690/04

Den 2. februar 2004 blev i sag nr. 60.836:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Runa Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Runa Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren af en fast ejendom.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til forsikringsbetingelsernes § 2, stk. 2, og § 5, stk. 1.

Selskabet har ved skrivelse af 10/4 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Vores medlems advokat har søgt om retshjælp i relation til tre krav, som agtes fremført overfor sælger.

Disse krav er:

A) Krav om erstatning i anledning af afgivne oplysninger om ejendommens varmeforbrug.

B) Krav i anledning af vandindtrængen omkring trappe.

C) Krav i anledning manglende udbedring af to forhold omkring hhv. vindfang og blyinddækning omtalt i købsaftale.

For så vidt angår forhold A) angiver advokaten, at modparten i forbindelse med handlen har fremvist en gasregning på 763,55 kr., samt en energimærkeattest, hvori det forventede varmeforbrug på ejendommen anslås til 10.822,00 kr.

Stadig ifølge advokaten har sælger reelt betalt 19.622,00 kr., hvilket nu medfører at vores medlem a conto skal indbetale ca. 20.000,00 kr. Dette har så ledt til ansøgningen om retshjælp med henblik på erstatning i den anledning.

Vi har i den anledning indledningsvis bl.a. bedt medlemmets advokat dokumentere eksistensen af en tvist herom, således som dette er defineret i vilkårene for retshjælpsforsikringen, § 2, stk. 2.

Derudover har vi med vores brev af den 25.11.02. bedt advokaten dokumentere hans klienters tab, samt i øvrigt tydeliggøre hans anbringender for så vidt angår denne del af sagen.

For så vidt angår tvistens eksistens har vi alene modtaget advokatens breve af 22.8.02., 18.09.02. og 15.10.02. til sælgers advokat, men ikke materiale, hvoraf hverken en tabsopgørelse eller en konkretisering af anbringenderne fremgår.

Vi har således heller ikke modtaget dokumentation for de beløb, som medlemmet refererer til i sin klage af 17.03.03. På den baggrund finder vi det ikke dokumenteret, at der består en tvist, der med rimelighed kan indbringes for domstolene, således som det kræves efter vilkårenes § 2, stk. 2.

For så vidt angår forhold B) angår dette en revne omkring trappe, som medlemmets advokat ønsker at rejse med henvisning til at dette ikke er udbedret korrekt, idet der atter trænger vand ind.

Der har været nogen korrespondance herom, idet det var vores oprindelige opfattelse, at forholdet var svarende til det som i tilstandsrapporten er noteret som en mangel fra den byggesagkyndiges side.

Ifølge medlemmets advokat er dette ikke tilfældet, idet forholdet alene er omtalt på den måde, at det under sælgeroplysningerne fremgår under pkt. 2.7 på side 10, at sælger efter tidligere vandindtrængen i gavl under trappe har udbedret med vandtætningsmørtel og puds.

Vi har forstået på medlemmets advokat, at sagen omkring dette forhold forventes ført med den påstand, at modparten, idet der nu atter trænger vand ind i dette område, må være tilpligtet at reparere på ny.

Hertil har modpartens advokat 19.02.02. svaret, at det forhold, at der nu atter trænger vand ind ikke nødvendigvis har en sammenhæng med fejlagtig udbedring, ligesom han 01.09.02., angiver at problemet er omtalt i tilstandsrapporten.

Hvis det omtalte forhold, som oplyst af vores medlems advokat, ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og i øvrigt udgør en relevant mangel, må det efter vores opfattelse være mest nærliggende og omkostningsbesparende indledningsvis at anmelde det på medlemmets ejerskifteforsikring. Dette ses imidlertid ikke forsøgt.

Derudover har vi rejst tvivl om rimeligheden af denne del af sagen, idet retshjælpsforsikringen, jvf. vilkårenes § 5, stk. 1., ikke dækker omkostninger ved sager, hvor der ikke findes rimelig grund til at føre sagen.

Vi kan ikke på det foreliggende grundlag se hvorledes vores medlems advokat vil kunne løfte bevisbyrden for den svig eller grove uagtsomhed fra sælgers side, der fordres efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom. § 2. stk. 4.

Dette også på baggrund af de oplysninger, som sælger faktisk har afgivet omkring problemet.

Vi finder derfor, at et sagsanlæg omkring dette spørgsmål vil være urimeligt, både fordi evt. forsikringsdækning ikke er søgt afklaret, men også fordi vi herudover ikke kan se hvorledes denne del vil kunne føres med et for medlemmet gunstigt resultat.

Endelig har vi omkring forhold C) aldrig modtaget nogen dokumentation for at der i relation til dette problem er rejst noget krav overfor sælger.

Allerede fordi der således ikke er dokumenteret nogen tvist omkring dette forhold, har vi afvist dækning over retshjælpsforsikringen, jvf. vilkårenes § 2, stk. 2.

Vi har gennemgået sagen på ny, men på baggrund af ovenstående ikke fundet anledning til at ændre vores hidtidige stillingtagen."

Hertil har klageren ved skrivelse af 6/6 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. a) varmeforhold.

Jeg har fremsendt dokumentation for, at sælgers varmeforbrug var på kr. 30.758,33 og ikke som anført 10.822 som beregnet teknisk varmeforbrug i h.t. energimærket eller kr. 16.533 som oplyst værende sælgers faktiske forbrug, energimærket side 8 for perioden 1/6 1998 til 31/5 1999.

Mægler oplyser at sælger har isoleret, hvorfor den 'gamle' oplysning for perioden frem til 1999 bliver oplyst som værende for høj. Det ændrer fortsat ikke ved, at sælger de facto betalte næsten det tredobbelte end anført i energimærket, hvilket burde medføre erstatningsansvar.

Vedr. b) mangler ved trappe,

Når sælger udbedrer en revne i ydervæg, men glemmer at udbedre den del af revnen som ligger under trappen samt det stykke af væggen som er skjult af trappens vange, må dette være en mangelfuld udbedring som sælger skal hæfte for. Sælgers forglemmelse skyldes formentlig, at det ikke kan udbedres uden nedtagning af trappen, hvilket selvfølgelig fordyrer vægreparationen. Det er ikke rimeligt, at køber efterfølgende selv skal bekoste dette.

Vedr. c) blyinddækning etc.

Jeg har indhentet tilbud på udbedring af ovennævnte, men ville ikke have rejst sagen alene p.g.a. dette, da udbedringen alene udgør ca. 10-12.000,00. Sælger vil ikke udbedre dette, og da jeg tillige har krav f.s.v. punkt a+b mod sælger, synes jeg det er rimeligt at medtage dette forhold.

Jeg er ikke enig i, at der ikke skulle være en tvist. Sælger svarer blot ikke på mine henvendelser. Sælger har desuden ikke betalt min saldo i h.t. refusionsopgørelse, hvor jeg har 8.388,40 tilgode."

Endeligt har selskabet ved skrivelse af 20/6 2003 til nævnet anført:

"Kravet vedrørende refusionsopgørelsen på kr. 8.388,40 fremsættes først nu og opfylder således ikke forsikringsbetingelsernes krav til anmeldelse, tvist og rimelighed. Vi kan således ikke på nuværende tidspunkt vurdere forhåndstilsagn om retshjælp til dette krav."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

…

2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

…

§ 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:

På det foreliggende grundlag, hvor klagerens advokat ikke over for selskabet nærmere har konkretiseret, hvilke anbringender der agtes fremført, og hvilken dokumentation der

vil blive ført, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann