815/09

Den 16. marts 2009 blev i sag nr. 74.484:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Fair Forsikring A/S
Krumtappen 2
2500 Valby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i tilknytning til en indboforsikring har retshjælpsforsikring i Fair Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til afholdelse af syn og skøn under en sag mod sælgeren af en byggegrund.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 15/8 2008, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
…
Ved køb af grund, …
Efterfølgende har det vist sig at vejanlægget er blevet etableret i et meget højere niveau end oprindeligt forudsat i bl.a. lokalplan og foreløbige koteplaner. Se bilag.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Retshjælpsdækning for afholdt syn og skøn på byggegrunden."

Heroverfor har selskabets advokat i skrivelse af 2/9 2008 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling.**

Klagers advokat indgav den 3. juni 2008, jf. bilag …, ansøgning om retshjælp til gennemførelse af syn og skøn vedrørende en byggegrund beliggende i Å. og købt af klager medio 2006 af firmaet C. G.

Med ansøgningen fulgte brev af 28. november 2007 fra klagers advokat. I brevet var der henvist til 'vor tidligere telefonsamtale', og at klager 'på ny' havde drøftet muligheden for inden for den eksisterende lokalplan at opføre et 'normalt' hus.

I brevet var angivet, at der var udarbejdet tegninger baseret på visse forudsætninger med henblik på bedømmelse af, om det netop var muligt at opføre et sådant 'normalt' hus. Teg-

ningerne (som ikke vedlægges) var alle dateret den 10. oktober 2007. Brevet vedlægges som bilag ...

C. G. svarede ved brev af 4. december 2007, hvorved man afviste, at der skulle være noget til hinder for at opføre byggeri på den købte grund uden dispensation for lokalplanen, jf. bilag ... Der var herefter medsendt yderligere korrespondance mellem parterne i form af brev af 29. april 2008 fra C. G. bilagt selskabets emailkorrespondance med Å. Kommune, hvor byggesagsbehandleren hos kommunen angav, at han var af den opfattelse, at der kunne gennemføres byggeri på grunden uden dispensation.

Klagers advokat kontaktede herefter Å. Kommune, der ved brev af 20. maj 2008 besvarede en række spørgsmål.

Herefter ønskede klager syn og skøn med henblik på fastlæggelse af, om klager ville have mulighed for at foretage ophævelse af handlen med henvisning til, at det som følge af ændringer i terræn- og koteforhold på grunden har vist sig umuligt uden dispensation fra lokalplanen.

Ved brev af 21. juli 2008, bilag …, afviste CCH A/S på vegne Fair Forsikring A/S at meddele retshjælp til sagen. Der blev ved afvisningen henvist til, at der ikke efter det foreliggende var rimelig grund til gennemførelse af retssag/syn og skøn, jf. retshjælpsbetingelsernes §2, stk. 3 smh. § 5, stk. 1.

Ved afslaget blev der særligt henvist til, at der på tidspunktet for købsaftalens indgåelse ikke forelå den endelige etablering af de vejanlæg, som klager angiver skulle have ført til terrænforskellene på grunden, ligesom der blev henvist til, at købers forudsætninger om etablering af garage og husets facadehøjde ikke var sælger bekendt og dermed ikke er en hævebegrundende forudsætning.

Endelig blev det angivet, at klager under alle omstændigheder ville være forpligtet til at søge dispensation forinden et muligt forsøg på ophævelse kunne finde sted.

Selskabets vurdering i anledning af klagen.

Som angivet ovenfor fastholdes selskabets afslag på retshjælp.

Det af klager ønskede syn og skøn har karakter af en undersøgelse, som i øvrigt primært synes at vedrørende juridiske forhold (fortolkning af lokalplanen).

Selv hvis det imidlertid måtte blive lagt til grund, at terrænreguleringen på vejen skulle være til hinder for klagers opførelse af det ønskede byggeprojekt, vil dette heller ikke i sig selv kunne konstituere en hævebegrundende mangel, idet klagers forudsætninger i relation til byggeprojektet ikke har været gjort sælger bekendt og i øvrigt synes at være sælger uvedkommende.

Endelig vil en ophævelse forudsætte, at der forsøges indgivet dispensation, hvilket ikke ses at være sket, ligesom det konkrete byggeprojekt ikke synes at være blevet forelagt kommunen overhovedet.

På denne baggrund synes der på nuværende tidspunkt end ikke at foreligge en tvist i retshjælpsbetingelsernes forstand, ligesom et syn og skøn under alle omstændigheder må anses som en undersøgelsesomkostning til brug for klagers fastlæggelse af, om der overho-

vedet er grundlag for en tvist. En sådan undersøgelsesomkostning er ikke dækket af retshjælpsforsikringen.

Endelig er det i forbindelse med sagens revurdering konstateret, at klager tegnede indboforsikring hos Fair Forsikring A/S pr. 1. oktober 2007. Der er ikke tegnet hus/entrepriseforsikring for byggegrunden.

Idet klagers advokat i brevet af 28. februar 2007 henviser til tidligere telefonsamtaler og klagers samtaler med egen rådgiver samt de pr. 10. oktober 2007 udarbejdede tegninger, må det lægges til grund, at klagers indsigelser/bekymringer i relation til terrænregulering og mulighed for at opføre det af klager påtænkte hus har været til stede allerede forud for indboforsikringens indtegning pr. 1. oktober 2007.

Som følge heraf vil der ikke kunne meddeles retshjælpsdækning allerede som følge af, at søgsmålsgrunden vil ligge forud for indboforsikringens ikrafttræden den 1. oktober 2007, jf. retshjælpsbetingelsernes § 10."

Nævnet har fået forelagt de af parterne fremlagte bilag, herunder udkast til syns- og skønstema.

Af retshjælpsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

1. Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager. Forsikringen dækker også tvister af denne art, som efter parternes aftale i stedet behandles ved voldgift.

2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål).

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.

…

§ 10. Forsikringsperioden

Forsikringen dækker kun omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået samtidig med eller efter hovedpolicens ikrafttræden. Det er tillige en betingelse, at søgsmålsgrunden er opstået inden forsikringens ophør."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at yde retshjælpsdækning til afholdelse af syn og skøn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann