697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.870:

xxxxx xxxxx xxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Trekroner Forsikring A/S
Jens Kofods Gade 1
1268 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Trekroner Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om forsikringsdækning af omkostningerne ved en påtænkt retssag.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at der ikke på det foreliggende grundlag er rimelig grund til at føre sagen.

Af sagens akter fremgår det, at klagerne har købt en ejendom med overtagelsesdag den 1/11 2002. Ejendommen blev handlet efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., og der er udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen.

Efter overtagelsen konstaterede klagerne alvorlige mangler bestående af ulovlige vvs- og el-installationer.

Klagernes advokat har udarbejdet udkast til stævning med en foreløbig påstand om betaling af 53.750 kr. til udbedring af de konstaterede mangler.

2. 61.870

Af stævningsudkastet fremgår bl.a.:

"Vvs-installationerne:

I tilstandsrapporten fremgår det, at dele at disse er udført af personer uden autorisation og altså af sagsøgte selv. Den sagkyndige har givet det IB (ingen bemærkninger) i tilstandsrapporten. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er tale om ulovlige vvs-installationer.

Der er dog tale om ulovlige vvs-installationer der strider mod offentlige forskrifter. Det fremgår af eftersynsrapport af 3. april 2003, hvor der har været en vvs-montør fra Bravida Danmark ude at se på vvs-installationerne. Rapporten fremlægges som sagens bilag ... Prisen for at lovliggøre de ulovlige synlige vvs-installationer vil andrage ca. kr. 8.000,00 eksl. moms

El-installationerne:

El-installationerne får ligeledes IB (ingen bemærkninger) i tilstandsrapporten. Det fremgår af rapporten, at disse vil blive gennemgået af en autoriseret elektriker, hvilket dog ikke er sket.

Huset var ved overtagelsen ikke færdiggjort, men var under ombygning. Der skete derfor en prisreduktion i forhold til den udbudte pris. Det hersker der ingen tvivl om. Manglerne viste sig dog at være noget mere omfattende end oplyst af sagsøgte og end oplyst i tilstandsrapporten.

Der er ligeledes ingen tvivl om, at sagsøgte tilbød sagsøgerne, at han ville gennemgå el-installationerne, hvilket blev afvist af sagsøgerne, idet der kun var tale om el-installationerne ude i gangen. Sagsøgerne havde ved gennemgangen af huset medtaget et familiemedlem, der var elektriker. Denne kiggede på el-installationerne ude i gangen og meddelte, at hvis det bare var det, ja så ville det ikke være nødvendigt for sagsøgte at bekoste et el-eftersyn.

Tilbuddet kom sagsøgte dog først med efter man var enige om prisen.

3. 61.870

Sagsøgerne har i mellemtiden haft El M… ude at lave et eleftersyn. Det fremgår af eftersynsrapporten, at der flere steder end gangen er tale om ulovlige el-installationer, rapporten fremlægges som sagens bilag ... En lovliggørelse vil andrage ca. kr. 35.000 eksl. moms.

Der tages forbehold for at ændre påstandsbeløbet.

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at der er alvorlige mangler ved den i sagen omhandlede ejendom på overtagelsesdagen den 1. november 2002,

at sagsøgte var bekendt med disse mangler på overtagelsesdagen,

at sagsøgte har været i ond tro,

at sagsøgte ikke har meddelt sagsøgerne om omfanget af manglerne ved ejendom men,

at både vvs-installationer og el-installationer strider mod offentlige forskrifter,

at sagsøgte har tilsidesat hans loyale oplysningspligt,

at sagsøgerne har krav på erstatning for manglerne i ejendommen,

at såfremt Retten finder, at sagsøgerne ikke er erstatningsberettiget, er sagsøgerne berettiget til et forholdsmæssigt afslag.

Yderligere anbringender forbeholdes."

I selskabets skrivelse af 22/8 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er vores opfattelse, at sagen ikke vil være ført med rimelig grund.

Advokaten anmelder d. 15.05.03 en tvist mod sælger af forsikringstagernes faste ejendom, idet forsikringstagerne har fundet mangler ved ejendommens el- og vvs-installationer.

Forsikringstagerne har derefter indhentet tilbud på udbedring af manglerne og rettet kravet overfor sælger, der har afvist kravet.

Vi skal herefter henvise til forsikringsbetingelsernes § 2, stk. 2 og § 5, stk. 1, hvorefter det er en forudsætning for retshjælpsdækning, at der er en tvist, der med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål, ligesom forsikringen ikke dækker tvister, der er afholdt uden rimelig grund.

Vi henviser videre til forsikringsbetingelsernes § 2, stk. 3, hvorefter selskabet har ret og pligt til at udtrykke tvivl om sagens rimelighed.

Vi bemærker indledningsvist, at det i købsaftalen er oplyst, at '**dele af elinstallationen er udført af sælger, og sælger yder ingen garanti for lovligheden af installationen og det er aftalt mellem parterne, at køber ikke kan rette nogen krav mod sælger i den anledning. Parterne er enige om, at køber ikke kan rette noget krav mod sælger i denne anledning. Parterne er enige om, at prisen er afstemt efter dette.**'

Der henvises herefter til tilstandsrapportens sælgeroplysninger, hvor sælger s. 10 oplyser, at dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation, hvilket s. 11 uddybes med, at '**Sælgeren har udført en del af elinstallationerne selv, dog vil disse blive gennemgået af en autoriseret elektriker**'.

Det fremgår videre af det betingede skødes § 7, at '**Køber er bekendt med, at en del af el-installationen er udført af sælger, der ikke yder garanti for lovligheden af installationen, og det er aftalt parterne imellem, at køber ikke kan rette nogen krav mod sælger i den anledning**', ligesom det tillige fremgår, at forsikringstager har fået afslag i købesummen på grund af ovennævnte.

Købsaftalens oplysning om el-installationerne skal ses i sammenhæng med stævningen, hvoraf fremgår, at forsikringstagerne har givet afkald på at få ejendommens el-installationer gennemgået af en autoriseret elektriker, eftersom forsikringstager havde en elektriker med ude og besigtige ejendommen inden købet.

Det fremgår videre af tilstandsrapportens s. 10 og 11, at '**Sælgeren har selv udført enkelte vvs-installationer'**.

Henset til, at forsikringstager - som ifølge modpartens oplysninger er vvs-installatør - har fået oplysning i købsaftalen, tilstandsrapporten og skødet om, at el- og vvs-installationerne er udført af personer uden autorisation, samt det forhold, at forsikringstager ved besigtigelsen af ejendommen før købet var ledsaget af en elektriker, og at forsikringstager på grund af ejendommens tilstand - herunder forholdet med el-installationerne - har opnået et afslag i købesummen, finder vi ikke, at der er en så rimelig grund til at føre sagen, at der kan meddeles forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Vi har meddelt advokaten, at i tilfælde af, at forsikringstager gennemfører sagen og får væsentligt medhold, er vi indstillet på at revurdere sagen."

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:

Klagerne har fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport om den erhvervede bygnings fysiske tilstand samt oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og klagerne kan derfor - som udgangspunkt - ikke over for sælgeren påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. § 2, stk. 1, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Klagerne kan dog påberåbe sig en

mangel, hvis f.eks. sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 4, 2. pkt.

Nævnet har gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag - herunder det i købsaftalen anførte - at der ikke er en sådan udsigt til, at den påtænkte retssag vil føre til et for klagerne gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen