778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.801:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets behandling af en anmeldt ejerskifteforsikringssag.

Klageren er utilfreds med behandlingen af følgende forhold:

1. Selskabet påstås tilpligtet at anerkende, at selskabet alene er bygherre og derfor i det hele er ansvarlig for manglerne ved udbedringsarbejdet.
2. Selskabet påstås tilpligtet at anerkende, at den manglende isolering mellem for- og bagmurene udgør en dækningsberettigende skade.
3. Selskabet påstås tilpligtet at dække klagerens omkostninger til advokat.

Under henvisning til, at det er klageren, der har valgt og bestilt entreprenøren, finder selskabet, at klageren er bygherre, hvorfor eventuelle mangler er selskabet uvedkommende. Selskabet har dog accepteret at dække mangler i forbindelse med nogle af de ekstraarbejder, som entreprenøren har lavet på den forsikrede ejendom. I relation til den manglende isolering fastholder selskabet, at dette forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade.

For så vidt angår advokatomkostningerne anfører selskabet, at det vedstår sit tidligere tilsagn om dækning af rimelige advokatomkostninger for den tid, som klagerens advokat har brugt på at få selskabet til at acceptere ansvaret for dele af det udførte ekstraarbejde. Derimod afviser selskabet at betale sagsomkostningerne til førelse af sagen i ankenævnet eller sagsomkostninger i øvrigt.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 3/2 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1970. Klageren erhvervede ejendommen, der er et haveforeningshus på lejet grund, for 1.200.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/5 2003, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 7/5 2003.

Det fremgår af sagen, at selskabets taksator - i forbindelse med sin besigtigelse af de anmeldte skader den 23/10 2003 - konstaterede, at der manglede murbindere mellem for- og bagmure, hvilket medførte risiko for nedstyrtning af facademurværket, som var udført i kalksandsten.

Med undtagelse af de manglende murbindere i gavltrekanten, som var nævnt i tilstandsrapporten, meddelte selskabet ved skrivelse af 8/12 2003, at nedrivning af skalmur, etablering af murbindere samt opmuring af ny skalmur var omfattet af ejerskifteforsikringen. Klageren blev derfor bedt om at indsende tilbud på det anførte arbejde.

Ved skrivelse af 20/1 2004 indsendte klageren tilbud på udbedring af de manglende murbindere. Tilbuddet dateret den 3/1 2004 fra entreprenørfirmaet N.T. ApS til klageren lød på 166.270 kr. ekskl. moms.

Ved skrivelse af 12/2 2004 meddelte selskabet, at tilbuddet var accepteret, hvorfor arbejdet kunne sættes i gang. Af skrivelsen fremgår desuden:

> "Når arbejdet er udført og godkendt faktura herfor er indsendt vil jeg betale vores andel af fakturaen direkte til reparatøren. I skal derfor selv indbetale det resterende beløb, svarende til jeres selvrisiko kr. 10.000,-, til reparatøren."

Om det videre forløb anfører selskabet i skrivelse af 21/2 2007 til nævnet bl.a.:

"I forbindelse med udbedringen af den dækningsberettigede skade, bliver der konstateret problemer med ejendommens fundament, idet dette var revnet, og kun var ført ned til en jorddybde af 30 cm. Dette blev meddelt skadeafdelingen, der efterfølgende bad vores taksator A.H.H. om at foretage besigtigelse. På baggrund heraf rekvirerede vores taksator firmaet Geoteknik med henblik på at få undersøgt, om fundamenterne var placeret på bæredygtigt underlag. Herefter blev der afholdt et møde på ejendommen med deltagelse af N.T., med henblik på at få aftalt, hvordan forholdet skulle udbedres. I forlængelse af dette møde, fremsendte N.T. et tilbud på arbejdet, der blev godkendt. Arbejdet blev herefter igangsat.

Efterfølgende kontaktede vores forsikringstager taksator A.H.H., idet der blev konstateret et nyt problem, denne gang vedrørende bagmurene i facaden. Vores taksator besigtigede på ny ejendommen, og det kunne konstateres, at bagmuren var opmuret med tør mørtel, der bevirkede, at stenene ikke hang sammen, med risiko for sammenstyrtning til følge. Ved besigtigelsen deltog ingeniør B.F., der assisterede vores taksator med løsningsforslag på problemet. På baggrund heraf blev det besluttet at udbedre forholdet ved udkradsning af fuger, og etablering af vindtrækbånd, der kunne stabilisere bagmurene, samt opfugning. N.T. udarbejdede tilbud på arbejdet, der blev accepteret. Endvidere blev vores forsikringstager genhuset, da udbedringsarbejderne krævede dette.

I den efterfølgende periode foretog N.T. udbedring af de accepterede skader. De har formentlig også foretaget arbejde på ejendommen i forbindelse med forhold, der ikke var omfattet af forsikringen.

I slutningen af 2004 henvendte vores forsikringstager sig til taksator, da han ved flere besøg på ejendommen i udbedringsperioden havde konstateret, at arbejdet skred langsomt frem.

Vores forsikringstager og taksator aftalte, at vores taksator skulle forsøge at ringe til S.B. fra N.T. med henblik på at få fremskyndet arbejdet.

I den forbindelse sendte vores forsikringstager den 13. december 2004 en SMS-besked til vores taksator. Vores forsikringstager skrev: "*Her er s.' tlf nr. 31... samt 20… håber det hjælper at du får taget fat i ham hilsen P.*

I perioden januar - februar 2005 var der jævnlig kontakt mellem vores taksator A.H.H. og S.B. fra N.T. via e-mail. Vores taksator overbragte her den udarbejdede registrering af mangler og fejl på de udførte arbejder. Denne registrering var foretaget af vores forsikringstager.

I sine kommentarer til den fremsendte liste anførte S.B. sin undren over, at kunden ikke havde fremført klagepunkterne overfor ham.

Idet den førte korrespondance ikke medførte, at manglerne blev udbedret, opfordrede taksator vores forsikringstager til at indhente en byggesagkyndig gennemgang af de konstaterede mangler ved udbedringsarbejderne. Henset til den situation, som

vores forsikringstager befandt sig i, tilbød vores taksator, at vi betalte udgifterne til denne undersøgelse.

Vores forsikringstager rekvirerede herefter ingeniør J.J., der udarbejdede en rapport dateret den 24. marts 2005.

Det fremgår af indledningen til rapporten, at ingeniør J.J. både sendte rapporten til os og til ejendommens ejer P.B.

Den 28. april 2005 noterede vores sagsbehandler, at hun havde talt med vores forsikringstager i den foregående uge. Under telefonsamtalen bekræftede vores forsikringstager, at det var ham, der havde valgt N.T. Vores forsikringstager oplyste samtidig, at han havde afleveret en 5 siders mangelsliste til N.T., men at han ikke ville have N.T. til at udbedre forholdene. Vi oplyste under telefonsamtalen, at eventuelle mangler var forsikringen uvedkommende, samt at vi ikke ville dække en eventuel ekstraudgift."

Ved skrivelse af 28/4 2005 til klageren meddelte selskabet, at det via taksatoren havde modtaget en mangelliste, som var udarbejdet af ingeniør J.J., som havde forestået udarbejdelse af rapporten af 24/3 2005. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Vi kan oplyse, at krav fra mangellisten skal rettes direkte til håndværkeren.
Til orientering kan vi oplyse, at dette er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vi har været i kontakt med taksator A.H. som oplyser, at den udgift der udelukkende udestår på forsikringen er udgift til retablering af haveanlæg samt terrasse i alt kr. 40.000,- incl. moms."

Af skrivelsen fremgår desuden, at selskabet foreløbig havde udbetalt 933.508,29 kr. i erstatning, og at forsikringens maksimale dækning udgjorde 1.025.000 kr.

Den 30/5 2005 modtog selskabet en skrivelse fra den advokat, som klageren nu havde anmodet om at assistere sig. Baggrunden herfor var, at klageren ikke var enig med selskabet i, at han selv skulle fremsætte mangelskravet over for entreprenørfirmaet N.T. ApS. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Ifølge den mangelsrapport, Tryg har indhentet hos Ingeniørfirmaet J.J. ApS er der meget alvorlige mangler ved det udførte arbejde, måske af en sådan art, at det hele eller væsentlige dele skal omgøres. Udgiften hertil vil være stor og umulig at bære for min klient, og det må anses for usikkert, om der kan opnås noget ved at rette henvendelse til håndværkeren.

Min klient mener, at det hele tiden er Tryg, der har stået som rekvirent af arbejderne og som den der har holdt øje med disses udførelse og håndværksmæssige stan-

dard, og at det først er ved brevet af 28. april 2005, at Tryg har indtaget en anden holdning. Siden min klient anmeldte skaden og på Tryg's anmodning fremkom med forslag til en håndværker, har han stort set ikke haft med sagen at gøre, idet den direkte kommunikation er foregået mellem Dem, Deres taksator A.H. og N.T. Min klient har - mens arbejderne foregik - for den væsentligste del heller ikke boet i huset, men var genhuset på anden adresse. Først efter sin tilbageflytning til huset har han igen fået sagen på nært hold, men da var arbejderne i det væsentligste udført. De mangelslister, han har fremsendt, har han fremsendt til Deres taksator A.H. og ikke til N.T., som han ikke havde nogen direkte relation til."

Ved skrivelse af 12/7 2005 svarede selskabet bl.a., at mangelsrapporten fra ingeniør J.J. ikke var indhentet af selskabet, men derimod var indhentet og bestilt af klageren selv, ligesom håndværkeren var bestilt og valgt af klageren. Af skrivelsen fremgår desuden:

"For at fremme sagen har vi i dag skrevet til håndværkeren for en nærmere forklaring, herunder for opklaring af hvilke mangler de anerkender og hvilke de i givet fald ikke vil anerkende og hvorfor."

Det fremgår af sagen, at selskabet efterfølgende blev gjort bekendt med, at entreprenørfirmaet N.T. ApS. var taget under konkursbehandling, men at den tidligere indehavers nye firma D.B. ApS var interesseret i at foretage mangelsudbedringen.

Ved skrivelse af 3/8 2005 fastholdt klagerens advokat, dels at selskabet havde ansvaret for den fejlslagne udbedring, dels at selskabet havde indhentet mangelsrapporten fra ingeniør J.J.

Den 8/8 2005 fremsendte klagerens advokat en skrivelse til selskabet, hvori han meddelte, at klageren ikke ville modsætte sig afhjælpningstiltagene, så længe de ikke kostede ham noget. Bilagt skrivelsen var følgende udaterede e-mail fra firma D.B. ApS.:

"Vi vil være klar på opstart den 29. August med aflevering 14 dage efter.
…
Denne tidsplan sendes til følgende:
Tryg Forsikring Att. T.N.
Bygherrre P.B.

Vi ser frem til at vi i fællesskab kan få afsluttet denne sag, det eneste er at Tryg Forsikring/Bygherre mail et ok."

Det fremgår af sagen, at der den 25/7 2005 blev afholdt et møde mellem håndværkeren og klageren, og at håndværkeren efterfølgende over for selskabet havde bekræftet, at han var indforstået med at udbedre de mangler, der var aftalt på mødet, dog under forudsætning af, at klageren gav sin endelige accept hertil. Dette oplyste selskabet klagerens advokat om i skrivelse af 23/9 2005. Af skrivelsen fremgår desuden:

> "Under udbedring af manglerne vil vi grundet sagens karakter rent undtagelsesvis være indforstået med, i den periode mangeludbedringen foreligger, at betale for tilsyn af mangeludbedringen til ingeniør J.J., dog maksimalt 10 timer.
>
> Vi kan i den forbindelse oplyse, at J.J. ikke har nogen tilknytning til selskabet. J.J. er den ingeniør, som P.B. selv har valgt til udfærdigelsen af mangellisten."

Ved skrivelse af 10/10 2005 til klagerens advokat meddelte selskabet, at det var blevet kontaktet af håndværkeren, som fortsat ikke havde modtaget accept på udbedringen fra klagerens side. Advokaten blev derfor bedt om at kontakte håndværkeren. Da håndværkeren fortsat ikke hørte fra klageren og derfor kontaktede selskabet igen, fremsendte selskabet den 25/11 2005 og den 13/12 2005 "rykkerskrivelser" til klagerens advokat desangående.

Ved skrivelse af 13/12 2005 (fejlagtigt dateret den 8/8 2005) meddelte klagerens advokat, at han havde modtaget en supplerende mangelsliste af 14/11 2005 fra ingeniør J.J. Af listen fremgik bl.a., at der ikke var udført hulmursisolering mellem de ældre bagmure og de nyere formure. Ifølge advokaten havde ingeniør J.J. telefonisk oplyst, at hele udbedringen ville beløbe sig til 1-1.500.000 kr., hvorfor advokaten konkluderede, at afhjælpning ikke var muligt.

Ved skrivelse af 24/1 2006 fastholdt selskabet, at kravet var selskabet uvedkommende, idet det var klageren, der havde rekvireret og valgt håndværker til udbedringen.

Advokaten anmodede herefter selskabet om retshjælpsdækning, hvilket blev afvist af selskabet, idet sagen efter selskabets opfattelse kunne behandles ved ankenævnet. Da spørgsmålet om retshjælpsdækning blev indbragt for ankenævnet, foretog selskabet en revurdering af sagen. Herom anførte selskabet i skrivelse af 23/5 2006 bl.a.:

> "Vi må medgive, at der foreligger nogen tvivl om hvem der er rekvirent for en del af tilbudene på skadeudbedringen.

Denne tvivl vil vi selvfølgelig lade vor forsikringstager komme til gode.

Vi vil derfor foreslå, at vor taksator A.H. samt håndværkeren sammen med forsikringstageren gennemgår ejendommen, og herefter kan komme frem til en fornuftig løsning."

Ved e-mail af 7/6 2006 afviste klagerens advokat selskabets forslag om at afholde et møde, bl.a. under henvisning til, at firmaet N.T. ApS. var under konkursbehandling, og at klageren i øvrigt ikke havde tillid til, at den tidligere ejer af dette firma skulle forestå yderligere arbejde på ejendommen. Advokaten påstod derfor selskabet tilpligtet at betale en ingeniør for at udarbejde et projekt samt at godtgøre advokaten de udgifter, som han havde haft på sagen.

Heroverfor fastholdt selskabet, at der skulle afholdes et møde på ejendommen med henblik på at få afklaret omfanget af manglerne. Af skrivelsen fremgår desuden:

"I nærværende sag vil vi acceptere, at dække et rimeligt timeforbrug for den tid, der er brugt til med os, at drøfte/få fastslået, hvem der er rekvirent på de forskellige arbejder, der er udført på ejendommen.

Tidsforbruget før og efter er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Den 21/9 2006 blev der afholdt et møde på ejendommen med deltagelse af klageren, dennes advokat, ingeniør J.J. samt en ny taksator fra selskabet, i hvilken forbindelse ejendommen og ingeniørens mangelsliste blev gennemgået.

På baggrund af mødet og taksatorens redegørelse herom meddelte selskabet ved skrivelse af 24/10 2006 sin stillingtagen til de konstaterede mangler på ejendommen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Den oprindelige accepterede skade omhandlede manglende fastgørelse af formur til bærende bagmur af gasbeton. I forbindelse med nedtagning af tegl formur blev det klart, at bærende gasbeton bagmur var ustabil og underliggende randfundament kun var ført ca. 30 cm ned i jord.

Det blev derfor efterfølgende accepteret diverse fugning af gasbetonbagmur samt montering af stål vindtrækbånd.

Yderligere blev der accepteret en underliggende udgravning og udstøbning med beton under eksisterende randfundamenter.

Dette betyder, at eksisterende randfundament ikke er blevet fjernet, eller blevet gjort bredere. Derved er ny tegl formur opmuret på præcis samme placering som tidligere formur.

Dette kan bekræftes ved fotos fremsendt til Tryg.

Der kan ved dør- og vindueslysninger konstateres, at oprindelig gasbeton væg formentlig oprindeligt er opmuret skævt, og derfor i øverste vægflade er helt tæt på tegl formur.

Mod fundament kan der i depotrum konstateres hulmursisolering på den nederste 1,5 meter vægflade.

Det er vores opfattelse, at ydervægge på ejendommen oprindeligt var udført med manglende hulmursisolering idet der ingen hulmur var. Da ny tegl formur er opmuret ved samme placering har det derfor ikke været muligt for håndværker at udføre hulmursisolering. Skævhed i vest gavl, må ligeledes derfor skønnet fremkommet, pga. skævhed i bagmur der trykker facaden ud.

Den manglende isolering er aldrig blevet accepteret som en skade på ejerskifteforsikringen og kravet om nedrivning af tegl formur, etablering af nye, bredere fundamenter samt opmuring af ny tegl formur kan følgelig ikke anerkendes.
…
Mod fundament kan der i depotrum konstateres hulmursisolering på den nederste 1,5 meter vægflade.
…
I henhold til opgørelsen af de mangler, der er konstateret i forbindelse med skadesudbedringen skal vi anføre følgende:

For så vidt angår tilbudet på udbedring af forholdet vedrørende facademurværket, som var den oprindelige og først konstaterede skade, er dette tilbud indhentet af Deres klient. …

Idet dette tilbud er indhentet og arbejdet bestilt af Deres klient er der efter vores opfattelse ikke tvivl om, at Deres klient er rekvirent for denne del af arbejdet på ejendommen. Fejl og mangler opstået som følge heraf er således Tryg uvedkommende.
…
l forbindelse med nedtagning af tegl formur blev det klart, at bærende gasbeton bagmur var ustabil og underliggende randfundament kun var ført ca. 30 cm ned i jord. Det blev derfor efterfølgende accepteret diverse fugning af gasbetonbagmur samt montering af stål vindtrækbånd. Yderligere blev der accepteret en underliggende udgravning og udstøbning med beton under eksisterende randfundamenter.

For så vidt angår dette er det vores vurdering, at sagens forløb kan have givet Deres klient tvivl om hvorvidt han eller Tryg har fremstået som rekvirent på ovennævnte ekstraarbejde på ejendommen.

Denne tvivl vil vi, som tidligere nævnt, lade Deres klient komme til gode.

> Som følge heraf tilbyder vi at dække følgende poster på mangelslisten, som kan henføres til denne del af arbejdet:
>
> 1. Fundamenter
> Efterpudsning af sokkel.
>
> 4. Vinduer
> Nye vinduesplader.
> Fugning samt maling indvendig side af lysning.
>
> 5. Loftlem
> Montering af loftslem.
>
> 6. Gulve
> Reetablering af køkkengulv med ny vinyl samt færdiggørelse af undergulv.
> Omlægning af badeværelsesgulv med fald mod gulvafløb.
> Afretning ved spartling af gulv i værelse mod nord/vest."

Af skrivelsen fremgår det således, at de konstaterede mangler vedrørende vægge, vinduer, lofter, taget samt vvs var selskabet uvedkommende.

Da advokaten ikke var enig i det af selskabet fremsatte tilbud, blev sagen ved skrivelse af 7/12 2006 indbragt for nævnet. I den forbindelse påstod advokaten også selskabet tilpligtet at anerkende den manglende isolering som en dækningsberettigende skade.

I relation til påstanden om, at selskabet er bygherre og derfor i det hele er ansvarlig for manglerne ved udbedringsarbejdet, anfører advokaten bl.a.:

> "Anerkendelsen fra Trygs side af, at selskabet har stået som rekvirent for en del af arbejderne er i sig selv en betydningsfuld tilkendegivelse. … Uenigheden går alene på, i hvilket omfang Tryg har overtaget denne bygherrefunktion. En sådan afgrænsning kan kun foretages under en retssag.
>
> Det er rigtigt, at klageren har indhentet tilbudet fra N.T., fremlagt som bilag … omhandlende bl.a. nedrivning og opmuring af skalmur (inkl. isolering!). Kun dette tilbud på kr. 166.270 ekskl. moms ud af et samlet beløb på ca. kr. 1 mio er rekvireret af klageren, alle andre arbejder er rekvireret af Tryg. Alle undersøgelser, rekvisitioner, alt teknisk eller ingeniørmæssig vurdering er foretaget eller rekvireret af Tryg, og alt tilsyn og enhver forbindelse med entreprenøren er varetaget af Tryg. Det er ikke rigtigt, at næsten alle mangler står i forbindelse med tilbudet i bilag … men selv hvis det var tilfældet, har Tryg overtaget det fulde ansvar umiddelbart efter tilbudets aflevering til Tryg ved klagerens skrivelse af 20. januar 2004 (Bilag …). Det er mærke-

ligt, at Tryg vil fralægge sig ansvaret for så åbenbare, håndværksmæssige fejl som i denne sag.

Sagsforløbet må antages at være, at de gamle skalmure er blevet fjernet, at man herefter har konstateret bl.a. mangler i de bærende gasbetonvægge, fundamenter etc. Sådanne mangler er blevet udbedret, og til sidst er der opført nye skalmure. Disse skalmure er helt eller delvist uden hulrum og isolering, de mangler afslutning ved tag, fugerne er af forskellig kvalitet og farve, og murene er skæve. Vinduerne er isat med forskellig dybde. Dette anser Tryg ikke for sit ansvar, eftersom det første tilbud er indhentet af klageren!

Manglerne ved taget rubricerer Tryg som en følge af facadearbejdet. Det er svært at se hvorfor. Hvis problemet er, at taget ikke rækker ud over skalmuren, og Tryg i øvrigt argumenterer for, at murene er rejst nøjagtigt på det sted, hvor de stod, kan manglerne ikke være en følge af facadearbejdet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 21/2 2007 bl.a.:

- At det er selskabets opfattelse, at det ikke har overtaget rekvirentrollen for den fejlslagne udbedring af skaderne.
- At valget af håndværker alene er foretaget af klageren selv. Selskabet har på ingen måde anbefalet eller henvist til denne.
- At taksatoren eller selskabets skadeafdeling ikke på noget tidspunkt er blevet informeret om, at klageren ikke ønskede, at skadeudbedringen blev udført af N.T. ApS.
- At klageren - i forbindelse med skadeudbedringen - selv har aftalt og bestilt renovering af ejendommens badeværelse hos N.T. ApS.
- At selskabet i den forbindelse ønsker en kopi af tilbud og faktura, som klageren har modtaget i forbindelse med udbedring af de ikke dækningsberettigende forhold på badeværelset m.v.
- At klageren i en del af udbedringsperioden selv har boet på ejendommen, ligesom det var klageren selv, der konstaterede, at arbejdet ikke skred frem som planlagt.
- At det ikke bør komme selskabet til skade, at taksatoren har været behjælpelig med at tage kontakt til entreprenøren i forbindelse med, at udbedringen ikke viste sig at være udført tilfredsstillende.
- At det ikke er usædvanlig praksis, at selskabet er behjælpelig i eventuelle konfliktsituationer, selvom det ikke er selskabet, der har rekvireret de håndværkere, der giver anledning til problemerne.

- At klageren den 13/12 2004 fremsendte en sms-besked til taksatoren med to telefonnumre til entreprenøren med henblik på, at taksatoren kunne fremskynde processen. Det forhold, at klageren havde to numre til entreprenøren, viser tydeligt, at klageren også har haft kontakt med N.T. ApS.
- At taksatoren - i forbindelse med hans henvendelse til N.T. ApS. - flere gange var på den forsikrede ejendom for at se, om arbejdet skred frem, men at han ikke derved har ført tilsyn med arbejdets håndværksmæssige stand.
- At entreprenøren i e-mails med kommentarer til den af taksatoren og klageren udarbejdede mangelsliste har undret sig over, hvorfor klageren ikke har reklameret direkte over for ham.
- At selskabet - som følge af, at sagsforløbet kunne give klageren tvivl om, hvem der havde stået som rekvirent for en del af arbejderne - alene har tilbudt at betale for udbedring af de mangler, der er opstået i forbindelse med udbedring af ekstraarbejdet vedrørende bagmurene og fundamentet. Dette er ikke en følge af, at selskabet har anerkendt at have overtaget rekvirentrollen således som påstået af klagerens advokat.
- At selskabet fastholder, at det ikke vil betale for de mangler, der kan henføres til udbedringen af den oprindeligt accepterede skade vedrørende opmuring af nye formure og isætning af murbindere, således som det fremgår af det af klageren oprindeligt fremsendte tilbud fra N.T. ApS.

Til støtte for sagen har selskabet desuden henvist til responsum 2441 af 25/9 1981 fra Assurandør-Societetet (nu Forsikring & Pension) samt en række kendelser fra ankenævnet.

For så vidt angår advokatens påstand om, at den manglende isolering mellem for- og bagmurene udgør en dækningsberettigende skade anfører selskabet i skrivelse af 21/2 2007 bl.a.:

> "Det er vores opfattelse, at ydervægge på ejendommen oprindeligt var udført med manglende hulmursisolering, blandt andet fordi der stedvist ikke var tilstrækkelig hulmur til isolering. Da ny tegl formur er opmuret ved samme placering har det derfor ikke været muligt for håndværkeren at udføre hulmursisolering, bortset fra på den nederste del.

Den manglende isolering er aldrig blevet accepteret som en skade på ejerskifteforsikringen og kravet om nedrivning af tegl formur, etablering af nye, bredere fundamenter opmuring af ny tegl formur og ilægning af isolering kan følgelig ikke anerkendes.

Som anført af advokat N.A. fremgår det af tilstandsrapportens side 13, bygningskonstruktioner, oplysninger til ejerskifteforsikring, at hulmuren er isoleret. Det fremgår dog klart, at oplysningerne under dette punkt i tilstandsrapporten er beregnet til forsikringsselskabets udarbejdelse af tilbud på ejerskifteforsikring, samt at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse og konstruktionsudformning.

Vi kan i den forbindelse henvise til kendelse nr. 67.323 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor oplysningen i tilstandsrapporten om, at der var hulmure, ikke var en tilsikring, som kunden kunne støtte ret på overfor selskabet.

Vi henviser i øvrigt til nævnets kendelser 62.361 og 66.149, der begge fastslår, at manglende hulmursisolering ikke udgør en dækningsberettiget skade.
…
Konklusion:
Manglende isolering udgør ikke en skade i henhold til betingelsernes pkt. 3, og af den grund kan vi ikke tilbyde dækning heraf."

I relation til advokatomkostningerne vedstår selskabet det tidligere tilsagn om dækning af rimelige advokatomkostninger for den tid, som klagerens advokat har brugt på at få selskabet til at acceptere ansvaret for dele af det udførte ekstraarbejde. Derimod fastholder selskabet, at det ikke vil betale sagsomkostningerne til førelse af sagen i ankenævnet eller for sagsomkostninger i øvrigt.

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 15/3 2007 bl.a.:

- At klageren alene har indhentet det oprindelige tilbud på 166.270 kr. ekskl. moms, mens de senere tilbud på udgravning af ny sokkel, montering af gangbro samt gavlpartier, renskæring af gasbeton, udkradsning af fuger, opfugtning og ommuring fra samme firma, som beløber sig til 4-500.000 kr. ekskl. moms, ikke er indhentet af klageren, hvorfor de må være indhentet af selskabet eller taksatoren.
- At selskabet har foretaget udbetalinger i sagen for ca. 950.000 kr.
- At selskabet på ingen måde har argumenteret overbevisende for, at klageren selv har rekvireret arbejdet.

- At sagsforløbet har været så sammenblandet, at selskabet allerede kort efter arbejdernes iværksættelse reelt overtog ansvaret for hele sagen.
- At klageren ikke har indgået aftale med N.T. ApS. om renovering af et badeværelse.
- At selskabet selv har indgået aftale med firmaet om renskæring af gasbeton etc., herunder nedtagning af køkken, vægge samt etablering af samme, jf. tilbud af 16/8 2004 fra N.T. ApS.
- At selskabet ikke har redegjort for, hvad der skete i perioden foråret 2004 til slutningen af 2004, herunder hvilke arbejder der blev rekvireret i den periode, samt hvilke betalinger der blev foretaget.
- At spørgsmålet om, hvorvidt den manglende isolering udgør en dækningsberettigende skade, må være genstand for en kommende retssag.
- At advokaten foreløbig har anvendt 42 timer på sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
9. Hvorledes beregnes erstatningen?
9.1 Ejerskifteforsikringen
Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at spørgsmålet om selskabets ansvar i sagen bør afgøres efter en nærmere bevisførelse vedrørende sagsforløbet. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bør foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s:

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand