

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 100727:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 16/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Første anmeldelse til ejerskifteforsikring over vandindtrængen vurderes at vi selv udbedrer og betaler da skaden er lille og der hverken er fugt eller skimmel. Skaden udvikler sig efterfølgende og vi anmelder nogen skaden som bliver afvist. Vi får selv lavet rapporter som vurderer der er skimmel og højt fugtindhold og vi hyrer derfor en advokat. Herefter får vi dækket skaden på 210.000 kr men ejerskifteforsikring vurderer de kun vil dække 15.000 ud af 53.000 kr til vores advokat omkostninger.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at få dækket et større beløb til advokat da det er ejerskifte der afviste sagen i første og anden omgang."

Selskabet har den 26/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører advokatomkostninger, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket advokatomkostninger for i alt kr. 15.000.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 20. september 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...] udarbejdet den 2. februar 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

I forbindelse med en skadesag omhandlende vandindtrængning fra taget. Taget er undersøgt to gange af selskabets besigtigelseskonsulent, senest med notat som er fremlagt af klager.

Under klagebehandlingen konstateres det, at tagpladerne ligger skævt og ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hvorfor der er løbet vand ned i underliggende konstruktioner med skader til følge. Forholdet dækkes under ejerskifteforsikringen af klagebehandleren og der indhentes tilbud på udskiftning af tagplader og udbedring af underliggende konstruktioner.

Ved henvendelse til selskabets interne klageafdelingen antager klager sin advokat til at bistå sig i kommunikationen med selskabet.

Efter genbesigtigelse af ejendommen anerkender selskabet dækning af forholdet. Der er på dette tidspunkt fremsendt to mails og en klageskrivelse fra klagers advokat. Selskabets interne klageafdeling opgør herefter rådgiveromkostninger til 15.000 kr. inkl. moms.

Korrespondance mellem selskabets interne klageafdeling og klager/klagers advokat fremlægges som bilag B. Korrespondance mellem klager og selskabets klageafdelingen vurderes ikke at være relevant for denne sag.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til advokat på i alt kr. 53.000 inkl. moms.

Klager har fremsendt fakturaer for advokatbistand for i alt kr. 47.625 inkl. moms og fremlagt som bilag C, og klager har derfor ikke dokumenteret sit fulde krav mod selskabet. Af bilag C fremgår ligeledes til sidst i bilaget en timespecificering af advokatbistanden.

Der er opgjort en erstatning på i alt kr. 206.650 inkl. moms på baggrund af tilbud indhentet af selskabet, som er fremlagt af klager.

Selskabets interne klageansvarlige har tilbudt at dække kr. 15.000 inkl. moms for klagers rimelige og nødvendige udgifter til advokat, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Klagers advokats bistand har bestået i at fremsende en klage til selskabets interne klageafdeling og efterfølgende sendt to mails til den klageansvarlige omhandlende dækningsomfang og andet, inden den klageansvarlige sender et dækningstilsagn til klagers advokat den 12. oktober 2023. Selskabet har herefter oplyst, at man imødeser klagers omkostninger til advokatbistand i sagen.

Efterfølgende korrespondance mellem selskabet og advokaten har angående følgeskader indvendigt i boligen, som ikke var medtaget i tilbuddet. Som det fremgår af korrespondancen fremlagt i bilag B, ender følgeskaderne indvendigt på væg og gulv ikke med at føre til yderligere dækning efter genbesigtigelse fra selskabets besigtigelseskonsulent.

Det fremgår af fakturaer i bilag C, at advokatens bistand ikke alene har vedrørt bistand i forbindelse med sagen ved forsikringsselskabet, men at advokatens bistand også har indebåret fremsættelse af krav mod sælger og telefoniske drøftelser og generel korrespondance med klienten om sagen.

Det fremgår ligeledes af timespecificeringen, at størstedelen af arbejdet for advokaten har bestået i kontakt med klager om sagen mod både forsikringsselskabet og sælger, samt korrespondance med sælger.

Advokat accepterer på vegne af sin klient opgørelsen af advokatombudsninger i sagen fra den klageansvarlige i mail af 15. november 2023 (side 23 i bilag B).

Det er selskabets opfattelse, at en stor del af advokatens debiterbare timer ikke har fremmet selskabets dækningstilsagn eller bidraget til afdækning og afklaring af det dækningsberettigende forhold, og at opgørelsen på kr. 15.000 inkl. moms er passende for det arbejde, som advokaten har ydet til afklaring af sagen.

Klager har efter selskabets opfattelse ikke påvist, at advokatens fulde bistand har været nødvendig og rimelig i forbindelse med klagebehandling af sagen, og klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 29/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1: Vi kan se der mangler et bilag på en faktura til sagsøgerne som vi vedhæfter herinde. Det samlede beløb på advokat omkostninger er 61.500 kr. og ikke de omkring 49.000 DBF skriver.

2: Vi er stadig uforstående overfor at de mener vores advokat kun har sendt to mail til DBF. Det passer simpelthen ikke. Vores Advokat har skrevet to mails til sælgers advokat.

3: Det fremgår heller ikke, at vi hyrede en advokat fordi DBF afslog vores skade mod en kompensation for 10.000 som vi afslog. DBF påstod gentagne gange, at det kun var en skade hvis der var skimmel hvilket DBF aldrig tjekkede selvom vi bad dem om det. Da vi fik advokat på sagen og de undersøgte det var der netop skimmel i vores soveværelse hvor en væg blandt andet skulle nedtages og skaden koster som de skriver over 200.000.

4: Ja vi måtte modvilligt acceptere de 15.000 til advokatombudsninger men vores advokat stillede sig kritisk og uforstående overfor det lille beløb hvorefter [...] henviste til vi kunne klage til ankenævnet for forsikring hvilket vi så selv valgte at gøre."

Selskabet har i brev af 26/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at der mangler et bilag på en faktura for advokatombudsninger, som vil blive uploadet. Jeg kan dags dato ikke se det uploadede bilag på portalen, og det kommenteres derfor ikke yderligere i nærværende skrivelse.

Klager har derudover fremlagt en mail fra klagers advokat, som også fremgår af bilag B, side 21. Som det fremgår af mail af 15. november 2024 fra klagers advokat, vælger klagers advokat at ac-

ceptere beløbet for advokatudgifter, selvom klagebehandleren har gjort ham opmærksom på, at klager har mulighed for at få sagen behandlet af Ankenævnet for Forsikring.

Der er med klagen til Ankenævnet for Forsikring ikke fremkommet nye oplysninger i sagen, som kan tilsidesætte den vurdering, som klagebehandleren har foretaget af opgørelsen af advokatombkostninger i sagen, og vurderingen fastholdes derfor i sit hele.

Selvom klagers advokat har sendt og modtaget flere mails, er det vurderet, at kun to af henvendelserne til selskabet har været af en sådan karakter, at selskabet kan pålægges at dække klagers omkostninger til advokat."

Klageren har i brev af 28/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ved ikke hvorfor den ikke har uploadet men nu ligger den sidste faktura herinde. Vi er igen ikke enige og vil igen gerne understrege at efter afgørelsen fra DBF stillede vi os uforstående OG kritiske overfor deres afgørelse af refundering af sagsomkostninger. Desuden er vi uforstående overfor det beløb DBF selv synes er passende og hvorfor det ikke ændrer sig nu sagsomkostninger faktisk var større."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder advokatens timespecificering. Af klagerens advokats brev af 23/8 2023 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg retter henvendelse på vegne af min klient, [...] der har anmodet om min bistand i forbindelse med forsikringsselskabets afslag på dækning af skader på mine klienters ejendom.

Forsikringsselskabet har henholdsvis den 22. april 2022 og den 1. august 2023 afslået forsikringsdækning af de anmeldte skader med den begrundelse, at de anmeldte forhold ikke var dækningsberettigede skader i henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen. Korrespondancen af 22. april 2022 - 1. august 2023 vedlægges som bilag 1.

Forsikringsselskabets skadeskonsulent oplyste efter besigtigelse af Ejendommen ved første skadesanmeldelse, at der skulle ske efterspænding af skruer på taget. Derudover at dette arbejde var under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse for dækning jf. bilag 1 s. 2. Mine klienter fik efterspændt skruerne.

Derefter foretog mine klienter en ny skadesanmeldelse, som forsikringen besvarede den 1. august 2023.

Det kan på baggrund af ovennævnte korrespondance lægges til grund, at forsikringsselskabet tilbyder at afslutte sagen for 10.000,00 kr. pr. kulance til delvis dækning af manglende skumbølgeklodser jf. bilag 1, s. 9. Derudover tilbyder forsikringsselskabet at afslutte sagen for 10.000,00 kr. pr. kulance til delvis dækning af manglende skumstrimler, understøttelse og fastgørelse af tagpladerne jf. bilag 1. s. 10.

Forsikringsselskabets begrundelse i afgørelsen bestrides, og denne skrivelse skal betragtes som en klage, der bedes behandlet af jeres klageafdeling.

Det bemærkes indledningsvist, at mine klienter i forbindelse med købet af ejendommen på [...] fik udleveret en tilstandsrapport. Tilstandsrapport, [...] af 01.02.2021 vedlægges som bilag 2.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at ejendommen er opført i 1877 jf. bilag 2, s. 8. Det kan ligeledes på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at det nye tag blev lagt i 2006 jf. bilag 2, s. 7. Ydermere kan det på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den bygningsagkyndige ikke har konstateret forhold med relation til de konstaterede skader, jf. bilag 2, s. 11-13.

Det bemærkes desuden, at sælgerne af ejendommen, [...], intet har oplyst om muligt kendskab til vandindtrængen eller øvrige problemer med taget under deres ejertid, jf. bilag 2, s. 15, pkt. 4.

Mine klienter kunne således på baggrund af tilstandsrapporten ikke have opnået kendskab til de anmeldte forhold forinden overtagelsen af ejendommen, idet forholdene i øvrigt var skjulte.

Mine klienter fik den 27. juli 2023 foretaget en gennemgang af taget ved [...]. Besigtigelsesnotatet af 27. juli 2023 vedhæftes som bilag 3.

På baggrund af besigtigelsen konstaterede og vurderede [...] følgende (bilag 3, s. 1-5):

'Tagrygning og skorsten

Det vurderes, at der ved nedbør med en nord vestlig vindretning, er risiko for vandindtrængen ved rygningernes overlæg, grundet den manglende tætning og mangelfulde fastgørelse (sammenpresning af rygningselementer). Det vurderes, at der er risiko for vandindtrængen ved inddækningen omkring skorstenen, grundet den manglende tætning (kontakt/berøring) til tagbelægningen.

Tagflade

Det vurderes, at der ved nedbør er risiko for vandindtrængen ved det forboret hul i pladen. Det vurderes, at der er risiko for vandindtrængen ved bølgepladernes manglende tætning og understøttelse (kontakt/berøring).

Tagrende

Det vurderes, at tagrenden er placeret for lavt i forhold til bølgepladernes bundbølge.'

Herefter var det [...] vurdering, at der skulle ske en udskiftning af taget, da taget ikke opfyldte montagevejledningen.

Mine klienter rettede henvendelse til jer med [...] besigtigelsesnotat, hvor I tilbød afslutning af sagen pr. kulance jf. bilag 1 s. 9-10.

Mine klienter fik den 7. august 2023 foretaget en fugt- og byggetekniske gennemgang af ejendommen ved byggesagkyndig [...]. Fugt- og byggeteknisk rapport af 07.08.2023 vedhæftes som bilag 4.

[...] kunne på baggrund af sin besigtigelse og foretagne fugtmålinger bl.a. konstatere og vurdere følgende (bilag 4 s. 2 - 9):

Observationer

- Der ses vandindtrængen i stuen
- Udendørs ses tydelige fejl på taget
- Tagkonstruktionen er ikke oprettet inden lægning af eternittag
- Tagpladerne ligger skævt grundet manglende opretning og der løber vand ind
- Rygningspladerne er ikke korrekt og ligger derfor ikke korrekt til pladerne
- Rygningen ligger ikke lige og der mangler korrekt lukning i bølgerne
- Der kan måles kraftig forhøjet fugtindhold i de underliggende konstruktioner

Vurdering

- Der ses tydelig vandindtrængen fra utætheder i taget.
- Der måles meget forhøjet fugtindhold i loft væg og gulv.
- Taget er lagt forkert og er skyld i de vandskader der er opstået i de underliggende konstruktioner.
- Tagpladerne skal demonteres.
- Spær og lægter skal oprettes til +/-15mm i henhold til producentens vejledning.
- Tagpladerne skal oplægges korrekt med den korrekte rygning Og fugebånd.
- Gipslofter i stue skal nedtages, konstruktionen skal udtørres og der skal behandles forebyggende mod skimmel.
- gibsvæg mod forhave skal nedtages konstruktionen skal udtørres og der skal behandles forebyggende mod skimmel.
- Dele af gulvet i stuen skal optages, konstruktionen skal udtørres og der skal behandles forebyggende mod skimmel.

Det er min vurdering at der er tale om vandskader grundet forkert udført tagbelægning.

Det gøres overordnet gældende, at betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er tilstede under henvisning til Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., idet der er tale om:

- 1) Aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
- 2) Aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
- 3) Fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger
- 4) Aktuelle skader samt fysiske forhold der var tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen
- 5) Aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for forsikringstager i forbindelse med overtagelse af ejendommen

Det er derfor min opfattelse, at forsikringsselskabet uberettiget har afvist forsikringsdækning af de anmeldte forhold, idet betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er tilstede, jf. bilag 3 og 4.

Det kan således både på baggrund af besigtigelsesnotatet fra [...] (bilag 3), Fugt- og byggeteknisk rapport (bilag 4) konkluderes, at der er tale om aktuelle skader i form af vandindtrængen i ejen-

Ankenævnet for Forsikring

7.

100727

dommen, herunder at årsagen til skaderne er en fejlkonstruktion, som i sig selv udgør fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader i fremtiden. Til støtte for sidstnævnte henvises særligt til [...] konklusion, idet der direkte konkluderes/vurderes at være tale om vandskader som følge af forkert udført tagbelægning, jf. bilag 4, s. 9.

Det er desuden min opfattelse, at det ikke har betydning for betingelserne for dækningsomfanget, at mine klienter først har opdaget forholdene 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, idet fugt- og råds-kader udvikler sig langsomt og over en længere tidsmæssig periode. Derudover har det ikke betydning, at taget er lagt i 2006. Anmeldelsestidspunktet ændrer således ikke ved vurderingen af, hvorvidt der er tale om fysiske forhold, der bevirker nærliggende risiko for skader.

Henset til ejerskifteforsikringsselskabets afslag har det været nødvendigt for min klient at engagere både advokat og byggetekniske rådgivere, og udgifterne forbundet hermed forventes dækket af ejerskifteforsikringen iht. FAL § 32, stk. 3 og Bekendtgørelse 2012-01 - 12 nr. 13.

Jeg skal på baggrund af ovenstående anmode forsikringsselskabet om at revurdere afgørelsen om afslag på forsikringsdækning af samtlige de anmeldte forhold i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser.

Såfremt jeg ikke modtaget et svar på nærværende klageskrivelse inden 3 uger fra d.d., er jeg instrueret i at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring."

Af faktura af 31/8 2023 på advokatomkostninger fremgår bl.a.:

"

Acontoafregning i henhold til medgået tid til d.d.:	
Gennemgang af sagens materiale og udarbejdelse af	
juridisk vurdering til klienten. Udarbejdet klageskrivelse til	
modparten. Foretaget vurdering af sag mod sælger.	
Gennemgang af supplerende materiale. Telefoniske	
drøftelser med klienten. Udarbejdelse af tillægsskrivelse til	
Dansk Boligforsikring med orientering om at sælger har	
skiftet tag i juni 2020. Udarbejdet reklamationsskrivelse til	
sælger og sendt udkast til klient, samt drøftelse om	
ophævelse eller erstatning. Sendt nyt udkast til klienten.	
Sendt reklamationsskrivelse til sælger.	
+ Moms 25%	14.700,00
	3.675,00
	18.375,00
Momspligtigt beløb i alt kr. 14.700,00	
Moms udgør i alt kr. 3.675,00	
Os tilgode	
	18.375,00 "

Af selskabets brev af 20/9 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg har nu haft lejlighed til at drøfte sagen med konsulenten.

Helt overordnet skal jeg oplyse om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der består i at taget kunne være lavet håndværksmæssigt anderledes eller bedre. Dækning forudsætter med andre ord, at forsikringens skadebegreb er opfyldt iht. betingelsernes pkt. 3.1.

Hvis der kan konstateres skader f.eks. pga. utætheder/vandskade ved taget, hvor årsag kan siges at have været til stede på overtagelsestidspunktet i 2021, vil det være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Der vil tillige være dækning for fejl, hvis disse erfaringsmæssigt medfører en nærliggende skaderisiko på bygningen, hvilket naturligvis vil bero på en konkret vurdering af forholdene ved taget.

Der ses at være uoverensstemmelse mellem vores konsulents observationer, og det som byggesagkyndig har anført. Byggesagkyndig anfører bl.a. at have konstateret opfugtninger, hvor der samtidig oplyses om målinger på 88,8 og 99% fugt i gips, hvilket fugtteknisk må siges at være uladsiggørligt.

For at sikre en egentlig afklaring af den anmeldte utæthed, vil vores konsulent kontakte kunden for en aftale om genbesigtigelse. Jeg tillader mig at gå ud fra, at du vil være indforstået med dette, i modsat fald må du gerne give mig besked.

Når der foreligger en afklaring efter genbesigtigelse, vil jeg naturligvis vende tilbage med et samlet var på klagen til jer."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/9 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Det anmeldte forhold skal tilskrives dårlig (forkert) håndværksmæssig udførelse af lægning af tagpladerne.

Ved besigtigelsen kan det konstateres at ud for det område hvor forsikringstager oplever vandindtrængen, er der en samling mellem to tagplader som ikke er lavet med overlap. Derved kan vand fra tagfladen løbe bag om den nederste af tagpladerne og ned i konstruktionen, og ud ved tagfod og ydervæggen som forsikringstager oplever det. Ved demontering af flere tagplader ses det at pladerne er kørt skævt på lægterne, og flere steder ligger de ikke af på lægterne (reglar 50x100mm). Men er understøttet med pinde og lister, som ligger løst under pladerne. Flere af overlæggene ses kun at være 2-3cm som er for lidt, og alle langsgående samlinger ses uden nortonbånd. Pladerne er fuldkantet, og er skåret samt boret individuelt i forhold til underlaget, og derfor kan pladerne ikke genbruges ved en evt. omlægning.

Huset er fra 1877, taget er ifølge tagtabel fra 2006.

Taget ses ikke lavet efter sædvanlig byggemetode.

Der er konstateret opfugtning i konstruktionen, gips, isolering og der ses skimmel på bagsiden af gipsen på 1sal i et område på 12-15kvm. Det ene spær ses med rådskeer, efter vandindtrængen over en årrække.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100727

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen"

Af faktura af 29/9 2023 på advokatomkostninger fremgår bl.a.:

"	
Acontoafregning i henhold til medgået tid til d.d.: Sendt brev til sælger af ejendommen. Besvaret henvendelse fra sælgers advokat. Mailkorrespondance med klient om handlingsforløb og videre proces.	
	4.900,00
+ Moms 25%	1.225,00
	6.125,00
Momspligtigt beløb i alt kr. 4.900,00	
Moms udgør i alt kr. 1.225,00	
Os tilgode	
	6.125,00
"	

Af mail af 9/10 2023 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg skal blot vende tilbage med en status, efter vores besigtigelseskonsulent besøg, sammen med ekstern håndværker d. 29. september 2023.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at årsagen til vandindtrængen i området skyldes, at der er flere tagplader i området der mangler overlap. Tagpladerne i området taget blev derfor demonteret, sådan at det var muligt også at afklare omfanget af evt. følgeskader.

Der kunne ses opfugtning i konstruktionen svarende til ca. 12-15 m2, herunder partiel opfugtning og råd på et enkelt spær. Det vand der er kommet ind, er løbet på den udvendige side af dampspærren, og har derfor ikke optugtet skråvæggen, men løbet ned mod tagfod og ydervæggen.

Jeg afventer i øjeblikket derfor tilbud på udbedringen af årsagen såvel som følgeskaden, når det foreligger, vender jeg naturligvis nærmere retur med en erstatningsopgørelse.

Besigtigelseskonsulenten kunne ved besøget forstå på vores kunde, at de har taget kontakt til den byggesagkyndige ([...]), som har foretaget huseftersynet og udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Jeg hører derfor meget gerne fra jer, om der er kommet noget ud af disse drøftelser, da vi naturligvis også kigger på, om der vil være grundlag for at rette et regreskrav.

Vores kunde har også haft nogle udgifter til rådgivning forbundet med sagen, som jeg naturligvis gerne vil kigge på, i hvilket omfang vi kan tilbyde at dække disse. Vil du derfor ligeledes, imens vi afventer modtagelse af tilbud, have ulejlighed med at fremsende kopi af disse fakturaer og timeopgørelse. Så kigger jeg ligeledes på den del."

Af mail af 12/10 2023 fra selskabet fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

10.

100727

"Vandindtrængen er sket på den nordvestlige tagflade lokalt mod syd, der som tidligere nævnt skyldes, at der på den del af taget har manglet overlæg mellem tagpladerne.

Vi har nu modtaget vedhæftede tilbud på udbedring, som jeg opgør erstatningen i henhold til.

Udbedringen vil således bestå i, at man skifter et område bestående af 40 tagplader på hver tagflade (dvs. den nyeste del af tagpladerne). Udbedring af spæret, lægter og nye tagplader. Indvendigt i soveværelset, vil der skulle nedtages 15 m2 gips, sanering og reetablering, ligesom der skiftes 5-6 m2 loft i stueplan.

Selvrisikoen udgør 5.000 kr. iht. betingelsernes pkt. 8.

Som det fremgår af tilbuddet, foretages der sanering af den skimmel, der er en følge af utætheden ved taget. Forsikringen dækker ikke skimmelsanering af ejendommen i videre omfang, da der uundgåeligt vil være konstruktionsbetinget skimmel i en sådan ældre ejendom, hvilket ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Kunden bestemmer selv, hvilken håndværker de ønsker at benytte, hvis de vælger at gå videre med [...], så kan de kontaktes på [...], for nærmere aftale omkring opstart. Vælges der en dyrere løsning, vil kunden selv skulle afholde merudgiften.

Jeg vil venligst bede jer vende tilbage, når I kender opstartsdatoen for arbejdet, da vores regresafdeling – som tidligere drøftet er i gang med at afklare den del.

Endvidere har jeg noteret mig, at du vil fremsende fakturaerne for afholdte udgifter til bistand i sagen, når jeg har modtaget og gennemgået det, vil jeg naturligvis også kunne vende tilbage til dig herom."

Af faktura af 30/10 2023 på advokatomkostninger fremgår bl.a.:

"

Åcontohonorar for vores arbejde med sagen indtil 30.10.2023, herunder korrespondance med klient pr. e-mail og telefon om sælgers ansvar, udgifter, ejerskifteforsikrings besigtigelser, korrespondance med ejerskifteforsikring om dækningsomfang, rapport, udbedringstilbud, bemærkninger til gulve og væg, dækning af udgifter og krav mod sælger, gennemgang af notat fra besigtigelse. Salæret er fastsat under hensyntagen til det foreløbige positive resultat samt behandlinger af hastende karakter		18.500,00
+ Moms 25%		4.625,00
		23.125,00
Momspligtigt beløb i alt kr. 18.500,00		
Moms udgør i alt kr. 4.625,00		
Os tilgode		
		23.125,00

"

Ankenævnet for Forsikring

11.

100727

Af mail af 9/11 2023 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Dækningsomfang og udbedring

Konsulenten gennemgik væg og gulv igen med kunderne, herunder hvorfor jeres fremsendte rapport fra byggesagkyndig ikke er retvisende. Jeg forstår der nu er enighed om, at der ikke er grundlag for ændring af dækningsomfanget, hvorfor opgørelsen af 12. oktober 2023 fortsat står ved magt.

Det står naturligvis kunden frit for at vælge en anden håndværker. Vores kunde har i øvrigt ringet og oplyst, at arbejdet går i gang omkring d. 22. november 2023. Den opgjorte erstatning kan som tidligere oplyst komme til udbetaling, når der foreligger faktura for udførelsen af arbejdet.

Rådgiverudgifter

I forhold til teknisk bistand har vi modtaget en faktura på 937,50 kr. Den vil vi være indstillet på at meddække.

For så vidt angår juridisk bistand, så har du fremsendt klageskrivelse og to korte mails inden erstatningen blev opgjort. Jeg kan tilbyde at opgøre advokatombudsomkostningerne til samlet 15.000 kr., hvilket henset til ovenstående er højt sat."

Af mail af 9/11 2023 fra klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Du har anmodet om og herefter modtaget kopi af fakturaer, udspecificerede beskrivelser og kopi af time/sagsoplysninger for rådgiverudgifterne - både til advokat og byggeteknisk rådgivning.

Hvad er årsagen herefter til, at du hverken forklarer eller redegør for, hvordan du er kommet frem til ikke at dække et større beløb til advokat eller min klients udgift til Fugt- og byggeteknisk gennemgang af Byggesagkyndig på 4.250 kr. inkl. moms? Sidstnævnte i øvrigt et dokument, som klagebrevet til jer i høj grad er støttet på, og dermed har været nødvendigt og afgørende for at opgøre og fremsætte erstatningskravet. Et krav, som I afviste den første anmeldelse af.

Sagen har verseret siden 2022, hvor skaden blev anmeldt og afvist af jer, og min klient har været repræsenteret af advokat siden den 09.08.2023. Fra sagens opstart og indtil I opgjorde erstatningen den 12.10.2023, er der udarbejdet og sendt klagebrev den 23.08., tillæg den 29.08., modtaget mail fra dig 19.09, spurgt til svartid den 19.09, modtaget mail fra dig den 20.09. om genbesigtigelse, modtaget mail om dækning den 09.10. og modtaget tilbud/erstatningsopgørelse den 12.10.

Det er forkert at betragte 15.000 kr. som et højt niveau til dækning af advokatudgift baseret på den

anvendte tid, som du har modtaget udførlig specifikation af. Af praksis fra Ankenævnet er der fastsat advokatudgifter i niveauet 15.000-40.000 kr. inkl. moms for anvendt tid, der er lavere end brugt på denne sag. I den forbindelse henviser jeg til kendelse af 06.10.2021 fra Ankenævnet for

Ankenævnet for Forsikring

12.

100727

Forsikring i sag nr. 96830, hvor der blev fastsat advokatudgifter på 15.000 kr., svarende direkte til den anvendte- og fakturerede tid af den pågældende advokat.

Som minimum bør udgifterne til tekniske rådgivere fastsættes til samlet 5.187,50 kr. og advokatudgifterne fastsættes til 40.000 kr. inkl. moms i nærværende sag baseret på, hvad der har været nødvendigt at behandle. I modsat fald påtænker jeg uden videre at indgive klage til Ankenævnet for opgørelse af rådgiverudgifterne."

Af selskabets mail af 14/11 2023 fremgår bl.a.:

"Byggeteknisk rådgivning:

Du har fremsendt faktura for byggeteknisk rådgivning i mail af 18. oktober 2023, som jeg allerede har meddækket. Jeg kan så nu forstå, at det vedrører rådgivning fra et tømrerfirma, men at kundens udgifter til byggesagkyndig lyder på 4.250 kr. Det er atypisk at kræve betaling for flere tekniske rådgivere for samme forhold.

Byggesagkyndig's rapport forelå omvendt på det tidspunkt, hvor vi besluttede at foretage en genbesigtigelse, selvom pointerne fra deres rapport kunne tilbagevises, i forbindelse med vores konsulents besigtigelse.

Trods ovenstående er jeg villig til at lade det falde ud til kundens fordel. Vores kunde bedes oplyse, hvilken konto vi med frigørende virkning kan udbetale de 937,50 kr. + 4.250 kr. for teknisk bistand til.

Juridisk rådgivning

Det er min opfattelse, at korrespondancen i sagen sammenholdt med timeregisteringen taler for sig selv.

Jeg kan sagens se, at du har brugt en del tid på at køre sag mod sælger, ligesom der har været en del korrespondance mellem dig og kunden, herunder telefoniske samtaler. Det er som tidligere nævnt ikke noget, der kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Der skal naturligvis være tale om bistand af juridisk karakter, i modsætning til bistand af ekspeditions-mæssig karakter. Herudover kigger vi selvfølgelig også på, hvorvidt den bistand der konkret er ydet, har været årsagen til, at sagen har fået et andet udfald. På den baggrund er det som sagt min opfattelse, at de allerede opgjorte 15.000 kr. er højt sat.

Hvis du fortsat er uenig, er jeg indforstået med, at du indbringer spørgsmålet for Ankenævnet for Forsikring."

Af faktura af 30/11 2023 på advokatomkostninger fremgår bl.a.:

"

Ankenævnet for Forsikring

13.

100727

Åcontohonorar for vores arbejde indtil den 30.11.2023, herunder korrespondance og bemærkninger over for modparten om udbedring, yderligere undersøgelser, dokumentation for rådgiverudgifter, opslag i praksis fra Ankenævnet for Forsikring, ekspeditioner ved overførsel af rådgiverudgifter samt løbende korrespondance med klient pr. telefon og e-mail.
+ Moms 25%

11.100,00

2.775,00

13.875,00

Momspligtigt beløb i alt kr. 11.100,00
Moms udgør i alt kr. 2.775,00

Os tilgode

13.875,00

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1877 med nyt tag fra 2006. Den 9/1 2022 anmeldte klageren vandindtrængning. Den 22/4 2022 afviste selskabet dækning. I 2023 anmeldte klageren forholdet på ny. Den 27/7 2023 fik klageren foretaget en besigtigelse af taget. Selskabet fastholdt sit afslag, men tilbød pr. kulance 10.000 kr. til dækning af skumbølgeklodser samt 10.000 kr. til dækning af manglende skumstrimler, understøttelse og fastgørelse af tagplader. Klageren indhentede den 7/8 2023 en fugt- og byggeteknisk rapport. Klageren antog advokat, som den 23/8 2023 fremsendte en klageskrivelse til selskabet. Selskabet foretog en genbesigtigelse, som viste, at flere tagplader manglede overlap, og at der var opfugtning i konstruktionen. Den 12/10 2023 meddelte selskabet, at der vil blive udskiftet et område bestående af 40 tagplader, at spær og lægter ville blive udbedret, og at der vil ske sanering af skimmelsvampen. Erstatningen blev opgjort til 206.650 kr. inkl. moms. Klagerens advokat og selskabet korresponderede herefter om følgeskader indvendigt i huset. Selskabet har dækket klagerens udgift til teknisk bistand med 5.187,50 kr. Selskabet har tilbudt at dække klagerens udgift til advokat med 15.000 kr.

Klageren ønsker at få dækket et større beløb til advokat. Klageren har fremlagt fakturaer for advokatomkostninger på 61.500 kr. Klageren har anført, at det er selskabet, der afviste skaden både første og anden gang. Klageren har anført, at de selv indhentede rapporter, som vurderede, at der var højt fugtindhold og skimmel, og at de herefter hyrede advokat.

Selskabet har anført, at en stor del af advokatens debiterbare timer ikke har fremmet selskabets dækningstilsagn eller bidraget til afdækning og afklaring af det dækningsberettigende forhold. Opgørelsen på 15.000 kr. inkl. moms er passende for det arbejde, som advokaten har ydet til afklaring af sagen. Selskabet har anført, at advokatens fulde bistand har været nødvendig og rimelig i forbindelse med klagebehandling af sagen. Selskabet har anført, at advokatens bistand har bestået i at fremsende en klage til selskabets klageafdeling og to mails til den klageansvarlige omhandlende dækningsomfang og andet. Efterfølgende korrespondance mellem selskabet og advokaten har angået følgeskader indvendigt i boligen, som ikke var medtaget i tilbuddet, og som ikke førte til yderligere dækning. Advokatens bistand har ikke alene vedrørt sagen mod selskabet, men har også indebåret fremsættelse af krav mod sælger samt telefoniske drøfter og generel korrespondance med klageren om sagen.

Det fremgår af sagen, at klageren har været bistået ved advokat fra 9/8 2023 til 30/11 2023, forinden sagen indbringes for nævnet. Det fremgår af mail af 9/11 2023 fra klagerens advokat, at "Fra sagens opstart og indtil i opgjorde erstatningen den 12.10.2023, er der udarbejdet og sendt klagebrev den 23.08, tillæg den 29.08, modtaget mail fra dig 19.09, spurgt til svartid den 19.09, modtaget mail fra dig den 20.09. om genbesigtigelse, modtaget mail om dækning den 09.10 og modtaget tilbud/erstatningsopgørelse den 12.10".

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af sit krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere advokatomkostninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække klagerens advokatomkostninger med 15.000 kr. inkl. moms, og at klageren ikke har godtgjort omstændigheder, der

Ankenævnet for Forsikring

15.

100727

giver nævnet grundlag for at pålægge selskabet at dække rimelige og nødvendige omkostninger til advokatbistand i videre omfang.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren indhentede to byggesagkyndige erklæringer, og at klageren herefter antog advokat, som skrev en klageskrivelse til selskabet. Selskabet indledte på baggrund af den seneste byggesagkyndige rapport en genbesigtigelse af ejendommen. Af selskabets mail af 20/9 2023 fremgår det, at "Der ses at være uoverensstemmelse mellem vores konsulents observationer, og det som byggesagkyndig har anført. Byggesagkyndig anfører bl.a. at have konstateret opfugtninger, hvor der samtidig oplyses om målinger på 88,8 og 99% fugt i gips, hvilket fugtteknisk må siges at være uladsiggørsligt. For at sikre en egentlig afklaring af den anmeldte utæthed, vil vores konsulent kontakte kunden for en aftale om genbesigtigelse".

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck