608/00

Den 4. december 2000 blev i sag nr. 53.059:

xxxxx xx xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i If Skadeforsikring, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist 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.

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

Den 8/12 1998 blev der udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen af den bygningssagkyndige C.J.S. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**
Bygningsdel/Installation: Vurdering

	IB	**KO**	**K1**	**K2**
… 9. Vådrum	…	…	…	… 1

… **Karakter: … K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. …

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	3.1 Facader	K1	Enkelte løse fuger samt enkelte revner herunder mindre sætnings-revner ved vindues huller.
A	3.2 Gavle	K1	Enkelte løse fuger samt enkelte revner herunder mindre sætnings-revner ved vindues huller.
…	…	…	…
A	9.7 Rumaftræk	K2	Er ikke ført over tag.

…

Ejendommens hoveddata
Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

Bygning	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse	1948

…

Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger

Bygning

…

9. Vådrum … 9.7 Rumaftræk *ja* ☒ A"

Klagerne overtog ejendommen den 15/1 1999. I marts 1999 rettede klagernes advokat henvendelse til den bygningssagkyndige, idet klagerne havde konstateret revner i nogle fuger i ejendommens badeværelse. I skrivelse af 12/7 1999 reklamerede klagernes advokat til den bygningssagkyndige C.J.S., idet klagerne havde konstateret, at ejendommens murværk/fuger havde et kraftigt angreb af insekter, formentlig murbier.

Den bygningssagkyndige foretog på advokatens opfordring besigtigelse af ejendommen, og i skrivelse af 2/8 1999 til advokaten afviste den bygningssagkyndige at være erstatningsansvarlig.

Den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab har i skrivelse af 2/9 1999 til klagernes advokat anført: "Det fremgår af det fremsendte materiale, at De i marts 1999 retter henvendelse til vores forsikringstager med hensyn til nogle revner i fugerne i badeværelsesgulvet. Efter en besigtigelse har C.J.S. konstateret, at der er revner i fugerne. Ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten d. 8. december 1998 gennemgik han nøje fugerne for at konstatere, at der i vådrummet var elastiske fuger og udenfor vådrummet mørtelfuger. Der kunne ikke konstateres ulovlige forhold, og på dette tidspunkt var fugerne intakte. Det kan således ikke bebrejdes vores forsikringstager, at der ikke fremgår

noget i tilstandsrapporten om revnede fuger i badeværelset. I juli 1999 retter De igen henvendelse til C.J.S., da der er konstateret et murbiangreb på den pågældende ejendom. Efter en besigtigelse på ejendommen kan der konstateres enkelte angreb af murbier. I tilstandsrapporten fra 8. december 1998 har C.J.S. bemærket at enkelte fuger er løse og givet dette forhold karakteren K1. Der er ikke bemærket tegn på murbiangreb. Et angreb af murbier er ikke nødvendigvis af betydning for en bygnings funktion. Mindre angreb fjernes ved udkradsning af fugerne og omfugning. Dette må betegnes som almindelig vedligeholdelse. På baggrund heraf skal det fastholdes, at K1 vil være den korrekte karakter for et murbiangreb af mindre omfang. Det er således ikke selskabets opfattelse, at C.J.S. har anvendt en forkert karakter i dette forhold, og derfor har han ikke handlet ansvarspådragende ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. … Som anført ovenfor er det vores opfattelse, at C.J.S. hverken i forhold til fugerne i badeværelset eller murbiangrebene har handlet ansvarspådragende ved sin udarbejdelse af tilstandsrapporten. På baggrund heraf skal vi afvise, at han er erstatningsansvarlig overfor Deres klienter."

Klagernes advokat anmeldte herefter sagen til selskabet. Af advokatens stævningsudkast fremgår bl.a.: "**PÅSTAND:** Sagsøgte dømmes til at betale sagsøgeren kr. 50.000,00 med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker. **SAGSFREMSTILLING:** … Efter at have overtaget ejendommen konstaterede sagsøgeren 2 forhold, som de opfattede som mangler, og som de mente, at sagsøgte burde have observeret i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten og som burde have været omtalt i rapporten. Det første forhold var, at fugerne i vådzonen i badeværelset i stor udstrækning var revnet og som følge deraf utæt. Det andet forhold var, at ejendommens udvendige fuger i væsentligt omfang er angrebet af murbier. Der er rettet henvendelse til sagsøgte og sagsøgtes forsikringsselskab, som begge har afvist, at dække de konstaterede mangler/skader. Foranlediget heraf er sagsøger nødsaget til nærværende sagsanlæg. Til konstatering af manglernes omfang m.m. begæres der afholdt syn og skøn. Der vedlægges udkast til syns- og skønstema. Det forventes, at DTI bringer egnet syns- og skønsmand i forslag. Når der har været afholdt syn og skøn forbeholder sagsøger at korrigere påstanden, idet denne alene er ansat skønsmæssigt. **ANBRINGENDER:** Til støtte for påstanden gør sagsøger gældende, at sagsøgte har handlet ansvars- og erstatningspådragende ved at have undladt, at omtale problemerne med

murbier og revnede fuger, og at sagsøger har et tab svarende til den udgift, der vil være ved at udbedre skaderne."

På selskabets foranledning har advokaten indhentet sålydende erklæring dateret 16/3 2000 fra bygningssnedker J.A.: "I forbindelse med opmåling til tilbygning i maj måned 1999 gjorde jeg ..(klagerne) opmærksom på angrebet af murbier. Jeg kan oplyse, at ejendommen er hårdt angrebet af murbier, og dette er specielt på øst-, vest- og sydsiden. Dog er sydsiden den mest angrebne, da fugerne oppe i gavlen er helt væk, og dette er resulteret i, at murstenene helt er sunket. Der er ingen tvivl om, at ejendommen var angrebet af murbier, allerede da ..(klagerne) overtog den i januar 1999. Jeg vil, for udbedring af denne skade, anslå et beløb på kr. 50.000,00 - 75.000,00."

I selskabets skrivelse af 18/5 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Manglerne ved ejendommen er fuger i badeværelser samt murbier i ydervægge. For så vidt angår fugerne i badeværelset, er der revner i disse. Som klagerens advokat anfører i stævningens side 2 er fugerne i 'stor udstrækning' revnet. I tilstandsrapporten er afgivet en K2, som henviser til, at der er alvorlige skader. Videre anfører klagerens advokat, at der er konstateret kraftigt angreb af murbier på ejendommens ydervægge, som formentlig har ødelagt isoleringen mellem ydermur og indermur. Den bygningssagkyndige har ikke umiddelbart haft adgang til at undersøge isoleringen. Vi har modtaget et temmelig dårligt foto af blandt andet hjørnet af en ejendom, som viser huller i fugerne. … Videre fremgår det af rapporten, at der er en del løse fuger og en del revner. Det er således vores vurdering, at forsikringstagerne selv burde have opdaget denne fejl, særligt, når forholdet er anført i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringstagerne burde have undersøgt forholdene nærmere. Den indhentede erklæring fra bygningssnedker J.A. har ikke ændret ved vores vurdering, idet der er konstateret hårdt angreb af murbier mere end et halvt år efter besigtigelsen fra den bygningssagkyndige. Det er således vores vurdering at angrebet har udviklet sig efter besigtigelsen. Den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på manglerne i hans afgivne tilstandsrapport. Vi finder således ikke, at den bygningssagkyndige har handlet culpøst ved afgivelse af tilstandsrapporten, hvorfor det er vores vurdering, at sagen ikke kan føres med rimelig grund i henhold til retshjælpsbetingelserne § 2, stk. 3 samt § 5, stk. 1."

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 til støtte for at afvise retshjælpsdækning bl.a. henvist til, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapportens resumé har givet vådrummet karakteren K2. Efter en gennemgang af tilstandsrapporten må det imidlertid lægges til grund, at bemærkningen alene er møntet på det forhold, at rumaftrækket ikke er ført over tag.

Vedrørende murbiangrebet har nævnet gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag, at selv om det er usikkert, om de anførte forhold på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse fremstod på en sådan måde, at de burde være beskrevet anderledes i tilstandsrapporten, har klageren dog ved de indhentede udtalelser frembragt en vis formodning herfor. Nævnet finder derfor, at selskabet bør yde retshjælpsdækning til syn og skøn vedrørende dette spørgsmål.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, If Skadeforsikring, skal yde retshjælpsdækning til afholdelse af syn og skøn med henblik på at undersøge, om de påberåbte forhold ved fugerne i badeværelset og murbiangrebene var til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, og om forholdene er korrekt beskrevet i denne.

J. Hermann
formand