588/00

Den 28. februar 2000 blev i sag nr. 51.054:

xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxx

mod

Topdanmark
Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en retssag mod en ejendomsmægler.

Klagerens advokat har i skrivelse af 5/8 1999 redegjort for sagen således: "I forbindelse med at min klient med overtagelsesdag den 1. oktober 1996 solgte den forsikrede ejendom, blev min klient stævnet af køberne, da det viste sig, at der var flagermus på loftet af ejendommen. Min klient blev på denne baggrund ved Retten i Sorø dømt til at betale køberne kr. 18.000,00 med tillæg af procesrente, idet Retten fandt, at der var tale om en mangel. Under sagen blev der bl.a. afgivet vidneforklaring af ejendomsmægler H.L., der havde medvirket som ejendomsformidler i forbindelse med salget. Ejendomsmægleren forklarede, at han havde fået oplyst, at der var flagermus under taget, men at han fandt, at dette ikke var noget problem. Ejendomsmæglerens forklaring har medført, at jeg på vegne af min klient den 7. januar d.å. udtog stævning mod ejendomsmægler V.P. med påstand om betaling af kr. 34.000,00 med tillæg af procesrente, hvilket beløb fremkommer ved det beløb min klient blev dømt til at betale med tillæg af sagsomkostninger. … Med hensyn til den verserende sag mod ejendomsmægler V.P. tilskrev jeg den 14. april d.å. Topdanmark med anmodning om retshjælpsdækning til denne sag. Topdanmark

har ved skrivelse af den 21. april d.å. afvist at yde retshjælp til sagen, hvilken afvisning er fastholdt i den senere korrespondance. Topdanmarks afvisning er sket med henvisning til, at sagen burde være forelagt Klagenævnet for Ejendomsformidling, forinden udtagelse af stævning samt med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5, stk. 1., hvorefter Topdanmark finder, at sagen ikke føres med rimelig grund."

Klagerens advokat er utilfreds med selskabet afvisning.

Selskabet har i skrivelse af 17/8 1999 anført: "Vi må i øvrigt fastholde, at der ikke ses at foreligge oplysninger i sagen, der udelukkede advokatfuldmægtig K.E.R. muligheden for at medinddrage ejendomsmægleren i den oprindelige sag eller for at undersøge ved Klagenævnet for Ejendomsformidling, henholdsvis ejendomsmæglerens ansvarsforsikring, om der var noget at bebrejde ejendomsmægleren i forbindelse med dennes rådgivning. At advokatfuldmægtigen vælger at anlægge retssag mod ejendomsmægleren samtidig med, at der i øvrigt mellem køber og sælger af ejendommen verserer ankesag ved landsretten kan ikke bevirke, at der bliver tale om sagsomkostninger, der afholdes med rimelig grund."

Klagerens advokat har hertil i skrivelse af 26/8 1999 bemærket: "Jeg er sikker på, at selskabet er enig i, at der alene inddrages de parter, der på tidspunktet for sagens anlæg, synes at være relevante. Som jeg tidligere har redegjort for, var der intet, der på tidspunktet for retssagens anlæg mellem køberne af ejendommen og forsikringstageren, der indikerede, at ejendomsmægleren burde medinddrages."

I skrivelse af 10/9 1999 er selskabet fremkommet med følgende kommentarer: "Syn og skøn blev afholdt i september 97, uden at dette gav anledning til at medinddrage ejendomsmæglerfirmaet trods tidligere henvendelse til denne, og i øvrigt deltog vor forsikringstager ikke i syns- og skønsforretningen og tilsyneladende heller ikke dennes advokat. Vi bestrider således, at der ikke har været anledning til at medinddrage, eventuelt at procestilvarsle ejendomsmæglerfirmaet, såfremt man fandt, at dette havde begået ansvarspådragende fejl. Herefter må vi fastholde, at retshjælpsdækning til et sagsanlæg mod ejendomsmæglerfirmaet ikke opfylder retshjælpsforsikringens krav om rimelighed. Vi finder det således tvivlsomt, om vor forsikringstager kan føre bevis for, at han til ejen-

domsmægleren har oplyst om en flagermuskoloni på mere end 150 dyr, når dette heller ikke er anført i tilstandsrapporten og ej heller fremgår af købsaftalen. En ejendomsmæglers oplysninger må naturligvis basere sig på de oplysninger, der modtages fra ejeren af den pågældende ejendom. Endvidere må vi fortsat henvise til muligheden for at få sagen løst ved klagenævnsbehandling. Af § 4, stk. 2, Vedtægter for Klagenævnet for Ejendomsformidling, fremgår det, at en klage kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet imellem parterne, herunder også spørgsmålet om god ejendomsmæglerskik."

Af syns- og skønsrapporten af 4/9 1997 fremgår bl.a.: "Ved besigtigelsen fandtes betydelige mængder ekskrementer fra flagermus langs øverste lægter og på det flade loft i den midterste del af bygningen. Videre fandtes på østgavlen betydelige mængder ekskrementer under åbningen som giver adgang til tag/tagrum. I forbindelse med afmontering af tagplader havde tømrerne fundet en enkelt død flagermus. Det er tydeligt at tag og tagrum er hjemsted [for] et betydeligt antal flagermus."

Under byrettens behandling af sagen mellem køberen og klageren, blev der afgivet følgende vidneforklaring: "**Ejendomsmægler H.L.** afgav behørigt formanet vidneforklaring. Han fik ejendommen fremvist af sagsøgte og dennes hustru i forbindelse med prisfastsættelsen. Der var tale om en pæn og velholdt ejendom. Han fik oplyst, at der var flagermus under taget, og han vidste således, at der var flagermus inde på loftet, da han begyndte salgsarbejdet. Han så dog ikke dette som noget problem. Når et hus ligger så tæt på en skov, må man forvente 'en eller anden form for deltagelse' i naturlivet. Han har ikke selv været på ejendommen sammen med køberne. Det har hans kollega, ejendomsmægler J.C."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?** 1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand. … 5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene. … **§ 7. Klagenævn.** Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. For-

brugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:
Tvisten kunne efter nævnets opfattelse have været behandlet ved Ankenævnet for Ejendomsformidling. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes § 7, jf. § 5, stk. 5.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen