776/07

Den 27. juni 2007 blev i sag nr. 70.753:

xx xxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning i anledning af et påtænkt sagsanlæg mod ejeren/sælgeren af den lejlighed, som klageren bebor.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at klageren ikke har rimelig udsigt til at få medhold i det påtænkte sagsanlæg.

Det fremgår af sagen, at klageren ved skrivelse af 13/3 2005 modtog tilbud på køb af den lejlighed, han og hustruen bebor i H. som lejere. Det fremgik, at lejligheden kunne erhverves for 2.970.000 kr. Endvidere var følgende anført:

> "Ønsker De at høre mere, så send vedlagte interessekort i svarkuverten. Vi sender så snarest salgsopstilling med Deres ønske om udbetaling samt forskellige forslag til finansiering med månedlige ydelser, nå De kan sammenligne brutto- og nettoydelser.
>
> Er De interesseret, er vi til tjeneste med yderligere informationer - enten pr. telefon eller ved et møde, hvor vi kan gennemgå mulighederne for Dem.
>
> Dette tilbud er personligt til Dem - herunder prisen, Det gælder alene, såfremt vi har modtaget Deres interessekort inden d. 31. marts 2005, kl. 16.00. I modsat fald er tilbudet bortfaldet."

Klageren henvendte sig angiveligt den 17/3 2005 telefonisk til tilbudsgiver, på baggrund af hvilken henvendelse der fremsendtes salgsopstilling med finansieringsforslag.

Ved skrivelse af 31/8 2005 henvendte klagers advokat sig til tilbudsgiver, idet han havde forstået på sin klient, at der var sået tvivl om salgsprisen på lejligheden. Advokaten henviste i skrivelsen til, at hans klienter havde rettet henvendelse den 17/3 2005, og undrede sig over, at mægleren ikke havde fulgt op på sagen.

Som svar på henvendelse tilskrev mægleren advokaten ved skrivelse af 8/9 2005, hvoraf det fremgik, at det første tilbud var bortfaldet, idet tilbuddet var betinget af, at interessekortet skulle returneres inden for den frist, der var angivet i tilbuddet, nemlig inden den 31/3 2005, hvilket ikke var sket. Herudover anførtes, at fremsendelse af salgsopstilling med finansieringsforslag efter telefonisk henvendelse ikke kunne sidestilles med accept at tilbuddet.

Advokaten har i den efterfølgende korrespondance anført, at tilbudsgiver som den professionelle part over for klageren burde have gjort klageren klart, at udlejerens tilbud ikke kunne anses for endeligt tiltrådt.

Tilbudsgiverens advokat har i sagen afslutningsvis i skrivelse af 18/11 2005 bl.a. anført:

> "Der er intet i sagen, der indikerer, at der hverken direkte eller indirekte kan indfortolkes, at der mellem parterne er etableret en aftale på baggrund af et afgivet tilbud og en efterfølgende accept eller hermed sidestillet.
>
> På mig virker det mere som om Deres klienter i slutningen af august finder ud af, at udviklingen i priserne for ejerlejligheder i området har været stærkt opadgående, hvorfor man fra Deres klienters side ønsker at 'genoplive' en mulighed for at erhverve ejerlejligheden, i hvilken anledning man tilsyneladende kontakter Dem, hvorfor De fremkommer med Deres skrivelse af 31. august d.å.
>
> Jeg skal derfor gøre Dem opmærksom på, at der på ingen måde kan blive tale om at ejerlejligheden vil blive overdraget til Deres klienter til den pris, der var gældende primo 2005, men for det tilfælde at Deres klienter fortsat ønsker at erhverve ejerlejligheden vil det ske til dagens markedspriser og under den udtrykkelige forudsætning at min klient alligevel ønsker at sælge til Deres klienter."

Klagers advokat anmodede efterfølgende ved skrivelse af 6/1 2006 selskabet om forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til gennemførelse af sagen ved domstolene.
Ved skrivelse af 2/3 2006 meddelte selskabet afslag på retshjælpsdækning med henvisning til, at det ikke var overbevist om sagens rimelighed, og udbad sig nærmere om hændelsesforløbet.

Advokaten har i skrivelse hertil af 18/4 2006 bl.a. anført, at der ikke var fastsat en frist for accept af tilbuddet, eller at tilbudet var tidsbegrænset, idet interessekortet ikke indeholdt nogen bestemmelse herom.

Selskabet fastholdt imidlertid afvisningen, hvorefter klageren i klage modtaget i nævnet den 4/12 2006 har nedlagt følgende påstand:

> "Tilsagn om retshjælpsdækning med henblik på at retsforfølge sagen over for sælger (og sælgers repræsentant)."

Til støtte for sin påstand har klageren bl.a. anført:

> "Det er vores opfattelse, at tilbud om køb af vores nuværende lejebolig er bortfaldet uberettiget (tilbud til defineret pris på DKK 2.970.000,-). Vi har overholdt vores primære forpligtelse jf. fremsatte tilbudsbetingelser og vi ønsker at fastholde sælger (og sælgers ejendomsmægler) på det først fremsatte tilbud!"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 21/12 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vi har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, da vi er af den opfattelse, at vores kunder ikke har rimelig udsigt til at få medhold i det påtænkte sagsanlæg, hvor påstanden vil være, at Ejendomsinteressentselskabet T. N. B og EDC Mæglerne skal sælge lejligheden til kr. 2.970.000,00. Vores afslag er begrundet i retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3 sammenholdt med § 5., stk. 1.
>
> Det er vores opfattelse, at vores kunder ikke vil kunne føre bevis for, at tidsfristen i EDC Mæglernes brev af den 13. marts 2005 ikke er gældende for vores kunder.
> ...
> Vi mener ikke, at det er muligt at føre bevis for, at kunderne telefonisk fik oplyst, at de ikke behøvede at indsende interessekortet, da det efter vores opfattelse var en klar forudsætning for, at kunne købe lejeligheden til den tilbudte pris.
>
> Videre må vi, for det tilfælde at Ankenævnet mener, at vores kunder reagerer i tide, gøre gældende, at der ikke foreligger en aftale.

Den omstændighed at man beder om salgsopstilling og finansieringsforslag er ikke udtryk for en accept af forslaget.

Det gøres af advokat A.F. gældende, at vore kunder er forbrugere med deraf følgende særlige retsstilling i aftaleloven, hvor EDC Mæglerne burde have fulgt op på det fremsendte salgsmateriale. I vores øjne vil det være uoverkommeligt, hvis ejendomsmæglerne skulle følge op på alle de salgsopstillinger og finansieringsforslag man udsender.

Hertil kommer, at vores kunder burde være de nærmeste til at følge op på det modtagne salgsmateriale, hvorfor man gennem passivitet i 5 1/2 måned har mistet muligheden for at gøre brug af det oprindelige tilbud jf. i den forbindelse også aftalelovens § 3. Vi kan i den forbindelse heller ikke afvise, at det forholder sig som angivet af T.M. i brev af 18. november 2005 - ... - nemlig, at de dengang stigende ejendomspriser ikke mindst i H. gjorde det interessant, at forsøge at 'genoplive' tilbuddet i efteråret 2005.

Endelig må vi henvise til brevet af 17. marts 2005 - ... - hvor EDC mægleren klart angiver, at vores kunder skal ringe for yderligere information eller aftale et møde."

Nævnet udtaler:

Det fremgår entydigt af tilbudsskrivelsen af 13/3 2005, at interessekortet skulle returneres inden den 31. i samme måned. Efter klagerens telefoniske henvendelse den 17/3 2005 om salgsopstilling reagerede klageren først ved sin advokats skrivelse af 31/8 2005.

På denne baggrund og i øvrigt efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at den af klageren påtænkte sag mod sælger og dennes repræsentant vil føre til et gunstigt resultat for klageren. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.
Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson