616/01

Den 26. marts 2001 blev i sag nr. 53.873:

xxxxx xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt sag mod sælger af en ejendom i forbindelse med, at der er konstateret mangler ved ejendommens elinstallationer.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at klagerne ikke har rimelig grund til at føre sagen.

Klagerne købte med overtagelse den 1/11 1998 for en kontant købesum på 794.298,23 kr. ejendommen. Handlen er reguleret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Generelle bemærkninger:** ...El-check anbefales. *er foretaget!* ... **Registrering eller tegn på skader** ...

A	11.1 Andet:	K1	Der er HFI-relæ, HPFI-relæ er ikke installeret.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen ... 10.C Er dele af VVS-, afløbs- eller el-installationen, som ellers skal udføres af autoriserede installatører, udført af personer uden

autorisation? *Værelse i kælder er EL udført af elektriker – ikke autoriseret* ... **11. El-installationer** 11.A Er der eller har der været problemer med el-installationen? *I 1998, kvitteret regning findes.*"

Sælger fik foretaget et elcheck og fremlade en erklæring af 5/8 1998 fra sin elinstallatør. Elinstallatøren havde konstateret en række fejl og mangler ved installationerne.

Af købsaftalen fremgår bl.a.: "**Supplerende oplysninger** ... Der er foretaget et el-tjek på ejendommen som køber har krævet og er gjort bekendt [med] forholdet."

Efter overtagelsen af ejendommen har klagerne gjort gældende, at der blev konstateret yderligere problemer med elinstallationerne. Af erklæring af 29/3 1999 fra klagernes el-installatør fremgår: "På ovenstående adresse er følgende mangler/fejl konstateret:

1. Lysgruppe sløjfet uden om HFI-relæ.
2. Kun 1 lysgruppe til forsyning af hele huset hvilket medførte overbelastning af ledningsnet.
3. Ingen jordelektrode.
4. Stofledninger i stålrør drev af kondensvand, hvilket medførte overgang i installationen.
5. På en del stofledninger var isoleringen mørnet væk.
6. Dåser over nedsænket loft i entreen.
7. Installation for udvendig belysning var forlænget med lampeledning loddet sammen i rør.
8. På værelser i kælder mangler dåser bag kontakter og lampeudtag.
9. Oliefyrsinstallation er udført i tvillingledning uden jording."

Klagerne har fået mangler udbedret for 13.456,14 kr., hvilket de kræver, at sælger betaler.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen med den ovenfor anførte begrundelse. I selskabets skrivelse af 14/9 2000 til nævnet hedder det: "**Retshjælpsbedømmelsen** Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom udelukker ikke, at køber kan rejse mangelskrav mod sælger for forhold, der strider mod offentligretlige forskrifter. Det er således reglerne fra den tidligere retstilstand om mangler, forholdsmæssigt afslag og erstatning, der finder anvendelse. Advokat P.S.C. har til støtte for kravet mod sælgeren påberåbt, at denne hæfter for betaling af udbed-

ringsomkostningerne, idet en del af installationerne er foretaget i sælgers ejertid. Idet vi henviser til O.-El ApS' liste over ulovlige el-installationer af 29. marts 1999 synes nogle af punkterne klart ikke at udgøre mangler i forholdet til sælger. Huset er fra 1953 og punkt 2, 4 og 5 synes at kunne henføres til lovlige installationer på husets opførelsestidspunkt. Vi henviser i den forbindelse til brev af 16. april 1999 fra el-installatørfirmaet S.M. Eftf. ApS. Vedr. pkt. 8 har sælger loyalt oplyst i tilstandsrapporten, at el-arbejdet i værelse i kælder er udført af ikke autoriseret håndværker. Men selv om mangelskravet skulle udgøre de påståede kr. 13.456,14 er der ikke grundlag for forholdsmæssigt afslag set i forhold til den kontante købesum på 794.298, 23 kr., idet udbedringsomkostningerne kun udgør ca. 1,7 % af købesummen. Vi finder, som sagen foreligger oplyst, at køberne vil få svært ved at løfte deres bevisbyrde for, at sælger har haft kendskab til og tilsidesat sin loyale oplysningspligt vedrørende el-installationerne. Der foreligger ingen dokumentation for, at sælger selv har udført det forsænkede loft, og vi henviser til, at sælger loyalt har oplyst, at el-installation i kælder er udført af ikke autoriseret håndværker, samt at sælger har oplyst at have haft problemer med el så sent som i 1998 samme år, som hushandlen fandt sted, og at der blev repareret ved autoriserede håndværkere, jf. henvisningen til kvittering. Advokaten gør gældende, at el-checket må anses for en tilsikring. Men sælger selv har ikke afgivet garanti, og el-checket er foretaget efter købers forlangende på grund af den byggesagkyndiges anbefaling i tilstandsrapporten. Vi finder, at køber på det foreliggende grundlag vil få vanskeligheder ved at gennemføre et mangelskrav mod sælger, og at vi i medfør af forsikringsbetingelsernes § 5, stk. 1 og § 2, stk. 3 om urimelige omkostninger dermed er berettiget til at afvise forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen på dennes nuværende stade. Såfremt der måtte ske ændringer i grundlaget til støtte for vores forsikringstagere, er vi naturligvis indstillet på at revurdere retshjælpsspørgsmålet."

Klagernes advokat har henvist til et håndskrevet notat fra ejendomsmægleren i sagen vedrørende de fejl, som skulle udbedres. Af notatet fremgår: "Lampet i gang foreslået fjernet. Radiator på badevær. foreslås fjernet – ulovlig. Udvendig lampe havespyd do. fjernes. Køleskabsinst. er lavet. Manglende jord udført."

Klagernes advokat har fremlagt notatet som sit bilag 17, og over for nævnet har advokaten anført: "Bemærk specielt bilag 17, som er det man aftalte skulle repareres for at lovliggøre og det gik køberne ud fra var fuldt dækkende."

Af forsikringsbetingelserne fremgår: "**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?** ... 3. Selskabet skal – på det foreliggende grundlag – afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand. ... **§ 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 finder, når bl.a. henses til oplysningerne i tilstandsrapporten, til at sælgeren fik foretaget et elcheck, som klagerne blev gjort bekendt med samt til beløbets størrelse, at der ikke er en sådan udsigt til, at den påtænkte retssag vil føre til et for klagerne gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen