617/01

Den 9. april 2001 blev i sag nr. 54.035:

xxxxx xx xxxx x
xxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxx

mod

Forsikringsselskabet
Gl. Skanderborg G/S
Adelgade 92
8660 Skanderborg

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Forsikringsselskabet Gl. Skanderborg G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et påtænkt sagsanlæg mod sælgeren af en fast ejendom vedrørende ophævelsen af en ejendomshandel.

At stævningsudkastet fremgår bl.a.: "**SAGSFREMSTILLING:** Mellem sagsøgerne og sagsøgte blev der indgået købsaftale af 19. januar 2000 vedrørende ejerlejligheden ... Kontantprisen er aftalt til kr. 1.050.391,00, og overtagelsesdagen er 1. marts 2000. Sagsøgerne er via en artikel i ... Stiftstidende den 1. februar 2000 blevet bekendt med, at der umiddelbart bag ved den købte ejendom, som er et selvstændigt baghus, skal etableres 31. ungdomsboliger. ... Advokat A.K. fremsendte på vegne sagsøgerne reklamationsskrivelse af 18. februar 2000 til EDC Mæglerne C., der fremlægges i kopi ... Der er taget forbehold om at hæve handlen, såfremt projektet med etablering af 31 ungdomsboliger bliver gennemført, ligesom der er taget forbehold om erstatningskrav med henvisning til manglende oplysninger herom i forbindelse med salget på trods af sagsøgtes faktiske viden og protester imod etableringen. Ligeledes er der taget forbehold om frem-

sættelse af erstatningskrav. ... Byråd har den 10. maj 2000 godkendt etablering af projektet med 31 ungdomsboliger. ... **ANBRINGENDER:** Det gøres gældende,

At sagsøgte forud for aftalens indgåelse var bekendt med projektet om etablering af 31 ungdomsboliger ved orientering af ... Kommune, ligesom sagsøgte selv skriftligt protesterede mod dets gennemførelse.

At aftalen med rette er hævet, da aftalen er ugyldig som følge af sagsøgtes udviste svig, jfr. Aftalelovens § 30.

At aftalen med rette er hævet, da aftalen er uforbindelse med henvisning til bristende forudsætninger, jfr. Aftalelovens § 33. Betingelserne vedrørende væsentlighed, kendelighed og relevans er opfyldt.

At sagsøgernes økonomiske tab svarende til den negative kontraktsinteresse er på kr. 85.371,22."

Selskabet har i skrivelse af 28/9 2000 anført: "Vor kunde har købt en ejendom og har så senere opdaget at der i en erhvervsbygning bag ejendommen skal indrettes ungdomsboliger. Det er ubestridt at sælgeren af ejendommen var vidende om at der skulle indrettes ungdomsboliger i ejendommen. Vor kunde ønsker nu at hæve handelen under henvisning til at projektet med ungdomsboligerne er blevet godkendt af ... Byråd. De juridiske anbringender fra vor kundes advokat baserer sig udelukkende på reglerne om bristende forudsætninger. Da disse regler således bliver det bærende og afgørende i sagen har vi i mail af 11 september bedt advokaten fremsende en uddybende redegørelse af de juridiske anbringender som han agter at fremføre under sagen. Advokaten har herefter valgt at fremsende sagen til Dem. Årsagen til at vi udbad os en nærmere redegørelse i henhold til § 12 stk. 2 lit. C er at vi ikke deler advokatens opfattelse af at han – således som det er oplyst overfor os – vil kunne løfte bevisbyrden for, at der har foreligget de relevante betingelser for læren om bristende forudsætninger. Det er vor opfattelse at sælgeren – på trods af sin viden om projektet – ikke med rimelighed vil kunne siges at være bekendt med at et projekt, der på salgstidspunktet ikke var besluttet, ville have en så afgørende indflydelse på købers beslutning at handelen var betinget heraf. Det bemærkes her at ejendommen var en erhvervsejendom og at det ikke naturligt var åbenbart for sælgeren at køberen kunne acceptere en erhvervsvirksomhed i ejendommen men ikke ungdomsboliger. Sælger kunne måske også forvente at køber enten selv eller dog senest ved sin advokats godkendelse ville være bekendt med projektet i forbindelse med godkendelsen af handelen og den almindelige undersøgelse af

lokalplaner m.v. i den anledning. Som sagen altså har foreligget oplyst for os er det vor opfattelse at der er for mange uklarheder og manglende bæredygtige argumenter, hvorfor vi som sagt udbad os yderligere i vor mail til advokaten af 11 september d.å. Vi føler at vi har været nødt til at meddele vor tvivl om sagens bæredygtighed i samme anledning, idet der i det fremsendte ikke er tilstrækkelige holdepunkter for at sagen vil kunne gennemføres med et gunstigt udfald."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse: "**§ 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, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at omkostningerne til den påtænkte retssag ikke vil være afholdt med rimelig grund.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Forsikringsselskabet Gl. Skanderborg G/S, skal yde retshjælpsdækning til det påtænkte sagsanlæg vedrørende ophævelse af ejendomshandelen.

Jørgen Nørgaard