591/00

Den 3. april 2000 blev i sag nr. 51.329:

xxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxx x

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Codan Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod den bygningssagkyndige, som i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom udarbejdede tilstandsrapport på ejendommen.

Det er advokatens anbringende, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig over for klageren på grund af en forkert bedømmelse af ejendommens murværk.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at advokaten ikke har sandsynliggjort, at omkostninger til sagens førelse vil være afholdt med rimelig grund.

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 28/9 1998, fremgår bl.a.: ”**Huseftersynets omfang og metode** … Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. … **Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB	K0	K1
… 3 Yder- og indervægge			1

…

Karakter: … K1: Mindre alvorlige skader Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	*3.1 Facader*	*K1*	*Facader:* *- Mørtelfuger ses partielt m. små huller/revner.* *- Rulleskifte under vindue ses med revnet/løs sten ved bryggersdør.*

"

Efter overtagelsen af ejendommen kontaktede klageren murer K.R.J., som den 23/6 1999 fremkom med følgende tilbud: "I fortsættelse af behagelig samtale fremsender vi hermed tilbud på udkradsning og omfugning af ovenstående ejendom, idet vi mener at reparation er utilstrækkelig idet samtlige fuger er porøse, og man må forvente at inden-for en kortere årrække begynder fugerne at krakelere, så vi mener at en reparation er utilstrækkelig. Samlet pris for udfræsning og omfugning af villa og garage excl. moms dkr. 65.000,-"

I sagen er endvidere fremlagt en faktura af 13/7 1999 fra tømrermester S.B., som i en notits på fakturaen har anført: "Jeg vil gerne sige, at fuger i murfacade er i meget dårligt tilstand, da jeg skiftede x-finerplade på husets vest-gavl, skubbede jeg det øverste rul-leskift, selvom jeg brugte en plade, for at dele trykket fra mit koben. Mit indtryk er at hele husets facade skal genfuges."

Den bygningssagkyndige har i skrivelse af 12/8 1999 til klagerens advokat afvist at væ-re erstatningsansvarlig med følgende begrundelse: "Vi har beset ovennævnte ejendom igen herunder husets mørtelfuger. Husets mørtelfuger ses **ikke** defekte, bortset fra det i tilstandsrapporten beskrevne. Således ses fugerne i en normal tilstand under hensyn til husets alder."

Klagerens advokat anmodede i skrivelse af 19/8 1999 selskabet om retshjælpsdækning, og af skrivelsen fremgår bl.a.: ”Efter min klients overtagelse af ejendommen er det konstateret, at samtlige facadens fuger er porøse og bør udskiftes. Dette er konstateret af tømrermester S.B. … jfr. dennes bemærkning på faktura af 13.07.1999. Min klient har efterfølgende indhentet overslag/tilbud på udførelse af en reparation af de nævnte skader, og har i denne anledning modtaget tilbud af 23.06.1999. Der reklameres heroverfor ved skrivelse af 5. juli 1999, jfr. vedlagte kopi. Arkitektfirmaet J.C. har ved skrivelse af 12.08.1999 meddelt, at man ikke kan konstatere, at fugerne er i en tilstand, der er dårligere end man må forvente under hensyn til husets alder, jfr. vedlagte kopi. Ved nærværende skal jeg derfor anmode Dem om at meddele retshjælpsdækning under ovenstående police, idet jeg under sagen agter at nedlægge påstand overfor Arkitektfirmaet J.C. om, at denne skal betale et beløb på min. kr. 30.000,00 i erstatning i anledning af konstateret tab i forbindelse med det nødvendige fugearbejde. Da min klient, ud fra tilstandsrapporten, havde en forventning om, at en del af ejendommens fuger skulle udskiftes, agtes der alene nedlagt påstand om betaling af halvdelen af udbedringsudgiften. Halvdelen udgør, jfr. tilbuddet af 23.06.1999, kr. 40.625,00 inkl. moms.”

Advokaten har endvidere i skrivelse af 17/9 1999 til selskabet anført: ”Den bygningssagkyndige har alene anvist, at mørtelfugerne partielt har små huller/revner og betegner skaden som en K1, hvilket indebærer, at den bygningssagkyndige alene mener, at der er tale om en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion. Ved den kommende retssag agtes det præciseret, at samtlige fuger er porøse og skal udskiftes, og ved et kommende syn og skøn agtes det påvist, at såfremt der ikke indenfor 1 eller 2 år sker en udfræsning og omfugning af samtlige fuger, er der risiko for frostsprængninger af sten, hvilket ikke kan betegnes som en mindre alvorlig skade. At jeg i min ansøgning om retshjælpsdækning nævner, at der alene agtes nedlagt påstand om betaling af kr. 35.000,00 er udfra den betragtning, at man ikke skal stilles bedre end man havde forventet, da man var blevet gjort opmærksom på, at enkelte fuger var dårlige, og man bør selvfølgelig derfor ikke kunne kræve erstatning for det tab, man lider ved at disse fuger skal omfuges. På ovennævnte baggrund er det fortsat min opfattelse, at der bør anlægges retssag til fastlæggelse af den bygningssagkyndiges forpligtelse til at afgive korrekte oplysninger. Den bygningssagkyndiges oplysninger skal faktuelt være rigtige, idet disse er købers beslutningsgrundlag, og såfremt

disse faktiske oplysninger er forkerte, bør den bygningssagkyndige kunne idømmes erstatningsansvar."

I selskabets skrivelse af 6/10 1999 til nævnet hedder det bl.a.: "I forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet har adv. i sit brev af 17. september uddybet ovennævnte og anfører således, at påstandsbeløbet kr. 35.000 kr. er fremkommet ..'ud fra den betragtning, at man ikke skal stilles bedre end man havde forventet, da man var blevet gjort opmærksom på, at enkelte fuger var dårlige, og man bør selvfølgelig derfor ikke kunne kræve erstatning for det tab, man lider ved at disse fuger skal omfuges.' Det er vor opfattelse, at problemerne vedr. facaderne har været tilkendegivet over for klager i tilstandsrapporten, hvorfor klager ikke kan påberåbe sig forholdet. Endvidere har klagers advokat i breve af 19/8 17/9 selv erkendt, at klager var bekendt hermed, og der derfor ikke var tale om en retligt relevant mangel. Af betingelser for retshjælpsforsikring § 5 stk. 1 fremgår, at 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. Vi har afvist forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen, idet vi ikke finder, at klager/dennes adv. på overbevisende måde har sandsynliggjort, at sagen kan føre til et for forsikringstager gunstigt resultat jf. § 5 stk. 1. For en god ordens skyld gør vi opmærksom på, at vi alene har afslået et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, således at vi naturligt vil revurdere sagen, såfremt klager måtte få væsentligt medhold ved dom el. indenretligt forlig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**§ 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:

Formålet med en tilstandsrapport er bl.a., at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold,

der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen. Det fremgår af bemærkningen til lovforslaget, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2995 ff, at "køberen bør kunne stole på, at alle fejl, som den bygningssagkyndige har kunnet opdage, og som ikke er ubetydelige, er omtalt i tilstandsrapporten".

I nærværende sag har den bygningssagkyndige gjort bemærkning om mørtelfugerne og har vurderet, at der var tale om mindre alvorlige skader (K1). Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at denne vurdering har været ukorrekt, således at den bygningssagkyndige i den forbindelse skulle have pådraget sig erstatningsansvar. Nævnet har bemærket sig, at selskabet er indstillet på at revurdere sagen, såfremt klageren måtte få væsentligt medhold ved dom eller indenretligt forlig.

Da nævnet således ikke kan kritisere selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til retssagen,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen