727/05

Den 29. august 2005 blev i sag nr. 65.035:

xx xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har parcelhusforsikring med retshjælpsdækning i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod sælgeren af en fast ejendom.

Selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre proces.

Det fremgår af sagen, at klagerne købte en ejendom for 650.000 kr. med overtagelsesdag den 1/8 2003. Ejendommen blev handlet efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Ifølge salgsopstillingen er ejendommen, der er opført i 1877, blevet totalmoderniseret inden for de sidste tre år forud for salget.

Af den til klagerne i forbindelse med ejendomshandlen udleverede tilstandsrapport fremgår:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…

2. 65.035

0. Generelle oplysninger Ja Nej ?

0.1 Hvor mange år har De boet i huset? 3

…

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger? ☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvilke? ***Renovering af huset***

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? ☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? "

Af det af parterne underskrevne skøde fremgår:

"8.

…

Sælger færdiggør følgende inden overtagelsen:

…

- tagrender opsættes

…

- Der påsættes fodlister overalt, på værelse på 1. sal medfølger disse, køber opsætter selv disse."

Efter ejendommens overtagelse rejste klagerne mangelskrav mod sælgeren vedrørende følgende forhold: ukorrekt opsat tagrende, manglende fodlister (12 meter), reparation af Stokerfyr, reparation af defekt telefonstik samt el-arbejde vedrørende udendørslampe, der ikke kunne afbrydes.

Ifølge et af klagerne indhentet tilbud vil det koste 11.125 kr. at montere tagrenden korrekt. Fodlisterne indkøbte klagerne for 582 kr., og Stokerfyret, telefonstikket og udendørslampen lod de reparere for 6.755,46 kr. Det samlede krav udgør således 18.462,46.

Sælgerens advokat har i skrivelse af 24/1 2004 til klagernes advokat anført:

"Jeg kan oplyse, at fyret er sat op af S. VVS. Min klient har heller ikke haft noget med telefonstikkene at gøre. Disse er opsat af TDC. El-arbejdet er ligeledes udført af autoriseret håndværker.

F.s.v.a. fyret bemærkes, at min klient 3 måneder efter overtagelse hjalp Deres klient med at starte fyret op. Dette lykkedes. Fyret kom til at køre.

På ovennævnte baggrund ser jeg ingen ansvar for min klient i nærværende sag."

Klagernes advokat anmodede herefter selskabet om forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag mod sælgeren. Af advokatens skrivelse af 20/2 2004 til selskabet fremgår bl.a.:

> "Under sagen vil det blive gjort gældende, at sælger hæfter for de anførte forhold ud fra en garantibetragtning samt at sælger har været bekendt med forholdene og at sælger har forestået totalmoderniseringen af ejendommen, som selvbygger."

Selskabet afviste at yde retshjælpsdækning, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 12/3 2004.

Klagernes advokat har herefter i skrivelse af 25/3 2004 til selskabet bemærket, at det af sælgeren foretagne renoveringsarbejde forud for salget må sidestilles med nybyggeri. Ifølge klagernes advokat er forholdet derfor omfattet af § 2, stk. 5, sidste punktum, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til det påtænkte sagsanlæg.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 18/10 2004 til nævnet bl.a. anført, at forholdet ikke er omfattet af § 2, stk. 5, sidste punktum, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., da sælgeren har boet i ejendommen i tre år, og da ejendommen ikke er erhvervet med salg for øje. Af selskabets skrivelse fremgår endvidere følgende:

> "**Vores vurdering**
> …
> Om der kan rejses krav mod en selvbygger afhænger af, om andre af de opregnede forhold i § 2, stk. 4 [nu stk. 5] er til stede.
>
> Sælger skal have udvist svig eller grov uagtsomhed, og hvad angår tagrende, fyret, telefonstikket og udendørslampe, har advokat S. ikke dokumenteret, hvordan køberne kan løfte deres bevisbyrde for grov uagtsomhed hos sælger. Sælger oplyser, at

genstandene er monteret af professionelle håndværkere, og der foreligger ikke oplysninger om problemer med at få fyret til at køre i sælgers ejertid.

Vi gør opmærksom på, at en eventuel tilsikring mht. tagrende i skødet kun går på tagrendens tilstedeværelse, ikke hvordan den er opsat.

Hvis manglende fodlister må opfattes som tilsikring eller svig/grov uagtsomhed fra sælgers side, og hvis telefonstik og udendørslampe måtte stride mod offentligretlige forskrifter, udgør kravet herfor - fodlister 528 kr. og en andel af elektrikerregning på 6.755,46 kr. - et så beskedent beløb, at omkostningerne ved en retssag herom ikke kan anses for afholdt med rimelig grund i forhold til retshjælpsforsikringen, der har en selvrisiko på 4.000 kr.

Af ovennævnte grunde finder vi ikke, at advokat S. har sandsynliggjort, at sagen vil være rimelig at føre."

Af retshjælpsbetingelserne fremgår:

"**§ 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 bemærker, at det følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 4, at køber ikke er afskåret fra at påberåbe sig en garanti med hensyn til et bestemt forhold ved ejendommen. Nævnet finder, at det forhold, at sælgeren af ejendommen har påtaget sig at opsætte tagrender og levere fodliste, i lovens forstand må anses for en garanti. Med hensyn til tagrenderne finder nævnet således, at sælgers forpligtelse ikke alene er en indestående for, at tagrenden er til stede, men også for, at den er monteret, så den virker efter hensigten. Nævnet finder på den baggrund, at klageren for disse forhold er berettiget til retshjælpsdækning til en sag mod sælgeren af ejendommen.

Vedrørende telefonstikket og udendørslampen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at der foreligger ulovligheder, ligesom nævnet ikke på det foreliggende grundlag anser det sandsynliggjort, at en retssag om fyret ville falde ud til klagerens fordel. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist retshjælpsdækning vedrørende disse forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal yde retshjælp til en sag mod sælgeren af ejendommen vedrørende tagrenden og fodlisterne.

Poul Sørensen
formand