608/00

Den 4. december 2000 blev i sag nr. 52.997:

xxxxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Forsikringsaktieselskabet
Allianz Nordeuropa
Banestrøget 21
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Forsikringsaktieselskabet Allianz Nordeuropa, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en retssag, hvori klagerne er blevet stævnet.

Af stævningen fremgår bl.a.: "**Påstand:** De sagsøgte tilpligtes in solidum at betale til sagsøgerne kr. 30.000,00, hvilket beløb forrentes fra sagens anlæg, til betaling sker, med sædvanlig procesrente. Det forbeholdes udtrykkeligt at regulere påstanden efter afholdt syn og skøn. **Sagsfremstilling:** Sagsøgerne købte af sagsøgte med overtagelsesdag den 1. september 1999 ejendommen S…gade. … I forbindelse med købet af ejendommen modtog sagsøgerne tilstandsrapport samt tilbud på ejerskifteforsikring. … Nærværende sag vedrører spørgsmålet om ulovlige el-installationer i omhandlede ejendom. I tilstandsrapportens side 3 er det anført, at der ingen bemærkninger er til el-installationerne, og af sælgeroplysningerne - tilstandsrapportens side 7, pkt 11 fremgår, at sælger oplyser, at der ikke er eller har været problemer med el-installationen. Efter at have overtaget ejendommen konstaterede sagsøgerne imidlertid problemer, i hvilken forbindelse man indhentede erklæring fra firmaet CS Electric af 14. september d.å. … Til støtte for den nedslagte påstand gøres det gældende, at omhandlede ejendom er behæftet med ulovlige el-installationer, ligesom det gøres gældende, at sagsøgte hæfter for ulovlige el-installationer, idet sagsøgte ikke opnår ansvarsfritagelse vedrørende ulovlige el-installationer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse af 14. juni 1995. Her-

udover gøres det gældende, at sagsøgte har erkendt at have foretaget nogle af de påberåbte forandringer i el-installationerne - se sagens bilag 6. Endvidere gøres det gældende, at der er en stærk formodning for, at eventuelle forandringer i el-installationerne er foretaget af sagsøgte, der har ejet ejendommen i perioden fra 1980 frem til salget pr. 1. september 1999."

Selskabet har i skrivelse af 22/5 2000 til nævnet anført: "Af retssagens akter fremgår, at ejendommen S..gade blev solgt af klagerne til R.I. og K.L. med overtagelse pr. 01.09.1999. Salgssummen var DKK 775.000. Der blev efterfølgende konstateret mangler ved den elektriske installation. Manglerne skyldes i det væsentlige, at loftsudtagene ikke er blevet ændret i forbindelse med en nedsænkning af lofterne. Herved er det dagældende stærkstrømsregulativ blevet overtrådt. Sænkningen af lofterne er efter klagernes oplysning, sket før deres overtagelse af ejendommen. Manglerne er blevet fastslået ved syn og skøn og skønsmanden har anslået lovliggørelsen til et beløb på DKK 31.000 i henhold til erklæring dateret 25.02.2000. Af stævning og svarskrift fremgår, at køberne af ejendommen har rejst et erstatnings- og/eller mangelsansvar mod køber af ejendommen for de ved overtagelsen konstaterede ulovlige el-installationer. Det er uomtvistet, at klagerne i deres ejertid har foretaget udskiftning af loftet i stuen. Herunder har de kunnet konstatere, at loftsudtaget var udført i strid med stærkstrømsregulativet. Dette burde have givet dem anledning til en nærmere undersøgelse af ejendommens øvrige el-installationer, hvilket ikke er sket. I forbindelse med købsaftalen oplyste klagerne ikke om de ulovlige el-installationer. Det bemærkes, at klagerne ikke kan påberåbe sig uvidenhed med stærkstrøms-regulativet, som undskyldning for den manglende oplysning om de ulovlige el-installationer. Der foreligger således et erstatningsansvar for klagerne, som har tilsidesat deres loyale oplysningspligt overfor køberne, og skaderne kan ansættes til det af køberne krævede beløb på DKK 30.000,00, der modsvarer lovliggørelsen af installationen. Kan det lægges til grund, at klagerne har været i god tro om el-installationens ulovlighed, hvad der ikke ses at være belæg for i sagen, vil køberne kunne gøre et mangelsansvar gældende overfor klagerne i henhold til U 1998/474H, hvilken dom senere er blevet fulgt op af utrykt ØLD af 1999-06-18 (21 afd. a.s. B-0162-99) jfr. H.P. Rosenmeier, Den aktuelle retspraksis om mangler ved fast ejendom, 2. udg., 2000, Gad Jura pag. 157f. Ved dommen, der vedrørte et ejendomssalg efter loven om forbrugerbeskyttelse fik sælger pålagt afslag på 4,6% for ulovlige el-installationer (bygningsindret-

ninger). Det bemærkes, at de 4% afslaget udgør af købsprisen ikke ses at være under den af retspraksis ansatte mindstegrænse. På de foreliggende oplysninger ses der således ikke for klagerne at være mulighed for at få medhold i henhold til retspraksis for de rejste påstande, hvorfor vi ikke kan efterkomme klagernes anmodning om retshjælpsdækning jfr. vilkårenes §§ 3, stk. 8 og 5, stk. 1."

Klagerens advokat har heroverfor i skrivelse af 20/6 2000 til nævnet anført: "Ved udskiftning af loftet i stuen er der ikke foretaget indgreb i el-installationerne. I øvrigt skal jeg afslutningsvis gøre gældende, at forsikringstagerne er sagsøgte, og at de bør meddeles retshjælp på grund af usikkerheden omkring tvistens udfald."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**§ 3. Hvilke tvister er ikke dækket af retshjælpsforsikringen? …** 8. Inkassosager mod sikrede, for så vidt fordringens rigtighed og størrelse er utvivlsom. … **§ 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."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag ikke, at omkostninger ved retssagen vil være afholdt uden rimelig grund. Da tvisten i øvrigt ikke kan karakteriseres som en inkassosag,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Forsikringsaktieselskabet Allianz Nordeuropa, skal anerkende, at klagerne er berettigede til retshjælpsdækning.

J. Hermann
formand