

Responsum nr. 3316 af 6. marts 2001

Til brug for en sag, der verserer mellem en entreprenør og en bygningsejer har advokaten anmodet F&P om at besvare nogle spørgsmål.

I forbindelse med ansøgning til Skov- og Naturstyrelsen om indretning af lejlighed i en fredet ejendom anmodede Skov- og Naturstyrelsen om at få en vurdering af ejendommen, idet man ikke fandt, at reglerne om, at ejendommen skulle holdes i forsvarlig stand. Det kunne konstateres, at der var flere mangler på ejendommen - bl.a. var tagkonstruktionen meget dårlig. På denne baggrund var Skov- og Naturstyrelsen indstillet på at tillade indretning af ny lejlighed, såfremt ejendommen var sikret. Endvidere varslede Skov- og Naturstyrelsen et påbud vedrørende stabilisering af ejendommen.

Et stabilitets- og lukningsprojekt blev godkendt i henhold til en ordrebekræftelse fra entreprenøren af 29. oktober 1999 med en entreprisensum ekskl. moms på 984.649 (inkl. moms 1.230.811,25). I forbindelse med dette arbejde konstateredes der i løbet af oktober måned råd og svamp i konstruktionerne samt vandindtrængen i hulrummene mellem murværket, som yderligere trængte ind i konstruktionen. For at sikre optørring og for at hindre frostsprængninger af murværket blev det besluttet at afdække tagkonstruktionen med presenning.

Den 3. december 1999 sker der stormskade på ejendommen. Ifølge bygningsejeren primært på grund af afdækningen med presenninger ved den ene gavl. Endvidere gør bygningsejeren gældende, at entreprenøren burde have oplyst, at der skulle have været tegnet allrisk-forsikring for entreprisen. Entreprenøren gør gældende, at der ikke består en pligt for entreprenøren til at rådgive bygningsejeren om forsikrings spørgsmål o. lign. i relation til projektet, og at bygningsejeren har fravalgt bygherrerådgivning, da entreprenøren alene er totalentreprenør. Endvidere gør entreprenøren gældende, at skader i forbindelse med en entreprise som hovedregel enten er omfattet af en sædvanlig ejendomsforsikring eller entreprenørens ansvarsforsikring. Bygningsejeren har først efter skaden oplyst, at der ikke var tegnet almindelig ejendomsforsikring. AB 92 og ABT 93 er ikke vedtaget mellem parterne.

Spørgsmål 1:

"Kunne den i sagen indtrufne skade have været dækket af en for byggeriet tegnet allrisk-forsikring?"

Spørgsmål 2:

"Hvad ville udgiften til en allrisk-forsikring for det i sagen omhandlede byggeprojekt have været?"

Rådet for Dansk Forsikring og Pension skal udtale følgende:

En almindelig ejendomsforsikring, der også omfatter dækning for stormskader, vil i almindelighed kunne udvides til også at omfatte dækning i forbindelse med større renoveringsarbejder på ejendommen, men det påhviler ejeren at underrette forsikrings selskabet om arbejderne.

En for bygningen tegnet all-riskforsikring ville dække skader på entreprisen samt skader på den bestående bygning, der er sket som følge af byggearbejdet. Tegning af en sådan forudsætter besigtigelse, og det er ikke givet, at forsikring ville kunne tegnes.

F&P kan ikke påtage sig at udtale sig om præmiespørgsmål.