856/10

Den 29. november 2010 blev i sag nr. 77.658:

xxxx xxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i tilknytning til en husforsikring har retshjælpsforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at give fuldt forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en anlagt retssag mod sælgeren af den forsikrede ejendom.

Retssagen vedrører forkert lagte gulve og ulovlige el-installationer. For så vidt angår gulvene har selskabet givet forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til syn og skøn. For så vidt angår de ulovlige el-installationer har selskabet helt afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Afvisningen heraf har selskabet begrundet med, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 18/1 2010, fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Ejendommen ... er af forsikringstager købt med overtagelse i maj 2009. Umiddelbart efter overtagelsen konstateredes
1) ulovlige elinstallationer
2) at gulve ikke var lagt håndværksmæssigt korrekt, som aftalt i købsaftalen

Ad 1 - Kort tid efter overtagelse af ejendommen, konstaterede vi fejl ved elinstallationerne. Autoriseret elinstallatør blev anmodet om at udarbejde et installationseftersyn. Ved installationseftersynet blev der konstateret en række ulovlige elinstallationer. Efter gennemførsel af installationseftersynet er der konstateret yderligere ulovlige el-installationer bl.a. i forbindelse med renovering af bryggers og køkken..

Ad 2 - i henhold til købsaftalen mellem køber og sælger, skal *'sælger for sælgers regning forinden overtagelsesdagen få lagt nyt lamelparketgulv udført i asketræ i huset.....Gulvet skal lægges håndværksmæssigt korrekt'.*

Der er konstateret store ujævnheder, som følge af manglende afretning af underlag (betongulv).

Der er overfor sælger gjort krav på forholdsmæssigt afslag i prisen for ejendommen svarende til udbedringsomkostningerne for de konstaterede fejl og mangler.

Advokatfirmaet G.F.K. har påtaget sig sagen, i det Advokat H.-P.J. vurderer at vi har et krav mod sælgeren af ejendommen, et krav der foreløbigt er opgjort til 119.057,50 kr., hertil kommer omkostninger til udbedring af ulovlige el installationer, der er konstateret i forbindelse med nedtagning af vægfliser i køkken og badeværelse m. v.

Sagen er anlagt ved retten i R., der har udpeget syn- og skønsmænd.

Der er den 7. oktober 2009 modtaget besvarelse af anmeldelse under retshjælpsforsikringen fra Nykredit, hvoraf fremgår at Nykredit ikke kan give retshjælp til den del af sagen der omhandler ulovlige elinstallationer, da de ikke mener at sagen kan føres med rimelig grund, men at der kan gives tilsagn om retshjælp til den af den del sagen der omhandler gulve. Se bilag …

Der er den 12.11.2009 tilsendt klage over afvisning af at yde retshjælpsdækning f. s. angår ulovlige elinstallationer, bilag …

Svar på klagen af 11.11.2009 er modtaget fra Nykredit den 9.12.2009, bilag …

13.12.2009 fremsendes en skrivelse til Nykredit, bilag …, i det sagen er en samlet sag om fejl og mangler ved ejendommen, hvorfor Nykredit anmodes om at genoverveje sagen.

Der modtages svar på skrivelsen af 13.12.2009 fra Nykredit den 15.1.2010, bilag …

Det skal fremføres at jeg finder det dybt misvisende, at afslaget grundlæggende henviser til bogen 'Mangler ved fast ejendom', 5 *udg. Af H..P Rosenmeier (endda uden sideangivelse) som støtte for, at der skulle eksistere en mindstegrænse på 7%.*

Som det tydeligt fremgår af klagen side 2 nederst, angives mindstegrænsen til **fra** 2% **til 7%** - i H. P. Rosenmeiers bog side 295 nederst. Samme sted i bogen betvivler H. P. Rosenmeier, om der i det hele taget eksisterer en sådan mindstegrænse. Man må i det mindste kunne forvente, at Nykredit citerer sådanne helt grundlæggende forhold korrekt.

Samtidig skal det bemærkes at Nykredit indledningsvis anerkender, at de ulovlige el-installationer udgør en mangel. På trods heraf anføres det af Nykredit som afvisningsbegrundelse, at jeg ikke kan løfte bevisbyrden for at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt - et forhold der er irrelevant når der først er konstateret, at der foreligger en mangel.

For blot at opsummere retstilstanden: Tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt udgør kun en af flere muligheder for at en ydelse kan være mangelfuld. Købelovens § 76, stk. 4 og § 75 a, stk. 2, nr. 1 udgør to andre som i den aktuelle sag må være ubestridt overtrådt.

Når der herefter er konstateret, at der foreligger en mangel (som Nykredit indledningsvis anfører, at man er enig i), så er førelse af bevis for at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ikke en af de 3 betingelser som skal være opfyldt for at erstatningsbeføjelsen kan gøres gældende (lidt økonomisk tab, påregnelighed, ansvarsgrundlag hos sælger).

Det ville da også være dybt urimeligt, såfremt en køber aldrig ville kunne gøre en mangelsbeføjelse gældende, såfremt han/hun ikke kunne dokumentere, at en sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Når der foreligger en objektiv konstaterbar mangel er det ikke nødvendigt, at kunne dokumentere at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

For så vidt angår domshenvisningen til U2009.36/2V, så er det en afgørende del af landsrettens begrundelse, at køber fortsat ikke havde ladet manglerne udbedre. I denne situation søges netop isoleret bevisoptagelse for at kunne sikre bevis, inden manglerne snarest muligt, dvs. inden sagen kommer til doms, vil kunne udbedres.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg skal derfor anmode Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til om Nykredit på denne baggrund er berettigede til at afvise at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til tvisten om ulovlige elinstallationer.

Dette skal ses under hensyntagen til at der er tale om en sag og ikke to individuelle sager. Retten i R. har i øvrigt optaget sagen under en og samme sag."

Selskabet har i brev af 22/2 2010 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen således:

"**Sagens fakta**
Vores forsikringstager købte ejendommen … med overtagelsesdag 26. juni 2009. Købesummen var 2.650.000 kr.

Vores forsikringstager ønsker at rejse krav om mangler mod sælger for ulovlige elinstallationer og for ujævnheder i gulve.

I tilstandsrapporten er el-installationer beskrevet i pkt. 11 som en alvorlig skade (K2) som følger:

11. El-installationer		
11.1 Andet:	K2	Løstliggende kabler på loft. Løstsiddende kontakt i køkken. Bløde ledninger i faste instal. udestue. Note: Iflg. sælger fjernes de bløde ledninger før overtagelse.

Sælgerne har oplyst, at i deres ejertid har en elektriker opsat stikkontakt i WC-rum samt opsat afbryder udvendigt ved overdækket terrasse. Sælger har ikke fået foretaget andet ved el-installationerne i deres ejertid. Der henvises til bilag medsendt advokatens brev af 24. september 2009.

Med hensyn til gulvene fremgår følgende af købsaftalens side 7:

'Det aftales imellem parterne, at sælger for sælgers regning forinden overtagelsesdatoen får lagt nyt lamelparketgulv i asketræ i huset hvor der i dag er gulvtæpper i stue samt værelse. Gulvet skal lægges håndværksmæssigt korrekt.'

Det fremgår af købsaftalens pkt. 27, at køber har fået udleveret 1) tilstandsrapport, 2) tilbud på ejerskifteforsikring og 3) tilbud om sælgers betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie.

Handlen er dermed omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., og der kan som udgangspunkt ikke rejses krav mod sælger for fysiske mangler ved ejendommen. Vi ved ikke, om ejerskifteforsikring er tegnet. Den er ikke tegnet i Nykredit.

Ifølge lovens § 2, stk. 5 er sælger ikke fri for mangelsansvar, hvis 1) et forhold er opstået efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, 2) et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, 3) sælger har ydet garanti med hensyn til et forhold eller 4) sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Kan der rejses mangelskrav, sker det efter de før loven gældende regler. Hvis det kan bevises, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt (kendte eller burde kende til manglen), er sælger erstatningsansvarlig og må betale for udbedring af manglen uden mindstegrænse. Hvis sælger ikke kan gøres erstatningsansvarlig, kan der rejses krav om forholdsmæssigt afslag, hvis manglen er værdiforringende, og udbedringsudgifterne overstiger en vis procentdel af købesummen. Ved beregningen af forholdsmæssigt afslag lægges der vægt på udbedringsudgifterne på handelstidspunktet med fradrag for forbedring.

Vores forsikringstager har pt. rejst følgende krav mod sælger:

El-installationer - udbedringsudgift (inkl. nedtagelse af radiatorer, så strøm bag radiatorerne kan blændes ordentlig af) 27.112,50 kr., hvilket udgør 1,02 % af købesummen.

Gulve - udbedringsudgift 63.495,00 kr., hvilket udgør 2,4 % af købesummen.

Der er desuden rejst krav om flytteudgifter i den periode, hvor gulve udbedres, på 28.450,00 kr. for opbevaring af møbler og genhusning.

Det samlede krav mod sælger er pt. 119.057,50 kr., hvilket udgør 4,5 % af købesummen.

Vi har givet forhåndstilsagn til syn og skøn om gulvene, idet vi har vurderet, at købsaftalens formulering 'Gulvet skal lægges håndværksmæssigt korrekt" kan indebære et garantitilsagn fra sælgers side, hvorfor sælgers mangelsansvar og erstatningsforpligtelse ikke er udelukket.

Vi har afvist at yde forhåndstilsagn til syn og skøn om ulovlige el-installationer, idet der ud fra udbedringsudgiften pt. ikke er rimelig grundlag for at kunne gennemføre et krav om forholdsmæssigt afslag mod sælger herom.

Vores vurdering
Ifølge retshjælpsbetingelserne § 5, stk. 1 dækker forsikringen ikke omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen.

Da handlen er indgået under iagttagelse af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., er udgangspunktet, at der ikke kan rejses mangelskrav mod sælger.

Mht. gulvet har vi accepteret, at formuleringen i købsaftalen om, at gulvet skal lægges håndværksmæssigt korrekt, kan indebærer en garanti fra sælgers side, hvorfor vi har givet retshjælpsdækning for dette forhold frem til skønsrapporten.

Mht. el-installationer, kan det ikke bevises, at sælger har kendt til ulovlighederne, hvorfor der ikke kan rejses et erstatningskrav mod sælger.

Krav må begrundes i forholdsmæssigt afslag, men det fremgår af nyere domspraksis, at der også i dag gælder en mindstegrænse for, hvor beskedne mangelsudbedringsbeløb i forhold til kontantkøbesummens størrelse, der kan begrunde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. I U 2009.36 V blev der ikke givet forholdsmæssigt afslag, hvor udbedringsomkostninger for ulovlig el på handelstidspunktet udgjorde 2,4 % af købesummen.

I denne sag udgør udbedringsomkostningerne pt. 1,02 % af købesummen, og med henvisning til den citerede Vestre Landsret dom, mener vi ikke, at vores forsikringstager har rimelig grundlag for at gennemføre et krav mod sælger for ulovlige el-installationer. I udbedringsudgiften indgår i øvrigt også udbedring af løstliggende kabler på loft og løstsiddende kontakt i køkken, som er nævnt i tilstandsrapporten som alvorlige skader, og som vores forsikringstager dermed har kendt før handlens indgåelse.

Det er i korrespondancen blevet nævnt, at der er tale om et samlet mangelskompleks for el-installationer og gulve, hvorfor vi retshjælpsmæssigt ikke kan splitte sagen op i to dele.

Det er korrekt, at hvis gulvene er lagt efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, er sælger ikke ansvarsfri efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 5. Men der er tale om to forskellige former for mangler, idet ulovlige el-installationer udgør såkaldte funktionsmangler, hvor der ifølge tidligere retspraksis har eksisteret en lavere grænse for forholdsmæssigt afslag. Ved funktionsmangler forstås særligt indgribende mangler, eller mangler, der nødvendigvis skal udbedres. Vi mener ikke, at ujævnheder i gulve udgør et så indgribende forhold, at det kan karakteriseres som funktionsmangler.

For andre mangler end funktionsmangler opstiller nyere retspraksis også en mindstegrænse for forholdsmæssigt afslag. I U2008.2284 V blev der ikke givet forholdsmæssigt afslag for en tilbygning, hvor udbedring af de fysiske forhold, der ikke opfyldte bygningsreglementets krav til bl.a. isolering og dampspærre, på købstidspunktet udgjorde ca. 6,2 % af den kontante købesum.

Her udgør udbedring af gulvene 2,4 % af købesummen. Hvis følgeudgifter til flytning tillægges (hvilket vi ikke mener er korrekt), udgør udbedringsudgifterne 2,5 °/0 af købesummen.

Udbedring af el-installationer i denne sag udgør ca. 1/3 i forhold til udbedring af gulvet, hvorfor mindstegrænsen for funktionsmangler ikke kan finde anvendelse ved en sammenlægning af kravene.

Ved sammenlægning af manglerne er man i denne sag stadig under grænsen for forholdsmæssigt afslag, idet det samlede krav inkl. følgeudgifter udgør 4,5 % af købesummen.

Med henvisning til den nyeste retspraksis på området, mener vi ikke, at en sag mod sælger begrundet i forholdsmæssigt afslag er rimelig at føre, og vi kan ikke give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning hertil.

Vi har som nævnt givet forhåndstilsagn til syn og skøn om gulvene, men det er, fordi vi vurderer, at krav kan rejses som følge af garantitilsagn, hvis skønsrapporten når frem til, at gulvene ikke er lagt håndværksmæssigt korrekt."

Hertil har klageren i brev af 28/2 2010 til nævnet bemærket:

"**Sagens Fakta:**

Ud over de i tilstandsrapporten pkt. 11 beskrevne ulovlige el installationer, omhandler sagen en række yderligere væsentlige ulovlige el installationer, der strider i mod offentlige forskrifter bl.a. Stærkstrømsbekendtgørelsen.

Vurdering af sagen:
Det skal påpeges, at der foreligger en mangel, hvis ejendommen ikke svarer til, hvad der med 'rimelighed kunne forventes og det er objektivt helt klart, at sælger indestår og er ansvarlig for at ejendommens bygningsinstallationer er lovlige, hvilket følger at retspraksis. Det fratager helt klart ikke sælger, at han eventuelt har fået udført en given el installation af en elektriker. Det skal i den forbindelse fremhæves, at sælger ikke har fremlagt dokumentation for, at de af ham udførte el installationer, er udført af en autoriseret elinstallatør.

Det skal endvidere påpeges, at købeloven § 80 klart angiver muligheden for at kræve erstatning som følger af mangler ved fastejendom.

I Grathes og Nørgaards anmeldelse af Rosenmeiers bog - mangler ved fast ejendom - UfR 1989.B.281FF og som nævnt i Betænkning 1994 nr. 1276 Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (KBET 19941276) fremgår det klart 'man bør ikke nøjes med ukritisk at bruge en bestemt procentsats, men også lægge vægt på manglens konkrete karakter og betydning'. Det skal samtidig tillige anføres, at 'en fast grænse har ikke hjemmel i lovgivningen', jf. KBET 19941276 - nr. 126, side 34 + Ufr 199479h. Hvilket med al tydelighed viser at grundlaget for Nykredits afvisning af retshjælpsdækning ikke er til stede.

Dette styrkes endvidere af, at der i nyere Landrets- og Højesterets praksis opereres der da heller ikke med en fast mindstegrænse for forholdsmæssig afslag.

Retten i R. har ved bedømmelsen og afgørelse om at give tilladelse til syn og skøn klart tilkendegivet, at der er tale om at 'el installationerne er ulovlige' og har lagt til grund at disse bl.a. er en overtrædelse af Stærkstrømsbekendtgørelsen.

Det skal påpeges, at efter § 2, stk. 5.1 pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kan køberen uanset bestemmelsen i § 2, stk. 1, påberåbe sig, at et forhold strider mod offentligretlige forskrifter f.eks. Stærkstrømsbekendtgørelsen og dermed vil sælger være ansvarlig for ulovlige el installationer, jf. U206.1003.

Vurderingen må således anses at være, at såfremt syns- og skønsmanden bekræfter dette, og som i øvrigt fremgår af installationseftersyn gennemført af autoriseret elinstallatør, vil dette medfører at sælger skal yde erstatning/forholdsmæssig afslag.

Rettens afgørelse om tilladelse til syn- og skøn, må betragtes som en klar stillingtagen til, at der ikke i nyere retspraksis er krav om en fast mindste grænse for at opnå erstatning eller forholdsmæssig afslag.

Det skal samtidig påpeges, at retspraksis viser at sælger, ej heller ikke ved tegning af ejerskifteforsikring eller tillægsejerskifteforsikring kan blive ansvarsfri for ulovlige elinstallationer, jf. U206.1003. Det er således ikke muligt for sælger og køber at indgå en gyldig aftale om, at sælger skal være ansvarsfri for ulovlige bygningsindretninger. Hvilket alene kan tolkes således, at sælger aldrig kan blive ansvarsfri for de ulovlige el -installationer, hvilket i øvrigt klart fremgår af lovens forarbejder.

Nykredit anerkender i deres afslag, at de ulovlige el-installationer udgør en mangel. På trods heraf anføres det af Nykredit, som afvisningsbegrundelse, at jeg ikke kan løfte bevisbyrden

for at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt - et forhold der irrelevant når der først er konstateret, at der foreligger en mangel.

For blot at opsummere retstilstanden: Tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt udgør kun en af flere muligheder for at en ydelse kan være mangelfuld. Købelovens § 76, stk. 4 og § 75 a, stk. 2, nr. 1 udgør to andre, som i den aktuelle sag er ubestridt overtrådt.

Når der foreligger en objektiv konstaterbar mangel, er det ikke nødvendigt, at kunne dokumentere at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at 'Afslagsbeføjelsen er ikke knyttet entydigt til udbedringsomkostningerne i forhold til købesummen', jf. UfR 2010 nr. 6, side 52. Der er i øvrigt ingen tvivl om, at karakteren af en defekt er nært forbundet med, hvad køberen af en ejendom kan kræve. En defekt kan være så afvigende fra den ydelse, som køberen har krav på, at det kan danne baggrund for et afslag. Eksempelvis vil en indretning, der frembyder brandfarer være betydelig, uden at udbedringen indebærer betydelige udgifter. I det konkrete tilfælde udgøre de ulovlige el-installationer, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten f.eks. manglende aftagning af strøm fra tidligere el-radiatorer, faktisk en brandfarer, hvorfor det må antages, hvilket retten også h lagt til grund for tilladelsen til syn og skøn, at jeg som køber har et berettiget krav mod sælger."

Herefter har selskabet i brev af 16/4 2010 til nævnet anført:

"U 2006.1003 V kan ikke tages til indtægt for, at ulovlig el uden videre medfører et betalingskrav mod sælger.

Dommen udtaler, at det faktum, at køber kunne have tegnet en tillægsforsikring for ulovlige elinstallationer, ikke fritager sælger for sit mangelsansvar efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom for forhold, der strider mod offentligretlige forskrifter.

Men dommen udmåler det beløb som sælger skulle betale efter reglerne om forholdsmæssigt afslag, idet Landsretten bemærker, at udbedringsudgiften krævet af køber, når der henses til husets pris og manglernes karakter, må anses at overstige mindstegrænsen for afslag.

Vi er enige i, at manglens karakter har indflydelse på, hvornår der kan kræves forholdsmæssigt afslag (funktionsmangler ctr. andre mangler), men nyeste retspraksis - U 2009.36 V - viser, at der også ved elinstallationer gælder en mindstegrænse."

Af klagerens brev af 26/4 2010 til nævnet fremgår:

"Under henvisning til Deres skrivelse af 22. april 2010, skal jeg hermed meddele, at jeg er den opfattelse af den seneste skrivelse af 16. april 2010 fra Nykredit som svar på Ankenævnets brev af 2. marts 2010, ikke kan inddrages i sagen, idet Nykredit ikke 'inden 10 arbejdsdage efter modtagelsen af materialet at fremsende kommentarer til nævnet, kan sagen behandles alene på grundlag af det foreliggende materiale'.

Det skal bemærkes, at Nykredit ved enhver besvarelse i denne sag ikke overholder tidsfristerne, hvorfor Ankenævnet bør statuere et eksempel i forhold til Nykredit, da det ikke er rimeligt at selskabet gentagende gange ikke overholder Ankenævnets vedtægter. En manglende overholdelse af tidsfristerne betyder en dårligere stilling for forsikringstager, der alene må bære den øgede sagsbehandlingstid som følge af passivitet fra selskabets side.

Det skal til skrivelsen af 16. april 2010 fra Nykredit bemærkes, at Nykredit i sit tidligere afslag om retshjælpsdækning anerkender, at de ulovlige el-installationer udgør en mangel. På trods heraf anføres det af Nykredit, som afvisningsbegrundelse, at jeg ikke kan løfte bevisbyrden for at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt - et forhold der er irrelevant når det først er konstateret, at der foreligger en mangel.

Det skal det bemærkes, at mangelindsigelsen omfatter flere forhold, dels et forhold omkring gulve, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt (dækningstilsagn/retshjælpsdækning er ankerkendt for så vidt angår dette forhold), og ulovlige elinstallationer, hvilket betyder at udbedringsudgiften overstiger 130.000 kr.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at når det vurderes hvorvidt en mangel er af bagatelagtig karakter (under mindstegrænsen), er der i retspraksis opsat en minimumsgrænse for, hvilket afslag en køber kan tilkendes. Grænsen ligger ifølge retspraksis på ca. 2-7%, jf. eksempelvis bogen 'Mangler ved fast ejendom' af H. P. Rosenmeier, 5. Udgave 2008 s. 295 nederst. I bogen beskriver H. P. Rosenmeier, om der i det hele taget eksisterer en mindstegrænse. Denne mindstegrænse udgør imidlertid blot ét element ud af flere, som domstolen inddrager i sin vurdering.

Der er i praksis tale om en samlet vurdering, hvor man se på manglernes samlede karakter samt betydning for køber. Man skal beløbsmæssigt vurdere huset som en samlet ydelse, og der skal således foretages en samlet mangelvurdering hvor både manglen vedrørende gulve og elinstallationer medtages.

De samlede mangler ved huset udgør mere end 130.000 kr. hvilket udgør 5,9 % af købsprisen, eller med andre ord langt over en eventuel minimumsgrænse."

Efterfølgende har selskabet i brev af 10/5 2010 til nævnet anført:

"Vælger sekretariatet ikke at fremlægge vores brev af 16. april 2010 for Ankenævnet, mener vi, at selve dommen bør fremlægges. Vores forsikringstager har selv inddraget dommen i klagesagen, hvorfor Ankenævnet efter vores mening bør have lejlighed til at gøre sig bekendt med, hvad dommen udtrykker.

Vi har alene kendskab til, at der pt. er rejst et samlet krav mod sælger på kr. 119.057,50 kr. Af dette beløb udgør 28.450,00 kr. flytteudgifter og genhusning, og nogle af de krævede udbedringsudgifter for el er forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Vi ved, at der er udmeldt syn og skøn vedrørende manglerne, men vi er ikke blevet underrettet af forsikringstagers advokat om udfaldet af syn og skøn, og at kravet mod sælger eventuelt måtte være forøget. Vi ved ikke, hvordan det forøgede beløb måtte fordele sig på el og gulv.

Mht. grænsen for forholdsmæssigt afslag har vi lagt vægt på nyeste domspraksis og ikke på juridisk litteratur. "

Af retshjælpsbetingelserne 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:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet, at der ikke er en sådan udsigt til, at klageren - for så vidt angår el-installationerne - vil få medhold under en retssag, at nævnet kan pålægge selskabet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til denne del af tvisten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand