625/01

Den 13. august 2001 blev i sag nr. 54.705:

xxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Privatsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod den bygningssagkyndige, der i forbindelse med en ejendomshandel i 1999 udfærdigede en tilstandsrapport i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Af klagen til nævnet fremgår bl.a.: "I forbindelse med handlen blev der udfærdiget tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, således at handlen var omfattet af forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Jeg gør opmærksom på, at min klient ikke tegnede ejerskifteforsikring. ... I tilstandsrapporten er der anført vedrørende tagkonstruktion med en karakter K3, at der er flere revnede tagplader, jfr. tilstandsrapporten side 4. Der er ikke flere bemærkninger til taget, vedrørende taget på beboelsesdelen. I forbindelse med indflytningen var min klient selvfølgelig klar over, at der var revner i nogle tagplader på ejendommen. I forbindelse med, at min klient for et par måneder siden skulle til at reparere taget, blev han opmærksom på, at tagpladerne var mørnede og fuldstændig udtjente. Taget blev herefter udskiftet, men alle tagpladerne er bevaret. Det er således min klients opfattelse, at den byggesagkyndige J.C.J. har pådraget sig et ansvar, idet den byggesagkyndige, jfr. Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om huseftersynsordningen ikke har beskrevet taget med den fornødne omhu. Den bygge-

sagkyndige bestred, at dette var tilfældet. ... Som det fremgår af tilstandsrapporten har den byggesagkyndige kun anført, at der er enkelte revnede tagplader, hvilket ikke er ensbetydende med, at taget er fuldstændigt ubrugeligt. Den byggesagkyndige har med høj sandsynlighed ikke været oppe på taget for at besigtige tagpladerne, idet han ikke har bemærket, at der på tilbygningen fra 1974 ikke er pålagt et 'nyt' tag, men tagplader der er væsentligt ældre og ubrugelige. ... Min klient har vidst, at der var nogle revnede tagplader, men selvfølgelig ikke, at taget var udtjent. Taget har således været væsentligt ringere end man havde forventet, specielt også når taget var udtjent på taget fra 1974."

Selskabet har i skrivelse af 20/12 2000 bl.a. anført: "Tilstandsrapporten, der er udfærdiget d. 21.05.1999, indeholder følgende oplysning om tagbelægningen : "Der er flere revnede tagplader". Forholdet har fået karakteren K3, der står for kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele. Tilstandsrapporten indeholder således en tydelig opfordring til den potentielle køber om at undersøge forholdet nærmere eller lade det indgå i handelsvilkårene. Hertil kommer, at der er forløbet 1 1/2 år siden udfærdigelsen af tilstandsrapporten, og at vi ikke har modtaget nogen sandsynliggørelse af, at den i tilstandsrapporten anførte bemærkning og karakter ikke skulle være i overensstemmelse med de faktiske forhold i maj 1999. Advokaten anfører, at tagpladerne er udskiftet, idet de var mørnede og fuldstændig udtjente. At det forholder sig således, er ikke dokumenteret ved de fremsendte bilag. Men hvis det lægges til grund, at tagpladerne har udtjent deres levetid, ses der ikke at være lidt et tab, jfr. herved dom afsagt af Retten i Lemvig d. 17.04.1998 (Bs. Nr. 304/97) samt dom afsagt af Retten i Odense d. 28.09. 1998 (Bs. Nr. 970175-3 og 9703014-3) ... Vi har derfor afvist forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til sagen, idet denne efter vor opfattelse ikke er rimeligt begrundet, jfr. retshjælpsbetingelsernes § 5, stk. 1."

Heroverfor har klagerens advokat bl.a. anført: "Det er korrekt, at det har været anført, at der er flere revnede tagplader og det er en K3 karakter. Det er klart, at skaden har karakter af en K 3, idet vand kan sive igennem tagpladerne og ødelægge andre bygningsdele. Dette forhold har min klient været opmærksom på. At det er nævnt, at der er flere revnede tagplader, er ikke ensbetydende med, at taget er væsentligt dårligere end

man måtte regne med ved et hus af denne alder. Min klient har således fået et hus med tag, der var væsentligt dårligere, end man kunne regne med, og dette burde den byggesagkyndige have anført i sin rapport."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen** ... **Karakter:** ... **K3: Kritiske skader** Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele. ... **Registrering af skader eller tegn på skader** ...

8.1 Tagbelægning	*K3*	*Der er flere revnede tagplader.*

"

Af en af klagerens advokat indhentet erklæring fra en håndværker fremgår bl.a.: "Ved besigtigelse af nedtagne tagplader, kan jeg hermed konstatere at ca. 10% af pladerne er revnet og de resterende plader skilles ad i flager, formodentlig på grund af frostsprængning, (der gøres opmærksom på at dette er gamle skader.) På grundlag af foranstående kan jeg kun bekræfte at der ikke har været andre muligheder end at skifte hele taget."

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 ikke er en sådan udsigt til, at den påtænkte retssag mod den bygningssagkyndige vil føre til et for klageren gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen