670/03

Den 22. april 2003 blev i sag nr. 59.157:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

Lloyd's
v/Rasmussen Assurance A/S
Søndre Allé 39, Postbox 200
4600 Køge

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Lloyd's ved Rasmussen Assurance Mæglere A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en tvist om mangler ved fast ejendom.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2 stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Klageren købte en ejendom med overtagelse den 1/9 2001. Efter et stykke tid konstaterede klageren råd i alle spær.

Klagerens advokat har rejst erstatningskrav mod sælgeren af ejendommen, der imidlertid har afvist at være ansvarlig for mangler ved ejendommen. Sælgeren henviser til § 4 i skødet, hvoraf det fremgår:

"**§ 4**

Køber accepterer tilstandsrapporten, uden at gøre nogen krav gældende over for sælger. Dette gælder også fremover, hermed menes, køber kan på intet tidspunkt gøre sælger ansvarlig over for noget som helst vedr. ejendommen ..."

Selskabet har i skrivelse af 20/5 2002 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Det er min vurdering, at Deres klient ikke ved et eventuelt sagsanlæg har realistisk mulighed for at præstere en godtgørelse af et ansvarsgrundlag, som kan gennembryde den meget vidtgående ansvarsfraskrivelsesklausul, som er et aftalt vilkår for handelen. Jeg bemærker herved navnlig, at der ikke i det til min klient fremsendte materiale er nogen indikation for, at ejendommens sælger på tidspunktet for indgåelsen af købsaftalen har været i ond tro med hensyn til de til støtte for kravet påpegede mangler ved ejendommen.

Retshjælpsdækningen er efter Forsikring & Pensions standardvilkår, som er gældende for forsikringen, betinget af, at sikrede skønnes at have rimelig grund til at føre sagen.

Under disse omstændigheder kan selskabet ikke give den ønskede bekræftelse, på retshjælpsdækning.

For god ordens skyld skal jeg dog gøre opmærksom på, at det tillige er en betingelse for retshjælpsdækningen, at fri proces søges og opnås, når sikrede opfylder de økonomiske betingelser herfor, hvilket så vidt jeg kan se af den fremsendte kopi af sikredes årsopgørelse for 2000 er tilfældet. Hvis fri proces søges og opnås, dækker policen retshjælp uden policemæssig selvrisiko.

Jeg gør endvidere opmærksom på, at sikrede efter vilkårene også har krav på retshjælpsdækning, såfremt sag gennemføres efter ikke-økonomisk begrundet afslag på fri proces, såfremt sikrede i det væsentlige får medhold ved endelig dom eller indenretligt forlig."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 29/5 2002 til selskabets advokat anført følgende:

"Det er imidlertid fortsat min opfattelse, at der kan føres det fornødne bevis for, at modparten har pådraget sig ansvar over for min klient.

Modparten, J.B.J. ... har i mange år til dels ernæret sig ved at opkøbe ældre ejendomme og sætte disse i stand med henblik på salg.

Således også ejendommen Ø...vej 14 ... Efter det oplyste har han boet i ejendommen et stykke tid under dennes istandsættelse.

J.B.J. har engageret diverse håndværkere, der formentlig både mod gode ord og mod betaling har udført en totalrenovering af ejendommen.

Efter det for mig oplyste har håndværkere, udvalgt af J.B.J., forsøgt at reparere væsentlige rådskadede tagspær ved at påmontere lægter.

Jeg henviser til BoligTjek Gruppens rapport af 23.11.2001, hvilken rapport var vedlagt min skrivelse af 22.03.2002. Det fremgår heraf, at alene udgifterne ved at foretage nærmere undersøgelser andrager ca. kr. 20.000,00 ekskl. moms.

De forventede udgifter ved istandsættelse af ejendommen må væsentligt overstige kr. 100.000,00.

Det er min opfattelse, at en person, der til dels har boet i ejendommen og selv har forestået ombygningen ved egne håndværkere, ikke kan frigøre sig for et ansvar, uanset ansvarsfraskrivelsen i skødet. Det er på denne baggrund også min opfattelse, at det vil være muligt at gennemføre en sag mod J.B.J."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 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:

Efter de foreliggende oplysninger, herunder § 4 i skødet, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist af give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Marianne Højgaard Pedersen