705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.720:

xxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Bauta Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Bauta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Tvisten vedrører en tofamilies ejendom, som er opdelt i to selvstændige lejligheder. Tvisten er opstået, idet klageren påstår, at en tidligere ejer af ejendommen har installeret en brændeovn og et badeværelse, som nu har vist sig at skulle nedrives, idet overboen i ejendommen ikke har meddelt tilladelse hertil i overensstemmelse med ejerlejlighedsvedtægten for ejendommen.

Klageren ønsker således selskabet tilpligtet at yde ham retshjælpsdækning til en sag mod den tidligere ejer af ejendommen med påstand om, at denne afholder omkostningerne i forbindelse med nedrivningen, samt at der indrømmes klageren et forholdsmæssigt afslag i anledning af den værdiforringelse, som udtagning af brændeovn og badeværelse medfører for klageren.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at det ikke af vedtægterne fremgår, at overboen skal give samtykke, idet der ifølge sælger ikke er tale om en etablering (ændring), men derimod en geninstallering af brændeovnen, og at dette

ikke fordrer samtykke fra overboen. Herom hedder det i skrivelse af 25/9 2003 til klagerens advokat:

"Vi læser vedtægternes § 8 således, at der alene kræves medejerens accept vedrørende 'ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden.'

Vi har endvidere noteret os, at De i Deres stævning påberåber dem lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5, 2. punktum, og at De således vil påberåbe Dem, at sælgeren har udvist grov uagtsomhed. …

Vi kan på det foreliggende grundlag ikke se, hvorledes sagen kan føres med et gunstigt resultat, hvorfor vi som nævnt må meddele afslag på retshjælpsdækning, jfr. forsikringsbetingelsernes § 5, stk. 1."

Af de for ejendommen gældende vedtægter fremgår bl.a.:

"En ejer er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejeren. Han er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem den anden ejers ejerlejlighed, som er nødvendige for en modernisering af hans ejerlejlighed, selv om den anden ejerlejlighed berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til medejeren, også selv om arbejderne derved bliver væsentlig dyrere. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages, såfremt der af den ejer, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for medejeren og denne plan godkendes af bygningsmyndighederne.

Uden medejerens samtykke må en ejer ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. må ligeledes ikke finde sted uden medejerens samtykke."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

…

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 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 finder, at der, som sagen er forelagt, ikke er en sådan udsigt til, at en retssag mod sælgeren vil føre til et for klageren 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.

J. Hermann