801/08

Den 13. august 2008 blev i sag nr. 73.681:

xxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx xxxxxx

mod

Lloyd's
v/Rasmussen Assurance
Søndre Allé 39
4600 Køge

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring hos Lloyd's v/Rasmussen Assurance, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til en sag vedrørende et erstatningskrav anlagt mod et ejendomsfirma og et ejendomsmæglerselskab in solidum.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning, at søgsmålsgrunden er opstået, inden forsikringen trådte i kraft pr. 1/1 2007.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. pkt. i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Klagernes advokat har i skrivelse af 27/3 2008[2] til nævnet anført:

> "Den omhandlede retshjælpsforsikring er trådt i kraft den 1. januar 2007, og den omhandlede tvist relaterer sig til køb af en fast ejendom ved en købsaftale underskrevet den 12.07.06.
>
> Det **gøres gældende,** at søgsmålsgrunden i denne sag først forelå, da mine klienter ved mit brev af 13.04.07 meddelte sagsøgte 1 og sagsøgte 2, at handelen ville blive hævet på grund af misligholdelse, såfremt det ikke senest den 19.04.07 kunne oplyses, at handelen kunne gennemføres som aftalt.

Jeg henviser herved til det princip, som Ankenævnet fulgte i kendelse i sag nr. 34.460 - 29.11.93."

I advokatens stævning dateret den 14/1 2008[6] er bl.a. anført:

"**SAGSFREMSTILLING**
Sagsøgerne i nærværende sag underskrev i juli 2006 'Købsaftale - ejerboliger, fritidshuse og grunde' dateret 12.07.06 ..., hvorved sagsøgerne købte en ideel anpart på 66,27 % af ejendommen matr. nr. 22 ..., beliggende L.vej 6 A, ... af sagsøgte 1) Ejendomsfirmaet 1957 v/F.N. Sagsøgerne skulle overtage ejendommen den 01.09.06, og købesummen var kr. 2.370.000,00

Ifølge pkt. 14 i købsaftalen, der var udarbejdet af sagsøgte Nybolig v/M.T., var sagsøgerne gjort bekendt med, at ejendommen var under opdeling til 2 ejerlejligheder, hvorfor handlen fra købers side var betinget af, at sælger for egen regning foranledigede ejendommen opdelt/udstykket i 2 ejerlejligheder. I henhold til udarbejdet anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder skulle sagsøgernes lejlighed betegnes som ejerlejlighed nr. 1 med tinglyst fordelingstal på 167/252.

Ifølge pkt. 15.1 skulle sagsøgerne ved købsaftalens underskrift eller senest den 21.07.06 deponere kr. 130.000,00 hos sagsøgte 2), hvilken deponering fandt sted den 24.07.06. Endvidere skulle sagsøgerne ved købsaftalens underskrift eller senest den 28.07.06 stille pengeinstitutgaranti for restkøbesummen på kr. 2.370.000,00.

Efterfølgende udarbejdede og underskrev sagsøgte 2) den 14.08.06 en såkaldt berigtigelsesaftale ... hvorefter sagsøgte 2) skulle forestå berigtigelsen af handlen, herunder udarbejdelse af skøde, afsluttende med frigivelse af købesummen, når skøde var tinglyst uden anmærkninger. I henhold til den indgåede aftale fremsendte sagsøgte 2) den 23.08.06 ... rettet endeligt skøde ... til underskrift hos sagsøgerne. Det fremgik af skødet, at ejendommen endnu ikke var selvstændigt vurderet som ejerlejlighed, og der blev i øvrigt henvist til den indgåede købsaftale.

På overtagelsesdagen den 01.09.06 forelå der endnu ikke dokumentation for, at den i købsaftalen indsatte betingelse for købet var opfyldt, idet ejendommen ikke var tinglyst som ejerlejlighed nr. 1 med fordelingstal på. 167/252.

Sagsøgerne, der havde fået stillet i udsigt - og derfor haft en forventning om - af de kunne overtage ejendommen (lejligheden) på den aftalte overtagelsesdag, fik nu oplyst af sagsøgte 2), at berigtigelsen ville blive gennemført som aftalt, idet den manglende selvstændige matrikulering var en ren formalitet. Sagsøgte 2) udleverede derfor allerede i weekenden 29. - 30.07.06 nøglen til ejendommen med besked om, at sagsøgerne straks kunne gå i gang med renovering af huset, så det var klar til den formelle indflytningsdag den 01.09.06.

Den 01.09.06 deponerede sagsøgerne kr. 2.370.000,00 i sagsøgte 1)'s pengeinstitut, jf. deponeringsmeddelelse af 06.09.06 fra Skælskør Bank ... hvorpå sagsøgerne flyttede ind og påbegyndte straks indvendige istandsættelsesarbejder i tillid til oplysningerne fra sagsøgte 2).

På denne baggrund var det chokerende for sagsøgerne, da de ad omveje blev bekendt med brev af 15.11.06 fra S. Kommune til Landinspektorfirma A/S M., K., S. ..., ifølge hvilket kommunen meddelte afslag på en anmeldelse 12.10.06 om lejlighedsopdeling af ejendommen mate nr. 22-ab, J. By, J.

Da sagsøgerne trods adskillige henvendelser til sagsøgte 2) efter den 01.09.06 ikke havde kunnet få klarhed over sagens gang (handlens berigtigelse), rettede sagsøgerne henvendelse til undertegnede, der i brev af 05.12.06 ... anmodede sagsøgte 2) om at oplyse, hvor langt berigtigelsen af handlen måne være kommet.

Sagsøgte 2) fremsendte herefter med brev af 23.01.07 ... kopi af et brev, som sagsøgte 2) den 22.01.07 ... havde sendt til S. Kommune. Der henvistes heri til en skrivelse at 04.12.06, som advokat S.A. på vegne sagsøgte 1) havde sendt til S. Kommune. Sagsøgte 2) redegjorde samtidig for et sagsforløb begyndende med ejendommens salg pr. 01.02.06 til sagsøgte 1) med henblik pa opdeling af ejendommen i 2 ejerlejligheder.

Selv om sagsøgerne vedblivende havde håbet, at de kunne få skøde som aftalt på ejendommen, var ombygningsarbejdet mere eller mindre stoppet pa grund af usikkerheden om sagens udfald. Sagsøgerne ønskede imidlertid ikke at blive yderligere holdt hen med 'snak' fra sagsøgte 2). Undertegnede tilskrev derfor den 13.04.07 henholdsvis sagsøgte 1) som sælger ... og sagsøgte 2) som ejendomsmægler og rådgiver (berigtiger) ... med meddelelse om, at handlen ville blive hævet på grund af misligholdelse, såfremt det ikke senest den 19.04.07 blev meddelt, at handlen kunne gennemføres som aftalt. Samtidig blev det meddelt, at sagsøgerne ville kræve erstatning for tab, som misligholdelsen og den manglende opfyldelse af købsaftalen har medført for sagsøgerne.

I brev af 19.04.07 ... meddelte sagsøgte 2) undertegnede, at der endnu ikke forelå en afgørelse fra S. Kommune, hvorfor sagsøgte 2) anmodede om, at sagsøgerne afventede kommunens afgørelse.

Solrød Kommune meddelte deri 23.04.07 ... sagsøgte 2), at kommunen fastholdt sin tidligere afgørelse, hvorefter der blev givet afslag til en opdeling af ejendommen i 2 boliger."

Selskabet har i svarskrivelse af 16/4 2008[3] anført:

"Tvistens opståen er før forsikringen træder i kraft hos os.

Ud fra stævningens mange bilag, bliver kunden flere gange i løbet af 2006 gjort opmærksom på tvister i og omkring overtagelse af en ejendom.

Bilag ... i stævningen bekendtgør i øvrigt, at i oktober/november 2006 bliver kunden første gang gjort opmærksom på, at S. Kommune ikke har godkendt lejlighedsopdeling.

Dette er endnu engang med til at bestemme søgsmålsgrundens opståen i 2006.

Kunden skriver d. 23. november 2006, under på en begæring som gør at vi skal overtage kunde forsikringer pr. 1. januar 2007.

Klienten er på tidspunktet for flere af disse skrivelser forsikret igennem GF-forsikring. Tvisten er ikke opstået i forsikringstiden hos os men i stedet igennem GF-forsikring."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at søgsmålsgrunden er opstået før forsikringens ikrafttræden den 1/1 2007. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afslået at yde retshjælpsdækning, som sket.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson