

Den 20. oktober 2014 blev i sag nr. 85693:

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over størrelsen på den erstatning for advokatomkostninger, som selskabet har anerkendt at ville dække.

Klagernes advokat har indstillet, at selskabet skal dække advokatomkostninger for 125.000 kr. ekskl. moms.

Selskabet har udbetalt klagerne 50.000 kr. inkl. moms til dækning for rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom pr. 15/11 2007. Ejendommen er opført i 1888 og er i stueplan og tagetage. Det fremgår af sagen, at sælger i 2003 foretog en ombygning, hvor bl.a. taget blev hævet, og ejendommens tagetage blev udvidet, herunder med opsætning af hemse.

Hovedtvisten mellem klagerne og selskabet har vedrørt, om det eksisterende bjælkelag i tagkonstruktionen, der ikke blev forstærket under ombygningen i 2003, er underdimensioneret til at kunne bære udvidelsen af tagetagen, og om forholdet således udgør en

2.

85693

dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning. Senere har tvisten vedrørt, hvorvidt ulovligheden alene omfatter hemsene eller tillige etageadskillelsen.

Skaden blev anmeldt til ejerskifteforsikringen den 8/8 2011. Den 11/11 2011 indtrådte klagernes advokat i sagen, og sagen blev forliget i november 2013 mod, at selskabet betalte 1.534.000 kr. i erstatning for skaden. Det blev ikke i forliget aftalt, i hvilket omfang selskabet skulle dække klagernes advokatomkostninger.

I brev af 21/1 2014 fra klagernes advokat til nævnet hedder det:

"Som advokat for ... skal jeg anmode Forsikringsankenævnet om at behandle nedenstående klage over Alm Brand Forsikrings A/S' afgørelse om at dække familiens udgifter til advokatbistand i forbindelse med en uoverensstemmelse om forsikringsdækning med kr. 50.000,00 ex. moms.

Baggrunden for klagen er følgende:

...

I forbindelse med et renoveringsarbejde i 2011 konstaterede forsikringstagerne en række forhold, som man anmeldte overfor den ejerskifteforsikring, der var tegnet i Alm Brand Forsikring A/S.

Efter indgivelsen af skadesanmeldelse af 8. august 2011 kom der oplysninger frem om, at den tidligere ejer af ejendommen i 2003 havde udvidet etagearealet på 1. sal fra 35 m² til 65 m², uden at bæreevnen var forøget.

Det viste sig endvidere at de statiske beregninger, der havde ligget til grund for kommunens godkendelse af ombygningen i 2003, var mangelfulde.

Alm Brand Forsikring A/S meddelte den 5. september 2011, at man ikke på det foreliggende grundlag fandt, at etageadskillelsen/bjælkelaget var ulovligt.

Ved skrivelse af 25. september gjorde forsikringstagerne opmærksom på, at en byggesagkyndig havde konkluderet, at der var usikkerhed om konstruktionens bæreevne og stabilitet, og at ejendommens spær ikke var dimensioneret til de hemse, der var opsat i 2003 af den tidligere ejer.

Den 25. oktober fremsendte forsikringstagerne konklusionen i en ingeniørrapport der var rekvireret hos ... til Alm Brand Forsikring A/S. Rapporten indeholdt blandt andet statiske beregninger, der bekræftede at bjælkelaget ikke havde den fornødne styrke.

Under parternes efterfølgende korrespondance blev det klart for forsikringstagerne, at sagsbehandleren ved Alm Brand Forsikring A/S var af den opfattelse, at det er uden betydning at husets oprindelige bjælkelag ikke lever op til de nugældende krav, når der ikke er sket ændringer i husets anvendelse. Alm Brand Forsikring A/S henviste i den forbindelse til at 1. sal altid har været benyttet til beboelse.

3.

85693

Forsikringstagerne mente derimod efter samtaler med kommunen, at da etagearealet i 2003 blev udvidet fra 35 m² til 65 m², skal ombygningen med hensyn til udveksling, bæreevne mv. opfylde de regler der var gældende i 2003.

Til illustration af uenigheden henvises til Alm Brand Forsikring A/S' skrivelse af 7. november.

Forsikringstagerne rettede herefter - den 11. november 2011 - henvendelse til undertegnede med anmodning om bistand.

På baggrund af en gennemgang af sagens akter afholdt jeg den 23. november møde med forsikringstagerne. Efter mødet formulerede vi i fællesskab en henvendelse til ... Kommune med 6 spørgsmål til spærkonstruktion, etageadskillelse, godkendelsesprocedure mm.

Inden spørgsmålene blev sendt frem til ... Kommune blev de forelagt Alm Brand Forsikring A/S. Som det fremgår af mail af 20. december 2011 fra Alm Brand Forsikring AIS, fastholdt selskabet, at bjælkelagets manglende bæreevne ikke var et tema for ejerskifteforsikringen.

I sit svar af 13. februar 2012 har kommunen besvaret forsikringstagernes spørgsmål. Der er i den forbindelse henvist til Bygningsregulativet fra 1998, det vil sige de regler der var gældende da ombygningen blev foretaget. Kommunen har endvidere anført, at byggesagen i 2003 er behandlet ud fra urigtige forudsætninger, idet der ikke er afgivet korrekte oplysninger om byggeriets omfang.

Alm Brand Forsikring A/S fastholdt i sin skrivelse af 27. februar selskabets tidligere holdning. Jeg tog derfor initiativ til at afholde et møde den 22. marts med forsikrings-selskabet, forsikringstagerne og forsikringstagernes rådgiver ... [ingeniør].

Efter mødet udarbejdede jeg efter aftale med Alm Brand Forsikring A/S mødereferat samt ansøgning til ... Kommune om dispensation vedrørende etageadskillelse og hemse.

... Kommune meddelte den 9. maj, at der ikke kunne gives dispensation til at opretholde den nuværende tilstand i forsikringstagernes hus, og at man agtede at meddele påbud om lovliggørelse, dersom forholdene ikke blev bragt i orden inden for rimelig tid.

På trods af at dispensation ikke kunne opnås, ville Alm Brand Forsikring A/S kun anerkende forsikringsdækning for så vidt angår hemsene, men ikke bjælkelaget. Tværtimod fastholdt forsikrings-selskabet at kommunen havde givet tilladelse til den eksisterende etageadskillelse i forbindelse med ombygningen i 2003.

Efter forhandling med Alm Brand Forsikring A/S blev der opnået aftale om at antage [klagerens rådgivende ingeniør] til at udarbejde en plan for lovliggørelse af huset. Planen der blev udarbejdet på grundlag af et møde med ... Kommune den 8. oktober 2012 forelå den 5. november 2012. Ligeledes efter aftale med Alm Brand Forsikring A/S indhentede jeg herefter tilbud fra to forskellige håndværkere på udførelse af det arbejde, der var beskrevet i [ingeniørens] rapport.

De indkomne tilbud blev sendt til Alm Brand Forsikring A/S, og den 18. december 2012 blev der afholdt møde med forsikringstagerne, Alm Brand Forsikring A/S og den entreprenør, der var valgt til at udføre arbejdet.

Efter mødet udarbejdede jeg efter aftale med Alm Brand Forsikring A/S 9 spørgsmål til [ingeniøren] om forhold vedrørende det arbejde, der var beskrevet i hans rapport. Spørgsmålene

4.

85693

havde til formål at skabe større klarhed over arbejdets omfang og dermed reducere omfanget af ekstraarbejder, der ikke var omfattet af entreprenørens tilbud.

På baggrund af et endeligt tilbud fra entreprenøren samt et tilbud på opførelse af et nyt, toetagers, enfamiliehus, fremsendte jeg den 23. januar 2013 et forslag til Alm Brand Forsikring A/S. I forslaget lagde jeg til grund at udgifter til renovering, lovliggørelse ville udgøre kr. 1.6 - 1.7 mio.

Alm Brand Forsikring A/S tilbød i sit svar af 6. februar at betale en erstatning/kompensation på kr. 700.000,00 idet selskabet fortsat afviste, at den ulovlige etageadskillelse var dækningsberettiget.

Herefter korresponderede jeg med forsikringssselskabets sagsbehandler i et forsøg på at skabe forståelse for betydningen af kommunens beslutning om ikke at godkende den eksisterende etageadskillelse.

Denne korrespondance bragte ikke parterne nærmere en forståelse. Jeg henvendte mig herefter til Alm Brand Forsikring A/S' juridiske afdeling i et forsøg på at fremme sagen til fordel for forsikringstagerne.

Efter aftale med juridisk afdeling blev der arrangeret et møde med ... Kommune, forsikringstagerne, forsikringstagernes rådgiver, undertegnede og Alm Brand Forsikring A/S. Forud for mødet udsendte kommunen en agterskrivelse om meddelelse af påbud.

I løbet af mødet med kommunen der fandt sted den 2. maj 2013, anerkendte Alm Brand Forsikring A/S at den ulovlige etageadskillelse var dækningsberettiget og at forsikringstagerne herefter var berettiget til en erstatning på de tidligere tilbudte kr. 700.000,00 med tillæg af den værdiforringelse, der kan henføres til det ulovlige forhold.

Jeg korresponderede herefter noget med Alm Brand Forsikring A/S om sagens videre forløb, og jeg fremsendte i den forbindelse et udkast til vurderingstema til brug for opgørelse af værdiforringelse.

Vurderingstemaet blev sendt til en af DE anvist valuar, der afgav sin vurdering den 12. september 2013. I henhold til valuarens rapport indhentede jeg et nyt tilbud på lovliggørelse af etageadskillelsen.

På baggrund af de foreliggende oplysninger opgjorde Alm Brand Forsikring A/S herefter i skrivelse af 14. november 2013 erstatningsbeløbet til kr. 1.534.500,00. Forsikringstagernes udgifter til advokat har forsikringssselskabet dækket med kr. 50.000,00 ex. moms.

Som det fremgår af skrivelse af 25. november 2013, har jeg på baggrund af timeforbruget indstillet at Alm Brand Forsikring A/S godtgør udgifterne til advokat med kr. 125.000,00 ex. moms.

I henhold til Forsikringsaftaleloven § 32, stk. 3 skal selskabet dække sikredes nødvendige og rimelige udgifter til advokat.

Det gøres til støtte for klagen gældende, at sagen har et betydeligt omfang såvel økonomisk som tidsmæssigt. Tvisten har drejet sig om byggetekniske forhold, der ikke er helt ukomplicerede.

5.

85693

Behovet for advokatbistand og i særdeleshed omfanget af den ydede bistand kan alene henføres til forsikringssselskabets forhold, idet Alm Brand Forsikring A/S af uforklarlige årsager helt frem til mødet i ... Kommune den 2. maj 2013 afviste at tage udtalelser/afgørelser fra ... Kommune til efterretning.

Den vurdering af arbejdets omfang, der ligger til grund for forsikringssselskabets beslutning om at anvise et honorar på kr. 50.000,00 ex. moms, er ude af proportion med det arbejder faktisk er udført.

Ankenævnet anmodes derfor om at træffe bestemmelse om at omkostningsdækningen til advokatbistand forhøjes i overensstemmelse med den indstilling, der er indeholdt i bilag ...

Som det fremgår af vedhæftede tidsregistrering, er der anvendt 94 timer hvoraf 78 er juristtimer til behandling af sagen."

Selskabet har i brev af 3/3 2014 til nævnet anført følgende:

"Denne sag handler om hvor stor en del af de samlede advokatomkostninger, som efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, betragtes som rimelige og nødvendige, og derved skal dækkes af Alm Brand.

[Klagernes advokat] har opgjort det samlede advokatsalær til kr. 125.000 ex. moms, jf. bilag ... For så vidt angår lovligheden af ejendommens ombygning/udvidelse har advokatens arbejde medført, at Alm Brand har anerkendt dækning. Vi er derfor indstillet på, at dække rimelige og nødvendige udgifter forbundet med dette arbejde. Vi har opgjort disse rimelige og nødvendige udgifter til kr. 50.000 inkl. moms.

Advokaten har udført følgende arbejder

- a) Udarbejde spørgsmål til kommunen vedr. bygningens lovlighed, se brev af 6. december 2011
- b) Korrespondance med Alm Brand om indhentning af ingeniørprojekt, se brev af 25. juni 2012
- c) Møde med Alm Brand, ultimo 2012
- d) Korrespondance med Alm Brand om dækning for ulovligt bjælkelag og fortolkning af kommunens afslag på dispensation, brev af 23. januar 2013 og brev af 5. februar 2013
- e) Korrespondance med kommunen, se brev af 2. april 2013
- f) Møde med kommunen og Alm Brand, maj 2013
- g) Gennemførelse af frivilligt syn og skøn, se bilag ... af 12. september 2013
- h) Forligsforhandlinger efter det frivillige syn og skøn, bilag...

Supplerende sagsfremstilling

På baggrund af de indhentede udbedringstilbud, tilbyder Alm Brand en erstatning på kr. 700.000. Denne erstatning dækker over udbedring af konstaterede skader på ejendommen og udbedring, som følge af de ulovlige hemse. Se bilag ...

De konstaterede skader er i vores erstatningstilbud opgjort til kr. 505.000 og udbedring af ulovligheder vedr. hemse er opgjort til kr. 215.000. Fra disse beløb skal trækkes selvrisko på kr. 20.000. Vores tilbudte erstatning er ikke et resultat af advokatens arbejde, men er et tilbud om erstatning, som vi havde tilbudt uanset om der var advokat på sagen eller ej.

Sagen ender med at Alm Brand og forsikringstager indgår et forlig hvor Alm Brand udbetaler kontanterstatning på kr. 1.534.500. Se bilag ...

Advokatens nødvendige og rimelige arbejde har bestået i at overbevise Alm Brand om, at ejendommens ombygning/udvidelse var ulovlig. Dette nødvendiggjorde, at der skulle afholdes et møde med kommunen, hvor det var nødvendigt med deltagelse af advokaten. For at værdiansætte erstatningen for disse ulovligheder har det være nødvendigt at gennemføre et frivilligt syn og skøn. Til gennemførelse af dette syn og skøn, var det også nødvendigt med deltagelse fra advokaten.

Sagens genstand er forskellen mellem det af Alm Brand tilbudte erstatning (kr. 700.000) og den faktiske erstatning (kr. 1.534.500). Denne forskel er kr. 834.500.

Vores vurdering

Sagen har i sin hovedpart hverken været teknisk eller juridisk kompliceret, men tvisten har bestået i, at Alm Brand var af den opfattelse, at ombygningen/udvidelsen ikke var ulovlig. Vi var af den opfattelse, at kommunen i 2003 havde givet tilladelse til en udvidelse af arealet på første sal, uden at det foretoges forstærkninger, idet bjælkelaget efter ombygningen ville blive mindre belastet end før udvidelsen, fordi man samtidigt havde foretaget nogle andre ændringer på tagkonstruktionen.

Advokatens arbejde har derfor bestået i at fremskynde for sagens behandling og kontakt til kommunen for at få kommunen til at præcisere, deres vurdering af sagen. Advokaten har desuden tilvejebragt et møde med kommunen i maj 2013.

Vi vil derfor medgive, at advokaten i flere henseender har fungeret som tovholder og fremskyndet processen og taget kontakt til kommunen. Det eneste tidspunkt, hvor advokaten har udført egentlig kompliceret juridisk arbejde var i forbindelse med det frivillige syn og skøn.

Det er således vores opfattelse, at vores forsikringstagere i størstedelen af sagen, selv har kunnet forestå korrespondancen med Alm Brand og kommunen. Dette skal ses i sammenhæng med, at klager har haft tilknyttet en ingeniør. Ingeniøren har taget stilling den tidligere byggeansøgning, udarbejdet statiske beregninger og udarbejdet projekt til udbedringsprojektet og på den måde håndteret alt det teknisk komplicerede arbejde. Det er dette tekniske arbejde, som kommunen har lagt til grund for deres vurdering. Alm Brand har dækket forsikringstagers omkostninger til ingeniøren.

Vi har vurderet, at vi gerne vil yde dækning for forsikringstagers omkostninger til advokatbi-stand i forbindelse med det frivillige syn og skøn.

Vi har samtidigt vurderet, at til trods for, at den resterende del af sagen ikke har været juridisk kompliceret, at yde dækning (udover syn og skøn) til

- at advokaten stillede spørgsmål til kommunen
- at advokaten arrangerede og deltog i et møde, hvor advokaten, kommunen og Alm Brand var tilstede.
- at advokaten håndterede forligsforhandlingerne

7.

85693

Ovenstående arbejde har nemlig medført, at Alm. Brand anerkender dækning for ulovlighederne ved bjælkelaget. Forsikringstager fik derved en erstatning der var højere end vores første tilbud.

Vi har herefter fastsat en samlet godtgørelse på kr. 50.000 inkl. moms, for arbejdet med syn og skøn, samt for det nødvendige advokatarbejde som ej kunne forestås af forsikringstager.

Afsluttende bemærkninger

Vi henviser til kendelse fra nævnet nr. 80.720. I denne sag anmelder klager 12 forhold. Ved gennemgang af kendelsen fremgår det tydeligt, at der er tale om en meget omfattende sag. Selskabet dækker kr. 30.000 af advokatens salær.

I kendelse nr. 80.189, oplyser klagers advokat at der er udført arbejder for sagens behandling for mere end 350.000 kr. Nævnet tilkender advokaten kr. 25.000 ekskl. moms.

I kendelse nr. 73.389 kræver advokaten et salær på kr. 99.000 ekskl. moms, men får tilkendt et salær på 10.000 ekskl. moms.

I kendelse nr. 74.506 er der også udført syn og skøn, i denne sag fastsættes et salær på kr. 20.000 ekskl. moms.

Det er vores opfattelse, at det af os tilbudte salær på kr. 50.000 inkl. moms dækker de rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand.”

Af mail af 9/12 2013 fra klagerens advokat til selskabet fremgår følgende:

”I betragtning af det ekstraordinære forbrug af tid der har været forbundet med varetagelse af forsikringstagerens interesser under sagen, og i betragtning af at forbruget i høj grad er forårsaget af, at den oprindelige sagsbehandler hos Alm Brand ikke forstod rækkevidden af mangler/ulovligheder forsikringstagerne påviste ved ejendommen, og derfor uretmæssigt afviste forsikringsdækning, er det naturligvis ikke acceptabelt, at Alm Brand kun vil yde dækning for et beløb der svarer til 20 % af den registrerede tid (der er på nuværende tidspunkt registreret uafregnet tid på sagen svarende til kr. 209.703,71 ekskl. moms).

Sammenholder man kommentarerne til Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 med den foreliggende sag, kan man konstatere, at de parametre der skal tages i betragtning ved fastsættelsen af advokathonorar, alle gør sig gældende i det foreliggende tilfælde. Hvis Alm Brand fastholder nedenstående vil forsikringstagerne blive pålagt en betydelig udgift for at sikre sig den forsikringsdækning, de er berettiget til i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Jeg vil i givet fald se mig nødsaget til at rådgive forsikringstagerne om mulighederne for at indbringe sagen for Forsikringsankenævnet.”

8.

85693

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at selskabet før advokatens indtræden fastholdt, at tagetagens konstruktion ikke udgjorde en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning. Selskabet anførte bl.a., at der forelå en byggetilladelse fra kommunen til sælgers ombygning af tagetagen i 2003, og at det på den baggrund ikke var relevant at ansøge kommunen om dispensation vedrørende tagkonstruktionens bæreevne.

Advokatens arbejde bidrog herefter til, at det blev klarlagt, at kommunens byggetilladelse til ombygningen i 2003 var afgivet på et forkert grundlag, og at kommunen ikke kunne imødekomme en ansøgning fra klagerne om dispensation vedr. den konstaterede afvigelse fra bygningsreglement 98 angående tagkonstruktionens bæreevne.

Selskabet tilbød i februar 2013 herefter en erstatning på 700.000 kr., herunder 215.000 kr. til nedtagning af ulovlige hemse.

Advokatens arbejde herefter bidrog til, at selskabet på et møde i maj 2013, hvor kommunen også deltog, anerkendte, at de ulovlige forhold ikke alene vedrørte hemsene, men også etageadskillelsen mellem stueplan og tagetage. Der blev afholdt syn og skøn i september 2013, hvor advokaten udarbejdede skønstemaet. I november 2013 blev sagen forliget mod, at selskabet betalte klagerne 1.534.000 kr. i erstatning for skaden.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet finder, at advokatens mellemkomst har indebåret, at klagerne har fået en juridisk bistand, som har været nødvendig for, at de kunne opnå, at selskabet imødekom deres krav. Dette forhold har selskabet anerkendt, og selskabet har således tilbudt klagerne at dække advokatomkostninger for 50.000 kr. inkl. moms.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, at sagen har haft et sådan omfang og kompleksitet, at den har nødvendiggjort en betydelig indsats fra advokaten i form af korrespondance, møder mv. med offentlige myndigheder, rådgivere og selskabet, at et ri-

9.

85693

meligt arbejdsvederlag for denne advokatbistand skønsmæssigt kan fastsættes til 80.000 kr. ekskl. moms.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren har krav på at få i alt 80.000 kr. ekskl. moms til dækning af rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand. Selskabet skal derfor udbetale differencen mellem dette beløb, og det beløb, som selskabet til dato har udbetalt til klageren til dækning af advokatbistand. Beløbet skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen
formand