591/00

Den 3. april 2000 blev i sag nr. 50.395:

xxxxx x xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod den bygningssagkyndige, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved omsætning af fast ejendom har udarbejdet en tilstandsrapport, samt til et påtænkt søgsmål mod sælgeren af den forsikrede ejendom.

Selskabet har i skrivelse af 19/5 1999 redegjort for sagen således: "Vi har over ejendomsforsikringen afvist at give forhåndstilsagn om retshjælp til en sag mod sælger og den bygningssagkyndige om – primært – erstatning for 66 ridsede termoruder, hvis udskiftning beløber sig til 29.000 kr. plus moms – i alt 36.250 kr. Derudover er der et yderligere krav mod sælger på ca. 4.000 kr. for mangler ved en opvaskemaskine og en parabolantenne. … Den omhandlede ejendom er handlet pr. 1. oktober 1998 til en pris af 1.797.000 kr. Problemet med termoruderne er, at der er konstateret ridser i kanten af ruderne, og iflg. Advokat E.'s brev af 7. januar 1999 til modpartens advokat fremgår det, at glarmesteren har oplyst, at ridserne var tydelige, hvorfor sælger måtte være vidende herom. Udover glarmesterens overslag af 5. januar 1999 foreligger intet mere specificeret herom. Advokaten mener, at der er grundlag for en sag mod sælger om erstatning på grund af manglende oplysninger om ruderne. Sælgerens advokat S. anfører i sit brev af 2. november 1998 til advokat E., dels at sælger ikke kendte til problemet, og dels at

sælger har boet relativ kort tid i ejendommen – hvor længe ved vi ikke – og i denne periode har han haft et hjemmeservice til at pudse ruderne. Under disse omstændigheder afviser sælgers advokat derfor, at der kan blive tale om erstatning. I relation til den bygningssagkyndige er forholdet det, at det af tilstandsrapportens side 10 under bemærkninger er anført: *'2) Termoruder kan være behæftet med fejl uden åbenbar skade kan ses. Denne skade kan først afsløres ved nærmere teknisk undersøgelse, der kræver afmontering af termoruden, hvilket er uden for eftersynets omfang.'* Advokat E. har tilskrevet den bygningssagkyndige herom ved brev af 7. januar 1999, men der ses ikke at foreligge noget svar på brevet. Nogen tvist i så henseende er således slet ikke dokumenteret. Som anført i vort brev af 26. april 1999 til advokat E., hvilket brev advokaten ikke har kommenteret overfor os, finder vi det ikke muligt med held at gennemføre en sag mod hverken sælger eller den bygningssagkyndige, og vi har derfor taget forbehold for retshjælp med henvisning til § 5 stk. 1 om urimelige omkostninger. I relation til sælgeren finder vi ikke, at det mod dennes påstand vil være muligt at bevise ond tro. Med hensyn til den bygningssagkyndige finder vi ej heller, at det vil være muligt at få denne pålagt ansvar, dels fordi termoruderne er nævnt under bemærkninger i tilstandsrapporten, hvorfor køber efter reglen om caveat emptor, burde have foretaget en nærmere undersøgelse, og dels fordi det forekommer tvivlsomt, om det overhovedet påhviler den bygningssagkyndige at opdage ridser i ruder, jfr. i den forbindelse tilstandsrapportens side 2 hvoraf det bl.a. fremgår, at rapporten ikke indeholder oplysninger om forhold af bagatelagtigt karakter, eller henføres til normalt brug og slid. Det fremgår endvidere af 'Vejledning til gennemførelse af huseftersyn samt udarbejdelse af tilstandsrapport', at udenfor bygningsgennemgangen falder; *'a. Bagatelagtige forhold som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt.'* Det er vor opfattelse, at ridserne, som sælger ikke har bemærket, og som tilsyneladende kun er synlige umiddelbart efter nypudsning, ikke har haft indflydelse på salgsprisen. Under disse omstændigheder er det vor vurdering, at det ikke vil være muligt med held at gennemføre en sag mod den bygningssagkyndige. Men, som ovenfor nævnt, kender vi ikke dennes reaktion på kravet."

Klagerens advokat har i skrivelse af 4/6 1999 anført: "Som det fremgår af vedlagte kopi af side 27 i 'Vejledning til gennemførelse af huseftersyn samt udarbejdelse af tilstandsrapport' er termoruders tilstand omfattet af tilsynet, og det i tilstandsrapportens side 10

under bemærkninger anførte forbehold er alene møntet på punkteringer, idet disse kan være vanskelige at konstatere ved den visuelle gennemgang, som den sagkyndige skal foretage. Men når der som i nærværende sag er tale om ridser i ruderne, burde disse helt klart være konstateret af den sagkyndige i forbindelse med den pligtmæssige gennemgang af ruderne. Det er korrekt, at den sagkyndige ikke har svaret, men når der trods rykkere den 2/2 1999 ikke er modtaget nogen reaktion fra den sagkyndige, må dette tolkes som en afvisning af kravet. Tryg-Balticas caveat emptor betragtninger må afvises idet det ikke kan kræves, at en køber foretager nærmere undersøgelser af ruder, som iøvrigt er dækket delvis af gardiner. Der er ikke tale om bagatelagtige forhold, idet bagatelgrænsen ligger væsentligt lavere end de kr. 36.250, som det vil koste at udbedre manglerne."

Tilstandsrapporten indeholder bl.a.: "**Huseftersynets omfang og metode Husefterssynet omfatter…** …Termoruder og indendørs svømmebassiner er omfattet af eftersynet. Udover den almene tekniske gennemgang skal den bygningssagkyndige i rapporten gøre bemærkninger i det omfang, det ikke har været muligt at vurdere tilstanden. … **Huseftersynet omfatter *ikke*…** … Rapporten indeholder ikke oplysninger om forhold af bagatelagtig karakter, der kan henføres til normalt brug. … **Ejendommens hoveddata** … Opført år ***1852*** … *Termoruder kan være behæftiget med fejl uden åbenbar skade kan ses. Denne skade kan først afsløres ved nærmere teknisk undersøgelse der kræver afmontering af termoruden – hvilket er uden for eftersynets omfang.*"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?** … 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."

Nævnet udtaler:
På baggrund af den bygningssagkyndiges manglende reaktion på klagerens henvendelser finder nævnet, at der også foreligger en tvist mellem klageren og den bygningssagkyndige.

Efter en gennemgang af sagens materiale finder nævnet imidlertid, at der ikke er en sådan udsigt til, at en retssag mod den bygningssagkyndige og sælgeren af ejendommen vil føre til et for klageren gunstigt resultat, at nævnet kan kritisere selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen