591/00

Den 3. april 2000 blev i sag nr. 51.140:

xxxxx x xxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Forsikringsselskabet
Fynske Købstæder G/S
Klaregade 7
5100 Odense C

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Forsikringsselskabet Fynske Købstæder G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde 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 sælgerne af den forsikrede ejendom.

Selskabet har i skrivelse af 8/9 1999 redegjort for sagen således: "Den 14. juni 1999 modtog vi brev fra advokat K.M.N. dateret den 10. juni 1999, hvori advokaten søger om retshjælp til vores forsikringstagere til en sag mod den bygningssagkyndige og sælger, med påstand om erstatning for påståede punkterede ruder i ejendommen N…vej 40 … som vores forsikringstagere købte af sælger pr. 1. maj 1999 1.031.174,36 kr. … Det er vores opfattelse, at vores forsikringstager burde have set sig for inden handlens afslutning, grundsætningen om caveat emptor, når henses til ∫ Sælgers oplysninger i tilstandsrapporten på side 6 om punkterede ruder i soveværelse og stue, hvor sælger har betalt vores forsikringstager 2.000,00 kr. for de punkterede ruder. ∫ Den bygningssagkyndiges notat på side 9 i tilstandsrapporten, hvor der tydeligt er gjort opmærksom på, at der kan ske punkteringer af termoruder. … Vi må konkludere, at sælger i overensstemmelse med oplysningspligten har anført, at der er punkterede ruder i stuen og so-

veværelse, og for disse ruder er der ydet en kompensation på 2.000,00 kr. Den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på, at der kan ske punkteringer af ruder. Uagtet kompensation, sælgers oplysning om de punkterede ruder, som sælger er bekendt med, og den bygningssagkyndiges notat på side 9 i tilstandsrapporten, gennemføres handlen af køber uden yderligere undersøgelse af ruderne. Det er vores opfattelse, at vores forsikringstager – køberne – får endog meget svært ved at bevise, at sælger har handlet i ond tro."

Klagernes advokat har i skrivelse af 16/9 1999 anført: "Det bemærkes, at undertegnede ikke deler forsikringsselskabets opfattelse af, at mine klienter i medfør af grundsætningen caveat emptor er afskåret fra at gøre et krav gældende mod sælgerne samt den beskikkede bygningssagkyndige. Når der foreligger en tilstandsrapport udarbejdet af en sagkyndig, må en lægmand således have føje til at antage, at tilstandsrapporten indeholder en dækkende beskrivelse af de forhold, som ved en visuel besigtigelsesmetode kunne konstateres på besigtigelsestidspunktet. En lægmand har således ikke anledning til at foretage nærmere undersøgelser af ejendommen. I nærværende sag har mine klienter i forbindelse med købsaftalen endvidere af sælgerne fået oplyst, at der var 2 stk. punkterede termoruder. På den baggrund er det undertegnedes opfattelse, at mine klienter har føje til at antage, at der alene var 2 punkterede termoruder, hvorfor mine klienter ikke har haft yderligere anledning til at undersøge dette forhold. I tilknytning hertil finder jeg anledning til at bemærke, at mine klienters udsagn om, at sælgerne skulle have oplyst, at der alene var 2 stk. punkterede termoruder, dels vil kunne sandsynliggøres ved partsforklaring samt vidneforklaringer, dels støttes af afslagets størrelse. Afslag på kr. 2.000,00 for 2 punkterede termoruder synes således rimeligt, hvorimod mine klienter selvsagt ikke ville have accepteret et afslag på kr. 2.000,00, såfremt sælgerne havde oplyst, at der var yderligere 34 punkterede termoruder i henholdsvis stueetagen og 1. sal. … Afslutningsvis vedlægger jeg til Ankenævnets orientering kopi af – udskrift af dombogen for Civilretten i Næstved, – udskrift af dombogen for Retten i Århus, – udskrift af dombogen for Vestre Landsret. I samtlige 3 vedlagte retsafgørelser fik køberne af ejendommene erstatning som følge af punkterede termoruder."

Efter sagens indbringelse for nævnet har klagernes advokat foranlediget syn og skøn afholdt. Af syn- og skønsrapporten fremgår bl.a.: "Et eftersyn af ejendommens termoru-

der afslørede at et stort antal termoruder er punkterede. Det samlede antal blev optalt til 48 stk. … En punkteret termorude viser sig først synlig efter en længere periode. I den første fase kan det konstateres under bestemte vejrforhold, og først senere ses den punkterede rude at have matte overflader. I sidste fase fremstår ruden med dug på indersiden, og der er ikke længere tvivl om rudens tilstand. Henset til omfanget af punkterede termoruder må det anses for givet, at langt størsteparten også var punkterede den 01.03.1999 og dermed også den 01.05.1999. … Det anses for helt åbenlyst, at enkelte ruder i stue og soveværelse var konstaterbart punkterede på besigtigelsesdagen – 1. marts 1999. Forholdet er oplyst af sælger og noteret i Tilstandsrapporten under sælgers oplysninger, og dermed også konstaterbart for en beskikket Bygningssagkyndig. … Ved den daglige brug af ejendommen og ved en normal vedligeholdelse kan det næppe undgås at konstatere, at adskillige termoruder er punkterede. … En udskiftning af en enkelt termorude beregnes at koste kr. 200,00 eksklusive moms. En udskiftning af det nu konstaterede antal termoruder – 48 stk., andrager således kr. 9.600,00 eksklusive moms. … De punkterede termoruder forventes at være monteret i forbindelse med en væsentlig ombygning i 1977. Der findes ingen officiel levetid for termoruder. Det kan forekomme, at en korrekt monteret termorude punkterer indenfor 10 år, og der ses intakte termoruder på over 30 år. En budgetmæssig vedligeholdelse af termoruder anses for at være 20 år."

Selskabet er på baggrund af syn- og skønsrapporten i skrivelse af 11/11 1999 fremkommet med følgende kommentarer: "Efter oplysningerne i syns- og skønsrapporten, må det lægges til grund, dels at ruderne, som minimum er 22 år gamle, og dels at gennemsnitslevetiden for termoruder er 20 år. Da ruderne derfor – alt andet lige – var tjenlige til udskiftning, har Deres klient ikke lidt noget tab, hvorfor omkostningerne ved en retssag allerede af denne grund er urimelige. … I den forbindelse gør vi opmærksom på, at vi ikke kan tillægge de fremsendte domme væsentlig vægt, dels fordi spørgsmålet om alder ikke er gjort gældende i den ene, dels fordi den ene dom blev anket, og ændret i landsretten, og dels fordi den bygningssagkyndige i den tredje dom ikke gjorde bemærkninger om ruderne overhovedet. Det må herefter være åbenbart, at en sag mod sælger er udsigtsløs, og vores afvisning af retshjælp hertil derfor korrekt. … Af syns- og skønsrapportens spørgsmål 2 og 3 fremgår det, dels at det først i fase 3 er åbenbart synligt, at ruder er punkterede, og dels, at de ruder, hvor det var åbenbart konstaterbart,

at de var punkterede, er oplyst i tilstandsrapporten, ligesom sælger har ydet kompensation herfor i forbindelse med handlen. Derudover har den bygningssagkyndige gjort opmærksom på, at der kan ske punkteringer i termoruder, og dette sammenholdt med svaret i syns- og skønsrapportens spørgsmål 2, viser efter vores opfattelse, dels at der har været mistanke om snarligt kommende punkteringer, og dels at det har været vanskeligt for såvel sælger som den bygningssagkyndige præcist at konstatere dette."

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 1/3 1999, fremgår bl.a.: "**Sælgers oplysninger om ejendommen 4. Vinduer og døre 4.A** Er De bekendt med punkterede termoruder? *Soveværelse og stuen* **JA** ☒ **NEJ** ☐ **?** ☐ … **Ejendommens hoveddata Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring** … Bemærkninger: … *Der kan ske punkteringer i termoruder.*"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**§ 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:

Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at der ved handlen blev oplyst om punkterede ruder i soveværelse og stue, at sælgeren i den anledning betalte klagerne 2.000 kr., og at de termoruder, der nu er oplyst også at være punkteret, vil kunne udskiftes for i alt 9.600 kr. excl. moms. På denne baggrund, og når yderligere henses til bemærkningerne i tilstandsrapporten og navnlig til, at der på grund af rudernes alder skulle foretages et ikke uvæsentligt fradrag i et eventuelt erstatningsbeløb, finder nævnet, at omkostnin-

gerne til en retssag mod den bygningssagkyndige og/eller mod sælgeren af ejendommen ikke vil være afholdt med rimelig grund. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde klagerne forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen