

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. januar 2023 blev i sag nr. 98171:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

TJM Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klageskema af 23/4 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi har modtaget et afslag på retshjælp, i forbindelse med tvist mellem sælger og os som køber. Forsikringssselskabet begrundet afslaget med at det ligger under en tidligere sag omkring isoleret bevismateriale, vedrørende skimmelsvamp i forbindelse med overtagelsen af andelslejligheden. (Forsikringen galt fra 1/9-2020, men vi overtog lejligheden tidligere – nemlig ca. 14 dage før.) I sagen om isoleret bevismateriale fik vi fri proces, denne sag afsluttes 12/7-2021. Vi overtog lejligheden d. 15/8-2020. men pga. tvisten om skimmelsvamp kunne vi ikke indflytte. Vi flytter ind i vores lejlighed 1/9-2021, efter afslutning af den isolerede bevismateriale sag.

Undervejs i forløbet havde vi selv en arkitekt/bygningskonstruktør inde og se vores lejlighed og han vurderede at badeværelset er opført uden vådrumsmembran og dermed ikke var opført efter foreskrifterne. Det tillige med skønsmandens første rapport, der målte fugt i badeværelsets vægge, men forklarede det med manglende aftørring efter bad. (På daværende tidspunkt havde badeværelset ikke været benyttet i over 6 mdr.) Det gav anledning til en gennemgang af badeværelsets opførelse, udført af samme skønsmand. Her konstaterede han at det ikke var opført efter bygningsreglementet og at de ville koste godt 160.000Dkk at udbedre. Badeværelset er solgt som en forbedring af badeværelset, hvilket vi har betalt ekstra for. I følge andelsforeningens vedtægter § 14 og 15 kan man ikke tage betaling for forbedring, der ikke er opført efter bygningsreglementet. Derfor handler vores sag om retshjælp, om udbedring af badeværelset inklusiv tilbagebetaling af det beløb vi har betalt for badeværelset. Vi er ... og førstegangs udeboende, vi har brugt hele vores samlede opsparing på at købe en lejlighed i ... (da det er billigere end at leje), de aller sidste penge vi har haft er gået til dyre advokatregninger og skønserklæringer, hvor vi dog fik noget af det tilbage.

Ankenævnet for Forsikring

2.

98171

Vi har tegnet en indboforsikring i den tro at vi ville få støtte og hjælp hvis vi skulle komme ud for sager som denne, dog pga. uvidenhed havde vi overtaget lejligheden før 1/9-2020, hvilket resulterede i at de ikke dækkede første retssag om skimmelsvampen. Dog forklarede de i telefonen at de ville dække hvis der opstod ny/dækningsberettiget sag ift. fejl og mangler i lejlighed. Vi påstår derfor at dette er en ny og dækningsberettiget sag, da det er fejl og mangler konstateret efter overtagelse af lejligheden, samt at vi skulle søge om retshjælp/fri proces igen og isoleret bevismateriale sagen er afsluttet. Vi er ikke enige om påstanden omkring at lejligheden ikke har været beboelig siden 15/8-2020, da vi bor der nu.

Vedhæftet er bevis for afsluttet isoleret bevismateriale, forsikringens afgørelse, andelsboligens vedtægter samt skønserklæringerne, lad mig vide hvis i skal brug mere.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ændring af afgørelse og dermed retshjælp, så vi kan få sagen behandlet i retten."

Selskabet har i kommentar af 12/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har modtaget og gennemgået klagerens bilag. Det fremgår af tidligere bilag at klagerens advokat har fremført krav overfor modparten for udbedringsomkostninger samt krav på boligydelse for perioden august 2020-juni 2021.

Klageren gør i sine bemærkninger til nævnet gældende, at deres sag (foruden) krav på udbedring også gælder krav for tilbagebetaling af beløb, da klageren forud for salget havde betalt for en forbedring af badeværelset. Denne oplysninger er ny for selskabet. Klageren bedes derfor venligst indsende skriftlig dokumentation for dette krav, beløbets størrelse, og særligt hvornår dette krav blev betalt af klageren."

Klageren har i kommentar af 24/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Dokumentation er nu uploaded. Det inkluderer overdragelsesaftalen (hvor det fremgår hvornår lejligheden er betalt, overtaget og beløbets størrelse), mail fra vores advokat, (der fortæller os at vi ikke kan søge boligydelsen når vi er indflyttet, hvilket vi er) og dokumentation på at forsikrings-selskabet er oplyst om at kravet er på 162.500kr. Dvs. det beløb, som syn- og skønsmanden vurderede at badeværelset vil koste at udbedre samt hvad vi har betalt for badeværelset ved køb af andelen.

Jeg er i tvivl om hvorfor vores advokat har meddelt forsikringsselskabet at boligydelsen også var en del af kravet, men der må være sket en misforståelse mellem os og vores advokat. (For de har meddelt os at vi ikke kan gøre kravet gældende). Ikke desto mindre har jeg sendt en opklarende mail til ... fra Tjm, der efter telefonisk samtale med mig d. 15/2-22, bad mig om at sende det vi snakkede om på mail. Grunden til at jeg ringede til Tjm var fordi, at jeg ikke kunne forstå afgørelsen, som han havde sendt til mine advokater og jeg bad om uddybning. Det fremgår tydeligt at forsikringsselskabet har modtaget oplysningen om at der var tale om at vi har betalt for badeværelset som en forbedring, forud for besked hvor de skriver følgende 'Denne oplysninger er ny for selskabet'".

Selskabet har i kommentar af 10/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har modtaget klagerens bilag og bemærkninger. Selskabet kan dog ikke se, at der i overdragelsesaftalen er oplyst om den oplyste renovering af badeværelset før overtagelsen. Klageren bedes derfor venligst indsende mailkorrespondance mellem klageren/dennes advokat og modparten i perioden mellem første besigtigelse og til og med aftalen om renovering af badeværelset."

Klageren har i kommentar af 10/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af overdragelsesaftalen at vi har betalt for badeværelset, som en forbedring – samt hvilket beløb vi har betalt.

Originalt var der kun toilet i lejligheden, men der er tidligere søgt tilladelse til at etablere bad også. Jeg kan vedhæfte dokumentationen på dette. Derfor står badet på overdragelsesaftalen som en forbedring. Badeværelset stand var ikke tjekket, selvom der har været skønsmand ude, som der skal i følge andelsforeningens vedtægter paragraf 14, da sælgers advokat udarbejdede overdragelsesaftalen. Der er ikke aftalt renovering af badeværelset, dette skyldes at vi ved overtagelsen ikke var opmærksomme på manglerne ved badeværelset, deraf hvorfor vi er i gang med en fejl og mangler sag. Renovation af badeværelset er ikke aftalt, da dette ikke er muligt før sagen har været for retten. Derfor findes en sådan mailkorrespondance heller ikke."

Klageren har i kommentar af 27/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Købsaftalen og skønsrapporterne er dokumentation nok for at vi har betalt for badeværelset som en forbedring og for at der senere er opdaget at det ikke er korrekt opført."

Selskabet har i kommentar af 15/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af klagerens bemærkninger, at det følger af overdragelsesaftalen, at I har betalt for badeværelset som en forbedring (forud for jeres overtagelse). Det fremgår yderligere af samme mail, at klageren ikke forud for købet tjekket badeværelset tilstand. Klageren bedes venligst uddybe, om det således er korrekt forstået, at klageren på intet tidspunkt har besøgt og gennemgået lejlighedens stand forud for købet?"

Klageren har i kommentar af 15/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt at vi har betalt for badeværelset som en forbedring. Vi har dog set lejligheden inden køb. På ... hjemmeside, så vi tilstandsrapporten (den har i modtaget), hvor der stod at alt var gennemgået af en skønsmand. Vi har hverken uddannelse eller kompetencer til at vurdere om et badeværelse er korrekt udført.

Det var et fund bl.a. gjort af min [familiemedlems] bekendte, der spurgte ind til opførslen af badeværelset sammen med en vurdering fra skønsmanden om et lokalt vådt badeværelse (skønsrapporterne har i modtaget), der gjorde os mistænkelige. Derfor bad vi om at få det tjekket yderligere hvorved det viste sig at det ikke var opført efter forskrifterne.

Dvs. for os så badeværelset udadtil fint ud – det er ikke en vurdering man kan foretage med det blotte øje, medmindre man er fx skønsmand, som skulle have tjekket det hele forud for oprettelse af tilstandsrapport."

Klageren har i kommentar af 30/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har selvfølgelig set lejligheden inden køb inkl. badeværelset – vi kunne ikke vurdere om det var lavet korrekt, da der er tale om skjulte mangler.
Vi er ikke autoriserede og ved ikke noget om badeværelser – derfor kunne vi ikke vurdere mangler, så vi gik ud fra at det der stod i tilstandsrapporten, var korrekt."

Selskabet har i brev af 6/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen vedrører, at klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist retshjælpsdækning til klagerens sag mod sælgeren af en andelsbolig.

Selskabet har afvist forsikringsdækning, da søgsmålsgrunden for den aktuelle tvist er opstået før forsikringen trådte i kraft. Klageren har tegnet forsikring hos selskabet. Der henvises til betingelserne i **klagerens bilag A**.

Sagsfremstilling

Klageren tegnede indboforsikring hos selskabet med ikrafttræden d. 1. september 2020. Klagerens police hos selskabet kan ses i **bilag B**.

Klageren har i sine bemærkninger til Nævnet oplyst, at klageren tidligere har ansøgt om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren. Denne sag vedrørte fund af skimmelsvamp.

Selskabet afviste 1. oktober 2020, at yde tilsagn til retshjælpsdækning, da søgsmålsgrunden var opstået før d. 1. september 2020. Klagerens beskrivelse kan ses i klageskemaet.

Klagerens advokat sendte d. 22. juni 2021 en anmodning om retshjælpsdækning, da man i forbindelse med isoleret bevisoptagelse i den første retssag, blev opmærksom på, at lejlighedens badeværelse ikke var udført efter gældende forskrifter. Skønsmanden opgjorde i forbindelse med sagen udbedringsomkostninger til 162.500 kroner. Hertil kommer yderligere krav fra kunden. Klagerens anmodning kan ses i **bilag C og syn og skønsrapporten kan ses i bilag D**.

Selskabets retshjælpsafdeling afviste d.26. juni 2021 med henvisning til gældende betingelser og at tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen var ved overtagelsen af andelslejligheden d. 15. august 2020, og derved før forsikringen trådte i kraft d.1.september 2020. Retshjælpsafdelingen afgørelse kan ses i **bilag E**.

Klageren advokat sendte d. 7. februar 2022 herefter en klage til selskabets klageansvarlige afdeling Kvalitet. Det blev i brevet gjort gældende, at klageren ikke havde været bekendt med disse forhold førend, at skønsmandens besvarelse og vurdering forelå. Klageren rettede herefter krav mod sælger og herefter bed retshjælpsafdelingen om tilsagn til den verserende sag. Klagen til Kvalitetsafdelingen kan ses i **bilag F**.

Den 11. februar 2022 fastholdt Kvalitetsafdelingen afgørelsen og henviste til, at boligen ifølge klageren har været ubeboelig siden indflytning. Det er yderligere anført, at der er tale om større mangler. Der er også henvist til, at badeværelset, som den konkrete tvist vedrører, ikke har været benyttet siden overdragelsen d. 15. august 2020. Det er således selskabets vurdering, at søgsmålsgrunden for den aktuelle tvist kan relateres til overtagelsesdatoen d. 15. august 2020. Selskabets afgørelse kan ses i **bilag G**.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelser

Det fremgår af punkt 4 i betingelserne, at forsikringen dækker omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden indtræder i perioden fra forsikringens ikrafttræden og indtil dennes ophør. Søgsmålsgrunden anses for indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten.

Selskabets vurdering

Det fremgår af sagen, at klageren 2 gange har anmodet om retshjælpsdækning til en tvist i forhold til mangler. Den første tvist vedrørte skimmelsvamp. Selskabet har d. 1. oktober 2020 afvist dækning på grund af tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen.

Den konkrete tvist vedrører fejl og mangler ved badeværelset og særligt også den renovering, som fandt sted og var betalt for før overtagelsen d. 15. august 2020. Det fremgår af syn og skønsrapporten på side 2, at 'det bemærkes, at badeværelset er opført i 2007'. Det kan yderligere konstateres, at de fugtige vægge i badeværelset skyldes, at badeværelset ikke er udført med forskriftsmæssig vådrumssikring. Rapporten fra skønsmanden kan ses i **bilag D**.

Selskabet bemærker, at klageren i sine kommentarer har oplyst 'Det fremgår af overdragelsesaftalen, at vi har betalt for badeværelset som en forbedring – samt hvilket beløb vi har betalt. Klageren oplyser yderligere 'Vi har dog set lejligheden inden køb. 'På ... hjemmeside, så vi tilstandsrapporten (den har i modtaget), hvor der stod at alt var gennemgået af skønsmand'. Disse oplysninger af **overdragelsesaftalen og kommentarer fra klageren (42, 43 og 44)**.

Selskabet bemærker således hertil, at tvisten om mangler vedrører dels det originale badeværelse fra 2007, samt den aftaleindgåelse om renovering af badeværelset, som er indgået med sælger før forsikringen trådte i kraft d. 1. september 2020. Selskabet er hertil opmærksom på, at klageren ikke før senere blev opmærksom på disse forhold.

Nævnet har i flere kendelser set på tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen, herunder særligt i forhold til mangler ved fast ejendom.

Selskabet henviser til kendelse nr. 80.538 Nævnet skulle i sagen tage stilling til, hvornår søgsmålsgrunden ved fejl/mangler i et prøvehus var opstået. Nævnet udtaler i sagen, at det i forhold til oprindelige fejl/mangler ikke er relevant, om forholdet først måtte være opdaget en vis tid efter. Det er således ikke tidspunktet for opdagelsen af manglen, som kan anses som rette søgsmålsdato.

Selskabet henviser yderligere til kendelse nr. 83.610. Nævnet skulle i sagen tage stilling til, om hvornår søgsmålsgrunden for en retssag mellem klager og et anpartsselskab var opstået. Klageren var af den vurdering, at dette først måtte regnes for tidspunktet for retssagen. Nævnet fandt dog i

lighed med selskabet, at retssagen og derved tvisten måtte siges at omhandle den indgået ejendomshandel mellem parterne.

Selskabet finder således samlede, at søgsmålsgrunden jfr. betingelsernes punkt 4 med rette må tilregnes forhold fra før forsikringens ikrafttræden d. 1. september 2020. Klageren kan derfor ikke få retshjælpsdækning til den konkrete tvist.

Sammenfatning

Det er sammenfaldende selskabets opfattelse, at søgsmålsgrunden for den konkrete tvist vedrører forhold fra før forsikringens ikrafttræden. Selskaber henviser til klagerens egne oplysninger og indsendte bilag, og anmodningen om retshjælpsdækning. Selskabet kan jfr. betingelsernes punkt 4 samt kendelserne 80.538 samt 83.610 ikke yde retshjælpsdækning til den konkrete tvist."

Klageren har i brev af 19/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Tidslinje:

- Vi så lejligheden første gang, den var møbleret: 7/7-20
- Overtog lejligheden: ca. 15/8-20
- Forsikringen trådte i kræft: 1/9-20
- Kontaktede forsikringen for hjælp i skimmelsag og fik afslag i skimmelsagen: start september
- Isoleret bevismateriale skimmel sag oprettes (senere med fri process) og isoleret bevismateriale indsamles: 10/9-20
- Skønsmanden vurderede at der ikke var skimmel, der var behandlingskrævende: 10/2-21
- Vurdering fra ..., stiller spg. til badeværelses konstruktion + kommentar om at vådt badeværelse fra skønsmand skaber mistanke.
- Skønsmand bedes undersøge badeværelset, for at se hvorfor det er vådt, når det ikke har været brugt: 8/3-21
- Skønsmanden afmonterer armaturet og påsætter det ikke igen, selvom vi har betalt for genetablering af eventuelle skader han laver: 28/4-21
- Skønsmand vurderer badeværelset lokalt vådt: 21/5-21
- Ny sag oprettes ang. badeværelses mangler: 11/6-21
- Besked fra advokat om at anmodning er sendt ang. retshjælp fra forsikringen: 22/6-21
- Besked fra advokaten ang. afslag af retshjælp anmodningen: 26/6-21
- Advokat klager til forsikringen og vi får afslag igen: 11/2-22
- Vi afklarer sagen med forsikringen, da advokaten har indsendt forkerte oplysninger 15/2-22 (endnu et afslag modtages)
- Sagen i ankenævnet: 23/4-22

Da vi så lejligheden, inden køb kunne vi ikke vurdere at der var nogle skader. Det skyldes at badeværelsets skader er skjulte.

Vi tegnede forsikring hos TJM, så den gjaldt fra d. 1/9-20. Vi opdagede skimmel på overtagelsesdagen ca. 2 uger før forsikringen trådte i kraft – derfor kunne forsikringsselskabet ikke dække skimmelsagen.

Dog nævnte de i telefonen, at de ville dække fremtidige retssager, såfremt vi skulle finde flere mangler ved lejligheden, som ikke var kendt ved overdragelsestidspunktet.

Vi kan ikke se relevansen mellem skimmelsagen og den nye sag, de har ikke noget med hinanden at gøre – et argument for dette er at vi havde fri proces til skimmelsagen og det ophørte da sagen blev afsluttet. Vi skulle søge ny rets dækning, da den nye sag, omhandlende badeværelset, blev påbegyndt. Dvs. Sagen omhandlende skimmel er lukket og slukket og en ny sag er oprettet ang. badeværelsets mangler. Badeværelsets stand er opdaget længe efter overtagelse.

Badeværelse har ikke været brugt til bad siden overtagelsen, dette er først fordi vi ikke boede i lejligheden mens skimmelsagen var i gang, (vi skulle sikre os at der ikke var farlig skimmel, der kunne påvirke vores helbred), dernæst fordi at skønsmanden har afmonteret blandingsbatteriet og ikke sat det på igen – så det er derfor slet ikke muligt at benytte badet. Derudover ønsker vi selvfølgelig ikke at forværre skaderne, der allerede er på vores lejlighed eller lave skader på ejendommen. Det er derfor at vi med sikkerhed kan sige at vi ikke har overtaget badeværelsets skader/forværret dem og det er også grundlaget for at badeværelset ikke er benyttet siden tilflytning.

Vores advokat skrev til TJM forsikring at vi ikke kunne bo i lejligheden, da den var ubeboelig, dette er midlertidig ikke korrekt – vi flyttede ind lige så snart vi fandt ud af at lejlighedens skimmel ikke var udbedringskrævende.

Vi havde nogle kommunikationsproblemer med vores advokat, da vi have svært ved at forstå hvad han prøvede at forklare, hvilket desværre har ledt til en del misforståelser. Det kom meget bag på os at vores advokat, havde indsendt besked til forsikringsselskabet om at vi ikke kunne bo i lejligheden og derfor gjorde krav på boligydelsen, for den tid vi ikke havde boet der. Advokaten havde inden han indsendte anmodning om retshjælp, forklaret os at vi ikke kan gøre krav på at få boligydelsen tilbagebetalt for den tid vi ikke har boet i lejligheden (pga. skimmelsagen, da skimmelen ikke var udbedringskrævende). Vores advokat har også skrevet det til os. Se bilag 1 og 1,1.

Vores advokatfuldmægtige skriver desuden til os, efter at have snakket med TJM forsikring at de oplyser at vi kan søge retshjælp, da skaden er opdaget efter forsikringen, er tegnet. Se bilag 2.

Vi er usikre på hvorfor vores advokat stadig har inddraget boligydelses summen første gang de kontaktede TJM, men vi har dog opklaret denne misforståelse for TJM-forsikring, først telefonisk og derefter på mail – se bilag 3.

Da vi købte andelslejligheden, betalte vi for badeværelset som en forbedring af lejligheden, det er det ikke, eftersom det ikke engang er funktionsdygtigt uden at volde skade. Vi har ifølge vores advokat som minimum krav på at få den sum vi har betalt tilbage i forbindelse med købet.

Dvs. vi købte lejligheden med den tro at vores badeværelse ville være fuldt funktionsdygtigt inkl. bade sektionen. Vi har ikke blot betalt for et defekt badeværelse, men vi skal betale en kæmpe ekstra sum bare for bare at kunne benytte det, selvom det på papirerne stod som værende i fin stand. Dvs. skulle vi selv afholde udgifterne ville vi have mistet prisen vi har betalt for badeværelset + det det koster at lave badeværelset ny. Vi er to ..., uden penge til at lave badeværelset, så vi bliver nødt til at leve uden bad indtil denne sag, har været i retten.

Første sag ang. skimmel er afsluttet d. 12/7-21 og ny sag ang. badeværelset er påbegyndt. Den nye sag ang. badeværelset er en civil retssag/ et civilt søgsmål.

Ankenævnet for Forsikring

8.

98171

Alligevel vurderer forsikringen at de ikke vil dække vores rets omkostninger, selvom vi har retshjælp i vores forsikring og derfor er vi meget uforstående over for TJM's fastholdelse af at det er den samme sag."

Selskabet har i brev af 6/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren har sin tidslinje og beskrivelse forklaret, at selskabet telefonisk skulle have oplyst, at fremtidige retssager, som ikke var kendt ved overdragelsestidspunkt ville være dækket.

Klageren anfører i forlængelse af dette, at den konkrete sag jo drejer sig, om forhold, som klageren ikke kan eller burde have været vidende til før overdragelsen. Der er ifølge klageren således ikke tale om én og samme sag.

Selskabets bemærkninger

Selskabet skal bemærke, at det jfr. forsikringsaftalelovens § 22 er klageren, som har bevisbyrden for, at tingene forholder sig, som anført af klagerne.

Selskabet kan ikke i sagens oplysninger, og derved ej heller i klagerens, finde dokumentation for, at selskabet kan eller skulle have lovet, at alle fremtidige sager vil blive dækket.

Selskabet forholder sig til, at det er en konkrete vurdering i hver eneste sag, om der er grundlag for at give tilsagn til retshjælpsdækning.

Klageren har forklaret, at der er tale om 2 sager. Første sag er vedrørende skimmelsvamp. Denne sag blev afvist, da dette vedrørte forhold fra før forsikringen trådte i kraft d.1.9.2020, og dermed også før overtagelsen d. 15. august 2020.

Ifølge klageren så er der ikke nogen sammenhæng mellem sag nr. 1 og sag nr.2. Sag nr. 2 vedrører forhold, hvor klageren først er blevet bekendt med manglerne efter 1.9.2020. Der er således klageren vurdering, at der burde være dækning for dette.

Selskabet bemærker fortsat, at den konkrete sag drejer sig om aftaleindgåelse om renovering af badeværelset. Det fremgår tydeligt af sagens akter, at denne aftaleindgåelse ligger før forsikringen trådte i kraft d. 1.9.2020.

Selskabet har i deres første nævnbesvarelse henvist til kendelserne 80.538 samt 83.610. Det må her med rette kunne udledes, at det således ikke er tidspunktet for opdagelsen af manglerne, som kan anses som den rette søgsmålsdato.

Det er således fortsat selskabets vurdering, at både tvist nr. 1 samt nr. 2 skal tilregnes forhold før forsikringen trådte i kraft. Søgsmålsgrunden for begge tvister er således før d. 1.9.2020.

Klageren er således ikke berettiget til retshjælpsdækning."

Klageren har i brev af 24/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige med forsikringens afgørelse, hvilket er hvorfor vi har opstartet en sag hos ankenævnet for forsikringer.

Forsikringsselskabet siger at der er tale om en og samme sag – det er det ikke. Vi havde fri proces til at føre første sag, det har vi ikke længere. Dvs. Danmarks domstole mener at der er tale om en ny sag, som vi igen skal søge retshjælp til og det er vi fuldkommen enige i.

Hvis vi havde vidst noget om badeværelsets stand ved overtagelse, så havde vi bedt om afslag i prisen (så vi kunne lave badeværelset) / ikke købt andelen i første omgang, da muligheden for at kunne gå i bad i vores egen bolig er meget vigtig for os.

Var vi blevet opmærksomme på badeværelsets stand inden forsikringen trådte i kraft ville det krav have indgået i første sag, dog omhandlede denne sag skimmelsvampen som lejligheden havde ved overtagelse og ikke badeværelsets bygningsmæssige konstruktion – fordi vi ikke var klar over at det ikke var i orden.

Vi har ikke gjort krav på badeværelset før det blev opdaget.

Vi havde en boligrådgiver til at kigge alle dokumenterne igennem ved overtagelse og hun mente ikke at der var noget, der virkede underligt ved overtagelse. Derudover står der at badeværelset er en forbedring, hvilket det ikke kan være når de ikke er opført korrekt i første omgang.

Forsikringsselskabet trækker meget på den fejl vores advokat har lavet – hvilket også var en meget beklagelig fejl – at bede om boligydelsen som en del af sagen. Dog er dette blevet gjort klart flere gange at det er en fejl. Advokaten har informeret os om en ting, nemlig at vi ikke kunne få boligydelsen tilbage og så skrevet noget andet. Selvom de er advokater, er de også mennesker, der laver fejl.

Vi søger ikke retshjælp til hjælp til renovering af badeværelset – vi søger retshjælp til at føre en retssag om fejl og mangler ved badeværelset, som er solgt som værende i god stand, selvom det ikke engang er funktionsdygtigt.

I retssagen vil vi gøre krav på at få badeværelset udbedret, så det matcher med den vurdering, der er givet i tilstandsrapporten, som de fik udarbejdet før salg og som vi modtog ved overtagelse. Det handler om at sælger har ansvaret for at andelens stand blev gennemtjekket inden salg og at denne har forsømt det ansvar – og solgt os et bad, der ikke kan bruges til merpris.

Det handler om at få de penge tilbage vi har betalt for badeværelset, som forbedring af boligen – det handler også om at få et afslag i købsprisen, så badeværelset kan laves. Et afslag som vi burde have fået ved overtagelse, såfremt sælger havde levet op til sit ansvar.

Det er det sagen handler om.

Afslutningsvis vil jeg igen påpege at hvis det ikke var en ny sag, ville vi ikke være i en situation hvor det er nødvendigt at søge retshjælp igen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af andelsforeningens vedtægter fremgår bl.a.:

"Pris

§ 14.

Prisen for andelen, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen. Prisen opgøres efter nedenstående retningslinjer:

- 1) Værdien af andelen i Foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes af generalforsamlingen under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Såfremt prisfastsættelsen beregnes på basis af ejendommens seneste offentlige vurdering, og denne nedsættes efter årsregnskabet er udarbejdet, skal ejendommens værdi nedsættes tilsvarende.

- 2) Værdien af forbedringer og inventar i lejligheden med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage fastsættes efter § 14 stk. 2. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar.
- 3) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestand er usædvanlig mangelfuld, kan der foretages prisnedslag herfor efter § 14 stk. 2.

Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver, den indflyttende andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttede andelshaver.

Fremgangsmåde

§ 15.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af Foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar, samt oplysning om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt om straf.

...

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer."

Ankenævnet for Forsikring

11.

98171

Af vurderingsrapport af 9/7 2020 fremgår bl.a.:

Bemærkninger til de enkelte rum	Kvalitet	Udf. år	Gr. lag	Anskaf. Pris	Afs. kurve	Ned-skr %	Værdi d.d forbedring	Værdi d.d. løsere	Fradrag mangler
Toilet med håndvask og brus:									
Tidligere andelshaver har renoveret toilet og indrettet vådrum med:									
Renovering forudsættes udført efter gældende Bygningsreglement og SBI Anvisning 200 - Vådrum	-	-	v						
Renoveret med:									
Gulv afløb	3	-	v						
Gulv- og vægfliser	3	-	v						
Overvægge malet puds	3	-	v						
Loft malet gips/puds	3		v						
Aftræk/ventilation, naturligt	-	-	v						
Renovering i alt jf. tidligere vurderingsrapport	3	2007	t	58.450	30	27	42.669		

syn- og skønserklæring fremgår bl.a.:

"8. Den overordnede ramme for syn og skøn

...

Formål

Syn og skønnet har overordnet til formål at påvise, hvorvidt der er skimmelsvamp, råd og skadedyrsangreb i andelslejligheden beliggende ...

Kortfattet beskrivelse af sagsforløbet

Skønsrekvirenten overtog boligen den 15. august 2020. Kort efter overtagelsen opdagede skønsrekvirenten misfarvninger og formodede skimmelangreb på ydervægge i boligen og klagede derpå til skønsindstævnte. Skønsrekvirenten har endvidere fundet formodet råd i vinduesomgivelser og insektforekomster (sølvkræ). Endelig mener skønsrekvirenten, at radiatoren i badeværelset ikke fungerer, hvilket afvises af skønsindstævnte.

...

10. Spørgsmål fra rekvisenten

...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om andelslejligheden er angrebet af skimmelsvamp eller anden form for fugtpåvirkning, herunder råd, samt oplyse årsagen hertil. Skønsmandens undersøgelse bedes omfatte samtlige rum i andelslejligheden herunder områderne omkring andelslejlighedens vinduer.

Svar på spørgsmål 1:

Gulve, vægge og vinduesomgivelser i boligens opholdsrum er tørre, se foto 3-8 og bilag 4. Der anes tegn på tidligere misfarvning af ydervæggene i de markerede områder på bilag 2. På baggrund af laboratorieanalyser af prøver udtaget fra liste i vindue i rum 2, tapet bag radiator i rum 2

og tapet bag radiator i rum 3 kan det fastslås, at der er overfladiske nedbrydninger i vindueslisten og ingen til ubetydelige/bagatelagtige angreb af skimmelsvampe på overfladerne bag radiatorer, se bilag 3A og 3B.

De overfladiske nedbrydninger af træliste mv. skyldes, efter alt at dømme, at der tidligere er dannet kondens på vinduernes termoruder. Tilsvarende er det vores vurdering, at de ubetydelige skimmelangreb bag radiator i rum 3, skyldes kondens og eller høj relativ luftfugtighed. Årsagen er ofte utilstrækkelig opvarmning og udluftning.

Vægge i bruseniche (toilet/bad) måles lokalt meget fugtige, se foto 9-10 og bilag 4. Årsagen er, efter alt at dømme, at væggene ikke når at tørre mellem brusebade.

Spørgsmål 2:

Såfremt skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 1 har konstateret, at der er skimmelsvamp og/eller fugt og råd i andelslejligheden, bedes skønsmanden oplyse og nøje udspecificere samtlige omkostninger forbundet med sanering af skimmelen/fugten, herunder fordele omkostningerne på henholdsvis arbejds løn og materialer. Såfremt skønsmanden måtte mene, at der ved afgivelsen af et estimat på dette arbejde bør medtages omkostningerne til uforudsete udgifter, bedes skønsmanden medtage denne post i sin opgørelse.

Svar på spørgsmål 2:

De konstaterede forhold er ikke behandlingskrævende.

...

Spørgsmål 5:

Skønsmanden bedes oplyse, om andelslejligheden er ubeboelig eller sundhedsskadelig at bebo som følge af enten angreb af skimmelsvamp eller skadedyr samt oplyse, hvor lang tid sanering og retablering af disse forhold må forventes at vare, hvorefter lejligheden igen vil være beboelig.

Svar på spørgsmål 5:

De konstaterede forhold medfører ingen sundhedsrisiko."

Af supplerende syn- og skønserklæring fremgår bl.a.:

"8. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS 1:

I svaret på spørgsmål 1 har skønsmanden oplyst: *'Vægge i bruseniche (toilet/bad måles lokalt meget fugtige, se foto 9-10 og bilag 4. Årsagen er, efter alt at dømme, at væggene ikke når at tørre mellem brusebade'.* Skønsmandens opmærksomhed henledes på, at lejlighedens badeværelse ikke har været i brug siden overtagelsesdagen den 15. august 2020. Skønsmandens anmodes om at undersøge og vurdere, hvad årsagen er til, at væggene er meget fugtige vægge. Skønsmanden bedes tillige undersøge, om fugerne i badeværelset og brusenichen er korrekte og om de er vandafvisende. Som led i besvarelsen bedes skønsmanden tillige undersøge, om nødvendigt ved udførelse af destruktive indgreb, om der er udført forskriftsmæssigt vådrumsmembran i badeværelset. Skønsmanden bedes endelig undersøge, om der er skimmelsvamp bag fliserne. Det bemærkes, at badeværelset er opført i 2007.

Svar på spørgsmål SS 1:

Væggene i brusenichen er fugtige, fordi vand er trængt ind ved brusearmaturet i forbindelse med badning. Fugerne er udført korrekt og er sædvanligt vandafvisende. Væggen er udført uden vådrumsmembran, se foto 1-6. Laboratorieanalyse af prøve MA1 fastslår, at der ikke er angreb, eller betydende forekomster, af skimmelsvamp bag fliserne.

Spørgsmål SS 2:

Skønsmanden bedes tillige vurdere og svare på, hvad årsagen til at væggene er 'meget fugtige' skyldes, når badeværelset ikke har været anvendt i mere end 6 måneder, samt vurdere omfanget af væggenes fugtighed.

Svar på spørgsmål SS 2:

Vand er trængt ind i væggen ved brusearmaturet, lige siden badeværelset blev udført. Når først vandet er trængt ind, er det lang tid om at fordampe, da fordampningen kun sker via fugerne. Fugten udbreder sig omtrent en halv meter i alle retninger, dog ca. en meter umiddelbart under armaturet.

Spørgsmål SS 3:

Såfremt der ikke er udført forskriftsmæssig vådrumssikring, jf. spørgsmål 1, eller såfremt væggenes fugt i øvrigt kræver udbedring, jf. også spørgsmål 2, bedes skønsmanden oplyse samtlige omkostninger forbundet med retablering af badeværelset, herunder vægge. Omkostningerne bedes specificeret.

Svar på spørgsmål SS 3:

Udførelse af vådrumssikring mv., priser ekskl. moms:

- Brusearrangement, radiator, wc og håndvask mv. demonteres. 7.500kr.
- Fliser i 'vådzone' (hele gulvet og samtlige vægge) fjernes. 15.000kr.
- Vægge affugtes teknisk og oprettes murerfagligt med puds. 20.000kr.
- Rørkasse opbygges og fugtsikres som f.eks. Wedi-system (www.wedi.dk) 35.000kr.
- Vådrumssikring udføres som f.eks. Ardex-system (www.ardex.dk) 15.000kr.
- Fliser opsættes 25.000kr.
- Brusearrangement, radiator, wc og håndvask mv. genmonteres. 12.500kr.

...

Spørgsmål SS 5:

Skønsrekvirenterne oplyser, at de fik lejligheden malet, da de overtog den i august 2020. På dette tidspunkt vare flere af væggene sorte af skimmelsvamp. Der henvises tillige til de som bilag 6 fremlagte billeder. Skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden kan afvise, at der findes skimmelsvamp i andelslejligheden, således som det – efter skønsrekvirenternes opfattelse – fremgår af billederne, samt oplyse, om dette giver anledning til genbesvarelse af spørgsmål 1 og 2. Skønsmanden bedes oplyse, om der er taget prøver i andelslejlighedens rum, eller om prøver kun er foretaget bag radiatorerne.

Svar på spørgsmål SS 5:

Det er skønsmandens vurdering, at misfarvningerne, der er vist på foto, bilag 6, skyldes skimmelsvampe. Forholdene giver ikke anledning til fornyet besvarelse af spørgsmål 1 og 2. Der er alene udtaget de prøver i boligen, der redegøres for i besvarelse af nærværende og tidligere skønserklæring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Dækningsperiode

Forsikringen dækker omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden indtræder i perioden fra forsikringens ikrafttræden og indtil dennes ophør.

...

Søgsmålsgrunden anses for indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten.

...

8. erstatning, selvrisko og dækningssum

...

8.3 Dækningssum

Trygs erstatningspligt er for én forsikringsbegivenhed begrænset til 200.000 kr. inkl. moms.

Dækningssum ved kumulerede sager og gruppesøgsmål – se punkt 8.4.

En tvist, hvor flere, der er sikret ved samme police, står på samme side, betragtes som en forsikringsbegivenhed. Det samme gælder en tvist mellem sikrede og flere modparter, hvis påstande støttes på væsentligt samme faktiske kendsgerninger."

Nævnet udtaler:

I september 2020 anmodede klageren om retshjælpsdækning til en sag mod sælgeren af en andelslejlighed, idet der var konstateret skimmelsvamp i lejligheden på overtagelsesdagen den 15/8 2020. Selskabet afviste retshjælpsdækning under henvisning til, at søgsmålsgrunden var opstået før, forsikringen trådte i kraft den 1/9 2020. Klageren fik fri proces til isoleret bevisoptagelse. Der blev afholdt syn og skøn, som havde til formål at afklare, om der var skimmelsvamp, råd og skadedyrsangreb i lejligheden. Skønsmanden vurderede, at der var tale om ubetydelige skimmelangreb, som ikke var behandlingskrævende. Vægge i bruseniche blev målt lokalt meget fugtige. Et supplerende syn og skøn viste, at væggen i brusenichen var udført uden vådrumsmembran. Laboratorieanalyse af prøve bag flise viste, at der ikke var angreb eller betydelige forekomster af skimmel bag fliserne.

Klageren har herefter anmodet om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren vedrørende fejl og mangler ved badeværelset. Hun har anført, at der er tale om en ny sag, der ikke har noget at gøre med den afsluttede skimmelsvampesag, og at der er konstateret fejl og mangler ved badeværelset. Hun har anført, at hun har betalt for badeværelset som en forbedring af lejlighede-

Ankenævnet for Forsikring

15.

98171

den, og at det efter §§ 14 og 15 i andelsforeningens vedtægter ikke er muligt at tage betaling for forbedringer, der ikke er opført efter bygningsreglementet.

Selskabet har afvist retshjælpsdækning under henvisning til, at søgsmålsgrunden for tvisten er opstået før, forsikringen trådte i kraft.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at "Forsikringen dækker omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden indtræder i perioden fra forsikringens ikrafttræden og indtil dennes ophør. Søgsmålsgrunden anses for indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er en sådan sammenhæng mellem skimmelsvampesagen og nærværende sag, at der er tale om én forsikringsbegivenhed. Nævnet finder, at søgsmålsgrunden er opstået forud for forsikringens ikrafttræden. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabet af afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de to sager har det samme retlige grundlag, udspiller sig mellem de samme parter og vedrører mangler ved samme lejlighed.

Nævnet har også lagt vægt på, at der blev konstateret fugt i væggene i brusenichen i forbindelse med det første syn og skøn, og at det supplerende syn- og skøn viste, at der ikke var vådrumsmembran. Grundlaget for førelsen af en retssag mod sælgeren blev således konstateret i forbindelse med den udenretlige bevisoptagelse.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren konstaterede skimmelsvampen den 15/8 2020, og at forsikringen trådte i kraft den 1/9 2020.

Nævnet bemærker, at klageren ikke har bevist, at selskabet har givet tilsagn om retshjælpsdækning til fremtidige retssager vedrørende fejl og mangler i lejligheden.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

98171

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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

Peter Thønnings