590/00

Den 27. marts 2000 blev i sag nr. 51.088:

xxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Codan Forsikring, klager ved deres advokat over, at selskabet alene har givet tilsagn om delvis retshjælpsdækning til en retssag mod sælgerne af deres ejendom.

Klagerne erhvervede den forsikrede ejendom ved købsaftale af 21/7 1998 for en kontant købesum på 1.067.244,77 kr., og ejendomshandlen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Den 20/5 1999 anmodede klagernes advokat om retshjælpsdækning, og af den vedlagte stævning fremgår bl.a.:

"I forbindelse med købet konstaterede sagsøgerne desværre en række fejl og mangler. ... De krav sagsøgerne gør gældende kan herefter opstilles således:

El omformerboks i forbindelse med el hegn der var til stede ved besigtigelsen, og som uberettiget er medtaget af køberne, kan opgøres til kr. 1.500,00

Der har været betydelig problemer omkring kloakanlægget. Dette har ikke virket – og det viser sig, at der løbende har været problemer i forbindelse med det pågældende kloakanlæg. De sagsøgte har således selv fået repareret en del af dette, på trods heraf er der intet oplyst herom.

Der henvises til vedlagte billeder fra opgravning, bilag 14-18 foretaget af T. Maskinstation, ligesom der som bilag 19 og 20 vedlægges kopi af regninger fra henholdsvis Entreprenørfirmaet T. og T. Maskinstation, i forbindelse med etablering af det nødtørftigste, for så vidt angår kloak. Der vedlægges endvidere tegningsmateriale, bilag 21 og 22, udført af T. Maskinstation der illustrerer de problemer der er tale om. Omkostninger kan således opgøres til foreløbig	kr.	6.611,00
Der mangler vandlås ved gårdsplads – det lugter voldsomt omkring ca.	kr.	1.500,00
Herudover er der et vaskerum, hvor der ikke er nogen bortledning af vaskevand, idet dette ledes direkte ned under gulvet, og dette er heller ikke oplyst. Omkostninger ved udbedring skønnes til	kr.	4.000,00
Herudover er der foretaget slamsugning og højtryksrensning i forbindelse med kloakken	kr.	562,50
Der er endvidere konstateret et stort hul i marken – det pålægdende hul kunne ikke ses i forbindelse med køb af ejendommen umiddelbart. Græsset var ikke slået og intet blev oplyst af sælgerne. Der er en stor drænledning der er brudt sammen – størrelse formentlig 40 cm, der var et stort hul i en dybde på ca. 1x1 meter. Det gøres gældende, at de sagsøgte har tilsidesat deres loyale oplysningspligt vedrørende denne – omkostninger ved udbedring ca.	kr. 15 til	20.000,00
Der er revner og huller i håndvasken i badeværelset der er udbedret – dette er ikke oplyst af de sagsøgte i forbindelse med salgsforhandlingerne, omkostninger anslået til	kr.	5.000,00
Vindue på 1. sal kan ikke lukke korrekt op – 'vælter ud' ved åbning. udbedringsomkostninger ca.	kr.	3.000,00
Udbedring af el installation ved træloft i badeværelse omkostning ca.	kr.	3.000,00
Skorstenen krakelerer og pudset falder ganske enkelt af, der skal foretages ompudsning og fornyet maling, omkostninger ca. Endvidere er skorstenen ulovlig, idet den skal være 80 cm over tagryg – forbehold for udbedringsomkostninger.	kr.	7.000,00
Der foreligger ulovligt afløb fra vandvarmer – der er sat en almindelig haveslange på, og dette bevirker ganske enkelt, at ved overophedning løber vandet ned i underetagen – vandslangen var i øvrigt blot lagt ud i tagrenden – det gøres gældende, at disse forhold er ulovlige, omkostninger ved udbedring ca.	kr.	5.000,00

Herudover er der en ledebjælke der er fuldstændig pilrådden i siden af huset ved indkørslen på nordsiden. De sagsøgte har intet oplyst herom i forbindelse med salgsforhandlingerne og det gøres gældende, at man har været bekendt hermed, idet der løbende er foretaget vedligeholdelse i forbindelse med maling og reparation af bindingsværket.

Foreløbig anslås omkostningerne til kr. 50.000,00
men der tages som nævnt forbehold om regulering i op og nedadgående retning.

Der er yderligere dukket 2 meget alvorlige mangler op. Der er pålagt eternittag, udført af sælgerne i deres ejertid. Det viser sig nu, at taget ifølge besigtigelse af en fagmand er oplagt forkert. Den lille bue i eternitoverlaget er lagt over den store, og der er skruet igennem. Dette er forkert og vil bevirke at taget begynder at revne. Det gøres gældende, at hele taget skal nyoplægges /omlægges. Endvidere er der ved åbning af en stikkontakt i soveværelset konstateret ulovlig el. Det gøres ligeledes gældende, at der formentlig foreligger ulovlig el installationer, udført af sælgerne. Der tages forbehold om omkostninger ved udbedring heraf, ligesom der forbehold om omkostning af udbedring af eternittaget, idet endelig påstand vil blive nedlagt når der har været afholdt syn og skøn. **ANBRINGENDER**: Det gøres gældende, at de sagsøgte i forbindelse med salgsforhandlingerne burde have oplyst om de fejl og mangler der er gjort gældende ovenfor, og at der således er tale om, at de sagsøgte har tilsidesat deres loyale oplysningspligt. der påstås derfor erstatning for de pågældende beløb, der skal endelig opgøres under syn og skøn. Herudover gøres det gældende, at der foreligger væsentlige fejl og mangler, herunder ulovlige installationer og, at der på denne baggrund er basis for et forholdsmæssigt afslag i købesummen, således dette sekundært gøres gældende."

I svarskrift af 10/8 1999 fra sælgernes advokat hedder det bl.a.: "I forbindelse med de sagsøgtes salg til sagsøgeren modtog sidstnævnte såvel tilstandsrapport som ejerskifteforsikringstilbud, jfr. herom lov nr. 391 af 14. juni 1995. De sagsøgte har i såvel tilstandsrapport som i selve købsaftalen afgivet loyale oplysninger. De sagsøgte har således oplyst, at:

' – køkken/all rum er udviddet med et tidligere kammer.

- tagkonstruktion over toiletbygningen er ændret fra built up til høj rejsning med udnyttet tagetage.'

Endvidere har de sagsøgte oplyst at:
'et stk. (termorude) i terrasse mod syd bliver udskiftet (er punkteret),'
I henhold til handelens dokumenter - såvel købsaftale som skøde – fremgår, at sagsøgerne har modtaget tilstandsrapporten, og har godkendt denne, ligesom sagsøgerne har modtaget forsikringstilbuddet, og det fremgår, at sagsøgerne har skrevet under på, at disse er bekendt med retsvirkningerne af lov nr. 391 af 14. juni 1995. Forholdet er således dette, at handelen er omfattet af lov nr. 391 af 14. juni 1995 – lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med videre. I henhold til denne lovs § 2, stk. 1, kan køberen – her sagsøgerne – ikke overfor sælger – her de sagsøgte – påberåbe sig, at en bygnings fysiske stand er mangelfuld, ligesom køber – her sagsøgerne – ikke overfor sælger – her de sagsøgte – kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Dette gælder også mangler opstået efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Udgangspunktet for bedømmelsen af nærværende sag er herefter det klare, at sagsøgerne i det hele er afskåret fra at opnå erstatning, forholdsmæssigt afslag eller i øvrigt gøre nogen misligholdelsesbeføjelse gældende overfor de sagsøgte. Alene i den situation, hvor sælger – de sagsøgte – har ydet en garanti, eller har handlet svigagtigt, eller groft uagtsomt, og såfremt det forudsættes, at der i øvrigt er dokumenteret en retlig relevant mangel, vil køber kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. I nærværende sag har de sagsøgte ikke afgivet nogen garanti. Ej heller har de sagsøgte handlet svigagtigt, eller groft uagtsomt, idet det i denne forbindelse for fuldstændighedens skyld skal fremhæves, at i henhold til lovens motiver, så skal der særdeles meget til, for at statuere svig eller grov uagtsomhed. Motiverne nævner eksempelvis, at sælger har rettet i tilstandsrapporten. Såfremt sagsøgerne således fastholder, at der måtte være retlige relevante mangler ved ejendommen, **opfordres** sagsøgerne til at rette kravet mod den konsulent, der har udarbejdet tilstandsrapporten. Det gøres således gældende, at de sagsøgte er ansvarsfri, og i øvrigt ikke rette sagvolder. Specielt for så vidt angår de anførte forhold omkring drænledningen, hvilket de sagsøgte har gjort sagsøgerne opmærksom på, at der var en underminering i marken, men hertil kommer, at forholdet i øvrigt var fuldt synligt, hvilket også fremgår af salgsvidoen, idet området, der var sunket, var indhegnet på grund af, at den hest, som de sagsøgte havde gående på arealet ikke skulle komme til skade. Herudover henledes opmærksomheden på, at sagsøgerne har overtaget ejendommen med de rettigheder og byrder og forpligtelser, hvormed de sagsøgte har ejet den, herunder servitut af 6. januar 1958: Dokument om

forsynings-/afløbsledninger m.v. Denne servitut fremlægges som **bilag A**. Det fremgår af servitutten:

'Overenskomst mellem gdr. P.J., som ejer af matr.nr. 1 a ... og gdr. O.K., som ejer af matr.nr. 4 a, og gdr. N.N., som ejer matr.nr. 2 c samt gdr. V.J. som ejer matr.nr. 2 b, ... indgår en overenskomst, hvorved de er ... 'blevet enige om nedlægning af rørledninger over matr.nr. 1 a, 4 a, 2 c, 2 b, ... Rørledningerne nedlægges med dimentioner 15 og 7 cm og fald i henhold til et af Det Danske Hedeselskab udarbejdet projekt, dateret den 3. september 1957. Arbejdet gennemføres på V.J.'s foranstaltning og bekostninger ...' ...'Den fremtidige vedligeholdelse af rørledningerne foretages af V.J. eller senere ejere af denne ejendom, matr.nr. 2 b ...' ...'Påtaleberettigede af nuværende og fremtidige ejer af nævnte matr.nr. ...'

Med henvisning til ovennævnte er denne del af sagsøgernes krav, således i det hele rettet mod forkert sagvolder, og sagsøgerne **opfordres** således til at påtale denne del af sagen til ejeren af matr.nr. 2 b. For så vidt angår forholdet vedrørende el – omformerboks – vedrører dette efter sagsøgernes egen forklaring ikke et mangelspørgsmål. Det bemærkes til dette punkt, at der intet i købsaftalen fremgår om, at omtalte elfordelerboks medfølger under handelen, og derfor **opfordres** sagsøgerne til at frafalde dette punkt, eller subsidiært præcisere på hvilket – såvel faktisk som retligt grundlag – sagsøgerne gør dette krav gældende. Herudover bemærkes specielt vedrørende de øvrige nævnte mangelpunkter indeholdt i sagsøgernes påstand, idet stævningens systematik bibeholdes.

1. Kloakanlægget:

De sagsøgte har aldrig haft problemer med tilstopning af dette. Septiktankanlægget er etableret ca. 1 år før de sagsøgte erhvervede ejendommen. De sagsøgte har fået foretaget normal tømning af tanken halvårligt. Det fremgår af sagsøgernes egen sagsfremstilling, at man har fået spulet rørene, og umiddelbart må det være opfattelsen, at – såfremt de virkeligt har været faldet sammen, som påstået af sagsøgerne – da kan det være sket i den forbindelse. Det fremgår endvidere, at det påståede forhold er udbedret af sagsøgerne. Det bestrides, at forholdet ikke har kunnet afvente iværksættelse af isoleret bevisoptagelse. Det er således sagsøgernes egen risiko, at forholdet i dag ikke kan dokumenteres. De sagsøgte bestrider som det fremgår, at have haft problemer med kolakken.

2. Manglende vandlås:

De sagsøgte har intet kendskab til dette forhold.

3. Vaskerum:

De sagsøgte har aldrig haft nogen som helst problemer angående bortledning af spildevandet. Det bemærkes, at de sagsøgtes husstand består af 2 voksne og 2 små børn, og de sagsøgte har dagligt vasket i vaskemaskinen.

4. Slamsugning og højtryksrensning:

Denne udgift er ikke relateret til en mangel, og er i øvrigt de sagsøgte uvedkommende, idet der er tale om sagsøgernes almindelige løbende vedligeholdelse.

5. Revner og huller og håndvask i badeværelse:

Der er ikke tale om fejl og mangler. Håndvasken er overtaget af sagsøgerne, således som den nu ser ud, og sagsøgerne burde selv have foretaget nærmere undersøgelser, såfremt man ville gøre videre foranstaltninger. Det fremgår tydeligt af salgsvidoen, at en revne er udbedret. De sagsøgte har i øvrigt ikke haft problemer i den anledning.

6. Vindue på 1. sal:

De sagsøgte har ikke haft problemer eller konstateret defekter i deres ejertid. Der er tale om et vindue, som kan åbnes både lodret og vandret. Efter de sagsøgtes opfattelse kunne forholdet tyde på et betjeningsproblem.

7. Elinstallation i badeværelse:

Dette er ukendt for de sagsøgte. Lyset fungerede på overtagelsesdagen. Det virker besynderligt, at reklamationen i øvrigt først fremkommer en måned senere.

8. Skorsten:

De sagsøgte har ingen problemer haft vedrørende skorstenen, og forholdet er opstået efter at risikoen er overgået til sagsøgerne. Herudover bemærkes, at skorstenen er godkendt af skorstensfejermester E.S. ... Skorstenen blev etableret, da de sagsøgte får brændeovn i 1995.

9. afløb fra vandvarmer:

Således som slangen er ført ud, var den også ført ud da de sagsøgte overtog ejendommen i 1994. De sagsøgte har blot haft flyttet vandvarmeren.

10. Råd i ledebjælke:

De sagsøgte er ikke bekendt med hvortil hentydes, men opmærksomheden henledes på, at det i tilstandsrapporten står klart og tydeligt anført, at der er råd i bindingsværket.

11. Eternittag:

De sagsøgte bestrider, at der er mangler ved eternittaget. Som det fremgår er arbejdet blevet udført i forbindelse med, at der er etableret høj rejsning, og udnyttelse af tagetagen i de sagsøgtes ejertid. Arbejdet er udført i henhold til alle gældende anvisninger, til dels udført af de sagsøgte selv samt en bekendt, der er uddannet tømrer.

12. Ulovlig el:

Det elarbejde, der er udført på ejendommen i de sagsøgtes ejertid er udført af uddannet elektrikersvend, og de sagsøgte har intet kendskab til de fremførte påstande om ulovligt el.

ANBRINGENDER:

Overordnet gøres det i første række gældende:

- at handelen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (lov nr. 391 af 14. juni 1995).
- at sagsøgerne i henhold til denne lovs § 2, stk. 1 er afskåret fra som udgangspunkt at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor de sagsøgte.
- at sagsøgerne bærer bevisbyrden for, at lovens hovedprincip om ansvarsfrihed for sælger – her de sagsøgte – skal tilsidesættes,
- at sagsøgerne ikke har løftet denne bevisbyrde samt
- at de sagsøgte er ansvarsfri.

Det gøres gældende, at kravene rettelig skal rettes mod den konsulent, der har udarbejdet tilstandsrapporten. Vedrørende det påberåbte forhold omkring drænledningen gøres det gældende, at der for det første ikke foreligger en retlig relevant mangel, idet forholdet har været synligt, og kendeligt ved sagsøgernes besigtigelse af ejendommen, og sagsøgerne blev gjort bekendt med forholdet og herudover gøres det gældende, at der er tale om et forhold, for hvilken en naboejendom i henhold til tinglyst servitut på sagsøgernes ejendom har pligt til at vedligehold, hvorfor de sagsøgte i henhold til den meddelte påtaleret **opfordres** til at rette kravet mod den servitutforpligtede. Vedrørende forholdet omkring elomformeren gøres det gældende, at denne ikke medfulgte ved handelen, hvorfor de sagsøgte med fuld ret har kunnet medtage denne. Vedrørende alle manglerne gøres det i øvrigt gældende, at der ikke forelå mangler på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse. Sagsøgerne **opfordres** til at dokumentere ovennævnte. Herudover gøres det gældende, at der i øvrigt ikke er godtgjort noget grundlag fra sagsøgernes side, hvorpå sagsøgerne kan støtte et erstatningsansvar, idet det fra de sag-

søgtes side gøres gældende, at disse loyalt har oplyst de forhold, der har været dem bekendt på det tidspunkt tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det gøres endvidere gældende, at sagsøgerne burde have opdaget de påståede forhold ved sædvanlig agtpågivenhed. Sagsøgerne **opfordres** til at fremkomme med en detaljeret opgørelse over anbringender vedrørende de enkelte mangelposter, og i den forbindelse detaljeret redegøre for hvilke anbringender, der gøres gældende. De sagsøgte gør endvidere gældende, at der ikke foreligger dokumentation for et tab. For så vidt angår påstanden om et forholdsmæssigt afslag i købesummen, således som sagsøgerne sekundært har gjort gældende, skal det indledningsvis – og med henvisning til det ovenfor anførte anbringende vedrørende retsvirkning af tilstandsrapporten – bestrides, at der er et retligt grundlag at kræve forholdsmæssigt afslag på."

I selskabets skrivelse af 28/9 1999 til nævnet hedder det bl.a.: "Af anmeldelsen fremgår det, at køber agter at nedlægge påstand om erstatning for følgende forhold:

1) underminering i marken som følge af sammenbrud af drænledning
2) el-omformerboks fjernet
3) problemer med kloakken – anslået udgift 6.600,-
4) vandlås – anslået udgift 1.500,-
5) manglende bortledning af vaskevand – anslået udgift kr. 4.000,-
6) udgift til slamsugning kr. 625
7) revner og huller i håndvask
8) 1 vindue kan ikke lukkes op – anslået udgift kr. 3.000,-
9) elinstallation i badeværelse – anslået udgifter kr. 3.000,-
10) krakelering og afskalning af puds på skorsten – anslået udgift kr. 7.000,-
11) rådden bjælke
12) tagpålægning
13) ulovlig el generelt

Der foreligger ingen nærmere sagkyndig beskrivelse af manglernes karakter og omfang, bortset fra faktura og tegningsmateriale vedr. kloakken, ... Vi har afgivet retshjælpstilsagn til de 2 førstnævnte punkter, hvorimod vi har afvist at afgive forhåndstilsagn vedr. punkt 3 –13, idet vi ikke finder det for sandsynliggjort at sagens omkostninger i henhold til retshjælpsvilkårenes § 2, stk. 2 samt § 5, stk. 1, vil blive afholdt med rimelig grund, jf. således vort brev af 8. juli 1999 ... Efter klagers indbringelse af vort delvise afslag på

retshjælpsdækning har vi modtaget sagsøgtes svarskrift i sagen, ... hvoraf fremgår, at sælger bestrider dels at der foreligger retligt relevante mangler og dels at have været bekendt med forholdene. For så vidt angår taget er dette til dels udført af sagsøgte selv i samarbejde med en uddannet tømrer. I det vi i det hele må fastholde vor stillingtagen til sagen således som den fremgår af vort brev af 8. juli 1999, skal vi for så vidt angår evt. mangler ved taget anerkende, at der på baggrund af svarskrift nu foreligger en tvist mellem parterne vedr. dette punkt. Imidlertid finder vi det ikke nærmere sandsynliggjort, hverken at taget er behæftet med retligt relevante mangler, eller at køber kan afløfte bevisbyrden for, at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Vi finder således fortsat ikke, at omkostningerne vil blive afholdt med rimelig grund, hvorfor vi fortsat ikke ser os i stand til at meddele forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til punkterne 3-13. Som nævnt i vort brev af 8. juli 1999 er vi naturligvis indstillet på at revurdere vor stillingtagen i sagen i det omfang klager nærmere kan sandsynliggøre dels manglernes karakter og omfang, dels at der er rimelig udsigt til at kravene kan gennemføres overfor sælger med et gunstigt resultat."

Af forsikringsbetingelserne 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:
Selskabet har givet dækningstilsagn til den del af sagen, som omhandler indretninger uden for selve bygningen, hvorfor nævnet ikke vil udtale sig om denne del af sagen.

Klagerne har fra sælgerne modtaget en tilstandsrapport om den erhvervede bygnings fysiske tilstand samt oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og klagerne

kan derfor - som udgangspunkt - ikke over for sælgerne påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. § 2, stk. 1, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Klagerne kan dog påberåbe sig en mangel, hvis f.eks. sælgerne har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 4, 2. pkt.

Nævnet har gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag, at det ikke er tilstrækkelig sandsynliggjort, at klagerne ville kunne godtgøre, at sælgerne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Herefter, og når henses til det i sagen i øvrigt oplyste, finder nævnet, at der ikke er en sådan udsigt til, at denne del af retssagen vil føre til et for klagerne gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til hele sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand