718/05

Den 16. februar 2005 blev i sag nr. 64.290:

xxxx xx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet
Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod den ejendomsmægler, som udbød deres ejendom til salg til for høj en pris.

Klagernes advokat har i udkast til stævning redegjort for sagen således:

"**Påstand:**

Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 227.000.

…

Sagsfremstilling:

Sagsøgerne L. og L.K. erhvervede ejendommen … i 1998 for en kontantpris på 1.085.000 kr.

I forbindelse med L. og L.K.s ønske om salg af ejendommen indgik de den 13. januar 2003 formidlingsaftale med sagsøgte I.F. angående salg af ejendommen …

Ejendomsmægler I.F. vurderede i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftale ejendommen til en salgspris på 1.225.000 kr., …

Efter ca. 4 måneders salgsarbejde foreslog I.F., at salgsprisen nedsattes til 1.195.000 kr. Dette medførte dog ikke at ejendommen blev solgt i formidlingsaftalens løbetid.

Efter udløb af formidlingsaftalen den 13. juli 2003 henvendte L. og L.K. sig til N. … N. vurderede den realistiske salgspris til 998.000 kr.

L. og L. K. solgte ved skøde af henholdsvis 13. og 29. oktober 2003 ejendommen … for 950.000 kr. …

…

Anbringender:

Til støtte for sagsøgers påstand, gøres det gældende,

at sagsøgte har optrådt som ejendomsformidler,

at sagsøgte har foretaget en værdiansættelse af sagsøgers tidligere ejendom, der væsentligt afviger fra en korrekt værdiansættelse,

at sagsøger har handlet i tillid hertil,

at sagsøger på baggrund heraf har krav på rimelig godtgørelse af forskellen, jfr. Lov om ejendomsformidling § 24, stk. 2,

at godtgørelsen kan opgøres som forskellen mellem sagsøgtes værdiansættelse kr. 1.225.000 og den senere udbudte kontantpris på kr. 998.000.

Subsidiært gøres det gældende, at sagsøgte ved værdiansættelsen har handlet culpøst og i strid med god ejendomsmæglerskik, hvorfor sagsøgte er erstatningsansvarlig for sagsøgers tab."

Selskabet har ved skrivelse af 20/7 2004 til nævnet anført:

"Ved brev af 16. april d.å. ansøgte klagers advokat om retshjælpsdækning til førelse af en sag mod ejendomsmægler I.F.

Tvisten omhandlede ejendomsmæglerens oprindelige og eventuelle fejlagtige værdiansættelse af klagers tidligere ejendom.

Efter korrespondance mellem selskabet og advokaten vedrørende sagens eventuelle forelæggelse for Klagenævnet for Ejendomsformidling, meddelte selskabet ved brev af 7. juni d.å., at der med henvisning til forsikringsbetingelserne ikke kunne bekræftes forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen, idet selskabet vurderede, at denne ikke var rimelig at føre.

Vi har nu gennemgået sagens oplysninger på ny og må på baggrund heraf fastholde den tidligere afgørelse i sagen.

Indledningsvis skal vi bemærke, at advokaten ikke har rettet yderligere henvendelse til selskabet efter selskabets seneste brev i sagen af 7. juni d.å. med videre argumentation for, at sagen skulle være omfattet af retshjælpsdækningen.

I henhold til de for retshjælp gældende forsikringsbetingelser §§ 2, stk. 3, og 5, stk. 1, dækker retshjælpsforsikringen ikke i sager, hvor det skønnes, at sikrede ikke har rimelig grund til at føre sagen.

Af udkastet til stævningen fremgår det, at klagernes advokat gør gældende, at ejendomsmægler I.F. er erstatningsansvarlig på baggrund af hans oprindelige vurdering af handelsprisen for klagernes tidligere ejendom.

Således blev denne af modparten oprindeligt vurderet til 1.225.000 kr. og blev cirka 7 måneder efter vurderet af anden ejendomsmægler til 998.000 kr. Endelig blev ejendommen cirka 11 måneder efter den oprindelige vurdering af modparten solgt for 950.000 kr.

I henhold til lov om ejendomsformidling § 24, s 2, har forbrugeren ret til rimelig godtgørelse, såfremt ejendomsformidleren har foretaget en værdiansættelse, der afviger væsentligt fra den korrekte værdiansættelse.

I nærværende sag vurderede modparten oprindeligt ejendommen til kr. 1.225.000. Denne vurdering skete blandt andet på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering, som var sat til 1.250.000 kr.

Derudover fremgår det endvidere af sagens oplysninger, at klager havde erhvervet ejendommen cirka 5 år tidligere til en værdi af 1.085.000 kr. og havde derefter udført forbedringer på ejendommen. Hertil skal det bemærkes, at boligmarkedet generelt har udviklet sig positivt siden klagernes køb af ejendommen.

At klagerne efterfølgende fik solgt ejendommen til 950.000 kr. dokumenterer ikke, at modpartens oprindelige vurdering af ejendommen ikke var korrekt. Således fremgår det af sagens oplysninger, at klagerne havde erhvervet en anden ejendom i den mellemliggende periode, hvilket sandsynligvis medførte, at de var mere interesseret i af få afhændet deres tidligere ejendom. Fra praksis skal vi henvise til vedlagte nyere dom fra Vestre Landsret U2002.1075.

I denne sag havde ejendomsformidleren foretaget en oprindelig vurdering af ejendommen på 1.385.000 kr., som efterfølgende blev solgt til 1.165.000 kr. Ved indhentelse af syns- og skønserklæring blev det fastslået, at den korrekte værdiansættelse ville have været 1.150.000 kr.

På trods af denne fejl fra ejendomsformidleren i værdiansættelsen kom landsretten frem til det resultat, at den oprindelige ansættelse ikke afveg væsentligt fra en korrekt ansættelse af ejendommens værdi.

I tillæg til dette skal det anføres, at klagerne ikke i nærværende sag - modsat landsretssagen overfor selskabet har dokumenteret, at modpartens værdiansættelse var forkert. Som anført ovenfor findes dette ikke dokumenteret ved den senere salgspris, som i øvrigt var påvirket af klagernes sandsynlige interesse i en hurtig afhænding af ejendommen.

Med henvisning til ovenstående er det således vores opfattelse, at modparten ved sin oprindelige vurdering ikke foretog en fastsættelse af værdien, der væsentligt afveg fra den korrekte værdiansættelse - jf. lovens ordlyd.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at advokaten i sit indlæg til Ankenævnet ikke har gjort yderligere rede for hans holdning om, at de to sager ikke kan sammenlignes."

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 ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning på det foreliggende grundlag.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson