

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. juni 2021 blev i sag nr. 96278:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 31/12 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog et sommerhus beliggende ..., á 15.3.2020, og det blev købt efter 2 fremvisninger (2 forskellige mæglere) og med afslag på 100.000,- kr. uden behov for reel forhandling, og det viser sig efterfølgende, at sælgerne gerne ville sælge i en fart (inden Påske, hvor mange ellers ser på sommerhus), inden den Japanske Pileurt begyndte at vokse. En af sælgerne (...) brugte selv tid på bekæmpelse af pileurten, og begge naboer har haft og har samme problem (de gjorde os opmærksomme herpå), hvoraf problemstillingen er alment kendt i området. Japansk Pileurt er invasiv og kan vokse gennem beton og belægninger. Sælgerne skulle havde gjort opmærksom på den Japanske Pileurt, men gjorde det ikke. Jeg har i foråret brugt 4 weekender på fjernelse af pileurt fra skrænten bag sommerhuset (se billeder) og har herefter hver 2. uge ryddet hele skrænten med en buskrydder. I midsommers voksede enkelte planter 140 cm på de 2 uger. Det må forventes at starte forfra i det nye år, og der er tale om tusindvis af planter, ikke blot nogle få. Det ville havde kostet 200.000,- kr. at få det fjernet professionelt, og der må forventes at være tale om en betydelig værdiforringelse ved eventuelt salg, hvor vi jo selvfølgelig har oplysningspligt herom (ligesom sælgerne).

Vi har kontaktet en advokat, som er enig i, at det er ansvarspådragende for sælgerne, og der skal fortsat bekæmpes (endelige bekæmpelse koster fortsat 200.000,-) og vil fortsat være værdiforringelse, hvoraf vi vil lægge sag an mod sælgerne via retshjælpsforsikringen, som Tryg imidlertid har afvist, hvilket vi ikke kan forstå.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil anlægge en sag mod sælgerne med retshjælpsdækning, som Tryg har afvist, idet de mente, at der ikke var sandsynlighed for at vinde sagen, hvilken hverken vores advokat eller vi kan forstå,

Ankenævnet for Forsikring

2.

96278

idet der i vores øjne er tale om ansvarspådragende mangelfuld oplysning om alvorlig og værdiforringende vækst af Japansk Pileurt."

Klageren har i meddelelse af 5/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Her er nogle billeder, som viser, hvor voldsom en vækst der er tale om. Når en kraftig plante kan vokse 140 cm på 2 uger (har vi målt), er det altså eksplosivt, og når rødderne er 2 meter nede i jorden og kan vokse gennem beton, er det decideret skræmmende.

Ejendomsmægleren har bekræftet, at der ikke blev informeret om bevoksningen med Japansk Pileurt.

Udgiften til fjernelse er af ... (anlægsgartner) anslået til 200.000,- (se vedhæftede) og så kan det jo ikke udelukkes, at der fortsat herefter skal foretages bekæmpelse.

Vores advokat er uforstående over, at retshjælpsdækningen er afvist."

Selskabet har i brev af 3/11 2020 til klageren bl.a. anført:

"Efter vor gennemgang, finder vi desværre ikke anledning til at ændre afgørelsen

Sagens oplysninger

Det fremgår af din mail af 24. juni 2020, at du har ønsket retshjælpsdækning, da du efter køb af sommerhus har konstateret, at der på grunden ved skråningen er fundet Japansk pileurt. Der er henvist til, at sælgeren var vidende om dette før salget, men ikke delte denne oplysning med ejendomsmægleren eller dig som køber. Du vurderer heraf, at sommerhuset har mistet værdi, hvilket har betydning ved et eventuelt kommende salg.

Din advokat er herefter indtrådt i sagen, og har den 6. august 2020 sendt en anmodning om retshjælpsdækning til os. Det er oplyst, at prisen for boligen var 1.500.000 kr. Der er, som følge af konstatering af Japansk pileurt indhentet tilbud på fjernelse. Beløbet er anført til 198.750 kr. inklusiv moms. Det er anført som påstand, at sælgeren har handlet illoyalt, da informationen om Japansk pileurt ikke er givet. Dette bør, ifølge din advokat gøre, at sælgeren er erstatningsansvarlig, og i det mindste give en erstatning svarende til et forholdsmæssigt afslag i prisen.

Modpartens advokat har i deres brev af 21. juli 2020 afvist, at deres klient havde den oplyste kendskab til farlighed af den plante, men at der naturligvis er sket løbende vedligeholdelse af området. Advokaten gør yderligere opmærksom på, at der ikke er ført bevis for, at tilstedeværelse af Japansk pileurt skulle udgøre en mangel ved ejendommen.

Vores retshjælpsforsikring har med henvisning til betingelserne punkter 3.2 og 7.a (se disse punkter gengivet på side 2), givet afslag, da der ikke er fremført bevis for, at der er en rimelig grund til at føre sagen. I dette afslag er der anført, at sælgeren ikke var bekendt med farligheden af den Japanske pileurt, og derved ej heller, at der grundlag for, at dette vil kunne medføre en erstatning fra sælgeren.

I har herefter klaget over denne vurdering. I klagen er det anført, at naboer har oplyst, at sælgeren var bekendt med dette, og at der i England er sager, hvor grunden enten ikke kan sælges eller, hvor der gives afslag/erstatning i forhold til købesummen.

Vores retshjælpsafdeling har d. 1. oktober 2020 fastholdt deres afvisning af retshjælp. Der er i mailen oplyst, at der ikke er fremsendt oplysninger om, at du kan få medhold i sagen. Hvis det ved en eventuelt kommende retssag, eller senere forlig skulle vise sig, at du får et sådant afslag, så kan din advokat henvende sig til os igen.

I har d. 1. oktober 2020 med henvisning til artikel fra Haveselskabet henvist til, at der bør gives retshjælpsdækning.

Vores vurdering

Vi er som selskab alene forpligtet til at give tilsagn om retshjælpsdækning jfr. Punkt 3.2., hvis og såfremt, at der er rimelig grund til at føre sagen. I dette ligger, at der fra ansøgers side skal indsendes bevis for de faktiske forhold, og herunder også, at retten, ud fra sagens akter, vil kunne nå til det oplyste resultat.

Der er efter vores vurdering ikke ført tilstrækkeligt bevis for, at sælgeren forud for salget havde en sådan viden/burde viden om farligheden af denne plante. Det faktum, at sælgeren forud for salget af ejendommen har foretaget vedligeholdelse, gør ikke, at denne viden har været tilstede.

Vi har gennemgået jeres sendte artikel, og kan korrekt se, at der i England er denne praksis. Din advokat oplyser hertil i sin mail af 15. september 2020, at det er muligt at sælgeren ikke har handlet ansvarspådragende, men at dog ikke vil kunne udelukke et forholdsmæssig afslag.

Samlede finder vi ikke, at praksis i England kan overføres til danske forhold. Miljøstyrelsen har korrekt tilføjet dette på listen over invasive arter. Der er dog fortsat ikke fremsat noget bevis for, at sælgeren har handlet ansvarspådragende og ej heller, hvis dette skulle være tilfældet, at forekomsten af Japansk pileurt skulle udgøre en mangel på ejendommen, som vil kunne medføre erstatning/afslag i købesummen.

Vi fastholder på dette grundlag det afslag, som er givet af vores retshjælpsafdeling. Hvis I ved en given retssag skulle opnå et gunstigt resultat, så er du/I velkommen til at søge bagudrettet dækning til sagens omkostninger."

Selskabet har i meddelelse af 5/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har noteret sig klagerens bemærkninger til sagen. Det er selskabets vurdering, at der ikke jfr. bilag 2 og selskabets argumentation i bilag 4 ikke er fremkommet med bevis for, at sælgeren (modparten) skulle have handlet svigagtigt i den pågældende sag. Der er ej heller ført bevis for, at forekomsten af den japanske pileurt efter danske forhold skulle udgøre en værdiforringelse af ejendommen. Klagerens oplysninger om udgifterne til fjernelse af den japanske pileurt gør efter vores vurdering ikke, at denne bevisbyrde er løftet.

Der foreligger efter selskabets vurdering fortsat ikke rimeligt grund til at føre sagen."

Klageren har i meddelelse af 10/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil blot tilføje, at Tryg reelt afviser at dække pga. manglende bevis for, at sælgerne var vidende om tilstedeværelsen af Japansk Pileurt (selv om en af sælgerne aktivt bekæmpede denne og det er velkendt af alle i området, vores nabo mod både øst fortalte os om problemet og naboen mod vest kendte det også) og tvivl om, at der var informationspligt herom ved salg og om Japansk Pileurt med omfattende tilstedeværelse (også tæt på et sommerhus) er værdiforringende, men det er jo netop dette sagen burde dreje sig om; vurdering af bevisførelsen og informationspligten og værdiforringelsen forårsaget af Japansk Pileurt (den mest invasive planteart i Europa, vokser eksplosivt, kan ødelægge beton og fundamenter ...)."

Selskabet har i meddelelse af 2/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet erkender korrekt, at sagen drejer sig om bevisførelse. Det er dog klageren, som skal løfte bevisbyrden i forhold til både det svingagtig i forhold til sælger, og dokumentation for, at dette udgøre en økonomisk værdiforringelse. Dette er ikke løftet fra klagerens side i det fremførte og ej heller i klagerens bemærkninger dateret d. 10-02-2021.

Der foreligger efter selskabets vurdering fortsat ikke rimeligt grund til at føre sagen."

Klageren har i meddelelse af 3/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi synes ikke, at der er behov for yderligere fra vores side. Vi mener fortsat, at der er ganske god dokumentation for den mangelfulde information om den massive tilstedeværelse af Japansk Pileurt og bevis for, at sælger var vidende herom. For at gøre det lettere forståeligt; tænk hvis det var Bjørneklo, som alle ved er noget djævelskab, så ville det af indlysende årsager havde været pligtigt for sælger at informere herom, og det er reelt det samme med Japansk Pileurt, fraset at Japansk Pileurt er vanskeligere at bekæmpe."

Klageren har i meddelelse af 23/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ryddede skrænten med buskrydder for 14 dage siden, og på 14 dage er pileurten vokset 40-50 cm med hundredevis af nye skud (se de nye billeder), og det bliver værre, når det bliver varmere. Det tog 2½ times uafbrudt arbejde. Vi vidste ikke, hvor omfattende, det ville blive i år (pileurten holdt jeg nede med rydning af skrænten hver 14. dag til sent efterår sidste år), men den vokser med fuld kraft igen, hvilket jo blot bekræfter, hvor alvorligt det egentligt er. Jeg havde håbet, at det i år ville være nok med rydning hver 3.-4. uge, men så bliver de enkelte skud så store, at hver enkelt skud skal fjernes med en spade, og så bliver der tale om et uoverskueligt og meget tidskrævende arbejde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 18/6 2020 vedrørende fjernelse af japansk pileurt og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af brev af 21/7 2020 fra sælgernes advokat fremgår bl.a.:

"Jeg må fortsat afvise, at mine klienter har handlet ansvarspådragende i noget omfang.

Den omtalte japanske pileurt er ikke noget mine klienter har kendt til ved navn eller for den sags skyld haft nogen særlig viden om plantens egenskaber. Planten har, så længe mine klienter kan huske, groet på skrænten ved ejendommen og har i ejertiden fungeret som afskærmning til nabo-ejendommene. Det er korrekt at mine klienter – på samme vis som med resten af haven – har vedligeholdt og passet planten, herunder klippet planten til ved skrænten og vedligeholdt området omkring.

Afslutningsvis må det endvidere afvises, at tilstedeværelsen af japansk pileurt på skrænten skulle være udtryk for en mangel ved ejendommen.

På baggrund af ovennævnte afvises det af dine klienter fremsatte krav."

Af "Praktisk vejledning i forebyggelse og bekæmpelse af de store pileurter" udarbejdet af Naturstyrelsen fremgår bl.a.:

"1. Derfor skal de store pileurter bekæmpes

Kæmpe-pileurt og japansk pileurt er meterhøje, kraftige stauder, der er hjemhørende i Østasien. De blev oprindeligt introduceret til Europa som pryddplanter.

De store pileurter er i dag vidt udbredte, og især japansk pileurt spreder sig mange steder som invasivt landskabsukrudt i Europa samt i Nordamerika, Canada, Australien og New Zealand. Japansk pileurt er på IUCN's liste[1] over de 100 værste invasive arter i verden.

Trods pileurterne kun spreder sig vegetativt i Europa, har de vist sig at have en stor spredningsevne og være vanskelige at kontrollere.

Pileurterne danner op til flere meter høje, meget tætte bestande, der udskygger anden bundvegetation. Når bladene visner om efteråret, er der kun de bladløse stængler tilbage. Det kan give problemer med erosion på vandløbsbrinker og andre skrænter, når der ikke er et tæt planterdække til at holde på jorden. Blade og stængler kan ændre det fysiske såvel som det biologiske miljø i vandløb[2].

...

Pileurterne angives, at udskille allelopatisk virkende forbindelser, der hæmmer spiring og vækst af andre arter[3,4] og som ændrer jordens indhold af næringsstoffer, hvilket bl.a. har konsekvenser for jordbundsfaunaen med en væsentlig lavere tæthed af invertebrater til følge[5,6].

Pileurterne har et rigt forgrenet system af jordstængler, som kan gennemvokse drænrør og vokse op igennem asfalt og cement og dermed give problemer og skader på veje og andre anlæg[7].

...

Fra udlandet rapporteres om skader på bygningsfundamenter med store værditab til følge. De samlede årlige udgifter forbundet med japansk pileurt er alene i Storbritannien opgjort til 165,5 mio. £[8]. Japansk pileurt er på IUCN's liste over de 100 værste invasive plantearter i verden[1]. Den er sammen med hybridarter *Fallopia X bohemica* på den danske sortliste over de værste invasive arter i kategorien 'arter, der kan bekæmpes lokalt til acceptabelt niveau, men som ikke kan udryddes nationalt'[9].

...

Det tager lang tid at bekæmpe de invasive pileurter. Det er nødvendigt at have en langsigtet plan eller strategi for bekæmpelsen, der målretter og prioriterer indsatsen og sikrer nødvendige ressourcer til at gennemføre bekæmpelsen indtil målet er nået.

Der er mange eksempler på mislykkede forsøg på bekæmpelse af pileurter. Det skyldes oftest, at bekæmpelsen ikke er foretaget systematisk og at den er opgivet for tidligt. Rydning uden tilstrækkelig opfølgning er i bedste fald spild af ressourcer. I værste fald fører det til en accelereret tilgroning med pileurter."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker retshjælpsforsikringen

Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet.

...

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 Trygs opfattelse ikke er rimelig grund, skal Tryg 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 om retshjælpsdækning til en sag mod sælgeren af et sommerhus, hvor der på grunden er fundet japansk pileurt. Klageren har anført, at japansk pileurt er invasiv, at den vokser voldsomt, at den kan vokse gennem beton og belægninger, at sælgerne var bekendt med problemet og at de burde have gjort opmærksom herpå i forbindelse med salget. Professionel bekæmpelse vil koste 200.000 kr., og det kan ikke udelukkes, at der fortsat herefter skal foretages bekæmpelse. Der er således tale om en værdiforringelse af sommerhuset, der har kostet 1.500.000 kr. Klageren har anført, at sælgerne er erstatningsansvarlige eller skal yde et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen. Selskabet har blandt andet anført, at klageren ikke har bevist, at sælgeren skulle have handlet svigagtigt i den pågældende sag. Der er ej heller ført bevis for, at forekomsten af den japanske

Ankenævnet for Forsikring

7.

96278

pileurt efter danske forhold skulle udgøre en værdiforringelse af ejendommen. Klagerens oplysninger om udgifterne til fjernelse af den japanske pileurt gør efter selskabets vurdering ikke, at denne bevisbyrde er løftet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er rimelig grund til at føre sagen mod sælgerne af sommerhuset, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2. Selskabet skal derfor anerkende, at klageren er berettiget til retshjælpsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke kan udelukkes, at en domstol vil komme frem til, at forekomsten af den invasive japanske pileurt på grunden udgør en værdiforringelse af sommerhuset og efter en nærmere bevisførelse vil pålægge sælgerne at betale erstatning eller yde et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal give klageren forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagens førelse. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og skal yde dækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Eventuelle forfaldne beløb skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand