

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. marts 2021 blev i sag nr. 95712:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Lloyd's v/Indigo Underwriters
V/Dfa Forsikringsagentur
Darumvej 51
6700 Esbjerg

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpforsikring. I brev af 27/8 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstand:

DFA Forsikringsagentur ApS skal anerkende at være forpligtet til at yde retshjælpsdækning til den anmeldte skade nr.

2. Sagsfremstilling:

[Klageren] købte i 2014 ejendommen beliggende ..., af bygherre Der var således tale om et ny-opført hus.

Min klient blev den 24. oktober 2019 stævnet af køberne ('sagsøger') i forbindelse med min klients salg af ejendommen med krav om betaling af erstatning på kr. 294.750 som følge af påståede mangler ved ejendommen.

Samtlige processkrifter og bilag i sagen vedlægges som til Ankenævnets orientering, hvortil der overordnet henvises til belysning af sagens faktiske forhold.

Min klients tidligere advokat søgte den 14. november 2019 om retshjælpsdækning af sagen. DFA Forsikringsagentur ApS ('DFA') afviste den 27. november 2019 at yde retshjælpsdækning til min klient.

Den 28. november 2019 klagede min klients tidligere advokat over DFA's afgørelse, men afvisning blev fastholdt ved mail af 11. december 2019.

Korrespondance vedlægges som **bilag 2**.

Da DFA uretmæssigt har afvist at yde retshjælpsdækning til min klient, er nærværende klagesag nødvendiggjort.

3. Uretmæssig afvisning af retshjælpsdækning

3.1 Baggrund for afvisning

DFA har afvist at yde retshjælpsdækning med den begrundelse, at min klient ikke har rimelig grund til at føre sagen, hvilket efter PDA's opfattelse skyldes, at min klient har undladt at oplyse sagsøger om, at der på overtagelsestidspunktet verserede en sag om isoleret bevisoptagelse vedr. evt. fejl og mangler ved ejendommen.

Dette har DFA gjort gældende strider imod 'almindelig redelighed', hvorfor DFA har afvist, at sagen skulle være omfattet af retshjælpsforsikringen.

3.2 Krav på dækning af retshjælpsforsikringen

Indledningsvist bemærkes, at min klient i forbindelse med salget af ejendommen oplyste mægler om, at information vedr. sagen om isoleret bevisoptagelse skulle videregives til en potentiel køber. Dette gjorde mægler desværre ikke.

Der forelå ikke på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2019 en skønserklæring, som fastslog, at der var fejl og mangler ved ejendommen. Skønserklæringen blev først udarbejdet den 26. februar 2019. Min klient har således ikke haft konkret viden om de senere hen konstaterede mangler ved ejendommen, men alene haft en mistanke herom.

Handlen er endvidere omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, hvorefter udgangspunktet er, at min klient som sælger af ejendommen ikke hæfter for bygningsmangler ved ejendommen.

Størstedelen af de i skønserklæringen anførte mangler fremgår ikke af tilstandsrapporten, hvorfor min klients mistanke omkring fejl og mangler ved ejendommen således blev gjort til skamme.

Det forhold, at sagsøger ikke blev orienteret omkring den verserende sag om isoleret bevisoptagelse, selvom min klient havde instrueret sin ejendomsmægler heri, og at skønserklæringen efter overtagelse påviser mangler, kan ikke afskære min klient fra at opnå retshjælpsdækning af sagen.

Det gøres gældende, at rimelighedsvurderingen i forhold til førelse af sagen må bero på objektiv vurdering af, hvorvidt den sikrede har rimelig chance for at få medhold i den nedlagte påstand i sagen. Det er således i strid med forsikringsbetingelserne, at DFA subjektivt vurderer, at manglende videregivelse af oplysninger om sag om isoleret bevisoptagelse er i strid med almindelig redelighed og derfor afskærer min klient fra at opnå retshjælpsdækning.

Manglende videregivelse af oplysninger kan ikke sidestilles med, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen fra min klients side eller i øvrigt definitivt afskære min klient fra at kunne opnå retshjælpsdækning, når forholdet formentlig er af meget begrænset betydning for sagens udfald i retten.

Det gøres i forlængelse heraf gældende, at min klient – desuagtet om retten måtte finde, at oplysninger om den verserende isolerede bevisoptagelsessag skulle have været videregivet – formentlig ikke vil blive dømt til at betale et beløb til sagsøger.

Dette skyldes, at erstatningsbetingelserne ikke er opfyldt. Der kan efter min opfattelse ikke statuere et ansvarsgrundlag fra min klients side, og sagsøger kan ikke på det foreliggende grundlag dokumentere at have lidt et tab, som min klient kan tilpligtes at erstatte.

Det påhviler [bygherre] som professionel bygherre at udbedre manglerne i henhold til skønserklæringen. [Bygherre] har i øvrigt tegnet byggeskadeforsikring, som ikke har afvist at dække omkostninger i forbindelse med udbedring.

Det må lægges til grund som overvejende sandsynligt, at parterne i sagen om isoleret bevisoptagelse henholder sig til skønserklæringen, hvorfor det påhviler [Bygherre] at udbedre de konstaterede mangler uden omkostning for sagsøger. Der er derfor overvejende sandsynlighed for, at [bygherre] eller dennes byggeskadeforsikring vil forestå udbedring af de i skønserklæringen anførte forhold.

Derfor vil sagsøger trods manglende oplysning omkring den isolerede bevisoptagelsessag ikke lide et økonomisk tab, idet sagsøger som ejer af ejendommen nu er indtrådt i udbedringskravet.

Det fremgår ligeledes af købsaftalens pkt. 11, at køber indtræder i evt. krav i forbindelse med 5-års gennemgang af ejendommen.

Det er på denne baggrund min vurdering, at det af sagsøger fremsatte krav er grundløst, og at min klient følgelig bør frifindes for det fremsatte erstatningskrav. Det er således åbenbart, at min klient har rimelig grund til at føre sagen og i henhold til forsikringsbetingelserne har et retskrav på, at DFA yder retshjælpsdækning af sagen."

Selskabet har i brev af 9/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstageren, ..., herefter klager, har, med oprindelig ikrafttræden den 15. december 2014, gennem DFA ForsikringsAgentur ApS, tegnet bygningsforsikring afdækket hos Lloyd's ved Indigo Underwriters Ltd., herefter selskabet.

Polisen blev oprettet med policenr. Den for nærværende sag relevante policeversion er nr. 2 med vilkår nr. B01-2016 (bilag A og B).

Den 21. november 2019 fremsender klager ved sin daværende advokat, anmodning om retshjælpsdækning til en retssag anlagt mod klager (bilag C).

Stævningen omhandler en sag om mangler ved fast ejendom i forlængelse af klagers salg af ejendommen ... (kopi af stævningen med bilag er fremlagt af klager).

Selskabet gennemgår retssagens oplysninger og konstaterer, at der er tale om en dækningsberettiget tvist, men vurderer også at det ikke er rimeligt at føre sagen, hvorfor anmodningen, ved mail af 27. november 2019 (fremlagt af klager), afvises med henvisning til Vilkår for retshjælpsforsikring (fællesvilkår) punkt 3.2 (bilag D).

Ved brev af 28. november 2019, fremsendt pr. mail af klagers daværende advokat (fremlagt af klager), fremsættes indsigelser mod selskabets afgørelse.

Selskabet vurderer dog ikke, at der er grundlag for en anden afgørelse og fastholder derfor, ved mail af 11. december 2019 (fremlagt af klager), sit afslag på dækning.

Herefter hører selskabet ikke mere i sagen før den 29. september 2020, hvor Ankenævnets orientering om nærværende ankenævnsbehandling modtages.

Klagesagen omhandler således selskabets afslag på retshjælpsdækning.

Sagsfremstilling:

Selskabet modtog, den 21. november 2019, klagers anmodning om retshjælpsdækning til en retssag anlagt mod klager.

Retssagen omhandler spørgsmålet om mangler ved fast ejendom i forlængelse af klagers salg af ejendommen

I forbindelse med behandlingen af anmodningen konstateres det overordnet, at der er tale om en tvist, som må anses for dækningsberettiget, jf. Vilkår for retshjælpsforsikring (fællesvilkår) punkt 3.1.

Selskabet foretager herefter, i henhold til Vilkår for retshjælpsforsikring (fællesvilkår) punkt 3.2, en vurdering af, om retssagen, på baggrund af klagers forhold, må anses for rimelig at føre.

Ved gennemgang af den fremsendte kopi af stævningen med tilhørende bilag, konstaterer selskabet, at klager har undladt at oplyse køber af ejendommen ..., om et gennemført syn og skøn på ejendommen.

Samtidig kan det udledes, at klager heller ikke har oplyst om mangler i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapport på ejendommen.

Dette sker til trods for, at klager, i en sag rejst mod bygherren, som er selskabet bekendt, har medvirket til isoleret bevisoptagelse om netop ejendommens mangler og derved er blevet bekendt med faktuelle mangler på ejendommen.

Det afgørende spørgsmål er derfor, som også anført i retshjælpsanmodningen af klagers daværende advokat, om forsikringstager har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt ved ikke at give oplysninger om den verserende mangelsag på ejendommen.

Ved selskabets objektive vurdering af om det er rimeligt at føre sagen, får dette spørgsmål selv sagt en afgørende rolle.

På baggrund af de på afgørelsestidspunktet foreliggende oplysninger, finder selskabet, at det strider mod almindelig retelighed ikke at oplyse om sådanne formodede mangler i forbindelse med handlen, herunder til brug ved udarbejdelsen af tilstandsrapport.

Henset til klagers kendskab til manglerne, hvilke allerede var fastlagt ved bevisoptagelsens rapport, som forelå inden januar 2018, må det anses for i hvert fald groft uagtsomt, ikke at videregive disse.

Denne undladelse findes således af så væsentlig betydning for retssagens omtvistede spørgsmål og formodede udfald, at klager ikke vurderes at have rimelig grund til at føre sagen.

Retshjælpsdækningen afvises derfor.

I forbindelse med afslaget fastslår selskabet i øvrigt, at retssagen også indeholder det aspekt, at sagsøgeren formentlig ikke har et krav mod forsikringstager og dermed heller en søgsmålsgrund.

Dette kan dog først afklares, når det er afgjort om sagsøger vil få udbedringsomkostningerne dækket af tredjemand.

Efter det aktuelt oplyste er der endnu ikke givet tilsagn om betaling fra hverken bygherre eller dennes forsikring.

Såfremt sagsøger da skulle fastholde et formodet uberettiget krav mod forsikringstager, kan sagen begæres genoptaget for så vidt angår retshjælpsdækning til dette spørgsmål.

Afslutningsvis påpeges det, at et eventuelt spørgsmål om rådgiveransvar for ejendomsmægleren og klagers advokat ikke indgik i sagskomplekset og derfor heller ikke indgik i selskabets vurdering.

Efter selskabets endelige afslag den 11. december 2019 (fremlagt af klager) hører selskabet ikke mere i sagen før nærværende klage.

Da der i klagen hverken er anført nye anbringender eller oplysning om en stillingtagen til bygherres betaling, antages klagen alene at være begrundet i de på afgørelsestidspunktet foreliggende oplysninger.

Selskabets vurdering og begrundelse:

Selskabet gør gældende, at der ikke findes grundlag for retshjælpsdækning til retssagen på bygningforsikringen og fastholder således sit afslag herpå.

Det indgår som en væsentlig del af selskabets vurdering af dækningsberettigelsen, om der, jf. Vilkår for retshjælpsforsikring (fællesvilkårene) punkt 3.2, er rimelig grund til at føre sagen.

Denne rimelighedsvurdering tilsiger således, at der foretages en objektiv vurdering af sagens oplysninger i forhold tvistens indhold.

I nærværende sag er det afgørende spørgsmål, om forsikringstager har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt ved ikke at give køber oplysninger om den verserende mangelsag på ejendommen.

Uanset om syn & skønserklæringen først forelå efter handlens afslutning, gøres det gældende at klager var udmærket bekendt med, at der var mangler på ejendommen.

Således lægges det til grund, at manglerne var nærmere beskrevet i den rapport, som forsikrings-tager lod udarbejde og anvendte som grundlag for sin sag mod bygherren – en rapport, som fore-lå allerede før januar 2018 og dermed inden iværksættelsen af salget.

Det gøres derfor gældende, at det virker således påfaldende, at klager, som anført af klagers ad-vokat, først skulle være blevet bekendt med eksistensen og karakteren af ejendommens fejl og mangler efter fremkomsten af skønsmandens erklæring.

Yderligere skal det anføres, at en sælger, aktuelt klager, i forbindelse med udarbejdelsen af Til-standsrapport er forpligtet til at give den bygningssagkyndige det bedst mulige grundlag for sit ar-bejde, hvilket indebærer blandt andet at der skal oplyses om fejl og mangler, som man er bekendt med.

Klager har imidlertid intet sted i tilstandsrapportens skema omhandlende sælgers oplysninger an-givet de ham bekendte fejl og mangler.

Det gøres gældende, at selskabet, på dette grundlag, med tilstrækkelig sikkerhed og dermed be-rettiget har kunne slå fast, at klager, mod bedre vidende, har tilbageholdt væsentlige oplysninger i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten og ved handlen som helhed.

Efter selskabets opfattelse kan det følgelig, på baggrund af de på afgørelsestidspunktet forelig-gende oplysninger, konkluderes, at klager ved sin undladelse har handlet i hvert fald groft uagt-somt, hvorfor det, ud fra en objektiv vurdering, ikke kan findes rimeligt at føre sagen.

Afvisningen findes dermed i overensstemmelser med de gældende fællesvilkår og klager skal føl-gelig ikke have medhold i klagen."

Klagerens advokat har i brev af 22/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"DFA's svarskrift giver ikke anledning til en ændring af den nedlagte påstand eller de synspunkter og anbringender, der er gjort gældende i mit indbringelsesbrev af 27. august 2020, hvilke fasthol-des i sin helhed. Svarskriftet giver imidlertid anledning til følgende supplerende bemærkninger:

1. Sagsfremstilling

Det bemærkes, at købsaftalen mellem klager og sagsøger blev underskrevet den 20. december 2018 med overtagelse af ejendommen den 1. februar 2019.

I forbindelse med salget blev der den 5. oktober 2018 i overensstemmelse med reglerne i forbru-gerbeskyttelsesloven udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen.

Skønserklæringen blev udarbejdet den 26. februar 2019. De i skønserklæringen anførte mangler er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klager på tidspunktet for underskrift af købsaftalen således ikke havde konkret viden om, at ejendommen var behæftet med mangler.

Tværtimod gav tilstandsrapporten klager en formodning om, at ejendommen ikke var behæftet med mangler. Det er således først ved skønserklæringen, at evt. mangler er blevet endeligt kon-stateret. Klager har med rette blot kunnet henholde sig til indholdet af tilstandsrapporten i over-ensstemmelse med reglerne i forbrugerbeskyttelsesloven.

Hertil kommer, at klager i øvrigt havde instrueret sin ejendomsmægler i at oplyse køber om, at der verserede en sag om isoleret bevisoptagelse på ejendommen. Dette gjorde ejendomsmægleren imidlertid ikke.

2. Uretmæssig afvisning af retshjælpsdækning

2.1 Rimelig grund til at føre sagen

Indledningsvist henviser jeg til mine bemærkninger herom i afsnit 3 i mit indlæg af 27. august 2020.

DFA har som bekendt afvist retshjælpsdækning med begrundelsen, at klager ikke har rimelig grund til at føre sagen, idet klager ikke har oplyst sagsøger omkring potentielle mangler ved ejendommen og efter DFA's opfattelse derfor har handlet groft uagtsomt i forbindelse med salget af ejendommen til sagsøger.

Det fremgår af svarskriftet, at klagers manglende oplysning omkring den isolerede bevisoptagelsessag er af afgørende betydning for vurderingen af, om rimelighedskriteriet for sagens førelse er opfyldt. Jeg kan ikke tilslutte mig, at dette er af afgørende betydning for, om DFA kan tilpligtes at yde retshjælpsdækning.

Det gøres gældende, at det afgørende for, om der er rimelig grund til at føre sagen, ikke er, hvorvidt klager ved salget evt. har handlet ansvarspådragende – hvilket efter min opfattelse i øvrigt ikke er tilfældet – men derimod om den sikrede har rimelig chance for at få medhold i den nedlagte påstand i sagen.

Desuagtet har DFA ved sin stillingtagen til retshjælpsdækning i sagen lagt sin subjektive vurdering af, at den manglende videregivelse af oplysninger om sagen om isoleret bevisoptagelse skulle være i strid med almindelig redelighed, til grund for sin afgørelse af sagen. Det er således dette forhold, der efter DFA's opfattelse afskærer klager fra at få retshjælpsdækning i sagen.

Et sådant forhold kan hverken isoleret set – og især ikke efter sagens omstændigheder – medføre, at klager ikke har krav på retshjælpsdækning.

Det gøres i denne forbindelse gældende, at klager – desuagtet om retten måtte finde, at oplysninger om den verserende isolerede bevisoptagelsessag skulle have været videregivet – efter min opfattelse under alle omstændigheder bør frifindes i retssagen, idet erstatningsbetingelserne ikke er opfyldt.

Det påhviler [bygherre] som professionel bygherre at udbedre de i skønserklæringen anførte mangler. [Bygherre] har i øvrigt tegnet byggeskadeforsikring, og [bygherre] har efter mine oplysninger i vidt omfang henholdt sig til skønserklæringen og således bekræftet, at de forestår udbedring. Der er efter mine oplysninger alene uenighed omkring selve udbedringsforanstaltningerne.

Derfor vil sagsøger trods manglende oplysning omkring den isolerede bevisoptagelsessag ikke lide et økonomisk tab, idet sagsøger som ejer af ejendommen nu er indtrådt i udbedringskravet mod [bygherre].

Det fremgår ligeledes af købsaftalens pkt. 11, at køber indtræder i evt. krav i forbindelse med 5-års gennemgang af ejendommen.

DFA har endvidere i svarskriftet anerkendt, at klager efter DFA's opfattelse med overvejende sandsynlighed vil få medhold i den nedlagte frifindelsespåstand i retssagen, jf. svarskriftets side 2: *'I forbindelse med afslaget fastslår selskabet i øvrigt, at retssagen også indeholder det aspekt, at sagsøgeren formentlig ikke har et krav mod forsikringstager og dermed heller ikke søgsmålsgrund'*.

Det gøres på denne baggrund gældende, at DFA selv har anerkendt, at klager har rimelig grund til at føre sagen.

Det fastholdes derfor, at det af sagsøger fremsatte krav er grundløst, og at klager følgelig bør frifindes for det fremsatte erstatningskrav. Det er således åbenbart, at min klient har rimelig grund til at føre sagen og i henhold til forsikringsbetingelserne har et retskrav på, at DFA yder retshjælpsdækning af sagen.

Det forhold, at DFA ikke mener, at der er en søgsmålsgrund, kan ikke afskære klager som sagsøgte i sagen fra at opnå tilsagn til retshjælpsdækning.

Retssagen verserer fortsat, og sagsøger har hidtil fastholdt sit krav overfor klager og i øvrigt ikke givet udtryk for, at sagen vil blive hævet.

3. Klagers omkostninger foranlediget af DFA's uretmæssige afslag

Det gøres gældende, at klager som direkte følge af DFA's gentagne uretmæssige afslag på at give tilsagn til retshjælpsdækning har været nødsaget til at søge advokatbistand med henblik på at opnå den retsstilling, som han har krav på i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Det gøres gældende, at DFA's handlemåde og sagsbehandling har nødvendiggjort advokatbistand i denne sag, hvilket har været forbundet med større omkostninger for klager, idet sagen både har været behandlet indledningsvist hos DFA, i DFA's interne klageafdeling og nu i Ankenævnet for Forsikring.

Det gøres gældende, at DFA skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Selskabet har i brev af 12/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal selskabets afvisning fastholdes, idet klagers replik ikke findes at indeholde argumenter, som kan føre til en anden afgørelse.

Det fastholdes, at det grundliggende og bestemmende spørgsmål i retssagen er, om klager har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt ved ikke at videregive oplysninger om den verserende mangelsag mod bygherren og de derigennem konstaterede mangler på ejendommen.

Faktum er, at klager allerede tilbage i januar 2018 blev bekendt med manglerne på sin ejendom – kopi af den dengang modtagne rapport af 8. januar 2018 fremlægges som bilag E.

Denne rapport blev lagt til grund for den syn og skønsforretning, som blev gennemført i forbindelse med den omtalte sag, som klager m.fl. iværksatte mod bygherren – sagen er, efter det oplyste, endnu ikke afsluttet.

Det må derfor, henset til indholdet af bilag E, anses for fastslået, at klager allerede dengang var udførligt orienteret om manglerne på ejendommen.

Det forhold, at der i den senere udarbejdede tilstandsrapport ikke var anført samtlige mangler, ændrer ikke ved klagers stilling.

Klager var bekendt med ejendommens tilstand inden handlen og det kan sågar formodes, at klagers manglende oplysninger har været en medvirkende årsag til tilstandsrapportens ufyldstgørende indhold.

Selskabet gør derfor fortsat gældende, at klagers manglende videregivelse af sit kendskab til ejendommens mangler såvel i forbindelse med handlen som ved tilstandsrapportens udarbejdelse, strider mod almindelig redelighed eller i hvert fald er et udtryk for grov uagtsomhed.

Undladelsen findes således af så væsentlig betydning for retssagens omtvistede spørgsmål og formodede udfald, at klager ikke vurderes at have rimelig grund til at føre sagen.

Klager anfører, at selskabet skulle have anerkendt, at sagsøger ikke har et krav og at der derfor skulle være grundlag for retshjælpsdækning.

Det bestrides, at dette spørgsmål aktuelt har betydning for vurderingen af retshjælpsdækning, idet spørgsmålet først vil være relevant såfremt bygherren ikke anerkender dækning af udbedringsomkostningerne i den sideløbende sag **samt** at klager får medhold i nærværende ankesag.

Selskabet gør derfor gældende, at såfremt disse forudsætninger skulle blive opfyldt og sagsøger senere fastholder et formodet uberettiget krav mod forsikringstager, kan sagen begæres genoptaget for så vidt angår retshjælpsdækning til dette spørgsmål.

Endelig fastholdes det, at et eventuelt spørgsmål om rådgiveransvar for ejendomsmægleren og klagers advokat ikke indgik i sagskomplekset og derfor heller ikke indgik i selskabets vurdering. Rådgiverforholdt mellem klager og tredjemand vedkommer ikke selskabet.

På dette grundlag gøres det gældende, at afvisningen er i overensstemmelse med de gældende fællesvilkår og dermed berettiget, hvorfor klager ikke skal have medhold i klagen.

I relation til klagers krav på advokatomkostninger i medfør af FAL§32, stk.3, bestrides berettigelsen heraf. Som ovenfor anført er det selskabets opfattelse, at afvisningen er berettiget, hvorfor der ikke kan fastslås, at selskabets handlemåde har været uredelig.

Skulle Nævnet, mod forventning, give klager medhold i klagen, er det selskabets opfattelse, at sagens kompleksitet ikke er af et omfang, som forudsætter advokatbistand. Klagers krav på advokatomkostninger afvises derfor."

Klagerens advokat har i brev af 2/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"DFA's duplik giver ikke anledning til en ændring af den nedlagte påstand eller de synspunkter og anbringender, der er gjort gældende i mit indbringelsesbrev af 27. august 2020 eller indlæg af 22. oktober 2020, hvilke fastholdes i sin helhed. Duplikken giver imidlertid anledning til følgende supplerende

1. Bemærkninger:

Som det tidligere er gjort gældende, er det uden relevans for DFA's pligt til at give tilsagn til retshjælpsdækning, hvorvidt evt. oplysninger om ejendommens stand er videregivet til sagsøger.

Det bemærkes, at bygherrens stillingtagen til udbedring samt retmæssigheden af sagsøgers sagsanlæg, herunder sagsøgers evt. hævelse af sagen, ikke er afgørende for, hvorvidt DFA kan tilpligtes at give retshjælpsdækning i sagen. Faktum er, at der er anlagt en retssag mod klager, og at klager har udsigt til at få medhold i den nedlagte påstand og således også rimelig grund til at føre sagen.

Det er ligeledes en meget grov og udokumenteret beskyldning, at *'klagers manglende oplysninger har været en medvirkende årsag til tilstandsrapportens ufyldestående indhold'*, hvilket bestrides.

Det bestrides for god ordens skyld fortsat, at klager skulle have handlet groft uagtsomt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder skønserklæring af 26/2 2019. Et uddrag gengives nedenfor. Af stævning af 24/10 2019 fremgår bl.a.:

"PÅSTAND:

Principal påstand:

Sagsøgte tilpligtes at betale kr. 294. 750 til sagsøger med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg og til betaling sker.

SAGSFREMSTILLING:

Ved købsaftale af 20. december 2018 erhvervede sagsøger, ..., ejendommen ... af sagsøgte [klageren].

Den kontante købesum udgjorde kr. 3.150.000. Overtagelsesdagen var fastsat til den 1. februar 2019. Som bilag 1 fremlægges kopi af købsaftalen.

Handlen var omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFBF), og sagsøger modtog oplysning om ejerskifteforsikring m.v. og der blev i forbindelse med handlen udleveret tilstandsrapport og elinstallationsrapport m.v. til sagsøger.

Ejendommen er opført som rækkehus i 2014 af ... som bygherre og sagsøgte havde erhvervet ejendommen som første køber efter opførelsen og havde boet i ejendommen i 4 år.

...

I tilstandsrapporten var der kun oplyst om få synlige mangler – en K3'er vedrørende afstand mellem afløbsskål og risteramme på badeværelset samt en K1'er vedrørende en mindre revne i sokkelpudsen. Endvidere var der anført en K3'er vedrørende taghældning på carporten.

I tilstandsrapportens afsnit om sælgers oplysninger om ejendommen har sælger intet oplyst – heller ikke i sidste afsnit om 'Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler'. Afsnittet er udfyldt af sælger den 25. september 2018.

Som bilag 3 fremlægges kopi af tilstandsrapporten.

Den 20. marts 2019 modtog sagsøger en mail fra advokat [klagerens tidligere advokat]. Mailen fremlægges i kopi som bilag 4.

[Klagerens tidligere advokat] oplyste i mailen, at der ved en skønsforretning tilbage i september måned 2018 var fundet alvorlige fejl og mangler ved ejendommen.

Som bilag 5 fremlægges kopi af skønserklæring udfærdiget den 26. februar 2019.

Det fremgår af erklæringens side 3 under Mødereferat, at sagsøgte personligt deltog i skønsforretningen den 19. september 2018 sammen med advokat [klagerens tidligere advokat] og videre på side 4, at sagsøgte personligt fremviste klagepunkter for skønsmanden. Det fremgår på samme side, at den isolerede bevisoptagelse var anlagt i 2017, jf. rettens SS-numre.

Den 9. april 2019 reklamerede jeg på vegne af sagsøger over de mange skjulte mangler og hævede samtidig handlen.

Som bilag 6 fremlægges kopi af mit brev af 9. april 2019 til sagsøgte.

Sagsøgtes advokat, ..., afviste ved brev af 15. april 2019, en ophævelse af handlen. Kopi af brevet fremlægges som bilag 7.

På sagsøgers vegne kontaktede jeg herefter [ejendomsmæglerfirma], som var medvirkende mægler og bad om en udtalelse. Som bilag 8 fremlægges kopi af mail af 9. maj 2019 fra [ejendomsmæglerfirma], hvoraf fremgår, at sagsøgte til [ejendomsmæglerfirma] havde oplyst om den isolerede bevisoptagelse.

Herefter blev der søgt om retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag mod sagsøgte, og umiddelbart efter at dette *var* opnået, blev der på ny rettet henvendelse til sagsøgtes advokat vedrørende ophævelse. Kopi af mit brev af 19. juni 2019 til advokat ... fremlægges som bilag 9.

Sagsøger har af procesøkonomiske årsager valgt at frafalde en ophævelse, men fastholder, at sagsøgte er erstatningsansvarlig, da sagsøgte har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt og at et erstatningskrav derfor kan gøres gældende direkte mod sagsøgte, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 5.

Sagsøger har anmeldt skaderne under den tegnede ejerskifteforsikring hos [andet forsikringsselskab] og under byggeskadeforsikringen hos [andet forsikringsselskab]. Selskabet afviser p.t. dæk-

ning over såvel ejerskifte – som byggeskadeforsikring. Som bilag 10 fremlægges mail af 14. maj 2019 fra [andet forsikringsselskab].

Sagsøger har tillige anmeldt skaderne direkte overfor for [bygherre] i forbindelse med 5 – års gennemgang.

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gør sagsøger følgende gældende:

1. Faktiske mangler:

Det gøres gældende, at ejendommen på overtagelsestidspunktet led af faktiske mangler, og at dette er dokumenteret ved fremlæggelse af bilag 5, skønserklæringen. Det gøres gældende, at der henset til omfanget og karakteren af manglerne er tale om væsentlige mangler. Det gøres gældende, at der er tale om skjulte mangler, idet ingen af manglerne er påpeget af den byggesagkyndige i tilstandsrapporten bortset fra taghældningen på skuret.

Følgende fremgår bl.a. af skønserklæringen:

Svar på spørgsmål 1: *lunker i flisegulv, som ikke overholder gældende krav til tolerancer. Flisebelægning skal fjernes i gang – og køkkenområde og undergulv skal ti/rettes. Skønnet udgift til udbedring kr. 18. 000 eksklusive moms.*

Svar på spørgsmål 2: *laffet buler 2 steder i pladesamlinger. Skønnet udgift til udbedring kr. 7.000 eksklusive moms.*

Svar på spørgsmål 3: *revne i væg mod nabo i området ved køkken.*

Tagkonstruktionen er for slap og måske ikke stabil. Yderligere revnedanne/ser kan opstå. Tagkonstruktion ikke udført efter gældende normer og anvisninger.

Det er skønsmændens vurdering, at det er nødvendigt at afmontere tagsten, lægter, vindkryds, under/ister og undertag, hvorefter der skal etableres korrekt udført vindafstivning. Alene dette punkt anslås at ville koste ca. kr. 150.000 eksklusive moms at udbedre.

Svar på spørgsmål 4: *opbygning af sokkel følger ikke gældende anvisninger. Der er konstateret mangler, da den foreskrevne riste- eller voldgravsløsning ikke er udført og der mangler tilslutning til regnvandsafløb. Skønnet udbedringsomkostning kr. 20.000 eksklusive moms.*

Svar på spørgsmål 9: *kun den ene halvdel af dobbeltvæggen i tagrum er opført. Brandkrav er ikke opfyldt, lydkrav ikke opfyldt. Udbedringsomkostninger ca. kr. 8. 000 eksklusive moms.*

Svar på spørgsmål 10: *isoleringsarbejde ikke udført håndværksmæssigt korrekt omkring spærkonstruktion. Forkert isolering ved ovenlysvinduer. Skønnet udbedringsomkostninger kr. 16. 000 eksklusive moms.*

Den samlede skønnede udgift til udbedring af manglerne udgør således i alt kr. 219.000 eksklusive moms eller i alt kr. 273. 750 inklusive moms.

Det gøres gældende, at sagsøgte herudover skal betale erstatning til sagsøger for de udgifter til advokatbistand, som sagsøger har haft i anledning af sagen. Disse udgifter udgør kr. 11.000, jf. faktura fra ... Advokater til sagsøger, der fremlægges som bilag 11.

Endelig gøres det gældende, at sagsøgte skal betale erstatning til sagsøger svarende til selvriskoen på retshjælpsforsikringen. Selvriskoen udgør 10 % af de samlede omkostninger, dog minimum kr. 2.500. Foreløbigt er selvriskoen skønnet til kr. 10.000, men der tages forbehold om at ændre påstanden.

Det samlede foreløbige erstatningskrav udgør således kr. 294.750.

2. Lov om forbrugerbeskyttelse – erstatningsansvar:

Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, men det gøres gældende, at sagsøger på trods heraf kan påberåbe sig manglerne og gøre sædvanlige mangelsbeføjelser gældende mod sagsøgte, jf. lovens § 2, stk. 5, hvoraf bl.a. fremgår, at

Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Det gøres gældende, at sagsøgte i forbindelse med handlens indgåelse har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Det kan lægges til grund, at sagsøger den 18. september 2018 indgik formidlingsaftale med [ejendomsmæglerfirma], jf. bilag 8.

Det kan lægges til grund, jf. bilag 5, skønserklæringen, at den isolerede bevisoptagelse blev anlagt tilbage i 2017, at sagsøger den 19. september 2018 deltog i skønsforretningen og sammen med advokat [klagerens tidligere advokat] foreviste mangler for skønsmanden, og at sagsøgte på trods af dette overhovedet ikke anførte noget herom i tilstandsrapporten den 25. september 2018 i afsnittet om sælgeroplysninger, ligesom der intet er anført herom i købsaftalen, der blev underskrevet af sagsøgte den 20. december 2018.

Det gøres gældende, at disse undladelser statuerer svig eller i hvert fald grov uagtsomhed hos sagsøgte, idet sagsøgte burde have sikret sig, at sagsøger i købsaftalen blev oplyst om det fulde omfang af de konstaterede mangler, herunder om det igangværende syn og skøn. Sagsøgte burde således forinden underskrift af købsaftalen have sikret sig, at der var indføjet oplysninger herom i denne, særligt når sagsøgte efter sine egne oplysninger havde givet [ejendomsmæglerfirma] meddelelse herom.

Det gøres i forlængelse heraf tillige gældende, at sagsøgte har tilsidesat sin loyale oplysningspligt i en sådan grad, at forholdet kan karakteriseres som groft uagtsomt eller forsætligt. Sagsøgte vidste eller burde vide, at ingen almindelig fornuftig køber ville erhverve ejendommen med kendskab til de særdeles væsentlige mangler.

3. Foreløbigt opgjort erstatningskrav:

Da den isolerede bevisoptagelse endnu ikke er afsluttet, tages der forbehold om at ændre påstanden.

4. Forholdsmæssigt afslag:

Såfremt sagsøger ikke får medhold i, at sagsøgte er erstatningsansvarlig, gøres det gældende, at sagsøger er berettiget til et forholdsmæssigt afslag."

Af svarskrift af 13/11 2019 fremgår bl.a.:

"PÅSTAND

Frifindelse.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING

[Klageren] kontaktede [ejendomsmæglerfirma] i sensommeren 2018, da han ønskede at erhverve ny bolig og i den forbindelse skulle sælge sin daværende bolig, beliggende Han indgik formidlingsaftale med [ejendomsmæglerfirma] den 18. september 2018. I forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen drøftede [klageren] og ejendomsmægler ... den verserende isolerede bevisoptagelse, hvori der var aftalt skønsforretning den 19. september 2018.

Det er korrekt, at [klageren] deltog i skønsforretningen den 19. september 2018, men på dette tidspunkt var der ingen udmelding fra skønsmanden i relation til de forhold som blev gennemgået på dagen. Han havde derfor intet kendskab til det senere udfald af den isolerede bevisoptagelsessag, som endte ud i en skønserklæring dateret den 26. februar 2019.

Derfor aftalte [klageren] med ejendomsmægler ..., at der på sædvanlig vis skulle udarbejdes tilstandsrapport og el-rapport for ejendommen, og det var således forventningen, at hvis der reelt set var kritiske forhold omkring ejendommen, ville disse komme til at fremgå af den udarbejdede tilstandsrapport. Derfor rekvirerede [klageren] en tilstandsrapport hos

Den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen den 5. oktober 2018, altså efter der havde været afholdt besigtigelse i den isolerede bevisoptagelsessag.

I tilstandsrapporten fremkommer den bygningssagkyndige ikke med nogen bemærkninger til de primære bygningsdele omfattende ydervægge, vinduer og døre, kælder, krybekælder, terrændæk og heller ikke nogen bemærkninger vedrørende sekundære bygningsdele omfattende gulvkonstruktion og gulve, indervægge/skillevægge, lofter/etageadskillelser, indvendige trapper og heller ikke med nogen bemærkninger vedrørende installationer omfattende VVS-installationer.

Den bygningssagkyndige har alene en K0-bemærkning vedrørende tagrender og tagnedløb på beboelsesejendommen, en K1-bemærkning vedrørende fundament/sokkel, der omtaler mindre revner i sokkelpudsen og en K3-bemærkning i badeværelset vedrørende gulvafløb, hvor der anføres, at der er afstand mellem afløbsskålen og risterammen og der er synlig betonkant under rammen. Herudover anføres en K0-bemærkning om, at der er enkelte overfladeafskalninger på låger på vaskemøbel.

Den bygningssagkyndige fremkommer ikke med nogen bemærkninger om de forhold, der efterfølgende påpeges i skønserklæring af 26. februar 2019. Dette på trods af, at den udmeldte skønsmand ved besigtigelsen den 19. september 2018 konstaterer en revne i væggen mod nabo (foto 3 i skønserklæringen), fremkommer den bygningssagkyndige ikke med nogen bemærkninger i den anledning, blot 16 dage senere, hvor revnen stadig er i ejendommen. Fuld ekstraheret skønserklæring vedrørende ..., fremlægges som **bilag A**.

HÅNDBOG FOR BESIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Den bygningssagkyndige skal udarbejde tilstandsrapport med udgangspunkt i håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. I denne er det under 4.04 Skadesbegrebet bl.a. anført følgende:

...

Da den bygningssagkyndige ikke er fremkommet med bemærkninger i relation til nogle af de forhold, som har været forelagt skønsmanden i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse, er [klageren] af den opfattelse, at forholdene forelagt skønsmanden er uden betydning.

...

FORSIKRINGSDÆKNING

Som det fremgår af det fremlagte bilag 10 fra [andet forsikringsselskab], hvori der er tegnet såvel ejerskifteforsikring samt byggeskadeforsikring, er der på nuværende tidspunkt ikke dækning for de i stævningen påpegede forhold, hvilket skyldes, at bygherre, ... (tidligere ...), ikke på nuværende tidspunkt har nægtet at udbedre forholdene.

Ved min seneste henvendelse til advokat [klagerens tidligere advokat] af 25. juni 2019 har han oplyst, at der er stillet supplerende spørgsmål i syn og skønssagen, hvorfor denne endnu ikke er endeligt afsluttet. Jeg fremlægger som **bilag B** mail af 25. juni 2019 fra advokat [klagerens tidligere advokat].

ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand gøres det gældende, at ejendommen ... er solgt af sælger, [klageren], under anvendelse af ordningen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, således at [klageren] som sælger af ejendommen, ikke hæfter for fysiske bygningsmangler konstateret ved ejendommen. [Klageren] har i forbindelse med handlen udarbejdet tilstandsrapport, eleftersynsrapport, indhentet tilbud på tegning af ejerskifteforsikring samt tilbudt betaling af halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring. [Klageren] opfylder derfor betingelserne i lovens § 2.

[Klageren] har ikke handlet hverken svigagtigt eller groft uagtsomt i forbindelse med indgåelsen af købsaftalens og derfor kan [sagsøger] ikke påberåbe sig bestemmelsen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 2, stk. 5, 3. punktum.

[Klageren] deltog i besigtigelsen i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse den 19. september 2018 og efterfølgende besigtigede den bygningssagkyndige ejendommen den 5. oktober 2018 uden at den bygningssagkyndige fremkom med bemærkninger i relation til ejendommen. [Klageren] var derfor i god tro om, at den verserende isolerede bevisoptagelse ikke ville fremkomme med nogen forhold i relation til ejendommen.

Forud for indgåelse af købsaftalen havde [klageren] orienteret ejendomsmægler ... fra [ejendomsmæglerfirma] omkring den verserende sag og var i den forbindelse blevet oplyst, at denne ikke havde nogen indflydelse på salget af ejendommen.

Skønserklæringen er først fremkommet den 26. februar 2019 efter ejendommens overtagelse den 1. februar 2019 og først på dette tidspunkt havde [klageren] kendskabet til skønsmændens vurdering af forholdene ved ejendommen. Ejendommen er et nyopført rækkehus udført af professionelt byggefirma, [bygherre] (tidligere ...), og køber er således i forbindelse med overtagelsen af ejendommen indtrådt i [klagerens] krav mod bygherre for eventuelle forhold ved ejendommen. Det fremgår således også af købsaftalen, at der efter overtagelsen skal gennemføres 5-års eftersyn og at [sagsøger] derfor er indtrådt i [klagerens] eventuelle krav overfor [bygherre] i den forbindelse.

For at ifalde erstatningsansvar og dermed erstatningspligt er det efter de almindelige erstatningsretlige betingelser et krav, at den erstatningsansvarlige har handlet ansvarspådragende, hvilket [klageren] ikke har i den pågældende sag.

Ligeledes er det et krav, at [sagsøger] har dokumenteret et tab. I det omfang at bygherre – ... – påtager sig at udbedre de i skønserklæringen anførte mangler eller disse dækkes af enten ejerskifte- eller byggeskadeforsikring, har [sagsøger] ikke lidt noget dokumenterbart tab.

[Sagsøgers] udgifter til advokat kan ikke kræves dækket som et lidt tab."

Af rapport af 8/1 2018 rekvireret af klageren vedrørende gennemgang af mangler i den omhandlede ejendom fremgår bl.a.:

"1. Baggrund

Efter aftale med ejerne:

[Klageren]

...

har [rådgivningsfirma] udført besigtigelse af de to ovennævnte adresser med henblik på at gennemgå udvalgte mangler, som tidligere er konstateret i boligerne, og som ejerne ønsker en teknisk vurdering af.

Besigtigelsen er udført, idet ejerne gennem en længere periode har påpeget manglerne, uden at disse er blevet udbedret eller i nogle tilfælde afklaret nærmere.

...

5. Vurdering

På baggrund af besigtigelsen er det vor vurdering, at der er flere forhold som skal udbedres og eventuelt afklares nærmere før udbedring. Vurdering af de enkelte forhold fremgår af nedenstående.

Bolig nr. ...

Nr.	Emne	Vurdering
4.1	Gulvfliser i entré og køkken	Der kunne konstateres lunger på flisegulvet på 4-7 mm. Dette vurderes ikke at overholde Dansk Byggeri's krav til tolerancer på flisegulve. Kravet er ± 2 mm målt med 2 meter retskinne for 'normal klasse'. Det udførte arbejde vurderes derfor at være uacceptabelt.
4.2	Loft i stue	Der ses tydelige pladesamlinger på det færdige malede loft i stuen. Arbejdet vurderes ikke at være udført iht. normale udfaldskrav for malerarbejde iht. Malerfagligt Behandlingskatalog (MBK) og øvrige branche-anvisninger for malerarbejde.
4.3	Nedbøjning af loft i køkken	Nedbøjning har kunnet konstateres i flere boliger og det bør derfor afklares om de bærende dele i tagkonstruktionen er dimensioneret og udført iht. gældende normer, eller om nedbøjningen i stedet skyldes selve udførelsen af gipsloftet.
4.4	Revner i skillevæg	Da der har kunnet konstateres lignende revner i indervæggen i bolig nr. ... og nr. ..., bør der udføres en nærmere redegørelse for de bærende konstruktioner i tagkonstruktionen. Dette skal sikre at denne er dimensioneret og udført iht. gældende normer. Det er vor vurdering, at revnerne kan skyldes fejl i den bærende konstruktion eller svindrevner i porebetonvæggene.
4.5	Sokkelløsning	Iht. 'SBI-anvisning 224: Fugt i bygninger' skal der etableres en 150 mm fri sokkel rundt langs bygningen for at beskytte faca-

- 4.6 Vandindtrængen i skur den mod fugtpåvirkninger. Den lave sokkel på husene vurderes at resultere i en øget fugtpåvirkning, og øget risiko for vandindtrængen særligt omkring døre og vinduespartier. Tagbelægningen af trapezplader ses at ligge med lavere hældning end producentens anviste mindste hældning på 5,7 [grader]. Dette vurderes at være årsag til vandindtrængen og opfugtning af træbjælker i taget på skuret. Forholdet skal udbedres for sikring mod vandindtrængen. Dørens montering er udført som på de tidligere besigtige boliger (nr. ..., ..., ...), og vurderes derfor at skulle sikres mod vandindtrængen som de øvrige. Idet skurets ene halvdel befinder sig under terræn, vurderes dette at resultere i en forkortet levetid af skuret. Dette sker som følge af en væsentlig forøget fugtbelastning af bygningsdelene under og nær terrænniveau.
- 4.7 Tagrender Tagrender skal iht. producentens anvisning monteres efter de aktuelle forhold for taghældning og tagbelægning, så det sikres at vand fra taget ledes ned i tagrenden. Med baggrund i dette og 'Tegl 36: Oplægning af tegltage' vurderes tagrenden at være placeret for langt inde under tagstenen. Ved kraftigere regn kan vandet derfor ledes ud over tagrendens forkant.
- 4.8 Varme Da der jf. rekvisiten har været problemer med opvarmning af huset siden indflytning anbefales det, at de udførte tekniske installationer og dimensioneringen af varmeanlægget kontrolleres."

Af mail af 9/5 2019 fra ejendomsmægleren fremgår bl.a.:

"I forbindelse med [ejendomsmæglerfirma] vurderer og indgår aftale med sælger omkring salget af ejendommen ... pr. 18.09.2018, omtaler sælger korrekt, at nogle naboer ønsker at starte en syn og skøn sag op og han er blevet opfordret til at støtte op omkring dette.

Idet ejendommen skal sælges og er omfattet af huseftersynsordningen, anbefaler vi sælger at få udarbejdet hhv. tilstandsrapport og el-eftersyn, hvilket vil synliggøre evt. skader på huset og en evt. køber vil kunne forsikre sig imod evt. fej og mangler på ejendommen ved tegning af en ejerskifteforsikring.

Sælger sørger derfor for udarbejdelse af hhv. tilstandsrapport og el eftersyn. [Ejendomsmæglerfirma] indhenter på baggrund af rapporterne tilbud på ejerskifteforsikring og der ligger ligeledes et tilbud fra sælger på betaling af halvdelen af forsikringspræmien, hvilket ligeledes fremgår af bilagene jf. købsaftalen.

Efter indgåelse af samarbejdet med sælger pr.18.09.2019, har vi ikke modtaget yderligere information omkring en syn og skøns forretningen, status på denne eller udfaldet, hvorfor køber heller ikke er orienteret fra vores side."

Af vilkår for retshjælpsforsikring 2016 udarbejdet af Forsikring & Pension fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker retshjælpsforsikringen

Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.

3.1 Tvist

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

3.2 Rimelig grund

Det er en betingelse for dækning, at der er rimelig grund til at indbringe tvisten for domstolene eller voldgift. Hvis der efter selskabets opfattelse ikke er rimelig grund, skal selskabet begrunde det.

...

7. Hvilke omkostninger er ikke dækket

Følgende omkostninger er ikke omfattet af retshjælpsdækningen:

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

Nævnet udtaler:

Klageren har anmodet selskabet om retshjælpsdækning til en verserende retssag, hvor han som sælger af en ejendom er blevet stævnet af køberen med krav om betaling af erstatning på 294.750 kr. som følge af påståede mangler ved ejendommen.

På tidspunktet hvor køberen overtog ejendommen fra klageren, var der udmeldt isoleret bevisoptagelse med klageren som skønsrekvirent mod bygherren vedrørende eventuelle fejl og mangler ved ejendommen. Den 19/9 2018 deltog klageren i skønsforretning. Han underskrev tilstandsrapporten den 25/9 2018, og købsaftalen blev underskrevet den 20/12 2018 med overtagelse af ejendommen den 1/2 2019. Den 26/2 2019 blev skønserklæringen afgivet.

Klageren har oplyst, at han i forbindelse med salget af ejendommen oplyste mægleren om, at information vedrørende sagen om isoleret bevisoptagelse skulle videregives til en potentiel køber, hvilket mægleren desværre ikke gjorde.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen. Selskabet har anført, at "Det fastholdes, at det grundliggende og bestemmende spørgsmål i retssagen er, om klager har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt ved ikke at videregive oplysninger om den verserende mangelsag mod bygherren og de derigennem konstaterede mangler på ejendommen. Faktum er, at klager allerede tilbage i januar 2018 blev be-

kendt med manglerne på sin ejendom – kopi af den dengang modtagne rapport af 8. januar 2018 fremlægges som bilag E. Denne rapport blev lagt til grund for den syn og skønsforretning, som blev gennemført i forbindelse med den omtalte sag, som klager m.fl. iværksatte mod bygherren – sagen er, efter det oplyste, endnu ikke afsluttet. Det må derfor, henset til indholdet af bilag E, anses for fastslået, at klager allerede dengang var udførligt orienteret om manglerne på ejendommen. Det forhold, at der i den senere udarbejdede tilstandsrapport ikke var anført samtlige mangler, ændrer ikke ved klagers stilling. Klager var bekendt med ejendommens tilstand inden handlen og det kan sågar formodes, at klagers manglende oplysninger har været en medvirkende årsag til tilstandsrapportens ufyldstgørende indhold. Selskabet gør derfor fortsat gældende, at klagers manglende videregivelse af sit kendskab til ejendommens mangler såvel i forbindelse med handlen som ved tilstandsrapportens udarbejdelse, strider mod almindelig redelighed eller i hvert fald er et udtryk for grov uagtsomhed. Undladelsen findes således af så væsentlig betydning for retssagens omtvistede spørgsmål og formodede udfald, at klager ikke vurderes at have rimelig grund til at føre sagen. Klager anfører, at selskabet skulle have anerkendt, at sagsøger ikke har et krav og at der derfor skulle være grundlag for retshjælpsdækning. Det bestrides, at dette spørgsmål aktuelt har betydning for vurderingen af retshjælpsdækning, idet spørgsmålet først vil være relevant, såfremt bygherren ikke anerkender dækning af udbedringsomkostningerne i den sideløbende sag samt at klager får medhold i nærværende ankesag. Selskabet gør derfor gældende, at såfremt disse forudsætninger skulle blive opfyldt og sagsøger senere fastholder et formodet uberettiget krav mod forsikringstager, kan sagen begæres genoptaget for så vidt angår retshjælpsdækning til dette spørgsmål".

Klageren har anført, at "Der forelå ikke på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2019 en skønserklæring, som fastslog, at der var fejl og mangler ved ejendommen. Skønserklæringen blev først udarbejdet den 26. februar 2019. Min klient har således ikke haft konkret viden om de senere hen konstaterede mangler ved ejendommen, men alene haft en mistanke herom. Handlen er endvidere omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, hvorefter udgangspunktet er, at min klient som sælger af ejendommen ikke hæfter for bygningsmangler ved ejendommen. Størstedelen af de i skønserklæringen anførte mangler fremgår

ikke af tilstandsrapporten, hvorfor min klients mistanke omkring fejl og mangler ved ejendommen således blev gjort til skamme. Det forhold, at sagsøger ikke blev orienteret omkring den verserende sag om isoleret bevisoptagelse, selvom min klient havde instrueret sin ejendomsmægler heri, og at skønserklæringen efter overtagelse påviser mangler, kan ikke afskære min klient fra at opnå retshjælpsdækning af sagen. Det gøres gældende, at rimelighedsvurderingen i forhold til førelse af sagen må bero på objektiv vurdering af, hvorvidt den sikrede har rimelig chance for at få medhold i den nedlagte påstand i sagen", og at klageren "– desuagtet om retten måtte finde, at oplysninger om den verserende isolerede bevisoptagelsessag skulle have været videregivet – formentlig ikke vil blive dømt til at betale et beløb til sagsøger. Dette skyldes, at erstatningsbetingelserne ikke er opfyldt. Der kan efter min opfattelse ikke statueres et ansvarsgrundlag fra min klients side, og sagsøger kan ikke på det foreliggende grundlag dokumentere at have lidt et tab, som min klient kan tilpligtes at erstatte. Det påhviler [bygherre] som professionel bygherre at udbedre manglerne i henhold til skønserklæringen. [Bygherre] har i øvrigt tegnet byggeskadeforsikring, som ikke har afvist at dække omkostninger i forbindelse med udbedring".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise at yde retshjælpsdækning til retssagen under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren er sagsøgt i retssagen, og at det i forbindelse med sagen skal vurderes, hvorvidt ejendommen på overtagelsestidspunktet led af faktiske mangler, om klageren i forbindelse med handlens indgåelse har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. § 2, stk. 5, i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og erstatningsudmålingen. I forbindelse hermed skal det vurderes, hvilke omkostninger klageren kan pålægges at afholde, om han skal betale erstatning til sagsøger for afholdte udgifter til advokatbistand og selvrisikobeløbet på sagsøgers retshjælpsforsikring, samt om sagsøger er berettiget til et eventuelt forholdsmæssigt afslag såfremt, hun ikke får medhold i, at klageren er erstatningsansvarlig.

Advokatomkostninger

Klageren kræver, at selskabet betaler rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Han har anført, at selskabets handlemåde og sagsbehandling har nødvendiggjort advokatbistand til spørgsmålet om, hvorvidt selskabet skal bevillige forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, hvilket har været forbundet med større omkostninger for ham, idet sagen både har været behandlet indledningsvist hos selskabet, i selskabets interne klageafdeling og nu i Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet har afvist dækning heraf.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af sit krav mod et forsikringsselskab kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Ifølge § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter betaler ingen af parterne dog omkostninger til den anden part for behandlingen af en sag i nævnet.

Henset til udfaldet af sagen i nævnet finder nævnet, at klagerens udgifter til advokat i forbindelse med klagen over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning forud for sagens indbringelse for nævnet har været rimelige og nødvendige. Nævnet finder, at et rimeligt og nødvendigt salær efter en samlet skønsmæssig vurdering kan fastsættes til 5.000 kr. inklusive moms.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Lloyd's v/Indigo Underwriters V/Dfa Forsikringsagentur, skal anerkende, at selskabets afslag på at yde retshjælpsdækning til retssagen er uberettiget. Selskabet skal derfor gen-

Ankenævnet for Forsikring

22.

95712

optage sagsbehandlingen og skal yde retshjælpsdækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Selskabet skal dække klagerens advokatombkostninger med skønsnæssigt 5.000 kr. inklusive moms. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings