598/00

Den 21. juli 2000 blev i sag nr. 52.112:

xxxx xxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet
Trekroner
Jens Kofods Gade 1
1268 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Trekroner, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til en anke af en sag, som klageren har tabt i byretten.

Klageren ønsker den bygningssagkyndige, som i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen, dømt til at betale oplægning af nyt tag på ejendommen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at omkostninger til en anke af sagen ikke synes at blive afholdt med rimelig grund.

Af sagens akter fremgår, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/4 1997. I forbindelse med handlen var der den 4/3 1997 udarbejdet tilstandsrapport af arkitekt F.Z., og af denne fremgår bl.a.: "**Ansvar** ... – Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte fejl og mangler, der ikke er mulighed for at konstatere efter besigti-

gelsesmetoden beskrevet i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om Huseftersynsordningen. ...

	IB	**KO**	**K1** ...
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			1 ...

K1: Mindre alvorlige skader Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. ... Tagbelægning ... Fiberarmerede bølgeplader ☒"

Om det videre forløb hedder det i stævning af 5/3 1998: "I juli/august 1997 konstaterede sagsøgeren, at genboen, der har et tilsvarende tag, var påbegyndt at nedtage dette. Sagsøgeren fik at vide, at der var tale om eternit-bølgeplader, som smuldrede. Sagsøgeren rettede derfor henvendelse til D. ... A/S, som ved skrivelse af 21. oktober 1997 ... bekræftede reklamationen. Taget blev besigtiget den 27. oktober 1997 ... Ved skrivelse af 10. november 1997 .. meddelte D. ... A/S, at man pr. kulance ville tilbyde nye eternit-bølgeplader til sagsøgerens tag med 50% rabat. Sagsøgeren har indhentet tilbud fra Tømrer C.S. af 2. februar 1998 ... hvoraf det fremgår hvad en udskiftning incl. levering af tagplader med 50% udgør. Tilbuddet andrager kr. 64.941,25, hvilket gør det påstævnte beløb. Undertegnede rettede henvendelse til sagsøgte ved skrivelse af 30. januar 1998 ... hvori undertegnede på vegne af sagsøger gjorde gældende, at sagsøgte som byggesagkyndig i rapporten burde have oplyst om de pågældende eternit-plader, hvilket burde være oplyst som et almindeligt kendt problem. Undertegnede tog samtidig forbehold for at gøre krav gældende for de udgifter, som sagsøgeren måtte bære som følge af udskiftningen af taget. Ved skrivelse af 2. februar 1998 .. har sagsøgte afvist ethvert erstatningskrav, hvorfor nærværende søgsmål er nødvendiggjort. Det gøres gældende,

at ejendommens tag lider af en mangel,

at taget skal udskiftes,

at taget var i væsentlig ringere stand som følge af manglerne end et andet tag af samme alder,

at problemerne omkring eternit-tag fra den pågældende periode er alment kendt,

at sagsøgte burde have oplyst om taget i tilstandsrapporten,

at sagsøgte som byggesagkyndige alene ved en visuel gennemgang kunne konstatere skaderne på taget,

at sagsøgeren har købt ejendommen blandt andet på baggrund af de oplysninger, som fremgik af tilstandsrapporten,

at sagsøgeren har undladt at tegne ejerskifteforsikring på baggrund af de oplysninger, som fremgik af tilstandsrapporten,

at sagsøgte har handlet ansvarspådragende ved ikke at beskrive det omhandlede tag,

at tabet kan opgøres til det påstævnte beløb,

at der begæres afholdt syn og skøn i sagen, og der fremlægges som bilag ... udkast til skønstema."

Arkitekt F.Z. afgav den 8/4 1998 svarskrift i sagen, og af dette fremgår bl.a.: "Retningslinierne for arbejdet som beskikket bygningssagkyndig fremgår blandet andet af bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om Huseftersynsordningen (i det følgende kaldet *'bekendtgørelse om huseftersynsordningen'*) samt *'Vejledning til gennemførelse af huseftersynsordningen samt udarbejdelse af tilstandsrapport'* (i det følgende kaldet *'vejledningen'*) udsendt af DTI Byggeri. Endvidere indeholder sagens bilag ... blandt andet følgende beskrivelse af huseftersynets omfang og metode: *'Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger. Rapporten indeholder oplysninger om skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Eftersynet er foregået uden destruktive indgreb i bygningen.'* Vedrørende ansvaret for den bygningssagkyndige anføres blandt andet, at: *'Rapporten er ikke nogen garanti mod skjulte fejl og mangler. Ønskes yderligere sikkerhed, kan der i de fleste tilfælde tegnes en ejerskifteforsikring. Den bygningssagkyndige er ansvarlig efter sædvanlige erstatningsretlige regler. Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte fejl og mangler, der ikke er mulighed for at konstatere efter besigtigelsesmetoden beskrevet i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om Huseftersynsordningen.'* Ved sagsøgtes visuelle besigtigelse af ejendommen den 4. marts 1997 foretaget

uden destruktive indgreb fremtrådte det af sagen omhandlede tag for sagsøgte som skadesfrit. Ved sagsøgtes fornyede besigtigelse den 23. marts 1998 kunne sagsøgte fortsat ikke konstatere smuldren, skader eller nedslidning på taget. Sagsøgers opmærksomhed henledes endvidere på, at det af sagens bilag ... fremgår, at sælger på spørgsmålet om, hvorvidt taget var eller havde været utæt, svaret benægtende. Der var således intet, der for sagsøgte indikerede, at ejendommens tag havde en skade, hvilket er baggrunden for at sagens bilag ... ikke indeholder bemærkninger om det af sagsøger anførte forhold."

Under retssagen blev der udmeldt syn og skøn, og af skønserklæringen dateret 6/1 1999 fremgår bl.a., at skønsmanden vurderede taget som tæt, og at skønsmanden ved gennemgang af ejendommen den 10/12 1998 havde konstateret afskalninger på den synlige underkant af flere tagplader. Af erklæringen fremgår endvidere:

"**<u>Spørgsmål 8</u>: Skønsmanden bedes oplyse, om tagets tilstand kan vurderes af en byggesagkyndig uden destruktive indgreb og om de eventuelle fejl kan konstateres fra jorden eller om tagets tilstand alene kan vurderes ved besigtigelse ved stige?**

Svar : Foto nr. 3 og 4 er taget fra stige. Afskalningerne kunne også registreres fra jorden.

<u>Spørgsmål 9</u>: Skønsmanden bedes oplyse om, eventuelle fejl ved taget umiddelbart kan konstateres fra [jorden] uden stige af en ikke-sagkyndig?

Svar : Efter skønsmandens opfattelse vil en ikke-sagkyndig person næppe registrere at tagpladerne skaller på kanterne.

<u>Spørgsmål 10</u>: Er det alment kendt for byggesagkyndige, at der kan være fejl ved eternit-tage, som det i sagen omhandlede?

Svar : Efter skønsmandens opfattelse har det gennem flere år været alment kendt i fagkredse at der i en periode, efter forbud mod asbest som tilslag i eternitprodukter, blev fremstillet bølgeeternitplader som havde en tendens til at skalle i kanterne.

Skønsmanden skal dog henlede opmærksomheden på, at det først i 1997 blev muligt for de bygningssagkyndige at identificere denne type tagplader via et præget produktionsnummer på pladernes overside. Se foto nr. 2 samt vedlagte redegørelse fra Huseftersyn-nyt 4/1998 november.

Supplerende syns- og skønstema fra advokat C.S.

Spørgsmål A : Syns- og skønsmanden bedes venligst vurdere, hvorvidt tilstanden af ejendommens tag på tidspunktet for skønsindstævntes besigtigelse den 4. marts 1997 afveg negativt fra tilstanden af tag af samme art og alder.

Svar : Skønsmanden vurderer at taget ved besigtigelsen den 4. marts 1997 ikke afveg negativt fra tilstanden af et tag med tilsvarende produktionsserie."

Den 15/11 1999 afsagde retten dom i sagen, og af dommen fremgår bl.a.: "**Procedure:** **Sagsøgeren** har navnlig gjort gældende, at ejendommens tag er mangelfuldt, og som følge heraf skal udskiftes. Taget var i væsentlig ringere stand som følge af manglerne end et andet tag af samme alder. Ved tilstandsrapporten var problemerne omkring eternittage fra den pågældende periode alment kendt. Sagsøgte kunne som bygningssagkyndig alene ved en visuel gennemgang af taget konstatere skaderne på taget, og burde have oplyst om manglerne ved taget i tilstandsrapporten. Sagsøgte har handlet ansvarspådragende ved ikke at beskrive det omhandlede i tilstandsrapporten. Sagsøgeren købte ejendommen blandt andet på grundlag af oplysninger, som fremgik af tilstandsrapporten, og sagsøger har undladt at tegne ejerskifteforsikring på baggrund af disse oplysninger. Sagsøgers tab kan på baggrund af skønsrapporten og sagens bilag ... opgøres til 55.000 kr. svarende til udbedringsomkostningerne, idet en udbedring er påkrævet. Til støtte for den subsidiære påstand har sagsøger gjort gældende, at der alene som fradrag i udbedringsomkostningerne kan tages hensyn til den levetidsforøgelse på 10 år svarende til de 10 år, taget allerede har ligget. **Sagsøgte** har navnlig anført, at sagsøgte ikke i forbindelse med sin udarbejdelse af tilstandsrapport har tilsidesat de forpligtelser, der påhviler ham efter huseftersynsordningen, og at sagsøgte således ikke har pådraget sig et erstatningsansvar. Det er ikke dokumenteret, at der den 4. marts 1997 kunne konstateres skader på taget ved brug af den i huseftersynsordningen foreskrevne besigtigelsesmetode. Som det fremgår af skønsrapporten, er der hverken tale om utæthed eller nærliggende risiko for utæthed i taget, og der er således ikke tale om et forhold, der er omfattet af huseftersynsordningen. Sagsøger har endvidere ikke lidt et erstatningsberettiget tab. Det fremgår af skønsrapporten, at ejendommen ved udskiftning af det eksisterende tag med et nyt vil blive tilført en forbedring svarende til 2/3 af udskiftningsomkostningerne, som af skønsmanden er ansat til ca. 60.000 kr. Sagsøgers eventuelle tab kan således opgøres til ca. 20.000. Sagsøger vil i forbindelse med køb af

nye tagplader fra D. ... A/S kunne opnå et tilskud på 50 % af materialeprisen, der af skønsmanden er anslået til ca. 45.000 kr., hvorefter tilskuddet vil udgøre ca. 22.500 kr., og da dette beløb overstiger sagsøgers eventuelle erstatningskrav efter forbedringsfradraget, har sagsøger ikke lidt et erstatningsberettiget tab. Retten bør ved fastsættelse af sagens omkostninger tage hensyn til, at sagsøgers påstand først kort tid forinden domsforhandlingen er nedsat til 55.000 kr. **Retten skal udtale:** Således som sagen er oplyst, henstår det som uoplyst, i hvilket omfang de [i] sagen omhandlede tagplader visuelt fremstod med afskalninger ved sagsøgtes tilstandsrapport af 4. marts 1997. Sagsøgte har i tilstandsrapporten givet tagbelægningen en såkaldt K1- karakter, og det lægges til grund, at sagsøgte på tidspunktet for rapportens udarbejdelse ikke havde adgang til gennem produktionsnumre at kunne konstatere, hvorvidt tagpladerne havde risiko for at udvikle afskallingstendenser. Under disse omstændigheder og under hensyn til de da foreliggende oplysninger om tagmaterialet findes det ikke godtgjort, at sagsøgte, efter den i huseftersynsordningen foreskrevne besigtigelsesmetode, burde have gjort andre bemærkninger om tagets tilstand i sin rapport end sket. Sagsøgtes frifindelsespåstand findes herefter at måtte tages til følge."

I klagerens advokats skrivelse af 24/11 1999 til selskabet hedder det bl.a.: "Jeg skal venligst bede forsikringsselskabet om at bekræfte, at der ydes retshjælp til en anke af sagen, idet jeg til orientering vedlægger kopi af min ankestævning. Det er min opfattelse, at dommen kan ændres i landsretten som følge af, at Civilretten i Hillerød har lagt afgørende vægt på det faktum, at det ikke kan lægges til grund, afskalninger kunne konstateres den 4. marts 1997. Det forholder sig således, at en nabo, som selv havde problemet med sit eternittag i juni 1997 kunne konstatere rene afskalninger, som derved medførte, at D. E. selv besigtigede huset og herved taget, og der kunne konstateres afskalninger umiddelbart efterfølgende. Når naboen således kan bevidne, at afskalningerne var fuldt til stede i juni 1997, er det min opfattelse, at landsretten må lægge til grund, at afskalningerne også har været til stede den 4. marts 1997."

I selskabets skrivelse af 24/1 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Advokat C.P. klagede herefter ved brev af 2. december 1999 over selskabets afgørelse. I klagen er det bl.a. anført, at :'Det forhold, at naboen i juni 1997 konstaterede afskalningerne, og eternitfabrikken på baggrund heraf bekræftede skaderne, må medføre, at landsretten kan lægge

til grund, at afskalningerne var til stede den 4. marts 1997. Tagbelægningens skader var således synbare ved den bygningssagkyndiges besigtigelse den 4. marts 1997.' Som svar på klagen meddelte Trekroner ved brev af 10. januar 2000, at selskabet ifølge forsikringsbetingelserne både havde ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed, og at det var Trekroners vurdering, at der ikke var udsigt til, at ankesagen kunne føres med et for sikrede gunstigt resultat, hvorfor selskabets dækningstilsagn til ankesagen var meddelt med den begrænsning, at man forbeholdt sig ret til at påberåbe sig bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes § 5, stk. 1. Trekroner har således ikke villet afgive et ubetinget forhåndstilsagn til ankesagen, idet det skønnes overordentlig tvivlsomt, om sagsøger kan løfte bevisbyrden for, at den bygningssagkyndige burde have gjort andre bemærkninger om tagets tilstand i sin rapport end sket."

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:

Nævnet finder, at klagerens advokat ikke over for den foreliggende byretsdom har anført omstændigheder, der kan bevirke, at omkostningerne ved anke af byretsdommen vil kunne anses for afholdt med rimelig grund. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde klageren retshjælpsdækning for disse omkostninger.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard