

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. november 2022 blev i sag nr. 98464:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Aros Forsikring
Viby Ringvej 4
8260 Viby J

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har retshjælpsforsikring. I klage af 12/7 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen omhandler entreprisarbejder vedrørende opførsel af beboelsesejendom beliggende [adresse 2]. Under de igangværende arbejder har entreprenøren afsat soklen og dermed huset i en forkert kote i henhold til det aftalte. Entreprenøren bliver bekendt med forholdet allerede i starten af juni 2020, idet entreprenøren foretager en fornyet opmåling af koten, hvorved der konstateres fejl opmåling af koten fra landinspektørens side. Dette er således anerkendt af entreprenøren.

Ydermere er sandpuden anlagt i den højde som [entreprenøren] har godkendt, hvilket er sket over for entreprenøren, der anlagde sandpuden. En godkendelse, der beror på en fejlagtig opmåling.

Entreprenøren har derfor bedt min klient om at vælge mellem enten nedrivning og genopførelse eller accept af den fejlagtige kote med efterfølgende krav på erstatning. Tilbud herom er fremsat den 23. juni 2020.

Min klient har ikke ønsket at overtage et hus, der er opført i den pågældende kote, idet bygningen således vil ligge væsentlig over de omkringliggende ejendomme og dermed medføre indkigsgener fra naboer, manglende mulighed for at anvende have mv. Desuden var opførelse i samme kote som på det tidligere hus, en forudsætning for byggeriet.

Af den grund har min klient valgt, at der skal ske nedrivning og reetablering i den aftalte kote som tilbudt. Accept af tilbuddet er meddelt entreprenøren den 24. juni 2020. Dette sker således på et

tidspunkt i byggeprocessen, hvor der endnu var proportionalt at kræve reetablering, idet byggeriet på daværende tidspunkt ikke var nær så fremskredet, som det nu er tilfældet.

Entreprenøren har efterfølgende ikke effektueret aftalen om nedrivning og genopførelse, men har i modsætning hertil, egenhændigt og for egen risiko valgt at forsætte byggeriet, i strid med bygherres vilje. Dette har således medført, at min klient som bygherre er blevet påført større omkostninger i forbindelse med reetablering, og at der inden for ganske kort tid er udført et nøglefærdigt hus i strid med aftalen.

Min klient kan ikke acceptere koten i den nuværende placering og må som en naturlig følge heraf afvise at overtage et hus, der ikke lever op til det aftalte, trods det forhold, at dette har været kendt for entreprenøren gennem hele opførelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækningstilsagn til anlæggelse af retssag samt dækningstilsagn til den afholdte skønsforretning."

Selskabet har i brev af 16/8 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"(I) Tvisten

Indledningsvis skal det italesættes, at ankenævns sagen drejer sig om, at klager ønsker retshjælpstilsagn til førelse af en retssag mod [entreprenøren], da klager mener, at entreprenøren ved opførelsen af klagers ejendom beliggende [adresse 2] har afsat soklen forkert, således at huset er opført i en forkert kote.

Tvisten er dermed en mangelssag ved opførelsen af klagers nye hus, idet det skal fremhæves, at der søges om retshjælp til indledning af en retssag mod [entreprenøren] og ikke landmåleren, der har foretaget den forkerte opmåling. Dette har betydning for søgsmålsgrundens opståen, jf. nærmere herom under pkt. III.

(II) Klagers forsikringsforhold

Klager har tegnet indboforsikring i selskabet med ikrafttræden pr. 1. januar 2020, jf. vedlagte police (bilag A) og tilhørende forsikringsbetingelser (bilag B).

Som det fremgår af policen for indboforsikringen, er forsikringsstedet for indboforsikringen '[adresse 1]'.

Til klagers indboforsikring er der tegnet retshjælpsforsikring, og det er de sædvanlige vilkår fra Forsikring & Pension, der finder anvendelse, jf. bilag C.

Klager har imidlertid ikke tegnet husforsikring for huset beliggende [adresse 2] – hverken under opførelsen eller efterfølgende.

Med andre ord har klager ikke tegnet og betalt præmie for hverken bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse (kaskoforsikring, inkl. retshjælp) eller andre øvrige tilvalgsdækninger svarende til en sædvanlig husforsikring.

(III) Selskabets vurdering af sagen

Selskabet har afvist at bevilge retshjælp til en retssag mod [entreprenøren], jf. bilag D, E og F, og selskabet har ikke ved nærværende ankenævns sag fundet anledning til at ændre sin afgørelse.

Det er således fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har tegnet en relevant bygningsforsikring med retshjælpsforsikring, der dækker tvisten relateret til opførelsen af huset beliggende [adresse 2].

Det følger af vilkårene for retshjælpsforsikringen, pkt. 1, sammenholdt med pkt. 13, at tvistens karakter er afgørende for, hvilken retshjælpsforsikring der kan dække tvisten, og til hvilken forsikring anmeldelse skal ske.

Videre fremgår det, at tvister om fast ejendom, motorkøretøj og båd som udgangspunkt kun kan dækkes over retshjælpsforsikringen for pågældende faste ejendom, motorkøretøj eller båd.

I relation til fast ejendom er det derudover angivet i pkt. 13.1, at hvis sikrede er part i tvisten som ejer eller tidligere ejer af den forsikrede ejendom eller bruger af ejendommen i sin helhed, kan tvisten som udgangspunkt kun dækkes af retshjælpsforsikringen tilknyttet bygningsforsikringen.

Hvis der ikke er tegnet kaskoforsikring for den faste ejendom (som tilfældet er), kan der – med nedenstående undtagelser – ikke opnås retshjælpsforsikring til denne type tvister.

Herefter er det anført, at retshjælpsforsikringen tilknyttet indboforsikringen kan dække tvister i relation til fast ejendom i følgende tilfælde:

- a) Tvister, hvori sikrede er part som ejer eller bruger af fast ejendom i indtil 14 dage efter at sikrede er blevet ejer af ejendommen
- b) Tvister vedrørende ubebyggede grunde. Dækningen ophører 14 dage efter, at byggeri af hus eller fritidshus er påbegyndt
- c) Tvister vedrørende brug af fast ejendom i dens helhed mellem sikrede som bruger og ejeren
- d) Tvister, hvori sikrede er selvstændig part som indehaver eller bruger af en andels- eller ejerlejlighed i dens helhed, og som hovedsageligt anvendes til sikredes private beboelse. Andelsboligforeninger er ikke dækket af de enkelte andelshaveres retshjælpsforsikringer
- e) Tvister, hvor en ejerforening repræsenterer de enkelte ejere. Dette gælder, hvis ejerforeningen ikke har tegnet retshjælpsforsikring, eller dækningssummen på ejerforeningens retshjælpsforsikring er opbrugt

Endelig skal det nævnes, at vilkårenes pkt. 4 fastslår, at forsikringen alene dækker omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden indtræder i perioden fra forsikringens ikrafttræden og indtil dennes ophør.

Søgsmålsgrunden anses for indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten.

Det centrale ved gennemgangen af vilkårene ovenfor er pkt. 13.1, litra b), hvoraf det fremgår, at dækningen ved ubebyggede grunde ophører 14 dage efter, at byggeriet af huset er påbegyndt.

Formålet med dette vilkår er ifølge Retshjælpsforsikringen af Michael S. Wiisbye, s. 469 f., at yde retshjælpsdækning til tvister for ubebyggede grunde, hvor det (endnu) ikke har været muligt at tegne en bygningsforsikring. Som Michael S. Wiisbye videre skriver på s. 469 og frem, vil det som regel være muligt at tegne bygningskaskoforsikring med retshjælpsdækning, når byggeriet er gået i gang, og derfor er det bestemt, at dækningen under indboforsikringen kun gælder i de første 14 dage. 14-dages-fristen må dermed betragtes som en objektiv dækningsbegrænsning i tid.

I Aros Forsikring var – og er – det muligt at tegne dækning for bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse (dvs. kaskodækning, inkl. retshjælp) allerede fra byggeriets start, hvilket fremgår af pkt. 7 i indtegningsreglerne for 'husforsikring P24-01', der var de gældende i 2020.

De daværende indtegningsregler fremlægges som bilag G, idet vi skal fremhæve følgende udpluk herfra:

7 Under opførelse, tilbygning og ombygning

Under opførelse:

Der beregnes normal præmie af brand og anden bygningsbeskadigelse fra byggeriets start. Når byggeriet er færdigt kan forsikringen udvides med øvrige tilvalgsdækninger. (noteres på begæringen). Obligatorisk selvrisiko kr. 2.000 af enhver skade som ikke er ratgivende. Policen vil blive påtegnet med en klausul.

Således kan det fastslås, at kunder i Aros Forsikring kunne (og kan) tegne dækning for brand og anden bygningsbeskadigelse (inkl. retshjælp) fra byggeriets start, men at dette ikke er sket i nærværende sag.

Klager har således ikke på skadetidspunktet været i dækning (hos Aros Forsikring) hverken for brand, anden bygningsbeskadigelse, ej heller retshjælp, på en husforsikring.

Spørgsmålet er herefter, om klager kan opnå retshjælpsdækning under indboforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 13.1.b sammenholdt med pkt. 4.

Twisten udspringer af, at soklen til huset blev afsat forkert (af landmåleren), hvorfor huset er blevet opført i en forkert kote. Klager har indledt retssag mod [entreprenøren], som blev bekendt med landmålerens fejlagtige opmåling primo juni 2020 (uden nærmere datering). Dette er der ikke tvist om parterne imellem.

Således må søgsmålsgrunden for en tvist mod [entreprenøren] anses for indtrådt primo juni 2020, da [entreprenøren] blev bekendt med fejlen.

Aros Forsikring har ikke herved taget stilling til, hvornår tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen til en eventuel retssag mod landmåleren skal fastsættes til, da der ikke er søgt om retshjælpsdækning til en sådan retssag.

Det fremgår dernæst af bilag H, at byggeriet er startet op i uge 20 i 2020, idet selskabet lægger til grund, at opstarten af byggeriet er sket mandag i den pågældende uge, dvs. at byggeriet blev igangsat pr. 11. maj 2020.

Dækningen på indboforsikringen må som følge heraf anses for ophørt 14 dage herefter, hvilket tidspunkt var d. 25. maj 2020.

Eftersom tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen må anses for indtrådt primo juni 2020, da [entreprenøren] blev bekendt med fejlen, ligger tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen for så vidt angår den aktuelle tvist mod [entreprenøren] senere end 14 dage efter, at byggeriet blev igangsat.

Med andre ord ligger tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen efter, at dækningen på indboforsikringen i pkt. 13.1.b, er ophørt, hvorfor klager heller ikke kan opnå retshjælpsdækning på indboforsikringen.

Da klager ikke har bevist, at tvisten mod [entreprenøren] er opstået indenfor 14-dages-fristen i pkt. 13.1.b, og da klager har undladt at tegne en husforsikring med dækning for brand og anden bygningsbeskadigelse (kaskodækning, inkl. retshjælp), kan selskabet i intet tilfælde bevilge klager retshjælp til en retssag mod [entreprenøren]."

Klagerens advokat har i brev af 6/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad) Tvisten

Som Aros Forsikring ved brev af 24. august 2021 er oplyst om, har [entreprenøren] stævnet klager med påstand om overtagelse af bygningen samt betaling heraf før klager kunne nå at anlægge sagen, der er søgt om retshjælp til. Tvisten beror dog forsat på landmålerens fejlagtige afsætning af koten, hvorfor tvisten mellem retssagens parter angår, hvorvidt klager er forpligtet til at overtage bygningen eller ej.

Det er imidlertid korrekt, at der ikke søges retshjælpsdækning til en sag mod landmåleren, idet klager ikke har et aftaleforhold med landmåleren, henset til at klager alene har entreret med totalentreprenøren, ...

Ad) Klagers forsikringsforhold

Det korrekt som anført, at klager ikke har tegnet husforsikring for huset beliggende [adresse 2], hverken under opførelsen eller efterfølgende. Dette beror naturligvis på, at klager alene ejer grunden under bygningens opførelse og dermed ikke var eller er ansvarlig for hændelser under byggeriet, på hvilket tidspunkt totalentreprenøren havde tegnet og var dækket af byggeskadeforsikring. Se vedlagte bilag 1.

Det fremgår af Aros Forsikrings forsikringsbetingelser P24-01 for husforsikring (bilag 2), herunder bygningsforsikringen, der var gældende i 2020, at bygningsforsikringen omfatter forsikringstage- ren som ejer eller bruger af ejendommen.

Henset til at huset endnu ikke er overtaget af klager grundet de konstaterede mangler, synes klager ikke at være omfattet af den dækningsberettigede personkreds. Afvisning af overtagelsen har således medført, at huset hverken ejes eller bruges af klager førend der foretages en afleveringsforretningen med nøgleoverdragelse, hvilket endnu ikke er sket. Modsætningsvist betyder det videre, at huset opført på klagers matrikel, på nuværende tidspunkt er ejet af entreprenøren, ... Som følge af at huset ikke er klagers ejendom – og ej heller var dette på tidspunktet for tvistens

oprindelse – har klager ikke haft anledning til at tegne husforsikring, idet skader på huset under opførelsen er omfattet af entreprenørens forsikring.

Ad) Selskabets vurdering af sagen

Aros Forsikring henviser i sit indlæg til pkt. 13.1 i vilkårene for retshjælpsforsikringen ved angivelse af, at hvis sikrede er part i tvisten som ejer eller tidligere ejer af den forsikrede ejendom eller bruger af ejendommen i sin helhed, kan tvisten som udgangspunkt kun dækkes af retshjælpsforsikringen tilknyttet bygningsforsikringen.

Der henvises i det hele til ovenstående afsnit, hvorved det er anført, at klager ikke opfylder betingelserne om at være ejer eller tidligere ejer af den forsikrede ejendom eller bruger af ejendommen i sin helhed. Dette henset til, at klager ikke har overtaget byggeriet og således ikke opfylder kravet til den omfattede personkreds.

For så vidt angår indboforsikringens dækning af tvister i relation til fast ejendom, anføres det, at søgsmålsgrunden skal være indtrådt i perioden fra forsikringens ikrafttræden og indtil dennes ophør.

I henhold til det almindelige princip i dansk forsikringsret, skadesårsagsprincippet, er selskabet ansvarlig for forsikringsbegivenheder, hvis årsag opstår i forsikringstiden, selvom følgerne først viser sig efter forsikringstidens udløb.

Tvisten mellem retssagens parter udspringer af, at klager ikke kan acceptere at overtage et hus, der ikke er opført i den aftalte kote. Førre byggeriet reelt blev påbegyndt og første spadestik taget, afsatte den af totalentreprenøren bestilte landmåler en fejlagtig kote grundet fejl på landmålerens målerudstyr. Afsætningen af koter er som udgangspunkt det første der sker i forbindelse med opstarten af byggeriet.

Årsagen til tvisten hidrører således fra landmålerens fejlaftsætning af bygningen, dvs. opsætning af galger, der anviser i hvilken kote/højde bygningen skal anlægges i. Afsætning af bygningen foretages som det første og er grundstenen for at kunne påbegynde opførelsen af huset, herunder udgravning og etablering af sandpude mv. Jeg henviser i den forbindelse til bogen Struktør og brolægger, der er erhvervsskolernes grundbog, udgivet på forlaget Praxis – Erhvervsskolernes Forlag. Som bilag 3 vedlægges uddrag herfra, der kan findes på følgende link: <https://struktoerogbrolaegger.praxis.dk/1795>

Heraf fremgår det om afsætningen:

'Galgerne skal man placere så de står så tæt på byggeriet som muligt uden at stå i vejen for opgravning og byggearbejde, helst minimum 0,8 m.'

Ovenstående indikerer således, at afsætningen allerede sker forud for opgravningen.

Som dokumentation for landmålerens afsætning fremlægges som sagens bilag 4 afsætningsplan, dateret den 27. april 2020. Ankenævnet kan herefter lægge til grund, at afsætningen skete senest på dette tidspunkt.

Ankenævnet for Forsikring

7.

98464

Det kan ikke lægges til grund som sket af Aros Forsikring, at søgsmålsgrunden først er når [entreprenøren] blev bekendt med fejlen, jf. skadesårsagsprincippet.

Det gøres desuden gældende, at Aros Forsikring ikke kan sondre mellem henholdsvis sag mod [entreprenøren] og mod landmåleren, idet disse identificeres som samme. Der er ikke grundlag for at rejse et direkte krav mod underentreprenører som klager ikke har en aftalemæssig relation til. Der må derfor rettes krav mod totalentreprenøren, der er ansvarlig for underentreprenørers fejl og forsømmelser.

Som følge af at [entreprenøren] ikke har anmeldt påbegyndelse af byggeriet til kommunen kan der ikke fremlægges skriftlige oplysninger om en eksakt dato for påbegyndelse af byggeriet.

Imidlertid må der skeles til bilag H, hvoraf fremgår at byggeriet blev påbegyndt den 11. maj 2020, hvilket også er lagt til grund af Aros Forsikring.

Henset til at landmålerens afsætning skete senest den 27. april 2020, kan ankenævnet lægge til grund, at søgsmålsgrunden er sket i forsikringstiden og dermed af den grund er omfattet af indbo-forsikringens dækningsperiode.

Som følge af at tvisten beror på forhold opstået inden for den i forsikringsvilkårenes pkt. 13.1.b angivne periode og udgør en tvist vedrørende en – på tidspunktet for tvistens opståen – ubebygget grund, er det min opfattelse, at der på denne baggrund skal ydes retshjælpsdækning til sagen mellem [entreprenøren] og klager.

Det skal afslutningsvist anføres, at henset til at landmåleren har afsat koten senest den 27. april 2020 og byggeriet først påbegyndes i uge 20, den 11. maj 2020, kunne klager således ikke tegne husforsikring af hvilken grund det Aros Forsikring anførte om mulighed for tegning af husforsikring tilbagevises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af entrepriseaftalen mellem klageren og entreprenøren fra januar 2020 fremgår bl.a.:

"**Betalingsform** - sæt x ud for om ud ønsker rateplan eller betal ved indflytning

...

☒	Betal ved indflytning <i>Entreprisenum betales således</i>	
100%	Forfælder inden nøgleoverdragelse. Aflæveringsforretning afholdes ca. 7-14 dage før nøgleoverdragelse, således at mangelaftjælpning kan finde sted inden nøgleoverdragelse. <i>Entreprisenum inkl. eventuelle merkøb skal være indbetalt senest ved nøgleoverdragelse, for at nøgleoverdragelse kan finde sted.</i> <i>Evt. forsinkelse på grund af manglende betaling er ikke ansvarspådragende for [redacted] - fx. dagbod, ekstra husleje, udgifter til lån m.v.</i> <i>Forbehold for materialeleverancer til mangelaftjælpning.</i> <i>Såfremt der refterer mangler ved nøgleoverdragelse, kan det aftales, at bygherre deponerer et beløb pr. mangel, der modsvarer manglens værdi.</i> <i>Evt. beløb deponeres på [redacted] deponeringskonto og frigives af bygherre når manglen er udbedret.</i>	kr. 2.293.510

...

Ankenævnet for Forsikring

8.

98464

Generelle forudsætninger

...

[Entreprenøren] tegner almindelig entrepriseforsikring, som også dækker storm og brand. Forsikringen omfatter også bygherre og alle underentreprenører, hvis entreprisum er medregnet i denne entreprisum. [Entreprenøren] tegner lovpligtig byggeskadeforsikring for byggeriet, udlæg hertil indehold.

...

Tegnestue

[Entreprenøren] forestår byggesagsansøgning.

[Entreprenøren] leverer nødvendige attestationer fra autoriserede fag, som er krævet i byggetilladelsen.

[Entreprenøren] foretager kvalitetssikring og udarbejder arbejdstegninger til eget brug og efter eget behov.

Følgende tegninger godkendes af bygherre og fremsendes til denne på mail inden byggestart

- Situationsplan
- Grundplan
- Facader
- Elplan

[Entreprenørens] arkitekt forestår projektering, inklusive er op til 3 revisioner af plantegning, facader og situationsplan. Inkl. [entreprenørens] Vision - 30 eksteriør visualiseringer.

[Entreprenøren] leverer teknisk dokumentation, som forlanges af bygningsmyndighederne og som vedrører [entreprenørens] arbejder. Såfremt bygherre eller dennes rådgiver forlanger teknisk dokumentation, kontrol eller ændringer er dette en bygherreudgift og faktureres særskilt. Eventuel forsinkelse af byggeriet pga. dokumentationskrav fra bygherre eller dennes rådgiver, giver [entreprenøren] ret til tidsfristforlængelse."

Af korrespondance mellem klageren og kloakmesteren af 10/6 2020 fremgår bl.a.:

"[Fra kloakmesteren]

Tallene på brættet er efterhånden ved at være lidt utydelige - det jeg kan læse er: 4,6??

Vi er blevet bedt om at lave sandpude for hus ca. 45 cm under denne kote, samt byggesand ca. 25 cm under.

...

[Fra klageren]

Og det er fra [entreprenøren] du har fået den info?

...

[Fra kloakmesteren]

Ja, ... bad mig efterlade sandpuden i denne højde."

Af landmålerens mail af 22/6 2020 til entreprenøren fremgår bl.a.:

"Hermed opdateret sitplan fra vores måling i lørdags.

Der er desværre sket noget med vores GPS på vores foreløbige afsætning kan jeg konkludere på planen.

Ankenævnet for Forsikring

9.

98464

Der er indmålt vores højdefiksgalge og soklen hvilket begge står i 4.89.

Hvad gør vi herfra?"

Af entreprenørens mail af 23/6 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Det er simpelthen så uheldigt det her!

Som I har set på nedenstående, har Landmåler haft en fejl på hans udstyr.

Efter at have målt højderne op i lørdags kan det konstateres at huset er afsat i kote 4.89 hvor højden skulle have været kote 4.67 altså en højde forskel på 22cm.

Landmåler har en forsikring som kan dække evt. ekstra omkostninger i forbindelse med fejlafsætning.

[Entreprenøren] har ingen ekstra omkostninger forbundet med højdeforskellen.

I må ikke være i tvivl om at vi er på Jeres side og vi vil derfor gerne stille en samtale til rådighed med vores advokat således i kender jeres rettigheder samt muligheder i forbindelse med dette.

Hvis i som bygherre har ekstra omkostninger vil dette blive dækket af forsikringen oplyser Landmåler.

Vi ser 2 scenarier.

1. Bygherre stopper byggeriet med ønsket om at fjerne det 'halvfærdige' hus og starte forfra med den konsekvens at byggeriet vil blive udsat for nu et ukendt antal måneder. Denne løsning anbefales ikke, da det kan trække ud med forsikringen og vi derfor umuligt kan forudsige konsekvensen heraf.
2. Bygherre accepterer højden forskellen på de 22 cm og fremkommer med et krav om erstatning på ekstra udgifterne der er forbundet med højde forskellen. Ekstra sand, ekstra jord, ekstra haveanlæg mv.

Lad mig høre fra jer."

Af klagerens advokats mail af 24/6 2020 til entreprenøren fremgår bl.a.:

"Jeg kan i den forbindelse oplyse, at min klient ønsker at huset bliver placeret i den korrekte højde, hvilket reelt betyder at det nuværende byggeri skal fjernes, og der skal startes forfra.

I den forbindelse, skal jeg venligst anmode om at få oplyst, hvorfor byggeriet er afsat i den kote, du henviser til i din skrivelse af 23. juni 2020.

Jeg var g.d. forbi byggepladsen med en byggesagkyndig, der ikke kunne forstå den afsatte kote, idet den ligger væsentligt over de omkringliggende ejendomme.

På baggrund af dette, vil jeg derfor foreslå, at reetablering sker i en anden kote, således byggeriet er i niveau med de omkringliggende ejendomme.

Der er endvidere nogle forhold vedr. indflytningstidspunkt, tidsplan og dagsbod som skal afklares. Hertil kommer min klients merudgift til ekstra sandpude, pga. fejlkoten."

Af entreprenørens advokats mail af 25/6 2020 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Tilsyneladende er der sket en fejl i forbindelse med, at huset blev afsat af landmålere, og dette er forklaringen på den lidt højere beliggenhed end oprindeligt forudsat.

Du anfører nedenstående, at det allerede opførte byggeri skal fjernes, og nyt byggeri iværksættes. Henset til værdispildsbetragtninger kan jeg ikke tilslutte mig dette synspunkt. Byggeriet med den nuværende byggehøjde kan ifølge min klient rummes indenfor samtlige planer m.v. for området.

Såfremt du fastholder, at byggeriet skal standses med henblik på at få afklaret, hvorvidt det allerede udførte byggeri skal nedrives, så er det naturligvis en standpunktsrisiko, som du og dine klienter indtager. Jeg skal i den forbindelse tage forbehold for min klients retsstilling i forhold til, hvad et sådant byggestop måtte medføre.

Jeg foreslår, at byggeriet fortsætter, da der allerede er udført byggeri for mere end ½ mio. kr. Såfremt din klient mener at have krav på økonomisk kompensation som følge af den højere byggekote og den udførte sandpude, så skal jeg opfordre til, at dette gøres gældende overfor min klient, hvorefter min klient kan gøre kravet gældende videre mod sin underentreprenør – landinspektøren, så denne får mulighed for at inddrage sit forsikringselskab."

Af klagerens advokats mail af 30/6 2020 til entreprenørens advokat fremgår bl.a.:

"Vi har ikke ophævet, men forventer din klient etablerer huset i den aftalte højde.

Såfremt I afstår herfra, må I påregne at min klient ikke vil modtage huset når det er færdigt.

Vælger [entreprenøren] at fortsætte ufortrødent, forbeholder jeg mig min klients retsstilling i enhver henseende.

Jeg skal endnu engang henvise til, at din klient selv har tilbudt min klient at starte byggeriet forfra, jf. den mail jeg tidligere har fremsendt til dig.

Min klient har ikke opgjort tabet – hvilket jeg heller ikke kan se min klient er forpligtet til på nuværende tidspunkt.

Min klient skal først modtage huset på det aftalte afleveringstidspunkt, og hvordan din klient når dertil, vil jeg ikke forholde mig til.

Det virker dog besynderligt, at I vil fortsætte med et byggeri der er afsat forkert – og derved påføre din klient større omkostninger i forbindelse med reetablering.

Ankenævnet for Forsikring

11.

98464

Og jeg er klar over du ikke mener din klient skal reetablere, men så må din klient jo løbe den risiko.

Såfremt din klient uanset hvad vil fortsætte byggeriet, bedes du bekræfte at du er indforstået med at vi anlægger en sag omkring placeringen, således denne kan køre sideløbende med byggeriet."

Af kommunens svar af 3/7 2020 til entreprenøren fremgår bl.a.:

"... Kommune har ikke nogen bemærkninger til den ændrede sokkelkote, da byggeriet holdes indenfor byggeretten.

Byggetilladelsen af d. 18-03-20 er derfor stadig gældende."

Af klagerens advokats mail af 24/8 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har siden fremsendelsen af klagen, talt med flere forsikringsselskaber mhp. om man som forsikringstager hos dem kan tegne forsikring, der dækker forholdet eller om dette er dækket af indboforsikringen. Uafhængigt af hinanden har hhv. [3 andre selskaber] oplyst, at der under opførelsen ikke kan tegnes husforsikring, der omfatter retshjælp. Dette beror på, at forsikringen af brand og stormskade/anden bygningsbeskadigelse er en sumforsikring uden tilknyttet kaskodækning, hvilket betyder at forsikringen ikke indeholder retshjælpsdækning.

I medfør heraf forekommer usædvanligt, at der skulle være retshjælp tilknyttet Aros Forsikrings husforsikring under opførelse. Fastholdes dette imødeses dokumentation herfor."

Til orientering kan jeg oplyse, at Forsikring & Pension angiveligt ikke har oplevet denne problematik."

Af klagerens advokats mail af 1/9 2020 til landmåleren fremgår bl.a.:

"På vegne af min klient – ejeren af matriklen på [adresse 2] – retter jeg hermed henvendelse vedrørende koteafsætningen, der blev udført i begyndelsen af 2020 til det kommende hus på [adresse 2] for [entreprenøren].

I den forbindelse har jeg brug for at vide, hvilken **dato** afsætningen helt nøjagtig fandt sted.

Har du mulighed for at tilsende mig noget dokumentation på datoen for afsætningen?"

Af landmålerens svar af 2/9 2020 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"En igangværende sag hvor der er involveret forsikringsselskab vil jeg bede dig om at henvende dig til dem hvis der er spørgsmål eller lignende da jeg hverken vil eller kan blande mig i dette."

Af entreprenørens advokats stævning af 12/11 2020 fremgår bl.a.:

"**Påstand:**

Sagsøgte tilpligtes at betale kr. 2.287.358,37 med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg og til betaling sker.

...

Det fremgår direkte af skrivelsen, at overtagelse af huset afvises. Afvisning sker med henvisning til, at huset skulle være behæftet med mangler.

Det er imidlertid sagsøgers opfattelse, at det pågældende byggeri ikke lider af så væsentlige mangler, at sagsøgte kan afvise overtagelsen af huset.

På den baggrund er det sagsøgers opfattelse, at sagsøgte er forpligtet til at betale den aftalte entreprisesum, hvilket sagsøgte imidlertid med sin afvisningsskrivelse har afvist at gøre, hvorfor nærværende sagsanlæg er nødvendiggjort.

...

Sagsøgte har, som det fremgår af afvisningsskrivelsen, gjort opmærksom på, at byggeriet ligger i en anden kote end den, der fremgik af oprindeligt tegningsmateriale. Imidlertid er dette uden praktisk relevans for brugen af huset.

Der er således alene tale om et kosmetisk/æstetisk forhold, der ingen betydning har for husets levetid eller anvendelighed. Der er således ikke tale om et forhold, der på nogen måde kan berettigelse til at afvise modtagelse af huset.

Afslutningsvist skal fremhæves, at etablering af sandpude samt jordarbejder er bygherreleverancer, og altså arbejder, som sagsøgte selv har udført. I forbindelse med etablering af sandpuden har sagsøgte accepteret de arbejder, der ligger forud herfor, og har efterfølgende etableret sandpuden med henblik på, at sagsøger skulle etablere huset på denne."

Af klagerens advokats svarskrift fremgår bl.a.:

"PÅSTAND:

Frifindelse.

Det tages forbehold for at nedlægge en selvstændig påstand efter afholdelse af skønsforretningen.

SAGSFREMSTILLING:

Stævningen giver anledning til følgende bemærkninger.

Denne sag drejer sig om en totalentreprise udbudt af sagsøgte som bygherre og forestået af sagsøger som totalentreprenør.

Nærværende tvist vedrører udstående fejl og mangler, som sagsøger har afvist at udbedre, trods tilsagn herom.

...

Det gøres gældende, at huset lider af sådanne mangler, der berettiger sagsøgte til at afvise overtagelsen af huset.

...

Det gøres endvidere gældende, at sagsøger ikke har været i stand til at levere huset i den kontraktmæssige stand, særligt henset til det forhold, der består i, at sagsøger har afsat huset i en forkert kote i henhold til det aftalte, samt de påberåbte mangler.

Sagsøger blev gjort bekendt med forholdet om den forkert afsatte kote allerede primo juni 2020, idet sagsøger selv foretog fornyet opmåling af koten, hvorved der konstateres fejlupmåling af koten forårsaget af sagsøgers kontraktparts og underleverandør, der afsatte højdefiksgalgerne til brug for anlæggelsen.

Fejlopmålingen blev desuden påpeget af sagsøgte's entreprenør i forbindelse med anlæggelsen af sandpuden, hvilket blev afvist af sagsøger. I den forbindelse bad byggeleder på nærværende byggeri, ..., hos ... entreprenøren om at efterlade sandpuden i den udførte kote. Dette fremgår også af sagens bilag G, jf. nedenfor.

Sokkelentreprenøren påpegede ifølge sagsøgte's oplysninger tillige fejlen vedrørende koten.

...

Sagsøger erkender ved skrivelse af den 23. juni 2020, at fejlen skyldes en af sagsøgers underentreprenører.

Sagsøger fremsender som følge af konstateringen af sagsøgers fejlupmåling, et tilbud til sagsøgte, hvori sagsøgte kan vælge mellem udbedring eller erstatning.

Tilbud fremsendes til sagsøgte den 23. juni 2020. Tilbud om udbedring eller erstatning fremlægges som sagens bilag B.

Sagsøgte har som følge heraf fremsendt accept af tilbuddet om udbedring den 24. juni 2020, hvilket i henhold til tilbuddet indebærer, at byggeriet stopper, hvorefter det 'halvfærdige' hus fjernes med den konsekvens at byggeriet bliver udsat for et ukendt antal måneder.

Sagsøgte's accept af det af sagsøger fremsendte tilbud, fremlægges som sagens bilag C.

Idet sagsøgte har antaget sagsøgers tilbud i sin helhed og uden forbehold eller tillæg, foreligger der herved en bindende aftale mellem parterne i medfør af aftalelovens regler om tilbud og accept.

Sagsøger opfordres (B) til at proceserklære om det bestrides, at der er indgået en bindende aftale, og i så fald med hvilke juridiske argumenter dette bestrides.

Sagsøgers advokat fremsender herefter skrivelse af den 25. juni 2020, hvori det oplyses, at sagsøger alligevel ikke kan tilslutte sig dette synspunkt. Skrivelsen fremlægges som sagens bilag D.

Det gøres herved gældende, at sagsøger på dette tidspunkt ikke kan tilbagekalde det accepterede tilbud og deraf den indgåede aftale.

Uagtet sagsøgte's accept af tilbuddet om udbedring ved reetablering af huset, har sagsøger ufortrødent arbejdet videre med opførelsen af huset, ligesom sagsøger som totalentreprenør har kontraheret med underentreprenører, der efterfølgende har udført installationer i huset.

Sagsøger opfordres (C) til at fremlægge alt korrespondance med landinspektøren vedrørende den fejlbehæftede afsætning, herunder omfanget af landinspektørens forsikringsdækning, som der henvises til i skrivelsen af den 23. juni 2020.

Sagsøger har ikke standset arbejdet med henblik på at afklare forholdet vedrørende den fejlagtige afsætning af koten.

Det gøres i den forbindelse gældende, at sagsøger siden primo juni 2020, hvor sagsøger blive bekendt med fejlen og senest på tidspunktet den 24. juni 2020, hvor sagsøgte accepterer tilbuddet om genopførelse, har videreført byggeriet.

Sagsøger opfordres (D) til at fremlægge dokumentation for byggeriets stade på tidspunktet for tilbuddets accept den 24. juni 2020.

For så vidt angår husets kote, var aftalen, at huset skulle placeres i samme højde som det forhenværende hus, hvilket sagsøgtes mor tidligere har ejet.

Parterne indgik aftale om, at huset skulle opføres i samme kote som det forhenværende hus på matriklen.

Sagsøgers tilkendegivelse af, at det anførte var aftalt fremlægges som sagens bilag E.

Det bemærkes i den forbindelse, at det forhenværende hus var anlagt uden sokkel, men at der herpå var på malet en sokkel, der alene var illusorisk.

Som sagens bilag F fremlægges billedokumentation, der viser det forhenværende hus på matriklen.

Sagsøger opfordres (E) til at fremlægge dokumentation for at det nuværende hus på matriklen er placeret i samme kote som det tidligere hus på matriklen.

Sagsøger har i myndighedssættet anført koten som 46.75 (4.675).

Sagsøger opfordres (F) til at oplyse, hvorfor sagsøger har fastsat koten som det aktuelt er sket.

Huset blev efter sagsøgtes opfattelse hverken opført i overensstemmelse med koten for det tidligere placerede hus på matriklen eller den i myndighedssættet anførte, men blev derimod opført i kote 4.89, grundet fejl hos sagsøgers underentreprenør.

Det gøres derved gældende, at arbejdet således ikke er udført som aftalt, hvorfor der foreligger en mangel.

Det følger af det mellem parterne indgåede aftalegrundlag, AB-Forbruger, § 40, stk. 1.

Manglen har således medført, at huset er afsat væsentligt over de omkringliggende ejendomme, hvorfor der efter sagsøgtes opfattelse er tale om en væsentlig mangel.

Sagsøgte bestrider således, at forfaldsdagen er kommet, idet sagsøger endnu ikke har afleveret huset uden væsentlige mangler.

Sagsøgte har igennem hele forløbet oplyst til sagsøger, at man ikke ville acceptere, at huset blev afleveret i en kote, der var i strid med det aftalte, jf. også sagsøgtes skrivelse af den 24. juni 2020, sagens bilag C og skrivelsen af den 30. juni 2020, sagens bilag G.

Det følger i den forbindelse af AB-Forbruger § 37, stk. 2, 1. pkt., at arbejdet ikke kan betragtes som afleveret, hvis der er væsentlige mangler og forbrugeren påberåber disse senest 10 arbejdsdage efter forbrugeren har fået meddelelse om, at arbejdet er udført.

Det gøres gældende, at sagsøger ikke har afleveret huset uden væsentlige mangler og at nøgleoverdragelser ikke er sket, hvorfor forfaldsdagen ej heller er kommet.

Sagsøger har i stævningen anført, at den fejlagtige kote er uden praktisk relevans for brugen af huset og at der alene er tale om kosmetisk/æstetisk forhold, der ingen betydning har for husets levetid eller anvendelighed.

Det af sagsøger anførte bestrides i sin helhed.

Det gøres herved gældende, at den fejlagtige afsætning af huset medfører udfordringer vedrørende vand afledning og adgangsforhold frem til huset, indkigsgener fra naboerne og fra vejen, manglende mulighed for at anvende haven, komplikationer i forbindelse med etablering af garage og adgang hertil.

Det bemærkes, at matriklens udformning og husets placering herpå, bidrager til at opretholde privatsfæren, idet matriklen og deraf huset, er afskærmet fra vejen og fra indkigsgener herfra. Ved at etablere huset i den anlagte kote, hindres muligheden for at værne om privatsfæren.

Idet sagsøger anfører, at forholdet er uden praktisk relevans for husets anvendelighed, opfordres (G) sagsøger, som entreprenør, til at oplyse, hvordan man vil sikre vandafledning på egen grund, sikre til strækkelige adgangsforhold frem til huset, imødekomme indbliksgener fra naboer og komplikation er vedrørende etablering af garage samt imødekomme manglende mulighed for at anvende haven.

Sagsøger har overfor sagsøgte anført, at den nye byggehøjde, trods den fejlagtige afsætning af koten, kan rummes inden for byggeretten og ikke er i strid med lov eller lokalplaner, hvilket er oplyst af ... Kommune.

Sagsøger opfordres (H) til at dokumentere at ovenstående er korrekt, samt at byggeriet ikke overskrider det skrå højdegrænseplan.

Det bemærkes herved, at ovennævnte oplysninger fra ... Kommune ikke medfører, at huset leveres i kontraktmæssig stand.

Afslutningsvist er det ubestridt, at etableringen af sandpuden og det dertilhørende jordarbejder er bygherreleverancer.

Det bemærkes dog, at sandpuden er udført i henhold til sagsøgers godkendelser og det er derved sagsøger, der til entreprenøren har oplyst den pågældende kote for anlæggelsen.

Entreprenørens oplysninger om forholdet vedrørende anlæggelsen af koten samt godkendelse heraf frem lægges som sagens bilag H.

Det gøres i den forbindelse gældende, at det ikke kan lægges sagsøgte som forbruger til last, at sagsøger har oplyst en forkert kote til den af sagsøgte antagede entreprenør.

Idet sagsøger bestrider, at der er mangler ved det udførte arbejde, begæres hermed afholdelse af syn og skøn.

Skønsmanden bør være landinspektør med erfaring inden for byggeri og anlæg og sagsøgte anmoder om, at der rettes henvendelse til Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg, således at nævnet anmodes om at bringe en egnet skønsmand i forslag.

Udkast til skønstema vedlægges som bilag I."

Af skønserklæring af 2/2 2022 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse om det nuværende hus er opført i samme kote som det forhenværende hus på matriklen.

Svar på spørgsmål 2:

Tages fortovej ved indkørsel som fixpunkt, som kote 4,17 er vurderingen terræn ved det eksisterende hus har ligget ca. 13 cm højere end fortovej.

Terræn omkring nyt hus er beliggende ca. 42 cm over fortovej, der skønnes til kote ca. 4,60

Nyt hus vurderes dermed beliggende ca. 30 cm højere end det eksisterende hus.

Sokkelkote (gulvkote) er ca. 20 cm over terrænkote.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse om huset højdemæssigt er afsat i overensstemmelse med god landinspektørskik.

Svar på spørgsmål 3:

God landinspektørskik er at afsætte huset efter tegningsmaterialet.

Parterne ønskede ved skønsforretningen spørgsmålet besvaret omkring den højde huset er afsat i, er normal højde for afsætning af et enfamiliehus på en parcelhusgrund.

Der udregnes normalt et niveauplan for en ny bygning, ud fra de eksisterende koter i terræn. Er området rimeligt plan, som i dette tilfælde, tillægges 10-15 cm, for at sikre regnvand løber væk fra huset. En afsætning med terrænkote 4,40 til 4,45 til det aktuelle hus, vurderes som god skik, medmindre der skal tages højde for andre forhold.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse om byggeriet overholder reglerne om det skrå højdegrænseplan.

Svar på spørgsmål 4:

BR18, § 177 foreskriver en afstand til skel på min 2,5 m og en højde på maks. 1,4 x afstand til skel. (Højdegrænseplan)

Skønsmanden har målet afstanden til skel på syd-østlige side til 2,5 m. (Hvor bygningen er tættest på skel). Niveauforskellen på terræn ved bygningen og terræn i skel er på 31 cm. Bygningens højde til skæring med tag 284 cm.

Den maksimale højde i forhold til terræn i skel er $1,4 \times 2,5 = 3,5$ m.

Den aktuelle højde er 3,15 m. Krav til højdegrænseplan er overholdt."

Af indtegnings- og acceptregler for "Aros Husforsikring P24" gældende fra 1/1 2020 fremgår bl.a.:

"7 Under opførelse, tilbygning og ombygning

Under opførelse:

Der beregnes normal præmie af brand og anden bygningsbeskadigelse fra byggeriets start. Når byggeriet er færdig kan forsikringen udvides med øvrige tilvalgsdækninger. (noteres på begæringen) Obligatorisk selvrisiko kr. 2.000 af enhver skade som ikke er rabatgivende. Policen vil blive påtegnet med en klausul.

Tilbygning og ombygning:

Selskabet skal underrettes jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 5. Policen vil blive påtegnet med en klausul. Hvis der ændres i boligareal vil dette samtidig blive ændret på policen."

Af selskabets betingelser for "Aros Husforsikring P24-01" fremgår bl.a.:

"Fælles bestemmelser

1. Hvem og hvor dækker forsikringen

1.1 Hvem dækker forsikringen

Forsikringen omfatter forsikringstageren som ejer eller bruger af ejendommen.

Personer, som hjælper med at passe ejendommen, er kun omfattet af husansvarsforsikringen.

Ny ejer er omfattet i indtil 4 uger fra ejerskiftedatoen, medmindre anden forsikring er tegnet. Se punkt 5.1.2.

Entreprenører er omfattet for så vidt angår brand- og stormskader ved bygning under opførelse, om- eller tilbygning. Se punkt 3.3.2.

1.2 Hvor dækker forsikringen

Forsikringen dækker på den matrikel, der er nævnt i policen (forsikringsstedet)."

Af betingelserne for klagerens indboforsikringen for adresse 1 fremgår bl.a.:

"13. Retshjælpsforsikringen

13.1 Generelt om retshjælpsforsikringen

Vilkårene for retshjælpsforsikringen er ens i alle selskaber, og det er de til enhver tid gældende vilkår, der lægges til grund for dækningen.

Det, der står her om retshjælpsforsikringen, er kun en ufuldstændig beskrivelse. Du kan se vilkårene på vores hjemmeside eller få dem ved at ringe eller skrive til os.

13.2 Forsikringen dækker

Forsikringen dækker udgifter ved visse private retstvister, der med rimelig grund kan indbringes for domstolene eller voldgift.

Vi dækker bl.a. følgende sager:

- Mindre private lejeforhold.
- Erstatning (ikke erhverv).
- Køb og salg af indbo.
- Ejer- og andelslejligheder, hvis du er part i sagen (og altså ikke foreningen).

Vi dækker bl.a. ikke følgende sager:

...

- Fast ejendom, motorkøretøjer og lystbåde dækkes på hhv. hus-, motorkasko- og lystfartøjsforsikringen."

Af betingelserne for retshjælpsforsikring fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forsikringer indeholder retshjælpsforsikring

Fællesvilkårene for retshjælpsforsikring er inkluderet i følgende private kaskoforsikringer:

- a) Indboforsikring
- b) Bygningsforsikring (hus og fritidshus)
- c) Motorkøretøjsforsikring
- d) Bådforsikring

Twistens karakter er afgørende for, hvilken forsikring der kan dække tvisten – se punkt 13.

Hvis forsikringen alene omfatter ansvar- og/eller brandforsikring, er retshjælpsforsikring ikke inkluderet.

Vilkårene for ovennævnte forsikringer – herunder hvem der dækkes – gælder i det omfang, de ikke er fraveget særskilt i retshjælpsvilkårene.

...

4. Dækningsperiode

Forsikringen dækker omkostninger ved tvister, hvor søgsmålsgrunden indtræder i perioden fra forsikringens ikrafttræden og indtil dennes ophør.

Søgsmålsgrunden anses for indtrådt på tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten.

...

13.1 Fast ejendom

Hvis sikrede er part i tvisten som ejer eller tidligere ejer af den forsikrede ejendom eller bruger af ejendommen i sin helhed, kan tvisten som udgangspunkt kun dækkes af retshjælpsforsikringen tilknyttet bygningsforsikringen.

Hvis der ikke er tegnet kaskoforsikring for den faste ejendom, kan der – med nedenstående undtagelser – ikke opnås retshjælpsdækning til denne type tvister.

I følgende tilfælde kan retshjælpsforsikringen tilknyttet indboforsikringen dække tvister ved rørende fast ejendom:

- a) Tvister, hvori sikrede er part som ejer eller bruger af fast ejendom i indtil 14 dage efter at sikrede er blevet ejer af ejendommen
- b) Tvister vedrørende ubebyggede grunde. Dækningen ophører 14 dage efter, at byggeri af hus eller fritidshus er påbegyndt
- c) Tvister vedrørende brug af fast ejendom i dens helhed mellem sikrede som bruger og ejeren
- d) Tvister, hvori sikrede er selvstændig part som indehaver eller bruger af en andels- eller ejerlejlighed i dens helhed, og som hovedsageligt anvendes til sikredes private beboelse. Andelsboligforeninger er ikke dækket af de enkelte andelshaveres retshjælpsforsikringer
- e) Tvister, hvor en ejerforening repræsenterer de enkelte ejere. Dette gælder, hvis ejerforeningen ikke har tegnet retshjælpsforsikring, eller dækningssummen på ejerforeningens retshjælpsforsikring er opbrugt

...

13.4 Øvrige tvister

Øvrige tvister kan kun dækkes af retshjælpsforsikringen tilknyttet indboforsikringen.

Hvis der ikke er tegnet indboforsikring, kan der ikke opnås retshjælpsdækning til denne type tvister.

Bortset fra de tilfælde, som er nævnt i punkt 13.1 og 13.3, dækker retshjælpsforsikringen tilknyttet indboforsikringen ikke tvister, hvori sikrede er part som:

- a) Ejer, tidligere ejer eller bruger af fast ejendom
- b) Ejer, tidligere ejer, bruger eller fører af motorkøretøj eller båd"

Nævnet udtaler:

Klageren tegnede den 1/1 2020 indboforsikring med retshjælpsdækning for adresse 1. I januar 2020 indgik klageren en entrepriseaftale med entreprenøren om opførelsen af et typehus på adresse 2. Klageren tegnede ikke en bygningskaskoforsikring for adresse 2. Den 10/11 2020 anmodede klageren om retshjælpsdækning til en retssag anlagt af entreprenøren mod klageren, idet klageren afviste at overtage huset og dermed betale enterprisesummen. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at tvisten mod entreprenøren opstod efter 14-dages fristen i forsikringsbetingelsernes punkt 13.1, litra b, og at klageren ikke havde tegnet en relevant bygningsforsikring med retshjælpsdækning.

Klageren ønsker dækningstilsagn til retssagen mod entreprenøren, herunder den allerede afholdte skønsforretning. Han har anført, at der foreligger en række fejl og mangler ved huset,

herunder at huset er opført i en forkert kote på grund af landinspektørens fejltopmåling, og at søgsmålsgrunden på baggrund af skadeårsagsprincippet er indtrådt ved selve fejltopmålingen. Han har anført, at entreprenøren allerede i starten af juni 2020 blev bekendt med fejlen, at entreprenøren den 23/6 2020 bad dem om at vælge mellem enten nedrivning og genopførelse eller accept af den fejlagtige kote med efterfølgende krav på erstatning, og at entreprenøren egenhændigt fortsatte byggeriet på trods af, at de valgte nedrivning og reetablering. Han har videre anført, at der ikke søges retshjælpsdækning til en sag mod landmåleren, idet han ikke har et aftaleforhold med landmåleren, og idet der skal ske identifikation mellem landmåleren og entreprenøren, da der er tale om en totalentreprise.

Klageren har videre anført, at det af selskabets forsikringsbetingelser for husforsikring gældende for 2020 fremgår, at forsikringen dækker forsikringstageren som ejer eller bruger af ejendommen, og at han derfor ikke har tegnet husforsikring for adresse 2, da han alene ejer grunden under byggeriets opførelse. Han vil derfor ikke opfylde betingelsernes krav til den omfattede personkreds, da han ikke har overtaget byggeriet.

Selskabet har anført, at søgsmålsgrundens opståen må anses for indtrådt primo juni 2020, hvor entreprenøren blev bekendt med fejlen, og at tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen for så vidt angår den aktuelle tvist mod entreprenøren ligger senere end 14 dage efter, at byggeriet blev igangsat, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 13.1, litra b. Selskabet har anført, at "formålet med dette vilkår er ifølge Retshjælpsforsikringen af Michael S. Wiisbye, s. 469 f., at yde retshjælpsdækning til tvister for ubebyggede grunde, hvor det (endnu) ikke har været muligt at tegne en bygningsforsikring. Som Michael S. Wiisbye videre skriver på s. 469 og frem, vil det som regel være muligt at tegne bygningskaskoforsikring med retshjælpsdækning, når byggeriet er gået i gang, og derfor er det bestemt, at dækningen under indboforsikringen kun gælder i de første 14 dage. 14-dages-fristen må dermed betragtes som en objektiv dækningsbegrænsning i tid". Selskabet har oplyst, at det var – og stadig er – muligt at tegne dækning for bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse – kaskodækning inklusive retshjælp – hos selskabet allerede fra

Ankenævnet for Forsikring

21.

98464

byggeriets start, hvilket fremgår af punkt 7 i indtegningsreglerne for "husforsikring P24-01" fra 2020.

Selskabet har ikke taget stilling til, hvornår tidspunktet for søgsmålsgrundens opståen til en eventuel retssag mod landmåleren skal fastsættes til, da der ikke er søgt om retshjælpsdækning til en sådan retssag.

Af punkt 1 i betingelserne for retshjælpsforsikring fremgår det, at retshjælp er inkluderet i blandt andet indboforsikring og bygningsforsikring, hvis der er tegnet kaskoforsikring. Tvistens karakter er afgørende for, hvilken forsikring, der kan dække tvisten. Af punkt 13.1 fremgår det vedrørende fast ejendom, at hvis sikrede er part i tvisten som blandt andet ejer af ejendommen, kan tvisten som udgangspunkt kun dækkes af retshjælpsforsikringen tilknyttet bygningsforsikringen. Videre fremgår det, at hvis der er tegnet en kaskoforsikring for den faste ejendom, kan der som udgangspunkt ikke opnås dækning til denne type af tvister. Af punkt 13.1 er det i litra a) til e) angivet i hvilke tilfælde, indboforsikringen kan dække tvister vedrørende fast ejendom.

Af punkt 13.1, litra b) i betingelserne for retshjælpsforsikring fremgår det, at indboforsikringen dækker tvister vedrørende ubebyggede grunde, og at dækningen ophører 14 dage efter, at byggeri af hus er påbegyndt.

Nævnet finder, at tvisten, som klageren søger retshjælpsdækning til, er opstået som led i hans ejenskab af ejer af fast ejendom.

Nævnet bemærker, at det afgørende for fastsættelsen af søgsmålsgrunden er tidspunktet for den væsentligste årsag til tvisten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække tvisten under henvisning til, at dækningen for tvister vedrørende fast ejendom i

Ankenævnet for Forsikring

22.

98464

henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 13.1, litra b, var ophørt forud for søgsmålsgrundens opståen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at søgsmålsgrunden må fastsættes til primo juni 2020, hvor entreprenøren blev bekendt med forholdet, idet entreprenøren efter det oplyste foretog en fornyet opmåling af koten, hvorved der konstateres fejl opmåling af koten fra landinspektørens side. Nævnet bemærker, at der ikke er oplysninger om, at landinspektøren eller andre på et tidligere tidspunkt havde konstateret fejl opmålingen, der så vidt ses skyldtes en fejl ved måleudstyret. Da dette tidspunkt ligger mere end 14 dage efter, at byggeriet af huset blev påbegyndt, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde retshjælpsdækning. Nævnet har hertil lagt vægt på, at der mellem parterne er enighed om, at byggeriet blev påbegyndt den 11/5 2020.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ifølge selskabets oplysninger havde været muligt for klageren at tegne dækning for bygningskaskoforsikring hos selskabet allerede fra byggeriets start i henhold til punkt 7 i indtegningsreglerne for "husforsikring P24-01", der var gældende i 2020.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

23.

98464

Jens Kruse Mikkelsen

formand