700/04

Den 7. juni 2004 blev i sag nr. 61.990:

xxxxx xx xxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har retshjælpsforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til anlæggelse af en retssag mod sælgeren af en ejendom.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at det ikke på det foreliggende grundlag er godtgjort, at omkostningerne til en retssag vil være afholdt med rimelig grund. Dog har selskabet indvilliget i at revurdere sagen, hvis klagerne trods afslaget vælger at føre sagen og får helt eller delvist medhold i den.

Den underliggende tvist, til hvilken der ønskes retshjælpsdækning, vedrører mangler ved taget på den ejendom, som klagerne købte af et menighedsråd i 1993 for 642.500 kr. Af skødet fremgår det, at handlen bl.a. er indgået på følgende vilkår:

"2.

Ejendommen overtages i enhver henseende i den stand hvori den er og forefindes og således at salget sker uden ansvar for sælger.

Sælger påtager sig således intet ansvar for ejendommens faktiske tilstand, og køber kan derfor ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske mangler ved ejendommen, hverken i form af erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Ejendommens pris er fastsat under hensyntagen hertil."

Det fremgår af sagen, at der i 1997 blev afholdt udenretligt syn og skøn vedrørende taget, idet klagernes bygningsrådgiver havde vurderet, at de konstaterede skader på tagstenene oversteg det, man som husejer burde acceptere. Tegltaget er oplagt i 1982/83.

Af skønserklæringen dateret den 22/9 1997 fremgår det, at skønsmanden havde konstateret frostskader på ca. 100-120 tagsten, svarende til ca. 3 % af det samlede antal tagsten på taget. De samlede afhjælpningsomkostninger vurderedes at være ca. 21.500 kr. På baggrund af skønserklæringen og de øvrige oplysninger i sagen vurderede retten ved et offentligt retsmøde den 19/1 1998, at ejendommen ikke var behæftet med faktiske mangler, som kunne begrunde et krav over for sælger af ejendommen.

Ved skrivelse af 16/10 1997, tilkendegav selskabet over for klagerens advokat, at hvis taget efter nogle år viste tegn på, at tilstanden var forværret i et omfang, der juridisk kunne begrunde et krav mod sælger, ville selskabet være indforstået med, at han indsendte en fornyet begæring om retshjælpsdækning.

I august 2002 konstaterede klagerne, at tegltagets tilstand var væsentligt forværret. Ifølge en tilkaldt bygningshåndværker var en udskiftning af store dele af taget - eller hele taget - nødvendig. Da sælger af ejendommen ikke ønskede at medvirke til et udenretligt syn og skøn, blev der den 20/5 2003 udmeldt en skønsmand af retten i Odense.

Af skønserklæringen af 20/6 2003 fremgår det, at skønsmanden kunne konstatere omfattende afskalninger på tagstenene på hele taget, værst på ejendommens nordside. Ud fra det besete vurderede skønsmanden, at hele tegltaget skulle udskiftes, hvilket i 2003-priser ville beløbe sig til 150.000 inkl. moms.

3. 61.990

På baggrund af skønserklæringen tilbød klagerens advokat i skrivelse af 30/7 2003, at forlige sagen mod betaling af 91.000 kr. Beløbet udgjorde udgiften til udskiftning af hele taget i 1993-priser (121.502 kr.) reduceret med ¼, svarende til den levetid på 40-50 år, som et tilsvarende tag ifølge Byggeriets Udviklingsråd forventedes at have, fratrukket de ca. 10 år, som taget havde ligget på tidspunktet for klagernes køb af ejendommen i 1993.

Da sælgers advokat ved skrivelse af 20/8 2003 afviste forligstilbuddet, udarbejdede klagernes advokat udkast til stævning med påstand om betaling af 91.000 kr. samt betaling af sagens omkostninger, herunder omkostningerne til syn og skøn, afholdt uden for retssagen. Til støtte for sin påstand gjorde advokat gældende, at der forelå en skjult væsentlig mangel ved tagets teglsten, at denne mangel medførte, at hele taget måtte udskiftes, at denne udgift tilbagediskonteret til købstidspunktet i 1993 og med fradrag af ¼ af den sædvanlige levetid udgjorde 91.000 kr., og at sælger var pligtig at godtgøre klagerne dette beløb som afslag i købesummen. Afslutningsvis bestred advokaten, at den generelt formulerede ansvarsfraskrivelse i skødets punkt 2 havde retlig relevans.

Om denne ansvarsfraskrivelse anfører sælgers advokat i skrivelse af 13/3 2003 således bl.a.:

> "Baggrunden for denne bestemmelse var, at menighedsrådets medlemmer ikke havde noget særligt kendskab til ejendommen bortset fra det indtryk man kan få ved almindelig besigtigelse.
>
> Dette er også begrundelsen for, at man i dødsboer normalt anerkender ansvarsfraskrivelsesklausuler.
>
> Tilbudsgiverne var opfordret til at undersøge ejendommen omhyggeligt eventuelt med sagkyndig bistand.
>
> Såfremt køberne ved budgivningen havde stillet krav om, at ansvarsfraskrivelsesklausulen ikke skulle være gældende, ville menighedsrådet have forkastet tilbuddet."

4. 61.990

Selskabet har i skrivelse af 19/9 2003 til nævnet redegjort for afslaget på retshjælpsdækning således:

"Taget blev oplagt i 1982/83, og ejendommen er købt i 1993. Ejendomsvurderingen var på 660.000 kr., og ejendommen blev handlet for 642.000 kr. Advokaten har ikke påberåbt sig erstatning og dermed ond tro hos klageren, og det er vor opfattelse, at domstolene således konkret vil anerkende ansvarsfraskrivelsen som gyldig. Handelsprisen for ejendommen er fastsat under hensyntagen hertil, og vi bemærker, at sælger er et menighedsråd. …

Såfremt domstolene måtte nå frem til, at ansvarsfraskrivelsen er ugyldig, påhviler det vore medlemmer at godtgøre, at de nu konstaterede skader ikke kunne forudses ved skønsforretningen i 1997, hvorfor udbedringsomkostningerne fra 1997 skal justeres som anført af advokaten. Vi skal hertil bemærke, at skønserklæringen fra juni 2003 ikke ses at dokumentere, at manglerne er af anderledes karakter end i 1997. Det blev allerede i 1997 påvist, at aftrækskanalerne ikke var ført til forbindelse med tudtagsten, samt at tagstenene manglede frostfasthed. Det er således ganske forventeligt, at yderligere tagsten er defekte i 2003.

Endelig skal vi påpege den tidsmæssige faktor.

Sammenfattende finder vi, at udsigterne til at opnå medhold i en retssag mod menighedsrådet er så ringe, at vi må fastholde, at omkostninger til at føre retssag ikke vil være afholdt med rimelig grund."

Hertil bemærker klagerne i en e-mail af 29/11 2003 til deres advokat bl.a.:

"Det påstås, at handelsprisen på ejendommen er fastsat under hensyntagen til ansvarsfraskrivelsen, men ejendommen blev altså solgt for højeste bud i lukkede konvolutter, så man kan næppe påstå et særligt afslag i prisen.

Det påstås, at skønserklæringen fra juni 2003 ikke kan ses at dokumentere, at manglerne er af anderledes karakter end i 1997, men man glemmer da, at taget blev repareret i 1998 for kr. 19.500 med skønserklæringen som vejledning. Rygningen blev skiftet og aftrækskanalerne blev ført helt ud.

Lærerstandens Brandforsikring har ret i en ting, at det er tagstenenes manglende frostfasthed, der er problemet. Det var det, vi ikke kunne se i skønserklæringen i 1997. Det kan vi i 2003, men de har ret i, at det har været problemet hele tiden. Vi håbede bare, at skønsmanden i 1997 havde ret i at den dårlige udvikling i taget ikke ville fortsætte. Nu kan vi så konstatere, at skønsmanden i 1997 tog fejl."

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 9/10 2003 til nævnet, at der i skrivelse af 25/8 2002 til menighedsrådet fra klagerne var angivet en række udbedringsarbejder, som angiveligt skulle være foretaget i 1997. Endvidere anfører selskabet, at det ikke havde modtaget yderligere vedrørende reparation af taget, og derfor må gå ud fra, at det er disse arbejder, der var henvist til i klagernes e-mail. Om klagernes bemærkninger til skønsmandens vurdering i 1997 hedder det i selskabets skrivelse:

"Vore medlemmer har anført, at det nu er godtgjort, at skønsmandens vurdering i 1997 ikke var korrekt: skønsmanden vurderede på daværende tidspunkt, … at en afhjælpning kunne ske ved, at de på det tidspunkt frostskadede tagsten blev udskiftet.

Skønsmanden ses efter vores opfattelse ikke at have fastslået, at der herefter ikke kunne forventes yderligere skader.

I syns- og skønserklæringen fra 2003 er der til spørgsmål 1 svaret, at der er konstateret omfattende afskalninger på tagstenene. Årsagen hertil er ikke angivet, ligesom tagets alder heller ikke ses at være taget i betragtning af skønsmanden.

Hertil kommer spørgsmålet om ansvarsgrundlag, som beskrevet i vor skrivelse af 19.9.2003 til nævnet.

Vi må således fastholde, at omkostninger til sagens førelse ikke på det foreliggende grundlag findes at være afholdt med rimelig grund, jfr. forsikringsbetingelsernes § 5, stk. 1."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at der er en sådan udsigt til, at en retssag om taget vil føre til et for dem positivt resultat, at nævnet kan pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning. Da nævnet således ikke kan kritisere, at selskabet har afvist et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning som sket,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen