829/09

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 75.515:

xxxx xxxxxxx xxxx xx
xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til retssager mod det selskab, hvor klagerne har deres ejendom ejerskifteforsikret samt mod sælgeren af ejendommen.

Selskabet henviser til, at sagen mod ejerskifteforsikringsselskabet kan behandles af Ankenævnet for Forsikring, mens der ikke er dokumenteret en tvist med sælgeren af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at klagerne købte en ejendom i efteråret 2007. På baggrund af en tilstandsrapport tegnede de en ejerskifteforsikring i forbindelse med købet. Klagerne anmeldte efter købet af ejendommen til deres ejerskifteforsikringsselskab, at der var sætninger i boligen. Ejerskifteforsikringsselskabet afviste efter en besigtigelse af forholdet at dække dette. Klagerne fik herefter en arkitekt til at besigtige forholdet. Arkitekten anførte herefter i notat af 28/1 2008:

> "Jeg er ikke enig med Dansk Boligforsikring i deres afgørelse, at skaden ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen. Det er min opfattelse, at skaden netop er dækningsberettiget idet der er tale om en alvorlig skade, med stor risiko for yderligere skader på bygningen og bygningsdele.

Som det fremgår af brevet fra forsikringen kan en manglende bygningsdel være en skade (§3.1). Der er tale om en manglende bygningsdel idet der ikke er udført betonklaplag under installationskassen. Det manglende betonklaplag er årsagen til sætningsskaderne og det er ikke en sædvanlig metode på opførelsestidspunktet, at undlade klaplaget. Det sidste bliver også bekræftet af forsikringens byggesagkyndige H.S. (afsnit 1, side 2 i rapport af 26 november 2007).

Det er derfor min opfattelse af skaden skal dækkes af Ejerskifteforsikringen. Det fremgår klart af Tilstandsvurderingen, at der ikke er skader ved terrændækket og gulvkonstruktionen (undtagen i bryggers) og alene af den grund er skaderne dækket af forsikringen. Om den byggesagkyndige burde have set skaderne er altid en subjektiv vurdering! Det er dog tydeligt, at sælger har kendt til skaderne, uden at oplyse om disse. Jeg mener det er jer helt uvedkommende om den byggesagkyndige, og/eller sælger, kan gøres ansvarlige for ikke at have opdaget eller fortalt om skaderne. Jeg mener, at dette alene er en sag imellem Dansk Boligforsikring og den byggesagkyndige."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 12/1 2009 til selskabet:

"Hermed skal jeg anmode Dem om at oplyse mig, hvorvidt der kan ydes retshjælpsdækning for mine klienter i forbindelse med en eventuel tvist - enten mod sælger af ejendommen M.vej, H. eller i mod Dansk Boligforsikring med henblik på at få dem til at anerkende, at der er dækning i henhold til ejerskifteforsikring for konstateret skade i ovennævnte ejendom.

Situationen er som følger:

Mine klienter købte i efteråret 2007 ejendommen beliggende M.vej, H. og i den forbindelse fik de udleveret vedlagte tilstandsrapport.

Mine klienter har efterfølgende opdaget, at hele ejendommens fundering er sunket cirka 1½ - 2 cm. Efterfølgende er skaden anmeldt til Dansk Boligforsikring, der herefter gentagne gange har afvist at dække skaden.

Jeg vedlægger kopi af korrespondancen mellem undertegnede og Dansk Boligforsikring.

Ejendommen er efterfølgende blevet besigtiget af besigtigelseskonsulent H.S., som har udarbejdet rapport, som ligeledes vedlægges.

Ydermere har Arkitektfirmaet H.O. besigtiget ejendommen og er fremkommet med notat samt diverse fotos, som ligeledes vedlægges.
Afslutningsvis har murermester K.N. undersøgt ejendommen og er fremkommet med bemærkninger til den konstaterede skade og de anslåede udgifter hertil.

Mine klienter har efterfølgende på egen hånd rettet henvendelse til ...-BYG ApS, som er fremkommet med et tilbud på, hvad det ville koste at få udbedret de konstaterede skader. Tilbuddet vedlægges.

Det er således min opfattelse, at der er tale om en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen samt at udgifterne, der er forbundet med udbedring af denne mangel klart overstiger den selvrisiko, der fremgår af forsikringspolicen.

Det er derfor min opfattelse, at ejerskifteforsikringsselskabet skal tilpligtes at anerkende:

at anerkende, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen.
at udgifterne, der er forbundet hertil, klart overstiger selvrisikoen

I fald De måtte anse, at der ikke kan ydes retshjælpsdækning til en retssag i mod ejerskifteforsikringsselskabet, skal jeg anbefale, at der rejses sag i mod sælger som følge af mangler ved fast ejendom."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 14/1 2009 til klagernes advokat:

"Jeg skal desværre meddele, at vi ikke kan hjælpe din klient, selvom K.W. har en forsikring hos os, der inkluderer retshjælp.

**Her følger forklaringen**
Det fremgår af det materiale, du har sendt os, at vores kunde ønsker at rette et krav mod ejerskifteforsikringen samt sælgeren af ejendommen.

**Sagen kan behandles af et godkendt ankenævn**
Jeg henviser til vilkårenes pkt. 7. Her kan du se, at din klient bliver nødt til at bruge et godkendt klagenævn. Forsikringen dækker dog ikke omkostningerne til klagenævnsbehandling.

I denne sag mener jeg, at Ankenævn for Forsikring kan behandle sagen.

Men det er vores opfattelse, at en proces ved domstolene vil medføre urimelige omkostninger, og derfor vil det spare tid og omkostninger at lade nævnet behandle sagen (se vilkårenes punkt 7 stk. 1).

Vi kan derfor desværre ikke tilbyde retshjælp til sagen ved ankenævnet.

**Vi mener ikke, at sælgeren har handlet groft uagtsomt**
Det fremgår også af din anmeldelse, at du på vegne af vores kunde ønsker at rette et krav mod sælgeren af ejendommen, da der er tale om mangler.

Vi har i den forbindelse noteret os, at handlen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det betyder, at sælgeren er ansvarsfri for mangler ved ejendommen, med mindre det kan dokumenteres, at vedkommende har handlet groft uagtsomt.

Vi har i sagen ikke modtaget dokumentation på, at sælgeren groft uagtsomt ikke har overholdt sin loyale oplysningspligt i forbindelse med salget af ejendommen. At sælgeren tilsyneladende har spartlet gulvet, medvirker efter vores opfattelse ikke til, at det kan dokumenteres, at han har haft viden om, at der er tale om mangler ved den underliggende konstruktion.

Vi stiller os derfor tvivlende over for, om sagen kan gennemføres med et gunstigt resultat for vores kunde, se venligst vilkårenes punkt 2.2 i vedlagte vilkår.

Af den grund kan vi desværre ikke tilbyde dækning af en sag mod sælgeren af ejendommen."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 27/1 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at klagerne er berettiget til retshjælpsdækning til de påtænkte sager. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Mine klienter købte i efteråret 2007 ejendommen M.vej, H. I den forbindelse fik man udleveret tilstandsrapport jf. bilag ...

Mine klienter har efterfølgende opdaget, at hele ejendommens fundering er sunket cirka 1-2 cm. Denne skade er efterfølgende anmeldt til Dansk Boligforsikring, der har afvist at dække skaden. Der vedlægges kopi af korrespondance med Dansk Boligforsikring jf. bilag …

Danske Boligforsikring har haft besigtigelseskonsulent H.S. ude og besigtige ejendommen og denne har efterfølgende udarbejdet rapport jf. bilag ...

Det er undertegnedes opfattelse, at sælgeren har været opmærksom på disse mangler forud for indgåelse af købsaftale. Manglerne bevirker, at der pt. ikke kan pålægges trægulv.

Mine klienter har indhentet tilbud på, hvad det vil koste at få udbedret skaden. Der vedlægges tilbud fra …-Byg ApS med pris for det udførte arbejde på kr. 75.230,00 ekskl. moms jf. bilag ...

Klagers forsikringsselskab TopDanmark har ved skrivelse af 14. ds. afvist at yde retshjælpsdækning jf. bilag ...

Det er klagers opfattelse, at der bør anlægges en retssag i mod sælgeren med henblik på at modtage betaling for de påførte udgifter."

Selskabet har ved skrivelse af 11/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom er gældende**
Endvidere finder vi, at sagen mod sælger ikke er rimelig at føre, da ejendomshandlen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og sælgeren af den grund er ansvarsfri, medmindre modparten kan dokumentere, at sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.

Efterfølgende har vi ikke hørt fra vores kunder eller hans advokat, før vi modtager brevet fra jer den 2. februar 2009, hvor advokaten klager over vores afgørelse. Vi har i den forbindelse noteret os, at advokatens klage alene indeholder en indsigelse mod vores afgørelse om, at vi desværre ikke kan tilbyde dækning til en sag mod sælgeren af ejendommen.

Vi er ikke bekendt med om kravet fortsat forfølges over for ejerskifteforsikringsselskabet, og om sagen er indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

**Retshjælpsvilkårene forudsætter en rimelig begrundet tvist**
Vi henviser til vilkårenes punkt 2, stk. 1 og 2. Af stk. 1 fremgår det, at 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.

Af stk. 2 fremgår det, at ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

Vi henviser også til vilkårenes punkt 2. stk. 3. Her kan I se, at 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. Dækningstilsagnet er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand.

Desuden henviser vi til punkt 5, stk. 1, at forsikringen ikke dækker omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, fx fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.

Der er ikke dokumenteret en aktuel konkret konflikt med sælgeren Vores kunders advokat gør i brevet til jer opmærksom på, at han på vores kunders vegne alene ønsker at klage over vores afgørelse vedrørende en eventuel sag mod sælgeren af ejendommen.

Vi kan ikke se, om kravet er rejst over for sælger og på hvilket grundlag, ligesom vi ikke har modtaget oplysninger i sagen, om modparten bestrider det formodede fremsatte krav.

Da det på nuværende tidspunkt ikke er godtgjort, at der består en tvist, kan retshjælpsforsikringen allerede af den grund desværre ikke tilbyde dækning, se venligst vilkårenes punkt 2. stk. 1 og 2 nævnt ovenfor.

**Vi savner oplysning om sælgers erstatningsansvar**
Ved vores behandling af retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren af ejendommen har vi taget udgangspunkt i de oplysninger, advokaten har fremlagt og herunder korrespondancen med ejerskifteforsikringsselskabet samt gældende lovgivning i forbindelse med ejendomshandlen.

Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

I forhold til sælgeren kan vi ikke se, på hvilket grundlag kravet støttes. Der er intet i sagen der indikerer, at sælgeren har udvist svig eller grov uagtsomhed, jf. § 2 stk. 4 i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

§ 2 lyder således: 'Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningens fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om en ejerskifteforsikring, jf. § 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-5. Køberen kan heller ikke overfor sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde være nævnt i tilstandsrapporten.

Stk. 4 lyder således: 'Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.'

Af den del af tilstandsrapporten, der omhandler sælgers oplysninger om ejendommen, som er fra 1971, fremgår det, at sælger har boet i ejendommen i 35 år.

Den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, har ikke bemærket skaden, som vores kunder har gjort gældende over for Dansk boligforsikring og formodentligt sælger af ejendommen.

**Retshjælpsdækning forudsætter en rimelig begrundet tvist med sælger**

Det er fortsat vores vurdering, at advokaten hverken har oplyst, hvorfor han mener, sælgeren er erstatningsansvarlig, eller på hvilket grundlag han støtter sit krav mod sælger, jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Det er en betingelse for retshjælpsdækning, at det kan dokumenteres, at der foreligger en rimelig begrundet tvist i forhold til sælgeren af ejendommen.

Dette er ikke dokumenteret på det foreliggende grundlag, og der er derfor ikke grundlag for at give tilsagn om retshjælpsdækning.

**Vi fastholder vores afslag på retshjælpsdækning**
På baggrund af de oplysninger i sagen, som vi har modtaget fra advokat K.M.G., finder vi ikke, at vores kunde har udsigt til at få medhold i en retssag mod sælger. Vi fastholder derfor vores afslag på retshjælpsdækning på grund af den manglende dokumentation for tvist og manglende rimelighed.
Hvis vores kunder vælger at føre sagen og får helt eller delvist medhold, vurderer vi naturligvis gerne sagen igen.

**Vores kunders advokat er velkommen til at vende tilbage**
Vi er naturligvis også indstillet på at revurdere sagen, hvis advokaten fremsender dokumentation for, at der foreligger en tvist således som forudsat i retshjælpsbetingelserne, og at denne er rimelig begrundet - også i forhold til gældende lovgivning.

**Vi vedlægger en kopi af ankenævnskendelse 70998**
I kendelsen har retshjælpsforsikringsselskabet gjort gældende, at advokaten ikke har redegjort for sagen og overfor forsikringsselskabet sandsynliggjort en rimelig udsigt til, at retssag mod sælger af ejendommen vil føre til et for forsikringstageren positivt resultat, hvilket Ankenævnet for Forsikring giver selskabet ret i."

Klagernes advokat anførte som følge heraf i skrivelse af 19/2 2009:

"Det er klagers opfattelse, at de anslåede omkostninger til udbedring af skaden er urealistiske, hvorfor klager har fået … Byg ApS til at fremkomme med et tilbud på, hvad udbedring af skaderne vil beløbe sig til. … Byg ApS er nået frem til en pris på kr. 75.230,00 ekskl. moms. Dette tilbud er tidligere fremsendt til indklagede og er også vedlagt som bilag til klagen.

Som det fremgår af den tidligere fremlagte tilstandsrapport samt indklagedes bemærkninger, har sælger af ejendommen boet i ejendommen i 35 år og har i den periode fået skiftet tæpper samt gulv, hvorfor det er klagers opfattelse, at sælger ikke har kunnet være uvidende om manglerne på huset. Sælger har i øvrigt også sørget for at spartle nogle revner i gulvet, hvorved sælger ikke kan have undgået at have opdaget manglen. Da sælger ikke har oplyst om dette i tilstandsrapporten, er det således klagers opfattelse, at sælger har handlet svigagtigt. Dette standpunkt er også tidligere gjort gældende over for indklagede.

Det er således klagers opfattelse, at en retssag vil munde i et positivt resultat for klager.

I fald der måtte være behov for yderligere oplysninger eller dokumentation, fremkommer jeg gerne med dette."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 10/3 2009 til nævnet:

"**En tvist er ikke dokumenteret**
Vi har fortsat ikke modtaget dokumentation for en tvist med sælger.

Hvilket krav er fremsat over for sælger og med hvilken begrundelse? Hvorledes har sælger forholdt sig? Det er helt centralt for at opnå retshjælpsdækning, at det dokumenteres, at der består en tvist, og at denne er rimelig begrundet.

Sælger har boet i ejendommen i 35 år, og har - ifølge advokaten - i denne periode fået skiftet tæpper samt gulv. Sælger har ligeledes spartlet nogle revner i gulvet.

Det er derfor advokatens opfattelse, at sælger af ejendommen har haft kendskab til mangler ved ejendommen og har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt i forbindelse med salget af ejendommen, hvorfor en retssag vil få et positivt udfald.

**Vi har ikke oplysninger, der dokumenterer svig / grov uagtsomhed**
Vi finder ikke, at der er belæg for at påstå, at sælger har handlet groft uagtsomt ved at foretage udspartling af gulvet. Der er end ikke noget der tyder på, at sælger har handlet uagtsomt.

At sælger på et tidspunkt har spartlet revnerne må derfor høre ind under almindelig vedligeholdelse af ejendommen, som man som sælger ikke har pligt til at oplyse om i forbindelse med et salg af ejendommen.

Dertil har advokat M.G. ikke fremlagt oplysninger der viser, at sælger har haft viden om, at der tilsyneladende skulle være tale om alvorlige sætninger ved ejendommen. Skadekonsulenten fra Dansk Boligforsikring har besigtiget forholdet efter tæpperne var fjernet, og en murer har på foranledning af Dansk Boligforsikring gennemført en destruktiv undersøgelse og ikke fundet nævneværdige mangler ved ejendommen. Dansk Boligforsikring har afvist, at der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

**Retshjælpsdækning forudsætter en rimelig begrundet tvist med sælger**
Det er fortsat vores vurdering, at advokaten ikke har fremlagt dokumentation, der godtgør, at sælger har tilbageholdt væsentlige oplysninger i forbindelse med salget af ejendommen, og at han af den grund er erstatningsansvarlig, jf. § 2 stk. 4 i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Det er en betingelse for retshjælpsdækning, at det kan dokumenteres, at der foreligger en rimelig begrundet tvist i forhold til sælgeren af ejendommen.

Dette er ikke dokumenteret, og der er derfor ikke grundlag for at give tilsagn om retshjælpsdækning.

Vi fastholder vores afslag på retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod sælger på grund af såvel manglende dokumentation for tvist som manglende underbyggelse af sagens rimelighed."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 21/9 2009 til nævnet:

"Jeg stiller mig uforstående over for, at Topdanmark ikke skulle være bekendt med, at der eksisterer en tvist med sælger, idet Topdanmark tidligere har modtaget kopi af skrivelse til sælger, hvori man har fremsat et krav omkring udbedring af de konstaterede skader.

Det er i den forbindelse, at sælgers advokat efterfølgende har oplyst, at der er skiftet såvel tæpper som gulv i ejendommen, ligesom at sælger ligeledes har spartlet revner i gulvet.

Det er undertegnedes opfattelse, at noget sådan ikke har kunnet passere uden, at man er blevet opmærksom på de sætningsskader, som ejendommen har.

Det er ikke købers opfattelse, at sælger har handlet groft uagtsomt ved at foretage spartling af gulvet. Det er derimod den manglende oplysning om gulvets beskaffenhed og sætningsskaderne, som køberne anser som værende udtryk for at have handlet groft uagtsomt.

Det er således fortsat købers og undertegnedes opfattelse, at der er en rimelig begrundet sandsynlighed for at kunne dokumentere, at sælger har handlet groft uagtsomt samt at køberne vil kunne få medhold for dette synspunkt i forbindelse med en eventuel retssag."

Som følge heraf anførte klagernes advokat i skrivelse af 13/5 2009 til nævnet:

"**Vi har ikke modtaget bilag, der dokumenterer en tvist**
Vi har desværre ikke modtaget de bilag, som advokaten henviser til skulle findes i sagen. Vi har hverken modtaget kopi af advokatens henvendelse til sælger af ejendommen eller sælgers evt. svar herpå. Den eneste henvisning vi har i sagen til, at sælger formentlig er blevet kontaktet, er kopi af et brev fra advokaten til ejerskifteforsikringsselskabet Dansk Boligforsikring fra 30. januar 2008, som vi vedlægger til nævnets orientering.

Advokaten har derfor ikke hverken tidligere eller efterfølgende dokumenteret, at der består en tvist i retshjælpsforsikringens forstand.

Vi har ikke yderligere kommentarer til dette punkt.

**Vi mangler fortsat dokumentation for sagens rimelighed**
Det er ligeledes advokatens opfattelse, at han ved en retssag vil kunne dokumentere, at sælgeren af ejendommen har handlet groft uagtsomt, da han har skiftet gulv i ejendommen, samt spartlet revner i gulvet.

Vi finder fortsat ikke at det forhold, at sælgeren på et tidspunkt har spartlet revner, dokumenterer at han har haft viden om, at ejendommen skulle være behæftet med alvorlige mangler, og at han herved ved salg af ejendommen har udvist grov uagtsomhed ved at undlade at oplyse om mangler ved ejendommen. Fagfolk synes jo netop heller ikke at have konstateret sådanne mangler."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvilke tvister er dækket af forsikringen**
**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.

9. 75.515

…
**5 Hvilke omkostninger er ikke dækket af forsikringen**
**1** Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, fx fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.
…
**5** Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, fx Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.
…
**7 Klagenævn**
Kan tvisten behandles ved et klagenævn, fx Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se punkt 5 stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Et tilsagn om retshjælpsdækning forudsætter, at den retshjælpssøgende advokat har redegjort for sagen og i den forbindelse over for selskabet har sandsynliggjort en rimelig udsigt til, at retssagen vil føre til et for klagerne positivt resultat. Henset hertil finder nævnet efter sin gennemgang af sagen ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til den del af sagen, der vedrører kravet mod sælgeren af ejendommen som sket, da klagernes advokat ikke har redegjort for, på hvilket grundlag han støtter sit krav mod sælgeren.

Spørgsmålet om, hvorvidt de anmeldte forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand og dermed berettiger klagerne til erstatning fra deres ejerskifteforsikring, er et forhold, som nævnet - forelagt de relevante oplysninger - alt overvejende vil kunne træffe afgørelse om. Da nævnet således ikke finder det åbenbart, at sagen efter sin karakter nødvendiggør behandling hos domstolene, kan nævnet heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til den påtænkte sag mod klagernes ejerskifteforsikringsselskab.

10. 75.515

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen