714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.547:

xxxxx xxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx xxxxxx x
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx x

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække advokatomkostninger.

Sagen har tidligere været indbragt for nævnet, der den 10/6 2003 i sag nr. 59.574 afsagde kendelse i denne.

Klagernes advokat har ved skrivelse til nævnet redegjort for sagen, herunder hans påstand om hel eller delvis dækning af hans salær, således:

> "Forholdet er nemlig, at da Ankenævnet i nævnte sag endelig skar igennem og vurderede at det skal dokumenteres, at en dispensation fra kommunen ikke kan opnås, førend ejerskifteforsikringen må være forpligtet til at betale, skete der noget i ovennævnte sag.
>
> Og nu endelig ganske hurtigt. Der kan nemlig ikke opnås dispensation og følgelig går ejerskifteforsikringen nu langt om længe ind og dækker udgifterne for min klient.

Sagen kan således på dette tidspunkt, dvs. ultimo 2003, afregnes fra mit kontor. Det sker med et beløb udgørende kr. 16.037,50 incl. moms pr. 31/12 2003. Fakturaen tilsendes min klient, der på sædvanligvis dækker denne, men samtidig retter undertegnede henvendelse til Codan Forsikring med anmodning om ekstraordinær dækning af min afregning i sagen, subsidiært i hvert fald dele heraf.

Jeg er helt på det rene med, at det ikke er sædvanligt i sager vedrørende opnåelse af ejerskiftedækning eller alternativt retshjælp, at der af forsikringsselskabet ydes assistance til advokatbistand, men jeg understreger, at den helt klare forudsætning herfor er at advokatbistand i disse sager simpelthen ikke er nødvendigt i og med det enten er åbenbart ligetil, hvad forsikringen dækker og hvad den ikke dækker, eller dernæst at der i øvrigt på området, i form af Dem, findes et meget kompetent klageorgan, som borgeren frit kan klage til uden at have behov for advokatbistand i sagen.

Denne udlægning af de generelle forsikringsbetingelser er jeg helt enig i.

Problemet er imidlertid, at nærværende sag langt fra har været såre simpel og ligetil for min klient, ligesom jeg reelt mener at Codan Forsikrings krumspring i sagen for at undgå dækning under ejerskifteforsikring grænser til det noget nær horrible.

FAKTA:
Den 4/3 2000 (bilag 1) udskrives i ovennævnte sag en bekræftelse fra Codan Forsikring til min klient på, at der er tegnet køberforsikring på ejendommen …

I 2002 viser der sig at være problemer med spildevandsafledningen, og undertegnede indtræder i sagen og kontakter såvel Codan Forsikring som sælger af ejendommen. Codan Forsikring er hurtig på aftrækkeren og skriver den 28/6 2002 (bilag 2), at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen i og med at udvendige installationer ikke er omfattet af denne.

Grundet omstændighederne søges samtidig om retshjælpsdækning til anlæggelse af en sag mod sælger.

Da imidlertid undertegnede er af den klare opfattelse, at afvisningen fra Codan Forsikring på at dække forholdet under køberforsikringen, hvilket selvsagt vil være langt det billigste og mindst tids- og ressourcekrævende for min klient ikke er korrekt, indbringes spørgsmålet om køberforsikringsdækning for netop Ankenævnet for Forsikring, jfr. skrivelse af 8/10 2002 (bilag 3).

Det forhold, at sagen indsendes til Ankenævnet for Forsikring gør nu, at Codan pludselig af egen fri vilje revurderer sit eget hidtidige afvisningsgrundlag og anfører i skrivelse af 22/11 2002 (bilag 4):

'Imidlertid omfatter Specialdækningen også installationer udenfor bygningen, jf. Ak 52.916.'

Samtidig ændrer Codan Forsikring nu begrundelsen for ikke at ville dække forholdet, idet Codan Forsikring således oplyser, at fordi min klient havde kendskab til forholdet på overtagelsestidspunktet, dækker køberforsikringen *ikke* de pågældende forhold.

Den 11/12 2000 (bilag 5) svarer undertegnede overfor Ankenævnet for Forsikring, og som det fremgår heraf kendte hverken kommunen eller min klient for den sags skyld til det pågældende forhold, hvorfor Codans begrundelse også i denne henseende må tilbagevises. (Codan var bekendt med de bilag som dokumenterede dette).

Dette tager Codan tilsyneladende til efterretning og vælger nu ved skrivelse af 11/2 2003 (bilag 6) at fastholde afslaget, men nu med den tredje begrundelse, nemlig at det *ikke* er oplyst af min klient, at de pågældende kloakforhold overhovedet er ulovlige.

Endvidere skriver Codan nu 11/2 2003, dvs. et år efter at sagen blev rejst, at det heller ikke er dokumenteret, at der vil kunne opnås dispensation fra kommunen.

Som det fremgår af undertegnedes skrivelse af 25/2 2003 (bilag 7) til Ankenævnet for Forsikring, bestrides endnu engang Codan Forsikrings begrundelser for ikke at ville efterkomme dækning under køberforsikringen, og som jeg refererede indledningsvist

træffer Ankenævnet senere afgørelse om, at såfremt det dokumenteres at kommunen ikke vil give dispensation til de nuværende forhold, skal Codan Forsikring dække udbedringsforholdene under ejerskifteforsikringen.

Begrundelsen fra Codan Forsikring for *ikke* at ville efterkomme dækning af undertegnedes salær i sagen er udover det indledningsvist nævnte, at det ikke har været fornødent med advokatbistand i sagen, at sagen har været rimelig ligetil, og ville have fået samme udfald, hvad enten undertegnede havde repræsenteret min klient eller ej.

Sidstnævnte kan aldrig hverken be- eller afkræftes, og nærværende henvendelse til Ankenævnet for Forsikring er ikke gjort for at retfærdiggøre og glorieficere undertegnedes assistance i sagen, men fordi det findes overordentligt kritisabelt i et tilfælde som nærværende, at en borger kan blive slæbt rundt med hele tre forskellige begrundelser, som ikke er umiddelbart forståelige for en udenforstående at gennemskue.

…

Begrundelserne for afslaget fra Codan Forsikrings side er endvidere ganske indviklede, dels tekniske og dels juridiske og uigennemskuelige for den almindelige borger, som ikke har kendskab til området, og endelig før eller siden rammer spørgsmålene;

- hvad nu hvis min klient ikke havde søgt advokatbistand. Var da sagen slet ikke blevet rejst, simpelthen fordi forholdet havde virket så uoverskueligt inden tiden, at min klient havde valgt at henholde sig til sælger eller alternativt ingen andre?, og

- *kunne* sælger have nægtet at dække noget i sagen under henvisning til at min klient i så fald ikke havde udnyttet sin mulighed for at gå via sin køberforsikring (tabsbegrænsningspligt) osv. ?

- hvis sagen ikke var blevet rejst ville forsikringen da selv overfor min klient have bekræftet at ingen af de 3 begrundelser reelt holdt stik?

Med disse spørgsmål mener jeg endvidere at have illustreret, at nærværende sag ikke var så enkel og så såre ligetil som Codan vil gøre den til i dag og dermed nægte dækning af undertegnedes salær i sagen."

Selskabet har ved skrivelse af 25/3 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"Vores kunde havde allerede inden skaden blev anmeldt til Codan henvendt sig til advokat, jf. brev af 3. juni 2002, vedlagt som bilag C, hvor skaden anmeldes.

Codan afviser at dække skaden ved brev af 28. juni 2002 med den begrundelse, at installationer uden for bygning ikke er omfattet af hverken standard dækningen eller specialdækningen.

Herefter indbringer advokat N.L. straks sagen for Ankenævnet for Forsikring, uden at forelægge sagen på ny for Codan.

Da der er tale om en ankenævnsklage, overgår sagsbehandlingen til ny afdeling netop med henblik på at korrigere evt. fejl ved afgørelsen.

Da vi med det samme konstaterer, at begrundelsen Codan har meddelt i brev af 28. juni 2002 ikke er i overensstemmelse med ankenævnspraksis, anerkender vi straks, at forholdet principielt falder indenfor dækningsområdet, men at dette forudsætter en dokumentation af at forholdet er ulovligt, og at der ikke kan meddeles dispensation fra kommunen, jf. vores brev af 22. november 2002 til Ankenævnet for Forsikring, side 3 afsnit 8, vedlagt som bilag D.

I købsaftalen blev der indsat følgende passus: 'det er aftalt at sælger renoverer spildevandsanlægget sådan, at det opfylder de miljøkrav, der i dag stilles af myndighederne. Renoveringen skal være færdig inden overtagelsesdagen',

På baggrund af denne individuelt indsatte aftale var det nærliggende at antage at evt. ulovligheder ved spildevandsanlægget havde været diskuteret mellem parterne i forbindelse med handelens indgåelse.

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold som køber havde kendskab til forinden overtagelsen, og da køber i øvrigt ikke havde gjort garantien gældende overfor sælger, gjorde vi samtidig opmærksom på at forsikringen tillige ikke kunne dække af disse årsager.

Da vi modtog oplysninger om at indsættelsen af denne passus i købsaftalen ikke var indsat som følge af konkret kendskab til ulovligheder, frafaldt vi efterfølgende dette anbringende, men fastholdt fortsat, at klager måtte dokumentere at forholdene de facto var ulovlige og at der ikke kunne opnås dispensation herfor.

Advokat L. bestred i den forbindelse, at forsikringsbetingelserne hjemlede adgang til at kræve dokumentation herfor.

Vi må afvise advokat D.L.s opfattelse af sagen, hvorefter Codans afgørelser har nødvendiggjort advokatbistand

Sagen er den, at vi oprindelig har afslået dækning med en forkert begrundelse. Dette har vi erkendt og fejlen rettes med det samme vi får kendskab hertil, nemlig ved vores første indlæg i ankenævnssagen. Herefter afgør vi sagen ud fra de oplysninger, der forelå på dette tidspunkt.

På baggrund af ovenstående må vi bestride, at advokatbistand har været nødvendiggjort af Codans afgørelser, særligt da Codan ved Ak 59.574 har fået medhold i at afvisningen var berettiget på daværende tidspunkt.

Herudover er det vores opfattelse, at advokatbistand ikke har ført til et andet resultat end hvis vores kunde ikke havde benyttet sig af advokat.

Det nødvendige arbejde, der således er udført, er dialog med kommunen som vores kunde i øvrigt selv har forestået, samt fremsendelse af påbud til Codan.

Der er således tale om faktiske oplysninger som vores kunde kunne have indsendt på egen hånd.

Herudover bemærker vi, at vores kunde selv kunne have indgivet klage over Codans oprindelige afgørelse enten til Codan eller til Ankenævnet for Forsikring. En sådan klage ville have givet samme udfald som den aktuelle.

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker omkostninger til advokatbistand og da der ikke ses at være grundlag for at pålægge Codan at betale omkostningerne hertil på andet grundlag, må vi afvise vores kundes påstand.

Det bemærkes for god ordens skyld, at vi naturligvis har tilbudt at betale for den advokatbistand, der vedrører sagsanlæg mod sælger, idet vi har givet retshjælpsdækning til denne del af sagen. Advokat D.L. har imidlertid telefonisk oplyst, at denne del af sagen er blevet henlagt, og at der ikke er noget salærkrav i den anledning.

Retshjælpsdækningen kan i øvrigt ikke meddeles for så vidt angår den bistand der er ydet i forbindelse med spørgsmålet omkring dækning på ejerskifteforsikringen, jvf. retshjælpsvilkårenes § 7.

Såfremt ankenævnet måtte finde, at ejerskifteforsikringen er forpligtet til at betale advokatomkostninger gøres det gældende, at vi alene er forpligtet til at betale et rimeligt honorar, hvilket ikke bør overstige kr. 4.000,- + moms."

I nævnets kendelse nr. 59.574 af 10/6 2004 hedder det:

"Nævnet udtaler.

Da klagerne ikke har dokumenteret, at der ikke ville kunne opnås dispensation af kommunen fra de på opførelsestidspunktet gældende regler, kan nævnet ikke for tiden pålægge selskabet at yde dækning for udbedringen i medfør af ejerskifteforsikringen.

Da nævnet forudsætter, at selskabet står ved sit tilsagn om retshjælpsdækning,

bestemmes:

Klagen kan ikke tages til følge."

Af betingelserne for retshjælpsforsikringen fremgår bl.a.:

"**§ 7. Klagenævn.**

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5.

Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til advokatbistand.

Efter en gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagernes advokatomkostninger. Det bemærkes, at nævnet efter nævnets vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann