739/06

Den 16. januar 2006 blev i sag nr. 66.416:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i tilknytning til sin hjemforsikring har retshjælpsforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en tvist, hvor han som sælger af en fast ejendom er sagsøgt.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at omkostningerne til retssagen ikke ville være afholdt med rimelig grund.

Det fremgår om den tvist, til hvilken der ønskes retshjælpsdækning, at klageren er sagsøgt med påstand om betaling af 171.800,65 kr. for diverse mangler på det fritidshus, som han med overtagelse den 1/8 2004 solgte til køberen G.L.
Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

...

9. Sælger er forpligtet til, inden overtagelsesdagen, at foranledige taget udskiftet håndværksmæssigt korrekt til ståltag eller eternittag. Såfremt dette ikke er sket pr. overtagelsesdagen er køber berettiget til at lade dette ske for sælgers regning, Der er tale om udskiftning på hovedhuset, udhus og carport."

Ved skrivelse af 3/6 2004 meddelte købers advokat, at købsaftalen kunne godkendes, dog bl.a. med forbehold for, at det gamle tag blev fjernet i forbindelse med udskiftning til ståltag, at der oplagdes 200 mm isolering, og at der udbedredes skader i henhold til tilstandsrapporten.

Ved skrivelse af 4/6 2004 meddelte klagerens ejendomsmægler, at "Forholdet omkring taget kan accepteres af sælger i sin helhed".

Om det videre forløb i sagen har køberens advokat i stævning af 18/1 2005 anført således:

> "I forbindelse med overtagelsen den 1. august 2004 konstaterede sagsøger, at sagsøgte havde fjernet en udendørs lampe og en radiator i køkkenet. Endvidere havde sagsøgte udskiftet postkassen, som var af dyr model af høj kvalitet til en billig model i væsentlig dårligere kvalitet.
>
> Endvidere konstaterede sagsøger, at sagsøgte ikke havde foretaget udskiftningen af taget i overensstemmelse med parternes aftale, idet arbejdet skulle have været udført inden overtagelsen, ligesom det allerede udførte arbejde var behæftet med væsentlige mangler. Mange af de oplagte plader var skåret for korte og rygningen manglede.
>
> Sagsøgte havde samtidig foretaget en nødtørftig afdækning med noget gennemsigtigt plastic, som normalt anvendes til afdækning ved indendørs malerarbejde. Dette plastic var fastgjort med gaffatape.
>
> Sagsøger påtalte forholdene over for sagsøgte, som afviste sagsøgers krav, for så vidt angik udendørslampen, radiatoren og postkassen.
>
> Med hensyn til taget oplyste sagsøgte, at årsagen til den manglende færdiggørelse var, at der var opstået forsinkelser med leveringen af materialerne hertil. Disse ville angiveligt blive leveret af den første uge i august 2004, hvorefter sagsøgte straks ville færdiggøre arbejderne i den efterfølgende uge.

Sagsøger accepterede i første omgang forsinkelsen med udskiftningen af taget

Den 2. august 2004 var sagsøger blevet betænkelig ved situationen vedrørende taget og bad derfor en bekendt, M.K., som er tømrer, om at kigge på taget. Han konkluderer, at det udførte arbejde var behæftet med væsentlige mangler, ligesom han meddelte sagsøger, at den af sagsøgte foretagne afdækning var helt utilstrækkelig i tilfælde regn.

Sagsøger forsøgte forgæves at kontakte sagsøgte telefonisk den samme og den efterfølgende dag for at påpege manglerne samt opfordre ham til at foretage en korrekt afdækning.

Den 4. august 2004 befandt sagsøger sig på ejendommen, og kort tid efter ankomsten begyndte det at regne. På dette tidspunkt forsøgte sagsøger på ny at kontakte sagsøgte telefonisk, dog uden held.

Umiddelbart efter at det begyndte at regne trængte der vand ind i ejendommen som følge af den meget dårlige afdækning, udført af sagsøgte.

Konsekvensen var, at der opstod vandskader på løfter og gulvbelægning i ejendommen.
...
Sagsøgte mødte herefter op på ejendommen med nogle tynde grønne presenninger, som han lagde op og fastgjorde med gaffatape, hvilket naturligvis var helt utilstrækkeligt.

Som følge af vandskaderne måtte sagsøger udsætte indflytning af bohave til den 6. august 2004.
...

Den 11. august 2004 ringede sagsøgte til sagsøger og meddelte, at han ville komme dagen efter og lægge resten af taget. Sagsøger undrede sig, idet de sidste materialer fortsat ikke var leveret.

Sagsøger meddelte samtidig sagsøgte, at han ville blive nægtet adgang til ejendommen hvis han kom, idet hun gjorde gældende, at det allerede udførte arbejde var behæftet med væsentlige mangler, ligesom den udførte afdækning var særdeles mangelfuld og årsag til betydelige vandskader.

Sagsøger lod herefter en håndværksmæssigt korrekt afdækning med plader udføre, hvorefter der ikke er opstået yderligere vandskader."

Det fremgår videre af sagen, at køberen efterfølgende kontaktede den bygningssagkyndige med henblik på en gennemgang af ejendommen. Af hans rapport dateret den 16/8 2005 fremgår bl.a., at taget ikke var lagt forskriftsmæssigt korrekt, idet det bl.a. var udført uden undertag med fejlagtig lægteafstand, manglende inddækningsbånd, tagfodsplade og fuglegitter, bulede og forkert tilpassede tagplader samt utilstrækkelig ventilering af tagrummet.

Køberen indhentede herefter tilbud på tagrenovering på i alt 141.932,15 kr. inkl. moms.

Da køberens advokat - som konsekvens af manglerne ved ejendommen - tilbageholdt 200.000 kr. over refusionsopgørelsen, kontaktede klageren sin advokat, som ved skrivelse af 8/10 2004 anmodede selskabet om retshjælpsdækning til tvisten.

Ved skrivelse af 7/2 2005 meddelte selskabet afslag på retshjælpsdækning under henvisning til, at det ikke fandt det sandsynliggjort, at sagen kunne føre til et for klageren positivt resultat.

Ved skrivelse af 9/2 2005 til selskabet anmodede klagerens advokat om en revurdering af afslaget på retshjælpsdækning. Til støtte for påstanden om retshjælpsdækning anførte advokaten, at baggrunden for, at sælger ikke havde færdiggjort taget i overensstem-

melse med købsaftalen i det hele, kunne henregnes til køberen, som bl.a. havde afvist klageren, da han ønskede at færdiggøre taget. Af skrivelsen fremgår desuden:

> "Afslutningsvis kan jeg oplyse om at modregning i refusionssaldo som udgangspunkt forudsætter aftale, forlig eller dom, ellers er det selvtægt. Derimod kan der formentlig ske tilbageholdelse i refusionssaldo eller købesum med henblik på modregning, såfremt der i forbindelse med handlens gennemførelse er opstået tvist, der er begrundet i sælgers manglende opfyldelse af aftalegrundlag, og hvor en af parterne anlægger sag med henblik på opnåelse af dom til opfyldelse af sit krav. Opmærksomheden henledes i øvrigt på, at der i det konkrete tilfælde ikke er sket modregning i en refusionssaldo, men tilbageholdelse i -/manglende frigivelse af restkøbesum, med henblik på modregningsadgang, såfremt køber opnår dom for sit krav, eller der indgås forlig herom."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på retshjælpsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 12/4 2005 bl.a.:

> "Efter købsaftalen er forsikringstager forpligtet til at udskifte taget på bygningerne på grunden som nævnt inden overtagelsen den 1. august 2004. Gør han ikke dette er forsikringstager - også iflg. købsaftalen berettiget til at få taget udbedret for forsikringstagers regning.
>
> Der er modtaget et tilbud på omkring 150.000 kr. og med tillæg af omkostninger nås op på stævningsbeløbet små 180.000 kr.
>
> Købers advokat har tilbageholdt 200.000 kr. over refusionsopgørelsen, hvilket købers advokat er berettiget til, jf. vedlagte kendelse.
>
> Forsikringstagers advokat angiver, at køber selv har meddelt fristforlængelse vedr. reparation. Det er korrekt, at der for så vidt er givet en frist til forsikringstager af køber kort efter den 1. august 2004, da hun har overtaget ejendommen, men hurtigt bliver det klarlagt, at afdækning er mangelfuld og arbejdet med taget ligeså, og endelig sker der vandskader som følge heraf. Der er ikke givet forsikringstager fristforlængelser, men blot indrømmet køber en mulighed for at bringe forholdet i orden. Da

det hurtigt viser sig, at forsikringstager ikke har evne og vilje til at sikre køber det hun har krav på, er hun berettiget til at tilbageholde de 200.000 kr. som svarer til de formodede udgifter over refusionsopgørelsen.

Der er ikke rimelig tvivl om, at købers krav er rimeligt, og derfor kan der ikke gives forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til retssagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at der er en sådan udsigt til, at retssagen vil føre til et for ham gunstigt resultat, at han efter forsikringsbetingelserne har haft rimelig grund til at føre sagen. Herefter og efter det i øvrigt oplyste kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

7. 66.416