662/02

Den 30. december 2002 blev i sag nr. 58.419:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Karlavej 1
5270 Odense N

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i GF-Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag om mangler ved fast ejendom.

Klageren købte med overtagelse den 1/8 2000 en ejendom for en købesum af 739.202 kr.

Det fremgår af sagen, at klagerens advokat ved skrivelse af 30/1 2002 søgte selskabet om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren af ejendommen på grund af mangler ved denne.

Ifølge det af advokaten udfærdigede stævningsudkast udgør stævningsbeløbet 25.000 kr.

Der er mellem klagerens advokat og selskabet uenighed om, hvorvidt klageren har rimelig grund til at føre proces.

I stævningsudkastet hedder det bl.a.:

"I forbindelse med handlen blev der udarbejdet tilstandsrapport og energimærke, der vedlægges som bilag 2 og 3.

Af energimærket side 2 fremgår, at ejendommens ydermur er med 30 cm. hulmur isoleret.

Sagsøgerne har hermed en berettiget forventning om, at ejendommen er hulmursisoleret, og at energiforbruget vil være i overensstemmelse hermed.

Køber fik oplyst i forbindelse med handlen, at sagsøgte har lavet større bygningsarbejder/ændringer på ejendommen, blandt andet skulle der være lavet en tilbygning, der var hulmursisoleret. De sagsøgte må derfor have været bekendt med, at der ikke var hulmursisolering. Der bliver reklameret overfor sælger efter overtagelsen. Sagsøgerne opdager problemerne ved skiftning af vinduer. Min reklamation af 17. august 2001 vedlægges som bilag 4.

Sælger afviser reklamationerne ved bilag 5, modpartens brev af 20. september 2001.

Som bilag 6 fremlægges B. Consults redegørelse af 6. september 2001, hvor denne oplyser, at han har lavet sine beregninger i forhold til tegninger udleveret af sælgers repræsentant.

Der begæres syn og skøn til afklaring af, hvad det vil koste at bringe ejendommen i den energimæssige stand, som sagsøger har en berettiget forventning om.

ANBRINGENDER:

Det gøres gældende,

at sagsøgte har handlet groft uagtsomt ved ikke at videregive oplysninger om ejendommens isoleringsstand

at sagsøgte har været bekendt med den manglende hulmursisolering i forbindelse med ombygning,

at mangelsudbedring ikke indebærer en forbedring af ejendommen."

Selskabet har i skrivelse af 17/5 2002 til nævnet anført:

"Vi har meddelt forsikringstagers advokat, B. og D. A/S, at det på det foreliggende grundlag ikke vil være rimeligt, at føre sag mod sælger.

Begrundelsen for ovenstående er at T.P. for at opnå et gunstigt resultat skal bevise at sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, og endvidere skal der være lidt et tab, jfr. vort brev af 8. februar d.å.

Endvidere har vi forespurgt B. & D. A/S om skaden har været anmeldt under ejerskifteforsikringen. Vi har imidlertid ikke fået svar herpå og skal opfordre til at denne del af sagen belyses.

På det foreliggende grundlag er det fortsat vor opfattelse, at som sagen er belyst på nuværende tidspunkt, kan vi ikke give forhåndstilsagn til dækningen, jfr. forsikringsbetingelserne for retshjælp § 2 stk. 3."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er handlet efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og nævnet bemærker i den forbindelse, at det ikke er sandsynliggjort af advokaten, at sælgeren af ejendommen har udvist grov uagtsomhed eller svig ved ikke at oplyse, at alene tilbygningen var hulmurisoleret.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard