Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. juni 2018 blev i sag nr. 91519:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

NEM Forsikring

Adelgade 92

8660 Skanderborg

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husforsikring med tilknyttet retshjælpsforsikring i NEM Forsikring. Han klager over selskabets afslag på at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag vedrørende mangler mod sælgerne af hans hus. I klageskema af 31/10 2017 til nævnet er det blandt andet oplyst.

> "Vi ønsker at klage over Next, der har afgivet vævende, blandet respons ang. vores ønske om retsdækning til en sag mod sælgerne af huset (…), vi overtog 1.2.2016.
>
> Vores advokat … og vi forstod det således, at [sagsbehandler] lod til at give grønt lys til forhandling ang. omfanget af retsdækning i maj og bekræftede dækning d. 6.6., men Next har tilsyneladende anvendt strategien 'uld i mund' samt ønsket at trække forhandlingerne i langdrag uden at komme med klare svar.
>
> Som det fremgår, efter vores advokat og vi klagede endeligt, lod [sagsbehandlers] kollega ikke til at mene, at der var nogen form for dækning overhovedet i korrespondancen her i efteråret. Han har i øvrigt ikke besvaret hendes seneste mail.
> …

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Retsdækning til at køre en retssag vedr. de ting, der fremgår af dokument 'Opgørelse over påstand' fra vor advokat – dog med undtagelse af skimmelsvampen, som vi planlægger at køre som småsag ved retten i … af hensyn til forældelse samt svampens vækst.
…

Opgørelse af påstanden			
skimmel i kælderen			
undersøgelse (…)	6.500,00	25.250,00	bilag 19
udbedring (…)	18.750,00		
Jordvarmeanlæg			
Selvrisiko fejlmonterede rør og udluftning anneks (…)	5.000,00		bilag 8
Rest … - ej dækket af …	5.483,00		bilag 8
Luftpumpe (…)	13.000,00		bilag 10
Selvrisiko defekt ekspansionsbeholder, display m.v.(…)	5.000,00		bilag 11
Display + montering (… + …)	5.963,75	34.446,75	bilag 12
Bygningsrevner			
Malerarbejde (… og …)	14.850,00		bilag 21 nr. rettes
Murerarbejde (…)	18.500,00		bilag 22 nr. rettes
I alt			
Dækning 20% = 6.670,00 -fratrukket selvrisiko 5.000 =1.670,00 kr.	1670,00	31.680,00	bilag 11
I alt		**91.376,75**	"

Selskabet har i mail af 20/11 2017 til nævnet blandt andet bemærket, at "Det vedlagte udkast til stævning er dateret 10. november 2017, hvilket er efter klagen blev indgivet til jer. Da vi ikke i en retshjælpssag kan tage stilling til dækning uden udkast til stævning fra advokaten, bekræfter det fremsendte at selskabet ikke har haft mulighed for at komme med en afgørelse i sagen før efter dette tidspunkt".

Klagerens advokat har i mail af 4/1 2018 til nævnet blandt andet oplyst:

> "Klagen ønskes fastholdt for så vidt angår spørgsmålet om retshjælpsdækning til at føre sag mod sælgerne af for ansvar for defekter ved varmeanlægget og bygningsrevner i den ejendom mine klienter købte.
>
> Argumenterne for ansvarsgrundlaget fremgår af vedlagte stævningsudkast.

Yderligere henvises til vedlagte opgørelse over påstanden, som blev fremsendt til NEM Forsikring den 22. september 2017.

Nem Forsikring har givet tilsagn om retshjælpsdækning for så vidt angår skimmelproblemer i kælderen. Klagerne har på den baggrund valgt at anlægge en småsag mod sælgerne angående.

I tilfælde af vil en gunstig afgørelse for klagerne vil påstandsopgørelse og stævning naturligvis blive tilrettet på ny, således at skimmelproblematikken udgår inden anlæggelse af sagen.

Der ønskes således retshjælpsdækning til at rejse sag om yderligere 66.126, 75 kr., hvortil NEM Forsikring har afvist dækning."

Af klagerens mail af 15/1 2018 til nævnet fremgår det blandt andet:

"Vi har købt en forsikring, som lover dækning vedr. rimelige udgifter, og der gik – som vi tidl. har skitseret – MEGET lang tid, før de kom med et tilsagn af nogen som helst art, og det var tydeligt, at vores gentagne henvendelser (siden 2016) var blevet 'syltet'.

Next har nu lovet delvis dækning, hvis vi vinder sagen samlet, men det lyder på os som en sandsynligvis gratis omgang for forsikringsselskabet, da modparten skal betale vores omkostninger, såfremt vi vinder. Det stemmer ikke overens med begrebet rimelige omkostninger, hvorfor vi ønsker en fair dækning af vores advokats udgifter uanset resultatet af retssagen.

Deres jurist … har dog givet tilsagn om at dække en småsag ang. skimmelsvampen uden at komme nærmere, hvor meget der rent faktisk dækkes. Vi vil derfor meget gerne vide hurtigst muligt som forbrugere, hvad dette tilsagn dækker – skal vi betale nogen noget, eller er det risikofrit ud over vores selvrisiko på 2000 kr. hos Next? [Byretten] har modtaget papirerne, og der kører nu korrespondance i småsagen, der meget snart bliver berammet (pt. uden vores advokat af udgiftshensyn – hun bor i …).

Vi ønsker at klage over Nexts afgørelse vedr. de yderligere punkter i sagen med det samme, men ønsker kun at klage over afgørelsen vedr skimmelsvamp-delen, såfremt der kommer et utilfredsstillende, opklarende svar fra selskabet på vores spørgsmål herover.

Afgørelsen ved [selskabet] ang. de øvrige punkter i sagen ignorerer regelgrundlaget ang. sælgers loyale oplysningspligt, trods der er mindst én sag ved [byretten], som tidl. er vundet af købere ud fra samme retsgrundlag og en lign. problematik (opvarmning). Artikel vedhæftet som [selskabet] også tidl. har modtaget.

[Selskabet] anfører i sin korrespondance, at afslaget i hushandlen (85.000 kr.) blev givet pga. ejendommens generelle tilstand. Det er ikke korrekt. Som korrespondancen med mægler herunder bærer præg af, ønskede vi et prisnedslag pga. tagenes tilstand. Taget på annekset er faldefærdigt, og der er huller i tagsten samt en skorsten uden inddækning på hovedhuset. Desuden blev ejendommen annonceret som gennemrenoveret, hvilket vi stolede på, da den indeni så pæn og tilforladelig ud."

4. 91519

Selskabet har i brev af 5/2 2018 til nævnet blandt andet anført:

> "Sagens faktum
> Klagerne tegnede husforsikring via vores agentur, NEXT Forsikring, med ikrafttræden den 1. februar 2016. Police og forsikringsbetingelser er fremlagt af klagerne.
>
> Den 22. december 2016 anmodede klagerne om dækning under policens retshjælpsforsikring til at indlede en retssag mod sælgerne af ejendommen og mod den advokat, der repræsenterede klagerne i bolighandlen. Samme dag svarede [sagsbehandler] og bekræftede at policen indeholder retshjælp, at anmeldelse skal indgives via advokat og at eventuelle administrative klagemuligheder skal anvendes først. Kopi af mails er fremlagt som bilag A.
>
> Den 30. marts 2017 fremsendte klagers advokat en anmodning om retshjælpsdækning, som nu var afgrænset til en retssag mod sælgerne af ejendommen om følgende punkter:
>
> - skimmelproblemer i kælderen
> - mangler ved jordvarmeanlægget
>
> Påstanden var opgjort til 103.142,17 kr. + renter og ansvarsgrundlaget var baseret på svig/grov uagtsomhed. Brevet er fremlagt som bilag B. Det bemærkes, at der tillige var fremsendt et meget omfattende bilagsmateriale, som ikke er vedlagt denne redegørelse.
>
> Den 4. april 2017 svarede [sagsbehandler], at det er vanskeligt at gennemføre krav mod sælgerne når der er tegnet ejerskifteforsikring, og efterlyste nærmere begrundelse for, at der var rimelig grund til at føre proces. Der var efterfølgende korrespondance mellem sagsbehandleren og klagernes advokat om dette spørgsmål – se sagens bilag C.
>
> Den 1. juni 2017 blev der truffet afgørelse i Klagenævnet for Ejendomsformidling, hvor ejendomsmægleren blev frifundet for det krav, som klagerne havde rejst mod hende i anledning af manglende gulvvarme i entreen.
>
> Den 12. september 2017 fremsendte klagernes advokat et udkast til stævning, inkl. en ny opgørelse af påstanden, som nu var forhøjet til 136.669,75 kr., idet retssagen ønskedes udvidet til også at omfatte spørgsmålet om manglende gulvvarme i entreen samt revner i bygningen – se bilag D.
>
> Den 19. september 2017 svarede [sagsbehandler], at han ikke mente mulighederne var gode for at gennemføre et krav mod sælgerne.
>
> Han anførte i den forbindelse, at lovgivningen lægger op til ansvarsfrihed for sælgerne, og at krav mod sælgerne i anledning mangler ved ejendommen ville være vanskeligt, når der var tegnet ejerskifteforsikring. Dette gælder også krav om godtgørelse af selvrisici og afskrivning for dækkede ejerskifteskader. Jeg henviser til sagens bilag E.
>
> Fredag den 6. oktober 2017 kl. 11.48 skrev klagerne en e-mail til selskabet og henviste til, at deres advokat angiveligt ikke havde hørt noget fra os i sagen, og at de derfor ville indgive klage til ankenævnet, hvis ikke de fik svar senest om mandagen. Se bilag B, side 11 nederst.

Den 6. oktober 2017 svarede skadechef … til klagerne (bilag B, side 11) og henviste til sagsbehandlerens svar den 19. september. Han begrundede uddybende, hvorfor klagerne som udgangspunkt ikke kan forvente at få medhold i et krav mod sælgerne vedrørende selvrisici eller afskrivningsbeløb.

Vedrørende den manglende gulvvarme i entreen og det uopvarmede anneks anførte han, at der ikke var fremlagt dokumentation for, at sælgerne havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Vedrørende skimmelproblematikken afviste han, at det var muligt at få en garanti mod skimmelforekomst i et hus, og henviste i det hele taget klagerne til at rejse kravene mod ejerskifteforsikringen.

Han understregede desuden, at hvis mangler ved ejendommen er dækket af ejerskifteforsikringen, kan der ikke rettes krav mod sælger i samme anledning, hvorfor det er yderst relevant at afklare dækning under ejerskifteforsikringen først. Afslutningsvist afviste han dækning under retshjælpsforsikringen til førelse af sager mod sælger om forhold, som sælger ikke kan gøres ansvarlig for, og bad om en revideret stævning, som kun omfattede forhold som sælger kan gøres ansvarlig for.

Den 9. oktober 2017 ringede [skadechef] til klagernes advokat og drøftede sagen. Skadechefen gav udtryk for, at kommunikationen burde gå direkte mellem advokaten og skadechefen – også med henvisning til de advokatetiske regler. Parterne aftalte, at klagernes advokat skulle kontakte sine klienter og forsøge at få kommunikationen ensrettet, samt at hun ville gennemgå skadechefens mail fra 6. oktober og vende tilbage.

Den 12. oktober 2017 skrev klagerne til selskabet og fastholdt kravet om retshjælpsdækning, samt oplyste, at de indgav klage til ankenævnet. Se bilag F, side 9, nederst.

Den 12. oktober 2017 skrev klagernes advokat til selskabet og bad om at modtage kopi af ankenævnets kendelse 87.289, som skadechefen henviste til i mailen af 6. oktober. Se bilag F, side 8, midtfor.

Den 13. oktober 2017 besvarede klagernes advokat mailen af 6. oktober fra vores skadechef, og kommenterede på de enkelte forhold. Hun bekræftede, at der alligevel ikke var grundlag for at stævne vedrørende manglende gulvvarme i entreen og nedsatte som følge heraf stævningsbeløbet med 45.293 kr., men fastholdt øvrige punkter. Se bilag F, side 6-7.

På dette tidspunkt ønskede klagerne således retshjælpsdækning til et søgsmål om følgende problemstillinger:

- skimmelproblemer i kælderen
- mangler ved jordvarmeanlægget
- manglende varme i annekset
- revner i bygningen

Den 6. november 2017 svarede [skadechef] overfor klagernes advokat og bad om at se et revideret udkast til stævning i sagen. Se bilag F, side 5.

Den 9. november 2017 svarede klagernes advokat, at hun var kommet til at sende en forkert opgørelse i sagen, ligesom hun vedlagte et revideret stævningsudkast. Se mailen i bilag F, side 4, nederst – stævningsudkastet findes i klagernes bilag.

Den 17. november 2017 skrev [skadechef] til klagernes advokat – se bilag F, side 3-4. Han gennemgik det nyeste stævningsudkast og kommenterede de enkelte poster.

Han tilkendegav, at der kunne gives tilsagn om retshjælpsdækning til en sag mod sælgerne vedrørende skimmelproblemerne i kælderen, og bemærkede at dette spørgsmål isoleret set kunne behandles som en småsag pga. sagsgenstandens størrelse.

Han afviste retshjælpsdækning til spørgsmålene om jordvarmeanlæg, varmeforsyning og bygningsrevner, med henvisning til, at disse forhold efter deres karakter er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og at ejerskifteforsikringen hos … i øvrigt havde givet dækningstilsagn på disse områder, hvorfor der ikke var grundlag for at anlægge sag mod sælgerne om de samme spørgsmål. Med henvisning til lovgivningens ansvarsfrihed for sælger afviste han at give retshjælp til søgsmål vedr. selvrisici- og afskrivningsbeløb vedrørende de dækkede ejerskifteskader.

Skadechefen bemærkede, at der kunne være mulighed for at anlægge sag mod ejerskifteforsikringen, hvis klagerne ikke fik det ønskede udfald af de anmeldte ejerskifteskader.

Afslutningsvist bemærkede skadechefen, at hvis klagerne på trods af selskabets afslag på retshjælpsdækning valgte at føre retssagen, og fik medhold, så kan der gives retshjælp 'med tilbagevirkende kraft' til sagen.

Den 21. december 2017 skrev klagernes advokat til selskabet og fastholdt ønsket om at anlægge sag mod sælgerne vedrørende selvrisici- og afskrivningsbeløb. Hun oplyste i øvrigt, at klagerne påtænkte at udvide sagsanlægget ved at inddrage et spørgsmål om ændring af planforhold i lokalområdet til ulempe for klagerne. Derfor bad hun nu om retshjælp til et søgsmål mod sælgerne om dette spørgsmål, med en genstand på omkring 500.000 kr. Se bilag F, side 1-2.

Den 5. januar 2018 rykkede klagernes advokat for svar i sagen, og samme dag svarede [skadechef], at han forventede at kunne svare i den følgende uge. Han bemærkede også, at klagernes advokat efter telefonisk aftale skulle finde praksis til understøttelse af det nye krav mod sælgerne som følge af ændring af planforholdene i lokalområdet. Se bilag G, side 2-3.

Den 11. januar 2018 svarede [skadechef] og fastholdt afgørelsen, blandt andet med henvisning til præmisserne i den sag (90.829), som ankenævnet netop havde afgjort i forholdet mellem klagerne og [ejerskifteforsikringsselskab]. Se bilag F, side 1.

Den 11. januar 2018 oplyste klagernes advokat, at hun efter en nærmere gennemgang af retspraksis ikke kunne finde belæg for at føre sag mod sælgerne vedrørende ændring af de lokale planforhold, og at hun derfor frafaldt begæringen om retshjælpsdækning til en sådan sag. Hun tog dog forbehold for at rejse kravet mod ejendomsmægleren i stedet. Se bilag G, side 2.

7. 91519

Den 12. januar 2018 bad klagernes advokat om forhåndstilsagn til retshjælp til en sag mod ejendomsmægleren 'såfremt dette måtte blive nødvendigt'. Den 13. januar 2018 afviste [skadechef] at give et forhåndstilsagn på dette grundlag, men henviste til at Klagenævnet for Ejendomsformidling som rette administrative myndighed skulle tage stilling til sagen i første instans. Først når nævnets afgørelsen om mæglerens eventuelle ansvar foreligger, kan selskabet tage stilling til en anmodning om retshjælp til en sådan sag. Se bilag G, side 1.

Den 12. januar 2018 bekræftede klagernes advokat, at sagen som der ønskes retshjælp til nu kun drejer sig om mangler ved varmeanlægget og revnerne i bygningen. Se bilag H. Dette er også bekræftet i klagernes advokats e-mail af 4. januar til ankenævnet.

Den 19. januar 2018 skrev klagerne til selskabet og bad om at modtage information om vilkårene for retshjælpsdækningen til den småsag vedrørende skimmelproblematikken, som de havde anlagt. Samme dag svarede [skadechef] med fremsendelse af vilkårene for retshjælp samt redegørelse for selvrisiko m.v. i sagen. Se bilag I.

Selskabets indstilling og begrundelse:
NEM Forsikring indstiller, at klagen ikke tages til følge.

Når selskabet tager stilling til anmodninger om retshjælpsdækning er det ikke selskabets opgave, at foretage en tilbundsgående vurdering af sagens materielle indhold. Det følger dog af retshjælpsbetingelsernes § 3, stk. 2, at selskabet er forpligtet til at påse, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene. Hvis ikke dette er tilfældet, kan selskabet afvise dækning i sagen, og skal samtidig begrunde afslaget.

Denne sag handler om retshjælpsdækning til at føre sag mod sælgerne af en ejendom, i anledning af forskellige fejl og mangler ved varmeanlægget samt konstaterede revner i bygningen.

Det er ubestridt, at klagerne har tegnet ejerskifteforsikring, ligesom det så vidt ses er ubestridt at ejerskifteforsikringen faktisk er gået i dækning for de forhold, som sagen drejer sig om. Dermed handler sagen helt specifikt om de selvrisici-beløb klagerne har måttet betale i de dækkede ejerskifteskader samt den afskrivning klagerne har måttet tåle grundet de skadede genstandes alder.

Det følger entydigt af § 2 i lov af forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at sælgerne fritages for ansvar for mangler ved ejendommen, når der er tegnet ejerskifteforsikring som tilfældet er i denne sag.

Hvis sælgerne på trods heraf skal ifalde et ansvar, skal det jf. samme lovs § 2, stk. 5 være på grund af at et forhold strider mod servitut eller offentligretlige forskrifter, at der er ydet en garanti fra sælgerne eller at sælgerne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

I denne sag er det klagernes påstand, at sælgerne bliver erstatningsansvarlige på grundlag af svig eller grov uagtsomhed. Det følger af retspraksis, at det er meget svært at pålægge sælgerne sådan et ansvar, når der er tegnet en ejerskifteforsikring.

Selskabet kan i den forbindelse henvise til Højesteretsdommen U2010.2986/2H og det deri citerede fra lovens forarbejder
…

Som anført i disse lovforarbejder må det lægges til grund, at sælger skal have ændret i tilstandsrapporten eller lignede for at have handlet svigagtigt, og at sælger skal have skjult fejl og mangler med 'salgsmaling' eller lignende for at have handlet groft uagtsomt.

Højesteret konkluderer udtrykkeligt i præmisserne, at det er hensigten med lovens regler, at køberne kun *undtagelsesvist* skal kunne fremsætte et krav mod sælgeren begrundet i ejendommens fysiske tilstand.

Selskabet skal altså i den foreliggende sag tage stilling til, om der er rimelig grund til at føre retssag mod sælgerne om disse to forhold vedrørende varmeanlægget og revner i bygningen, på grundlag af sælgernes svig eller grove uagtsomhed.

Klagerne henviser til en avisartikel om en sag fra Retten i Hillerød fra oktober 2013. Det bemærkes dertil dels, at denne artikel netop bekræfter, at der kræves meget før domstolene giver medhold i en påstand om svig eller grov uagtsomhed fra sælgernes side, men også at der ikke er indikationer for at den refererede dom vedrørte en situation, hvor der var en ejerskifteforsikring involveret.

Dette gør en væsentlig forskel, da ejerskifteforsikringen netop træder i sælgers sted med hensyn til ansvaret for skjulte fejl og mangler.

Klagerne har ført sag ved ankenævnet mod [ejerskifteforsikringsselskab], som har tegnet ejerskifteforsikring for ejendommen. Sagen er afgjort som sag 90.829.

Det fremgår af præmisserne for denne sag – på side 22-23 – at ankenævnet afviser klagernes krav mod ejerskifteforsikringen i anledning af de konstaterede fejl og mangler ved varmeanlægget. For nogle af forholdene skyldes afvisningen, at det ikke kunne anses for dokumenteret, at forholdene var til stede ved overtagelsen. Dette argument må tilsvarende gælde i forhold til et ansvarsgrundlag for sælgerne. Hvis de pågældende fejl og mangler ikke kan dokumenteres at være til stede på overtagelsestidspunktet, kan det heller ikke dokumenteres, at sælgerne har haft kendskab til disse, og dermed et potentielt ansvarsgrundlag.

For andre af forholdene får forsikringsselskabet medhold i, dels at det ene forhold er bagatelagtigt og dels at det andet forhold ikke er ulovligt eller udgør en skade i forsikringens forstand. Begge dele taler også imod, at sælgerne skulle ifalde et ansvar for at undlade at oplyse om forholdene, uanset om det måtte kunne bevises, at de havde kendskab til dem.

Det er således selskabets opfattelse, at den afsagte ankenævnskendelse i sagen mod ejerskifteforsikringen støtter, at der ikke er grundlag for at føre retssag mod sælgerne.

Selskabet har til brug for vurderingen anmodet om dokumentation for, at sælgerne handlede svigagtigt eller groft uagtsomt, men har ikke modtaget noget herom. Der er blot henvist til, at sælgerne burde vide, at varmeinstallationerne var mangelfulde, da de havde boet i huset, samt at de havde forsøgt at skjule revnerne i murværket med bevoksning.

Det er efter selskabets opfattelse klart, at dette ikke er tilstrækkeligt til at sandsynliggøre, at sælgerne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, og dermed kan ifalde et ansvar. Dette må sær-

ligt gælde, når der kun undtagelsesvist kan pålægges ansvar, jf. Højesterets præmisser i U2010.2986/2H, som nævnt ovenfor.

Hvis argumentet om, at sælgerne har udvist svig eller grov uagtsomhed udelukkende ved at have boet i huset skulle accepteres, ville enhver sælger af en ejendom blive ansvarlig for enhver konstaterbar mangel, og dermed ville ansvarsfritagelsen efter loven være væsentligt reduceret. Dette kan ikke være udtryk for retstilstanden.

Det er ikke sandsynliggjort, at sælgerne konkret har forsøgt at skjule mangler ved ejendommen overfor hverken den bygningssagkyndige eller klagerne.

Vedrørende den del af klagernes påtænkte sagsanlæg, som vedrører afskrivningsbeløb, gøres gældende, at disse netop er udtryk for, at de skadede bygningsdele grundet slid og alder ikke havde samme værdi som de nye dele, som huset ved udbedringen blev udstyret med. Hvis klagerne kunne få medhold i et krav mod sælgerne for afskrivningsbeløbene ville det medføre, at klagerne både får udbedret skaderne med nye bygningsdele og samtidig får en kontanterstatning. Dermed ville de opnå en økonomisk berigelse. Afskrivningen tager højde for dette og sikrer, at klagerne ikke har haft hverken økonomisk vinding eller tab i forbindelse med udbedring af skaderne. Dette taler også imod, at der er grundlag for at føre sag mod sælgerne om denne post.

Dette udelukker selvfølgelig ikke, at klagerne ved fremlæggelse af yderligere oplysninger vil kunne begrunde førelse af en retssag mod sælgerne – eventuelt med en lavere sagsgenstand end angivet i denne sag.

Samlet set har klagerne således ikke sandsynliggjort, at der er udsigt til at en retssag kan føre til et gunstigt resultat for klagerne, og dermed har de ikke krav på retshjælpsdækning til sagens førelse. Klagerne har i deres indlæg af 15. januar 2018 anført, at de ikke mener selskabets udspil vedr. dækning er 'fair/juridisk objektivt'. De anfører desuden i samme indlæg, at deres advokat 'stik modsat' selskabet har udvist fairness og forhandlingsvillighed ved at fjerne flere elementer fra sagskomplekset ud fra selskabets anvisninger.

Det bemærkes dertil, at vores afgørelser i sagen udelukkende er baseret på betingelserne for retshjælp, og den vurdering vi er forpligtede til at foretage vedrørende sagens rimelighed. Retshjælp fungerer ikke som en forhandling, men som en dækning forsikringstagerne har krav på, hvis forskellige betingelser vedrørende bl.a. sagens karakter og berettigelse er opfyldte.

Når klagernes advokat i flere omgange har taget dele af sagen ud, og trinvist har reduceret det ønskede stævningsbeløb fra 136.669,75 kr. til nu 66.126,75 kr., kan det således ikke tages som udtryk for en forhandling. Det må ses som udtryk for, at klagernes advokat på forskellige punkter har været enig i selskabets vurdering af sagens berettigelse.

Det bemærkes endeligt, at sagens behandling i selskabet har været vanskeliggjort af, at både klagerne selv og deres advokat på skift har kommunikeret med såvel selskabet som ankenævnet. Dette indlæg er således ment som et samlet indlæg i forhold til de påstande og anbringender som er fremført af begge parter på klagernes side."

10. 91519

Klageren har i brev af 27/2 2018 til nævnet blandt andet bemærket:

"SIDE 1
- På s. 1 står en punktopstilling, hvor skribenten vil redegøre for 'Sagens faktum', som overskriften lyder. Han glemmer at nævne murrevnerne forsøgt skjult af sælgerne, som vores advokat redegør for, samt de kloakskader, der opstod kort efter vores indflytning og derfor må anses for at skyldes dårligt vedligehold fra sælgernes side.
- Neden under opstillingen påstås det: 'Ansvarsgrundlaget var baseret på svig/grov uagtsomhed'. Det er kun delvis korrekt, da sagskomplekset OGSÅ baseres på garantier ydet af sælgersiden under bolighandlen, henholdsvis garantier vedrørende
1) varmeanlægget, der ifølge mægleren ville blive udbedret af sælgerne, hvis der opstod problemer, jf. indsatte mail fra vores boligadvokat til … (sælgers mægler, der udsteder garantien). Denne fremgår også af stævningen.
2) fjernelse af skimmelsvamp i hele kælderen.
…
Vedrørende Nems kommentar om uopvarmet anneks:
Hvis man som sælger laver en forkert tilslutning til et varmeapparat – decideret gør det selvarbejde – eller trækker rør ukorrekt, har sælger som udgangspunkt handlet groft uagtsomt.
Det er tilfældet i kælderen og i annekset, hvor ingen af de to apparater fungerer korrekt. Citatet fra [VVS-firma] illustrerer dette i stævningen. Han taler om, at der ikke var korrekt udluftning på ventilerne i annekset.

Vi har haft to fagmænd på besøg, der giver os ret i, at Carrieren på væggen i annekset ikke fungerer korrekt. Firmaerne hedder … og [vvs-firma].

Vi har også tidl. oplyst [skadechef] om, at [ejerskifteforsikringsselskab] har afvist at dække skimmelproblemerne i kælderen, hvilket Nem glemmer at nævne i en påfaldende lang mail. Nem/next prøver i det hele taget 'at sende aben', som det hedder, frem for at give os den retsdækning, vores advokat mener, at vi har krav på.
Vi har for en sikkerheds skyld vedhæftet deres taksators rapport samt indsat [ejerskifteforsikringsselskabs] afslag her:

Den 11. juli 2017 kl. 17.27 skrev skade <…>:
Kære … og [klageren]

Som opfølgning på besigtigelsen af jeres kælder den 27/6 skal vi hermed vende tilbage med en vurderingen af jeres skadeanmeldelse af skimmel i kælder.

Hvad kan vi registrere?
Besigtigelsen blev foretage af ekstern fugtkonsulent … fra …, som kan konkludere følgende (udklippet fra rapport). Kopi af hele rapporten følger vedhæftet til jeres orientering.

Konklusion
Pa baggrund af besigtigelses -og laboratorieresultaterne kan vi dokumentere at der på de lokalt og synligt angrebne ældre vægoverflader i kælderetagen forekommer områder med enzym aktivitet fra skimmelsvampe. Tilstedeværelsen af springsdygtige skimmelsvampesporer er dog begrænset og der kan **ikke** konstateres vækst af skimmelsvampe som betegnes som jf. By og Byg anvisning 204 betegnes som fugtskadeskimmelsvampe.

Da kælderrummene ikke er blevet renoveret ud over almindelige mindre pudereparationer gennem en meget lang årrække, vil der i en ældre kælder som den her undersøgte, erfaringsmæssigt altid være skab områder med vækst af skimmelsvampe Det er primært i naturligt opfugtede dele af yder og indervægge under terræn samt i områder med ringe luftcirkulation dvs. i bygningshjørner og bag inventar mv.

Med baggrund i ovenstående er det ikke vores vurdering af hverken fugtforholdene eller de lokale områder med salpeter og vækst af skimmelsvampe afviger fra hvad der kan forventes i en kælder fra 1928, og som ikke er blevet renoveret gennem en længere årrække.

Er forholdet dækket af jeres ejerskifteforsikring?
Ejerskifteforsikringen dækker forhold ved huset, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en konstruktionsmæssig skade (svækkelse af en bygningsdels funktion og/eller styrke) eller som udgjorde en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhed og dermed værdi sammenlignet med et alders- og typetilsvarende hus i god stand jf forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B. Da skimmel ikke er trænedbrydende, og som sådan ikke har nogen skademæssig betydning for husets konstruktioner, vil det kun være dækket af ejerskifteforsikringen i det tilfælde, hvor skimmelforekomsterne er så massive i art og omfang, at det påvirker husets indeklima i beboelsesdelen i en sådan grad, at det opfylder skadebegrebet jf ovenfor. I denne sammenhæng skal det bemærkes, at det kun er vise skimmelsvampearter, der kan påvirker indeklimaet i en sådan grad.

Da der ikke kan konstatere vækst af skimmel i art og omfang, som påvirker indeklimaet i beboelsesdelen i en sådan grad, at man ikke kan anvende et eller flere rum til beboelse, og da det registrerede fugt- og skimmelniveau i øvrigt ikke afviger nævneværdigt fra, hvad man må forvente af en tilsvarende kælderkonstruktion fra 1928 samt tilstandsrapportens k1-anmærkning (pkt. 5.1, litra A), kan vi ikke tilbyde erstatning.
…
På side 3 i brevet fra Nem/next optræder endnu en oplysning fra selskabets side, som IKKE er korrekt. Den optræder enda også på s. 4.
Der står på s. 3: '..at ejerskifteforsikringen hos [ejerskifteforsikringsselskab] i øvrigt havde givet dækningstilsagn på disse områder..'.
Det er ikke korrekt, at [ejerskifteforsikringsselskab] har givet tilsagn om dækning vedr. alle ting ang. jordvarme og bygningsrevner. De har givet DELVIST TILSAGN forstået på den måde, at de har sagt nej til flere ting vedr. varmerelaterede ting og sagt ja til andre. Det forholder sig også således, at ikke alle skader kan lægges sammen ifølge forsikringsankenævnet, så selvrisici kan være for høje i fht. de reelle omkostninger. Der er også noget, som hedder afskrivning i fht. bygningsrevnerne, og omkostningerne vil derfor være særdeles høje, hvis vi selv skal betale for samtlige skader på huset. Vores advokat har endda fjernet forskellige ting fra stævningen på anmodning fra Next, hvilket har vist sig som tidsspilde (og dyrt i timepris for os i øvrigt), da de stadig ikke vil give os dækning.

SIDE 5
Igen må vi konstatere, at Nem/next excellerer ud i skrive om juraspørgsmålet ang. sælgers loyale oplysningspligt, men helt glemmer at nævne, at der faktisk er afgivet garantier af sælgersiden i fht. selve varmeanlægget og skimmelsvampens fjernelse.
Vores sag må og skal afprøves i retten, da andre huskøberes retsstilling er under udhuling. Det er simpelthen for risikabelt at købe hus, hvis sælgere skal have lov til som minimum at handle uagtsomt i adskillige tilfælde og se stort på reglerne om ydede garantier ved handel med huse.

Vi bemærker også, at Nem/Next fremdrager en dom som er 23-24 år gammel, selvom lovgrundlaget er ændret adskillige gange siden. 'Sælger skal have skjult fejl og mangler med 'salgsmaling' eller lignende for at have handlet groft uagtsomt', skriver [selskabet], hvilket faktisk er det, der er tilfældet med bygningsrevnerne, hvilket han kunne have konstateret, hvis han havde nærlæst vores stævning og set videomaterialet med buske, revner osv. Der er også afgivet mindst to garantier, yderligere fremhævet i denne mail, hvilket [selskabet] ser stærkt subjektivt på og ikke nævner i sin gennemgang."

I købsaftalen af 22/12 2015 er det blandt andet anført:

"**Aftale om konkrete udbedringsarbejder/undersøgelse**
Det er mellem parterne aftalt, at sælger inden overtagelsesdagen udbedrer/undersøger flg.:

1. Kælderen undersøges for forekomster af skimmelsvamp af autoriseret firma med speciale i sådanne undersøgelser. Såfremt der konstateres forekomst af skimmelsvamp renses og udbedres dette for sælgers regning, så forekomsten fjernes helt og mod fremvisning af regning på det udførte arbejde.

Såfremt ovennævnte ikke senest den 21. januar 2016 er udbedret eller ikke er udbedret i overensstemmelse med, hvad der er aftalt mellem parterne, og køber senest 5 hverdage efter overtagelsen dokumenterer dette ved skriftlig erklæring herom fra momsregistreret og professionel fagmand, er køber berettiget til at tilbageholde kr. 15.000,- i købesummen, indtil forholdende er udbedret, og der foreligger skriftlig erklæring fra momsregistreret og professionel fagmand om, at forholdene nu er udbedret i overensstemmelse med aftalen. Alternativt kan køber herefter lade arbejdet udføre for de deponerede midler.
…
Bud afgivet efter gennemgang med købers byggesagkyndig
Køber har, forud for afgivelsen af nærværende købstilbud, gennemgået ejendommen med en bygningssagkyndig, og dennes vurdering af ejendommens tilstand ligger til grund for afgivelsen af købstilbuddet. Fejl og mangler, som den bygningssagkyndige har eller burde have opdaget, kan køber ikke senere gøre gældende overfor sælger.

Prisnedslag pga. ejendommens stand
Sælger har givet et kontant nedslag på kr. 85.000 i forbindelse med handelen på grund af ejendommens stand. Nedslaget er fratrukket i den aftalte købesum."

Sælgernes advokat har i brev af 16/2 2017 til klageren blandt andet anført:

"Ad skimmelsvamp
Mine klienter henholder sig aftalen i mailkorrespondancen af 14., 15.22. og 26. januar 2016 med advokat ….

Mine klienter har i enhver henseende opfyldt den indgåede aftale herom.

Jeg tillader mig også at fremhæve, at der først er reklameret herover 13. december 2016, hvilket i sig selv er alt for sent.

Jordvarmeanlægget
Som du selv skriver, ville mine klienter udbedre eventuelle mangler, hvis sådanne skulle findes ved eftersyn foretaget inden handlen. Da der ikke viste sig nogle mangler ved dette eftersyn, var der intet at udbedre. Mine klienter har således ikke udstedt garantier af nogen art hvad jordvarmeanlægget angår.

Radiatorerne fungerede upåklageligt, da mine klienter beboede ejendommen, og mine klienter har intet kendskab til defekter ved anlægget, som i øvrigt blev serviceret af det selv samme firma, som dine klienter har brugt til at undersøge anlægget.
…
Kloakforhold
Dine klienter befinder sig i en vildfarelse, når de gør gældende at et overfyldt gulvafløb skulle skyldes en fejlbehæftet kloak. Disse to ting har intet med hinanden at gøre.

Det er desuden forkert, at mine klienter har modsat sig en TV-inspektion. Mine klienter meddelte blot dine klienter, at de ikke ønskede at bekoste inspektionen. Da dine klienter blev bekendt med muligheden for inspektion og undlod at foretage denne, ville en eventuel mangel ved kloaksystemet være blevet opdaget, såfremt dine klienter varetog deres undersøgelsespligt korrekt.

Mine klienter oplevede i øvrigt ingen problemer med kloaken og kan ikke gøres ansvarlige for eventuelle ufuldstændigheder ved dokumentationen for kloaken, idet det hidrører fra tiden, hvor mine klienter ikke ejede ensidige beboede ejendommen Kravet er i øvrigt under bagatelgrænsen for erstatningskrav for fast ejendom.

Der henvises i øvrigt til eventuel forsikringsdækning.

Bygningsrevner
De revner, som du omtaler i brevet, er alene af kosmetisk karakter, og var synlige, da køberne gennemgik huset. De kan derfor ikke påberåbe sig manglerne over for mine klienter. Mine klienter har ikke foretaget en udbredring heraf, men har foretaget en løbende vedligeholdelse af facaden, og har ikke været bekendt med sætningsskader.

Som det i øvrigt fremgår af den tidligere tilstandsrapport, som du henviser til, var der en revne, som mine klienter har pudset op som en del af vedligeholdelse af husets facade. I sidste tilstandsrapport var der ingen bemærkninger. Mine klienter har på intet tidspunkt prøvet at skjule facadernes tilstand, blot vedligeholdt ejendommen

Der henvises i øvrigt til ejerskifteforsikringen og til …s gennemgang.

Vinduer
Vinduerne, 28 år gamle på handelstidspunktet, fungerede upåklageligt, da mine klienter beboede ejendommen, og har ikke forsømt deres oplysningspligt derom."

Af udkast til stævning af 9/11 2017 fremgår det blandt andet:

"**PÅSTAND:**
Principalt: De sagsøgte tilpligtes at betale til sagsøgerne kr. 91.376,75 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Subsidiært: De sagsøgte tilpligtes at betale til sagsøgerne et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

SAGSFREMSTILLING:
… og [klageren] købte ejendommen … af [sælgere] ved købsaftale af 22. december 2015 (**bilag 1**) med overtagelse pr. 1.februar 2016 for 2.490.000 kr. Sælgerne havde boet i ejendommen i 7 år.
…
… og [klageren] havde inden underskriften af købsaftalen gennemgået ejendommen sammen med pensioneret arkitekt, …, Han nåede dog kun at se noget af ejendommen. Der var alene tale om en visuel besigtigelse, hvor han ikke foretog destruktive indgreb eller foretog målinger. Han havde derfor ikke mulighed for at konstatere eventuelle skjulte fejl.

Ejendommen blev i salgsopstillingen (**del af bilag 1**) anprist som en 'utrolig charmerende og gennemmoderniseret murermestervilla' med 'gennemrenoveret', 'lækkert anneks'. Der var således ikke være tale et 'håndværkertilbud'.

Køberne kunne efter overtagelsen efterhånden konstatere, at ejendommen ikke var i så god stand, som de havde forventet og var blevet stillet i udsigt.

Skimmelsvamp
For … og [klageren] var det af afgørende betydning, at der ikke skimmelsvamp i ejendommen. Dette skyldes, at de fra en anden bolig har haft problemer med skimmelsvamp og allergiske reaktioner herpå. At det var en forudsætning for dem, at der ikke var skimmelsvamp blev understreget i mailkorrespondance med mægler …. Han lovede, at dette ville blive undersøgt og fjernet, såfremt det var tilfældet (**bilag 3**).

På den baggrund blev det i købsaftalens individuelle vilkår i § 11 aftalt, at sælgerne skulle undersøge og udbedre kælderen for skimmel.
…
Dette blev gjort for så vidt angår en mindre del af kælderen, jfr. erklæring fra …, bilag 4. Det har efterfølgende vist sig, at de 6 m2, der var blevet undersøgt og afhjulpet ikke var tilstrækkeligt.

Køberne anmeldte forholdet til deres ejerskifteforsikringsselskab … På foranledning af [ejerskifteforsikringsselskab] undersøgte … kælderen og der blev i kælderen fundet massiv forekomst af spiringsdygtige skimmel-svampesporer samt at der var vækst af skimmelsvamp, **bilag 5**.
[Ejerskifteforsikringsselskab] afviste at dække forholdet, med henvisning til, at der ikke skulle være mere end sædvanlig forekomst af fugt/skimmel i en kælder af denne alder.

Jordvarmeanlæg, manglende varme i anneks
Efter indflytningen konstaterede køberne, at annekset ikke kan eller kun i meget begrænset omfang kan opvarmes og at der var problemer med jordvarmeanlægget. Desuden virkede radiatoren i kælderen ikke.

I salgsopstillingen oplyses det, at der er 'Anneksbygningen er ligeledes blevet gennemrenoveret, hvor der blandt andet er blevet indlagt varme.'

Disse oplysninger må stamme fra eller være i hvert fald godkendt af sælgerne, jfr. kendelse fra Dansk Ejendomsmæglernævn af 1. juni 2017 (**bilag 6**). Det fremgår, at ejendomsmægleren havde bedt [sælgere] om at godkende oplysningerne i salgsopstillingen, hvilket de ifølge nævnet havde gjort.

Mellem parterne blev det aftalt, at som led i ejendomshandlen skulle [sælgere] afholde et lovpligtigt eftersyn af ejendommens jordvarmeanlæg samt bekoste, hvis der skulle opstå problemer med anlægget efter førnævnte eftersyn foretaget i januar 2016. Mægler … garanterede på jeres vegne flg. d. 7.1.2016 i en mail til købernes boligadvokat …:
'Sælger har vist yderst god vilje ved at foretage et nyt eftersyn af jordvarmeanlæg og sælger bekræfter også at ville bekoste eventuelle udbedringer, hvis der skulle fremgå noget med anlæg efter dette service' (**bilag 7**).

Sælgerne har ifølge tilstandsrapporten selv udført tilkoblingen i annekset Dette angives som godkendt af fagmand uden yderligere dokumentation.

Grundet problemerne med opvarmningen, har sagsøgerne haft flere fagmænd til at gennemgå ejendommens varmeinstallationer. Den ene, autoriseret VVS-installatør …, [VVS-firma], med erfaring inden for jordvarme, har oplyst (**bilag 8**) at tilslutningen til varmen i annekset ikke er korrekt udført:

'Jeg kunne konstatere at forsyningsrør på kældervæg mellem fordeler rør og jordledninger mangler udluftning og disse bør laves i stive rør for at være sikker på at der når varme frem til dit anneks. Endvidere mangler der udluftning hvor jordledninger kommer op i anneks.

Radiator i kælder er monteret med en returventil på fremløbet denne skal udskiftes til to strengs radiatorventil for at få det til at virke.'.

Selve anlægget har eller har haft en lang stribe defekter, bl.a. blev der fundet trykekspansionsbeholdere med udtjent membran, rustne slanger med læk, ødelagte pakninger samt et defekt display til genanvendelse af varmen. Skaderne var op til flere år gamle ifølge …, ansat i …, som reparerede anlægget på vegne af …. Faktura og testskema fremlægges som **bilag 9**.

[Klageren] og … har haft besøg af en elektriker fra …, der har oplyst, at varmekonsollen (styringen på varmelegemet) er i stykker. Han mente ikke, at det vil kunne svare sig at reparere skaden, da reservedelene er svære at skaffe hjem. Han foreslog en ny varmekilde til annekset i form af en luft til luft varmepumpe, se tilbud fremlagt som **bilag 10**.

Køberne har anmeldt forholdene til deres ejerskifteforsikring og fået godkendt dækning af nogle af forholdene, men har måttet afholde selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade for to af skaderne. Korrespondance med reparatør og [ejerskifteforsikringsselskab] og regningerne for reparationerne er fremlagt som bilag 8 og **bilag 11 og 12**. [Ejerskifteforsikringsselskab] har ikke dækket forholdet angående gulvvarme, da det ikke i sig er en skade.

Bygningsrevner
Sagsøgerne har konstateret en række bygningsrevner på hovedhusets sydside, såvel indvendigt som udvendigt. Revnerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten, dog er der sat kryds i 'Ved ikke' som svar på, om der er udbedret sætningsskader.

Revnerne på sydsiden var udendørs dækket af en rosenbusk. Som **bilag 13** fremlægges link til kort Youtube-video.

I den tidligere tilstandsrapport (bilag 14 s. 17) står angivet, at der er udbedret puds på sydsiden, men dette er ikke gentaget ikke den gældende tilstandsrapport. Sælgerne har kendt til at revnerne har været repareret /skjult.

Ejerskifteforsikringen har anerkendt at dække revnerne i sydmuren, men dels nedskrives dækningen til 20% pga. husets alder, dels er der en selvrisiko på 5.000 kr., jfr. **bilag 22**. Det bemærkes, at den bygningssagkyndige ikke har dækket noget af beløbet.

Krav blev rettet mod de sagsøgte ved skrivelse af 2. februar 2017 fra adv. … (**bilag 15**). Kravene blev afvist ved skrivelse af 16. februar 2017 fra adv. … (**bilag 16**). Hvilket blev fastholdt også efter fremsendelse af ny skrivelse med oversigt over sagsøgernes mange henvendelser vedr. de forskellige klagepunkter (**bilag 17**). Der er herefter afventet afklaring fra ejerskifteforsikringen og Ejendomsmæglernævnet samt været søgt om retshjælpsdækning.

Med hensyn til opgørelsen af det påståede beløb henvises til **bilag 18** samt korrespondance og udbedringstilbud i **bilagene 19 - 22**.

ANBRINGENDER:
Til støtte for påstandene gøres det gældende

at de sagsøgte ved at have stillet garanti for undersøgelse og udbedring af skimmelproblemer i kælderen, er erstatningsansvarlige for afhjælpning heraf, jfr. LFFE § 2, stk. 5,

at de sagsøgte er erstatningsansvarlige for, at der ikke er gulvvarme i entré og at annekset ikke er opvarmet enten ved at have stillet garanti herfor jfr. LFFE § 2, stk. 5

eller at de sagsøgte ved efter at have beboet ejendommen i 7 år at burde have været bekendt at oplysningerne i salgsopstillingen ikke var korrekte og at ejendommens varmeinstallationer var mangelfulde og derfor ikke har opfyldt deres loyale oplysningspligt, jfr. LFFE § 2, stk. 5,

at de sagsøgte svigtagtigt har fortiet og har forsøgt at skjule revner i murværket og derfor er erstatningsansvarlige herfor, jfr. LFFE § 2, stk. 5."

I betingelserne for retshjælpsforsikring hedder det blandt andet:

"2.3 Hvad skal anmeldelsen indeholde

Anmeldelsen skal indeholde følgende oplysninger:

a) Parternes påstande og anbringender
b) Sagsfremstilling
c) Parternes korrespondance
d) Aftaledokumenter
e) Oplysninger om planlagte processkridt

Selskabet kan forlange yderligere dokumenter og oplysninger forelagt.
…
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.

3.3 Klagenævn
Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. godkendte klagenævn eller klagenævn nedsat ved lov, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen. Omkostninger i forbindelse med sådan klagebehandling dækkes ikke – se punkt 7.

3.4 Offentlig klagebehandling
Kan tvisten behandles ved en offentlig myndighed, er sikrede forpligtet til først at benytte denne klageadgang. Omkostninger i forbindelse med offentlig klagebehandling dækkes ikke – se punkt 7.
…
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

…

d) Omkostninger til tvister, der kan behandles ved et klagenævn eller som kan klagebehandles hos en offentlig myndighed – se punkt 3.3 og 3.d

…
12. Småsager
For sager, som kan behandles som småsager efter retsplejelovens kapitel 39, gælder tillige følgende regler:

12.1 Anmeldelse
Sikrede kan selv anmelde sagen til selskabet. 12.2 Hvilke omkostninger er dækket

a) Egne omkostninger til advokat eller rettergangsfuldmægtig til hovedforhandlingen i retten
b) Retsafgifter
c) Pålagte omkostninger til modparten
d) Udgifter til sagkyndig erklæring godkendt af retten
e) Andre sagsomkostninger som godkendes af selskabet

18. 91519

Salæret til advokat eller den rettergangsfuldmægtige beregnes i overensstemmelse med landsretspræsidenternes vejledende salærtakster for hovedforhandlede småsager."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmodet selskabet om retshjælpsdækning til en retssag, hvor han vil stævne sælgerne af sit hus, da han efter overtagelsen har konstateret flere mangelfulde forhold. Han har fremsendt en opgørelse af påstanden på i alt 91.376,75 kr. Selskabet har meddelt tilsagn om retshjælpsdækning til den del af påstanden, der vedrører skimmelsvamp i kælderen, og denne del af sagen verserer som en småsag ved domstolene. Påstanden er efterfølgende opgjort til 66.126,75 kr. Klageren har anført, at sælgerne af huset har handlet groft uagtsomt i forbindelse med handlen, og at de har udstedt garantier.

Selskabet har anført, at der ikke er rimelig grund til at føre retssag. Selskabet har anført, at flere forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, og at der ikke foreligger oplysninger, der sandsynliggør, at sælgerne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt og kan pålægges et erstatningsansvar.

Klageren købte ejendommen ved købsaftale af 22/12 2015 med overtagelse den 1/2 2016. I forbindelse med købet var fremlagt tilstandsrapport og elrapport samt givet tilbud betaling af halv præmie på ejerskifteforsikring, hvorfor handlen er omfattet af huseftersynsordningen.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at handlen er omfattet af huseftersynsordningen, og at klageren har tegnet ejerskifteforsikring. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger, der giver rimelig grund for at antage, at en domstol vil komme frem til, at sælgerne har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt i forbindelse med ejendomshandlen, eller at der er

19. 91519

udstedt en garanti som vil skulle dække de forhold, som klageren ønsker at anlægge retssag om.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings