælger at bevise i hvilket omfang denne har benyttet autoriseret arbejdskraft.

Det er på nuværende tidspunkt alene muligt at opgøre sagen økonomisk på baggrund af det fremsatte tilbud. Sagens omfang vil naturligvis i sidste ende afhænge af resultatet af syns- og skønsforretningen, hvilken ligeledes først kan finde sted når klager har modtaget forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagens førelse.

Mangler i køkkenet
Sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse om køkkenets faktiske stand. Det er klagers opfattelse at sælger var bekendt med forholdet da sælger solgte ejendommen til klager.

Forhøjede varmeudgifter
Dette krav baseres ligeledes på, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, idet udgifterne til varme ikke er oplyst korrekt. Der er tale om en oplysning, som ikke er omfattet af de almindelige regler om forbrugebeskyttelse.

Ryddeliggørelse
Det fastholdes, som tidligere anført, at klager har rimelig udsigt til at få medhold i sagen, hvorfor det må gå videre end hvad det med rimelighed kan forlanges, at der skal fremlægges praksis for, at den manglende ryddeliggørelse kan medføre et forholdsmæssigt afslag.

Opdeling af ejendommen
Der henvises til det tidligere anførte samt at klager er villig til at frafalde dette krav.

Kendelser
Der henvises i det hele til sagens bilag 25. Hertil skal det føjes, at afgørelsen 72.056 alene er medtaget for at illustrere det forhold, at det efter klagers opfattelse, at det ikke er en betingelse for tilsagn om retshjælpsdækning, at alle de i stævningen anførte mangler skal være 'sikre' for at der er tale om, at der er rimelig grundlag for søgsmål.

Det er således min opfattelse at min klient har udsigt til at få medhold i de fremlagte krav og således har rimelig grund til at føre retssag vedr. tvisterne."

10. 88664

Selskabet har i brev af 23/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Selvom man som køber ikke har valgt at tegne en ejerskifteforsikring, er man som køber stadig omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det betyder, at selvom en køber ikke har tegnet ejerskifteforsikring, kan en køber ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

Hertil skal bemærkes, at ejerskifteforsikringen dækker skader på VVS-installationer og omfatter også ulovlige VVS-installationer samt manglende og væsentligt nedsat funktion.

Køber kan imidlertid påberåbe sig forhold, hvor sælger har ydet garanti eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Det vil sige, at vores kunde skal godtgøre, at sælger har ydet garanti eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt for at sælger kan gøres ansvarlig. Der er ikke fremlagt dokumentation i sagen, som understøtter, at sælger har ydet garanti eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt i relation til de påberåbte mangler i køkken, bad, kælder mv., herunder også VVS-installationerne.

Vores kunde har anført, at såfremt at hun havde haft kundskab til de anførte forhold ved ejendommen, havde hun tegnet en ejerskifteforsikring. Dette ændre dog ikke ved retsstillingen, idet det afgørende er, at sælger i forbindelse med handlen har givet oplysning om ejerskifteforsikring i overensstemmelse med Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Det er ikke bestridt af vores kundes advokat, at vores kunde har modtaget en tilstandsrapport, el-installationsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring i overensstemmelse med Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Det skal yderligere bemærkes, at sælger i nærværende sag har oplyst, *at renoveringer er selvbyg med undtagelse af VVS og El-arbejder.* Det skal samtidig bemærkes, at følgende fremgår af tilstandsrapporten under Installationer:

C. Installationer Bygn. :
**11. VVS-Installationer**

| | | |
|---|---|---|
| 11.1 Vandinstallationer | K1 | Der er anvendt sorte rør/fittings til vandinstallationen under køkkenvasken.<br>Note: Sorte rør og fittings er ikke godkendt til brug i vandinstallationer. |
| | K3 | Utæthed ved fordelerrør i kælderen i kælderrum ved kælderyderdør.<br>Note: Samlingerne er utætte. Samlingerne bør holdes under observation. Ved utæthed er der risiko for vandskader på konstruktioner og installationer. |
| 11.2 Varmeinstallationer | K1 | Varme- og vandrør af PEX-rar i kælderen mangler flere steder fastholdelse.<br>Note: Udførelsen al varme- og vandinstallationer i kælderen ser ud til ikke at være udført af professionel VVS-mand. (min understregning). |

Endeligt oplyser vores kundes advokat, at det i relation til VVS-installationerne alene er muligt at opgøre disse økonomisk på baggrund af det fremsatte tilbud. Dette er vi ikke enige i, idet der også indgår murerarbejde og fugning i tilbuddet, og det må være muligt at skelne mellem fx murerarbejde, fugning og VVS-arbejde.

Dog skal også i relation til VVS-arbejderne nu henvises til ovenstående om ejerskifteforsikringens dækning af ulovlige VVS-installationer samt manglende og væsentligt nedsat funktion, hvorfor det også i relation til disse VVS-installationer skal godtgøres, at sælger har givet garanti eller handlet svigagtig: eller groft uagtsomt."

Klagerens advokat har i brev af 8/3 2016 til nævnet bl.a. oplyst:

"Som indklagede korrekt anfører, fremgår det af tilstandsrapportens punkt 11.2 vedr. varmeinstallationer, at udførelsen af varme- og elinstallationer i kælderen ikke ser ud til at være udført af professionel VVS-mand.

Dette forhold ændrer ikke på, at der påhviler sælger af ejendommen en loyal oplysningspligt. Undladelse af, i sælgeroplysningsskemaet i tilknytning til tilstandsrapporten, at oplyse, at arbejdet ikke er udført af en autoriseret må i almindelighed medføre en konstatering af sælgers grove uagtsomhed, hvorfor sælger ikke alene kan forlade sig på de oplysninger, der står beskrevet i tilstandsrapporten - særligt ikke, som i dette tilfælde, hvor oplysningen i noten til punkt 11.2 ikke er entydig. Sælgers loyalitetspligt skal, uanset hvad der er anført i tilstandsrapporten, være opfyldt.

Det gøres gældende, at de udførte VVS-arbejder ikke blot er udført uautoriseret, men at arbejdet er udført som selvbyg af sælger. Dette forhold i sig selv er nok til at statuere grov uagtsomhed, idet sælger bliver bedt om at tage stilling hertil i forbindelse med huseftersynet.

Hertil kommer, at det er sælgers bevisbyrde, at der er benyttet autoristet arbejdskraft til udførelsen af arbejdet. Sælger har endnu ikke formået at løfte denne bevisbyrde, hvorfor det er klagers klare synspunkt, at der er tale om uautoriseret arbejdskraft, som sælger var bevidst om.

På baggrund af ovenstående samt det tidligere anførte i sin helhed, er det min opfattelse at klager har tilstrækkeligt grundlag til at opnå tilsagn om retshjælpsdækning til en retssag vedr. mangler ved ejendommen."

Et uddrag af sagens bilag, som nævnet har modtaget, gengives nedenfor.

Af købsaftalen underskrevet af klageren d. 2/5 2013 fremgår det bl.a.:

"Køber
Køber er bekendt og accepterer:
1. at kommunen har sat frist for at kloakkerne skal separeres og køber skal i samråd med nabo … finde en losning. Se bilag A.

2. såfremt køber ønsker ejendommen opdelt er denne udgift sælger uvedkommende - se bilag B fra L34.

3. rent juridisk skal der opsættes separat vandmåler på hver enhed i stedet for en måler for begge enheder.

Sælger meddeler at man deler udgiften 50 % til hver på forsikring, vand, varme og generelle udgifter til vedligeholdelse af udvendige arealer og udbygninger. Sælger skal forevise forsikringstilbud til godkendelse hos køber.

Handlen er fra købers side betinget af at denne inden fortrydelsesretten afholder et møde med nabo … hvor de skal aftale det videre forløb mht. opdeling af ejendommen. Der foreslåes at man laver et bilag hvor den interne aftale mellem køber og [naboen] beskriver hvorledes inddelingen skal foretages. Omkostningerne er sælger uvedkommende.

Handelen er betinget af at [naboen] får godkendelse af sin bank/kreditforening til opdeling af ejendommen, herunder at hver debitor står for hver sit lån i sin del.

Der er givet et afslag på kr. 185.000,- som generel prisforhandling + at ovennævnte er sælger uvedkommende."

I e-mails af 2/5 2013 mellem sælgernes mægler og klagerens mægler er bl.a. anført:

"[Til sælgerens mægler:]
Jeg har snakket med [klageren/køberen] flere gange mere i dag.
Hun vil have føjet ind, at udgiften til kloakering ikke må overstige 35.000,-. Hvis det er tilfældet er det sælger der skal betale det ekstra.

Problemet er, at hun ikke har set det fra kommunen og ikke stoler på, at det kan gøres for de 35.000,-.
…
[Svar til klagerens/køberens mægler:]
Vil foreslå at I kikker på bilag A i købsaftalen hvor …[ingeniør] fra … Kommune beskriver både frist og udgiften.

Mine sælgere har underskrevet købsaftalen i dag og købsaftalen videresendes iht. aftale.

Sælgerne meddeler at … [naboen] det sidste års tid har sørget for at fyre/sørger for opvarmningen og han har ikke været så godt til at rense fyret, hvilket har gjort at fyringsudgiften er blevet væsentlig større end tidligere. Dette bedes du meddele din kunde."

I e-mail af 7/5 2013 til sælgerens mægler har klagerens mægler bl.a. noteret:

"Håber hun får svaret dig snarest.

Har talt med [klageren] flere gange. Hun har blandt andet set det oprindelige brev ude ved [naboen]. Så hun forventer at få en kopi af det faktisk.

Og så selvfølgelig står hun fast på det med den pris på de 35.208, som vi må håbe kommunen snart vender tilbage med. Hun spurgte til, om hvorvidt der blev ryddet ved overtagelse, da hun øjensynligt har konstateret noget halm på loft af udbygning, og så gerne at det også var ryddet, hvis der lå meget."

13. 88664

I e-mail af 8/5 2013 til klagerens mægler fremsendte sælgerens mægler kopi af korrespondance med kommunen vedrørende omkostningerne til omlægning af kloakken. Af korrespondancen fremgår det bl.a.:

> "[3/5 2013, Sælgers mægler til kommunens ingeniør:]
> Da vi har solgt ovennævnte ejendom pr. d. 01.08.2013 ville jeg gerne have bekræftet at beløbet kr. 35.208,75 incl. moms er kundens faste maksimale pris for hele arbejdet vedr. tilslutning af kloakkerne/enhed.
> …
> [8/5 2013, Kommunens ingeniør til sælgernes mægler:]
> Kloaktilslutningsbidraget for spildevandstilslutning af boligenhederne …[klagerens bolig] og … [naboen bolig], er 35.208,75 kr. inkl. moms pr. boligenhed.
>
> … Spildevand A/S fører en offentlig spildevandsstikledning frem til de to boligenheder … og …, samt sætter en skelbrønd ca. 1 meter indenfor skellinien.
>
> De to grundejere skal herefter tilslutte huskloaken (alle husets afløbsinstallationer) til skelbrønden og sløjfe den eksisterende bundfældningstank. Regn- og overfladevand skal håndteres på egen grund eller bortledes som hidtil. Regn/overfladevand og spildevand skal derfor adskilles (separeres).
>
> … Spildevand afholder udgifterne til fremføring af spildevandsstikket inkl. skelbrønd. Grundejerne afholder udgifterne for arbejdet indenfor skellinien, herunder separering, tilslutning til skelbrønden og sløjfning af bundfældingstank. Alt arbejde inde på grunden, skal udføres af en autoriseret kloakmester.
> …
> [8/5 2015, Sælgernes mægler til klageren/køberens mægler]
> Så er der endelig kommet et præcist svar vedr. kloakering – men [klageren] og [naboen] skal sammen finde ud af hvilken løsning de ønsker.
>
> Imødeser derfor din godkendelse vedr.:
> Skattebillet 2013
> Brev vedr. kloakering fra … kommune pr. d. 08.03.2013
> …"

Ved brev af 8/5 2013 til sælgerens mægler godkendte klagerens mægler handlen, idet det bl.a. er anført:

> "1. Da der i forhold til prisforhandling er oplyst en samlet udgift til kloakering på i alt kr. 35.208,- og dette ikke kan forventes at være tilstrækkeligt. Da de kr. 35.208,- kun dækker tilslutningsudgiften, kan køber ikke godtage at afholde hele udgiften selv. Det kræves derfor at sælger afholder den yderligere udgift vedr. etablering af nyt kloakering, som overstiger kr. 35.208,-."

Sælgerens mægler har i e-mail af 14/5 2013 til klagerens mægler bl.a. noteret:

> "Iht. din skrivelse pr. d. 8. maj 2013 har jeg flg. Svar:
>
> 1. Vi har haft en kloakmester ude at se på ejendommen i går d. 13. maj 2013 og denne rådgiver ejerne til at få lavet et stort trix anlæg på ejendommen til en fast pris på kr. 85.000,-. Dette vil betyde at billigere etableringsudgift og ikke mindst en billige afledning-

afgift. Sælgerne er indforstået med at godtgøre køber difference på kr. 42.500,- og 35.208,- = 7292,- kr. over refusionsopgørelsen, og beklager at denne ikke har oplyst at der kommer en merudgift for at få kloakeret fra brønden ude ved vejen og ind til ejendommen."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

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

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

**Stk. 3.**
Tryg skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Tryg 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?**
**Stk. 1**
Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, fx fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.
…
**§ 12 Anmeldelse til Tryg**
**…**
**Stk. 2.**
Anmeldelse til Tryg skal så vidt muligt indeholde:
a Angivelse af modparten.
b Påstand (eventuelt tillige modpartens påstand).
c Kort sagsfremstilling med angivelse af de anbringender, hvorpå påstanden støttes. Tryg kan endvidere, når det er nødvendigt af hensyn til sagens belysning, forlange dokumenter og bevisligheder forelagt. Endelig vil Tryg kunne forlange en juridisk begrundelse for påstanden."

**Nævnet udtaler:**

Det fremgår af sagen, at klageren købte halvdelen af en landbrugsejendom til overtagelse den 1/10 2013. Nævnet lægger som ubestridt til grund, at sælgerne af ejendommen fremlagde tilstandsrapport, el-installationsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, samt erklæring om at ville betale halvdelen heraf. Klageren fravalgte at tegne ejerskifteforsikring.

Nævnet finder herefter, at klageren er afskåret fra bl.a. at påberåbe sig, at en bygning er mangelfuld, eller at el- og vvs-installationer er ulovlige eller ikke funktionsdygtige, medmindre sælgeren har ydet garanti for et forhold, eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2.

Klageren har anført, at der er flere mangelfulde forhold ved ejendommen, herunder ulovlige el- og vvs-installationer og råd i køkken. Hertil har klageren anført, at sælgeren af ejendommen skal afholde udgifter til tilslutning til kloak, forhøjede varmeudgifter og omkostninger til at rydde af ejendommen.

Nævnet har noteret, at selskabet for så vidt angår kravet om el- og vvs-installationerne har henvist til, at der ikke er fremlagt dokumentation for installationernes ulovlighed eller omkostningerne til lovliggørelse. Selskabet har henvist til, at et fremsendt overslag på 65.000 kr. ikke vedrører el-installationer og inddrager forhold, der ikke kan henføres til vvs-installationerne. Selskabet har oplyst, at spørgsmålet om retshjælpsdækning – evt. til en småsag – kan vurderes igen, hvis disse oplysninger fremsendes. Tilsvarende har selskabet bedt om juridiske redegørelser for klagerens krav på omkostninger til oprydning og forhøjede varmeudgifter. Nævnet bemærker, at selskabet i henhold til forsikringsbetingelsernes § 12, stk. 2, litra c), har ret til at udbede sig en juridisk redegørelse for en påstand. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet måtte lægge til grund, at selskabet ikke har modtaget de udbedte oplysninger.

Vedrørende udgifter til tilslutning af kloak fremgår det af sagen, at det i købsaftalen er aftalt, at klageren skal finde en løsning med naboen. Det fremgår videre, at der er givet et generelt afslag på kr. 185.000 kr. i købesummen. Hertil fremgår det, at klageren i en e-mail den 8/5 2013 var blevet gjort opmærksom på, at en oplyst udgift på 35.208.75 kr. alene udgjorde en del af omkostningerne. Der var indhentet yderligere tilbud på en løsning af tilslutningen med kloakken, hvor sælgerne tilkendegav at ville bekoste differencen op til det billigste tilbud. Klageren har anført, at sælgerne skal betale omkosntingerne til dyrere tilbud, idet naboen, ikke accepterende den billigste løsning. Nævnet finder, at klageren – bedømt på det foreliggende grundlag – ikke har sandsynliggjort, at sæl-

gerne har givet en garanti for dækning af omkostningerne i tilfælde af, at naboen ikke ønskede den billigste løsning.

For så vidt angår klagerens krav på dækning for mangler i form af råd og svamp i køkkenet bemærker nævnet, at klageren, som følge af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5, skal kunne bevise, at sælgeren har handlet som minimum groft uagtsomt i relation til forholdet. Nævnet finder, at der ikke på det foreliggende grundlag er fremlagt oplysninger, der sandsynliggør, at klageren har en rimelig udsigt til at få medhold i sit krav.

På baggrund af ovenstående og sagens oplysninger i øvrigt finder nævnet med henvisning til de af selskabets anførte grunde, ikke anledning til at kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til den påtænkte retssag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings