634/01

Den 3. december 2001 blev i sag nr. 55.541:

xxxxxxx xxxxxx x
xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

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, påstår selskabet pligtig at yde retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod sælgerne af den ejendom, som klagerne købte i august 2000.

Handlen var omfattet af reglerne om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Selskabet finder, at omkostninger til sagens førelse ikke vil være afholdt med rimelig grund.

Advokaten har i sit stævningsudkast anført: "**PÅSTAND:** De sagsøgte tilpligtes in solidum at betale sagsøgerne kr. 15.000,00; idet beløbet forrentes med sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker. Sagsøger forbeholder sig at ændre påstandsformuleringen. **SAGSFREMSTILLING:** Sagsøgerne købte ved købsaftale, undertegnet af parterne henholdsvis den 17.08.2000 og den 21.08.2000 ejendommen beliggende Vestergårdsvej 8 ... Købsaftalen fremlægges som **bilag 1**. Forud for ejendomshandlen blev af bygningssagkyndig Jørgen Vingaard udarbejdet tilstandsrapport efter husesynsordningen. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag 2**. Efter sagsøgernes overta-

gelse af ejendommen viste det sig at der i ejendommens bryggers var et utæt vandrør, hvorfra vand synligt løber/siver ud på gulvet og videre til et gulvafløb ca. 10 cm. fra røret. Efter sagsøgernes klage til ejendomsmægler F.H. & Søn, der havde forestået salget af ejendommen, kontaktede ejendomsmægleren Arkitekterne A., A. & V. A/S, hvor den bygningssagkyndige er ansat. Arkitektfirmaet besigtigede derefter forholdene, og fremsendte en rapport, hvoraf fremgår at det pågældende vandrør var skjult bag opmagasinerede indbo m.m. Den bygningssagkyndige havde således ikke haft mulighed for at observere skaden. Rapporten frernlægges som **bilag 3**. For så vidt angår ejendommens el-installationer, konstaterede sagsøgerne visse ulovlige forhold; nemlig for det første at et antal rosetter der, i forbindelse med opsætning af nyt loft, ikke var blevet ført lovligt gennem, for det andet at en ledning bag komfuret ikke er lovligt samlet. Endelig – for så vidt angår el-installationer - fandt sagsøgerne et defekt el-udtag i ejendommens køkken. På ejendommens førstesal konstaterede sagsøgerne at der ikke var etableret ventilationsaftræk fra et toiletrum, hvilket der ifølge Småhusereglementet skal være. Endelig er det konstateret at den på ejendommen installerede vandmåler er ulovlig, idet den ikke registrerer mere end ca. 50% af ejendommens vandforbrug. Ved skrivelse af 17.01.2001 tilskrev undertegnede de sagsøgte med oplysning om de ovenfor anførte forhold, og med spørgsmål om hvorvidt de sagsøgte kunne erkende et erstatningsansvar, og i givet fald i hvilket omfang. Skrivelsen fremlægges som **bilag 4**. De sagsøgte svarede ved skrivelse af 20.01.2001, der fremlægges som **bilag 5**. Det synes af skrivelsen at fremgå at de sagsøgte påtager sig et ansvar for så vidt angår den ulovlige ledning bag komfuret samt for den ulovlige gennemføring af lamper, mens et erstatningsansvar for de øvrige punkter ikke erkendes. Da det imidlertid ikke efterfølgende har vist sig muligt at opnå nogen yderligere form for reaktion fra de sagsøgte, er nærværende stævning nødvendiggjort. Som **bilag 6** fremlægges tilbud på afhjælpning og lovliggørelse af nogle af ovenstående forhold. **ANBRINGENDER:** Det gøres gældende:

at det følger af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast Ejendom § 2, stk. 5 at køberen overfor sælgeren kan påberåbe sig forhold, som strider mod offentligretlige forskrifter og i øvrigt kan påberåbe sig mangler såfremt sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt,

at de sagsøgte således er pligtige at erstatte ovennævnte forhold, der strider mod gældende bestemmelser,

at de sagsøgte vidste eller burde vide at vandrøret i bryggerset var gennemtæret og derfor ikke har opfyldt den loyale oplysningspligt, i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse og ejendomshandlens gennemførelse,

at de sagsøgte således også er pligtige at erstatte sagsøgerne udgifterne til udskiftning af vandrøret."

Af sagens bilag 5, som er en skrivelse fra sælgerne til advokaten, fremgår bl.a.: "Punkt 4 kender vil til og vil gerne stå inde for med hensyn til samling af ledning ved komfur + punkt 9."

Advokaten har i sin klageskrivelse af 28/3 2001 til nævnet bl.a. anført, at det ikke ved henvendelse til sælgerne har været muligt at formå disse til at foretage sig yderligere. Advokaten har endvidere anført, at han ved vidneforklaring fra sælgernes nabo vil søge at bevise, at sælgerne kendte til den ulovligt installerede vandmåler, og advokaten har henvist til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., § 2, stk. 5.

I selskabets skrivelse af 3/5 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Sælger har vedrørende ulovlige el-installationer medgivet at være bekendte med disse og citat: 'vil gerne stå inde for dette'. Såfremt dette skal forstås, som en anerkendelse af erstatningspligten, er der ikke vedrørende dette krav en tvist i retshjælpsmæssig forstand. Vi har noteret os, at advokaten hævder, at han har foretaget efterfølgende henvendelser til sælgerne uden resultat, vi kender dog intet til nævnte henvendelser. I øvrigt fremgår det af tilstandsrapporten under pkt.A 11.1, at der mangler færdiggørelse af el i nye stuelofter og allerede af denne grund kan køberne ikke gøre manglen gældende over for sælgerne. Vedrørende det manglende ventilationsudtræk er også dette punkt nævnt i tilstandsrapport under pkt. A 9.7 og ej heller denne mangel kan sælgerne således gøres ansvarlige for. Det påstås videre af køberne, at den installerede vandmåler er ulovlig. Vi har ikke modtaget nogen dokumentation for at dette er tilfældet og sælgerne - som i øvrigt kun har ejet huset i kort tid – afviser da også at være bekendt med forholdet. Endelig påstås det, at der siver vand ud fra et utæt vandrør i bryggerset. Det er muligt, at det kan dokumenteres, at sælger har været bekendt med dette forhold, såfremt forholdet var til stede, mens sælger beboede ejendommen, men da det efter vores opfattelse er det eneste forhold køberne måske har en mulighed for at komme igennem med ved en afgørelse ved domstolene og kravet i øvrigt må betragtes som bagatelagtigt, har vi i det hele afvist

retshjælpsdækning. Køberne har modtaget tilstandsrapport fra sælgerne, om den erhvervede ejendoms fysiske tilstand og kan som udgangspunkt ikke påberåbe sig, at bygningen er mangelfuld. Køberne kan alene påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Vedrørende de påståede ulovlige installationer, har sælger haft kendskab til disse, men da forholdet i det væsentlige er omtalt i tilstandsrapporten, har også køber kendt til ulovlighederne og forholdet kan således ikke gøres gældende. Vi mener herefter ikke, at vores forsikringstagere har mulighed for at gennemføre sagen med et gunstigt resultat og da forsikringen kun dækker rimelige sagsomkostninger jf. vilkårenes pkt.5, stk. 1, må vi herefter fastholde vores afvisning."

Advokaten har i skrivelse af 21/5 2001 til nævnet tiltrådt, at der ikke vil kunne opnås erstatning for det manglende ventilationstræk. Advokaten har endvidere i skrivelsen anført, at selskabet ikke tidligere har anmodet om dokumentation for vandmålerens ulovlighed m.v.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**§ 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:
Ejendommen er handlet i henhold til lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Klagerne har fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport om den erhvervede bygnings fysiske tilstand samt oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og klagerne kan derfor - som udgangspunkt - ikke over for sælgeren påberåbe sig, at bygnin-

gens 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 påberåbe sig en mangel, hvis f.eks. sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 5, 2. pkt.

Efter det i sagen oplyste, finder nævnet, 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 er i øvrigt enig med selskabet i, at kravet vedrørende det utætte vandrør må betragtes som bagatelagtigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen