767/07

Den 7. marts 2007 blev i sag nr. 69.800:

xxxxxxx xx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har tegnet husforsikring med dertil knyttet retshjælpsdækning, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

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

Klagernes advokat har ved skrivelse af 9/3 2006 ansøgt selskabet om forhåndstilsagn til retshjælpsdækning til et søgsmål og i skrivelse redegjort således for sagen:

> "Angående sagen skal jeg oplyse, at denne drejer sig om at mine klienters køb af A.vej ..., og at mine klienter efter overtagelsen har konstateret, at huset på grund af den tunge trafik uden for huset har voldsomme rystelser.
>
> Rystelserne er af en karakter der er klart uacceptabelt, idet de er af en sådan karakter, at mine klienter vågner om natten samt at kopper og glas hopper på bordet.
>
> Jeg vedlægger en række skrivelser mellem sælger og R. Amt som alle ligger forud for handlen. Af disse skrivelser fremgår det klart, at sælger har været af den opfattelse, at rystelserne var et problem som var uacceptable og som hidrørte fra belægningen på vejbanen uden for huset.
>
> Ligeledes har sælger løbende drøftet spørgsmålet med øvrige naboer på vejen samt overvejet muligheden for hvorledes dette kunne udbedres.

Mine klienter er af den opfattelse, at der er tale om en så mærkbar forringelse af ejendommen, at såfremt de havde været bekendt med denne på tidspunktet for købet, ville ejendommen have været prisfastsat væsentligt mindre.

Jeg har derfor ved skrivelse af 27. januar 2006 fremsat krav imod sælger, hvilket blev afvist i skrivelse af 16. februar 2006, hvorfor et sagsanlæg er nødvendigt i sagen."

Selskabet har ved skrivelse af 17/3 2006 meddelt advokaten afslag på forhåndstilsagnet, hvorfor advokaten efter indsigelse over for selskabet har indbragt sagen for nævnet og hertil i skrivelse af 12/7 2006 anført:

"Som det fremgår af vedlagte korrespondance har mine klienter købt et hus, hvor det efter overtagelsen blev konstateret, at sælger ikke havde overholdt den loyale oplysningspligt og oplyst køberne om ualmindelig store vibrationer i jorden som følge af unormal vejbelægning på den nær ved liggende vej.

Ligeledes fremgår det at sælger ubestridt var klar over disse mangler ved ejendommen til trods for at der ikke blev oplyst herom i forbindelse med købet.

Som følge deraf har køberne fået en mangelfuld vare, idet at det er deres opfattelse af sagen, at huset er faldet væsentligt i værdi forhold til den erlagte købesum."

Selskabet har i svarskrivelse af 17/7 2006 til nævnet anført:

"Det er vores opfattelse, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen.

Ved brev af den 09.03.06 anmelder forsikringstagers advokat en tvist om mangler ved en ejendom, som forsikringstager har overtaget den 01.11.05.

Som det ses af anmeldelsen, er det forsikringstagers advokats opfattelse, at generne fra trafikken på den nærliggende trafikvej udgør en mangel, og at sælger har handlet i strid med den loyale oplysningspligt ved ikke at give oplysning herom.

Et retshjælpstilsagn forudsætter i henhold til § 5, stk. 1, at sagen føres med rimelig grund, og der forstås i praksis herved, at sikrede skal have rimelig udsigt til at få medhold i sin påstand.

Efter en gennemgang af sagen fandt vi ikke, at der er en så rimelig udsigt til at få medhold i sagen, at vi kunne imødekomme anmodningen om et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Vi henviser til, at det ikke er en retlig relevant mangel ved ejendommen, at der er meget eller tung trafik på den trafikvej, som ejendommen ligger umiddelbart op til, og at der således ikke er tale om et forhold, som ligger ud over hvad køber i den konkrete situation må forvente, se herom Rosenmeier, 'Mangler ved fast ejendom', 4. udg. s. 28.

Dertil kommer at det fremgår af salgsopstillingen, at ejendommen er beliggende umiddelbart op til trafikvejen, hvorfor forsikringstager må forvente en ganske betydelig trafik forbi ejendommen, hvilket forsikringstager rent faktisk også har forventet, se forsikringstagers udaterede redegørelse, hvorefter 'Huset ligger ned til R., og naturligvis har vi forventet en del trafikstøj som følge deraf', s. 7 i anmeldelsen.

Dertil kommer, at de angivne rystelser angiveligt ikke har givet anledning til reklamation umiddelbart efter overtagelsen, men angiveligt først et halvt år efter overtagelsen, og at forsikringstager ifølge modparten har fjernet en væg, en skillereol samt tæpper, og det er modpartens opfattelse, at disse ændringer har bidraget til generne.

Vi henviser afslutningsvis til Landsrettens præmisser i U2005.1885V, hvor Landsretten indledningsvist udtaler, at 'Ejendommen Å.vænget ligger placeret, så den grænser direkte op til banearealet. De indstævnte har således ved købet accepteret en vis støjbelastning. En køber af en ejendom med den pågældende beliggenhed må tillige påregne at der kan blive tale om en vis fremtidig forøgelse af støjen...', hvorefter Landsretten - dog også under indryk af, at planerne om etablering af godscentret var skrinlagt - frifandt sælger under henvisning til, at der ikke forelå en retlig relevant mangel.

Vi minder for god ordens skyld om, at i dommen havde sælger ikke oplyst at der forelå en regionsplan om etablering af godscenter, hvorimod sælger i nærværende sag har oplyst, at ejendommen ligger ud til trafikvej, hvorfor Landsrettens afgørelse gælder desto mere.

Vi fastholder afgørelsen, og bemærker, at vores afslag er et afslag på at give forhåndstilsagn, og såfremt sikrede gennemfører sagen og får væsentligt medhold, er vi indstillet på at revurdere sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringens?**

1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til ag føre sagen, eller fordi disse ikke stå i rimeligt forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet - under henvisning til at man finder, at der ikke er rimelig grund til at føre proces - har

afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til retssagen. Da selskabets afgørelse således findes at være i overensstemmelse med de gældende betingelser,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson