620/01

Den 14. maj 2001 blev i sag nr. 54.246:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 retshjælpsforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved sin 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.

Tvisten vedrører ejendommens stråtag. Klageren erhvervede ejendommen for ca. 1.200.000 kr.

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

I skrivelse af 1/11 2000 fra selskabet til nævnet heddet det bl.a.: "Efter overtagelse af ejendommen har vores kunde fået stråtaget gennemgået af en tækkemand der udtaler, at taget ikke er funktionsdygtig idet det er syet med kokosgarn, hvor der på grund af for lille slidlag trækker vand ind i tagkonstruktionen, når taget opfugtes. Endvidere finder tækkemanden, at tagets retslevetid på vestsiden af ejendommen er 0 år og på østsiden 20 år. Der er tale om en ejendom fra 1877, der er moderniseret med **undtagelse** af

stråtaget. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige bemærket at stråtaget er ældre, men fundet i god stand. Det bemærkes i øvrigt, at der ikke er adgang til skunkrum, og tag over hanebånd. Sælger har oplyst, at taget ikke er eller har været utæt. ... På det foreliggende grundlag finder vi det særdeles tvivlsomt om vores kunde vil kunne gennemføre sagen med et gunstigt resultat. Ved vores bedømmelse af sagen har vi lagt vægt på følgende:

1) I henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordning, § 9 skal bygningsgennemgangen afdække skader eller tegn på skade. Her er tale om, at levetiden for taget er udløbet. Vi henviser i den forbindelse til tilkendegivelse af 02.11.99, Østre Landsret B-1526-99, ...
2) Bygningsgennemgangen skal være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler, men uden destruktive indgreb. I 'Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige' omtales hvilke hjælpemidler den bygningssagkyndige skal medbringe og et stykke metal er ikke et af midlerne. Undersøgelser der kræver specielt måleudstyr ligger udenfor det normale eftersyn og skal honoreres særskilt.
3) Der er ikke adgang til skunkrum og tag over hanebånd."

Af skrivelse af 11/10 2000 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.: "Idet jeg henviser til min skrivelse af 6. september 2000, vil jeg gøre gældende, at der er begået en fejl fra den bygningssagkyndige, idet han ved at stikke et stykke metal i stråtaget straks kunne have konstateret, hvor tykt slidlaget er. Der vil ikke her være tale om et destruktivt indgreb, men et indgreb der må sidestilles med, at en bygningssagkyndig stikker en kniv/skruetrækker i en vinduesramme for at konstatere, om rammen er rådden. Retspraksis har pålagt en bygningssagkyndig ansvar i den anledning. Jeg mener derfor, at der er en rimelig grund til at anlægge retssag."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**§ 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 har gennemgået sagen og finder, at der må siges at være rimelig grund til sagsanlæg mod den bygningssagkyndige, hvorfor selskabet bør give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning hertil.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal give klageren forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en sag mod den bygningssagkyndige.

Jørgen Nørgaard