882/11

Den 30. december 2011 blev i sag nr. 79.599:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring i tilknytning til en husforsikring i If Skadeforsikring. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag, som hun har anlagt.

Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen, jf. retshjælpsbetingelsernes § 5, stk. 1.

Retssagen, hvortil der ønskes retshjælpsdækning, omhandler sætningsskader, som klageren har konstateret i et rækkehus, som hun har købt af et dødsbo i januar 2006. Retssagen er anlagt mod den tidligere ejers datter, der sammen med sin bror overtog boet til privat skifte i oktober 2005. Retssagen er endvidere anlagt mod den bygningssagkyndige, som har udfærdiget den tilstandsrapport, der har ligget til grund for klagerens tegning af ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Afdødes datter benævnes i stævningen "Sagsøgte 1", og den bygningssagkyndige benævnes "Sagsøgte 2".

Af stævningen, der er dateret 3/11 2010, fremgår bl.a.:

"**Påstand.**

Principalt: De sagsøgte skal in solidum eller hver for sig dømmes til at betale sagsøger kr. 445.000,00 med sædvanlig procesrente fra 23. september 2007 og til betaling sker.

Subsidiært: De sagsøgte skal in solidum eller hver for sig dømmes til at betale sagsøger et efter rettens skøn mindre beløb.

…

Sagsfremstilling

Påstanden fremkommer på følgende måde:

Købsprisen jf. bilag …	kr.	1.095.000,00
fratrukket vurdering af ejendommen fra Estate Mæglerne … den 20.09.2010 jf. bilag ???	kr.	650.000,00
I alt	kr.	445.000,00

Sagsøger købte den 1. januar 2006 ejendommen beliggende K…vej 133 … med en grund på 217 kvm, hvorpå der i 1960 er opført et rækkehus, som er bygget sammen med nabohusene.

Ejendommens tidligere ejer var ... Efter …'s død satte de privatskiftende arvinger sagsøgte 1 og [afdødes søn] ejendommen til salg gennem Home ...

Den 30. september 2005 er der udarbejdet en tilstandsrapport af sagsøgte [2] … Tilstandsrapporten indeholder ingen K3 endvidere er det anført:

'Generelle kommentar til bygningernes tilstand:

Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstandarden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.'

Sælgers oplysninger om ejendommen, rapportens side 8 - 10, er ikke udfyldt, og i stedet er anført at sælgers oplysninger ikke foreligger, da ejendommen sælges for et dødsbo.

Den 30. september 2005 er der udarbejdet en såkaldt Home SundhedsAttest ™ Villa jf. bilag … Attesten indeholder bl.a. følgende:

'2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand. Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse Samlet skønnet pris for de prissatte skader (excl. moms) kr. ….. 2.250,00..... Bygning A: Beboelse.... Yder- og indervægge.... kr. 800,00.'

Den 8. november 2005 blev der gennem Home ... oprettet købsaftale, hvorefter boet efter … sælger ejendommen til sagsøger med 15. januar 2006 som overtagelsesdag og til en kontant købesum på kr. 1.095.000,00. Købsaftalen indeholder bl.a. følgende:

'2. *Ejendommens fysiske forhold... Vedr. bygningens fysiske stand henvises i øvrigt til den udleverede tilstandsrapport.*

14. …..Ansvarsfraskrivelse ved dødsbo. Køber er gjort bekendt med, at ejendommen sælges for dødsbo, hvorfor denne sælges uden ansvar i enhver henseende for arvingerne bortset fra adkomstmangler.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter tillige evt. skjulte fejl og mangler ved det solgte, idet bemærkes, at køber af ejendomsmægleren er blevet opfordret til at gennemgå ejendommen grundigt. Evt. hårde hvidevarer overtages i den stand hvori de er og forefindes, idet bemærkes, at der ikke garanteres for brugbarheden. Evt. termoruder overtages ligeledes i den stand hvori de er og forefindes, idet der ikke garanteres for evt. punkteringer m.m.

Parterne erklærer, at nærværende ansvarsfraskrivelse har haft indflydelse på handelsprisen'.

Den 9. og 12. januar 2006 oprettedes endeligt skøde, som bl.a. indeholdt følgende bestemmelse:

'6.0. ANSVARSFRASKRIVELSE:
6.1. Ejendommen overtages af køber som beset og i den stand, hvori den er og forefindes, idet sælger, der er et dødsbo, fraskriver sig ethvert ansvar med hensyn til fejl og mangler ved det solgte, herunder skjulte fejl og mangler samt retslige mangler, bortset fra vanhjemmel. Ansvarsfraskrivelsen gælder tillige det medfølgende løsøre. Evt. termoruder overtages ligeledes i den stand hvori de er og *forefindes, idet der ikke garanteres for evt. punkteringer m.v.*

6.2. Parterne erklærer, at nærværende ansvarsfraskrivelse har haft indflydelse på handelsprisen.

6.3. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger, herunder skifteretten, bobestyrer eller bobehandlende advokat og arvingerne, hverken i form af erstatningskrav, hævebeføjelser eller forholdsmæssigt afslag i købesummen...

8.0 TILSTANDSRAPPORT OG EJERSKIFTEFORSIKRING:

8.1. Parterne er vejledt om reglerne for tilstandsrapport og ejerskifteforsikring.

8.2. Køber har inden købsaftalens underskrift fået udleveret tilstandsrapport udarbejdet af … den 30.09.2005 og tilbud om ejerskifteforsikring fra Topdanmark, samt bekræftelse på, at sælger vil betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien, jfr. underskrevet erklæring herom.

8.3. Køber er gjort bekendt med,

at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld, ligesom køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten,
at køber i tilfælde af konstatering af fejl ved bygningerne, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten, overfor den bygningssagkyndige kan fremsætte krav om skadeserstatning, dog senest 5 år fra overtagelsesdagen og 6 år fra rapportens datering,
at den bygningssagkyndige er omfattet af en ansvarsforsikring

I løbet af 2006 konstaterede sagsøger forskellige revner i huset. Hun henvendte sig til Topdanmark for at få afhjælpning foretaget gennem køberforsikringen. Topdanmark har imidlertid i brev af 8. januar 2007 bilag … afvist at yde dækning, bortset fra revner i garderoben og omkring soveværelset, der i brevet anføres at være '*større, end man kan regne med som køber af et hus fra 1960.'* Da Topdanmarks skadekonsulent vurderede reparationsudgiften til kr. 13.000,00, og da beløbet var under sagsøgers selvrisiko, foretog Topdanmark ikke udbetaling. I stedet nedskrev man den resterende selvrisiko på policen med kr. 13.000,00, så den nu er på kr. 20.000,00.

…
Sagsøger slog sig i første omgang til tåls med Topdanmarks afvisning og begrundelsen for afvisningen. Revnerne udvikler sig imidlertid fortsat, hvorfor sagen med brev af 22.august 2007 blev taget op på ny overfor de sagsøgte.

Sagen har ligeledes været forelagt Ankenævnet for forsikring, hvor der blev afsagt kendelse den 25. maj 2009. Det fremgår af kendelsen, at min klient ikke har fået medhold overfor ejerskifteforsikringen hos Topdanmark jf. bilag …

Sagsøger har fra sin nabo, K.vej 135 …, fået forskellige oplysninger og materiale:

Geoteknisk rapport [dateret 26/8 2005] bilag …, skadesundersøgelse udført af … om undersøgelse af årsagen til sætning [i naboejendommen K…vej 135]. Rapporten har følgende konklusion:

'1. Konklusion
Eksisterende forhold
I de tidligere og de af os udførte boringer truffet muldholdigt fyld til 2,2 á 3,4 m under terræn. Herunder træffes bæredygtige aflejringer af kalk.

Der er således fyld under hele huset. Påfyldningen har dog været størst mod nord.

Fundamenterne er funderet over muldholdigt fyld 0,8 á 1,7 m under terræn.

Afværgetiltag.
Med forhold som i de udførte boringer, bør afværgetiltag til minimering af bevægelser i yderfundamenter, være en partiel understøtning af fundamenterne.
Den mest optimale løsning til minimering af bevægelser i fundamenter, vil være en punktvis understøtning af fundamenterne ved nedrammede systempæle.

Gulve anbefales for en, sætningsfri løsning, udført selvbærende ligeledes på nedrammede minipæle.
Idet huset er et rækkehus vil en sætningsfri løsning dog kunne betyde større differenssætninger ind mod naboer. Det anbefales derfor, at der udføres en totalløsning således, at alle rækkehusene efterfunderes. Såfremt nabohusene ikke efterfunderes anbefales det, at udføre en konstruktionsmæssig adskillelse mellem boligerne, således at der ikke vil opstå skadelige differenssætninger.

Generelt ses indvendige brud i bærende dele, i ca. miden af bygningen. Det bemærkes, at revneforløbet/sætningerne vurderes at fortsætte, med medfølgende risiko for yderligere svigt eller brud i de bærende konstruktioner, såfremt der ikke foretages en udbedring.

Forstærkningsarbejdet bør udføres af specialfirma."

Geoteknisk Rapport udført 18. november 2004 af …, jordbundsundersøgelser for skadet hus [naboejendommen K…vej 135] jf. Bilag ... Rapporten indeholder bl.a. følgende:

'2. Bundforhold.

Under fyldforekomster til 2,8 á 3,4 m dybde under terræn/gulv er der truffet finsand og/eller kalk.

Fylden *består overvejende af muld og sand med varierende kalkindhold og må betegnes som sætningsgivende.*

Finsand og kalk *er udmærket bæredygtige og kan erfaringsmæssigt karakteriseres ved en friktionsvinkel på 35° og en rumvægt på 18 kN/m³*

4. Funderingsforhold.

4.0 Generelt
Med de ved boringerne trufne bundforhold kan der udføres en direkte fundering under fyld og muld

6. Eksisterende forhold.

De eksisterende fundamenter er indmålt i 0,8 á 1,7 m dybde under gulv/terræn - altså 1,3 á 2,4 m højere end overside bæredygtige lag.

De muldholdige jordlag har undergået betydelige sætninger, og der resterer fortsat betydelige sætninger såvel under fundamenter som under gulve.

7. Udbedring af skader.

Dersom bygningen ønskes sætningsfri er det nødvendigt at understøtte såvel fundamenter som gulve.

Dette kan gøres ved sektionsvis understøbning og udskiftning under gulve eller der kan udføres en forstærkning af fundamenterne som beskrevet i SBI-anvisning 181: Fundering af mindre bygninger, 1994, jfr. nedenstående figur 49 med tilhørende undertekst.'

Overslag af 14. december 2004 fra … vedrørende udbedring af skade på huset [K…vej 133] jf. bilag …

'*Nedramning af pælefundering fra …*	*400.000,00*
Nedbrydning af ikke bærende vægge,	
Ophugning af gulve,	
Støbning af nyt armeret dæk over pælene.	
Genopbygning af vægge og gulve.	
Anslået pris	*400.000,00*

Pris i alt	800.000,00
+25 % moms	200.000,00

	1.000.000,00

…
[Naboen] har boet på adressen K…vej 135 siden 1990. Sidst i 2003 blev revnerne i hendes hus så slemme at hun iværksatte undersøgelser.

[Naboen] kendte [afdøde], hvis arvinger solgte K…vej 133 til sagsøger, rigtig godt. Hun har talt med [afdøde] om revnerne, også om jordbundsundersøgelserne på nr. 135.

De kom næsten op at skændes, når de talte om rapporterne.

Sønnen sagsøgte …,og svigersønnen … var før starten på alle rapporterne ude og se [naboens] hus. De sagde det ikke var noget. [Naboen] sagde til dem og [afdøde] at de havde den samme revne i køkkenet som hun havde. [Svigersønnen] sagde hver gang hårdnakket at der ikke var noget. [Afdøde] og søn samt svigersøn og datter (sagsøgte 1) var alle informeret om de to rapporter fra ...

Da [naboen] fik lavet udgravning i forbindelse med undersøgelserne, og fik konstateret at funderingspiller manglede, talte [naboen] med i hvert fald [afdøde] om at det tydede på at [afdøde] havde samme problem. Det blev [afdøde] sur over.

[Naboen] fik en pris på kr. 1.000.000,00. fra …, …, aut. kloakmester. Det var efter rapport nr. 2. Prisen på kr. 1.000.000,00 for at afhjælpe har [naboen] givet videre til [afdøde].

[Afdøde] døde efter september 2005. [Naboen] og hendes mand passede huset for arvingerne og kom derfor i huset. Ca. en uge efter begravelsen, der var den 15. september, så [naboen] en seddel fra arvingerne til en murer de kendte. Det var en af [afdødes] venner. I sedlen bad man mureren om at lappe den store revne i køkkenet, og andre ting som hun ikke kan huske. Lappen var underskrevet 'hilsen …'. Efter 'hilsen …' stod der: 'Vil du også

1. i hvert fald reparere tapet der er gået fra ved en karm i rummet med vaskemaskinen.
2. dække revnerne i tapet i rummet med vaskemaskinen - revne ved et eller to stykker tapet der er gået fra hinanden i gavlvæggen mod dør.
3. fylde revne mellem mur og loft i nichen med vaskemaskinen og tørretumbleren.'

Den 8. januar 2005 fik [afdøde] en vandskade, da taget fløj af. Under reparation var køkkenets endevæg blottet. [Naboen] er sikker på at en revne var synlig. Hendes mand … har set revnen.

[Naboen] har fået sin ejendomsvurdering sat ned til kr. 500.000 på grund af hendes ejendoms tilstand. Nu er den reguleret op til kr. 520.000. Statsaut. ejendomsmægler … har rådet hende til at få den endnu længere ned.

Kort tid efter julen 2009 sprang sagsøgers tapet og bagved hængende glasvæv på væggen i køkkenet mod naboen med et brag. Det var flået fra hinanden på grund af udvidelsen i revnen, sagsøger blev så gal at hun rev hele tapetet af, hvorfor væggen stadig er uden tapet.

Den mur som sagsøger får udbedret ved terrassen under vinduet - ser nu lige så gal ud som tidligere.

Sagsøger har fået sin ejendom vurderet med henblik på salg den 20. september 2010 jf. bilag ... Ejendommen er blevet vurderet til, med de fejl og mangler den har på nuværende tidspunkt, til en kontantpris på kr. 650.000.

Supplerende sagsfremstilling vedrørende sagsøgte 2.

[Naboen] oplyser, at hun af en nabo får udleveret tilstandsrapporten af 30. september 2005. I den forbindelse bliver [naboen] opmærksom på, at der intet er nævnt i tilstandsrapporten vedrørende de revner, som hun ved, at der er i huset og som var synlige før arvingerne herunder sagsøgte 1 istandsatte ejendommen med henblik på salg.

Dette fik [naboen] til at reagere og hun kontaktede derfor den byggesagkyndig … (sagsøgte 2) og oplyste ham, at hun var af den opfattelse, at tilstandsrapporten ikke var fyldestgørende og korrekt, idet der manglede oplysninger om blandt andet revnedannelserne. [Naboen] kontakter … telefonisk og oplyser ham om revnerne i sin egen ejendom samt sagsøgers ejendom. [Naboen] aftaler med den byggesagkyndige …, at han kommer og besigtiger hendes ejendom for at se revnerne. Dette sker et par dage efter [naboens] telefoniske henvendelse. [Naboens] begrundelse for at kontakte den byggesagkyndige er, at hun er af den opfattelse, at tilstandsrapporten er misvisende og direkte forkert, hvorfor hun opfordrer den byggesagkyndige til at udfærdige et tillæg til tilstandsrapporten.

Den byggesagkyndige … besøger [naboen], som viser ham samtlige revner på ejendommen. [Naboen] oplyser, at hun ikke ved om den byggesagkyndige efterfølgende besigtigede sagsøgers ejendom endnu en gang, men under alle omstændigheder blev der ikke i forlængelse af den byggesagkyndiges besøg hos [naboen] udfærdiget et tillæg eller en revideret version af tilstandsrapporten.

Dette er efter sagsøgers opfattelse ansvarspådragende for den byggesagkyndige.

Retsgrundlaget lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fastejendom (LFFE) LBK nr. 1142 af 28.9.2007 og Bekendtgørelse nr. 1326 af 14.12.2004 om huseftersynsordningen.

Anbringender.
Sagsøger gør herefter i sideordnet rækkefølge følgende anbringende gældende:

Sagsøgte 1:
At sagsøgte 1 er erstatningsansvarlig fordi hun har fortiet ejendommens meget alvorlige tilstand overfor sagsøger jf. LFFE § 2 stk. 5 2. punktum, og hermed tilsidesat sin positive oplysningspligt, jf. U 2010.556H.

At sagsøgte 1 har haft en viden eller en burde-viden som hun burde have oplyst ejendomsmægleren, den byggesagkyndige og sagsøgeren.

At sagsøger har lidt et tab som det fremgår af bilag …

At sagsøgers tab vil blive endelig dokumenteret i form af et syn og skøn i form af udbedringsomkostninger fastsat af skønsmanden, hvorefter sagsøgers påstand vil blive reguleret i forhold til besvarelsen.

Sagsøgte 2:
At sagsøgte 2 er erstatningsansvarlig fordi han har fortiet / undladt at udarbejde et tillæg omkring revnedannelsen i ejendommen trods oplysninger herom fra naboen, …, jf. U 2006.3095H

At sagsøgte 2 har et professionsansvar, hvorfor han under alle omstændigheder skulle have oplyst sagsøger om naboens henvendelse

At sagsøger således har mistet adgangen til at lave en nærmere undersøgelse af ejendommen.

At sagsøgte 2 ikke har udført sit arbejde i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 1326 af 14.12.2004 om huseftersynsordningen kapitel 6.

Yderligere anbringender forbeholdes."

Forud for retssagens anlæggelse har de sagsøgte afvist at være ansvarlige, hvilket de har fastholdt i de efterfølgende processkrifter, der er forelagt nævnet. Sagsøgte 1 har i første række påstået sagen afvist, idet hun mener, at det er dødsboet og ikke hende, som er rette sagsøgte. Hun har i anden række påstået frifindelse bl.a. med henvisning til, *at* skaderne ikke er væsentlige, *at* hun er fritaget for ansvar i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, *at* hun ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, *at* ansvaret er fraskrevet i købsaftalen, og *at* klagerens ejerskifteforsikringsselskab har tilbudt at betale for udbedring af revnerne. Sagsøgte 2 har i første række påstået frifindelse og i anden række betaling af et mindre beløb end det påståede med henvisning til, at den udarbejdede tilstandsrapport er fyldestgørende.

Det indklagede selskab har - som indledningsvis anført - afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Den 20/12 2010 har klageren derfor indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til den anlagte retssag. Klagerens advokat har i klagebrevet anført:

"**Sagsfremstilling:**

For så vidt angår sagsøgte 1:
Det fremgår ikke af nogen bilag i sagen at sagsøger skulle have vedkendt sig en total ansvarsfraskrivelse fra sælger. Dette er også ligegyldigt idet sælger har handlet groft uagtsomt/svigagtigt ved at sælge en ejendom uden at komme med de korrekte og relevante oplysninger til mægler og køber. Dette til trods for, at sælger er blevet anmodet om at fortælle sandheden, til køber, af naboen …, omkring revnedannelsen i huset.

For så vidt angår sagsøgte 2:
Jeg henviser her til den vedlagte 2010.H"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 10/2 2011 bl.a. anført:

"Vedrørende sagsøgte 1, som er sælger af rækkehuset. Klagers advokat skriver, at det ikke fremgår noget sted, at klager som køber af ejendommen skulle have vedkendt sig en total ansvarsfraskrivelse.
Vi er uforstående heroverfor, idet det fremgår i klagers egen stævning side 3, at der er omfattende fraskrivelsesklausuler i købsaftalen og det endelige skøde.

Køber (klager) har underskrevet købsaftalen (bilag 5) med den almindelige ansvarsfraskrivelse på side 3, § 4, og med en særlig aftalt fraskrivelse på side 8, § 14, der henviser til at ejendommen er et dødsbo, og sælger er ansvarsfri.
Ansvarsfraskrivelserne er videreført i det endelige skøde (bilag 3), som klager har tiltrådt. Som nævnt fremgår det af skødet, side 3, §§ 6.1, 6.2 og 6.3, at klager har indgået aftale om, at hun fraskriver sig retten til at gøre mangelskrav gældende overfor sælger.
Vi skal henvise til selskabets brev af 8. september 2010, hvor vi henviser til UfR 2004.769 H, der bekræfter mulighed for ansvarsfraskrivelser. Den refererede sag omhandlede ansvarsfraskrivelse i forbindelse med et dødsbos salg af enfamilieshus til beboelse, hvor dødsboet fraskrev sig ansvar.
Under sagsøgte 2, påberåber klager sig vistnok den nye dom UfR 2010.556 H. Sagen kunne have relevans i vurderingen af sagen mod sagsøgte 1.
Dette må dog også afvises, idet sagen omhandlede handel udenfor forbrugerbeskyttelsesloven (LFFE), hvorfor almindelige købe- og aftaleretlige regler gjaldt. Efter disse regler, og i modsætning handler under LFFE, var der ikke en formodning imod sælger ansvar, men en tilføjet generel ansvarsfraskrivelse. Desuden var der ikke tale om, at sælger var forbruger, men handelen var mellem to A/S selskaber, og ejendommen var både solgt og købt som en bygge grund.
I sagen havde sælger tilbageholdt en, for grunden relevant oplysning om kortlægning af hans grund som forurenet. Kortlægningen betød at byggegrunden var uanvendelig og ulovlig at anvende til beboelse. Grunden var uanvendelig til det indkøbte formål. Ansvarsfraskrivelsen blev tilsidesat for så vidt forureningen.
I den aktuelle sag, er der handlet under forbrugerbeskyttelsesloven (LFFE), og både sælger og køber (klager) er ikke erhvervsdrivende. Det fremgår konkret af aftalen som klager indgik med sælger, at klager fik afslag i prisen for at acceptere ikke at kunne klage over mangler overfor sælger. Klager var oplyst om at huset var et dødsbo, og at dødsboet henholdsvis arvingerne ikke ville have ansvar for eventuelle mangler.
Det fremgår endvidere af undersøgelser af huset, at det er yderst tvivlsomt hvorvidt sætningsrevnerne udgør en mangel. Revnedannelserne skulle desuden være ophørt, og husets eventuelle bevægelse påvirker ikke på nogen måde dets anvendelse. Ejerskifteforsikringen har accepteret at dække de revnedannelser, der er udenfor almindelig bevægelse af mure i et hus af forsikringstagers type og alder (bilag 4). Det formodes, at eventuelle genopståen af revnedannelser også vil være dækket af ejerskifteforsikringens dækningstilsagn. Idet den opståede skade er dækket af den almindelige ejerskifteforsikring, bestyrker det i sig selv, at sælger er ansvarsfri, jf. LFFE § 2, stk. 1.
Vedrørende sagsøgte 2, som er den bygningssagkyndige henviser klagers advokat vistnok til UfR 2010.556 H. Denne sag kan ikke bruges. Sagen giver køber medhold I, at en sælgers ansvarsfraskrivelse ikke kan gøres gældende, og har således ikke nogen relevans i forhold til sagsøgte 2.
----0000000----
Afslutningsvist skal vi igen henvise til vores tidligere svar i sagen, de medsendte bilag 1-5, inklusive de tre afgørelser fra henholdsvis Ankenævnet for Forsikring, Ankenævnet for Huseftersyn (bilag 2) og Klagenævnet for Ejendomsformidling (bilag 1), hvoraf ingen gav klager medhold."

Herefter har klagerens advokat i brev af 11/3 2011 til nævnet anført:

"**Vedr. Sagsøgte 1:**
Ingen yderligere bemærkninger.

Vedr. sagsøgte 2:

Jeg henviser her til U 2006.3095 H, som handler om hvordan revner i murerværk m.m. skal karakteriseres i en tilstandsrapport og at en mangelfuld tilstandsrapport kan medføre en erstatningspligt for den bygningssagkyndige/ eller dennes ansvarsforsikring.

Endnu en afgørelse i samme retning U 2010.3165 H. I relation til denne afgørelse er ejerskifteforsikringen også procestilvarslet i nærværende sag. - Mine overvejelser går da også klart på at adcitere ejerskifteforsikringen, så snart der foreligger en skønsrapport, der giver basis for en sådan adcitation."

Herefter er selskabet kommet med yderligere bemærkninger i brev af 4/4 2011 til nævnet.

Efterfølgende har klagerens advokat i brev af 12/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der har været en række formalitetsprocedure omkring sagens parter, som har resulteret i retsbogen af 8. september 2011. Det fremgår af retsbogen at sagsøger både gør erstatningsansvar. gældende udenfor og indenfor kontrakt som ikke er et nyt men et præciserende anbringende i forhold til stævningen, hvorefter alle parterne bibeholdes i sagen som rette parter. Der ligger nu et tema klar i sagen og sagen afventer tidspunkt for syn og skøn, jf. vedlagte tema."

Af retshjælpsbetingelserne 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har i sin kendelse nr. 74.863 af 25/5 2009 afgjort, i hvilket omfang de anmeldte sætningsskader udgjorde krav, der var dækningsberettigende i henhold til ejerskiftefor-

sikringen. Uanset det nu fremkomne finder nævnet det ikke sandsynligt, at klageren ved en retsafgørelse ville kunne opnå erstatning herudover. Allerede af denne grund

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen