594/00

Den 15. maj 2000 blev i sag nr. 51.628:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifte- og retshjælpsforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til iværksættelse af udenretligt syn og skøn mod den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapport i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at klageren ikke har rimelig grund til at føre sagen, herunder syn og skøn.

Tvisten vedrører ejendommes tag. Klageren, der er advokat, gør gældende, at den bygningssagkyndige har vurderet tagets restlevetid forkert, hvilket han vil godtgøre ved et syn og skøn.

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1925, den 1/7 1999. Af tilstandsrapport af 25/5 1999 fremgår bl.a.: ”*8.15 Undertag/understrygn. K2 Understrygning bør eftergåes.* … **8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten 8.A** Er eller har taget været utæt? … **NEJ** ☒ … *Taget fik ny tagryg og understrygning for 5 år siden*”

Af ”home Sundheds Attest” af 28/5 1999 fremgår bl.a.:

4.1 Registrerede skader eller tegn på skader … A 8.15 Undertag/understrygn. K2 Understrygning bør eftergåes. Pris: Materiale: 500.00. Arbejde: 1500.00. Ialt: 200.00. … **6. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelse for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er) Bygn.** A **Bygningsdel** Tagbeklædning **Restlevetid** 6-10 år **Vedligeh.** I **Bemærkninger** Restlevetiden er afhængig af fremtidig vedligeholdelse, hvilket bl.a. vil sige at defekte sten og bindere udskiftes og der foretages løbende reparation af defekt under-strygning. … I: Vedligeholdelsen er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse. … *Restlevetider og vurdering af vedligeholdelsesstand er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen og er uden ansvar for den bygningssagkyndige. Det forudsættes, at skader og forhold nævnt i Tilstandsrapporten repareres/udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende. Vurderingen skal ses i forhold til tilsvarende ejendomme af samme type og årgang.* … **7. Uddrag af sælgers oplysninger fra ejendommens tilstandsrapport** … 7.6 Er eller har taget været utæt? … Ja ☒"

Klageren har bl.a. indhentet en erklæring af 11/10 1999 fra en rådgivende ingeniør, hvoraf bl.a. fremgår: "Konklusion: Det kan konstateres, at taget er utæt i så stor grad, at kravet til tæthed og bortledning af overfladevand ikke er opfyldt. Det kan rent fysisk ikke lade sig gøre at reparere/vedligeholde understrygningen f.eks. ud for skråvæggene på 1. sal. *Således må det konkluderes, at tagets restlevetid ansættes til 0 (skriver nul) år.* Taget incl. taglægterne anbefales til udskiftning efter gældende regler herom."

Over for nævnet gør klageren i skrivelse af 26/10 1999 gældende:

"

– det er min vurdering, at det kan bevises ved afholdelse af syn og skøn, at tagets restlevetid er væsentligt meget kortere end den af den bygningssagkyndige skønnede restlevetid,

– den bygningssagkyndige derved har begået en ansvarspådragende fejl, for hvilken Codan som ansvarsforsikringsselskab hæfter og at

– der ved anlæggelse af retssag/opnåelse af forlig kan indvindes erstatning i form af forrentning af omkostninger til udskiftning af tag i en periode, svarende til forskellen mellem 6 år og den af syns- og skønsmanden skønnede restlevetid."

Selskabet har i skrivelse af 22/11 1999 til nævnet anført, at selskabet ikke: "… kan yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en sag mod den bygningssagkyndige af den årsag, at vi har svært ved at se at sagen kan føres med et gunstigt resultat. Vi finder ikke at klager derfor har rimelig grund til at føre sagen mod den bygningssagkyndige. Vor begrundelse herfor er

– at der i tilstandsrapporten er gjort bemærkninger om tagets/understrygningens tilstand, som burde have skærpet klagers opmærksomhed og afstedkommet yderligere undersøgelse fra klagers side,

– der er anført karakteren K2 for 'alvorlige skader' og det fremgår af tilstandsrapporten, at

- taget fik ny tagryg og understrygning for 5 år siden,
- understrygningen bør eftergås og derfor har fået karakteren K2, hvilket er ensbetydende med alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele,
- den 'skønnede' restlevetid er afhængig af fremtidig vedligeholdelse, hvilket bl.a. vil sige at defekte sten og bindere udskiftes og der foretages løbende reparation af defekt understrygning,
- at taget har været utæt.

Vi er af den opfattelse at den bygningssagkyndige har angivet et skønnet antal restleveår for tagbeklædningen, men har samtidigt via sin beskrivelse heraf i tilstandsrapporten, givet en 'advarsel' om den generelle tilstand. At det skønnede antal restleveår eventuelt ikke holder, finder vi i dette tilfælde ikke medfører, at den bygningssagkyndige har pådraget sig et erstatningsansvar. Den skønnede restlevetid er som det fremgår et 'skøn' og den bygningssagkyndiges skøn afviger ikke væsentligt fra den ene af de af klager indhentede udtalelser. Herudover er det vor opfattelse at klager i egenskab af køber … har en vis undersøgelsespligt, når det af tilstandsrapporten fremgår, at der er alvorlige skader ved understrygningen. Samtidig har vi gjort klagers advokat opmærksom på, at såfremt klager vælger at gennemføre sagen og opnår et gunstigt resultat, er vi naturligvis indstillet til at tage spørgsmålet om retshjælpsdækning op til fornyet overvejelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 2/12 1999 bl.a. anført: "**På baggrund af,** hvad den bygningssagkyndige konstaterede ved besigtigelsen af taget, hvilke konstateringer afstedkom oplysningerne i rapporten om tagets generelle tilstand, afgav den bygningssagkyndige sit skøn over tagets restlevetid. Det forekommer mig besynderligt, at den bygningssagkyndige – såfremt han har skønnet tagets restlevetid forkert – skulle være

ansvarsfri på trods heraf, **blot fordi** han samtidigt har givet oplysningerne om tagets generelle tilstand. Såfremt tagets tilstand er så dårlig, at det skal udskiftes inden 6 år, der som bekendt er den ene ende af den skønnede restlevetid, så skulle den bygningssagkyndige have skrevet det – det frigør efter min mening ikke den bygningssagkyndige for ansvar for sit skøn, at han har givet generelle oplysninger om taget, som måske er i bedre overensstemmelse med et **andet** skøn end det afgivne: så skulle han have skrevet det andet skøn i rapporten."

Klageren har i skrivelse af 14/12 1999 bl.a. anført: "I øvrigt vil jeg benytte lejligheden til at opsummere den ringe tilstand for det tag, som altså skal kunne holde i mindst 6 år endnu:

– der er mellem 15 og 20 utætheder, idet antallet stadig vokser,
– flere af lægterne er svampeangrebne,
– i al fald spærene forekommer at vise tegn på begyndende råddenskab,
– adskillige isoleringsmåtter er gennemvåde,
– adskillige isoleringsmåtter sopper bogstaveligt talt i vand, som er trængt igennem måtterne og ligger på loftsgulvet med fare for fugtskader på lofterne i rummene under,
– tagsten er faldet af under den i Nordjylland ikke særligt kraftige storm i forbindelse med orkanen for nylig,
– loftsrummet med spær og lægter er i det hele taget særdeles fugtigt."

Selskabet fastholder, at klageren har en vis undersøgelsespligt, og at klageren i sin egenskab af advokat må være bekendt hermed.

Klageren har bemærket, at den bygningssagkyndige har begået andre fejl, der er blevet dækket af henholdsvis ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab.

I retshjælpsforsikringsbetingelserne hedder det: "**§ 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 af-

holdt 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:
Indledningsvis bemærkes, at formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring 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". Der er således ikke tale om, at en køber selv skal foretage en selvstændig undersøgelse af ejendommen.

Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende tagkonstruktion/-belægning, at understrygningen bør eftergås. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K2". Af den til tilstandsrapporten vedlagte "sundheds attest" fremgår endvidere, at den bygningssagkyndige skønnede, at taget havde en restlevetid på 6-10 år, og at vedligeholdelsen var "god", men at der kunne "være nogle reparationer, som skal udføres". Den bygningssagkyndige anfører særligt, at "restlevetiden er afhængig af fremtidig vedligeholdelse, hvilket bl.a. vil sige at defekte sten og bindere udskiftes og der foretages løbende reparation af defekt understrygning".

Nævnet finder på det foreliggende grundlag at måtte lægge til grund, at tagets tilstand er rimeligt dækkende beskrevet i tilstandsrapporten og ikke er anderledes, end hvad klageren måtte forvente efter de givne oplysninger. Nævnet finder herefter, at der ikke er en sådan udsigt til, at den påtænkte retssag, herunder syn og skøn, mod den bygningssagkyndige vil føre til et for klageren gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen