659/02

Den 18. november 2002 blev i sag nr. 58.140:

xxxxxx x xxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod sælgeren af den ejendom, hvori klageren bor.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at klageren ikke findes at have en sådan udsigt til at vinde sagen, at omkostningerne til en retssag vil være afholdt med rimelig grund.

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1969.

Af tilstandsrapporten af 7/3 2001 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**
...						
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene		*1*	*2*			*1*

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	*8.0 Tagkonstruktion*			
	8.1 Tagbelægning/rygning		*UN*	*Taget er partielt snedækket og kan derfor ikke kontrolleres fuldt ud*
...				
C	*8.0 Tagkonstruktion*			
	8.1 Tagbelægning/rygning		*UN*	*Taget er snedækket og kan derfor ikke kontrolleres fuldt ud.*

...

Sælgers oplysninger

		Ja	Nej
...			
8.	**Tage**		
8.1	Har taget været utæt?	☒	☐
	Hvis ja, hvor?		
	soveværelse og værelse mod vest samt det midterste værelse m. syd, mindre utætheder der er udbedret"		

Af den i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdet Sundhedsattest fremgår bl.a.:

"**2. Overordnet vurdering af bygningerne – beboelsesdelen**

...

☒ **Husets tilstand er middel.**

Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

...

3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand – beboelsesdelen

	Meget god	**Over middel**	**Middel**
...			
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			X

"

Klagerens advokat har ved skrivelse af 22/3 2002 til nævnet gjort gældende, at klageren har et retskrav på retshjælpsdækning, idet der ved vidner kan bevises, at sælgeren forinden overtagelsesdagen flyttede sengen i soveværelset som følge af vandgennemtrængning, samt at det ved vidner kan bevises, at sælgeren i strid med god skik selv har foretaget rensning af skifertaget ved højtryksrenser.

Selskabet har ved skrivelse af 17/4 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Af sagens akter fremgår det, at vores kunde ved købsaftale af den 9. april 2001 erhvervede ejendommen, hvorom der den 7. marts 2001 blev udfærdiget tilstandsrapport.

Af tilstandsrapportens side 4, fremgår det af pkt. 8, **Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene**, at der for tagkonstruktionen er anført 'UN' (Bør undersøges nærmere.)

Forholdet følges op på side 5, pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning, idet det bemærkes, at 'Taget er partielt snedækket og kan derfor ikke kontrolleres fuldt ud' .

At tilstandsrapportens side 11 fremgår det under pkt. 8.1, at sælger har svaret ja til, at taget har været utæt, og at: '**soveværelse og værelse mod vest samt det midterste værelse m. syd, mindre utætheder der er udbedret**'.

Yderligere fremgår det af advokat M.V.'s brev af den 22. november 2001, at taget er fra 1969.

I henhold til retshjælpsbetingelsernes § 2, stk. 3 har vi både ret og pligt til, at give udtryk for tvivl om en sags rimelighed.

Yderligere fremgår det af § 5, stk. 1, at 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 rimelig forhold til sagens genstand, ikke er omfattet af forsikringen.

På det foreliggende grundlag finder vi det tvivlsomt i hvilket omfang vores kunde vil kunne gennemgøre et erstatningskrav mod sælger.

Af købsaftalen fremgår det, at sælger har fremlagt tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, og handlen er dermed omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 4, bestemmer, at man alene kan påberåbe sig en mangel, hvis sælger har afgivet garanti, har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

På baggrund af de foreliggende oplysninger finder vi det tvivlsomt, at vores kunde vil være i stand til, at løfte bevisbyrden for, at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, når henses til indholdet af tilstandsrapporten for ejendommen beliggende Falkevej 4 ...

Med baggrund i Nævnets henvendelse har vi gennemgået sagen på ny, men ikke fundet anledning til at ændre vores stillingtagen."

I syns- og skønserklæring af 7/5 2002 hedder det bl.a.:

"Syns- og skønstema af 07.02.2002.

...

1.01 **Spørgsmål 1**

Skønsmanden anmodes om at give en kort beskrivelse af tagtypen på ejendommen Falkevej 4 ...

Svar:

Ejendommen er opført i 1969 med tagdækning af sort eternitskifer med en taghældning på ca. 20 gr.

Det ses endvidere, at taget er malerbehandlet.

1.02 **Spørgsmål 2**

Idet parterne er enige om, at der er foretaget udbedringsarbejder i 1994, bedes skønsmanden oplyse, hvad disse udbedringsarbejder har omfattet?

Svar:

Der er foretaget malerbehandling af taget.

1.03 **Spørgsmål 3**

Er udbedringsarbejderne på taget udført håndværksmæssigt korrekt?

Svar:

Det blev oplyst ved besigtigelsen, at taget var afrenset med gulvskrubber samt sæbevand, herefter malet 2 gange med Profa tagmaling.

Der ses enkelte afskallinger af tagmalingen, dog mest udpræget på nordfladen, foto 1.

Der ses endvidere, at underkanten på skiferne er malet over (forseglet), samt at der sker afskallinger af maling på disse kanter, foto 2 og 3.

Ved en korrekt malerbehandling må der ikke ske malerbehandling på skiferens underkant. Sker dette, kan det resultere i uheldig vandopsamlinger, der dermed indirekte kan forårsage, at et tæt tag kan blive utæt.

1.04 **Spørgsmål 4**

Kan skønsmanden konstatere, om der er foretaget andet udbedringsarbejde efter udbedringerne i 1994, og i bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, om disse er udført håndværksmæssigt korrekt?

Svar:

På tagfladerne mod nord og syd er der i den vestligste ende af bygningen blevet foretaget en indv. efterfugning/kitning med asfaltkit eller lignende, foto 4 og 5.

Det samlede areal, som er efterkittet, udgør ca. 5 m2.

Om arbejdet er udført før eller senere end 1994, kan der ikke svares på.

Det ses, at det ilagte kit er ilagt omhyggeligt på kant af pladerne og et lille stykke ud på lægterne.

Reparation af utætte skifertage lader sig vanskeligt udføre, men der findes enkelte specialfirmaer, som udfører en form for injektion ved at nyt kit, ved hjælp af trykluft, presses ind for at lukke utætheder i den eksisterende kitning. Denne form for kitning kan kun udføres udefra, hvorfor konklusionen må være, at reparationen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

1.05 **Spørgsmål 5**

Kan det lægges til grund at taget har været tæt efter udbedringerne foretaget af skønsindstævnte, H.S. i 1994 ?

Svar:

Et skifertag, der har været oplagt i 30 år og mere, må ikke forventes at være tæt.

Det er sandsynligt, at udbedringen i 1994 har lukket de største huller.

Øvrige mindre utætheder har ikke bevirket fritløbende vand, men blot opfugtning af underside skifer samt opfugning af lægter.

1.06 **Spørgsmål 6**

Kan det lægges til grund, at taget har været tæt i perioden fra 1994 til skønsrekvirentens overtagelse den 1. juni 2001?

Svar:

100 % tæt har taget ikke været, idet der altid vil trænge lidt vand ind ved ældre skifertage.

Den vand, der trænger ind, og opfugter lægter vil hurtig fordampe. Efterser man ikke jævnligt tagrummet, opdages dette ikke.

1.07 **Spørgsmål 7**

Kan det lægges til grund, at taget er blevet utæt efter skønsrekvirentens overtagelse den 1. juni 2001?

Svar:

Forår og vinter har været meget fugtige. Alle materialer kan suge en del vand, som de afgiver til omgivelserne, når det bliver tørvejr.

I nævnte periode har taget ikke haft mulighed for at udtørre, hvorefter taget er blevet vandmættet og går herefter igennem materialerne.

Mos og snavs omkring kanterne kan også medvirke til, at vandsamling forekommer. Endvidere er snedriver i forbindelse med tø og frost en væsentlig kilde til vandsamling imellem skiferne.

Når sne smelter, opstår der vandsamling bag og under snedriver. Når temperaturen igen kommer under frysepunktet og vand bliver til is - løfter isen skiferne, hvorved kitningen successivt svækkes. Efterfølgende tø lader vandet trænge ind på ofte kritiske steder, foto 6.

I stue samt entré ses fugtskjolder i loftbeklædningen, foto 9 og 10.

Det ses endvidere, at der ved fastgørelserne er hul ved sømmene, foto 2 og 3, hvilket bevirker, at der også kan trænge vand ind her.

1.08 **Spørgsmål 8**

Såfremt skønsmanden anser det for sandsynligt, at taget var utæt ved skønsrekvirentens overtagelse af ejendommen, ønskes udbedringsomkostningerne ved afhjælpning af utæthederne oplyst.

Svar:

Skifertag, der er mere end 30 år gammelt og er utæt i et omfang, som her konstateret, kan ikke gøres tæt.

Der er 3 muligheder for en afhjælpning.

1. Udskifte ekst. skifer med nye. I den forbindelse skal der oplægges undertag, idet fabrikanten ikke garanterer for tagets tæthed, hvis taghældningen er under 30 gr.

   Udgift hertil udgør kr. 186.300.

2. At oplægge en anden tagdækning direkte ovenpå den ekst., som f.eks. Decra stålplader eller lign.

   Udgift hertil udgør kr. 83.400.

3. At påklæbe tagpap med den såkaldte listedækning.

   Udgift hertil udgør kr. 77.400.

Der er regnet med nye tagrender ved de 3 forslag. Skotrender er ikke medtaget.

1.09 **Spørgsmål 9**

Skønsmanden bedes oplyse, om afrensning af taget ved anvendelse af højtryksrenser er håndværksmæssig korrekt afrensning af taget?

Svar:

Den rationelle løsning er modificeret højtryksspuling.

Ved afrensning af asbestholdige materialer skal udstyret være godkendt af Arbejdstilsynet, idet traditionel (uafskærmet) højtryksspuling af asbestholdige materialer er forbudt ved bekendtgørelse.

De godkendte anlæg består af en højtrykspumpe, som leverer koldt eller varmt vand under et dysetryk på 100-200 bar. Dyserne er anbragt i en lukket afskærmning, som forhindrer afgivelse af asbestfibre til omgivelserne.

Det vurderes, at dysetrykket ikke har været ret højt, hvis der i det hele taget er anvendt højtryksspuling.

1.10 Spørgsmål 10

Endvidere bedes skønsmanden oplyse, om højtryksrensning kan være årsagen til utæthederne

Svar:

Nej, men den efterfølgende malerbehandling på skifernes underkant har medvirket til, at taget er blevet utæt.

1. 11 Spørgsmål 11

Burde forholdene/utæthederne have været konstateret ved skønsindstævnte, byggesagkyndig P.D.'s besigtigelse af ejendommen den 06.03.2002, hvor taget var partielt dækket af sne, herunder ved besigtigelsen af loftsrummet?

Svar:

I frostvejr og hvor taget er delvis dækket med sne, kan det være umuligt at se, om der er problemer med indtrængende vand.

Den eneste indikation, der kan være på at taget er utæt, er en fugtmåling af lægter samt evt. 'fugtrender' på lægter.

Er der ikke fugtrender og er fugtigheden i orden, har den bygningssagkyndige ingen mulighed for at se, om taget skulle være utæt.

1.12 Spørgsmål 12

Skønsmanden bedes oplyse, hvad en sædvanlig levetid for et tag af den pågældende type vil være?

Svar:

Max. 45 år i h.t. Byggeskadefondens levetidsregler på materialer/konstruktioner.

1.13 Spørgsmål 13

Skønsmanden bedes oplyse, hvor lang restlevetid taget har?

Svar:

1-5 år, såfremt man kan finde sig i at tømme spande og lign. for vand.

1.14 Spørgsmål 14

Endvidere bedes skønsmanden efter bedste overbevisning oplyse, hvorvidt rengøring ved almindelig skurebørste og sæbevand er korrekt rengøring af taget.

Svar:

Det er yderst tvivlsomt, om en rengøring med skurebørste og sæbevand kan fjerne alle urenheder, løse partikler m.v., idet overfladerne før malerbehandling skal fremstå ren, fri for afsmitning og fri for synlig smuds og alger.

1.15 Spørgsmål 15

Er der efter skønsmandens opfattelse sket fugning på undersiden af taget efter 1994 og i givet fald ca. hvornår?

Svar:

Det kan der ikke svares på. Blot kan det konstateres, at der er sket en fugning på undersiden af taget."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 17/5 2002 til selskabet anført:

"Som det fremgår af rapporten, er arbejdet som sælger havde foretaget med henblik på at male taget ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

Endvidere blev det oplyst, at sælger selv havde bygget hele ejendommen, og ikke kun murerarbejdet som oplyst til tilstandsrapporten.

Til orientering vedlægges kopi [af] min skrivelse af d.d. til sælgers advokat.

Jeg skal anmode Dem om snarligst at meddele, hvorvidt De vil være indstillet på [at] yde min klient retshjælp til at udtage stævning mod sælger."

Efterfølgende har selskabet ved skrivelse af 24/5 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Efter vores vurdering kan oplysningerne i syns- og skønserklæringen ikke godtgøre, at der på det foreliggende grundlag vil kunne gives tilsagn om retshjælpsdækning.

Vores begrundelse herfor er den:

- at der ikke er årsagsforbindelse mellem det forhold, at sælger eventuelt, som selvbygger, har opført selve tagkonstruktionen og tagbelægningen og de forhold, som tvisten reelt omfatter.

- at det efter vores opfattelse ikke kan betragtes som svigagtigt eller groft uagtsomt, at sælger ikke konkret har haft oplyst, at man, som selvbygger, har opført selve tagkonstruktionen og tagbeklædningen.

- at tagkonstruktionen og tagbeklædningen ikke ses at være fejlkonstrueret på opførelsestidspunktet.

- at det er evident, at sælger har gjort opmærksom på, at taget har været utæt, og at der havde været mindre utætheder, som var udbedret.

Det forhold, at sælger i 1994 selv foretog udbedringsarbejer på taget og i den forbindelse jf. syns- og skønsrapporten ikke har haft udført reparationsarbejdet, som en

professionel håndværker ville have gjort, betyder efter vores opfattelse ikke, at man derved har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, idet en husejer må have mulighed for selv løbende, at foretage vedligeholdelsesarbejder på sin ejendom uden at have en pligt til, at give oplysninger herom i en salgssituation."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 2 Hvilke tvister er dækket ?**

2.1.

Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager. Forsikringen dækker også tvister af denne art, som efter parternes aftale i stedet behandles ved voldgift.

2.2.

Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

2.3.

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.

...

§ 4 Hvilke omkostninger er dækket ?

...

4.4.

Udgifter til syn og skøn efter retsplejelovens kapitel 32, når udmeldelsen på forhånd er godkendt af selskabet se § 5, stk. 1., eller når resultatet af syn- og skønsrapporten giver sikrede rimelig grund til at fortsætte sagen.

...

§ 5 Hvilke omkostninger er ikke dækket ?

5.1.

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 rimelig forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder på grundlag af de foreliggende oplysninger, at der ikke er en sådan udsigt til, at en retssag vil føre til et for klageren positivt resultat, at nævnet kan pålægge selskabet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard