Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. november 2018 blev i sag nr. 92790:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har en retshjælpsforsikring. Klagerens advokat har i klagen af 21/8 2018 med vedhæftet notat til nævnet blandt andet anført:

> "**Sagens omstændigheder:**
> Forsikringstager (i det følgende benævnt 'klager'), der har indbo forsikring i GF Forsikring (i det følgende benævnt 'selskabet'), klager over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til anlæggelse af en retssag mod sælgeren af ejendommen beliggende [adresse] (matr. nr. …) med overtagelse 1. april 2016.
>
> Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at søgsmålsgrunden er opstået senere end 14 dage efter overtagelsen af ejendommen.
>
> Om sagens omstændigheder henvises i det hele til sagsfremstillingen i vedlagte stævning med bilag (**Bilag 1**).
>
> Om baggrunden for selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning kan i øvrigt oplyses følgende:
>
> I forbindelse med klagers køb af ejendommen beliggende [adresse] modtog klager fra sælger af ejendommen ejerskifteforsikringstilbud og husforsikringstilbud fra Gable Insurance.
> …
> I forbindelse med overtagelsen af ejendommen den 1. april 2016, tegnede klager derfor ejerskifteforsikring og husforsikring hos Gable Insurance.

Som anført i sagsfremstillingen (Bilag 1), var det først i sommeren 2017, at klager blev gjort bekendt med, at den købte ejendom reelt tilhørte naboejendommen samt at ejendommens største terrasse var ulovlig og efter kommunens påbud måtte fjernes.

Efter, at have modtaget kommunens påbud om fjernelse af terrassen og de forhold som begrundede et krav mod sælger af ejendommen, tog klager kontakt til advokat, med henblik hjælp til evt. anlæggelse af retssag mod sælger og i den forbindelse, at ansøge om retshjælpsdækning hertil.

Klager måtte i den forbindelse imidlertid måtte konstatere, at klager reelt igennem en længere periode havde været uden husforsikring som følge af Gable Insurance´s konkurs den 19. november 2016.

Med hjælp fra klagers pengeinstitut blev der straks tegnet ny husforsikring gennem [andet forsikringsselskab].

[Andet forsikringsselskab] afviste efterfølgende (berettiget), at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at søgsmålsgrunden er opstået før forsikringens ikrafttræden (**Bilag 2**).

Klager måtte derfor konstatere, at være havnet i en situation, hvor klager reelt havde været uden virksom husforsikring i perioden fra overtagelsen af ejendommen – 1. april 2016 – og frem til tegningen af ny forsikring den 23. august 2017.

Klager havde som følge af den opståede situation herefter alene sin indboforsikring at holde sig til.

Selskabet/GF Forsikring afviste imidlertid at yde retshjælpsdækning (Bilag 3).

GF Forsikring har som begrundelse for afvisningen anført, at

1) Søgsmålsgrunden *ikke* ligger indenfor 14 dage efter klager blev ejer af ejendommen,
2) Klager havde tegnet husforsikring pr. overtagelsesdagen.

Ad. 1 - Søgsmålsgrunden.

GF forsikring har som begrundelse for sin afvisning af at yde retshjælpsdækning gjort gældende, at søgsmålsgrunden først må anses for opstået på det tidspunkt, hvor klager af kommunen blev påbudt at fjerne opholdsarealet oven på ejendommens garage (14/6-2017) - mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen.

Klager er ikke enig heri.

Der er efter klagers opfattelse tale om oprindelige mangler som også forelå på overtagelsesdagen.

At der er tale om oprindelige mangler fremgår direkte af det forhold, at de retsstiftende kendsgerninger som begrunder Klagers krav mod sælger skal søges i sælgers inddragelse af dele af naboejendommen og anlæggelse af den terrasse, som kommunen efterfølgende har påbudt klager at fjerne – forud for handlens gennemførelse.

I **ANF2012.80.538** fastslog ankenævnet, at i tilfælde hvor der er tale om oprindelige mangler ved en fast ejendom, må søgsmålsgrundens opståen anses for opstået inden fristudløbet i retshjælpsbetingelsernes § 14D (nu § 13)

Uagtet, at ovennævnte afgørelse synes ganske klar, har GF Forsikring – uden i øvrigt at redegøre nærmere herfor – afvist afgørelsens konklusioner.

At søgsmålsgrunden må anses for opstået på *overtagelsestidspunktet* tiltrædes videre af Michael Wiisbye i 'Retshjælpsforsikringen' (s. 404, 1. udgave 1994) i hvilken denne konkluderer '*I mangel af konkrete grunde til at anse søgsmålsgrunden for opstået senere, vil formodningen dog nok være for, at tvisten er opstået samtidig med overtagelsen…'.*

At søgsmålsgrunden må anses for opstået allerede på overtagelsestidspunktet bestyrkes videre af [andet forsikringsselskabs] afvisning af at yde retshjælpsdækning. [Andet forsikringsselskab] henviser således til, at søgsmålsgrunden defineres ud fra retsstiftende kendsgerninger, som udløser den konkrete tvist.

De retsstiftende kendsgerninger i den konkrete sag, skal netop søges i sælgers forhold forud for selve overtagelsesdagen, hvorfor der efter klagers opfattelse er tale om oprindelige mangler som forelå på overtagelsen.

GF Forsikring har omvendt henvist til afgørelsen refereret i **AK 66.847** og gjort gældende, at afgørelsen viser, at *kundgørelsestidspunktet* må anses som det afgørende.

Klager er ikke enig heri, idet det af afgørelsens præmisser blot fremgår, at der ikke vil kunne ydes retshjælpsdækning i en situation, hvor en klager var bekendt med de retsstiftende kendsgerninger som kunne udløse et søgsmål allerede forinden tegningen af den forsikring som der ansøgtes om retshjælpsdækning efter.

Afgørelsen tager ikke i øvrigt stilling til tidspunktet for den konkrete søgsmålsgrund opståen. Tværtimod kan afgørelsen også tages som udtryk for, at søgsmålsgrunden også konkret må anses for opstået allerede på overtagelsestidspunktet.

Ad. 2 - Husforsikring
GF Forsikring har henholdt sig til, at klager havde tegnet husforsikring på overtagelsestidspunktet.

Som det imidlertid fremgår af sagens faktiske omstændigheder, var klager imidlertid ikke bekendt med de grunde, som i dag begrunder klagers krav mod sælger.

Klager har derfor heller ikke haft mulighed for at anmelde et evt. krav til … indenfor den af regeringen efterfølgende fastsatte præklusive frist herfor.

Klager står derfor i dag i en situation, hvor klagers tidligere tegnede husforsikring i Gable Insurance reelt er uvirksom, hvorfor klager heller ikke i dag har en husforsikring dækkende perioden umiddelbart efter overtagelsen.

Der synes endvidere mellem sagens parter enighed om, at selskabet ville være forpligtet til at yde retshjælpsdækning i den situation hvor klager ikke havde tegnet husforsikring og søgsmålsgrunden ligger inden for 14 dage fra overtagelsestidspunktet.

Det gøres derfor klagers side gældende,

At situationen med Gable Insurance konkurs må være, at sidestille med en situation *uden* forsikring, da klagers forsikring i Gable Insurance er uvirksom og i realiteten må betragtes som annulleret,

At klager efter en alm. rimelighedsvurdering ikke bør stilles ringere end den situation, hvor klageren *ikke* havde tegnet en husforsikring.

Klager, der har haft forsikring hos selskabet i mere end 30 år har ligeledes opfordret selskabet til at overveje kulancemæssig dækning – dog uden held."

I stævning af 8/2 2018 har klagerens advokat blandt andet anført:

"**PÅSTANDE:**
Sagsøgte dømmes til at betale sagsøgeren kr. 100.000,00 med procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Påstanden er foreløbig og det forbeholdes derfor at forhøje/ændre påstanden efter afholdelsen af syn og skøn.

KORT BESKRIVELSE AF SAGEN:
Denne sag angår spørgsmålet om, hvorvidt sælger af ejendommen beliggende [adresse] (sagsøgte) har givet køberne (sagsøgerne) mangelfulde eller fejlagtige oplysninger om ejendommens forhold og anvendelse og som konsekvens heraf en stillingtagen til købernes krav om erstatning/afslag.

SAGSFREMSTILLING
…
I foråret/sommeren 2017 ansøgte køberne kommunen om tilladelse til, at overdække ejendommens vestlige terrasse (placeret oven på ejendommens garage), så denne kunne anvendes året rundt.

Kommunen meddelte ved brev af 14. juni 2017 afslag på ansøgningen med henvisning til, at der ikke lovligt kunne etableres opholdsareal oven på garagen. Kommunen oplyste videre, at der tidligere havde været meddelt afslag herpå i 1996 og påbød i samme forbindelse køberne at lovliggøre forholdet (Bilag 3).

Kommunens begrundelse var, at garagen lå opført i skel, hvorfor der ikke kunne gives tilladelse til opholdsarealer mere end 30 cm over naturligt terræn.

Køberne var umiddelbart uforstående heroverfor, da garagen efter købernes opfattelse lå placeret et godt stykke inde på grunden.

Køberne foretog derfor aktindsigt i kommunens filarkiv og kunne i den forbindelse konstatere, at kommunen også tidligere i 1996 havde givet en tidligere ejer af ejendommen meddelelse om, at garagetaget ikke måtte anvendes til opholdsareal (Bilag 4)

Køberne kunne videre konstatere, at garagen - som angivet af kommunen - korrekt lå placeret i skel.

Kommunen foretog efterfølgende en besigtigelse af ejendommen, og afviste i den forbindelse en retlig lovliggørelse og påbød køberne straks at fjerne terrassen (Bilag 5).

I relation til skellets placering bemærkes, at køberne 3 gange har fået forevist ejendommen af mægleren herunder arealerne vest for garagen, der fremstod som en integreret del af ejendommen med flisebelægning, trapper, græsplæne, nedgravet trampolin og kantfliser, og uden på noget tidspunkt at få oplysning om, at disse arealer rettelig tilhørte naboejendommen (matr. nr. …) - tværtimod.
…
Af luftfotos fra perioden 2010 til 2016 (Bilag 7 til 11) kan det videre lægges til grund, at anlæggelsen af træterrassen ovenpå garagen herunder inddragelsen og anlæggelsen af flisebelægning, trapper, græsplæne, kantfliser og nedgravningen af trampolin på dele af naboejendommen er foretaget i sælgers ejertid af sælger eller pa dennes foranledning.

Sælger har ikke på noget tidspunkt forevist eller oplyst køberne om skellets rette placering ligesom, der heller ikke er anført noget herom i købsaftalen - selv om dette havde været relevant.
…
Efter at have faet kommunens endelige afvisning på en retlig lovliggørelse, undersøgte køberne andre muligheder for at bevare den havudsigt, som for køberne havde været den afgørende forudsætning for købet af ejendommen.

Af salgsopstillingen fremgik således, at ejendommen *sammen med få andre i lokalplanen havde lov til at udvide tagetagen til boligareal.*

Fra kommunen fik køberne imidlertid oplyst, at salgsopstillingens oplysning var forkert hvorfor kommunen ikke ville kunne give tilladelse hertil.

Køberne har efterfølgende reklameret overfor sælger ved brev af 1. September 2017 (Bilag 13).

Sælger har ved brev af 29. September 2017, afvist købernes reklamation (Bilag 14)."

Selskabet har i brev af 27/8 2018 til nævnet blandt andet anført:

"**1. Retshjælpsforsikring**
…
Der klages over, at selskabet har afvist at dække en retshjælpssag via Familiens basisforsikring med henvisning hovedreglen i punkt 13.1 i retshjælpsbetingelserne, hvorefter tvister om fast ejendom ikke er dækket.

Klagers advokat er af den opfattelse, at familiens basisforsikring skal dække tvisten, idet søgsmålsgrundsdatoen skal fastsættes til tidspunktet for overtagelse af ejendommen, jf. punkt 13.1

litra a. Klager mener således, at søgsmålsgrundsdatoen skal fastsættes til 1. april 2016, mens selskabet mener, at den korrekte søgsmålsgrundsdato er i juni 2017.

2. Forsikringsforhold
Ejendommen var forsikret hos Husejernes forsikring fra overtagelsen den 1. april 2016 og frem til december 2016 (husforsikring og ejerskifteforsikring). Herefter var den uforsikret frem til 22. august 2017, hvor klager tegnede husforsikring hos [andet forsikringsselskab].

Ejendommen har aldrig været forsikret i GF Forsikring, men klager har i hele perioden haft Familiens basisforsikring i GF Forsikring.
…
3. Sagsfremstilling
…
Den 7. september 2017 modtog selskabet retshjælpsansøgning fra advokat.

Ved brev af 14. september 2017 afviste selskabet at dække sagen via Familiens basisforsikring, fordi der ikke var tegnet husforsikring.

3.1 Korrespondance i sagen
I det følgende afsnit er indsat den korrespondance, som har været ført mellem klagers advokat og selskabet i perioden fra den 30. oktober 2017 og frem til selskabets sidste afvisningsbrev den 4. december 2017.
…
4. Konklusion
Selskabet fastholder, at søgsmålsgrundsdatoen er i juni 2017, hvor klager konstaterede, at tagterrassen var ulovligt opført, og at sælger uberettiget havde inddraget noget af nabogrunden.

Vi henviser til retshjælpsbetingelsernes punkt 4, hvorefter søgsmålsgrunden anses for indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten.

Først i juni 2017 fik klager kendskab til forholdene og dermed grundlag for at fremsætte krav mod sælger. Derfor er dette den aktuelle søgsmålsgrundsdato.

Retspraksis, herunder AK34.460, AK 66.847, som er refereret ovenfor, understøtter selskabets synspunkt om, at søgsmålsgrundsdatoen fastsættes til den dato, sikrede får kendskab til kravet.

Retshjælpsbetingelsernes punkt 13.1 bestemmer, at når sikrede er part i tvisten som ejer af den forsikrede ejendom i sin helhed, kan tvisten som udgangspunkt kun dækkes af retshjælpsforsikringen tilknyttet bygningsforsikringen. Hvis der ikke er tegnet kaskoforsikring for den faste ejendom, kan der ikke opnås retshjælpsdækning til denne type tvister.

Undtagelsesbestemmelsen i punkt 13.1 litra a er ikke anvendelig i denne sag, allerede fordi tvisten ikke opstod i de første 14 dage af sikredes ejertid. Havde det været tilfældet, skulle Husejernes Forsikring have dækket sagen.

Det forhold, at klagers husforsikring efterfølgende er gået konkurs medfører ikke, at familiens basisforsikring i et andet forsikringsselskab skal dække sager, som vedrører ejendommen.

7. 92790

Husejernes Forsikring gik konkurs i december 2016. Efterfølgende fik alle selskabets forsikringstagere brev om det (brevet kan ses på Garantifonden for skadesforsikringsselskabers hjemmeside), lige som sagen blev massivt omtalt i medierne. Klager var selv ansvarlig for at tegne ny husforsikring, hvilket de forsømte frem til august 2017."

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**1. Hvilke forsikringer indeholder retshjælpsforsikring**
Fællesvilkårene for retshjælpsforsikring er inkluderet i følgende private kaskoforsikringer:

a) Indboforsikring
b) Bygningsforsikring (hus og fritidshus)
…
Tvistens karakter er afgørende for, hvilken forsikring der kan dække tvisten – se punkt 13.

Hvis forsikringen alene omfatter ansvar- og/eller brandforsikring, er retshjælpsforsikring ikke inkluderet.
…
4. Dækningsperiode
Forsikringen dækker omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden indtræder i perioden fra forsikringens ikrafttræden og indtil dennes ophør.

Søgsmålsgrunden anses for indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten.
…
13. Hvilken forsikring kan dække tvisten

Tvistens karakter er afgørende for hvilken retshjælpsforsikring, der kan dække tvisten, og til hvilken forsikring anmeldelse skal ske.

Tvister om fast ejendom, motorkøretøj og båd kan som udgangspunkt kun dækkes over retshjælpsforsikringen for pågældende faste ejendom, motorkøretøj eller båd.

Alle øvrige tvister kan kun være dækket af retshjælpsforsikringen tilknyttet indboforsikringen.
Dækningen sker efter følgende regler:

13.1 Fast ejendom
Hvis sikrede er part i tvisten som ejer eller tidligere ejer af den forsikrede ejendom eller bruger af ejendommen i sin helhed, kan tvisten som udgangspunkt kun dækkes af retshjælpsforsikringen tilknyttet bygningsforsikringen.

Hvis der ikke er tegnet kaskoforsikring for den faste ejendom, kan der - med nedenstående undtagelser – ikke opnås retshjælpsdækning til denne type tvister.

I følgende tilfælde kan retshjælpsforsikringen tilknyttet indboforsikringen dække tvister vedrørende fast ejendom:
a) Tvister, hvori sikrede er part som ejer eller bruger af fast ejendom i indtil 14 dage efter at sikrede er blevet ejer af ejendommen"

8. 92790

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning for omkostningerne til en retssag mod sælgeren af ejendommen, som han købte med overtagelse den 1/4 2016. Klageren vil under retssagen gøre gældende, at sælgeren har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse ham om, at en terrasse var ulovligt anlagt, og ved ikke at have gjort opmærksom på, at en del af haven reelt tilhørte naboejendommen.

Det fremgår af sagen, at klageren tegnede hus- og ejerskifteforsikring i et andet forsikringsselskab, der gik konkurs i november/december 2016, og at klageren først pr. 22/8 2017 tegnede ny husforsikring i et andet selskab. Nævnet lægger til grund, at klagerens hus var uforsikret i den mellemliggende periode.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren er part i sagen i sin egenskab af ejer af en fast ejendom, hvorfor tvisten som udgangspunkt skal dækkes af en retshjælpsforsikring tilknyttet en bygningsforsikring. Selskabet har også anført, at undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelserne punkt 13.1. litra a) ikke finder anvendelse, allerede fordi søgsmålsgrunden ikke opstod i de første 14 dage af sikredes ejertid. Selskabet har med henvisning til forsikringsbetingelserne punkt 4 anført, at søgsmålsgrunden opstod i juni 2017, da klageren fik kendskab til forholdene på grunden. Endelig har selskabet bemærket, at klageren tegnede husforsikring fra overtagelsesdagen, og at det forhold, at selskabet, som han havde tegnet husforsikring i, er gået konkurs, ikke kan medføre, at familieforsikringen i det indklagede selskab skal yde dækning.

Klageren har anført, at sagen vedrører spørgsmål om oprindelige mangler, der også var til stede på overtagelsesdagen, hvorfor søgsmålsgrunden må fastsættes til dette tidspunkt. Klageren også anført, at han ikke har været bekendt med sit krav, hvorfor han ikke kunne anmelde dette indenfor den fastsatte præklusive frist efter husforsikringsselskabets konkurs. Han har anført, selskabets konkurs må sidestilles med, at han har været uden forsikring, da denne må betragtes

som annulleret, og at han ikke bør stilles ringere, end hvis han ikke havde tegnet en husforsikring.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 4, at "søgsmålsgrunden anses for indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at søgsmålsgrunden må fastsættes til tidspunktet, hvor klageren modtog kommunens brev af 14/6 2017 og dermed fik kendskab til sit mulige krav mod sælgeren af ejendommen. Da dette tidspunkt ligger mere end 14 dage efter tegningen af forsikringen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning til klagerens sag mod sælgeren af ejendommen.

Det kan ikke føre til andet resultat, at husforsikringsselskabet gik konkurs i december 2016, og at klageren først tegnede ny husforsikring i august 2017.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels