826/09

Den 7. september 2009 blev i sag nr. 74.151:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Concordia Forsikring as, klager ved sin advokat over, at selskabet anser to anmeldte retssager for én forsikringsbegivenhed.

Klageren solgte i 2006 sin ejendom og aftalte med køber i købsaftalen, at hun skulle sørge for udbedring af en række mangler, der fremgik af tilstandsrapporten.

Selskabet har efterfølgende bevilliget retshjælpsdækning til en tvist anlagt af køber mod klageren om omfanget af og omkostningerne ved udbedringen af manglerne. Efter afholdelse af syn og skøn har det vist sig, at omkostningerne udgør 238.680,00 kr.

Klageren har på denne baggrund rettet krav mod ejendomsmægleren, der rådgav hende i forbindelse med salget, og har gjort gældende, at prisen på ejendommen reelt var under markedsprisen.

Efter at Klagenævnet for Ejendomsformidling ved skrivelse af 31/1 2008 afviste klagen over ejendomsmæglerens fastsættelse af salgsprisen med henvisning til, at tvistens afgørelse ville forudsætte et syn og skøn, der ligger uden for rammerne af en nævnsbe-

handling, anerkendte selskabet ved skrivelse af 3/3 2008 at retshjælpsdækningen tillige omfattede kravet mod ejendomsmægleren.

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at der er tale om to selvstændige tvister, hvilket har relevans i relation til retshjælpsforsikringens dækningsmaksimum på 75.000,00 kr. I klageskrivelsen til nævnet af 28/5 2008 har klagerens advokat herved bl.a. anført:

> "På baggrund af udarbejdet tilstandsrapport aftales det i købsaftalen, at B.R.L. [klageren] skal udbedre flere mangler ved ejendommen.
>
> Udbedring af manglerne viser sig efterfølgende at løbe op i kr. 238.680,92.
>
> Købsaftalen indeholdt ingen mulighed for klager for at fragå handlen, hvis udbedringsomkostningerne viste sig at være betydelige.
>
> Uanset at dette ikke var tilfældet, havde mægler presset klager til at underskrive købsaftale under oplysning af, at klager kunne fragå købsaftalen, hvis funderingsomkostningerne var større end klager kunne acceptere.
>
> Ejendomsmægler P.R. er på den baggrund erstatningsansvarlig, idet det er i strid med god ejendomsmæglerskik og ansvarspådragende at vildlede klager.
>
> Den indgåede aftale om udbedring må endvidere anses som uforsvarlig, når der ikke samtidig er mulighed for at kunne fragå handlen, hvis udbedringsomkostningerne overstiger et bestemt beløb.
>
> Bl.a. funderingsomkostninger kan udgøre meget store beløb, hvilket mægler som professionel bør være bekendt med.
>
> Det er således min klare overbevisning, at der foreligger et ansvarsgrundlag for mægler.
> Klagers tab fremkommer ved, at forpligtelsen til at udbedre stor kr. 238.680,92 betyder, at ejendommen reelt er solgt for kr. 1.011.319,08.
>
> Det betyder, at ejendommen er solgt under markedspris og klager har lidt et tab i den forbindelse.
>
> <u>Forsikringsselskabets afvisningsgrund</u>
> Fynbo Forsikring ved advokat O.A.P. har afvist at yde særskilt forsikringsdækning til sag mod ejendomsmægler P.R., idet det anføres, at der er tale om en forsikringsbegivenhed i forhold til sag, hvor køber af ejendommen har sagsøgt klager, idet der ikke er sket udbedring fuldt ud i forhold til det aftalte.
>
> Klager er ikke enig i, at der er tale om en forsikringsbegivenhed, idet sagen mod ejendomsmægleren primært udspringer af dårlig og vildledende/urigtig rådgivning fra ejendomsmægleren.
> Der er således væsentlig yderligere faktiske kendsgerninger, der gør sig gældende i forholdet til mægler.

> Ydermere kan en sag mod ejendomsmægler P.R. ikke umiddelbart kummuleres med sagen med sælger, idet der naturligvis er behov for syn og skøn vedrørende ejendommens værdi samt bevisførelse for ejendomsmæglerens mangelfulde og ansvarspådragende rådgivning.
>
> På den baggrund er det klagers opfattelse, at hun er berettiget til retshjælpsdækning til anlæggelse af en retssag mod ejendomsmægler P.R."

Selskabet har fastholdt, at tvisterne mod køberen og ejendomsmægleren i rethjælpsforsikringsmæssig henseende er at anse som en forsikringsbegivenhed.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**§ 8. Erstatning og selvrisiko**
> …
> 2. Selskabets erstatningspligt er for en forsikringsbegivenhed begrænset til kr. 75.000,- (inkl. moms). Selvrisiko andrager de første 10% af de samlede omkostninger, dog mindst kr. 2.500,-.
> …
> 6. En tvist, hvor flere, der er sikret ved samme police, står på samme side, betragtes som en forsikringsbegivenhed. Det samme gælder en tvist mellem sikrede og flere modparter, hvis påstande støttes på væsentligt samme faktiske kendsgerninger."

Nævnets flertal udtaler:

Efter det oplyste vedrører sagen mod ejendomsmægleren, om denne har pådraget sig erstatningsansvar ved dels at værdifastsætte ejendommen forkert, og dels hvilken rådgivning denne har ydet sælgeren i forhold til aftalen med køberen om mangelsudbedringen. Efter flertallets vurdering bygger påstanden i denne sag ikke på væsentligt samme faktiske kendsgerning som mangelssagen anlagt af køberen mod klageren. De kan derfor ikke anses som én forsikringsbegivenhed. Flertallet finder derfor, at sagen mod ejendomsmægleren er at anse som en ny forsikringsbegivenhed med det for en sådan gældende maksimumdækning.

1 medlem finder, at sagerne bygger på væsentligt samme kendsgerninger, nemlig bestemmelsen i købsaftalen sammenholdt med manglernes omfang. Selskabet har derfor været berettiget til at behandle sagerne som én forsikringsbegivenhed.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Fynbo Forsikring A/S, skal anerkende, at sagen mod klagerens ejendomsmægler i retshjælpsforsikringsmæssig henseende er en ny selvstændig forsikringsbegivenhed i forhold til den af køberen mod klageren anlagte retssag.

Marianne Højgaard Pedersen