694/04

Den 29. marts 2004 blev i sag nr. 61.285:

xxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har retshjælpsforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et påtænkt sagsanlæg mod den bygningssagkyndige, som i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom udarbejdede tilstandsrapport på ejendommen.

Klageren agter at anlægge sag ved Retten i G. med påstand om betaling af 350.000 kr. mod ingeniør P.D. fra Ingeniørfirmaet C. A/S, der som bygningssagkyndig har udarbejdet mangelfuld tilstandsrapport i forbindelse med klagerens overtagelse af ejendommen. Sagsøgtes ansvarsforsikringsselskab har afvist, at der er begået fejl ved udarbejdelse af tilstandsrapporten og har som følge heraf afvist at være erstatningsansvarlige.

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

Tvisten vedrører slaggelaget i ejendommens gulvkonstruktion. Klageren erhvervede ejendommen sammen med sin nu afdøde mand den 21/1 2000 for ca. 1.900.000 kr. Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 28/10 1999. Køberne fravalgte at tegne ejerskifte-

forsikring. Om ejendommen hedder det i skrivelse af 14/5 2003 til nævnet fra klagerens advokat således:

> "Der er tale om et parcelhus – et såkaldt Johan Christensenhus – opført i 1968 i et plan uden kælder. Af tilstandsrapportens side 10 og 13 fremgår, at der ifølge tegningsmaterialet er anvendt slagger under terrændæk som kapilarbrydende lag. Af side 4 fremgår, at der er registeret en skade i form af revne i sokkel SV-hjørne, som er karakteriseret som K1. K1-betegnelsen beskriver ifølge definitionen i tilstandsrapportens side 3 'mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'. Der er ikke afsat beløb til skadens udbedring, hvilket ifølge tillæg af tilstandsrapport side 4 kun sker for skader K2 – K3."

Klagerens mand døde den 14/4 2001. De nåede aldrig at flytte ind i huset, der blev lejet ud ved en tidsbegrænset lejekontrakt. Efter mandens død, blev huset udbudt til salg i 2002. Af formidlingsaftale af 1/10 2002 er salgsbudgettet baseret på en kontantpris på 2.250.000 kr. Desuden havde ejendomsmægleren udarbejdet et salgsbudget på 2.195.000 kr., som ifølge ejendomsmægleren var den laveste pris, ejendommen ville blive solgt for. Om det videre forløb i sagen anfører klagerens advokat i sin skrivelse af 14/5 2003 til nævnet således:

> "Fra en dengang interesseret køber fik ejendomsmægleren at vide, at slaggelaget udgjorde en væsentlige risiko for fremtidige skader på ejendommen. Den pågældende køber havde kontakt til en ingeniør i J.C. & Søn Eftf. A/S, som den 12/11 2002 uopfordret fremkom med tilbud om udskiftning af slaggelaget under huset for 351.000 kr. + moms, bilag 9. Den pågældende køber forlangte dette arbejde udført, eller prisen nedsat tilsvarende som betingelse for at købe.
>
> Sagsøgerne havde ikke kendskab til at slaggelaget i husets gulvkonstruktion havde skadet eller kunne skade huset. De undersøgte forholdene nærmere, og det fremgår af BYG ERFA-blad 970623, bilag 10, at slaggerne under terrændækket suger fugt til sig og medfører, at gulvet hæver sig og presser fundamentet udad, således at dette revner, normalt ved hjørnerne. Faktisk viser en gennemgang af huset, at gulvet buer opad på midten og at der er revner i fundamentet - altså netop det skadebillede, som BYG ERFA-bladet beskriver at slaggerne i gulvkonstruktionen kan forårsage.

Med de nu tilvejebragte oplysninger har det ikke været muligt at sælge ejendommen. Mægleren har anbefalet en prisreduktion med 350.000 kr. svarende til de forventede udbedringsudgifter excl. moms.

…

Til støtte for påstanden gøres det gældende, at det var kendt viden i fagkredse, at slagger i gulvkonstruktionen medførte skader på ejendommen. Denne viden var, eller burde have været kendt for sagsøgte, da sagsøgte udarbejdede tilstandsrapporten i 1999. Sagsøgte var bekendt med og havde registeret, at der var en revne i fundamentet ved det ene hushjørne og at der lå slagger under terrændæk. Sagsøgte burde derfor have betegnet skaden som alvorlig og ikke som en ubetydelig K1-skade, som ikke har betydning for husets funktion og som henhører under sædvanlig vedligeholdelse. Derved har sagsøgte handlet ansvarspådragende.

Havde tilstandsrapporten indeholdt korrekte oplysninger om slaggelagets skadelige indflydelse, havde prisen været en anden da huset blev udbudt i 1999. I.B.M. og J.H.L. [klageren og hendes afdøde mand] havde næppe købt huset dengang - og slet ikke til den aktuelle købspris, og man ville ikke have fået det tab, som nu kan konstateres, når huset - forhåbentlig - bliver solgt i 2003. Med de foreliggende rapporter har prisen måttet sænkes med de af ejendomsmægleren anbefalede 350.000 kr. Beløbsmæssigt kan tabet selvsagt først opgøres endeligt efter et salg, og jeg forbeholder mig derfor at ændre påstanden, når dette er sket."

Selskabet har i skrivelse af 27/5 2003 til nævnet redegjort for afslaget på at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning således:

"Vores medlem finder vores afvisning af at yde retshjælpsdækning forkert, idet det er medlemmets opfattelse, at den byggesagkyndige ved sin udarbejdelse af tilstandsrapporten burde have noteret det faktum, at der er slaggelag i gulvkonstruktionen med en anden karakter end K1.

I den anledning skal vi gøre opmærksom på, at den byggesagkyndige ikke har givet forholdet nogen karakter, men alene anført det på side 10 og 13 i tilstandsrapporten, hvor han først oplyser under forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring, at 'i følge tegningsmaterialet er der anvendt slagger under terrændækket som kapil-

larbrydende lag', hvilket gentages på side 13 under kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser.

Det er korrekt, at der side 4 i tilstandsrapporten under pkt. 1.1. med karakteren K1 er angivet, at der er en revne i sokkel i SV-hjørne, men det er efter vores opfattelse ikke for nærværende godtgjort, at det har en sammenhæng med slaggernes eksistens.

Vi har ikke kunnet give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, jvf. vilkårenes § 5, stk. 1., der angiver, at dette ikke ydes, hvis det skønnes, at sikrede ikke har rimelig grund til at føre sagen.

Dette skønner vi af flere grunde, at vores medlem ikke har.

Primært fordi det vi mener, at vores medlem med tilstandsrapporten ganske klart er orienteret om slaggernes eksistens, men på trods heraf valgte, at købe huset.

Som bekendt skal den byggesagkyndige derudover, jvf. Bkg. 706 af 22.08.02. alene foretage en visuel gennemgang med brug af enkle tekniske hjælpemidler, men uden destruktive indgreb, når han udfærdiger tilstandsrapporten.

Vi mener ikke, at den byggesagkyndige kan være forpligtet til at give et forhold, som alene har en potentiel, men ikke sikker skadevirkning, en UN-karakter, hvilket i givet fald måtte være den relevante karakter.

Konsekvensen heraf vil i den givne situation være, at den byggesagkyndige både kunne ifalde ansvar overfor sælger ved at give nævnte karakter, samt overfor køber ved at undlade den, idet begge så vil have mulighed for i hvert fald at påberåbe sig et værditab.

Endelig finder vi ikke, at et værditab på 350.000,00 kr., svarende til stævningspåstanden, er godtgjort fra vores medlems side.

…

På det nuværende ejendomsmarked, er det efter vores opfattelse, i høj grad tilfældigt, hvilken vægt konkrete, interesserede købere vil tillægge slaggers eksistens.

Som det også angives i bilag 11 vil nogle formentlig tage chancen og købe ejendommen som den er, hvorfor vi finder nødvendigheden af en sådan prisnedsættelse for at opnå salg tvivlsom.

Det er således vores vurdering, at den byggesagkyndige ikke har begået ansvarspådragende fejl ved ikke at give slaggernes eksistens en UN-karakter, at vores medlem har været relevant orienteret om slaggernes eksistens og på trods heraf valgte, at købe huset, samt at værditabet ikke kan opgøres som anført.

Vi mener derfor stadig, at vores afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, jvf. vilkårenes § 5, stk. 1., har været korrekt."

Nævnet har fået forelagt BYG-ERFA-blad 97 06 23 om slagger som kapillarbrydende lag i terrændæk. Heraf fremgår bl.a.:

"I de seneste 15 år er der i flere tilfælde konstateret alvorlige problemer med hævede gulve og udpressede fundamenter i bygninger, hvor der har været anvendt slagger som kapillarbrydende materiale.

Årsagen hertil er, at vandtilførsel til et tørt slaggelag kan give anledning til kemiske reaktioner med volumenforøgelse til følge.

Anvendelse af slagger fandt sted fra 1960'erne og til begyndelsen af 1970'erne, men blev derefter opgivet, da det viste sig, at slagger ikke havde den forventede kapillarbrydende effekt.

…

En vurdering af, om der er sket en volumenforøgelse eller om der er risiko for senere bevægelser sker næsten udelukkende på grundlag af erfaringer.

En tilbundsgående undersøgelse kan iværksættes som røntgendiffraktometri og differentialtermisk analyse på tyndslib af slaggeprøver – en tidkrævende og dyr undersøgelse."

Nævnet udtaler:
Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er bl.a., at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, man overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningens gennemgang.

Det fremgår af bemærkningen til lovforslaget, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2995 ff, at "Køberen bør kunne stole på, at alle fejl, som den bygningssagkyndige har kunnet opdage, og som ikke er ubetydelige, er omtalt i tilstandsrapporten". Der er således ikke tale om, at en køber selv skal foretage en selvstændig undersøgelse af ejendommen.

Af tilstandsrapporten i nærværende sag har den bygningssagkyndige under pkt. 1.1 angivet, at der er en revne i soklen i SV-hjørnet. Forholdet har fået karakteren K1. Endvidere har den bygningssagkyndige på side 10 under punktet vedrørende forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring og igen på side 13 under punktet vedrørende kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelse anført, at der ifølge tegningsmaterialet er anvendt slaggemateriale under terrændækket som kapillarbrydende lag.

Af det fremlagte BYG-ERFA-bladet fra 1997 fremgår det bl.a., at der i de seneste 15 år har været konstateret alvorlige problemer med hævede gulve og udpressede fundamenter i bygninger, hvor der har været anvendt slagger som kapillarbrydende materiale.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke urimeligt, at det under en retssag dels afklares, om der er årsagssammenhæng mellem den konstaterede revne og slaggerne og dels hvilken information, der bør gives en køber, der ikke kan forventes at have

kendskab til, hvilke ulemper der kan være forbundet med at erhverve et sådant hus. Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde retshjælpsdækning til sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Lærerstandens Brandforsikring G/S, skal yde retshjælpsdækning til en sag mod den bygningssagkyndige vedrørende slaggelaget i ejendommens gulvkonstruktion og den eventuelle sammenhæng med den konstaterede revne.

Marianne Højgaard Pedersen