702/04

Den 5. juli 2004 blev i sag nr. 62.344:

xxxx xxxxx xx xxxxxxx xxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxx xxx xxxx xxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har husforsikring med retshjælpsdækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning i forbindelse med en tvist, som klagerne som købere af en fast ejendom vil anlægge imod sælgeren.

Selskabet har afvist at give forhåndstilsagn med henvisning til, at der ikke anses at være rimelig grund til at føre sagen.

Det er oplyst, at klagerne købte ejendommen med overtagelsesdato den 1/10 2001.

Af endeligt skøde, dateret 1/11 2001, fremgår:

"13. Vej- og kloakgæld:

Der er ikke pålignet ejendommen vej- eller kloakgæld til det offentlige. Fremtidigt pålignede bidrag til projekterede anlæg samt til rensningsanlæg, hovedkloak, eventuelt forureningsbidrag m.v. er sælger uvedkommende. De eksisterende anlæg er betalt. Sælger bekendt er der ikke afsagt kendelse, der vil medføre økonomiske forpligtelser for den solgte ejendom. Køber er bekendt med, at der på sigt kan komme påbud om separat kloakering."

Af udkast til stævning dateret 21/3 2003 fremgår uddybende herom:

> "Forholdet omkring to-strengs kloakering var blevet diskuteret i forbindelse med forhandlingsmøde den 2. august 2001. Ejendomsmægleren havde, på sagsøgernes forespørgsel, oplyst, at vendingen 'på sigt', jf. købsaftalens pkt. 6, dækkede over en opfyldelsesperiode med en tidshorisont fra 5 til 10 år, som sagsøgerne fandt acceptabel, førend der skulle udføres kloakarbejder på ejendommen.
>
> Sagsøgerne har efterfølgende drøftet det fremsatte kloakeringskrav med andre beboere i kvarteret. Disse beboere har oplyst sagsøgerne om, at man allerede ultimo 2000 fik orientering om den påbudte separatkloakering - altså skete der orientering i sagsøgtes ejertid."

Af kopi af skrivelse af 7/11 2000 fra kommunen til sælgeren af ejendommen fremgår:

> "Byrådet har godkendt en ændring af spildevandsplanen for S…
>
> Det betyder bl.a., at De som grundejer skal gennemføre separatkloakering på Deres ejendom, såfremt det ikke allerede er sket.
>
> Ved separatkloakering skal spildevand og regnvand føres på hver sit ledningssystem.
>
> Arbejdet skal udføres af en autoriseret kloakmester og være gennemført inden udgangen af år 2003."

Endelig fremgår det, at en kloakmester har givet en overslagspris på 28.000 kr. for etablering af separat kloak.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet er pligtigt at yde retshjælpsdækning til en sag mod sælgeren af ejendommen. Advokaten har forklaret, at han under retssagen vil nedlægge påstand om, at sælgeren skal betale 35.000 kr. til etablering af to-strengs-kloakering på ejendommen. Advokaten har i skrivelse af 6/10 2003 uddybende anført:

"Tvisten drejer sig jf. vedlagte udkast til stævning, om hvem der skal bære omkostningerne til udførelse af to-strengs kloakering. Mine klienter købte ejendommen …, og de er af den opfattelse, at det er sælger der skal bære disse omkostninger under hensyn til, at sælger, da denne blev adspurgt om kloakforholdene oplyste at der i en tidshorisont på 5-10 år skulle etableres to-strengs kloakering på ejendommen.

Topdanmark anfører bl.a. at min klient burde have undersøgt nærmere omkring kloakeringen, såfremt det var af betydning for købet. Det må imidlertid være tilstrækkeligt at få oplysningerne fra ejendomsmægleren og det må være sælgers pligt at man ikke oplyser noget forkert. Mine klienter accepterede svaret fra ejendomsmægleren, og havde derfor ikke interesse i at forfølge det nærmere. Derfor har mine klienter ikke krævet at der skulle skrives nærmere om dette i købsaftalen.

Topdanmark anfører bl.a. at mine klienter ikke har lidt et tab. Dette må imidlertid bestrides. De rigtige oplysninger fra sælgeren ville have haft stor indvirkning på hvor meget mine klienter var villige til at betale for huset, måske om de overhovedet ville have købt huset.

Det var af stor betydning, at der skulle gå en del år før denne store udgift til kloakering ville dukke op, da det er en stor omkostning at flytte i hus, og man havde således en forventning om at man kunne nå at spare noget op, inden kloakeringen skulle ske.

Det er min overbevisning at mine klienter har en god sag, da sælgeren … har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, ved ikke at videregive de oplysninger omkring påbudt to-strengs kloakering, som hun modtog allerede tilbage i november 2000."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 15/10 2003 anført:

"**Vores begrundelse for at afvise**

Vores kunder har i forbindelse med handlen været repræsenteret af advokat J.R.-A. og det er denne advokat, som har konciperet skødet.

Vi forstår at spørgsmålet om separatkloakering er diskuteret mellem vores kunde og dennes advokat. Advokaten har i skødets pkt.13 formuleret en individuel bestemmelse, om at køber er bekendt med, at der 'på sigt' kan komme påbud om separatkloakering. Hvis tidspunktet for separatkloakering havde væsentlig betydning for køberne, kunne bestemmelsen uden problemer have været udformet helt anderledes konkret og således at ordene 'på sigt' ikke var anvendt. VI mener således, at advokaten - hvis han var bekendt med klienternes forventning - burde have skrevet, at der kan komme påbud om separatkloakering, dog tidligst om 5 år.

Vores forsikringstager har os bekendt ikke modtaget noget skriftligt om tidspunktet for separatkloakering ved mødet den 2. august 2001. Han vil derfor muligvis end ikke være i stand til at bevise, at mægleren har oplyst, at separatkloakeringen skulle være udført om mellem 5 og 10 år.

Hvis tidspunktet for separatkloakering havde betydning for køber, kunne han - eller hans advokat - uden videre have indhentet oplysningen om tidspunktet ved at rette henvendelse til kommunen.

Endelig og efter vores opfattelse af ganske afgørende betydning er det, at køberne ikke har lidt et tab. Man havde i forbindelse med handlen fået oplyst at separatkoakering ville blive krævet og udgiften til denne separatkloakering, ville derfor skulle afholdes under alle omstændigheder, blot kommer udgiften et par år før vores forsikringstager havde ventet.

Vi bemærker, at vi er enige med vores forsikringstagere i, at sælger burde have oplyst om kommunens brev af 7. november 2000, hvoraf det fremgår, at separatkloakeringen skal være udført inden udgangen af år 2003, men det ændrer ikke på, at vores forsikringstager ikke har lidt et tab."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvilke tvister er dækket af forsikringen**

…

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

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 forsikringen

1 Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, fx 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:

Det fremgår af sagen, at sælgeren af ejendommen allerede i november 2000 var bekendt med, at ændring af ejendommens kloakering skulle være gennemført inden udgangen af år 2003. Nævnet finder, at det er kritisabelt, at sælgeren ikke i forbindelse med salget af ejendommen oplyste dette, men alene gjorde klagerne bekendt med, at "der på sigt kan komme påbud om separat kloakering".

Nævnet lægger imidlertid til grund, at klagerne i kraft af oplysningen om det forventelige påbud var bekendt med, at de inden for en overskuelig fremtid skulle finansiere etablering af separat kloakering. Nævnet finder på den baggrund, at det tab, som klagerne eventuelt vil kunne føre bevis for at have lidt, er af så beskeden størrelse, at det må antages, at omkostningerne til at føre en sag ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Nævnet finder på den baggrund ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann