646/02

Den 27. maj 2002 blev i sag nr. 56.654:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxx xxx xxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Codan Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod sælgeren af hans ejendom, mod den bygningssagkyndige, som udfærdigede tilstandsrapport for ejendommen, samt - så vidt ses - mod selskabet i dettes egenskab af ejerskifteforsikringsselskab for ejendommen.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning.

Advokaten finder, at selskabet ikke har handlet habilt ved sit afslag på retshjælpsdækning.

Ejendommen er handlet i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og klageren erhvervede ejendommen ved købsaftale af 1/1 2001. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 23/12 1999.

Af stævningen fremgår bl.a., idet bemærkes at den byggesagkyndige er benævnt "sagsøgte 1", og sælgeren er benævnt "sagsøgte 2": "**PRINCIPAL PÅSTAND:** De sagsøgte tilpligtes in solidum til sagsøger at betale kr. 60.000,00 med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker. Sagsøger tager udtrykkeligt forbehold for at

regulere påstanden efter forventet indhentelse af sagkyndig erklæring i forbindelse med afholdelse af syn og skøn. **SUBSIDIÆR PÅSTAND:** De sagsøgte tilpligtes in solidum til sagsøger at betale et beløb mindre end påstået i den principale påstand efter rettens skøn med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker. **SAGS-FREMSTILLING:** Ved købsaftale underskrevet af sagsøger 1. januar 2000, jfr. bilag 1, erhvervede sagsøger ejendommen Kæret … fra sagsøgte 2. Som bilag 2 fremlægges tilstandsrapport af 23. december 1999 udarbejdet af sagsøgte 2, bygningssagkyndig J.T. Som bilag 3 fremlægges home SundhedsAttest af 23. december 1999. Som bilag 4 fremlægges Energimærke udarbejdet af energikonsulent for Codan Forsikring, B.W. den 22. januar 1999. Sagsøger tegnede i forbindelse med ejendomshandelen ejerskifte-forsikring i forsikringsselskabet Codan, jf. forsikringsbetingelser herfor fremlagt som bilag 5. Efter erhvervelse af ejendommen har sagsøger konstateret, at ejendommen er behæftet med flere værdiforringende mangler. Heraf skal nævnes følgende: Vægbeklædning. Ejendommens indvendige vægge er opført af bløde træfiberplader, som i hvert fald siden indførelsen af byggereglementet 1. april 1963 [har] været et ulovligt byggemateriale. Der henvises til skrivelse fra Teknologisk Institut af 21. juli 2000 hermed fremlagt som bilag 6. Det er sagsøgers opfattelse at vægbeklædningen også før 1. april 1963, og altså tillige på ejendommens opførelsestidspunkt, har været ulovligt efter byggelovgivningen. I skrivelsen omtales såkaldte cellutexplader. Efter sagsøgers oplysninger kunne disse træfiberplader imidlertid ikke fås med brandhæmmende behandling. Sagsøger har tidligere forgæves forsøgt at formå sagsøgte 2 til at oplyse, hvornår træfiberpladerne er sat op, jfr. min skrivelse til sagsøgte 2 af 1. maj 2000 hermed fremlagt som bilag 7. Sagsøgte 2 opfordres hermed til at meddele denne oplysning. Det forhold, at indervæggene - ulovligt - er beklædt med blødt materiale har i øvrigt for sagsøger betydet, at man ikke, som forventet sammenholdt med det i tilstandsrapporten og energimærket herom anførte/anbefale, har kunnet gennemføre hulmursisolering af ydervægge og vinterhavetilbygningen med deraf følgende energibesparelser. Elektriske installationer. Straks efter erhvervelsen af ejendommen konstaterede sagsøgerne, at der var åbenlyse problemer med elinstallationerne, idet der bl.a. flere steder blev fundet frit hængende bløde ledninger med strøm på. Manglerne ved el installationer er erkendt af Codan, i dennes egenskab af udbyder af ejerskifteforsikring. Se hertil skrivelse fra Codan af 24. november 2000 fremlagt som bilag 8. Ved konstateringen af manglerne, tog sagsøgerne kontakt til såvel den byggesagkyndige (sagsøgte 1), sælger (sagsøgte 2)

som køberforsikringsselskabet Codan. Sagsøgte 1 erklærede i en telefonsamtale med undertegnede, at han ikke havde foretaget en kritisk gennemgang af ejendommen forud for udarbejdelse af tilstandsrapporten (bilag 2), men blot havde lagt oplysninger i en allerede eksisterende tilstandsrapport til grund, jfr. min skrivelse til sagsøgte 1's forsikringsselskab, Codan, af 29. maj 2000 hermed fremlagt som bilag 9. Dette referat af telefonsamtalen med sagsøgte 1 ses ikke siden at være bestridt. Den 28. juni 2000 blev på sagsøgers initiativ der afholdt fælles besigtigelse af ejendommen med deltagelse af sagsøger repræsenteret ved undertegnede, samt sagsøgte 1 ved dennes forsikringsselskab Codan. Sagsøger sendte 'referat' heraf til Codan med skrivelse af 16. oktober 2000, som hermed fremlægges som bilag 10. Sagsøgte 1 har således gennem hele sagen kommunikeret gennem sit ansvarsforsikringsselskab, der som ovenfor nævnt tillige er udbyder af ejerskifteforsikring og husejerforsikring. Den seneste tilkendegivelse fra dette forsikringsselskab i relation til manglerne ved ejendommen fremkom ved skrivelse af 24. november 2000 (bilag 3). Det har ikke været muligt at få sagsøgte 2's bemærkninger i sagen, da denne sagsøgte ikke har svaret på nogen henvendelser fra sagsøger, jfr. hertil min skrivelse til sagsøgte 2 af 16. oktober 2000, fremlagt som bilag 11. Som det ses, udestår der således en adækvat bevissikring i form af en gennemgang af samtlige konstaterede mangler med angivelse af udbedringsomkostninger. Under henvisning hertil har det involverede forsikringsselskab afvist at ville medvirke til en konstruktiv fælles løsning af problemerne i ejendommen, og sagsøgers vurdering er nu, at udtagelse af stævning - også af denne grund - ses nødvendig. Yderligere fremlægges af tekniske rapporter/oplysninger skønnes ikke at have noget som helst formål, idet de i lighed med sagsøgte 1's forsikringsselskabs hidtidige holdning vil blive afvist som ensidigt indhentede, hvorfor egentligt syn og skøn ønskes afholdt under sagen. **PÅSTANDSOPGØRELSE:**

1) Skønnet merudgift til varme pr. år p.g.a. manglende hulmursisolering kr. 5.000,00 kapitaliseret med faktor 5	kr. 25.000,00
2) Skønnede udgifter i forbindelse med istandsættelse af ulovlige el-installationer	kr. 15.000,00
3) Skønnede omkostninger i forbindelse med afhjælpning inderbeklædning	kr. 20.000,00
I alt foreløbigt	kr. 60.000,00

ANBRINGENDER: Til støtte for de nedlagte påstande gøres det generelt gældende:

at ejendommen ved overdragelsen til sagsøgerne var behæftet med væsentlige værdiforringende mangler som ovenfor beskrevet, idet vægbeklædning har vist sig retligt

såvel som faktisk mangelfuld og uegnet til forventet hulmursisolering, ligesom der er konstateret omfattende ulovlige elektriske installationer,

at der i tilstandsrapport såvel som ved købets etablering i øvrigt er givet sagsøger mangelfulde og misvisende oplysninger om ejendommen, hvorved sagsøgerne ikke har været i stand til at varetage deres interesser bedst muligt.

Særligt til støtte for de mod sagsøgte 1 nedlagte påstande gøres det gældende:

at sagsøgte i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport (bilag 2) ikke leverede en god faglig og forsvarlig indsats, idet der ikke blev foretaget en sædvanlig selvstændig kritisk gennemgang af ejendommen, men blot blev lagt oplysninger i en eksisterende tilstandsrapport til grund,

at sagsøgte, der er fagligt sagkyndig som beskikket byggesagkyndig, umiddelbart ved besigtigelse af ejendommen burde have konstateret de væsentlige mangler som ovenfor beskrevet,

at sagsøgte derfor ifalder erstatningsansvar ifølge en skærpet culpavurdering subsidiært almindeligt culpaansvar, idet oplysninger om manglerne helt eller delvis burde have været medtaget i tilstandsrapporten, som en del af det oplysningsgrundlag sagsøger modtog som grundlag for at købe ejendommen,

at denne sagsøgte derfor in solidum med sagsøgte 2 skal tilpligtes at betale sagsøgers udbedringsudgifter opgjort til det indtalte beløb.

Særligt til støtte for de mod sagsøgte 2 nedlagte påstande gøres det gældende:

at sagsøgte ved salget af ejendommen har tilbageholdt væsentlige oplysninger om ejendommen og i øvrigt meddelt fejlagtige oplysninger, herunder om 'uisoleret hulrum', mens der faktisk var tale om murværk beklædt med bløde træfiberplader og slet ikke en hulmur, der senere kunne isoleres,

at sagsøgte således har svigtet sin loyale oplysningspligt og/eller har handlet svigagtigt eller dog groft uagtsomt,

at sagsøgte herefter er erstatningsansvarlig i forhold til det tab, som sagsøgte har lidt som følge af, at sagsøgte i medfør af de manglende loyale oplysninger ikke har været istand til at varetage sine interesser, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5,

at sagsøger subsidiært er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købsprisen svarende til det indtalte beløb, idet ejendommen ved overtagelsen led af væsentlige værdiforringende mangler,

at udbedring af de konstaterede mangler ikke i sig selv medfører en værdiforøgende forbedring af ejendommen i forhold til, hvad sagsøger med føje kunne forvente at overtage,

at de sagsøgte derfor in solidum med sagsøgte 2 skal tilpligtes at betale sagsøgers udbedringsudgifter foreløbigt opgjort til det indtalte beløb."

Den udtalelse fra Teknologisk Institut, som advokaten har henvist til i stævningen, er sålydende: "Som svar på Deres henvendelse kan det oplyses, at betegnelsen Cellutex er et firmanavn, som til daglig anvendes om hele produktgruppen af bløde fiberplader. Se vedlagte kopi fra bogen Husbygningsmaterialer. Nogle af de fabrikker, som fremstillede de bløde fiberplader, fremstillede også hårde fiberplader. Hårde plader, som har en rumvægt på 600 kg/m² eller derover, kan anvendes til beklædning i huse i indtil to etager. 12 mm tykke bløde træfiberplader, som er brandimprægneret og godkendt af Boligministeriet, kan ligeledes anvendes. Tidligere blev bløde plader anvendt som indvendig varmeisolering på kolde ydervægge. Anvendelse af beklædningsplader reguleres af Bygningsreglementet, som de fleste steder trådte i kraft 1. april 1961, dog senest 1. april 1963 i kommuner der i henhold til § 66 i byggeloven havde fået udsættelse. Tidligere var forholdet reguleret af lokale vedtægter og brandlovgivningen. I Bygningsreglement er der ikke forbud mod anvendelse af specifikke materialer, og der udsendes ikke forbud om anvendelse. Det, som beskrives i Bygningsreglementet, er materialer, som må anvendes. Udover de materialer, som er nævnt i reglementet, kan materialer som er godkendt af Boligministeriet anvendes. For bløde 12 mm tykke træfiberplader, uden brandimprægnering, har der, os bekendt, aldrig været godkendelse. Bygningsreglementet for købstæderne og landet blev skrevet, fordi der i landkommunerne ofte ikke var anvendelige regler og byggeri. Herunder om de materialer som kunne anvendes. Det vil sige, at der i landkommunerne for arbejde udført inden 1. april 1961 eventuelt 1. april 1963 kan være anvendt plader, som ikke må anvendes i dag."

Selskabet har i skrivelse af 27/9 2001 til nævnet fastholdt afslaget på retshjælpsdækning. For så vidt angår spørgsmålet om ansvar for den bygningssagkyndige har selskabet i ovennævnte skrivelse anført: "**Ansvar for den bygningssagkyndige:** a) Ejendommens indvendige vægge er opført af bløde træfiberplader. Det er ved den bygningssagkyndiges besigtigelse ikke muligt at vurdere, hvorvidt denne beklædning er op-

ført før eller efter 1. april 1963, hvor det første landsdækkende bygningsreglement trådte i kraft. Idet den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten alene skal gøre bemærkninger om åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen, er det under henvisning hertil ikke vor opfattelse, at der for dette forhold kan statueres et ansvar for den bygningssagkyndige. Vi skal til støtte for vor opfattelse vedrørende dette forhold endvidere henvise til vedlagte afgørelse fra Ankenævnet for Huseftersyn. b) Af huseftersynets omfang og metode fremgår, at huseftersynet ikke omfatter bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen. I nærværende sag er ulovlighederne blev konstateret i forbindelse med forsikringstagers påbegyndelse af renovering og finder som følge herfor ikke at være omfattet af bygningsgennemgangen. c) Energimærket er ikke udarbejdet af indstævnte, hvorfor der allerede af denne årsag ikke vil kunne gøres et ansvar gældende."

For så vidt angår ansvar for sælger har selskabet i ovenfor nævnet skrivelse anført: "**Ansvar for sælger:** Indledningsvis bemærkes, at vi er opmærksomme på, at sælger angiveligt ikke har besvaret henvendelser fra forsikringstager eller dennes advokat. Desuagtet er det vor opfattelse, at der i relation til retshjælpsforsikringen stadig må foreligge en vis sandsynliggørelse af, at kravet vil kunne gennemføres overfor sælger.
a) Advokat E.T. har til trods for anmodning herom, ikke fremlagt dokumentation til støtte for, at der er tale om et forhold der efter byggelovgivningen er ulovligt. Endvidere har selskabet i forbindelse med sagsbehandlingen fra Teknisk Forvaltning i V. Kommune fået oplyst, at man husets alder taget i betragtning, ikke ville stille krav om fjernelse af de bløde plader, hvilket ligeledes er blevet oplyst til advokat E.T. På dette grundlag anser vi det ikke for sandsynligt, at sælger ved en retssag vil ifalde ansvar. Det skal under ovennævnte punkt endvidere bemærkes, at selskabet i forbindelse med behandling af de under ejerskifteforsikringen anmeldte forhold, fortsat er uden svar på skrivelse af 24. november 2000, hvori der netop er anmodet om yderligere oplysninger vedrørende ovennævnte forhold, forinden endelig stillingtagen.
b) Over den i selskabet tegnede ejerskifteforsikring indeholdende en selvrisiko pr. skade på kr. 10.000,00, har selskabet anerkendt mangler ved ejendommens elinstallationer for et beløb på kr. 10.400,00, og forsikringstager er blevet oplyst om, at såfremt der dokumenteres yderligere mangler ved elinstallationerne, vil dette blive betragtet som en fortsættelse af den skade, der allerede er anerkendt. Forsikringstager eller dennes advokat

har ikke fremlagt yderligere fyldestgørende dokumentation for mangler ved elinstallationerne ligesom det ikke af den i sagen førte korrespondance eller af stævningen fremgår, hvilket ansvarsgrundlag der i relation til sælger agtes gjort gældende vedrørende dette forhold. Modtager vi nærmere dokumentation/oplysninger omkring herom, vil vi naturligvis foretage en vurdering af sagen i lyset heraf, men på det foreliggende grundlag er vi ikke blevet præsenteret for oplysninger, der støtter en påstand om erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Det bemærkes hertil, at sælger har svaret benægtende på tilstandsrapportens spørgsmål 10.C samt 11.A vedr. ejendommens elinstallationer og at de estimerede istandsættelsesudgifter er af en størrelsesorden, der i henhold til retspraksis ikke berettiger til et forholdsmæssigt afslag.
C) Sælger har i tilstandsrapporten svaret benægtende på spørgsmålet: 'Er ydervægge hulmursisoleret'. Det er ikke vor opfattelse, at denne besvarelse kan tages til indtægt for, at der kan udføres hulmursisolering og at sælger ved denne besvarelse således har udvist svig eller grov uagtsomhed eller fortiet oplysninger.
Under henvisning til ovenstående gennemgang er det herefter vor opfattelse, at omkostningerne ved gennemførelsen af en retssag mod sælger samt den bygningssagkyndige ikke vil være afholdt med rimelig grund i henhold til retshjælpsforsikringen, hvorfor vi har afvist at imødekomme anmodningen om et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Vi har samtidig meddelt advokat E.T., at såfremt hans klient vælger at gennemføre sagen og i det væsentligste får medhold, vil vi naturligvis tage sagen op til fornyet vurdering. Afslutningsvis bemærker vi, at advokat E.T. under hele sagens forløb gentagne gange er blevet gjort opmærksom på, at de enkelte sager behandles af forskellige afdelinger, hvorfor korrespondance til selskabet bedes påført de relevante referencenumre."

Advokaten har hertil i skrivelse af 17/10 2001 til nævnet anført: "Bemærkningerne fra forsikringsselskabet Codan i selskabets skrivelse af 27/9 2001 tager ikke stilling til sagens principielle spørgsmål om, hvorvidt sagen er bedst tjent med en civil retssagsbehandling, i hvilken forbindelse der kan indhentes et helt uafhængigt syn og skøn, ligesom sagen vil blive behandlet af en uvildig retsinstans. Det gør tages i betragtning, at Codan i nærværende sag er repræsenteret som ansvarsforsikringsselskab for den byggesagkyndige, ejerskifteforsikringsselskab samt retshjælpsforsikringsselskab. I henhold hertil har Codan mindst 3 interesser i sagen, dog med en formodet overordnet interesse i, at sagen løses bedst muligt for forsikringsselskabet Codan. For klagers vedkommen-

de er dette forbundet med en uacceptabel mangel på tryghed, idet spørgsmålet om erstatning for diverse mangler ene og alene skal afgøres af forsikringsselskabet Codan, hvad enten der er tale om anvendelse af ejerskifteforsikring eller ansøgning om retshjælpsdækning. Retshjælpsdækning er betinget af, at der foreligger en tvist. I dette tilfælde har Codan selv indflydelse på, om denne betingelse skal anses for opfyldt. Hertil skal det bemærkes, at klager i forbindelse med afdækningen af ulovligheder ved elinstallationerne erfarede, at sælger af ejendommen tillige var forsikret hos Codan med en sælgeransvarsforsikring. Klager fik udbetalte er erstatningsbeløb over sin ejerskifteforsikring hos Codan med fradrag af kr. 10.000,00 i selvrisiko. Havde sælgers forsikring været bragt i anvendelse, havde klager ikke lidt et økonomisk tab på kr. 10.000,00. I relation til 'habilitetsproblematikken' må det herefter konstateres, at havde klager haft husforsikring i et andet forsikringsselskab, var der antageligvis større sandsynlighed for, at der uden videre var blevet meddelt retshjælpsdækning til en retssag imod den byggesagkyndige, henholdsvis sælger. Det skal til sagens yderligere oplysning bemærkes, at energikonsulent B.W., som har udarbejdet energimærket den 22/1 1999 for ejendommen, også har fungeret som Codans taksator i forbindelse med klagers skadesanmeldelse. I Codans ovennævnte skrivelse af 27/9 2001 anføres det, at ejendommens indvendige vægge er opført af bløde træfiberplader. Der er dog ikke tale om en egentlig træpladekonstruktion, men derimod om vægbeklædning med cellutex-plader, som er bløde og i øvrigt brandfarlige. Det er ikke omtalt i tilstandsrapport eller andre steder i forbindelse med oplysningsmaterialet, der lå til grund for ejendomshandelen, at ejendommen har blød vægbeklædning. Dette ville den byggesagkyndige let kunne have konstateret, blot ved at banke på væggene, idet der i ejendommens stue og havestue således er sat bløde cellutex-plader direkte på ydermur/bagmur. Desuden fastholdes synspunktet om, at der i forbindelse med ejendomshandelen er meddelt urigtige oplysninger omkring muligheden for energibesparelser i det udarbejdede energimærke. Det foreslås heri, at der foretages hulmursisolering uagtet, at der for så vidt angår udestue samt første sal kun er enstensvæg og således ikke består mulighed for hulmursisolering. Udover disse kortfattede og detaljerede bemærkninger til Codans skrivelse af 27/9 2001 skal klager imidlertid fastholde, at det helt principielle i nærværende sag er det forhold, at forsikringsselskabet ikke kan handle habilt, set på baggrund af de flere forskellige interesser selskabet har i sagen. Det synes herefter oplagt, at sagen bør realitetsbe-

handles ved de almindelige domstole, hvorfor forsikringsselskabet bør meddele retshjælpsdækning til sagen."

Selskabet har i skrivelse af 16/11 2001 til nævnet taget afstand fra advokatens påstande om inhabilitet.

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. … **§ 7. Klagenævn.** Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det godtgjort af selskabet, at udgifter til sagens førelse ikke vil være afholdt med rimelig grund. Nævnet bemærker herved bl.a., at det ikke findes tilstrækkeligt sandsynliggjort, at sælgeren har udvist grov uagtsomhed eller svig, at den bygningssagkyndige har udvist forsømmelse i forbindelse med husetsynet, eller at der er yderligere krav mod ejerskifteforsikringsselskabet. Nævnet bemærker i sidstnævnte forbindelse, at Ankenævnet for Forsikring vil være i stand til at behandlet spørgsmålet om yderligere dækning over ejerskifteforsikringen.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand