607/00

Den 20. november 2000 blev i sag nr. 53.013:

xxxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til et påtænkt syn og skøn og muligvis efterfølgende søgsmål mod sælgeren af en ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at omkostninger til sagens førelse ikke findes rimelige at afholde.

Ved købsaftale af 24/2 1999 købte klagerne ejendommen H.vej 74. Sælgeren er i købsaftalen angivet til K.L.H. samt dødsboet efter A.K. Til brug for handlen var der den 5/1 1999 udarbejdet tilstandsrapport, af hvilken bl.a. fremgår:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

10. VVS-installationer	**JA**	**NEJ**	**?**
…			
10.C Er dele af VVS-, afløbs- eller el-installationen, som ellers skal udføres af autoriserede installatører, udført af personer uden autorisation?	☐	☒	☐
10.D Er der eller har der været fejl ved eller problemer med vand, varme eller sanitet?	☐	☒	☐"

Ejendomsmæglerkæden EDC har som tillæg til tilstandsrapporten endvidere foranlediget "sundhedsattest" udarbejdet. Af denne fremgår bl.a.: "**SUNDHEDSATTEST** … Vurderingen af VVS - og EL installationernes tilstand pkt. 3 nr. 10 og 11 hviler på den bygningssagkyndiges gennemgang og eftersyn i henhold til foranstående, samt ejers oplysninger i pkt. 5: Særligt teknisk tillæg. …

5. Særligt teknisk tillæg:
…
El-installationernes funktion og lovlighed:

…	**Ja**	**Nej**
7. Forefindes der ulovlige installationer?	☐	☒

VVS-installationernes funktion:

…		
10. Fungerer varmeinstallationen?	☒"	

Den 11/5 1999 underskrev køberne skødet, af hvilket bl.a. fremgår: "4. … Inden købers underskrift af købsaftalen har køber modtaget eksemplar af tilstandsrapport af 5/1-99, og har accepteret indholdet. Ligeledes har køber modtaget tilbud på køberforsikring, incl. forsikringsbetingelser, af 22/12-98 fra Alm. Brand, og køber er gjort bekendt med retsvirkningen som følge heraf, jfr. lov om forbrugerbeskyttelse, jfr. iøvrigt ansvarsfraskrivelsen for så vidt angår dødsboet efter A.K. Køber er bekendt med, at den ene sælger er et dødsbo, og er således indforstået med, at salget sker uden ansvar for boet, arvingerne, skifteretten og dennes medhjælpere, eksekutor samt medvirkende ejendomsmægler for mangler af enhver art, herunder evt. krav i henhold til gældende miljølov, dog bortset fra vanhjemmel. Køber er endvidere indforstået med ikke senere at kunne gøre nogen misligholdelsesbeføjelser gældende i relation til de førnævnte, herunder krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen i anledning af mangler ved den solgte ejendom. Det bemærkes, at der ved fastsættelsen af købesummen er taget hensyn til ovennævnte ansvarsfraskrivelse, og at køber er opfordret til og forudsættes at have gennemgået ejendommen grundigt."

Købsprisen blev aftalt til 806.000 kr.

I skrivelse af 2/12 1999 til sælger K.L.H.'s advokat anførte klagernes advokat: "<u>ad radiatoren:</u> Mine klienter ville sætte varme på radiatoren. Da det ikke gav resultat, checkede

hans VVS-mand, hvad der var galt. Det viste sig, at rørtilførslen til radiatoren passerer kælderen, hvor rørene er dækket af en slags kasse, og ved åbningen af kassen kunne konstateres, at to rør var savet over. Man prøvede så at fylde vand på radiatoren for at se, om vandet løb ud af det oversavede rør, men det viste sig ikke at være tilfældet, idet det påfyldte vand i stedet løb ud af væggen, uden at det er muligt præcist at lokalisere, hvor utætheden er. ad lampeudtag: Det drejer sig om det forsænkede loft i den oprindelige stue, ikke i tilbygningen. Der er ikke noget lampeudtag i det forsænkede loft i stuen, og det har der, iflg. min klients elektriker været, idet elektrikeren fastholder, at der skal være et loftsudtag i hvert beboelsesrum."

Sælger K.L.H.'s advokat meddelte som svar herpå, at K.L.H, ikke havde bemærkninger til det anførte. Af skrivelsen fremgår bl.a., at K.L.H. ikke har haft varme på i soveværelset i ejertiden.

Klagerne har fremlagt diverse tilbud på tilslutning af radiator samt etablering af lampeudtag, hvilket beløber sig til ca. 6.000 excl. moms, hvortil kommer snedker/malerarbejder mv.

I klageskrivelsen til nævnet af 26/4 2000 hedder det: "Sælger af ejendommen er dels et dødsbo, for hvem der ganske rigtigt gælder ansvarsfraskrivelse, dels en privatperson, K.L.H., som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen. Kopi af mit brev af 2/3-00 til mægler vedlægges tillige med kopi af det underskrevne skøde. Handelen er vel omfattet af Lov 391/1995, men for så vidt angår forhold, som strider mod offentligretlige forskrifter, herunder i form af ulovlige bygningsindretninger er kriteriet for en sælgers ansvar ikke svig og grov uagtsomhed (jfr. lovens tekst), og i det foreliggende tilfælde synes der at være tale om overtrædelse af Bygningsreglementet f.s.v. angår de afkappede rør og stærkstrømsreglementet f.s.v. angår de forsænkede lofter. Hertil kommer, at K.L.H., som har været medejer af ejendommen siden 1987, har udfyldt ejeroplysningerne i tilstandsrapporten, herunder pkt. 10C, og uanset om besvarelsen af pkt. 10C konstituerer en garanti (hvad det formentlig gør), udgør besvarelsen under de foreliggende forhold formentlig grov uagtsomhed."

Selskabet fastholder afvisning af at yde retshjælpsdækning, og i skrivelse af 18/5 2000 til nævnet har selskabet bl.a. anført: "Det i sagen oplyste giver efter Topdanmarks opfattelse ikke grundlag for at karakterisere sælgerens adfærd som svigagtig eller groft uagtsom, ligesom der desuden er tale om et dødsbo, for hvilke der gælder en ansvarsfraskrivelse, ligesom oplysninger afgivet til tilstandsrapporten ikke har garantivirkning. Derudover er funktionsmanglerne langt under den mindstegrænse på 3-4% af købsprisen, som domstolene tilsyneladende har fastsat som mindstegrænse herfor, hvorfor vi også af den grund har afvist retshjælpsdækning. Det er fortsat vor opfattelse, at der ikke er udsigt til, at den påtænkte retssag vil føre til et for klagerne gunstigt resultat, hvorfor vi må fastholde vor afvisning af at give tilsagn om retshjælpsdækning til sagen. … For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at de indhentede tilbud i sig selv ikke godtgør de påståede fejl og mangler."

Klagernes advokat har til det af selskabet anførte bl.a. bemærket, at sagen ikke agtes rettet mod dødsboet, men mod sælgeren K.L.H. I sin anmodning om retshjælpsdækning til selskabet har advokaten bl.a. anført: "Tillige konstateredes, at der ikke var lampeudtag i forsænket loft i stue. Efter stuens alder skal der, iflg. mine klienters elektriker, være loftsudtag, og det må derfor lægges til grund, at det forsænkede loft ulovligt skjuler et loftsudtag, som der nu ikke er adgang til. Der er reklameret over for sælger, som afviser og påberåber sig ukendskab til forholdene - hvilket bl.a. implicerer, at sælger i sin 11-årige ejertid aldrig har haft åbnet for varmen i sit soveværelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**§ 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:

Ejendommen er handlet i henhold til lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., og klagerne kan derfor – som udgangspunkt – ikke over for sælgeren påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. §

2, stk. 1, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Klagerne kan dog f.eks. påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 4, 2. pkt.

Forsikringen yder ikke uden videre dækning for omkostninger ved retsskridt, der har til formål at fastlægge, om en ejendom lider af mangler, for hvilke sælgeren er ansvarlig. Der kræves en rimelig udsigt til, at den isolerede bevisoptagelse vil få et sådant udfald, at forsikringstageren har grundlag for at gå videre med sagen.

Nævnet finder på baggrund af det ovenfor anførte ikke at kunne kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse, og nævnet kan heller ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard