Ankenævnet for Forsikring

Den 29. juni 2016 blev i sag nr. 88763:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring hos Tryg Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afslag på at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren af hendes andelsbolig.

Klageren købte i juni 2015 en andelsbolig. Den 3/8 2015 sendte bestyrelsen en skrivelse rundt til medlemmerne af andelsboligforeningen, idet der ved de sidste vandprøver var blevet konstateret en forhøjet legionellakoncentration i vandet. Det var samtidig i skrivelsen oplyst, at koncentrationen ikke oversteg, og i øvrigt var langt fra den værdi, som Statens Serum Institut har sat som maksimum, og at der ikke var nogen akut fare eller risiko. Klageren modtog skrivelsen den 3/8 2015 og ophævede handlen med sælger den 4/8 2015. Klageren har i stævningen nedlagt påstand om, at ophævelsen af handlen var gyldig, og at sælgeren skal frigive den til sælgeren deponerede udbetaling på 35.000 kr. til klageren.

Selskabet har afvist at yde tilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at klageren ikke i rimeligt omfang har godtgjort, at der er rimelig grund til at føre sagen, jf. retshjælpsbetingelsernes § 5, stk. 1.

Ved brev af 9/9 2015 til selskabet anmodede klagerens advokat om retshjælpsdækning til en sag mod sælgeren af andelslejligheden. Anmodningen var bilagt stævning af 2/9 2015, hvoraf det bl.a. fremgår:

> **"SAGSFREMSTILLING:**
>
> Nærværende sag vedrører sagsøgers ophævelse af en handel mellem parterne, hvorved sagsøger erhvervede sagsøgtes andelsbolig beliggende på …, … med overtagelsesdag den 1. oktober 2015.
>
> Som bilag 1 fremlægges kopi af købsaftalen, som er tiltrådt af parterne henholdsvis den 29. juni og den 30. juni 2015.
>
> Som bilag 2 fremlægges andelsboligforeningens overdragelsesaftale, som parterne tiltrådte henholdsvis den 30. juli og den 3. august 2015.
>
> Sagsøger bemærker hertil, at det af såvel købsaftalen som af overdragelsesaftalen fremgår, at risikoen for andelsboligen overgår til køber på overtagelsesdagen. Endvidere bemærker sagsøger, at sagsøgte var og er medlem af bestyrelsen i andelsboligforeningen.
>
> Begrundelsen for, at sagsøger, som i øvrigt er gravid og var det på underskriftstidspunktet, efter underskriften af begge aftaler den 3. august 2015 fik oplyst, at den legionella forurening, som andelsboligforeningens vandforsyning har været ramt af, fortsat ikke var løst. Som bekendt er legionelia forurening særlig farlig for børn, gravide, og svækkede voksne. På den baggrund så sagsøger sig nødsaget til at ophæve handlen, da forurening af vandforsyningen anses for at være et væsentligt forhold/mangel ved en ejendom, som efter sagsøgers opfattelse er hævebegrundende.
>
> Begrundelsen for ophævelsen er således at andelsboligen lider af en væsentlig hævebegrundende mangel, og at risikoen for andelsboligen først går over på køber på overtagelsesdagen. Dette medfører, at sælger har risikoen for, at der opstår forhold ved lejligheden, som i forhold til parternes aftale konstituerer en væsentlig mangel. Sagsøger har ikke i forbindelse med handlen accepteret at lejlighedens vandforsyning led af legionella forurening.
>
> Hertil kommer, at sagsøgte som medlem af bestyrelsen, har været fuldt ud informeret om legionella sagen, og har valgt ikke at informere sagsøger om, at legionella problemet alligevel ikke var løst, idet det fremgår af referatet af ordinær generalforsamling af 5. maj 2015, at ejendommen tidligere var ramt af legionellaforurening, men at problemet var løst.
>
> Som bilag 3 fremlægges kopi af mail af 3. august 2015 fra ejendomsmægler, og som bilag 4 fremlægges orienteringen fra andelsboligforeningens bestyrelse. Det fremgår heraf, at alle andelsbolighavere skal skylle rør igennem mv. idet der er konstateret en stigning i legionella bakterien i ejendommens vandforsyning.
>
> Sagsøger har hertil den opfattelse, at sagsøgte som medlem af bestyrelsen må have haft denne viden tidligere, og muligvis også inden underskriftstidspunktet, hvorfor sagsøger er af den opfattelse, at sagsøgte ikke har overholdt sin loyale oplysningspligt overfor sagsøger. Sagsøgte opfordres til at fremlægge den korrespondance, som har været internt i bestyrelsen angående dette punkt.

Som bilag 5 fremlægges sagsøgers ophævelse af 4. august 2015 af handlen. Det skal hertil bemærkes, at det intet sted i købsaftalen er anført, at ejendommens vand har været eller fortsat er ramt af legionella forurening.

Det er efter sagsøgers opfattelse tillige en svigtende forudsætning for handlen, at denne ikke kan leveres med en ikke forurenet vandforsyning. Sagsøger var og er gravid, hvilket sagsøgte har kendskab til, og det må tillige være en kendelig forudsætning for sagsøgte, at sagsøger ikke skal overtage en bolig, hvor der særligt for gravide, var en forøget risiko for forgiftning af sagsøgers foster. Det fremgår af bilag 4, at legionella kan være skadeligt for gravide.

Nærværende stævning er nødvendiggjort, idet sagsøgte har gjort indsigelser til sagsøgers ophævelse, og har nægtet returneringen af den af sagsøger erlagte udbetaling. Udbetalingen på kr. 35.000 er af ejendomsmægler, og efter det oplyste i samråd med sagsøgtes advokat, indsat på en spærret konto i sælger bank. Beløbet kan først frigives, når der er afsagt dom eller indgået forlig i sagen mellem parterne.

Som bilag 6 fremlægges sagsøgtes advokats indsigelser til sagsøgers ophævelse.

Som bilag 7 fremlægges deludskrift af referatet fra generalforsamlingen i andelsboligforeningen den 5. maj 2015.

Som bilag 8 fremlægges kopi af mail fra sagsøgte til sagsøgtes mægler, hvoraf fremgår, at sagsøgte er medlem af bestyrelsen og derved har et udvidet kendskab til legionella sagen.

ANBRINGENDER:

Til støtte for påstanden gøres det gældende,

at risikoen for andelsboligen går over til køber på overtagelsesdagen den 1. oktober 2015,

at sagsøgte derfor bærer risikoen for fremkomsten af forhold, som kan karakteriseres som en væsentlig mangel i perioden fra købsaftalernes underskrift og frem til overtagelsesdagen,

at legionella forurening af en boligs vandforsyning er en væsentlig mangel,

at sagsøgte som medlem af bestyrelsen har været i besiddelse af samtlige informationer omkring legionellaforureningen, også i perioden efter beretningen fra bestyrelsen, og frem til den 3. august, hvor oplysningerne omkring fortsat forurening i foreningen kundgøres for samtlige beboere,

at sagsøgte derved tillige ikke har overholdt sin loyale oplysningspligt omkring samtlige forhold ved ejendommen/andelsboligen, idet sagsøgte må antages at have haft en udvidet viden om legionellaforureningen, som ikke er kundgjort for sagsøger på et tidligere tidspunkt, og

at sagsøgtes nægtelse af at tillade udbetalingen returneret til sagsøger er misligholdelse, og at sagsøgte derfor skal forrente udbetalingen fra den 4. august 2015 til frigivelse sker, samt sagsøgers øvrige tab".

I mail af 18/9 2015 til klagerens advokat meddelte selskabet afslag på anmodningen om retshjælpsdækning, idet det blev anført:

"På det foreliggende grundlag kan vi ikke give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Det fremgår af vedhæftede betingelsers § 2, stk. 3, at Tryg både har ret og pligt til at udtrykke tvivl om en sags rimelighed. Vi henviser også til betingelsernes § 5, stk. 1., hvor der står at forsikringen ikke dækker omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund.

Vi må derfor bede dig sende os redegørelse for, hvorfor du mener at sagen kan gennemføres med et gunstigt resultat for vores kunde. Eventuelt i form af domme, som viser at der, i et tilfælde som dette er tale om en væsentlig hævebegrundet mangel".

Af sælgerens advokats svarskrift af 16/10 2015 fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling:**

Sagen vedrører hvorvidt sagsøgers ophævelse af handlen den 4. august 2015 overfor sagsøgte angående sagsøgers køb af sagsøgtes andelslejlighed beliggende, … var berettiget.

Sagsøger har gjort gældende, at sagsøger var berettiget til at hæve handlen, som efter sagsøgers opfattelse, var væsentligt forhold, og hævebegrundende.

Det er sagsøgtes opfattelse, at der ikke foreligger en hævebegrundende forhold, hvorfor sagsøger gør gældende, at sagsøgers ophævelse er uberettiget.

Kort fortalt omkring sagsforløbet forholdt det sig således, at i juli 2014 fik andelsboligforeningen mistanke om legionella i deres vand.

Straks tog bestyrelsen kontakt til … fra ...

Efter diverse vandprøver fra forskellige tappesteder blev det slået fast, at varmt brugsvandssystem var inficeret med legionella.

Det skal i den forbindelse særligt bemærkes, at vandprøverne viste, at nogle af resultaterne lå over grænsen, men det fleste prøver viste, at det lå under grænsen i forhold til anbefalingerne fra Statens Serum Institut.

Herefter blev forskellige tiltag foretaget i samråd med ...

Det skal fremhæves, at sagsøgte ikke har været formand i hele denne periode.

Allerede i primo 2015 kunne det måles, at resultaterne viste, at der ikke var tegn på legionella, og … betragtede sagen som afsluttet.

Til belysning af sagen fremlægges som sagens bilag A et kort fagligt resumé fra … … fra …, der har bistået andelsboligforeningen under hele forløbet.

I slutningen af juni 2015 blev der indgået en købsaftale mellem sagsøger og sagsøgte, jf. bilag 1.

I forbindelse med indgåelse af handlen blev sagsøgte repræsenteret ved ejendomsmægler … fra [ejendomsmægler].

Sagsøger var repræsenteret ved advokat … fra samme advokatfirma som sagsøgers nuværende advokat.

Det skal påpeges at sagsøgers advokat modtog alle relevante handelsdokumenter i forbindelse med handlens indgåelse, herunder referat af 5. maj 2015, jf. bilag 7.

Hertil skal sagsøgte gøre særligt opmærksom på, at det af dette generalforsamlingsreferat fremgår, at foreningen tidligere har haft et problem med legionella, men at dette er blevet løst og udbedret.

Der var taget et advokatforbehold i købsaftalens punkt 11, jf. bilag 1, og sagsøgers advokat … fremkom ikke med indsigelser i forhold til legionella.

Den 21. juli 2015 modtog bestyrelsen svaret fra de seneste vandprøver, som blev foretaget den 6. juli 2015.

Resultaterne viste en lille stigning i forhold til tidligere målinger.

Det var bestyrelsens opfattelse, at det måtte betragtes som en ny sag, da der ikke havde været nogen problemer i ca. et år.

Den 3. august 2015 besluttede bestyrelsen at skrive et brev til alle medlemmer i foreningen for at minde alle medlemmer i foreningen om, at bestyrelsen opfordrede alle til at skylle deres varmtvandsrør i gennem en gang ugentligt, hvilket Statens Serum Institut også opfordrer til generelt hos alle.

Dette brev blev samtidig fremsendt til sagsøger gennem sagsøgtes ejendomsmægler.

Sagsøger underskrev tillige overdragelsesaftalen den 3. august 2015.

Den 4. august 2015 valgte sagsøger at ophæve handlen med henvisning til legionella.

Det fremgår af bilag A, at legionella findes i al fersk vand, og der er mange varmtvandsanlæg i Danmark, hvor der forekommer et moderat til højt indhold af legionellabakterier.

Samtidig fremgår det, at legionellabakterier kan give en alvorlig form for lungebetændelse, som kan være dødelig for folk med svækket helbredstilstand.

Mailkorrespondance mellem sagsøgers advokat og sagsøgtes ejendomsmægler fremlægges samlet som sagens bilag B.

Efter modtagelse af sagsøger ophævelse svarede sagsøgtes ejendomsmægler samme dag, at sagsøger netop tidligere har modtaget dokumenter, hvoraf det fremgår, at foreningen har haft et problem med legionella.

Sagsøgte er enig i, at der tidligere har været foretaget prøver i forhold til legionella bakterier.

På tidspunktet for aftaleindgåelsen mellem sagsøger og sagsøgte var problemet for længst løst.

Sagsøger har fået udleveret alle handels dokumenter, hvoraf sagsøger gennem generalforsamlings referatet er blevet gjort bekendt med dette.

Der var således alene tale om en mindre uvæsentlig stigning i resultaterne fra ultimo juli 2015.

Sagsøgte har netop selv valgt at fremsende informationsbrev til sagsøger samtidig med, at dette blev udsendt til resten af medlemmerne i andelsboligforeningen.

På baggrund af sagsøgers uberettigede ophævelse af handlen, var sagsøgte nødsaget til at foretage dækningssalg af sin lejlighed.

Sagsøgtes lejlighed er nu blevet solgt til en anden køber med overtagelse 1, november 2015, jf. købsaftale underskrevet den 2. oktober 2015, bilag C.

Sagsøgtes tab og selvstændige påstand fremkommer således:

Ekstra ejendomsmægler salær:	kr. 37.850, 00
Manglende boligafgift:	kr. 5.430,20
Advokatomkostninger (skønnet):	kr. 30.000,00
I alt	kr. 73.280,20

Advokatomkostningerne er på nuværende alene en skønnet udgift, men det forbeholdes at beløbet forhøjes.

Udover ovennævnte omkostninger har sagsøgte en meromkostning til udarbejdelse af el-rapport, vvs rapport og vurderingsrapport. Størrelsen af denne udgift er ukendt på nuværende tidspunkt, hvorfor der tages forbehold at forhøje sagsøgtes selvstændige betalingspåstand.

Til dokumentation af sagsøgtes tab fremlægges salgsprovenu af 2. oktober 2015 som sagens bilag D.

Anbringender:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at der forefindes legionella bakterier i mange danske varmtvandsanlæg.

Endvidere gør sagsøgte gældende, at der alene har været en mindre stigning af legionella i varmtvandsbeholderen i foreningen i slutningen af juli 2015, og at denne mindre stigning ikke kan karakteriseres som væsentlig mangel, der kan berettige sagsøger til at hæve handlen med sagsøgte.

Sagsøgte bestrider, at der foreligger en væsentlig mangel.

Sagsøger har været belyst om alle forhold, herunder foreningens tidligere problem med legionella bakterier i varmtvandsbeholderen, idet sagsøger har modtaget oplysninger herom, der fremgår af generalforsamlingsreferat, jf. bilag 7.

Sagsøgte valgte af egen drift at videregive yderligere oplysninger om legionella til køber i form af informationsbrev af 3. august 2015, der samtidig blev fremsendt til resten af foreningens medlemmer.

Sagsøgte gør gældende, at sagsøgte har overholdt sin loyale oplysningspligt, og sagsøgte bestrider, at sagsøgte ikke har overholdt sin loyale oplysningspligt.

Sagsøgers ophævelse af 4. august 2015 af handlen med sagsøgte var uberettiget.

Sagsøger skal derfor erstatte sagsøgtes tab som følge af sagsøgers uberettigede ophævelse af handlen.

Sagsøgers rentepåstand bestrides.

På den baggrund gør sagsøgte gældende, at sagsøgte skal frifindes for sagsøgers påstande, og at sagsøger skal dømmes til at betale til sagsøgte i henhold til sagsøgtes påstand".

Af det ovenfor omtalte generalforsamlingsreferat af 5/5 2015 fremgår bl.a.:

"**2. Bestyrelsens beretning.**

… aflagde sammen med … bestyrelsens beretning.

Det havde været et arbejdsomt og slidsomt år for bestyrelsen, hvor problemerne med hhv. vandskader og legionella havde fyldt meget.

…
Problemet med legionella i foreningens vand var kommet bag på alle, og bestyrelsen havde gjort en indsats med at orientere alle, tale med eksperter og få problemet udbedret.

Det har været en bekostelig omgang, men nu var problemet løst, idet der var taget flere vandprøver der viste at værdierne nu var under det sædvanlige niveau for alm. vand, hvorfor der heller ikke længere var nogen sundhedsmæssig risiko. Fremover bliver der foretaget (kontrol)målinger for at sikre sig at problemet ikke genopstår".

Af det ovenfor omtalte faglige resumé
"Resultatet af danske undersøgelser viser, at der i mange varmtvandsanlæg forekommer et moderat til højt indhold af legionellabakterier. Legionellabakterier kan give en alvorlig form for lungebetændelse, som kan være dødelig for folk med svækket sundhedstilstand.

Vandforbruget i mange boligselskaber er faldet gennem de sidste år, hvilket har givet vandet en længere opholdstid i ledningsnettet.

Alene i Danmark mener man, at mindst 10 % af alle større varmtvandsinstallationer har været skyld i smitte med Legionella.

… Kommune offentliggjorde et bemærkelsesværdigt resultat for nogle år siden af en undersøgelse af de kommunale varmtvandsanlæg; der fandtes legionella-bakterier i 22 ud af 24 systemer. Genstand for undersøgelsen var i første omgang de store vandsystemer, hvor risikoen for bakterievækst formodes at være størst.

Varmtvandsbeholderne på skoler, plejehjem, boligselskaber og svømmehaller er typisk dimensioneret stort, fordi beholderne skal kunne rumme tilstrækkeligt med varmt vand til at dække et meget ujævnt forbrug.

Hvad er Legionella

Legionella er en bakterie, der forekommer naturligt i alle våde og fugtige miljøer, undtagen i saltvand. Bakterierne formeres bedst ved temperaturer mellem 30 °C og 46 °C, og de trives derfor ofte godt i varmtvandssystemer, hvor temperaturen er mellem 30 °C og 50 °C. Bakterierne kan ikke vokse ved temperaturer under 20 °C og over 50 °C men de er i stand til at overleve i biofilm i rørene ved temperaturer op til 70 °C. Legionella er almindeligt forekommende i varmtvandssystemer.

Smitte med legionella
Der findes mange arter af legionellabakterier, og langt fra alle kan give sygdom hos mennesker. En af arterne, Legionella Pneumphila, er ansvarlig for 90 % af sygdomstilfældene. Denne type af legionella er ikke almindelig forekommende i varmtvandssystemer.
Legionellabakterier kan være årsag til to sygdomme hos mennesker:
Legionærsyge er en alvorlig form for lungebetændelse. Den rammer oftest personer, der i forvejen af en eller anden grund har nedsat immunforsvar. Der registreres omkring 100 tilfælde om året i Danmark.
Pontiac feber er en influenzalignende sygdom, hvor symptomer går hurtigt over i løbet af få dage uden behandling. Antallet af tilfælde med Pontiac feber kendes ikke.
Smitte med legionellabakterier
Kun få, der udsættes for legionellabakterier, bliver syge. Bakterierne smitter kun via lungerne, og den vigtigste smittekilde er vandaerosoler (forstøvede vanddråber), der kan forekomme ved f.eks. brusebade, spabade eller befugtningsanlæg. Man bliver ikke syg af at drikke vandet, eller på anden måde håndtere vandet som f.eks. ved vask. Legionellabakterier smitter ikke fra person til person.
Der registreres årligt ca. 100 tilfælde af legionærsyge i Danmark.

Legionella – [Andelsboligforeningens] varmt brugsvand system

I Juli 2014, blev … informeret om et muligt Legionellaproblem i et varmt brugsvandsystem som forsyner boliger fra 222-240.

En ældre mand (…) var indlagt på hospitalet med Legionairressygdom og har ligget i kunstig koma. Det blev besluttet at udtage vandprøver fra forskellige tappesteder for at finde ud af, om det varme vand kunne være årsagen til hans sygdom.

Høje legionellakimtal flere steder viste at systemet var inficieret med legionella Pneumophila, den farligste art og årsagen til 80-90 % af sygdom på verdens plan.

Niveauet i Juli 2014 var 20000-420000 CFU /liter i STRAKS prøver (allerførste vand fra hanen) og kun 100-1200 CFU/liter i B-prøver (efter 30 sekunder - 2 minutter).

Statens Serums Institut kom med nye grænseværdier for tiltag i sent 2014: reaktionsgrænsen er 1000 CFU / lt for B-prøver, dog kan 10000 CFU / liter accepteres i 'straksprøver', d.v.s. det allerførste vand som udtages fra tappestedet.

Vi kunne konstatere at brotorvets STRAKSPRØVER resultater lå over grænsen men de fleste B-prøver lå under grænsen.

Disse grænseværdier er IKKE lovgivning, kun en anbefaling for hvornår tiltag skal sættes i gang. Man kan ikke sige med sikkerhed at [den gamle mands] tidligere sygdom stammer fra hans bopæl.

Begge den tidligere formand … og [sælger] har reageret positivt og udførte alt tiltag som … er kommet med. Vi typisk har rådgivet dem til:

- Temperaturen i din varmtvandsbeholder bør være mindst 55 grader
- Varmt vand fra hanen bør være mindst 50 grader, som bør opnås i løbet af 10-20 sekunder
- Koldt vand fra hanen bør være under 12 grader
- Lad vandet løbe et par minutter, hvis du ikke har brugt vand længe - fx pga ferierejse eller reparation

Begge formænd f.eks. har gjort alt for at informere beboer om gennemskylling men deres opgave er vanskeliggjort p.g.a. konstant ind- og fraflytning og de kan ikke altid få nøgler eller kommer ind i ubeboede lejligheder.

Tiltag i løbet af 2014 og tidlig 2015 resulterede i det laveste Legionellatal nogensinde i Februar 2015, med absolut ingen tegn på legionella i de fleste prøver. På det tidspunkt kunne vi betragte sagen som 'afsluttet' men [sælger] var fornuftig nok til at bede om ekstra kontrolprøver i resten af 2015.

Desværre viste Juli 2015 prøver at tallene var stigende igen.

Det er min vurdering at disse nye højere tal er absolut ikke sundhedsfarlige, kun en af de 3 resultater for B-prøver ligger over grænseværdien og kun 1 Straksprøve ligger over grænsen men det er et tegn på at yderligere tiltag skal sættes i gang og … vil rådgive [andelsboligforeningen] om det bedste fremgangsmåde.

Det er min vurdering at Foreningen I bestyrelsen har gjort alt som de kunne for at minimere risikoen for Legionellavækst, de kunne ikke have gjort andet".

Af bestyrelsens informationsbrev af 3/8 2015, som blev fremsendt til samtlige af andelsboligforeningens medlemmer – herunder også klageren fremgår bl.a.:

"I FORÅRET 2014 FIK VI KONSTATERET EN HØJ KONCENTRATION AF LEGIONELLA I VORES VAND. EFTER FLERE TILTAG, VANDT VI OVER LEGIONELLAEN OG HAR FÅET TAGET KONTROL-VANDPRØVER INDTIL NU.
LEGIONELLA ER EN BAKTERIE DER EKSISTERER I FERSKVAND. MEN BLIVER KONCENTRATIONEN AF BAKTERIERNE FOR HØJ, KAN DET VÆRE SKADELIGT FOR BØRN, GRAVIDE OG SVÆKKEDE VOKSNE.
I KAN LÆSE MERE PÅ **STATENS SERUM INSTITUT'S HJEMMESIDE!**

I SAMARBEJDE MED …, SOM STÅR FOR VEDLIGEHOLDELSE AF VANDBEHOLDEREN OG VANDPRØVERNE, BLEV DET FORMIDLET UD TIL ALLE ANDELSHAVERE, AT VANDHANER I KØKKEN OG BAD, SAMT BRUSER, SKAL SKYLLES IGENNEM 1 X UGENTLIGT MED HELT VARMT VAND I CA 5 MIN.
VANDBEHOLDERENS VAND STÅR FAST PÅ 60 GR OG DERMED KUNNE VI HOLDE LEGIONELLAEN NEDE PÅ ET NORMALT OG ABSOLUT MINIMUM.

VI HAR HAFT RIGTIG MANGE TIL- OG FRAFLYTNINGER, DER HAR VÆRET HELLIGDAGSFERIER OG NU SOMMERFERIE OG VED DE SIDSTE VANDPRØVER, MÅ VI KONSTATERER AT LEGIONELLA KONCENTRATIONEN ER ØGET EN SMULE!!
DET SKAL DOG UNDERSTREGES AT TALLENE IKKE OVERSTIGER OG ER LANGT

FRA VÆRDIEN SOM STATENS SERUM INSTITUT HAR SAT SOM MAKSIMUM. SÅ DER ER IKKE NOGEN AKUT FARE ELLER RISIKO.

GRUNDEN TIL AT VI MELDER UD TIL JER, ER FOR AT INFORMERE OG PÅMINDE JER OM AT VANDRØRENE **SKAL** SKYLLES I GENNEM 1 X UGENTLIGT. BESTYRELSEN ER PT I SAMARBEJDE MED …, [ADVOKAT] OG … KOMMUNE, OM AT FINDE LØSNINGSMULIGHEDER FOR AT KOMME LEGIONELLAEN HELT TIL BUNDS. AT SKYLLE VANDRØR IGENNEM 1 X UGENTLIGT FOR ALTID, ER FOR UHOLDBAR EN LØSNING SAMT AT BESTYRELSEN HAR ET ANSVAR FOR JERES ALLES VELBEFINDENDE.

DER BLIVER INDENFOR DEN NÆRMESTE FREMTID INDKALDT TIL EN EKSTRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING, HVOR VI VIL KOMME NÆRMERE IND PÅ HVILKE LØSNINGER VI HAR FUNDET FREM TIL.

INDTIL DA BEDER VI JER ALLE OM AT FÅ SKYLLET JERES VANDRØR I GENNEM OG NYE VANDPRØVER VIL BLIVE TAGET I SEPTEMBER. SKYL HELST PÅ TIDSPUNKTER HVOR VANDFORBRUGET ER MINDST. ALTSÅ IKKE OM MORGENEN OG VED MIDDAGSMADTID.

HAR I NOGEN SPØRGSMÅL, UNDREN ELLER ANDET ER I ALTID MERE END VELKOMNE TIL AT KONTAKTE BESTYRELSEN".

.

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

"4. august 2015 13:46

…
Som berigtigende advokat for køber … kan jeg oplyse, at min klient hæver handlen, idet sælger ikke har oplyst køber omkring de problemer, der har være omkring forurening af drikkevandet i andelsboligforeningen i købsaftalen.

Min klient er gravid og ønsker ikke at løbe nogen risiko overhovedet omkring andelsboligens forurenede vand.

Det fremgår af sælgers svar til mægler af 3. august 2015, at sælger som bestyrelsesmedlem har haft kendskab til vandproblemerne uden at dette er nævnt i købsaftalen, og min klient ville ikke have haft interesse for andelsboligen hvis hun havde haft kendskab til dette fra start.

Jeg skal anmode om at de deponerede beløb tilbageføres min klient straks.

…
4. august 2015 15:08

…
Jeg har nu gennemgået sagen, og det fremgår af bestyrelsens beretning under referatet. I har altså modtaget dokumenter på det, så det kan ikke komme som nogen overraskelse.

Jeg bliver derfor nødt til at betragte handlen som værende endelig.

At der nu er opstået et scenarie, hvor det er steget en smule, det kan sælger ikke blive hængt op på. Sælger oplyser, at der på den ekstraordinære generalforsamling vil blive foreslået et system, som gør, at problemet ikke kan opstå igen.

Indkaldelsen bliver selvfølgelig sendt til køber, når den foreligger.

…
5. august 2015 10:54

…
Referatet er fra den 5. maj 2015, og er sendt til mig via min klient den 22. juli 2015 under min ferie.

Af referatet fremgår, at problemet med legionella var løst. Der står ikke i referatet, at andelshaverne skal skylle deres rør hver uge m,v., hvorfor min klient ikke umiddelbart har haft anledning til at stille spørgsmål ved dette.

I meddelelsen til alle andelshavere fra 3. august fremgår, at problemet IKKE er løst, men at alle andelshavere skal fortsætte med at skylle deres rør hver uge, og legionellakoncentrationen er øget ved den sidste måling. Der står samtidig i meddelesen, at hvis koncentrationen af legionellabakterierne bliver for høj, kan det være skadeligt for børn, gravide og svækkede voksne.

Havde min klient været bekendt med dette og sammenholdes dette med, at sælger har været medlem af bestyrelsen og derfor været underrettet omkring denne problematik fra sagens start i 2014, og har skyllet rørene i lejligheden, så ville min klient på grund af sin graviditet have valgt denne andelsbolig fra.

Jeg kan forstå på min klient, at hun af jer havde fået at vide, at hun skulle skynde sig med at skrive under, fordi der var flere købere, der stod i kø for at købe lejligheden.

Jeg fastholder derfor at der er tale om en væsentlig mangel, og at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, hvorfor handlen hæves.

Såfremt sælger ikke accepterer dette vil jeg gå videre med sagen ved retten, og der tages forbehold for at gøre erstatning gældende over for sælger for de omkostninger, som min klient har haft i anledning af sagen til bank og rådgiverudgifter i øvrigt".

…
6. august 2015 11.53

…
Vi har nu undersøgt sagen hos 2 uvildige advokater, som ikke mener, at der foreligger en væsentlig mangel, når den øget koncentration først er kommet ca. 1 måned efter handelstidspunktet. Sælger blev sidst i juli gjort bekendt med problemet (dokumentation er vedhæftet), hvorfor der omgående blev skrevet ud til andelshaverne. Alle i foreningen havde troet, at det var blevet løst efter, at deres vandbeholder blev skruet op på 60 grader, hvilket er ved denne temperatur, at legionellabakterier bliver dræbt. Hele vandbeholderen blev kloreret, og alle vandrør skyllet igennem. Dette forefindes der også rapporter på (dokumentation vedhæftet). Sideløbende kan det oplyses, at der er legionella i stort set alt ferskvand, det er blot et spørgsmål om koncentrationen. Alle burde derfor skylle deres vandhaner igennem med det varme vand en gang om ugen i et par minutter. Dette var

blot en sikkerhedsforanstaltning man har foretaget i foreningen, så problemet ikke skulle opstå igen. Der har på handelstidspunktet derfor ikke været noget problem med legionella i foreningen.

Du anklager derudover sælger for ikke at overholde sin oplysningspligt, men problemet er allerede omtalt i referatet, som du jf. vedhæftet fik fremsendt sammen med købsaftalen d. 29/6, så jeg forstår ikke, at du skriver, at du først har modtaget det d. 22 juli 2015? Vi har din bekræfte på fra dig fra d. 29/6-2015 kl. 15.17, at du har modtaget det. Sideløbende havde sælger aldrig ønsket at sende det omtalte brev til køber, hvis hun ønskede at dække over noget i foreningen. Tværtimod gør hun det, så køber får status, og hun får samtidig at vide, at der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der bliver stillet 2 forslag:

1. Få sat et system op i kælderen ved vandbeholderen, som sikrer, at problemet aldrig kan opstå igen.

2. Få kloreret hele systemet igennem igen.

Bestyrelsen anbefaler løsning nr. 1, så problemet ikke vil opstå igen.

Køber overtager først lejligheden 1/10-2015, hvorfor hun med alt sandsynlighed slet ikke vil blive berørt af det problem, som der er opstået, og igen må det pointeres, at det ikke har overskredet nogen værdier af nogen form. Vi har blot med en forening at gøre, som tager nogle sikkerhedsforanstaltninger med det samme. Køberen er altså ikke i fare for noget som helst selvom, at hun er gravid".

I klageskema af 27/1 2016 har klageren bl.a. anført:

"Undertegnede skal på vegne [klager], …, …., …, …, hermed klage over Tryg Forsikrings afslag på retshjælpsdækning til en retssag omkring min klients ophævelse af en ejendomshandel. Kopi af mail med afslag fra Tryg Forsikring vedlægges til orientering.

Jeg vedlægger endvidere til brug for klagebehandlingen kopi af retshjælpsansøgning af 9. september 2015 tillige med kopi af den deri nævnte stævning med bilag 1-8.

Efterfølgende er der fremlagt svarskrift af 16. oktober 2015 med bilag A-D og mit processkrift af 28. oktober 2015. Begge dokumenter vedlægges.

Det fremgår heraf af sagen behandles ved Retten i … under …, hvor sagen er udsat til den 18. november 2015 på sagsøgtes processkrift.

Det er undertegnedes opfattelse, at retshjælpsforsikring skal meddeles en forsikringstager, hvis den pågældende har en rimelig grund til at føre en retssag. Det er ikke et krav, at den pågældende sag er en sikker vindersag.

Der er ikke tvivl om, at der foreligger en tvist i sagen. Tryg har afvist med den begrundelse, at Tryg mener, at sagen ikke kan vindes. Heroverfor står forsikringstagers rimelige grund til at føre proces omkring sagen, idet en køber efter min og min klients opfattelse, ikke skal tåle at overtage en fast ejendom med en forurenet vandforsyning.

Spørgsmålet er af en sådan karakter, at det må være rimeligt at prøvet spørgsmålet ved retten, når sælgeren har afvist ophævelsen.

Som det fremgår af de vedlagte rapporter i sagen, er der udtaget flere prøver med værdier over grænseværdierne.

Forureningen er konstateret i perioden mellem underskriftstidspunktet og overtagelsesdagen, hvorfor risikoen for ejendommen fortsat ligger hos sælger.

På den baggrund vurderes det, at køber/forsikringstager har rimelig grund til at føre proces omkring ophævelsesspørgsmålet.

Undertegnede har ved e-mail af 9. november 2015 bedt Trygs kvalitetsafdeling om at revurdere afgørelsen, og har samtidig bedt om en hurtig sagsbehandling. Da der endnu ikke er modtaget nogen form for respons på mailen, ser undertegnede sig nødsaget til at indbringes sagen for Forsikringsankenævnet".

Hertil har selskabet i brev af 9/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores kundes advokat klager over, at vi på det foreliggende grundlag (retshjælpsansøgning med stævning og bilag 1-8 samt redegørelse fra vores kundes advokat af 25. september 2015) har afvist forhåndstilsagn til retshjælpsdækning til en sag mod sælger af andelslejligheden beliggende …, …, som vores kunde har købt.

Kort gennemgang af sagen
I foråret 2014 fik andelsboligforeningen … konstateret en høj koncentration af legionella i vandet. Andelsboligforeningen fik bekæmpet legionellabakterien, men det blev samtidig formidlet ud til alle andelshaverne, at vandhaner i køkken og bad samt bruser skulle skylles igennem 1 gang ugentligt med helt varmt vand i 5 minutter.

I sommeren 2015 købte vores kunde andelslejligheden beliggende …, …. Sælger af lejligheden var medlem af bestyrelsen i andelsboligforeningen.

Den 3. august 2015 sendte bestyrelsen en skrivelse rundt til medlemmerne af andelsboligforeningen, idet legionellakoncentrationen ved de sidste vandprøver var blevet konstateret en smule forøget. Det blev samtidig oplyst, at koncentrationen ikke oversteg og var langt fra værdien som Statens Serum Institut har sat som maksimum, og at der var ikke er nogen akut fare eller risiko. Bestyrelsen ville således påminde andelshaverne om, at vandrørene fortsat skulle gennemskylles 1 gang ugentligt. Bestyrelsen oplyste samtidig i skrivelsen, at de var i gang med at finde løsningsmuligheder for at komme legionellaen helt til bunds, og at der i nærmeste fremtid ville blive indkaldt til en ekstra ordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen ville komme nærmere ind på, hvilke løsninger bestyrelsen havde fundet frem til.

Vores kunde modtog den 3. august 2015 skrivelsen fra bestyrelsen og ophævede den 4. august 2015 handlen over for sælger.

Begrundelsen for ophævelsen var, at andelsboligen led af en væsentlig hævebegrundende mangel. Dette fordi vores kunde ikke ved køb af boligen havde accepteret, at lejlighedens vandforsyning led af legionellaforurening. Derforuden var sælger medlem af bestyrelsen og havde dermed kendskab til legionella problematikken, men sælger havde ikke oplyst vores kunde herom, inden købsaftalen blev underskrevet.

Hvordan dækker forsikringen
I forsikringsbetingelserne for retshjælp hedder det bl.a.:

'§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?

Stk. 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'.

Denne begrænsning i forsikringen skal læses i sammenhæng med følgende: '§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?

Stk. 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'.

Det betyder, at vi i henhold til forsikringsbetingelserne både har ret og pligt til at udtrykke tvivl om en sags rimelighed, ligesom forsikringen ikke dækker omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund.

Yderligere fremgår af § 12:

'§ 12. Anmeldelse til selskabet

Stk. 1.
Anmeldelse til Tryg skal ske snarest.

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'.

Vores afgørelse
Vores kundes advokat har indbragt sagen for nævnet, fordi han mener, at sagen er tilstrækkeligt belyst og har en sådan rimelighed, at denne med rette bør være omfattet af retshjælpsdækningen.

Vi finder ikke, at der i det fremsendte materiale (retshjælpsansøgning med stævning og bilag 18, redegørelse fra vores kundes advokat af 25. september 2015 samt FED1997.1322OE) er redegjort for samt henvist til materiale, som understøtter, at en smule øget legionellakoncentration, hvor koncentrationen ikke overstiger og er langt fra værdien som Statens Serum Institut har sat som maksimum, og hvor der ikke er nogen akut fare eller risiko, samt hvor der arbejdes på løsningsmuligheder for at komme legionellaen helt til bunds, er en så væsentlig mangel i forbindelse med en bolighandel, at dette kan begrunde en ophævelse af handlen.

Det fremgår yderligere ikke af sagen, hvor meget legionellakoncentrationen var øget, samt hvornår sælger fik kendskab til den forhøjede koncentration.

Yderligere er der ikke henvist til materiale, der understøtter, at man som sælger, af en konkret andelsbolig, har pligt til at oplyse om den særlige viden, man har i kraft af sin stilling som bestyrelsesmedlem i andelsboligforeningen.

Endvidere modtog vores kunde i forbindelse køb af ejendommen et referat fra generalforsamlingen den 5. maj 2015. Heraf fremgår, at der havde været legionella i foreningens vand, at problemet var løst, men at der fremover ville blive foretaget kontrolmålinger. Vores kunde var derfor allerede ved handlens indgåelse bekendt med, at der havde været en legionellaproblematik, og at der fremover - af samme årsag - ville blive foretaget kontrolmålinger. Henset til kontrolmålingerne var vores kunde således også bekendt med, at andelsboligforeningen fortsat var opmærksom på problemet.

Vi finder derfor ikke, at sagen - på det foreliggende grundlag - er underbygget og dokumenteret i sådant omfang, at det er godtgjort, at der er rimelig udsigt til at retssagen vil føre til at et for vores kunde positivt resultat, og vi fastholder, at vi ikke kan tilbyde retshjælpsdækning til sagen.

Som allerede oplyst til vores kundes advokat, er vi dog indstillet på at revurdere sagen, såfremt vores kunde gennemfører sagen og får væsentligt medhold.

Sagsbehandling
Det skal for god ordens skyld oplyses, at svar fra Kvalitet på vores kundes advokats henvendelse af 9. november 2015, blev sendt til vores kundes advokat den 26. november 2015. Svar blev send ved almindelig post og ikke ved e-mail.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"§ 2 Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?

…
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. 1.
Anmeldelse til Tryg skal ske snarest.
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.
d. Oplysning om, hvilke processkridt af udgiftskrævende art, der planlægges eller undtagelsesvis måtte være indledt.
e. Advokatens eller den i henhold til retsplejeloven § 260, stk. 5, anførte rettergangsfuldmægtiges erklæring om, at denne med hensyn til salærkrav mv. (se § 11, stk. 2) vil holde sig til Tryg.
f. Eventuel dokumentation for, at de økonomiske betingelser for at opnå fri proces er opfyldt.
g. I gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, indgiver grupperepræsentantens advokat udover de i § 12, stk. 2a-f nævnte oplysninger, desuden en liste med oplysning om navn og retshjælpsforsikring for hver af de enkelte gruppemedlemmer i gruppesøgsmålet".

Nævnet udtaler:

Klageren ønsker retshjælpsdækning til en verserende sag mod sælgeren af den andelsbolig, som hun underskrev købsaftale for den 29/6 2015, idet hun i perioden mellem underskriftstidspunktet og overtagelsesdagen blev bekendt med, at der var konstateret en forhøjet legionellakoncentration i vandet. Af stævningen fremgår, at der er nedlagt påstand om, at ophævelsen af handlen var gyldig, og at sælgeren skal frigive den til sælgeren deponerede udbetaling på 35.000 kr. til klageren.

Klageren har anført, at der er tale om en væsentlig mangel og har til støtte herfor blandt andet gjort gældende, at risikoen for andelsboligen ifølge købsaftalen først gik over på køberen på overtagelsesdagen, den 1/10 2015, og at sælgeren derfor bærer risikoen for fremkomsten af forhold, som kan karakteriseres som væsentlige mangler i perioden fra købsaftalens underskrivelse til overtagelsesdagen. Klageren gør til støtte for sin påstand tillige gældende, at legionellaforurening af en boligs vandforsyning er en væsentlig mangel, og at sælgeren – som medlem af bestyrelsen – var bekendt med at vandforsyningen var forurenet, hvorfor hun har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse klageren herom.

17. 88763

Selskabet har anført, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen, idet det ikke er dokumenteret, at en lettere forhøjet koncentration af legionellabakterier i vandet, hvor koncentrationen ikke overstiger værdien, som Statens Serum Institut har sat som maksimum, og hvor der ikke er nogen akut fare eller risiko, samt hvor der i andelsboligforeningen er fokus og arbejdes på løsningsmuligheder er en så væsentlig mangel, at dette kan begrunde ophævelse af handlen. Selskabet har i den forbindelse henvist til, at det ikke er oplyst, hvor meget legionellakoncentrationen var øget, samt hvornår sælgeren fik kendskab til den forhøjede koncentration.

Selskabet har tillige henvist til, at klageren i forbindelse med købet af andelsboligen var blevet gjort bekendt med, at der tidligere havde været problemer med en forhøjet legionellakoncentration i vandet, og at dette var behørigt afhjulpet.

Det fremgår af § 12, stk. 2 c) i forsikringsbetingelserne, at selskabet i forbindelse med anmeldelsen kan forlange dokumenter og bevisligheder forelagt, når det er nødvendigt af hensyn til sagens belysning. Af § 2, stk. 3, fremgår endvidere, at selskabet både har ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed, og at dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand. Endelig fremgår det af § 5, stk. 1, at forsikringsdækningen ikke omfatter omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede skønnes ikke at have rimelig grund til at føre sagen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er rimelig grund til at føre sagen om ophævelse af handlen. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at legionella er en bakterie, der er almindeligt forekommende i varmtvandssystemer, og at det kun er, når koncentrationen af bakterierne bliver for høj, at det kan være skadeligt for børn, gravide og personer med svækket immunforsvar. Nævnet har videre lagt vægt på, at værdierne målt i juli måned 2015 efter ekspertens udtalelse absolut ikke var sundhedsfarlige, idet kun en ud af tre B-prøver lå over grænseværdien og kun en straksprøve lå over grænsen for, hvad Statens Serums Institut anbefaler, og at bestyrelsen i sit informationsbrev af 3/8 2015 oplyste, at der var tale om en mindre stigning, og at der ikke var nogen akut fare eller risiko.

Nævnet har tillige lagt vægt på det oplyste om, at legionellakoncentrationen i vandet kunne holdes nede ved at gennemskylle rørene én gang ugentligt, og at der fra bestyrelsens side var stillet forslag om at få sat et system op i kælderen, som sikrede, at problemet ikke ville opstå igen.

For så vidt angår klagerens anbringende om, at sælgeren skulle have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, bemærker nævnet, at klagerens advokat modtog alle relevante handelsdokumenter i forbindelse med handlens indgåelse herunder også generalforsamlingsreferat af 5/5 2015, hvoraf det fremgår, at der havde været legionellabakterier i andelsboligforeningens vand, at problemet var blevet løst, men at der blev foretaget løbende kontrolmålinger. Klageren var således bekendt med, at der tidligere havde været problemer med legionella i vandet. Nævnet bemærker ligeledes, at sælgeren af egen drift valgte at videregive oplysningerne vedrørende resultatet af de nye legionellamålinger foretaget i juli måned 2015 til klageren i form af informationsbrev af 3/8 2015.

På det foreliggende grundlag og efter en samlet vurdering kan nævnet herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagens førelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings