701/04

Den 21. juni 2004 blev i sag nr. 62.383:

xxxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt retssag.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at det ikke på det foreliggende grundlag findes godtgjort, at omkostninger til en retssag vil være afholdt med rimelig grund.

I forbindelse med klagernes køb af en ejendom, er der opstået en tvist, idet sælgerne har garanteret, at ejendommens inder- og ydervægge er fuldmurede.

Denne indeståelse havde sælgerne givet i købsaftalens punkt 14: "Sælger oplyser sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten, at huset er fuldmuret både m.h.t. inder- og ydervægge, dog ikke værelset i stuen."

Efter overdragelsestidspunktet opdagede klagerne, at indervæggene var opført i lecablokke, og at disse blokke ikke egnede sig til vandskuring. Det var dog muligt at få

ejendommens vægge til at fremstå som fuldmuret vandskurede vægge, hvilket arbejde imidlertid var forbundet med en merudgift for så vidt angår lecablokke i forhold til andet murværk på 156.443,75 kr.

Klagerne har ikke villet medvirke til at frigive provenuet, idet beløbet er tilbageholdt til sikkerhed for sælgernes opfyldelse af vilkårene i købsaftalens punkt 14.

Sælgernes advokat har i stævningen anført følgende:

"**Påstand:**

De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at kr. 75.000,00 deponeret i Jyske Bank A/S … frigives, ligesom de sagsøgte tilpligtes at betale procesrente af kr. 156.443,75 fra den 22. juni 2003 til 27. november 2003 og af kr. 75.000,00 fra den 28. november 2003 til betaling sker.

…

For så vidt angår tilstandsrapporten (bilag 3) fremhæves det navnlig, at det af rapportens side 13, pkt. 3, fremgår, at inder-/skillevægge er murværk.

De sagsøgtes advokat har oplyst, at skillevæggene på ejendommen er opført i lecablokke. Det er sagsøgernes opfattelse, at det er korrekt af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten at anføre, at inder-/skillevægge er murværk, når murene er opført i lecablokke, ligesom det er sagsøgernes opfattelse, at skillevægge opført i lecablokke og ikke lecaelementer, er at betragte som fuldmurede vægge.

…

Efter de sagsøgtes overtagelse af ejendommen, reklamerer de sagsøgte ved deres advokat ved telefaxskrivelse af 5. februar 2003 (bilag 6), idet de sagsøgte gør gældende, at huset ikke er fuldmuret og anslår udbedringsomkostningerne til kr. 187.250,00.

…

For så vidt angår rentepåstanden bemærkes det, at der er fremsendt rentepåkrav ved skrivelse af 22. maj 2003, jfr. bilag 7. Sagsøgte frigav ved skrivelse af 26. november 2003 yderligere kr. 81.443,75.

…

Anbringender:

Til **støtte** for den nedlagte **påstand** gøres det **gældende:**

1. at de sagsøgte ikke er berettiget til at tilbageholde den resterende del af købesummen.
2. at sagsøgerne bestrider, at formuleringen i købsaftalen er således, at der er afgivet en indeståelse/garanti.
3. at sagsøgerne fastholder, at ejendommens indervægge er fuldmurede.
4. at sagsøgerne ikke har tilsidesat deres loyale oplysningspligt eller afgivet fejlagtige oplysninger i forbindelse med salget af ejendommen.
5. at bevisbyrden for, at indervæggene på ejendommen ikke er fuldmurede, er de sagsøgtes."

Klagernes advokat har i svarskrift anført følgende:

"Oplysningen/garantibestemmelsen er fremhævet med 'fed' skrift og en afgørende forudsætning for de sagsøgtes anerkendelse af købsvilkårene i købsaftalen, idet de sagsøgte forinden underskrift lagde afgørende vægt på, at indervæggene efter nedtagning af nogle gamle paneler og en bestående vægbeklædning kunne vandskures.

For at dette skal være muligt skal væggene være fuldmurede, d.v.s. udført på en måde, så det på begge sider af væggen/muren kan konstateres, at væggen er udført i murede teglsten. Der blev lagt meget vægt på dette af sagsøgte L.A., som er synshandicappet, idet vægkonstruktionen har indflydelse på lydindtrykket i rummet.

Der blev af sagsøgte H.A. lagt meget vægt på muligheden for vandskuring, idet den bestående vægbeklædning med bl.a. træpaneler ikke skulle bibeholdes.

Med henvisning til sagsfremstillingen i stævningen skal det bemærkes, at det ikke af det eksemplar af sagens bilag 3 - tilstandsrapport af 11.10.02 - som sagsøgte er i besiddelse af, på side 13, pkt. 3, fremgår noget om væggenes udførelsesmåde ?

Sagsøger har afgivet en garanti angående væggenes opbygning.

Da det efterfølgende er konstateret, at ejendommens indvendige vægge ikke er fuldmurede, men derimod opført i lecablokke, har sagsøgte fremsat krav om erstatning vedrørende den konstaterede mangel.

Erstatningskravet kan, som det fremgår af brev af 22.05.03 fra underegnede til sagsøgers advokat, opgøres til kr. 156.443,75, som gøres gældende til kompensation, idet sagsøgte forbeholder sig at nedlægge påstand om selvstændig dom for erstatningskravet i det omfang, det overstiger indestående deponeringskontoen.

Anbringender:

Det gøres gældende:

- at sagsøgers anbringender bestrides,
- at sagsøger har afgivet garanti for, at væggene på den i sagen omhandlede ejendom er fuldmurede,
- at væggene, som de fremstår efter nedtagning af bestående vægbeklædning, ikke er egnet til vandskuring, idet de er opført i lecablokke,
- at væggene, som de fremstår, ikke kan betragtes som fuldmurede, hverken i overensstemmelse med almindelig gængs opfattelse af begrebet fuldmuret eller i overensstemmelse med betydningen i den konkret indgåede aftale,
- at sagsøger er erstatningsansvarlig og
- at erstatningskravet kan opgøres til minimum det påstævnede beløb."

I skrivelse af 23/5 2003 søgte klagernes advokat om retshjælpsdækning i selskabet.

På baggrund af klagernes advokats påstand om, at vægge opført i lecablokke ikke var fuldmurede vægge, rettede selskabet henvendelse til en af dets bygningskonsulenter. Konsulenten oplyste, at udtrykket "mur" dækker over både naturstens-, teglstens-, gasbetonblok og lecablok-mure, idet det blot betyder en væg bygget af sten. Det forhold, at en mur er fuldmuret, betyder, at der er tale om en mur uden hulrum, hvilket vil sige, at der er tale om massivt murværk. Ifølge konsulenten er gasbetonmure og lecablok-mure således pr. definition fulde mure, fordi de ikke har hulrum.

Selskabet har i skrivelse af 12/6 2003 til klagernes advokat bl.a. anført:

> "Således som sagen foreligger oplyst synes ejendommens vægge imidlertid at være fuldmuret med lecablokke, hvilket er i overensstemmelse med de oplysninger afgivet af sælger. På det foreliggende grundlag er det således ikke vores opfattelse, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og sagen mod sælger synes således ikke rimelig at føre.
>
> Under henvisning til ovenstående kan vi derfor ikke imødekomme Deres anmodning om retshjælpsdækning.
>
> Såfremt det var en forudsætning for køber, at det er muligt at vandskure væggene, og at sælger har forsømt at undersøge dette nærmere, beder vi Dem venligst oplyse, hvorledes De agter at sandsynliggøre dette med et for Deres klient gunstigt udfald.
>
> Sluttelig skal vi bemærke, at såfremt Deres klient desuagtet i det væsentligste måtte få medhold i sine påstande, eller såfremt De på andet grundlag kan sandsynliggøre, at sagen vil falde ud til fordel for Deres klient, er vi naturligvis også indforstået med at revurdere vores stillingtagen."

I skrivelse af 24/6 2003 til selskabet meddelte klagernes advokat, at han var uenig i selskabets opfattelse af sagen. Han tilføjede, at sælgernes indeståelse gik på, at væggene ikke var "lette vægge", men gennemmurede vægge, som kunne vandskures med ordentligt resultat. Han henviste til Realmæglerne Silkeborg ApS for en nærmere redegørelse for, hvilke forudsætninger der var lagt ind i sælgernes indeståelse.

Selskabet fastholdt imidlertid afgørelsen i skrivelse af 3/7 2003 og meddelte endvidere klagernes advokat, at ejendomsmæglernes opfattelse af sælgernes tilkendegivelse var uden betydning, idet sælgerne netop bestred at have tilkendegivet mere, end at væggene var fuldmurede.

I skrivelse af 7/8 2003 til selskabet oplyste klagernes advokat, at ejendomsmægler T.G. fra Realmæglerne i Silkeborg telefonisk havde bekræftet, at der ved fuldmuret skal forstås en væg, hvor man på begge sider kan konstatere, at væggen er opført i teglsten.

Advokaten oplyste endvidere, at ejendomsmægleren havde kontaktet firmaets ansvarsforsikringsselskab og anmeldt sagen, idet oplysningen om, at væggene var fuldmurede, blev indsat på ejendomsmæglerens initiativ på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten. På baggrund af disse oplysninger mente advokaten, at det måtte være sandsynliggjort, at sælgerne og/eller ejendomsmægleren havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Klagernes advokat har endvidere fremsendt en skrivelse af 14/8 2003 fra ejendomsmæglernes ansvarsforsikringsselskab til selskabet, i hvilket sagsbehandleren bekræfter, at udtrykket "fuldmurede vægge" sigter på vægge, der er udført med tegl- eller mursten på begge sider.

Ligeledes fremsendte klagernes advokat kopi af side 9 fra EDC Erhvervs Nyt til selskabet. Heraf fremgår 2 eksempler på erhvervsbygninger opført i teglsten.

I skrivelse af 28/8 2003 til klagernes advokat fastholdt selskabet afgørelsen i forhold til sælgerne. Det forhold, at henholdsvis ejendomsmægleren eller dennes ansvarsforsikringsselskab har en vis forståelse af det omstridte udtryk, ændrede ikke selskabets opfattelse af sagen.

Den 11/9 2003 meddelte klagernes advokat selskabet telefonisk, at han ikke agtede at rette krav mod ejendomsmægleren, men alene mod sælgerne. Ifølge selskabet skulle advokaten endvidere have oplyst, at der var uenighed mellem parterne om forståelsen af udtrykket "fuldmuret" ved indførelsen i købsaftalen, hvilket advokaten efterfølgende har afvist som faktuelt forkert.

I skrivelse af 19/9 2003 til klagernes advokat meddelte selskabet, at det havde foretaget en fornyet vurdering af sagen og i den forbindelse på ny rettet henvendelse til selskabets bygningskonsulenter. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Vi skal imidlertid fastholde, at udtrykket 'fuldmuret' alene tilsiger, at der er tale om massiv mur i modsætning til en mur med hulrum. Udtrykket siger således intet om det materiale muren er opført i."

Klagernes advokat kan ikke acceptere selskabets afgørelse og har overfor nævnet anført, at sagen efter hans opfattelse forekommer at være en vindersag, hvor der højst kan blive tale om at diskutere, hvilket beløb klagerne skal kompensere modparten for rent beløbsmæssigt i anledning af det svigtende garantitilsagn. Under alle omstændigheder er der efter advokatens opfattelse god grund til at føre proces og rimelig udsigt til medhold i sagen.

I selskabets skrivelse af 28/10 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Idet vi særligt har lagt vægt på det af vores bygningskonsulent anførte, finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at sagen vil falde ud til vores forsikringstagers fordel. Udtrykket 'fuldmuret' tilsiger alene, at der er tale om massiv mur i modsætning til mur med hulrum, og ikke hvilket materiale muren er opført i."

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:

Mægleren er antaget af sælgerne, og den omhandlede passus om fuldmurede vægge er efter det oplyste indsat i købsaftalen af mægleren og på dennes initiativ. Nævnet må endvidere lægge til grund, at mægleren har oplyst, at han ved fuldmuret har forstået en væg opført i teglsten.

Uanset om fuldmuret som en rent byggeteknisk betegnelse blot måtte angive en massiv væg bygget af sten, og herunder også lecablokke, finder nævnet på den fornævnte baggrund, at omkostningerne til den påtænkte retssag vil være afholdt med rimelig grund.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal yde klagerne forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til den påtænkte retssag.

Poul Sørensen
formand