650/02

Den 22. juli 2002 blev i sag nr. 56.761:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om forsikringsdækning af omkostningerne ved en sag vedrørende køb af fast ejendom.

I salgsmaterialet vedrørende den omhandlede ejendom hedder det: "Virkelig dejlig villa med et boligareal på 112 m², med mulighed for udnyttelse af førstesalen på ca. 67 m² …"

I købsaftalen hedder det:

"Hovedbygn. bebyg. areal m²: 112 udnyttet tagetage m²: 0
Antal fulde etager ……: 1 boligareal i alt …… m²: 112"

Det er efterfølgende blevet konstateret, at anvendelsen af 1. sal kræver et nyt bjælkelag til at bære gulvet, hvilket vil medføre meromkostninger på 200.000 kr. ved ombygning af loftetagen.

Klagerne ønsker nu forhåndstilsagn om forsikringsdækning af omkostningerne ved en retssag mod sælgeren og ejendomsmægleren vedrørende betaling af dette beløb, idet

klagerne gør gældende, at der i salgsmaterialet er givet en garanti for, at tagetagen kan udnyttes uden væsentlige konstruktive ændringer.

Selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, idet man finder, at klagerne ikke har mulighed for at gennemføre sagen med et for dem gunstigt resultat. Selskabet har henvist til, at købsaftalen ikke omtaler udnyttelse af tagetagen.

Vedrørende en eventuel sag mod ejendomsmægleren henviser selskabet til, at denne sag indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Hertil har klagernes advokat bemærket, at det er uhensigtsmæssigt ikke at behandle de to sager sammen ved domstolene.

I forsikringsbetingelserne hedder det: "**§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?** … 5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagens akter og finder, at der ikke er en sådan udsigt til, at den påtænkte retssag vil føre til et for klagerne gunstigt resultat, at nævnet kan pålægge selskabet at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Det bemærkes i øvrigt, at sagen mod ejendomsmægleren er omfattet af den af selskabet påberåbte undtagelse vedrørende sager, der kan behandles i klagenævn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen