Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2019 blev i sag nr. 93364:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. Klagerens advokat har i brev af 22/1 2019 til nævnet blandt andet anført:

> "Som advokat for [klageren], skal jeg hermed påklage afslag på retshjælpsforsikring til civilt søgsmål.
>
> Forholdet er det, at mine klienter med overtagelsesdag den 1. maj 2017 overtog den faste ejendom beliggende …
>
> Dagen efter overtagelsesdagen blev der via hidkaldte håndværkere konstateret betydelige mulige funderingsproblemer og efterfølgende undersøgelser godtgjorde, at ejendommen var ude af vatter.
>
> Skaden blev straks anmeldt til mine klienters ejerskifteforsikring – [andet forsikringsselskab] –, der imidlertid afslog at være forpligtet til at dække.
>
> Der blev herefter indhentet en geoteknisk undersøgelsesrapport udarbejdet af [geoteknisk firma], der vedhæftes.
>
> Som det fremgår heraf konstateredes betydelige fejl & mangler.
>
> Uagtet dette, afslog ejerskifteforsikringen fortsat dækning.
>
> Jeg ansøgte om retshjælpsdækning hos Topdanmark, der imidlertid afslog, jfr. vedhæftede skrivelse af den 12. juni 2017.

Stævning blev uagtet udtaget, jfr. vedhæftede.

Ny geoteknisk rapport blev indhentet ved formel udmeldt syn- & skønsmand, hvilket syn- & skøn gav mine klienter klart medhold, jfr. vedhæftede.

Ejerskifteforsikringen vedbliver imidlertid, at afvise at ville dække.

Med baggrund i seneste syn-& skønsrapport, blev den bygningssagkyndige ligeledes inddraget, jfr. vedhæftede.

Retshjælpsforsikringen blev på ny ansøgt om bekræftelse på dækning, også henset til sagens kompleksitet m.v., der ikke lod den afgøre af et klagenævn. Man fastholdt imidlertid afslag på retshjælpsdækning.

Til støtte for nærværende klage gores det gældende,

at den rejste tvist ikke egner sig til behandling ved et klagenævn,
at inddrager et ganske kompliceret geoteknisk anliggende,
at det har været nødvendigt at optage bevis ved gennemførelse af syn- & skøn,
at sagen aktuelt inddrager 2 modparter med hver sit ansvarsgrundlag, idet forholdet til ejerskifteforsikringen bero først og fremmest på aftaleforholdet i forsikringspolicen og praksis i forhold til skadesbegrebet og nærliggende fare for skade,
at forholdet til den bygningssagkyndige berører et helt andet ansvarsgrundlag med basis i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og ansvarsnormen for beskikkede bygningssagkyndige, der er et helt andet ansvarsgrundlag,
at sagen for korrekt afgørelse og nødvendiggøre en bevisførelse, der ikke lader sig gøre ved et nævn,

hvorfor der konkluderende bør bevilges retshjælpsdækning."

Selskabet har i brev af 13/2 2019 til nævnet blandt andet oplyst:

"**Indledning**
[Klageren] har tegnet husforsikring med vilkår 6610-4 i Topdanmark Forsikring. For retshjælpsforsikringen, der er tilknyttet husforsikringen gælder vilkår 6306-7, fra december 2015.

Sagen drejer sig om, at forsikringstager er utilfreds med, at vi har meddelt afslag på retshjælpsdækning til anlæggelse af civilt søgsmål mod 1) forsikringstagers ejerskifteforsikring – [andet forsikringsselskab] samt 2) den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten.

Ad forhold 1 – ejerskifteforsikringen
Vi har efter retshjælpsvilkårene punkt 3.3 afvist at give retshjælpsdækning til afholdelse af syn og skøn, idet forsikringstager ville kunne indgive en klage over afgørelsen fra ejerskifteforsikringen til Ankenævnet for Forsikring.

I vilkårenes punkt 3.3 er der en henvisning til punkt 7. Af punkt 7.d fremgår det, at omkostninger til tvister, der kan behandles ved et klagenævn ikke er omfattet af retshjælpsdækningen.

Ad forhold 2 – den bygningssagkyndige

Der er meddelt afslag på retshjælpsdækning med samme begrundelse som ovenfor jf. Ad forhold 1.

Klage over den bygningssagkyndige kan indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Retshjælpsdækning til anlæggelse af civilt søgsmål mod den bygningssagkyndige er afvist efter retshjælpsvilkårenes punkt 3.3 og punkt 7.

Sagsfremstilling
Den 29. maj 2017 modtog vi første anmodning om retshjælpsdækning fra [klagerens advokat] til i første omgang et udenretlig syn og skøn til konstatering af jordbundens nærmere beskaffenhed (Bilag A)

På dette tidspunkt var forsikringstagers advokat i dialog med [geoteknisk firma]. Forsikringstagers advokat bad forsikringstagers rådgiver om at foretage jordbundsundersøgelser på ejendommen (Bilag B)

Jordbundsundersøgelserne skulle belyse:
1. Årsagen til ovennævnte er, herunder om sætningerne skyldes stabilitetsproblemer.
2. Om revnedannelserne m.v. vurderes at være fra ejendommens opførelse eller i udvikling, herunder om der er tale om skader, der medfører nærliggende skade på ejendommen.
3. Hvilke udbedringstiltag vurderes nødvendige?

I brev fra den 12. juni 2017 (Bilag C) svarede vi tilbage, at vi ikke kunne tilbyde retshjælpsdækning på nuværende tidspunkt. Det blev gjort gældende, at syn og skøn med henblik på at konstatere, om forsikringstager har et krav, som med rimelighed kan søges gennemført overfor ejerskifteforsikringen ikke er dækket af retshjælpsforsikring.

Herudover gjorde vi forsikringstagers advokat opmærksom på, at en evt. efterfølgende tvist ville kunne behandles ved Ankenævnet for Forsikring, og at omkostninger i forbindelse med klagenævnsbehandling ikke er dækket af retshjælpsforsikringen.

Forsikringstagers advokat bad os den 13. juni 2017 om at revurdere sagen under henvisning til, at de foretagne undersøgelser havde karakter af et udenretligt syn og skøn, der er omfattet af retshjælpsforsikringen (Bilag D)

I e-mail fra den 21. juni 2017 måtte vi fastholde vores stillingtagen i sagen, idet vi fortsat var af den opfattelse, at en konflikt med ejerskifteforsikringen ville kunne behandles ved Ankenævnet for Forsikring (Bilag E)

I den forbindelse henviste vi til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring nr. 88588.

Den 11. juli 2017 modtog vi orientering om, at stævning med sagsanlæg mod ejerskifteforsikringen var indleveret til Retten i …

Vi besvarede henvendelsen den 19. juli 2017, hvor vi igen måtte give afslag på retshjælpsdækningen, idet tvisten kunne være behandlet ved Ankenævnet for Forsikring. Begrundelsen for afvisningen sker igen under henvisning til vilkårenes punkt 3.3 (Bilag F)

Den 29. november 2017 modtog vi en ny orientering fra forsikringstagers advokat med processkrifter i den verserende retssag samt skønstema til det indenretlige syn og skøn.

I brev fra den 5. december 2017 skriver vi igen tilbage til forsikringstagers advokat, at vi ikke kan tilbyde retshjælpsdækning. Vi henviser til vores brev fra den 19. juli 2017 (Bilag G).

Den 27. august 2018 modtog vi e-mail fra forsikringstagers advokat vedlagt syns- og skønserklæring samt supplerende syns- og skønserklæring. Forsikringstagers advokat oplyser, at der med baggrund i skønsmandens svar i sin tillægserklæring nu også er indleveret adcitationsstævning mod den bygningssagkyndige.

Vi besvarer denne retshjælpsanmodning den 6. september 2018. Vi skriver til forsikringstagers advokat, at vi ikke kan tilbyde retshjælpsdækning.

Vi henviser til, at klage kan indgives til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. I begrundelsen henviser vi igen til retshjælpsvilkårenes punkt 3.3, hvor det fremgår, at retshjælpsforsikringen ikke dækker, hvis en tvist kan behandles ved et godkendt ankenævn, og at sikrede er forpligtet til først at indbringe sagen for et godkendt klagenævn (Bilag H).
…
Vores begrundelse
Til støtte for vores afslag på retshjælpsdækningen gør vi følgende gældende:

Ad forhold 1 – ejerskifteforsikringen
Af vilkårenes punkt 3.3 fremgår det, at hvis tvisten kan behandles ved et klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen.

Den altovervejende hovedregel er således, at der ikke kan meddeles retshjælpsdækning til sager, der kan indbringes for en godkendt klagenævn. Den sikrede er efter vilkårene forpligtet til at benytte sig af relevante klagemuligheder til et godkendt klagenævn, inden der evt. efterfølgende kan gives retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag ved domstolene.

Der kan dog ses bort fra dette krav om, at sagen forinden skal indbringes for et godkendt klagenævn, hvis det er åbenbart, at klagenævnet ikke kan realitetsbehandle sagen.

Bevisbyrden for, at det er åbenbart, Ankenævnet for Forsikring ikke kan realitetsbehandle sagen ligger hos forsikringstager.

Denne bevisbyrde er ikke løftet.

I den konkrete ejerskiftesag er der uenighed mellem forsikringstager og ejerskifteforsikringen om, hvorvidt skævhederne af husets gulve, vægge og lofter er at betragte som en skade, eller om der er nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Ejerskifteforsikringen har afvist dækningen med den begrundelse, at skævhederne i huset ikke skyldes stabilitetsproblemer, og at sætningerne ikke vurderes at være i udvikling.

Ankenævnet for Forsikring har i mange år realitetsbehandlet klager om dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen, herunder om der er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikrings forstand.

I den forbindelse skal det bemærkes, at forsikringstagers rådgiver den 16. juni 2017, afgav en sagkyndig erklæring på baggrund af de udførte jordbundsundersøgelser (stævningens Bilag 7).

Forsikringstagers rådgiver udtaler i sin erklæring bl.a., at der findes skævheder/ sætninger på op til 212 mm. Under afsnittet 'Vurderinger' fremgår, at 'De overliggende moseaflejringer er en stærk sætningsgivende og hører til de allermest sætningsgivende blødbundsjordlag'. Videre fremgår det, at 'Årsagen til skævhederne af husets gulve, vægge og lofter er sætninger. Sætningerne skyldes, at huset er fejlfunderet'.

Ankenævnet har i efterhånden talrige kendelser udtalt, at forsikringstager har mulighed for ensidigt at indhente sagkyndige erklæringer, som kan fremlægges for nævnet, ligesom forsikringstager efter aftale med ejerskifteforsikringen evt. vil kunne aftale, at der i fællesskab udpeges en eller flere sagkyndige, som belyser relevante aspekter i sagen.

Det har således ikke været nødvendigt at optage bevis ved gennemførelse af syn og skøn.

Vi kan her henvise til føromtalte Ankenævns kendelse 88588 samt 88388 og 92075

Vi finder det derfor ikke åbenlyst, at Ankenævnet for Forsikring vil afvise at realitetsbehandle ejerskiftesagen.

Det er vores opfattelse, at ejerskiftesagen er egnet til behandling ved Ankenævnet for Forsikring.

Ad forhold 2 – den bygningssagkyndige
Forsikringstagers advokat har gjort gældende, at der i sagen aktuelt er inddraget 2 modparter med hver sit ansvarsgrundlag. Dette anbringende er gjort gældende i forhold til retshjælpsanmodningen i sin helhed og ikke alene begrænset i forhold til sagsanlæg mod den bygningssagkyndige.

Forholdet er dog medtaget under dette punkt.

Vi finder det ikke afgørende for, om der kan meddeles retshjælpsdækning, om der er én eller flere modparter, der evt. måtte være ansvarlige efter forskellige ansvarsgrundlag.

Der meddeles retshjælpsdækning, hvis tvisten er rimelig at indbringe for domstolene. Altså et spørgsmål om, at forsikringstager har rimelig udsigt til at få medhold i sin påstand i forbindelse med voldgifts- eller domstolsbehandling.

Princippet om 'rimelig grund' fremgår af vilkårenes punkt 3.2.

Vurderingen af, om forsikringstager er part i en tvist, som er rimelig at indbringe for domstolene, er grundlæggende et spørgsmål om procesrisiko og udsigten til at få medhold.

Om forsikringstagers modparter evt. måtte være ansvarlige efter forskellige ansvarsgrundlag er mindre relevant i bedømmelsen af, om forsikringstager bør gives retshjælpsdækning.

Sagerne mod hhv. ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndige kan efter vores opfattelse sagtens adskilles og udskilles.

Med samme begrundelse som ovenfor, gør vi gældende, at der ikke kan meddeles retshjælps-dækning til civilt søgsmål mod den bygningssagkyndige.

Klage over den bygningssagkyndige kan indbringes for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Retshjælpsforsikringen dækker ikke tvister, der kan behandles ved et godkendt ankenævn jf. vilkårenes punkt 3.3.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at retssagen mod den bygningssagkyndige blev foranlediget af besvarelserne i syn og skønserklæringerne udarbejdet i retssagen mellem forsikringstager og ejerskifteforsikringen.

Disse syn og skønserklæringer kunne være fremlagt i klagesagen for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Herudover fremgår det udtrykkeligt af hjemmesiden for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og af praksis i øvrigt, at der kan foretages syn og skøn i disse klagesager.

Samlet set må det herefter konkluderes, at der i en evt. klagesag ved for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kunne være fremlagt syn og skønserklæringerne fra retssagen mod ejerskifteforsikringen samt, at der tillige ville kunne være foretaget et særskilt syn og skøn i klagenævnets regi."

Klagerens advokat har i kommentar af 29/3 2019 til nævnet blandt andet bemærket:

"Supplerende skal endvidere anføres, at syn & skøn var nødvendiggjort af, at ejerskifteforsikringen ikke ville anerkende den udenretlige indhentede sagkyndige vurdering, hvorfor allerede af den grund retshjælpsforsikringen er pligtig at dække, idet syn og skøn som bevismiddel ikke lader sig gøre ved en administrativ klage.

Hertil kommer, at sagen navnlig ved inddragelse af den bygningssagkyndige, tager et helt andet udgangspunkt – nu med inddragelse af forskellige ansvarsnormer, forskellig artet såvel teori- som retspraksis m.v. – alle forhold som et administrativt klageorgan ikke kan behandle."

Af stævningen af 11/7 2017 mod selskabet fremgår det blandt andet:

"**PÅSTAND**:

Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgerne kr. 1.250.000,00 med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 1. maj 2017 til betaling sker.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at være økonomisk forpligtet til behørig genhusning af sagsøgerne og deres familie.

SAGSFREMSTILLING:
Nærværende sag vedrører fejl og mangler ved ejendommen beliggende …, herunder om de sagsøgte er pligtige at dække konstaterede skader under den tegnede ejerskifteforsikring.

Ved købsaftale af den 14. april 2017 indgik sagsøger aftale om køb af ejendommen beliggende …, jf. vedlagt bilag 1.

Det fremgår blandt andet heraf,
at ejendommen blev overtaget den 1. maj 2017, jf. punkt 2.,
at købesummen blev aftalt til DKK 1.125.000,00, jf. punkt 3.,
at der var udarbejdet en tilstandsrapport af den 11. april 2017, der fremlægges som bilag 2, og
at der var udarbejdet et ejerskifteforsikringstilbud af den 12. april 2017 af de sagsøgte, jf. bilag 1, punkt 5, side 3, hvilken rapport fremlægges som bilag 3.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet,
at *'Gulv i stue er en del ude af vatter og noget mindre i værelse imod stue og fyrrum.*
Note: terrændækket skønnes at være sunket efter opførelsen, grundet dårlige jordbundsforhold.
Forholdet skønnes at være i ro.',

jf. punkt B, 7.1., side 9, hvilket af den bygningssagkyndige meddeles karakteren *'K1'*, det vil sige, *'mindre alvorlig skader'*, jf. side 3.

I forbindelse med handelen indhentede ejendomsmægleren et tilbud på udbedring af stuegulvet udvisende en udgift DKK 62.500,00, jf. vedlagte bilag 4.

Sagsøgerne fandt derfor ingen problemer i ejendommens stand, og var indstillet på, at lade stuegulvet udbedre.

For en sikkerheds skyld tegnede man dog også ejerskifteforsikring hos de sagsøgte, jf. bilag 5 – produktblad m.v. – ejerskifteforsikring.

Sagsøgerne havde entrereret med blandt murer og vvs, der allerede på overtagelsesdagen og blandt andet igangsatte opbrydning af stuegulvet.

Kort tid herefter stoppede håndværkerne imidlertid arbejdet, idet de ikke ville tage ansvaret for ejendommen begrundet i de konstaterede betydelige ringe funderingsforhold, der blev blotlagt ved opbrydningen af stuegulvet.

Parallelt hermed, har sagsøgerne afdampet tapet i værelser, og efter nedtagning af tapet, kan det konstateres, at en lang række af ejendommens indervægge ikke støder sammen i hjørnerne, men at der rettelig er ca. 2-3 cm luft.

Sagsøgerne foretog behørig anmeldelse overfor de sagsøgte under ejerskifteforsikringen, og som bilag 6 vedlægges det oprindelige svar af den 17. maj 2017 indeholdende afslag på dækning.

Baggrunden for forsikringsselskabets afvisning er blandt andet, *'at skævhederne i huset ikke skyldes stabilitetsproblemer'* og at sætningerne *'ikke vurderes at være i udvikling'*.

Efter aftale med de sagsøgte blev [geoteknisk firma] kontaktet med henblik på at undersøge ejendommens jordbunds- og funderingsforhold og så vidt muligt at fremkomme med en konklusion på, hvad der er galt.

Som bilag 7 vedlægges den af [geoteknisk firma] udarbejdede geotekniske rapport af den 16. juni 2017, og som bilag 8 faktura af den 18. juni 2017 udvisende en udgift stor DKK 18.750,00, hvilket beløb sagsøgerne indtil videre og som følge af sagsøgtes vægring mod inddækning heraf har afholdt.

Jeg tilskrev derefter på vegne sagsøgerne de sagsøgte, således som vedlagte bilag 9 – e-mail af den 21. juni 2017 – udviser.

Af den geotekniske rapport fremgår udtrykkeligt, at årsagerne til problemerne er stabilitetsproblemer, herunder at hele huset er fejlfunderet ved placering på stærk sætningsgivende moseaflejringer med helt utilstrækkeligt bæreevne samt at huset fortsat vil sætte sig.

Uagtet det nævnte og trods opfordring til revurdering af deres stillingtagen med meddelelse af accept på dækning under ejerskifteforsikringen, har de sagsøgte fortsat afvist at lade skaderne dække, jf. vedlagte bilag 10 – skrivelse af den 29. juni 2017.

Under henvisning hertil er udtagelse af nærværende stævning nødvendiggjort.

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at de sagsøgte er pligtige at dække udbedringen af aktuelle skader på bygningen til stede ved overtagelsesdagen samt fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade, hvilket er tilfældet her.

Det gøres supplerende gældende,

at de konstaterede forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig i sammenligning med andre ejendomme med samme alder og konstruktion.

Det gøres endelig gældende, at ejendommen de facto er ubeboelig og at de sagsøgte som følge heraf er pligtig at anerkende, at dække udgifterne ved behørig genhusning."

Af den geotekniske rapport af 16/6 2017 fremgår det blandt andet:

"***Oplæg***. Formålet med nærværende undersøgelse er at fastlægge årsagen til, at huset både indvendigt- og udvendigt har relative store skævheder, herunder vurdere om udviklingen i skævhederne vil fortsætte fremover.

Undersøgelser. Vi har den 4. juni 2017 besigtiget huset og nivelleret udvendigt til et gennemgående skifte og indvendigt til loftfladen i stuen. Resultaterne af nivellementerne er gengivet på situationsplanen, bilag 1.

Jordbunds- og funderingsforholdene er undersøgt ved udførelse af geotekniske boringer i de på situationsplanen viste punkter nr. 1 og 2 til 7 meter under terræn. I punkt nr. 3 har vi i en indvendig prøvegravning til 1 ½ meters dybde registrerede funderingsforholdene. Resultatet af boringerne og prøvegravningen er gengivet på boreprofilerne, bilag nr. 2-4.

Resultater. Nivellementerne viser skævheder/sætninger på op til 212 mm.

De geotekniske boringer viser stærkt sætningsgivende moseaflejringer af tørvedynd og gytje, som fortsætter ned til 4,4 a 4,7 meters under terræn. Under moseaflejringerne findes bæredygtige jordlag i form af senglaciale eller ældre aflejringer af sand og ler.

I undersøgelsespunkt nr. 3/prøvegravningen inde i huset (udført dagen før vor undersøgelser) blev der registreret grundvand i 1,4 meters dybde. Vandspejlene havde ikke stabiliseret sig i boringerne, men vi forventer, at vandspejlene vil stabiliseres sig i samme niveau som i prøvegravningen, svarende til ca. 1, 1 meter under terræn.

I prøvegravningen har vi registreret, at ydervægsfundamentet (fundamentsbjælke) er ført ned i 1,5 meters dybde (regnet for betongulvets overside). Under fundamentsbjælken har vi registreret et boret fundament.

Gulvet er udstøbt henover fundamentsbjælken. Tykkelsen på betongulvet er ca. 11 cm, og gulvet er forsynet med 8 mm armeringsjern lagt et i½ meter net.

Vurderinger. De senglaciale og ældre sand- og leraflejringer, som findes i 4,4 á 4,7 meters dybde er bæredygtige jordlag for enfamiliehuset, hvilket er angivet på boreprofilerne med benævnelsen OSBL (overside af bæredygtige lag). De overliggende moseaflejringerer en stærk sætningsgivende og hører til de allermest sætningsgivende blødbundsjordlag.

Årsagen til skævhederne af husets gulve, vægge og lofter er sætninger. Sætningerne skyldes, at huset er fejlfunderet.

Fejlfunderingen består i at de borede fundamenter har utilstrækkelig bæreevne til at bære husets fundamenter og gulve. Svarende hertil hviler husets fundamenter og gulve nu på de stærkt sætningsgivende og ikke bæredygtige moseaflejringer.

Med udførelse af de borede fundamenter har man altså i forbindelse med huset opførelse været klar over, at der efter gældende regler og retningslinjer på opførelsestidspunktet skulle ekstrafunderes.

Den udførte og utilstrækkelige ekstrafundering med borede fundamenter vil i al fremtid for huset betyde fortsatte og forventeligt uacceptable store sætninger.
Vi vurderer, at skævhederne vil øges med mindst 1 cm/10-år.

Skal husets været sætningsfrit – og dermed tilgodese normale krav for enfamiliehuse opført i 1970 – vil det være nødvendigt at forstærke hele husets fundering med fx minipæle – således, at minipælene fremover bringes til at bære husets fundamenter og gulve.

Forventelig omkostninger til en forstærkning fremgår af SBI-anvisning 231 'Fundering af mindre bygninger'. For det aktuelle hus på ca. 137 m2 kan forstærkningsudgifter overslagsmæssigt beregnes til i størrelsesorden 1 mio. + moms i 2008-priser."

Af skønsrapporten af 1/3 2018 fremgår det ikke, at den bygningssagkyndige var inddraget. I erklæringen er det blandt andet angivet:

"**Spørgsmål 2:**
…
D. Skønsmanden anmodes om at angive hvornår evt. sætninger må antages at være sket og hvorvidt der efter skønsmandens opfattelse vil ske yderligere sætninger, herunder i bekræftende fald angive omfanget af fremtidige sætninger, oplyse om de giver konstruktive skader på ejendommen (brud af f.eks. El- & VVS-installationer, skader på tag, eller andet).
…
Svar på spørgsmål 2D:
Ud fra erfaringer ved belastninger af torve- og gytjeaflejringer, er det overvejende sandsynligt, at op mod 80-90 % af de kommende sætninger opstår indenfor de første 3-4 år, efter påføring af belastningerne. Og at sætningerne herefter er aftagende.
Da der er stor usikkerhed om hvorledes ejendommen i virkeligheden er funderet vil det være vanskeligt at udtale sig om de fremadrettede bevægelser i ejendommen.
Lægges det til grund at der er tale om en pæl ved ejendommens ene hjørne, som anført i bilag 7, og at det samtidig kan verificeres, at denne pæl er fort til bæredygtige aflejringer er ejendomme blevet udsat for differenssætninger og dermed også en totalsætning på ca. 21 cm.
Er der derimod ikke tale om en pæl, er der tale om en differenssætning på 21 cm og således en væsentlig større totalsætning.
Skønsmanden kan således ikke på det foreliggende grundlag udtale sig om fremtidige bevægelser i ejendommen.
Såfremt det lægges til grund at ejendommen ikke ombygges, således at denne får tillægslaster, eller om forandringer i belastningsmonstret vil der givetvis ikke ske fortsatte store bevægelser.
Derimod er der stor risiko for at udefra kommende ændringer vil kunne igangsætte nye sætninger. Således vil specielt ændringer i grundvandsspejlet være afgørende for ejendommen.
Det forhold at naboarealet er under udstykning, vil udgøre en risiko for ændringer i grundvandsspejlet i takt med at arealerne bebygges og belægges.
Rekvirenten oplyser at det ofte er nødvendig, at spule/rense ejendommens afløbsledninger.
Med de aktuelle sætninger, og med badeværelset i ejendommens laveste ende, er der stor sandsynlighed for at flere af ledningerne i dag ligger med bagfald, og derved stopper til, ligesom det ikke kan afvises at deformationer kan medføre brud på installationer i og under gulvet.

Spørgsmål 3:
I tilfælde af bekræftende besvarelse af spg. 1, ønskes oplyst, om ejendommen aktuelt, henholdsvis under en eventuel udbedring, som følge af skade er beboelig?

Svar på spørgsmål 3:

Det er ikke muligt at bebo ejendommen i forbindelse med efterfunderingsarbejderne."

Nævnet er forelagt den supplerende skønserklæring af 15/6 2018. Den byggesagkyndige ses heller ikke at være inddraget i forbindelse med denne erklæring, men spørgsmål SSIIIA vedrører, om den bygningssagkyndige skulle have anmærket forholdene anderledes i tilstandsrapporten.

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

3.3 Klagenævn
Kan tvisten behandles ved et klagenævn, fx 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.
…
7. Hvilke omkostninger er ikke dækket
Følgende omkostninger er ikke omfattet af retshjælpsdækningen:
a) Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, fx 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 3.4"

<u>Nævnet udtaler:</u>

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde tilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod klagerens ejerskifteforsikring og den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten for den ejendom, som klageren erhvervede pr. 1/5 2017.

12. 93364

I stævningen mod selskabet af 11/7 2017 er det anført, at en geoteknisk rapport af 16/6 2017 har påvist, at huset er fejlfunderet ved en placering på stærkt sætningsgivende moseaflejringer med helt utilstrækkelig bæreevne, og at der er risiko for at huset fortsat vil sætte sig. Ejerskifteforsikringen har afvist at yde dækning med henvisning til, at skævhederne i huset ikke skyldes stabilitetsproblemer, og at sætningerne ikke vurderes at være i udvikling.

Selskabet har afvist at yde dækning til en retssag både mod ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndige. Selskabet har henvist til, at tvister mod både ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndige kan behandles ved klagenævn, og at disse tvister derfor ikke er omfattet af retshjælpsforsikringen, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.3 og 7, litra d). Selskabet har bemærket, at det ikke er afgørende, at der er tale om en sag mod 2 parter med 2 forskellige ansvarsgrundlag.

Retshjælp til sag mod ejerskifteforsikringen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at spørgsmålet om hvorvidt funderingsforhold og skævhederne i huset udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand er forhold, som nævnet – forelagt de relevante oplysninger – alt overvejende vil kunne træffe afgørelse om.

Nævnet bemærker, at klageren har mulighed for ensidigt at indhente sagkyndige erklæringer, som kan fremlægges for nævnet, ligesom klageren efter aftale med ejerskifteforsikringsselskabet vil kunne aftale, at der i fællesskab udpeges en eller flere sagkyndige, som belyser relevante aspekter af sagen. Det er også muligt at få domstolene til at udmelde et syn og skøn som led i en isoleret bevisoptagelse efter retsplejelovens § 343. En sådan isoleret bevisoptagelse vil kunne indgår i nævnets vurdering af sagen.

Nævnet bemærker endvidere, at nævnets praksis – jf. eksempelvis sagerne 87880 og 85837 – giver klageren mulighed for at få nødvendige og rimelige udgifter til indhentelse af sagkyndige erklæringer, herunder til gennemført isoleret bevisoptagelse, dækket af ejerskifteforsikringen, hvis klageren får helt eller delvist medhold i sagen.

Da nævnet ikke finder det åbenbart, at nævnet ikke kan realitetsbehandle sagen vedrørende spørgsmålet om dækning fra ejerskifteforsikringen, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til retssagen samt syn og skøn mod ejerskifteforsikringen.

Retshjælp til sag mod den byggesagkyndige

Det fremgår af sagen, at den bygningssagkyndige er blevet inddraget i retssagen vedrørende funderingsforholdene og husets skævheder ved en adcitationsstævning udtaget efter afholdelse af syn og skøn samt supplerende syn og skøn i sagen mod ejerskifteforsikringen.

Nævnet bemærker, at et en klage over en bygningssagkyndigs udfærdigelse af en tilstandsrapport er et kerneområde for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Nævnet bemærker endvidere, at der ved adcitationen af den bygningssagkyndige allerede forelå en geoteknisk rapport og 2 skønserklæringer, der kunne være indgået i klagesagen.

Da nævnet ikke finder det åbenbart, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige ikke kan realitetsbehandle sagen vedrørende spørgsmålet den bygningssagkyndiges udfærdigelse af tilstandsrapporten, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til retssagen mod den bygningssagkyndige.

14. 93364

Som følge heraf

b e s t e m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels