806/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 73.417:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at give tilsagn om retshjælpsdækning til en sag mod sælgerne af klagerens ejendom.

Selskabet har afvist at give tilsagn med henvisning til, at der ikke er rimelig udsigt til, at klageren vil få medhold i sagen mod sælgerne.

Det fremgår af sagen, at klageren i november 2006 købte en ejendom med overtagelse den 15/12 2006.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> "Køber er gjort bekendt med, at grundejerforeningsforespørgsel vil blive bestilt hos foreningens formand / administrator, det bemærkes dog kun i det omfang at medlemskab af foreningen er pligtigt medlemskab. Handlen er derfor fra købers side betinget af, at der ikke i forbindelse med administrators svar fremkommer for køber særligt byrdefulde forhold. Undtaget herfra er dog forhold, som allerede er oplyst i nærværende købsaftale. Såfremt nærværende forbehold ønskes gjort gældende, skal det ske skriftligt overfor sælgers ejendomsmægler senest 5 dage efter, at kopi af oplysningerne er kommet frem til køber / købers rådgiver. **SÆLGER OPLYSER OM MEDLEMSPLIGT:** _____ **!!!**"

I september 2004 blev det på en ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningen besluttet at godkende et endeligt forslag om vejrenovering. Projektet, der medførte en

udgift på 59.673,00 kr. for den enkelte grundejer, blev ligeledes omtalt i efterfølgende nyhedsbreve.

Den 20/11 2007 søgte klageren om retshjælp til et søgsmål mod sælgerne af ejendommen. Klageren mente, at sælgerne ikke havde overholdt deres loyale oplysningspligt forud for salget af ejendommen, idet de ikke havde oplyst om den forestående vejrenovering og den deraf følgende forpligtelse for klageren til at bidrage med 59.673,00 kr.

Forud for ansøgningen om retshjælpsdækning havde klagerens advokat rettet henvendelse til ejendomsmægleren, hvis ansvarsforsikringsselskab afviste, at ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende. Sælgernes advokat afviste ligeledes, at sælgerne kunne gøres ansvarlige, idet klageren ikke havde gjort indsigelser inden for 5-dagesfristen i købsaftalen. Herefter rettede klagerens advokat ved skrivelse af 13/9 2007 henvendelse til klagerens tidligere advokat, der havde berigtiget handlen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "I ovennævnte sag har De berigtiget handlen, og ejendomsmægleren har den 7. december 2006 både pr. mail og almindeligt fremsendt oplysningerne fra grundejerforeningen vedrørende vejvedligeholdelse til Dem.
>
> Indsigelsen er først fremkommet fra købers nye advokat den 5. januar 2007.
>
> Det var anført i købsaftalen, at man havde 5 dages frist til at gøre indsigelser - herefter var handlen endelig.
>
> Jeg beklager at måtte meddele, at jeg mener, at der er begået en advokatfejl. Uanset, at sælgerne burde være bekendt med dette store projekt til 13 mill. kroner - da det både har været fremlagt på ekstraordinære og ordinær generalforsamlinger og fremsendt ud til ejerne - mener jeg at vi må lade det være op til Deres forsikringsselskab, om de vil køre regres på sælgerne."

Af den berigtigende advokats skrivelse af 17/9 2007 fremgår bl.a.:

> "Jeg kunne forstå på M. [klageren], at man ikke havde bedt D. gøre indsigelse overfor selve eksistensen af det i grundejerforeningen vedtagne vejprojekt og den deraf følgende økonomiske forpligtelse. Derimod havde man aftalt, at der skulle gøres krav gældende overfor sælger med henvisning til at denne i forbindelse med handelen havde gjort sig skyldig i en svigagtig fortielse ved intet at oplyse om denne forpligtelse, som sælger i kraft af det skriftlige materiale fra grundejerforeningen og den gennemførte urafstemning havde eller burde have fuldt kendskab til, alt sammenholdt med sælgers erklæring i købsaftalen om, at der ikke påhviler ejendommen overdragelig gæld til overtagelse udenfor købesummen.
> Dette perspektiv havde jeg drøftet med M. og C., men jeg havde ikke fået skrevet til sælger/ejendomsmægler herom, inden jeg ved juletid blev hospitalsindlagt med en blodprop …"

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal give tilsagn om retshjælpsdækning til sagen mod sælgerne af ejendommen vedrørende spørgsmålet, om sælgerne har tilsidesat deres loyale oplysningspligt. Advokaten har i den forbindelse henvist til en stævning af 19/11 2007 fremgår bl.a.:

> "Det gøres gældende,
>
> at de sagsøgte har undladt at opfylde deres loyale oplysningspligt og derfor skal betale erstatning til sagsøgerne svarende til deres tab,
>
> at sagsøgerne - såfremt forholdet ikke findes erstatningspådragende - er berettigede til et afslag i købesummen af samme størrelse som det påstævnte beløb på grund af de sagsøgtes manglende oplysning om den ekstraordinære udgift til det allerede igangsatte vejprojekt.
>
> Endelig gøres det gældende,
>
> at de sagsøgte ikke kan slippe for ansvaret ved, at sagsøgernes repræsentant ikke har reageret indenfor 5 dage efter, at materialet er kommet til dennes kundskab."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 5/3 2008 bl.a. anført:

> "Klagen giver ikke selskabet anledning til at ændre sin stillingtagen i forhold til det meddelte afslag på retshjælpsdækning.
>
> Der foreligger efter selskabets bedømmelse fortsat ikke en sådan udsigt til, at klagerne kan opnå medhold, at der er rimeligt grundlag for et søgsmål, som der vil kunne meddeles forhåndstilsagn om retshjælp til, jf. retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3, sammenholdt med § 5, stk. 1.
>
> Der er ved afslaget særligt lagt vægt på det forhold, at selv om det måtte kunne lægges til grund, at sælgerne har undladt at oplyse ejendomsmægleren om den i grundejerforeningen vedtagne vejrenovering og den deraf følgende økonomiske forpligtelse, så vil klagerne ikke kunne godtgøre noget erstatningsberettiget økonomisk tab i anledning heraf. Som det også er angivet i brevet fra ejendomsmæglerens ansvarsforsikringsselskab, valgte ejendomsmægleren netop at indskrive en klausul i købsaftalen om, at der fra grundejerforeningen kunne indhentes oplysninger om eventuelle forpligtelser. Ved byrdefulde forpligtelser havde klagerne mulighed for at træde tilbage fra aftalen indenfor 5 dage.
>
> Det kan lægges til grund, at oplysningerne omkring grundejerforeningen rent faktisk tilgik klagernes berigtigende advokat, men at denne ikke reagerede indenfor 5-dages fristen overfor sælger.
>
> På dette grundlag er det selskabets vurdering, at klager ikke vil kunne løfte bevisbyrden for, at sælgerne skulle have handlet svigagtigt ved en undladelse af til ejendomsmægleren at oplyse om grundejerforpligtelsen lige så lidt som klagerne vil kunne løfte bevisbyrden for, at denne undladelse har ført til et erstatningsberettiget tab for klagerne. I relation til sidstnævn-

te er der særligt lagt vægt på det forhold, at klagerne undlod at udnytte 5 dages fristen til tilbagetrædelse fra handlen. Oplysningerne om de byrdefulde forhold - som der jo netop var indføjet en helt særskilt klausul om i købsaftalen - fremkom til klagerens advokat, og sælgerne kan ikke 'klandres' for advokatens blodprop, der muligvis - muligvis ikke - var årsagen til den manglende indsigelse.

Hvorvidt der måtte være grundlag for et rimeligt søgsmål mod klagernes berigtigende advokat er der ikke taget stilling til fra selskabets side allerede af den grund, at der ikke er ansøgt om retshjælp til et sådant søgsmål."

Herudover har selskabets advokat i skrivelse af 10/3 2008 til nævnet anført:

"Idet jeg takker for ankenævnets brev af 6. marts 2008, hvormed fulgte det svarskrift, der er indgivet af sagsøgte i retssagen, bemærker jeg alene, at svarskriftet angiver, hvad man måtte forvente fra sagsøgtes side.

Sagsøgte har - som forventet - angivet, at det af købsaftalen klart fremgår, at køber selv både de kunne og skulle rette henvendelse til grundejerforeningen, for at få oplyst nærmere om eventuelle forpligtelser i forhold til grundejerforeningen. Dette er ikke sket.

Herudover henledes ankenævnets opmærksomhed i øvrigt også på sælgers oplysning om, at man ikke forud for salget var bekendt med størrelsen af omkostningerne til vejrenoveringen, hvilket tydeliggør, at klager vil få endog særdeles svært ved at løfte bevisbyrden for, at han alene som følge af sælgers forhold skulle være påført et tab, endsige at der skulle være handlet illoyalt fra sælgers side."

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. 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 finder efter sin gennemgang af sagen, at der er en sådan rimelig grund til en retssag mod sælgerne af ejendommen, at selskabet skal give klageren tilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Lærerstandens Brandforsikring G/S, skal yde klageren retshjælpsdækning til det påtænkte sagsanlæg mod sælgerne af ejendommen.

Poul Sørensen
formand