Ankenævnet for Forsikring

Den 13. september 2017 blev i sag nr. 90104:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning til en påtænkt retssag mod sælgerne af hendes ejendom.

Selskabet har anført, at klageren burde have opdaget det omtvistede forhold ved besigtigelsen af ejendommen, og at der er taget forbehold i købsaftalen.

I klageskemaet af 17/11 2016 til nævnet er det blandt andet anført:

> "Vi har den 1. September 2015 købt …. Huset var håndværkertilbud og vi har istandsat ALT. Vi købte grunden som værende 864 kvm.
> Da vi skal sammelægge grunden bliver den i 2016 målt op ved landinspektør. Denne måling viser, at grunden kun er 624 kvm og mere end 25 % mindre end det vi har betalt for. Vi har søgt retshjælp hos Husejernes Forsikring til at køre sagen mod sælger. Vi har en advokat der mener at det giver mening at rejse sagen og vi har en uafhængig mægler, der har beset ejendommen som mener at vi har en sag - denne mægler er …. Husejerenes forsikring har afvist at give retshjælp til sagen. Vi mener ikke at det er Husejerens forsikring men en dommer der bør afgøre sagen. Husejerenes henviser i deres afslag til paragraf 11 i købskontrakten på huset men både … mæglerne og vores advokat siger at denne paragraf ikke dækker sælger vedr. vores krav da den er helt åben og generel fx til hvis selve huset lige havde været 3 kvm. mindre og i vores sag er der er tale om 27% mindre grund. De er derfor ikke enige med Husejernes afslag. Vores advokat siger også at han har haft kørt andre sager, der var mindre i end vores hvor andre forsikringsselskaber har givet retshjælp

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Retshjælpsdækning så vi kan køre sagen for retten og forhåbentlig få de 200.000 kr tilbage som vi har betalt for meget for grundværdien."

Selskabets advokat har i brev af 29/3 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"Klager havde tegnet en husforsikring for ejendommen … med startdato den 1. september 2015 og med en selvrisiko på kr. 3.000,00 pr. skade. Jeg gør opmærksom på at der i forsikringsbetingelserne er særlige vilkår for selvrisiko i forbindelse med retshjælpsforsikringen. Jeg henviser til betingelsernes pkt. 17 sidste afsnit. Forsikringspolice vedlægges som **bilag A**. Forsikringsbetingelser vedlægges som **bilag B**.
Klagen vedrører hvorvidt Selskabet skal yde retshjælpsdækning under den af Klager tegnede husforsikring.
Den 19. september 2016 anmodede advokat … på vegne af Klager om retshjælpsdækning til en retssag som Klager ønskede at anlægge mod sælger af ejendommen. Som **bilag C** vedlægges mail af 19. september 2016.
Den 14. oktober 2016 svarede Selskabet Klagers repræsentant. Mail af 14. oktober 2016 vedlægges som **bilag D**.
Den 19. oktober 2016 gjorde Klager indsigelse mod Selskabets afgørelse. Indsigelse vedlægges som **bilag E**.
På vegne af Selskabet fastholdes afgørelsen om afvisning af retshjælpsdækning til forholdet. Selskabet er af den opfattelse, at Klager ved sin besigtigelse af ejendommen burde have opdaget så stor en arealafvigelse, som der i dette tilfælde er tale om.
Herudover bemærker Selskabet, at der i købsaftalen for ejendommen (pkt. 11) er taget forbehold for arealafvigelser og uoverensstemmelse i arealangivelsen. Der er tale om et for købsaftalen individuelt vilkår."

Af klagerens mail af 3/6 2017 til nævnet fremgår det blandt andet:

"Vi har fået at vide af uafhængig ejendomsmægler, som vi har henvist til tidligere, at paragraf 11 er standart!
Vi er almindelige borgere, uden forstand på matrikler og kvadratmeter. Vi synes ikke det er rimeligt, at vi pålægges alt ansvar. yderligere kan det oplyses, at der ikke er tale om en almindelig villa grund. det er en meget gammel matrikel, der er kuperet og overbegroet af træer og buske osv (magen til ikke velholdt grund skal man lede længe efter!) - at stå og vurderer skæl med det blotte øje er ikke muligt! Desuden er skæl nogle steder midt i en bygning og andre steder går grunden lige ud i et med vejen, så det er ikke muligt at se med det blotte øje. desiden er grunden meget aflang og blive fortløbende smallere fra den ene ende til den anden. Det kan simpelthen ikke vurderes af en mening mand med det blotte øje, det skal være ved en landinspektør. Vi var i fuldt god tro ved køb, og den eneste grund til at fik grunden målt op ved landinspektør, var fordi det var et krav for at vi kunne sammenlægge den med [anden grund]. Dertil så tror vi jo på mægler og på BBR, som udgangspunkt, det er jo sælgers (grundejeres) ansvar, at der er angivet korrekt BBR!
desuden kan det oplyse, at sælger sagde at halvdelen af grusvejen, der går langs grunden, var en del af arealet - det er den jo så ikke.
Vi gentager fra uafhængig mægler, der har vurderet købsaftale og besigtiget grunden: Vi har en sag, og paragraf 11 er til, for at der ikke skal køre peditesse sager om fx fem kvadratmeter grund eller en kvadratmeter hus, og da vores sag ikke er en bagatel sag. så er den ikke dækket af paragraf 11 for sælger. Dette er også vores advokats opfattelse.

Da der er delte meninger blandt fagfolk: Forsikringsselskab, mægler og advokat, så vil vi opfordre til at det er ret og rimeligt, at denne sag afgøres ved en dommer, og ikke ved et forsikringsselskab!"

Selskabets advokat har i mail af 23/6 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"Det i sagen tidligere anførte fastholdes i det hele. Det er fortsat selskabets opfattelse, at domstolene vil finde, at Klager burde have opdaget en arealeafvigelse af denne størrelse ved sin besigtigelse af ejendommen. Det er således fortsat Selskabets opfattelse, at der ikke er rimelig grund til at føre proces, hvorfor Selskabet fastholder sin afgørelse i sagen."

I udkast til stævning af 19/9 2016 er det blandt andet anført:

"**PÅSTAND:**
Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 212.188,89 kr med tillæg af den til enhver tid værende procesrente (pt. Nationalbankens udlånsrente + 8 %) fra sagens anlæg til betaling sker.

SAGSFREMSTILLING:
…
Af aftalens punkt 11 fremgik som ét af en række forbehold følgende:
…
'Grundareal
Køber oplyser at han er gjort bekendt med at grundens areal ikke nødvendigvis stemmer overens med de faktiske forhold på ejendommen'.
…
Idet sagsøger erhvervede ejendommen med henblik på sammenlægning med sin egen ejendom, beliggende … og naboejendom til den erhvervede, rettede sagsøger efterfølgende henvendelse til landinspektør, der konstaterede, at de om ejendommen i BBR anførte oplysninger om areal ikke stemte med det digitale matrikelkort, bilag 2. Af landinspektørens udtalelse fremgik, at ejendommens areal ifølge det digitale matrikelkort alene udgjorde 638 kvm.

På baggrund heraf rettede sagsøger ved brev af 29. august 2016 krav imod sælger som følge af arealafvigelsen, **bilag 3**.

Ved sagsøgtes brev af 9. september 2016 afviste sagsøgte at være ansvarlig for arealafvigelsen, **bilag 4.**

Differencen imellem det forudsatte areal og det reelt overdragne areal udgør:

864 kvm — 638 kvm = 226 kvm

Differencen udgør således følgende procentdel af det forudsatte areal:

226 kvm / 864 kvm x 100 % = 26,16%

Den offentlige ejendomsvurdering af ejendommens grundareal udgjorde ved overdragelsen 811.200 kr., jf. **bilag 5.**

Af denne grundværdi udgør værdien af det manglende areal herefter:

26,16 % x 811.200 kr. = 212.188,89 kr.

Under henvisning til sagens bilag 4 forventes det, at sagsøgte bestrider det af sagsøger fremsatte krav.

Det må således forventes, at sagsøgte afgiver svarskrift.

ANBRINGENDER:
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det fra sagsøgers siden gældende,

at Den af sagsøgte solgte ejendom lider af arealmangler, idet ejendommens grundareal er ca. 26 % mindre end forudsat ved købet,
at sagsøgte som sælger og dermed som ansvarlig for ejendommens registreringer er nærmest til at bære risikoen for forkerte registreringer i BBR, og
at den af sagsøgte påberåbte ansvarsfraskrivelse vedrørende arealmangler i købsaftalen ikke er begrundet eller på anden møde er konkretiseret, og at ansvarsfraskrivelsen således blot udgør et standardiseret forbehold, der ikke kan tillægges særskilt betydning eller opretholdes overfor sagsøger,
at sagsøger, uanset om det påberåbte forbehold for arealafvigelser anses for vedtaget imellem parterne, ikke på baggrund af forbeholdet i øvrigt havde anledning til at antage, at den købte ejendom alene udgjorde 3/4 af det forudsatte,
at sælger således også grundet omfanget af fravigelsen er nærmest til at bære risikoen for arealafvigelsen,
at sagsøger på denne baggrund er berettiget til at modtage forholdsmæssigt afslag i sin købesum som følge af arealmanglerne, jf, også herom UfR.2005.1902V, UfR.2013.3175H og UfR.2013.3181H."

I købsaftalen af 26/5 2016 er det blandt andet anført:

"**Vigtige oplysninger til parterne**
Undertegnede sælger(e) og køber(e) indgår nærværende købsaftale. Vedlagte salgsopstilling er en del af købsaftalen.

Købsaftalen består af nærværende aftale samt det udleverede tillæg. 'Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale'. Tillægget er således en del af købsaftalen; Standardvilkårene kan være fraveget eller ændret i købsaftalens afsnit 11 'Individuelle vilkår aftalt mellem sælger og køber, herunder. evt. ændringer til standardvilkår', i hvilket tilfælde fravigelsen/ændringen vil være gældende.
Køber er gjort bekendt med, at medvirkende 'ejendomsmægler repræsenterer sælger, og ikke kan være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor tit at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.
…
1. Ejendommen
…
Ejendoms nr. … af grundareal 864 heraf vej 0
…
11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår
…
Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver; jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 3 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter Lov Om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

…

Uoverensstemmelse i BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og/eller ejendommens øvrige dokumenter, idet brændeovn og brændeskur m.m. er anført i BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger og medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovenstående samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

…

Grundareal

Køber oplyser at han er gjort bekendt med at grundens areal ikke nødvendigvis stemmer overens med de faktiske forhold på ejendommen."

I salgsopstillingen er det anført, at grundarealet ifølge tingbogsattesten er 864 m2.

En landinspektør har i mail af 29/8 2016 oplyst klagerne om arealet på deres ejendomme. Det fremgår blandt andet:

"Registeroplysninger - efter matrikelregistret

…

Matr. nr. …- 864m2

…

Efter Det Digitale Matrikelkort

…

Matr. nr. …-638m2"

I vilkårene for retshjælpsforsikring hedder det blandt andet:

"

3. Hvad dækker retshjælpsforsikringen

Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.

3.1 Tvist

Ved tvist forstås en konkret, aktuel konflikt, som parterne ikke selv har kunnet løse, og som kan behandles af en domstol eller ved voldgift.

Forsikringen dækker ikke udgifter til almindelig advokatrådgivning.

3.2 Rimelig grund
Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter selskabets opfattelse ikke er rimelig grund, skal selskabet begrunde det.
…
7. Hvilke omkostninger er ikke dækket

Følgende omkostninger er ikke omfattet af retshjælpsdækningen:

a) Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. hvis sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi omkostningerne ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand"

Nævnet udtaler:

Klageren ønsker at anlægge retssag mod sælgeren af den faste ejendom med henblik på at opnå et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Hun har anført, at det i salgsopstillingen og BBR er oplyst, at grundarealet er 864 m2, men at en landinspektør har oplyst, at det af det digitale matrikelkort fremgår af ejendommens grundareal er 638 m2.

Selskabet har anført, at klageren burde have konstateret en difference af den anførte størrelsesorden i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen, og at der er taget forbehold for grundarealet i købsaftalen.

Det fremgår, at klageren ejer og bebor naboejendommen til den omhandlede ejendom, og at købet er sket med henblik på at sammenlægge de to ejendomme.

I købsaftalen er det under punkt 11. "Individuelle vilkår aftale mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår", blandt andet angivet, at handlen var betinget af, at køberens rådgiver kunne godkende handlen i sin helhed. Nævnet lægger til grund, at rådgiveren godkendte handlen. Det er vedrørende grundarealet angivet, at "Køber oplyser, at han er gjort bekendt med at grundens areal ikke nødvendigvis stemmer overens med de faktiske forhold på ejendommen".

Det fremgår af landinspektørens mail af 29/8 2016 til klageren, at grundens areal i matrikelregisteret er angivet til 864 m2, og det i det digitale matrikelkort er 638 m2. Det er

noteret, at der ikke er foretaget opmåling af ejendommen, og at der alene er tale om sammenhold af register- og kortoplysninger.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har rimelig grund til at føre sagen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til den påtænkte retssag.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at forbeholdet i købsaftalen fremstår individuelt aftalt, hvorfor klageren i forbindelse med indgåelsen af handlen, der i sin helhed er godkendt af klagerens rådgiver, havde fornøden lejlighed til at undersøge grundens areal nærmere.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det lichtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Kopi af kendelsen er endvidere sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, ved advokat Mads Fossing, der under sagen har repræsenteret Gable Insurance AG.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings