684/03

Den 3. november 2003 blev i sag nr. 60.461:

xxxx xxxxx
xxx xxxx xxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved sin søn over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til syn og skøn samt til anlæggelse af eventuel senere retssag mod sælger af en ejendom.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at det ikke på det foreliggende grundlag er godtgjort, at omkostningerne til hverken syn og skøn eller en eventuel retssag vil være afholdt med rimelig grund.

Af sagens akter fremgår det, at klagerens mor erhvervede en ejendom, hvor der var udarbejdet en tilstandsrapport. Klagerens mor tegnede tillige en ejerskifteforsikring. Efterfølgende har det vist sig, at fyret er tjenligt til udskiftning.

Selskabet har ved skrivelse af 11/2 2003 til nævnet bl.a. anført:

> "Vort medlem overtog sin ejerlejlighed (et rækkehus) den 1.8.2001. Købesummen var 825.000 kr., og handlen var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger vedrørende

installationer (bilag A). Vort medlem flyttede ind 4 måneder efter overtagelsen, og ved indflytningen viste det sig, at der var problemer med fyret. Vort medlems advokat tilskrev således sælgeren den 5.3.2002 (bilag B) og anførte, at fyret var så tilkalket, at det skulle udskiftes, hvilket ville beløbe sig til knap 31.000 kr. Vi vedlægger en kopi af tilbudet på installering af et nyt fyr (bilag C) fra J.C.D. A/S.

Sælgeren har vedvarende afvist at have kendskab til problemer med fyret. Sælgeren har således i skrivelse af 7.3.2002 bl.a. anført, at fyret er fra 1989, og at dette har fungeret upåklageligt i hendes ejertid (bilag D).

Den 23.4.2002 (bilag E) anmodede vort medlem ved sin advokat om retshjælpsdækning til afholdelse af syn og skøn og eventuelt efterfølgende sagsanlæg mod sælgeren af ejendommen med påstand om, at sælgeren tilpligtes at betale erstatning svarende til tilbudet fra J.C.D. Advokaten vil gøre gældende, at der er tale om en væsentlig mangel, og at sælgeren er ifaldet erstatningsansvar i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 2, stk.5. Advokaten har til støtte herfor fremlagt erklæring fra et vvs-firma om, at fyret ved overtagelsen blev konstateret værende i dårlig stand. Vi bemærker, at denne erklæring er dateret 14.8.2002, et år efter overtagelsen.

Vi vedlægger et eksemplar af vore forsikringsbetingelser (bilag O). Af § 5, stk. 1 fremgår, at omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, er undtaget forsikringsdækning.

Vi har efter en del korrespondance med advokaten meddelt afslag på retshjælpsdækning den 14.6.2002 (bilag H).

Advokaten har anført, at syns- og skønsmanden vil blive bedt om at besvare, hvorvidt manglen har været tilstede i sælgerens ejertid. Vi skal hertil bemærke, at omkostninger til syn og skøn alene er omfattet af dækning, såfremt dette er godkendt af selskabet, jfr. § 4, stk. 4. Vi er af den opfattelse, at selvom det under et syn og skøn måtte lægges til grund, at fyret ikke har fungeret optimalt i sælgerens ejertid, finder vi det tvivlsomt, om forholdet overhovedet kan karakteriseres som en mangel i retlig

forstand, henset til, at fyret er fra 1989, og at påstandsbeløbet omfatter installering af et helt nyt fyr Vi finder således, at omkostninger til afholdelse af syn og skøn vil være afholdt uden rimelig grund.

Vi har endvidere overfor advokaten henvist til, at handlen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og at vi har fundet det så tvivlsomt, om klageren vil kunne godtgøre svig eller grov uagtsomhed hos sælgeren, at vi har fundet, at omkostninger til sagens førelse i øvrigt ikke vil være afholdt med rimelig grund.

Vi har dog i skrivelse af 30.9.2002 (Bilag L) anført, at skulle vort medlem vælge at føre sagen, vil vi naturligvis dække sagsomkostningerne, såfremt vort medlem får helt eller delvist medhold i en retssag.

I klageskrivelsen har vort medlems søn anført, at det er urimeligt, at et hus kan sælges med en sådan mangel, og at køber efterfølgende bare kan meddele, at man ikke var bekendt med defekten. Vi bemærker hertil, at forholdet er reguleret af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, jfr. ovenfor."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 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:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke at kunne kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand