620/01

Den 14. maj 2001 blev i sag nr. 54.276:

xxxxx xxxx x xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx xxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Bauta Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Bauta Forsikring A/S, og som har købt en fast ejendom, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod sælgeren af ejendommen og mod den bygningssagkyndige, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved omsætning af fast ejendom har udarbejdet en tilstandsrapport.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at klagerne ikke har rimelig grund til at føre sagen.

Klagernes advokat har udfærdiget en stævning mod den bygningssagkyndige, samt en adcitationsstævning mod sælgeren. Det fremgår, at klagerne har konstateret følgende mangler ved ejendommen: en radiator i køkkenet er utæt, en radiator i bryggers varmer, selv om den er lukket, en radiator i et værelse støjer, varmtvandshanen i bryggerset er uden tryk, terrassedøren er utæt, samt 8 lampesteder er ulovligt tilsluttet. Det samlede erstatningskrav er opgjort til 38.018,44 kr. Kravet fremkommer således: vandinstallationen 15.437,50 kr., murerarbejde 12.500 kr., terrassedøren 830,94 kr. og elinstallationen 9.250 kr. Klagerne havde købte ejendommen for ca. 830.000 kr.

Af den til klageren i forbindelse med ejendomshandlen udleverede tilstandsrapport fremgår bl.a.: "**Generelle bemærkninger:** *Det er ikke efterset, om hårde hvidevarer samt el-, vand-, varme- og afløbsinstallationer fungerer.*

...

10.1 Vandinstallationer	K2 UN	K2 Under køkkenvasken er der et jernrør i kobberinstallationen. UN Vandtrykket svinget meget og skal nærmere undersøges.
10.2 Varmeinstallationer	K1 K2	K1 Varmeinstallation har almindelig rust og tæring. K2 Vandrør i bryggers, der giver kondens på væggen, bør fjernes.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

10. VVS-installationer **NEJ ?**

...

10.C Er dele af VVS-, afløbs- eller el-installationen, som ellers skal udføres af autoriserede installatører, udført af personer uden autorisation? ☒

...

11. El-installationer

11.A Er der eller har der været problemet med el-installationen? ☒

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler: *Ved meget kraftig belastning af el-installationen kan relæet slå fra. ... Beboelse ... Opført år ... 1957*"

I skrivelse af 30/10 2000 fra selskabet til nævnet hedder det: "Sagen mod sælger For så vidt angår vand- og varmeinstallationerne finder vi, at disse er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten til, at køber ikke kan sandsynliggøre, at sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt jfr. LFFE § 2, stk. 4. Et krav kan således ikke gennemføres jfr. LFFE § 2, stk. 1. Vandinstallationer har fået karakteren UN med en bemærkning om, at vandtrykket svinger meget og skal nærmere undersøges. Varmeinstallationerne har fået karakterne K1 samt K2. I øvrigt er det under generelle bemærkninger anført, at det ikke er efterset om hårde hvidevarer samt el-, vand-, varme- og afløbsinstallationer fungerer. Med hensyn til krav vedrørende terrassedøren, finder vi det heller ikke sandsynliggjort, at sælger har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt. Med en udgift på 831 kr. fin-

der vi i øvrigt, at dette forhold falder under bagatelgrænsen. For så vidt angår de elektriske installationer har køber ikke påvist noget ansvarsgrundlag. Manglerne i sig selv udgør ca. 1 % af købesummen, og berettiger derfor ikke til et forholdsmæssigt afslag. Skulle manglerne vedrørende vand-, varme- samt el-installationerne falde udenfor lovens område, vil disse til sammen udgøre ca. 4 % af købesummen, og derfor heller ikke berettige til et forholdsmæssigt afslag. På dette grundlag finder vi derfor ikke umiddelbart, at omkostningerne til førelse af en sag mod sælger vil blive afholdt med rimelig grund. Sag mod den bygningssagkyndige ... Den bygningssagkyndige stævnes for de samme forhold som sælger. Det er ikke vort indtryk, at de anmeldte forhold ville konstateres ved ovennævnte gennemgang, og mener således ikke, at det er påvist, at den bygningssagkyndige har handlet culpøst, hvorfor et krav ikke ville kunne gennemføres iht. LFFE § 3. Det skal også her bemærkes, at den bygningssagkyndige for god ordens skyld har gjort opmærksom på, at hårde hvidevarer, el-, vand-, varme og afløbsinstallationer ikke er efterset. Dette har dog ikke afstedkommet, at disse blev undersøgt nærmere inden handelen blev indgået. Endvidere er det vort indtryk, at en del af forholdene allerede er nævnt i tilstandsrapporten iht. det under sag mod sælger anførte. Også af disse grunde finder vi ikke, at det er påvist, at den bygningssagkyndige skulle have handlet culpøst. Vi finder derfor ikke, at en sag mod den bygningssagkyndige vedrørende de anførte mangler vil være rimelig at føre, og under henvisning til § 5, stk. 1 i betingelserne for retshjælp, har vi derfor også afvist at dække omkostningerne til adcitationssagen."

Klagernes advokat fastholder, at der er rimelig grund til at føre sagerne.

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:

Nævnet finder, at der ikke er en sådan udsigt til, at de påtænkte sager vil føre til et for klagerne gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard