705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.726:

xxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har familieforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål i forbindelse med et ejendomskøb.

Selskabet har afvist at dække omkostningerne i forbindelse med et sagsanlæg under henvisning til, at disse ikke vil være afholdt med rimelig grund.

Klagernes advokat har i den i sagen vedlagte stævning redegjort for sagen således:

"I såvel købsaftalen som skødet er sagsøgerne oplyst om, at ejendommen har fælles indkørsel med naboen F…vej 2.

I forbindelse med besigtigelsen af ejendommen har sagsøgte været repræsenteret ved ejendomsmægler F.H.C. og sagsøgtes svigersøn og datter, som ved forevisning af ejendommen oplyste om den fælles indkørsel.

Ejendomsmægler F.H.C. har alene oplyst, at ejendommen havde fælles indkørsel med naboen, jfr. købsaftalen …

Det har efterfølgende vist sig, at oplysningen om fælles indkørsel ikke er korrekt, idet indkørslen alene tilhører ejeren af F...vej 2, der over for sagsøgerne har givet udtryk

for, at han på et tidspunkt måske agter at nedlægge indkørslen, hvilket vil forhindre sagsøgerne adgang til deres ejendom eller i det mindste vil betyde væsentlige ændringer af ejendommen og dermed også en væsentlig forringelse af ejendommens pris."

På baggrund heraf påstår klagernes advokat sælgeren tilpligtet at betale klagerne 25.000 kr.

Hertil har selskabet ved skrivelse af 4/12 2003 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling**

R. og T.R. købte med overtagelsesdag 1. januar 2001, dog fysisk overtagelse pr. 1. december 2000, ejendommen beliggende F...vej 4 af E.M.H.

Ejendommens købesum androg 312.000 kr. og i købsaftalen, afsnit 6, sidste linie, fremgik følgende:

'*Køber er gjort opmærksom på, at der er fælles indkørsel med naboen, F...vej 2.*'

Det fremgik endvidere af købsaftalens afsnit 18, at køberne bl.a. havde fået udleveret et 'ejendomsrids', hvilket vi telefonisk har rekvireret hos advokat E.N., og modtaget det som bilag d medsendte måleblad.

Vores kunder gør gældende, at de efter ejendomsoverdragelsen erfarer, at indkørslen i vidt omfang er beliggende på naboens grund, og naboen har ifølge det oplyste givet udtryk for, at '*han på et tidspunkt måske agter at nedlægge indkørslen...*'.

Advokat E.N. har på vegne af vores kunder haft tilskrevet den tidligere ejer, og bl.a. påberåbt, at hun ikke har givet korrekte oplysninger om ejendommens skel og størrelse.

Ejendomsmægleren, som medvirkede ved ejendomshandlen, har ved brev af 19. december 2002, stævningsbilag 7, gjort gældende, at de faktiske forhold om ejen-

dommen, herunder den pågældende fælles indkørsel samt skellets placering, blev oplyst overfor vores kunder.

Desuagtet har advokat E.N. rejst krav om den tidligere ejers betaling af 25.000 kr., hvilket påberåbes at være vores kunders værditab, og det er til en civilretlig bedømmelse af dette forhold, der er ansøgt om retshjælpsdækning.

Retshjælpsbedømmelsen

Det fremgår særskilt i købsaftalen, at indkørslen til ejendommen var fælles med naboen.

Vores kunder havde på baggrund af denne oplysning, mulighed for at undersøge forholdet nærmere, hvis de ville tillægge det betydning. Endvidere er der ikke tinglyst særlige rettigheder omkring forholdet.

Men uanset dette, har den ved handlen medvirkende ejendomsmægler detaljeret beskrevet hvilke oplysninger, som blev givet til vores kunder, herunder hvor det faktiske skel forløb.

Endvidere mener vi også, at det pågældende 'ejendomsrids', der var vedlagt som bilag til købsaftalen, beskriver, hvor skellet er placeret.

Endelig mener vi heller ikke, at det er dokumenteret og/eller sandsynliggjort, at vores kunder har lidt et værditab på 25.000 kr., svarende til ca. 8% i forhold til ejendommens købspris.

Sammenfattende kan vi ikke se, at vores kunder har udsigt til at få medhold ved en civilretlig bedømmelse af forholdene, hvorfor omkostningerne ved sagen ikke vil være rimelige at kræve betalt af retshjælpsforsikringen.

Vi henviser i den forbindelse til betingelsernes § 5, stk. 1, idet vi tillige bemærker, at vi har både en ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed, som det beskrives i betingelsernes § 2, stk. 3.

På denne baggrund kan vi ikke anerkende at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Vælger vores kunder - på trods af vores manglende forhåndstilsagn, at føre sagen, og måtte der undervejs ske ændringer i grundlaget, til støtte for vores kunder, skal vi hermed opfordre til at vi bliver kontaktet igen."

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 har gennemgået sagen og finder, at omkostningerne til afholdelse af en retssag mod sælgeren af ejendommen ikke vil være afholdt med rimelig grund.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann