615/01

Den 19. marts 2001 blev i sag nr. 53.870:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husejer- og retshjælpsforsikring i Codan Forsikring, 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.

Klagerne købte ejendommen i november 1999 for 486.000 kr.

Af tilstandsrapporten af 29/7 1999 fremgår bl.a.: "**Huseftersynets omfang og metode ... Huseftersynet omfatter *ikke ...*** ... - Rapporten indeholder ikke oplysninger om forhold af bagatelagtig karakter, der kan henføres til normalt brug. ... **Ejendommens hoveddata ... A** ... Bolig ... Opført år 1900 ..."

Selskabet har i skrivelse af 19/9 2000 til nævnet anført: "Efter overtagelsen af ejendommen reklamerede man over for den bygningssagkyndige, at gulvet på en afstand af 2-3 meter falder 5 cm, dels at det i tilstandsrapporten er anført, at gulvet mod krybekælderen er isoleret med 100 mm isolering, hvilket ikke er tilfældet, idet der ikke er nogen isolering. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anført fsva. gulvkonstruktion,

at '*K1 Gulve kan ikke besigtiges p.g.a. faste tæpper. Gulve på 1. sal knirker en del.'* Endvidere har den bygningssagkyndige i tilstandsrapportens afsnit om energimærke vedrørende varme anført '*Gulv mod krybekælder 100 mm isolering'* Af besigtigelsesrapport af 4/2 d.å., hvortil vi henviser, fremgår, at '... *Adgangsforholdet til gulv på jord/krybekælder, foregår fra baghuset, hvor der er en åbning på 30 x 50 cm. Inden for åbningen er der isoleret med 100 mm isolering i en dybte af ca. 4 m under køkkenområdet.'* På baggrund heraf er det vor opfattelse, at den bygningssagkyndige kun har kunnet tro, at isoleringen er gennemført under hele husets stuegulv. Grundet manglende adgangsmulighed har han således ikke visuelt kunne konstatere den manglende isolering. Energimærket baserer sig på en visuel besigtigelse uden anvendelse af destruktive indgreb. Endvidere er det vor opfattelse, at den bygningssagkyndige ikke har påtaget sig at indestå for oplysningerne og heller ikke har haft grund til at betvivle disse. hvad angår kravet vedr. Gyngende gulv skal vi til støtte for vor afvisning anføre, dels, at den bygningssagkyndige ikke har kunnet besigtige dette grundet faste tæpper. Ligesom der er tale om en ejendom fra 1900, hvorfor forholdet ikke kan betragtes som en retlig relevant mangel. Endelig fremgår det af tilbud fra M.A. ApS af 16/11 1999, at opretning af gulv og udskiftning af bjælke udgør kr. 3800 [ekskl. moms]. Ifølge vor konsulent G.T.K., der genbesigtigede de anmeldte skader, ville gulvet kunne udbedres for kr. 3333,75. Vi henviser til konsulentrapport af 4/2 2000. På baggrund af den relativt beskedne udbedringsudgift finder vi endvidere at forholdet må anses for at være af bagatelagtig art, hvorfor afholdelse af sagsomkostninger ikke vil stå i rimeligt forhold til en sagsgenstand på ovennævnte beløb. Retshjælpsforsikringen dækker ikke 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. Afslutningsvis gør vi opmærksom på, at vi alene har afslået et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, således at vi naturligvis vil revurdere sagen, såfremt klager måtte få væsentligt medhold v. dom eller indenretligt forlig."

Selskabet har i skrivelse af 6/11 2000 til nævnet bl.a. anført: "Som anført i vort brev af 19. september 2000, finder vi bl.a., at udgiften til afhjælpning heraf er af så beskeden

størrelse, at den bygningssagkyndige ikke kan drages til ansvar herfor, idet vi henviser til retspraksis herom, f.eks. retten i Odense dom af 7/10 1997 i sag BS 96027/2-2."

Selskabet har præciseret, at hvert krav skal vurderes for sig.

Af taksatorrapport af 4/2 2000 fremgår bl.a.: "7. Konklusion: Konsulenten er efter min vurdering ikke ansvarlig for de ukorrekte oplysning omkring isoleringsforholdet, da han kun kan tro, at isoleringen er gennemført under hele husets stuegulv, han har ingen mulighed for at konstatere at det mangler, da han ikke har adgangsmulighed. Hvad angår det gyngende gulv, er konsulenten ansvarlig, men ikke erstatningsansvarlig, da skaden er at betragte som bagatelagtig, jfr. følgende udregning. Skadekarakter K2, da de har indflydelse på bygningsdelens funktion."

Klagernes advokat har i skrivelse af 7/4 2000 til selskabet anført: "Ud fra det foreliggende må det være klart, at den bygningssagkyndige burde have konstateret skævheden i stuegulvet og burde have konstateret den manglende isolering. Ved kontrolefternsynet var der ingen problemer med denne konstatering. Jeg anmoder Dem derfor om at revurdere sagen og bekræfte Deres erstatningsansvar."

Selskabet har i skrivelse af til klagernes advokat anført: "Deres brev af 7.4.2000 har været forelagt vores konsulent, der oplyser at den byggesagkyndige ikke umiddelbart kunne se, at der manglede isolering længere inde. For at konstatere dette skulle vores konsulent helt ned og ligge på maven og lyse ind i konstruktionen, og da vores konsulent var oplyst om hvad det var han skulle se efter, var det muligt at se det. Ved en almindelig visuel gennemgang af ejendommen var det ikke muligt at konstatere ovennævnte forhold."

Over for nævnet har klagernes advokat henvist til, at de af klagerne indhentede overslag lyder på 4.750 kr. for opretning af gulv, evt. udgift til nye lister og fodpaneler, der måtte gå i stykker ved opretningen, og 6.750 kr. til isolering, samt malerarbejde som følge af reparationen. Klagernes advokat henviser endvidere til, at der er tale om en sag mod selskabets egen bygningssagkyndige.

4. 53.870

I forsikringsbetingelserne hedder det: "**§ 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:
Af selskabets skrivelse af 17/5 2000 fremgår bl.a., at taksatoren ved den efterfølgende besigtigelse kunne konstatere, at der manglede isolering "længere inde" ved at "ligge på maven og lyse ind i konstruktionen".

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at det må lægges til grund, at den bygningssagkyndige ved en "nærmere" visuel besigtigelse, kunne have konstateret, at der ikke var isoleret. Nævnet finder endvidere, at det også må lægges til grund, at den bygningssagkyndig kunne have konstateret manglen ved gulvet, "gyngende gulv", uanset et fast tæppe.

Huseftersynet indeholder ikke oplysninger om forhold af bagatelagtige karakter, der kan henføres til normal brug, men nævnet finder, at ingen af de anførte forhold kan betegnes som værende af bagatelagtig karakter i relation til huseftersynet. Det gælder, selv om det - som anført af selskabet - lægges til grund, at forholdet vedrørende gulvet kan udbedres for 3.333,75 kr.

Herefter finder nævnet, at der er en sådan udsigt til, at den påtænkte retssag mod den bygningssagkyndige vil føre til et for klagerne gunstigt resultat, at selskabet skal give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Da sagsomkostningerne ved sagerne heller ik-

ke kan anses for urimelige i forhold til selve sagsgenstanden, og da der således heller ikke i relation til retshjælpsforsikringen er tale om "bagatelsager",

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring, skal anerkende, at klagerne har krav på retshjælpsdækning til det påtænkte søgsmål.

Poul Sørensen
formand