639/02

Den 20. februar 2002 blev i sag nr. 55.389:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i If Skadeforsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod den bygningssagkyndige, som i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udarbejdet tilstandsrapport for den af klageren købte ejendom.

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

I sagen er fremlagt tilstandsrapport dateret 29/9 1997. Af rapporten fremgår bl.a.: "**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A,B	*1.1 Sokkel*	*K0 K1 K2*	*K0:Maling skaller af sokkel flere steder.* *B:K1:Sokkelpuds mod øst sidder løst.* *K2:Store sætningsrevner i sokkel mod gaden ved fordør og midt på væg, samt mindre revne mod øst.*
A	*3.1 Facader*	*K0 K1*	*K0:Rustpletter slår gennem puds/maling flere steder* *K1:Der er en stor sætningsrevne over fordør.* *K1:Murværk er revnet under sålbænke mod syd.*
A	*3.2 Gavle*	*K1*	*Revnet puds udv. ved badevær.vindue og ved et af de små vinduer, samt ved vest vindue på 1. sal.*

"

Klageren købte ejendommen – der er opført i 1905 – med overtagelsesdag den 22/3 2001.

I skrivelse af 14/7 1999 rettede klagerens advokat henvendelse til den bygningssagkyndige, og i skrivelsen hedder det bl.a.: "Jeg repræsenterer F.W. [klageren] i denne sag, og det er min opfattelse, at tilstandsrapporten er mangelfuld. Det er på side 4 i tilstandsrapporten nævnt, at rustpletter slår igennem puds/maling flere steder på facader, og at puds er løs enkelte steder. Der er imidlertid tale om, at pudset er løst over hele huset. Dette har nødvendiggjort en renovering af facader. Som beskikket bygningssagkyndig burde De have opdaget dette. Der var jo indikationer om fugt under facaden, da rustpletter slog igennem puds/maling flere steder. Det forhold at pudset enkelte steder var faldet af, burde have skærpet Deres opmærksomhed omkring dette forhold. Det bestrides således, at der er tale om skjulte fejl og mangler. Det er derfor min opfattelse, at De har pådraget Dem et erstatningsansvar. Det endelig erstatningskrav er ikke endelig opgjort, men kan anslås til kr. 64.200,-. Dette beløb er overslagsprisen for renovering af facader, uden at der sker en forbedring af ejendommen."

Den bygningssagkyndiges forsikringsselskab afviste i skrivelse af 5/8 1999 til advokaten det rejste krav med følgende begrundelse: "Den bygningssagkyndige har netop gjort opmærksom på, at der var problemer med pudslaget, hvorfor Deres klient burde have undersøgt forholdet nærmere eller forlangt nedslag i købesummen. En beskikket bygningssagkyndig skal ikke foretage destruktive indgreb, og det er vor opfattelse, at tilstanden er forværret i de to år, der er gået siden rapporten er udfærdiget."

Klageren søgte fri proces til førelse af sagen. Viborg Statsamt meddelte den 26/11 1999 afslag på fri proces med henvisning til, at klageren ikke fandtes at have rimelig grund til at føre proces. Afslaget blev anket til Civilretsdirektoratet, som den 16/3 2000 meddelte, at man ikke ændrede Statsamtets afgørelse. Begrundelsen herfor var imidlertid, at klageren ikke opfyldte de økonomiske betingelser for at få fri proces.

Det fremlagte overslag fra entreprenør E.J. er på renovering af facaden, dvs. afhugning af gammelt puds, reparation af sokkel, reparation af facade samt overfladebehandling med Skalflex.

Selskabet afviste i skrivelse af 22/8 2000 at give forhåndstilsagn til retshjælpsdækning.

I advokatens skrivelse af 28/8 2000 til selskabet hedder det bl.a.: "Efter modtagelse af Deres afslag på at yde min klient retshjælpsdækning har jeg drøftet sagen på ny med denne. Min klient kunne oplyse, at facaden på ejendommen er pudset op på hønsevæv, hvilket er yderst traditionelt, og at der på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet var synlige områder, hvor hønsevævet kunne ses samt rustpletter efter dette. Arkitekt F.N., der udarbejdede tilstandsrapporten har senere besigtiget ejendommen med min klient og har i den forbindelse erkendt, at dette forhold burde være nævnt i tilstandsrapporten. ... Det forhold, der er udeladt i dette tilfælde, er således, at det ikke er nævnt, at facaden er pudset på hønsevæv, hvilket afviger væsentlig fra det man kan forvente ved køb af en ejendom. Det er i tilstandsrapporten alene nævnt, at rustpletter slår igennem puds/maling flere steder på facade, og at puds er løst enkelte steder. Dog er der jo imidlertid tale om, at puds sad løst over hele huset, hvilket har nødvendiggjort en renovering af alle facader. Var min klient i tilstandsrapporten blevet oplyst om, hvorledes pudsningen af ejendommen var foretaget, havde denne som køber af ejendommen kunne tage dette med i sine overvejelser omkring køb af ejendom. Det er således fortsat min opfattelse, at min klient har en endog særdeles god sag, og at dette også vil være rettens opfattelse. På baggrund af de seneste fremkomne oplysninger, beder jeg Dem venligst genoverveje Deres afslag af at yde min klient retshjælpsdækning i sagen."

Advokaten har endvidere fremlagt sålydende skrivelse af 30/11 2000 fra entreprenør E.J. til klageren: "Efter Deres henvendelse til os i maj 1999, var vores formand J.J. på Deres bopæl, for at gennemse og afgive en pris på facadebehandling med Skalcem. Vi kunne da konstatere, at facaden var revnet og skruk flere steder, og at det ikke kunne ordnes på forsvarlig måde, ved blot at behandle med Skalcem, da trådvævet under pudset har løsnet sig flere steder. En eventuelt lapning af pudset vil resultere i samme skader igen. Ovennævnte fejl med trådvævet er beklageligvis ikke nævnt i tilsynsrapporten, hvilket vi mener, er en fejl. Vi vil anbefale en total ompudsning af hele huset med efterfølgende behandling med Skalcem."

Med denne erklæring fulgte advokatens skrivelse af 7/12 2000 til selskabet, og af skrivelsen fremgår bl.a.: "Jeg kan oplyse, at jeg har gennemgået sagen på ny, hvorefter jeg skal fremkomme med følgende bemærkninger: Jeg har talt med formand J.J. fra Entreprenør E.J. A/S, der på baggrund af vores samtale har fremsendt erklæring af 30. november 2000, som vedlægges i kopi til Deres orientering. Det fremgår af erklæringen, at man beså ejendommen i maj 1999, og at man da konstaterede, at det ikke var muligt at foretage en almindelig behandling af ejendommens facade, idet trådvævet (hønsenet) havde løsnet sig flere steder. Det fremgår ligeledes, at man finder, at fejlen med trådvævet burde have været nævnt i tilstandsrapporten. J.J. har telefonisk uddybet erklæringen overfor undertegnede, og i den forbindelse oplyst, at det altovervejende problem ligger i, at trådvævet ruster, hvilket betyder, at ethvert pudslag vil falde af i takt med yderligere rustangreb. Det er ikke muligt at behandle det eksisterende, hvorfor den eneste mulighed er at pille det hele ned og derefter foretage en total ompudsning af huset. Konsekvensen af det konstaterede er, at der trænger fugt ind i husets murværk, hvilket på sigt kan medføre ganske betydelige skader. Jeg skal herefter anføre, at den bygningssagkyndiges ansvar består i, at han burde have anført, at der er problemer med pudsning af huse, der er beklædt med hønsenet, idet en sådan behandling oprindelig må være udført meget korrekt for at undgå senere rustdannelser. Den bygningssagkyndige burde således have oplyst min klient om, at ejendommen var behæftet med en mangel, som med tiden uomtvisteligt ville kræve udbedring med en ganske betydelig omkostning til følge. Den bygningssagkyndige burde således have gjort min klient opmærksom på, at afskalningerne på murfacaden som følge af det rustangrebne hønseriet var mere alvorlige, end murafskalninger normalt er. Det konstaterede kan med andre ord på ingen måde siges alene at have kosmetisk betydning. Der er efter min opfattelse ingen tvivl om, at der er tale om mangler, som var til stede på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, og retshjælpsansøgningen fastholdes i konsekvens heraf. Jeg har ved en gennemgang af sagen konstateret, at der i Deres skrivelse af 16. november 1999 er stillet et fortsat ubesvaret spørgsmål med hensyn til sagens genstand henset til, at der i tilstandsrapporten var gjort opmærksom på visse revner og pudsdannelser. Jeg skal i den forbindelse anføre, at forholdene oprindelige ikke er prissat, idet der lægges op til en ganske beskeden udgift til almindelig vedligeholdelse. Det er derfor min opfattelse, at det beløb, som evt. vil skulle fradrages i min klients krav, har en sådan beskeden størrelse, er der umiddelbart må bortses herfra."

I selskabets skrivelse af 22/2 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Den 22. august og 6. oktober 2000 meddeler if... skadeforsikring igen afslag om retshjælpsdækning med henvisning til retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3 og § 5, stk. 1. ... Det er vores opfattelse, at der allerede i 1997 i tilstandsrapporten er gjort bemærkninger vedrørende facaden og soklen, og der er efter vores opfattelse, ikke ført bevis for at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende i forbindelse ned udarbejdelsen af rapporten. I relation til den bygningssagkyndiges arbejdsopgave skal det venligst bemærkes, at denne ikke må foretage destruktive indgreb, men alene skal foretage en visuel bygningsgennemgang. Det skal yderligere tilføjes, at tilstandsrapporten har til formål, at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. En tilstandsrapport indeholder heller ikke oplysninger om forhold af bagatelagtige karakter, der kan henføres til normal brug. I relation til ovennævnte skal vi bemærke, at der er tale om en ejendom fra år 1905. Med hensyn til ankenævnets praksis henviser vi [til] kendelsen nr. 50.170, hvor klager har rejst krav om erstatning for mangelfulde facader og vinduer, men nævnet fandt, at facaderne tilstand var rimeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Vi mener umiddelbart sagen kan sammenlignes med denne her sag. if.. skadeforsikrings påstand er hermed, at klagen ikke tages til følge, og vi henviser til betingelsernes § 2, stk. 3 og § 5, stk. 1. Vi henviser yderligere til § 6, stk. 3, hvor det fremgår, at der ikke kan ydes retshjælpsdækning i det tilfælde, at sikrede får afslag på fri procesansøgning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**§ 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. ... **§ 6. Fri proces.** ... 3. Får sikrede afslag på fri proces – til trods for at de økonomiske betingelser herfor er til stede – dækker forsikringen ikke. Gennemfører sikrede alligevel sagen, dækker

forsikringen alle sagsomkostninger efter reglen i stk. 2 i de tilfælde, hvor sikrede i det væsentlige får medhold ved dom eller indenretligt forlig."

Nævnet udtaler:
Rustpletterne i facadepudset er i tilstandsrapporten betegnet med karakteren K0, det vil sige som et kosmetisk forhold, der er uden betydning for bygningsdelens funktion.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, må denne karakteristik anses for klart misvisende for bygningens nuværende tilstand, ligesom forholdet på samme grundlag burde have givet den bygningssagkyndige anledning til dengang at give en mere advarende karakteristik af forholdet.

På den baggrund finder nævnet, at selskabet bør yde klageren retshjælpsdækning til det påtænkte søgsmål mod den bygningssagkyndige.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, If Skadeforsikring, skal yde klageren retshjælpsdækning til en retssag mod den bygningssagkyndige.

Poul Sørensen
formand