682/03

Den 6. oktober 2003 blev i sag nr. 60.131:

xxxxx xxxxx xxxxxxx
xxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Himmerland Forsikring gs.
Himmerlandsgade 110
9600 Aars

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Himmerland Forsikring G/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et påtænkt sagsanlæg.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen. Endvidere henviser selskabet til, at tvisten har tilknytning til klagerens hobbyprægede erhverv.

Klageren har købt en ejendom, som i købsaftalen blev beskrevet som en villa beregnet til helårsbolig for køber uden nogen form for angivelse af adkomst eller rådighedsindskrænkninger. Fra sælgers side var handlen bl.a. betinget af, at ejendommen blev solgt med ansvarsfraskrivelse for sælger bortset fra adkomstmangler. Ifølge tinglysningsattest af 23/11 2001 fremgår det, at der ikke er væsentlige byrder lyst på ejendommen, og at ejendommen ikke er registreret som landbrugsejendom.

Efter oprettelsen af købsaftalen og efter godkendelse fra henholdsvis sælgers og klagers advokat blev klager bekendt med, at ejendommen er omfattet af bekendtgørelse af

16/5 2000 om A. Vildtreservat. Af bekendtgørelsens punkt 3 fremgår, at det er forbudt at udøve jagt på den købte ejendom.

Der blev straks herefter reklameret over for sælger, men denne reklamation blev efterfølgende afvist af sælgerens advokat, der i skrivelse af 14/5 2002 bl.a. har anført:

> "Mægleren har oplyst, at han ved afleveringsforretningen/nøgleoverdragelsen og aflæsningen fik oplysning fra Deres klienter om, at Deres klienter havde modtaget en bekendtgørelse fra Skov- og Naturstyrelsen omhandlende A. Vildtreservat.
>
> På A…vej ca. 700 meter før den omhandlede ejendom er opsat et stort skilt, hvor der er anført 'Vildtreservat'.
>
> Deres klienter har på tidspunktet for overdragelse af nøglen således ikke været ubekendt med, at ejendommen lå indenfor dette Vildtreservat.
>
> Det fremgår ikke af det materiale, som jeg er i besiddelse af, at køberne har lagt vægt på, at arealet kunne benyttes til jagt.
>
> Jeg kan oplyse, at min klient ikke er indstillet på at yde nogen form for økonomisk kompensation og i øvrigt ikke kan anerkende et erstatningsansvar."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 8/7 2002 til selskabets advokat gjort følgende gældende:

"at køberne ikke fra mægler eller andre forud for handlens indgåelse blev oplyst omkring 'fredningen', som den lokale ejendomsmægler alt andet lige må have været bekendt med,

at køberne ikke umiddelbart har været opmærksom på det opsatte skilt, hvorpå der er anført 'vildtreservat', hvilket i øvrigt også er uden betydning, da det ikke i handelen er oplyst, at dette skulle medføre indskrænkninger for købers disposition over ejendommen,

at den omstændighed at sælger ikke har oplyst omkring 'fredning' ikke fritager sælger for ansvar uanset om købers forudsætninger omkring jagtretten har været kendelig for sælger,

at sælger ikke efter indgåelse af en bindende handel har mulighed for at kræve handelen ophævet på grund af købers krav om godtgørelse for den manglende rådighed/adkomst.

Der ønskes således udtaget stævning mod sælger, subsidiært ejendomsmægleren under henvisning til,

at køber ikke har modtaget alle relevante oplysninger for handlen,
at oplysninger om rådighedsindskrænkning, der fremgår af offentliggjorte bekendtgørelser, skulle have været oplyst over for køber,
at køber ikke har haft mulighed for selv at blive opmærksom på forholdene, som ikke er fremgået af tingbogen,
at der foreligger adkomstmangel, for hvilken sælger er objektivt ansvarlig,
at ejendomsmægleren til skade for køber ikke har opfyldt den pligt, der påhviler ham til som professionel at indhente alle relevante oplysninger om ejendommen.

Kravet for den manglende brugsret og rådighed/adkomstmulighed skønsmæssig vil blive fastsat til kr. 50.000,00, idet der dog ønskes afholdt syn og skøn med henblik på, i forhold til prisfastsættelsen at få fastlagt betydningen af det pågældende forhold som udover manglende jagtmulighed også pålægger køber andre indskrænkninger i forhold til benyttelsen af arealet."

Selskabets advokat fastholder, at der ikke er rimelig grund til at føre retssagen og henvise bl.a. sælgerens advokats skrivelse af 14/5 2002. Endvidere har han ved skrivelse af 26/7 2002 til klagerens advokat bl.a. anført:

"De annoncerede krav mod ejendomsmægleren ses i øvrigt at kunne indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring § 5, pkt. 5 og § 7, hvoraf det bl.a. fremgår, at sikrede er forpligtet til først at benytte mulighed for klagenævnsbehandling samt at omkostningerne hertil ikke er dækket af retshjælpsforsikringen.

Det fastholdes endvidere, at kravet for en kapitaliseret jagtmulighed har tilknytning til forsikringstagers erhvervs-/hobbyprægede erhverv. (Under henvisning til min skrivelse af 2. ds. savnes i øvrigt fortsat 'dokumentation endsige oplysninger om, at I. og H.E. personligt har ønsket at drive jagt'.)

De anførte 'andre indskrænkninger', som den manglende jagtmulighed menes at medføre, ses ikke nærmere beskrevet."

Klageren har endeligt ved skrivelse af 3/10 2002 til selskabets advokat bl.a. anført:

"Jeg er 58 år og går på efterløn som 60 årig. Ejendommen i A. er bl.a. købt med det formål at drive jagt. Jeg har gyldigt jagttegn, har dobbeltløbet jagtgevær 7/50, og har jagthund - gul labrador - han på 2½ år.

…

Jagten kan i øvrigt ikke udlejes, men kun benyttes af lodsejeren (3 tønder land).

Jeg håber disse oplysninger er tilstrækkelige, så min anmodning om erstatning kan imødekommes."

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.

§ 3. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?

1. Tvister i forbindelse med erhvervsudøvelse.

...

§ 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.

…

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.

…

§ 7. Klagenævn.

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5."

Nævnet udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke er berettiget til at afslå at yde retshjælpsdækning med den begrundelse, at klageren ikke har rimelig grund til at føre sagen.

Derfor

b e s t e m m e s:

Selskabet, Himmerland Forsikring gs., skal yde retshjælpsdækning til det påtænkte sagsanlæg.

Marianne Højgaard Pedersen