615/01

Den 19. marts 2001 blev i sag nr. 53.811:

xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at anerkende, at det er selskabet, som er ansvarlig for gennemførelsen af et reparationsarbejde på ejendommens tag.

Selskabet bestrider at have påtaget sig et sådant ansvar.

I advokatens klageskrivelse af 14/8 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Den 3. februar 1999 anmeldte klager en skade under forsikringen, idet klager havde konstateret striber på væggen ved trappen til 1. sal. Skaden blev besigtiget af indklagedes taksator O.J., der ved skrivelse af 15. februar 1999 (bilag 2) bad om at blive kontaktet når vejrforholdene var blevet bedre, således at taget kunne besigtiges. Senere foretog O.J. en besigtigelse af taget, og han meddelte i en skrivelse af 27. september 1999 (bilag 3) klager, at det ikke kunne '*afgøres, hvorvidt der er tale om et generelt kondensproblem med tagkonstruktionen eller om der er tale om utætheder ved undertaget. Vi vil derfor foreslå, at De kontakter et lokalt tømrerfirma for at aftage et større område med tagsten over trappen til 1. sal for en fornyet fælles besigtigelse, hvor det vil kunne afgøres, hvorvidt der er et generelt problem, eller der er tale [om] behov for reparationer af underta-*

get. Jeg vil gerne ringes op af håndværkeren, når De har kontaktet ham for en nærmere aftale af det praktiske i forbindelse med ovenstående.' Ved skrivelse af 5. oktober 1999 (bilag 4) meddelte O.J., at indklagede ville betale alle udgifter i forbindelse med at afdække årsagerne til problemet med taget. Klager fandt herefter i telefonbogen frem til tømrerfirmaet B.'s Eftf. ApS, der blev sat i forbindelse med indklagede. Efter aftale mellem tømrerfirmaet og indklagede blev der fjernet nogle tagsten fra taget, og O.J. udtog nogle prøver, som han sendte til Goritas Bygningsundersøgelser. Goritas' analyseresultat blev sammenfattet i en rapport af 22. oktober 1999 (bilag 5) der var stilet til indklagede. Rapporten konkluderede, at der i det fremsendte analysemateriale var konstateret slimsvamp og skimmel. B.'s Eftf. ApS blev herefter anmodet om at afgive tilbud på en fuldstændig omlægning af taget, hvori der bl.a. indgik en forhøjelse af det eksisterende tag med 50 mm. Det var O.J. der traf afgørelse om hvilken løsning tømreren skulle afgive tilbud på. Klager var således ikke involveret i beslutningen om, hvilke arbejder der var nødvendige for at afhjælpe den konstaterede skade. Den 28. oktober 1999 afgav B.'s Eftf. ApS tilbud (bilag 6) på udførelse af arbejdet for kr. 141.250,- (incl. moms). Tilbuddet var stilet til indklagede. Så vidt klager ved, var der forhandlinger mellem O.J. og tømrerfirmaet om bl.a. prisen på arbejdet. O.J. fremsendte en kopi af rapporten fra Goritas og af tilbuddet fra B.'s Eftf. ApS til klager med skrivelse af 2. november 1999 (bilag 7). O.J. tilkendegav i skrivelsen, at tilbuddet fra B.'s Eftf. ApS kunne accepteres af indklagede, og at klager herefter kunne '*træffe aftale med B.'s Eftf. om igangsættelse af arbejdet. Når taget er åbnet helt vil der blive afholdt møde, hvor der tages stilling til, hvorvidt der er behov for yderligere udskiftninger af fx isolering eller dampspærre.*' Skrivelsen indeholdt intet om at klager burde overveje selv at knytte en teknisk rådgiver på sagen. Med skrivelsen fulgte en kopi af en skrivelse af samme dato fra O.J. til B.'s Eftf. ApS (bilag 8), hvori det var anført, at det var klager der var rekvirent, hvorfor regninger og eventuelle a conto udbetalinger skulle sendes til klager for godkendelse af arbejdet og videresendes til indklagede for betaling. B.'s Eftf. ApS gik i gang med arbejdet, og den 4. november 1999 var tagstenene på den ene tagflade taget ned, hvorefter der som forudsat af O.J. blev foretaget en besigtigelse af taget. I besigtigelsen deltog O.J. og tømreren. Klager deltog ikke. Resultatet af besigtigelse blev gengivet i en skrivelse til klager af 15. november 1999 (bilag 9) fra O.J. Af skrivelsen fremgår følgende: '*Ved besigtigelse den 4.11. med tømreren, hvor tagsten var nedtaget på den ene tagplade kun-*

ne det konstateres, at den øverste del af isoleringen over dampspærre var skadet af fugt samt misfarvninger der kan skyldes mug og skimmel. Det aftaltes derfor, at al isolering skiftes. Ligeledes var der begyndende nedbrydning af to spær, uden at der dog er tale om en konstruktiv svækkelse af disse. Det aftaltes, at forstærke spær med planker samt smøre træværk med svampedræbende middel. Der aftaltes, at jeg adviseres, når tegl er taget af den anden tagflade for fornyet besigtigelse.' De omtalte aftaler blev indgået mellem O.J. og B.'s Eftf. ApS. Klager deltog som anført ikke i besigtigelsen, og indgik ikke nogen aftaler i den forbindelse. På dette tidspunkt følte klager sig tryg ved at O.J. 'kørte' sagen. Klager havde hverken dengang eller nu nogen indsigt i byggetekniske forhold, og klager havde ingen forudsætninger for at bedømme hvilke tiltag der skulle iværksættes for at afhjælpe problemet med taget. Til gengæld vidste klager, at O.J. var arkitekt, og klager var sikker på, at de aftaler O.J. indgik med B.'s Eftf. ApS var nødvendige og fornuftige, samt at O.J. løbende ville følge op på sagen, sådan som han havde lagt op til i skrivelsen af 15. november 1999. Klager følte sig således i gode hænder, og så ikke noget behov for selv at antage en teknisk rådgiver. Indklagede havde jo heller ikke anbefalet klager at hyre en tekniker, hvilket for klager var naturligt nok, eftersom O.J. tilførte sagen den tekniske ekspertise, der var behov for. Den 10. december 1999 udstedte B.'s Eftf. ApS en acontobegæring (bilag 10), hvori der blev anmodet om betaling af kr. 68.750,- (incl. moms) i henhold til tilbuddet. Derudover bad tømreren om betaling af kr. 43.742,40 (incl. moms) for arbejde der var udført ud over det oprindelige tilbud. Klager foretog ikke nogen gennemgang af tømrerens arbejde i anledning af acontobegæringen. Som anført er klager uden indsigt i byggetekniske forhold, og klager var derfor ude af stand til at bedømme, om der faktisk var udført arbejde, som kunne begrunde honorering af begæringen. Derudover havde klager kun et helt overfladisk kendskab til de aftaler O.J. havde indgået med B.'s Eftf. ApS, og klager kunne derfor under alle omstændigheder ikke foretage en kontrol af, om arbejdet var udført i overensstemmelse med det aftalte. Klager påtegnede begæringen og videresendte den til indklagede. I løbet af december måned 1999 var klager blevet mere og mere utilfreds med den måde byggesagen forløb på, og klager rettede flere gange telefonisk henvendelse til O.J. i den anledning. Ved skrivelse af 19. december 1999 (bilag 11) opsummerede klager sine indvendinger. Klager påpegede bl.a. at der var problemer med at holde tidsfristerne, og at klager havde oplevet nye vandskader på indvendige flader fordi det

gentange gange havde regnet ind. Om ikke andet måtte skrivelse få en sagkyndig indenfor byggebranchen til at nære tvivl om, hvorvidt det arbejde der på daværende tidspunkt var udført levede op til sædvanlig god håndværksmæssig standard. Skrivelsen fik imidlertid ikke indklagede til at tage særlige forholdsregler. Ved skrivelse af 21. december 1999 (bilag 12) besvarede O.J. klagerens skrivelse. I svaret blev bl.a. følgende anført: '*Jeg har besigtiget tagfladerne da de var åbne, og aftalt hvor meget der skulle udskiftes. Hvad De er blevet lovet af tømrermesteren har jeg ingen informationer om. Som jeg tidligere har oplyst til Dem, afholdes der møde, hvor indvendige følgeskader (malerarbejde) aftales når tagarbejder er afsluttet. Af tidsmæssige årsager (orkanskader) kan jeg først deltage i et møde lige efter nytår. Jeg vil kontakte tømrermesteren for at finde en dato, hvor han kan deltage, hvilket jeg vil finde naturligt, da De har en del anker over det udførte arbejde. Jeg vender tilbage med et forslag til møde. Jeg må pointere, at det alene er den udøvende håndværker der har ansvaret for arbejdets kvalitet - ikke Alm. Brand som De nævner i Deres brev. Den modtagne acontobegæring fra tømreren vil vi betale, da der er udført arbejde for det anførte beløb (a conto beløbet er på 50% af tilbuddet). I øvrigt har De påtegnet fakturaen ved Deres underskrift.*' O.J. tog således ingen særlig notits af de klare faresignaler der var rejst i klagers skrivelse af 19. december 1999 og fandt altså ikke engang anledning til at foretage en besigtigelse af arbejdet for at vurdere, om der var grundlag for honorering af acontobegæringen. Den tryghed, som klager tidligere havde haft ved, at O.J. 'kørte' byggesagen, var nu ikke længere til stede. Klager måtte opleve forløbet på den måde, at indklagede smed tøjlerne da det stod klart, at der var massive problemer med tømreren og mellem jul og nytår kontaktede klager derfor O.J. telefonisk og tilkendegav, at klager ønskede sin egen byggesagkyndige tilknyttet sagen. O.J. svarede, at det nok ville blive svært at finde en byggesagkyndig på grund af decemberstormen, men at det var '*i orden, hvis I kan finde en*'. Klager opfattede svaret som et tilsagn om, at indklagede ville dække udgifterne til en teknisk rådgiver, der kunne tage over fra O.J. Klager indgik herefter aftale med rådgivende ingeniør A.M., der siden har virket som klagers tekniske rådgiver. Samtidig indtrådte jeg i sagen på vegne klager. På et møde den 4. januar 2000 meddelte O.J., at hans tidligere tilkendegivelse alligevel ikke skulle forstås som et dækningstilsagn. Ved skrivelse af 7. januar 2000 (bilag 13) bad jeg derfor indklagede meddele tilsagn om dækning af udgifterne til teknisk bistand, hvilket blev afvist ved skrivelser af 24. januar 2000 (bilag 14)

og 3. februar 2000 (bilag 15). Ved skrivelse af 8. februar 2000 (bilag 16) meddelte jeg indklagede, at det var sandsynligt, at aftalen med B.'s Eftf. ApS ville blive ophævet, og at det ville blive overladt til en anden entreprenør at færdiggøre arbejdet, således at der skulle afholdes stadeforretning, og jeg anmodede indklagede om at meddele, om indklagede selv ønskede at stå herfor. Indklagede svarede telefonisk den 14. februar 2000, at indklagede ikke ville dække omkostningerne til en stadeforretning, og at indklagede heller ikke havde noget ønske om at der blev gennemført en sådan. Aftalen med B.'s Eftf. ApS blev ophævet den 11. februar 2000, og der blev derefter gennemført en stadeforretning. Den 9. marts 2000 blev der afholdt et nyt møde, hvorunder indklagede bl.a. tilkendegav, at sagen ikke havde en sådan størrelse, at indklagede var indstillet på at dække udgifter til teknisk rådgivning, herunder projektudarbejdelse og tilsyn samt at indklagede ikke ville dække klagers tab som følge af det mangelfuldt udførte arbejde, jf. min skrivelse af 9. marts 2000 (bilag 17) til indklagede, hvori parternes tilkendegivelser på mødet blev opsummeret. Det blev aftalt på mødet, at indklagedes endelige stillingtagen skulle afvente rapporten fra stadeopgørelsen, og et overslag over udgifterne til færdiggørelse af byggesagen. Staderapporten (bilag 18) forelå den 10. maj 2000 og blev sendt til indklagede med skrivelse af 12. maj 2000 (bilag 19). I rapporten konkluderede skønsmanden, at '*Det udførte arbejde hverken er udført i henhold til gældende anvisninger for oplægning af tegltag - TEGL 36, august 1999 og i henhold til god håndværksmæssig kvalitet. … Det udførte arbejde vurderes udelukkende at kunne bringes i overensstemmelse med gældende anvisninger og praksis ved omgøring af arbejdet.*' Skønsmanden anslog, at færdiggørelse af arbejdet ville beløbe sig til kr. 202.500,- (inkl. moms). Klager indhentede herefter tilbud af 20. juni 2000 (bilag 20) fra J.O. ApS på udførelse af arbejdet for kr. 207.218,75 (inkl. moms). Tilbuddet blev sendt til indklagede med skrivelse af 23. juni 2000 (bilag 21), idet indklagede blev anmodet om at meddele tilsagn om dækning samt om at tilkendegive eventuelle indsigelser mod at klager accepterede tilbuddet. Ved skrivelse af 26. juni 2000 (bilag 22) stillede indklagede i udsigt, at der ville foreligge et svar den 3. juli 2000. Ved skrivelser af 13. juli og 1. august 2000 (bilag 23 og 24) blev indklagede rykket for svar. Den 7. august 2000 modtog jeg indklagedes skrivelse dateret den 1. august 2000 (bilag 25), hvori indklagede afviste at dække omkostningerne ved omlægningen. ***** Indklagede har meddelt tilsagn om at dække omkostningerne ved at udbedre svampeskaden i klagers tag. Tilsagnet står ved magt

og der er ikke tvist mellem parterne om, at skaden skal dækkes. Indklagede har endvidere truffet beslutning om, hvilke arbejder der er nødvendige for at afhjælpe skaden. Afhjælpningsmåden ligger således også fast. Håndværkerudgifter til det arbejde, som skal udføres for at afhjælpe skaden, er i henhold til det indhentede tilbud fra J.O. ApS kr. 207.218,55 (incl. moms). Tilbuddet fra J.O. ApS indeholder kun arbejder, som også skulle have været udført, hvis B.'s Eftf. ApS ikke havde udført noget arbejde overhovedet. I så henseende står parterne i realiteten på fuldstændig samme sted, som før aftalen med B.'s Eftf. ApS blev indgået. J.O. ApS' pris er rimelig, hvilket understøttes af den indhentede staderapport, hvor udgiften var anslået til kr. 202.500,- (incl. moms). Når man tager den ringe kvalitet af B.'s Eftf. ApS' arbejde i betragtning, er det ikke overraskende, at skønsmanden og J.O. ApS er enige om, at arbejdet skal koste mere end B.'s Eftf. ApS tilbød at udføre det for. Indklagede skal dække udgifterne til en varig, forsvarlig, god og holdbar udbedring, og indklagedes dækningsforpligtelse er ikke begrænset til, hvad det ville have kostet at udføre en ringe løsning. Der er ikke grund til at reducere indklagedes dækningsforpligtelse med det beløb på kr. 68.750,- (incl. moms), som blev udbetalt a conto til B.'s Eftf. ApS. Acontobegæringen burde aldrig have været honoreret og indklagede bærer selv ansvaret for betalingen. Det er med staderapporten dokumenteret, at alt arbejdet skal omgøres. Der har således ikke været udført arbejde i henhold til den oprindelige aftale med B.'s Eftf. ApS, der på noget tidspunkt har kunnet godkendes. Det ville indklagede med sin professionelle indsigt i byggeforhold have konstateret, hvis indklagede havde levet op til sin rådgiverrolle og foretaget en besigtigelse af det arbejde, der dannede grundlag for acontobegæringen. Indklagede burde have indset, at klager var uden indblik i byggefaglige og tekniske forhold, og at klager var ude af stand til at vurdere, om acontobegæringen fra B.'s Eftf. ApS var berettiget. Hertil kommer, at klager ikke blev informeret mere præcist om, hvilke løsninger der var aftalt med tømreren. Klager var således også af denne grund ude af stand til at tage stilling til, om betingelserne for honorering af acontobegæringen var opfyldt, hvilket indklagede tillige burde have indset. Indklagede kan derfor ikke i dag henholde sig til, at acontobegæringen var 'godkendt' af klager. I hvert fald var indklagede efter modtagelsen af klagers skrivelse af 19. december 1999 ikke (længere) berettiget til at tro, at klager ubetinget kunne godkende acontobegæringen. Skrivelsen var så kritisk, at indklagede måtte indse, at klager havde så mange indsigelser, at betaling af acontobeløbet ikke kunne komme på tage.

Indklagede skal af disse grunde pålægges at dække hele udgiften til J.O. ApS' arbejde. Hvis arbejdet ikke kan udføres i henhold til det afgivne tilbud på grund af den forsinkelse af sagen, som indklagedes vægring ved at dække skaden har medført, forbeholdes det at kræve merudgiften dækket af indklagede. Udover de egentlige håndværkerudgifter skal indklagede tillige dække udgifterne til teknisk bistand og rådgivning i forbindelse med byggesagen. Der foreligger ikke et tilbud fra ingeniør A.M. for dette arbejde, så klager ved ikke hvad det kommer til at koste. Svampeskaden har gjort det påkrævet at gennemføre en fuldstændig omlægning af klagers tag og foretage en ændring af tagets konstruktion, hvilket for en forbruger som klager er en stor, kompliceret og uoverskuelig byggesag. Klager har ikke nogen forudsætninger for at instruere håndværkerne om, hvilke arbejder der er nødvendige eller for at kontrollere om arbejderne bliver udført korrekt. Byggesagens karakter gør det derfor naturligt at tilknytte en ekstern teknisk rådgiver til sagen, som kan udarbejde de nødvendige beskrivelser og føre det fornødne tilsyn med arbejdets udførelse, når nu forholdet er det, at indklagede ikke selv vil påtage sig disse opgaver. Indklagedes forpligtelse følger endvidere af, at O.J. telefonisk har meddelt dækningstilsagn. Dækningen skal mindst omfatte udgifterne til teknisk rådgivning og bistand i perioden fra og med indhentelsen af tilbuddet fra J.O. ApS, men det bør tages i betragtning, at ingeniør A.M. forinden dette tidspunkt har udført arbejde i sagen, der har gjort det lettere for ham at udarbejde det nødvendige tilbudsgrundlag. Derudover bør indklagede pålægges at betale et rimeligt beløb til dækning af de udgifter klager i øvrigt har haft til teknisk og juridisk bistand i anledning af sagen. Såfremt indklagede enten fra starten havde tilrådet klager at antage en selvstændig teknisk rådgiver eller hvis indklagede under hele forløbet havde levet op til den rådgiverrolle, som indklagede påtog sig ved sagens begyndelse, ville det ikke have været nødvendigt for klager at involvere hverken ingeniør A.M. eller undertegnede i sagen, i det omfang som det rent faktisk blev tilfældet. I så fald kunne forholdet til B.'s Eftf. ApS have været afklaret hurtigere og med langt færre omkostninger til følge. Det ville heller ikke have været nødvendigt med en så omfattende stadeforretning, hvis B.'s Eftf. ApS var blevet stoppet tidligere. Det er kritisabelt, at indklagede - formentlig for at spare penge - først selv påtog sig at tilføre sagen den nødvendige faglige og tekniske ekspertise for derefter at springe fra denne rolle, da der virkelig opstod problemer med sagen. Denne kritisable adfærd har ført til forøgede omkostninger for klager, som indklagede bør tilpligtes at dække. Det er

vanskeligt at opgøre, hvor stor en del af klagers omkostninger der kan henføres til, at indklagede lod byggesagen løbe af sporet, men der er næppe tale om et beløb på under kr. 30.000,-. I hvert fald bør indklagede pålægges at betale et beløb til dækning af mit salær for bistand til klager i anledning af nærværende tvist."

I sin svarskrivelse til nævnet har selskabet henvist til sagens akter. Selskabet har den 24/1 2000 sendt en skrivelse til klagerne, hvoraf bl.a. fremgår: "Som jeg tidligere har oplyst, er det alene håndværkerne der har ansvaret for det udførte arbejde - ikke Alm. Brand. Er der forhold som I ikke er tilfredse med, er det normalt, at der tilbageholdes et beløb i slutafregningen svarende til hvad der skønnes at kunne dække de omkostninger der måtte være til en udbedring af fejl og mangler. Syn og skøn kan også komme på tale hvis der ikke er enighed om kvalitet og udførelse af et arbejde. Med henvisning til referat nr. 2 fra A.F.M. fra afleveringsforretning hvor jeg ikke deltog, har han noteret, at jeg skulle have kommet med anvisninger og godkendelser af løsninger og dermed skulle have et rådgiveransvar. Jeg må tilbagevise, at jeg på Alm. Brand's vegne har deltaget med anvisninger eller anden rådgivning i forbindelse med omlægningen af taget der kan medføre et sådant rådgiveransvar. Jeg har - hvilket vel er meget naturligt - taget stilling til i hvilket omfang forhold ved taget var omfattet af forsikringsdækningen på ejerskifteforsikringen. Jeg har ligeledes - helt naturligt - besigtiget arbejdet for at kunne anvise udbetalinger ligesom jeg naturligvis har drøftet på hvilken måde taget kunne omlægges. Det er alene tømrermesteren der bærer ansvaret for arbejdets udførelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at den foreliggende tvist om, hvorvidt selskabet i forhold til klagerne har påtaget sig risikoen eller ansvaret for en tilfredsstillende håndværksmæssig udbedring af reparationsarbejdet, ikke kan afgøres uden en bevisførelse i form af forklaringer m.v. om, hvad der er passeret i forbindelse med aftalen med håndværkerne. Sådan bevisførelse kan ikke foregå for nævnet, men må ske under en retssag.

I medfør af § 4 i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s:

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand