694/04

Den 29. marts 2004 blev i sag nr. 61.265:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod den bygningssagkyndige, som i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom udarbejdede tilstandsrapport på ejendommen.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at omkostningerne til en retssag ikke vil være afholdt med rimelig grund.

Tvisten vedrører den bygningssagkyndiges karaktergivning og bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende ejendommens tagkonstruktion. Forholdet havde fået karakteren K1 med følgende bemærkning: ”Små pletter af afskallet maling på tagplader. Hvide belægninger på underside af tagplader mod nord og øst. Revne i plade forneden mod sydvest”. Endvidere har den bygningssagkyndige særskilt som note 1 over skadeårsager til dette forhold anført: ”Asbest frie tagplader”.

I sommeren 2001 lod klagerne taget besigtige af et rådgivende ingeniørfirma, som bl.a. vurderede, at det måtte forventes, at udskiftning af tagpladerne vil blive aktuel inden for en tidshorisont på 5 -10 år.

På baggrund af ingeniørfirmaets undersøgelse rejste klagernes advokat krav over for den bygningssagkyndige om betaling af 85.000 kr. svarende til de anslåede udgifter til oplægning af et nyt eternittag. Til støtte herfor gjorde advokaten gældende, at den bygningssagkyndige havde begået fejl/udvist forsømmelse ved ikke at have oplyst om et nærmere omfang af problemerne med de asbestfrie eternitplader og ved alene at give forholdet karakteren K1. Den bygningssagkyndige afviste at være erstatningsansvarlig og henviste til, at han i tilstandsrapporten havde anført, hvad der på besigtigelsestidspunktet kunne konstateres og desuden anført, at tagbelægningen var udført med asbestfrie plader.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn og der blev i forbindelse med klagebehandlingen foretaget syn og skøn. Af skønsmandens erklæring fremgår bl.a.:

> "Konklusion:
> Da nedbrydningen af tagpladerne er en stadig fremad skridende proces, må det antages at afskalningerne på besigtigelsestidspunktet har været væsentligt mere begrænset end i dag.
> Den bygningssagkyndige har i 'note i forbindelse med vurdering af og skøn over skadesårsager og konstruktioner' angivet at tagpladerne er asbestfrie. Oplysninger fra Dansk Eternit, som har været gengivet i Huseftersyns-nyt nr. 2/1998 (bilag..) angiver at afskalningsproblemet først og fremmest er af kosmetisk karakter.
> …
> På baggrund af ovennævnte skønnes det af den bygningssagkyndige har beskrevet de konstaterede skader korrekt."

Ankenævnet for Huseftersyn tilsluttede sig enstemmigt skønsmandens konklusion, hvorefter den bygningssagkyndige frifandtes.

Klagernes advokat har i skrivelse af 14/11 2002 til selskabet til støtte for anmodningen om retshjælpsdækning bl.a. gjort gældende:

"**at** karakteren K1 er misvisende, når man tager det skadesbillede, som køberne konfronteres med i sommeren 2001, i betragtning. Det forhold, at den bygningssagkyndige i noten angiver, at der er tale om asbestfrie tagplader, ændrer ikke på dette forhold, idet en forbruger/ikke bygningssagkyndig køber ikke opfatter en sådan oplysning som noget, man skal være særlig agtpågivende over for,

at den bygningssagkyndige burde have suppleret noten i tilstandsrapporten med oplysninger fra producenten Dansk Eternit (gengivet i Huseftersynsnyt nr. 2/98), hvorved køber var blevet advaret om problemer med smuldring, således at køber kunne have kontaktet egen sagkyndig eller den bygningssagkyndige for yderligere oplysninger om tagpladernes holdbarhed,

at den bygningssagkyndige burde have givet karakteren UN frem for K1 med noten, hermed var køber blevet advaret og kunne have foretaget supplerende undersøgelser,

at der ikke foreligger en tilstrækkelig klar beskrivelse af det påklagede forhold i tilstandsrapporten, hvorfor den bygningssagkyndige kan pålægges et professionsansvar."

Selskabet har i skrivelse af 20/6 2003 til nævnet redegjort for afslaget på at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning således:

"Sager, som er blevet behandlet ved et godkendt klagenævn, og hvor sikrede ikke har fået medhold, vil som udgangspunkt ikke berettige til retshjælpsdækning ved en videreprøvelse for de civilretlige domstole eller voldgift.

…

Endvidere mener vi ikke, den aktuelle sag er principiel, eller at der hersker en uklar retstilstand på området, som kunne tale for en videreførelse af sagen, og sådan at der også burde meddeles forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Den bygningssagkyndige karaktergiver skaderne på tagbelægningen/rygningen som K1, hvilken karaktergivning vores kunder mener er ukorrekt.

Imidlertid bemærker vi, at K2 er beskrivende for alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelen svigter inden for overskuelig tid.

Dette har ikke været tilfældet, idet vi bemærker, at skønsmanden, som foretog besigtigelse af ejendommen mere end 1 1/2 år efter den bygningssagkyndige udfærdigede tilstandsrapporten, anslår tagpladernes restlevetid til mellem 5 - 10 år.

Umiddelbart mener vi det tilmed må være realistisk at forvente en noget højere restlevetid, idet vi kan henvise til Højesterets afgørelse af principsagen mod producenten af disse eternitplader, gengivet i U.2002.249H, og hvorfra vi citerer fra Højesterets bemærkninger, flertallets udtalelse:

'Tagpladerne er markedsført under betegnelsen Ny Eternit til afløsning af asbestholdige eternitplader. Skønsmændene O.B. og Å.S. har i deres erklæring pkt. 11 anført, at asbestholdige eternitplader erfaringsmæssigt har en funktionel levetid på 40-60 år, og at der intet grundlag er for at antage, at defektfri plader af Ny Eternit ikke skulle have den samme lange levetid. De har samme sted anslået den funktionelle levetid for de defekte plader til 20-30 år, men har i forbindelse hermed pointeret, at der er tale om en meget subjektiv bedømmelse, som ikke kan efterprøves uden et statistisk materiale. Skønsmændene har i landsretten supplerende forklaret, at en defekt plade af Ny Eternit muligt kan have en funktionel levetid på 40-60 år, men der skal tillige tages højde for den æstetiske levetid. I de ca. 850 sager, hvori der er foretaget syn og skøn, har der kun været ca. 10 knækkede og/eller utætte tagplader.'

…

Vi mener heller ikke, det kan tillægges væsentlig betydning, at den bygningssagkyndige ikke i tilstandsrapporten har haft henvist til producentens udtalelse, som blev bragt i Huseftersyns-nyt 2/1998, hvor det beskrives, at afskalningsproblemet først og fremmest er af kosmetisk karakter.

Den bygningssagkyndige har ikke karaktergivet forholdet med K0, altså som en kosmetisk skade, men derimod bedømt forholdet mere strengt med karaktergivningen K1.

Vi mener også, at Ankenævnet for Huseftersyns enstemmige bedømmelse af den bygningssagkyndiges mulige erstatningsansvar, er overensstemmende med, hvorledes de civilretlige domstole må forventes at ville bedømme forholdet.

…

Da vi således ikke kan se, hvordan D. og M.W. har udsigt til at føre sagen, og opnå et gunstigt sagsresultat, vil omkostningerne herved ikke være rimelige at fordre betalt af retshjælpsforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 5 Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**

Stk. 1.

Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, fx 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 sagens akter og finder på det foreliggende grundlag, at der ikke er en sådan udsigt til, at en retssag vil føre til et for klagerne gunstigt 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.

Marianne Højgaard Pedersen