617/01

Den 9. april 2001 blev i sag nr. 53.857:

xxxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxx xxxxxxx
xxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til en verserende retssag, hvor klagerne i egenskab af købere af en fast ejendom har stævnet sælgerne af ejendommen.

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

Ejendommen blev handlet i medfør af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og det er købernes påstand, at sælgerne har udvist grov uagtsomhed i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse.

I stævningen af 26/5 2000 har klagernes advokat anført: "**PÅSTAND:** Sagsøgte dømmes til in solidum at betale sagsøgerne kr. 15.000,00 med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker. **SAGSFREMSTILLING:** Ved købsaftale af 25. og 28. juni 1999 købte sagsøgerne ejendommen matr. nr. 4… af de sagsøgte. Overtagelsesdagen var 1. september 1999. Købesummen svarede til en kontant pris på kr. 974.000,00. Forud for handlen modtog sagsøgerne tilstandsrapport udarbejdet 24.

marts 1999 af PP Rådgivning A/S. I tilstandsrapporten er på side 7, pkt. 10.D af sælgerne oplyst, at der ikke er fejl eller problemer vedrørende varme. Efter overtagelse af ejendommen konstaterede sagsøgerne, at det ikke er muligt at få varme på 2 radiatorer i stuen, når radiatorventilen på radiator i værelset nærmest indgangen er lukket. På sagsøgernes vegne gøres det gældende, at den manglende mulighed for at opvarme stuen uafhængigt af opvarmning af værelset er en mangel ved ejendommen. Det gøres endvidere gældende, at de sagsøgte har haft kendskab til manglen forud for de sagsøgtes salg af ejendommen til sagsøgerne, og at de sagsøgte ved ikke at oplyse om forholdet har tilsidesat deres pligt til loyal oplysning. Det gøres subsidiært gældende, at de sagsøgtes eventuelle ukendskab til manglen må anses for groft uagtsom. Yderligere gøres det gældende, at de sagsøgtes misligholdelse med hensyn til oplysning berettiger sagsøgerne til erstatning for sagsøgernes tab, der udgør omkostningerne [ved] udbedring af manglen. Sagsøgerne skønner omkostningerne til det påstævnte beløb, men forbeholder sig efter optagelse af bevis i form af syn og skøn at forhøje påstanden."

I sagen er fremlagt skrivelse af 18/4 2000 fra sælgernes advokat til klagernes advokat. I skrivelsen bestrider sælgerne, at man i ejertiden har haft problemer med varmeanlægget, idet radiatorerne altid har været åbne. I samme skrivelse tilbyder sælgerne forligsmæssigt klagerne 7.500 kr. til endelig afgørelse af sagen, hvilket tilbud klagerne har afslået.

Af syns- og skønsrapport optaget den 20/12 2000 fremgår bl.a.: "**Spørgsmål 1** *Er ejendommens radiatorer med tilhørende rørsystem monteret håndværksmæssigt korrekt?*
Ejendommens centralvarmeanlæg er udført med i alt 8 stk. pladejernsradiatorer, hvoraf 5 stk. er placeret under vinduespartierne, medens 3 stk. er placeret opad skillevægge ***(se bilag I,)***. Radiatorerne varmeforsynes fra en i ejendommens bryggersrum placeret oliefyret kedelunit, hvorfra et enstrenget rørsystem føres rundt ca. langs facaderne til forsyning af radiatorerne.
Svar, ad spørgsmål 1. *Benægtende besvarelse.*
Spørgsmål 2. *Såfremt spørgsmål 1 besvares benægtende, bedes skønsmanden redegøre for konstaterede fejl, anvise, hvorledes udbedring bør ske, samt anslå omkostningerne hermed.*

Svar, ad spørgsmål 2. Ved besigtigelsen konstateredes det,

- ***at*** 5 stk. radiatorer, henholdsvis i NV-vendt værelse, i NØ-vendt værelse, i opholdsstuens nordende, i badeværelse og i forstue, er de fra ejendommens opførelsestidspunkt oprindelige pladejernsradiatorer, fabrikat Golf Paneo, med 1 stk. rørtilslutning i bunden og her påmonteret en håndreguleret ventil, fabrikat ARCU, specielt beregnet til enstrengsrørsystem ***(se bilag II, foto 1),***
- ***at*** 1 stk. radiator under det SØ-vendt værelses sydvendte vinduesparti er en nyere pladejernsradiator, fabrikat Rio Panel, påmonteret en termostatreguleringsventil, og tilsluttet de oprindelig fra gulvet opførte 2 stk. varmerør fra varmeanlæggets enstrengsrørkreds ***(se bilag II, foto 2),***
- ***at*** 2 stk. radiatorer under opholdsstuens sydvendte vinduespartier er nyere pladejernsradiatorer, fabrikat Rio Panel, hver påmonteret en termostatreguleringsventil, og tilsluttet de oprindelig fra gulvet opførte 2 stk. varmerør fra varmeanlæggets enstrengsrørsystem ***(se bilag II, foto 3)***.

Det oprindelige enstrengsvarmeanlægs princip bygger på, at der cirkulerer en jævn vandstrøm rundt i en sluttet kreds til alle radiatorerne samtidig med, at de specielle håndreguleringsventilers funktion er en fordeling af vandstrømmen således,

- ***at*** vandstrømmen ved *åben ventil* ledes gennem den aktuelle radiator og videre i kredsen til de øvrige radiatorer.
- ***at*** vandstrømmen ved *lukket ventil* passerer ventilens indbyggede omløbsfunktion, så vandstrømmen ledes forbi radiatoren, uden at opvarme denne, videre i kredsen til de øvrige radiatorer.

De ved sydfacadens i alt 3 stk. nyere radiatorer, som hver reguleres termostatisk via en gennemløbsventil, vil ved blot lukning af en af termostatventilerne stoppe hele vandstrømmen i enstrengskredsen, hvilket medfører, at radiatorerne med de gamle håndregulerede ventiler også bliver kolde. Forklaringen på, at nogle af de 5 radiatorer med gamle/oprindelige ventiler periodisk har virket, er, at termostatventilerne sjældent har været helt lukket, hvorved en svag vandstrøm har kunnet passere til de øvrige radiatorers delvise vandforsyning. *Udbedring* bør omfatte:

✶ Udskiftning af 3 stk. termostatreguleringsventiler ved sydfacadens radiatorer, da ventilernes pakninger og keglesæde er nedslidt, hvorved ventilen kan 'hænge', d.v.s. lukke, selv om termostaten 'åbner' for ventilen.

4. 53.857

✶ Montering af et omløbsrør - 'kortslutning' - mellem de 2 stk. oprindelige røropføringer ved gulv, henholdsvis 1 stk. i SØ-vendt værelse og 1 stk. i opholdsstuen, som sikring af en fortsat jævn vandstrøm til de øvrige radiatorer, hvis termostatventilerne lukker helt. Hvert omløbsrør skal være påmonteret en lille håndreguleringsventil, der skal engangsindstilles til en rimelig vandstrøm, som sikrer, at der fortsat ledes vand op til de 3 stk. termostatregulerede radiatorer. *Udbedringsomkostningerne* skønnes at andrage størrelsesorden ***ca. kr. 7.000,00 excl. moms.***"

Selskabet har i skrivelse af 13/9 2000 til nævnet fastholdt, at omkostningerne til sagens førelse ikke er afholdt med rimelig grund. Selskabet finder det ikke sandsynliggjort af advokaten, at påstanden om, at sælgerne er ifaldet erstatningsansvar på grundlag af grov uagtsomhed, vil blive taget til følge af retten.

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:
Ejendommen er handlet i henhold til lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Klagerne har fra sælgerne modtaget en tilstandsrapport om den erhvervede bygnings fysiske tilstand samt oplysning om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, og klagerne kan derfor – som udgangspunkt – ikke over for sælgerne påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. § 2, stk. 1, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Klagerne kan dog påberåbe sig en mangel, hvis f.eks. sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 4, 2. pkt.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort, at omkostningerne til anlæg af retssag er afholdt med rimelig grund, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard