781/07

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.878:

xxxxx xx xxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Lærerstandens Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, har retshjælpsforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en tvist, hvor de som sælgere 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 er således selskabets opfattelse, at klagerne vil tabe retssagen.

Det fremgår om den tvist, til hvilken der ønskes retshjælpsdækning, at klagerne er sagsøgt med påstand om, at de skal anerkende, at de ved den underskrevne slutseddel af 16/4 2006 har solgt deres fritidshus til sagsøgerne med overtagelse den 20/5 2006.

Af BBR-ejermeddelelsen fremgår det, at fritidshuset er opført i 1960, og at det består af to bygninger på henholdsvis 80 m² og 24 m². Matriklens samlede areal er ifølge det oplyste på 1.263 m².

Sagsøgernes advokat har i stævningen af 16/8 2006 redegjort for sagen således:

> "Ved slutseddel af d. 16. april 2006, jf. bilag … erhvervede sagsøgerne fra sagsøgte ejendommen beliggende K., men lod af hensyn til sagsøgerne [sagsøgte] tidspunktet stå åbent for overtagelse.

> I e-mail af d. 22. april 2006, jf. bilag … foreslog sagsøgerne [sagsøgte] d. 20. maj 2006 som overtagelsesdato, hvilket sagsøger accepterede i e-mail af d. 23. april 2006, hvorefter dette punkt også var afklaret.
>
> Af den efterfølgende korrespondance fremgår klart, at købsaftalen - også efter sagsøgtes opfattelse - var endelig indgået, idet parterne omtalte garantistillelse, finansiering, betaling, henvendelse til advokat o.s.v.
>
> Ved e-mail af d. 8. maj 2006, jf. bilag … meddelte sagsøgte pludselig uden begrundelse, at sagsøgte ikke ville vedstå handlen, men i den efterfølgende korrespondance mellem parternes advokater har sagsøgte påstået, at der ikke var indgået nogen aftale på trods af indhold af slutsedlen og enighed om overtagelsesdato, jf. bilagene …"

Af det i stævningen nævnte bilag fremgår bl.a.:

> "**1. Parterne**
> Undertegnede *Aa.B.* [klagerne] …
> sælger herved til *R.T.S.* …
>
> **5. Overtagelse**
> Ejendommen overtages af køberen den _____ …
>
> **7. Købesum**
> Købesummen er aftalt til kr. *Kontant 1.350.000* …
>
> **13. Særlige vilkår**
> Køberen er pligtig at tage skøde på den solgte ejendom senest den _____, og køberen er berettiget til at fordre skøde på ejendommen, når _____.
>
> Indtil slutsedlen er forsynet med såvel sælgerens som køberens underskrift, er den at betragte som et tilbud fra den ene af parterne.
> …
> Underskrevne parter, der er myndige og har fuld rådighed over vore boer, erkender herved på de ovenfor fastsatte vilkår at have handlet den nævnte ejendom, og vi forpligter os herved til at opfylde denne slutseddel i alle dens ord og punkter."

Den 16/4 2006 er slutsedlen underskrevet af sagsøgerne og sagsøgte (klagerne)

Klagernes advokat har i svarskriftet af 28/8 2006 nedlagt *primær* påstand om, at der ikke er indgået en endelig og bindende aftale mellem parterne om køb/salg af fritidshuset. Til støtte herfor har advokaten bl.a. henvist til, at slutsedlen indeholder flere uudfyldte punkter, og således ikke "er egnet til at danne baggrund for en eksigibel dom". Som eksempel har advokaten nævnt, at der mangler oplysninger om servitutter, finansiering af købesummen, hvordan evt. sælgerpantebreve skal formuleres ligesom der ikke er anført en overtagelsesdato i dokumentet. *Subsidiært* har klagernes advokat gjort gælden-

de, at klagerne, jf. aftalelovens § 31, ikke er bundet af en eventuelt indgået aftale. Til støtte herfor har advokaten anført, at det pågældende fritidshus er betydeligt mere værd end de 1.350.000 kr., som købesummen er fastsat til i slutsedlen. Advokaten ønsker i den forbindelse en uvildig værdiansættelse af fritidshuset. *Mest subsidiært* har advokaten henvist til aftalelovens §§ 32, 33 og 36.

Det fremgår af SKAT's ejendomsskemaet "Ejendomsoplysninger vedr. ejendomsværdiskat" fra 2005, at fritidshusets ejendomsværdi afrundet udgjorde 1.300.000 kr.

Sagsøgernes advokat har i sin replik af 23/10 2006 redegjort for forløbet forud for underskrivning af slutsedlen således:

> "Sagsøger R.S.'s familie har gennem mange år haft sommerhus ved K., og R.S.' far - B.S. - erfarede umiddelbart efter d. 1. april 2006, at sagsøgte havde sit sommerhus til salg.
>
> B.S. og dennes ægtefælle J.S. skulle tilbringe påsken 2006 i familiens sommerhus og ankom onsdag d. 12. april 2006 til sommerhuset.
>
> Under en gåtur skærtorsdag gik de hen til sagsøgtes sommerhus for at forhøre sig nærmere om vilkårene for køb af sommerhuset.
>
> Da de ankom til sommerhuset kunne de se et 'til salg skilt' i et [af] sommerhusets vinduer, og en kvinde var ved at forlade huset og sætte sig ind i en bil (sagsøgte oplyste efterfølgende, at det var sagsøgtes datter).
>
> Sagsøgte oplyst, at han var i forhandling om salg af sommerhuset til en nabo eller en arkitekt, hvorfor sagsøgte ikke ville sælge til andre, inden disse forhandlinger var afsluttet.
>
> Langfredag kontaktede sagsøgte selv B.S. og meddelte, at naboen ikke ville købe, idet naboen fandt prisen for høj, medens han helst ikke ville sælge til arkitekten, der ville nedrive sommerhuset for at bygge et nyt.
>
> På vegne af sagsøgerne tilbød B.S. at give kr. 50.000,00 mere end arkitekten, og de enedes om et salg for en kontant købesum på kr. 1.350.000,00.
>
> Aftalen blev, at sagsøgte ville udfærdige en slutseddel, og B.S. kontaktede sagsøgerne, der ville køre til K. påskesøndag for at underskrive slutseddelen, hvilket skete samme dag i sagsøgtes sommerhus."

Af replikken fremgår desuden bl.a.:

> "I deres aftale vedrørende sommerhuset er parterne enige om de væsentligste punkter:
> • hvilket sommerhus
> • overtagelsesdato
> • købesum

medens de punkter, som sagsøgte referer til i svarskriftet p. 1 midtfor enten er punkter uden betydning for aftalen, eller kan udfyldes med sædvanlige vilkår eller kutymer for tilsvarende handler i området for sommerhuse.

Under alle omstændigheder er der ikke tale om væsentlige punkter.

Det bestrides, at aftalelovens § 31 finder anvendelse på aftaleforholdet i nærværende handel, og sagsøgte opfordres til at redegøre for, hvilke momenter i aftalelovens § 31, der skulle kunne bruges i nærværende sag."

Heroverfor har klagernes advokat i sin udaterede duplik bl.a. anført:

"Det bestrides, at sagsøgte skulle have henvendt sig til B.S. Det bestrides, at der har været et til salg skilt i sommerhusets vindue.

Det har aldrig været på tale at sælge sommerhuset til nogen nabo. Som følge af sygdom hos sagsøgtes hustru, overvejede sagsøgte at sælge ejendommen.

Det er påfaldende, at B.S. på vegne af personer, der ikke har set ejendommen, kan tilbyde at give kr. 50.000,00 [mere] end andre. Den pris, der postuleres at være handlet til, forklarer imidlertid ganske udmærket, at B.S. på vegne 3. personer kunne tilbyde et sådant beløb, idet sommerhuset formentlig er mellem 2-3 millioner kroner værd.

Det bestrides, at slutsedlen bilag … skulle være en endelig og bindende aftale."

Klagernes advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Til støtte herfor henviser advokaten til, at der er rimelig grund til at føre sagen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på retshjælpsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 3/1 2007 bl.a.:

"Vi skal til det allerede anførte supplerende oplyse, at den af advokaten fremlagte retspraksis ikke synes at støtte, at vore medlemmer vil blive frifundet i sagen. Vi henviser herved bl.a. til U1988.979 hvor landsretten specifikt henviser til, at der ikke i sagen forelå underskrevet slutseddel.

Det er som bekendt tilfældet i nærværende sag, hvor vore medlemmer er stævnet, og hvor der ikke er optaget forbehold af nogen art i slutsedlen. Hertil kommer, at der mellem parterne har været ført en langvarig korrespondance som efter vor opfattelse fastslår, at der er indgået en aftale om salg af ejendommen.

For så vidt angår det i svarskriftet anførte skal vi venligst henvise til U1995.709, U1996.2 og 1997.643, hvorefter et skøde kan antages til tinglysning, såfremt det indeholder de sædvanlige vilkår for handlen.

Vi må efter en gennemgang at sagen fastholde, at der ikke kan bevilges retshjælpsdækning i den konkrete sag, men at vi er indstillet på at revurdere vort afslag, såfremt vore medlemmer får helt eller delvis medhold."

Heroverfor anfører klagernes advokat i skrivelse af 15/1 2007 til nævnet bl.a.:

"Med hensyn til sagens rimelighed gøres det gældende, at forsikringsselskaberne bør være tilbageholdende med at afslå retshjælpsdækning med henvisning hertil, medmindre der er tale om åbenlyse forhold, idet selskaberne alene tager stilling på baggrund af et skriftligt materiale, uden at der har fundet en bevisførelse sted.

…

Der vedlægges kopi af replik og duplik, og der henvises også til det i duplikken anførte.

Dette tilsiger klart, at 'slutsedlen' ikke har kunnet danne baggrund for en endelig indgået aftale. Det er i denne forbindelse uden betydning, hvorvidt slutsedlen kunne være tinglyst, idet tinglysningsbekendtgørelsens formkrav ikke er særlig vidtgående, og der henvises i denne forbindelse til bekendtgørelse nr. 1024 af 15. december 1993 med senere ændringer. Bekendtgørelsen forlanger en anmelder, erhververens navn og adresse og en nøjagtig matrikelbetegnelse samt bør indeholde en henvisning til gældende servitutter for at undgå retsanmærkning herom, selvom det ikke er noget krav.

Det er i denne forbindelse ikke rimeligt, at forsikringsselskabets forsikringstager, der er født henholdsvis i 1921 og ægtefællen i 1926, skal leve med usikkerheden om, hvorvidt der er retshjælpsdækning for omkostninger i en sag af den pågældende type."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 5/2 2007 bl.a.:

"Der er indgået en skriftlig aftale, og der er herved indgået en bindende aftale mellem parterne. Udfærdigelse af skøde tjener alene et tinglysningsmæssigt formål."

Nævnet har fået forelagt den omfattende e-mail-korrespondance, der har fundet sted mellem sagsøgere og sagsøgte i perioden 18/4 - 8/5 2006.

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.

…

§ 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 klagerne ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at der er en sådan udsigt til, at retssagen vil føre til et for dem gunstigt resultat, at de 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 give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand