733/05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.774:

xxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring v/Cunningham Lindsey, klager over selskabets afvisning af at yde klageren dækning i forbindelsen med afholdte advokatomkostninger.

Det fremgår af sagen, at klagerne erhvervede ejendommen med overtagelse i november 2001 og i løbet af december 2001 konstaterede en skjult fugtskade. Den samlede erstatning beløb sig til 605.000 kr. Klagerne påstår selskabet tilpligtet at dække de afholdte advokatomkostninger på i alt 25.000 kr. Klagerne gør gældende, at uden bistand fra advokaten ville de alene have opnået en samlet erstatning på i alt 35.000 kr.
Klagerne har i skrivelse af 29/12 2004 til nævnet anført:

> "Vi kontaktede vores ejerforsikringsselskab (Købstædernes Almindelige brandforsikring som bad os kontakte Cunningham & Lindsey Leif Hansen A/S som havde overtaget forsikringen) i forbindelse med denne sag. De besigtigede ejendommen d. 11/2-2002 og udfærdigede skadesrapporter (bilag ...) over de anmeldte skader hvor af to af disse ikke kunne dækkes og den tredje kun til dels. Efter aftale med Leif Hansen kontaktede vi murer N.R. som besigtigede skaderne d. 8/5-2003 han anslog dog skaderne til at andrage mindst 150.000 kr. (bilag ...). Denne korte visuelle rapport blev tilsendt Leif Hansen som dog kun ville dække 34.000 kr. af skaderne (se bi-

lag ...). Herefter hyrede vi advokat C.R. fra N. & J. som efter en del korrespondance fik aftalt en yderligere besigtigelse d. 11/11-2002. Efter denne anden besigtigelse udarbejdede N.R. overslag inkl. murer/tømrer/VVS og el-arbejde hvori det fremgår at skaderne beløber sig til 605.000 kr. (bilag ...). Disse skader blev igen efter advokat C.R.'s hjælp først anerkendt d. 12/1-2003 (bilag ...) og der blev først giver endelig tilladelse til igangsætning efter regressag mod sælger (som bevidst havde forsøgt at skjule skaderne i badeværelset (maling) og på murværk (ved kalkning ovenpå plastikmaling)) var blevet forsøgt d. 22/42003 (bilag ...). Arbejdet blev påbegyndt i august 2003 og huset stod klar til indflytning og sagens afslutning i maj 2004. Advokatsalær som denne sag drejer sig om blev udstedt d. 21/9-2004 og lyder på 25.000 kr. (bilag ...). Desuden er vedlagt skrivelse fra vores advokat til Leif Hansen omkring dækning af hans regning dateret 20/2-2004 (bilag ...). Vi oplyste Leif Hansen om vores indgivelse til Ankenævnet for forsikring d. 9/12-2004 (bilag ...) da de endnu ikke havde fulgt vores advokats anmodning om dækning af hans salær se bilag ... - desuden er vedlagt brev til vores advokat fra Leif Hansen som svar på dækning af advokatsalær dateret 28/9-2004 (bilag ...)"

Hertil har selskabets repræsentant anført, at det af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen alene dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Videre har repræsentanten anført, at der ikke forinden klagerne antog deres advokat var indgået aftale med selskabet om, at dette ville dække udgifter i forbindelse hermed.

I klagerens advokats skrivelse af 20/2 2004 til selskabet hedder det bl.a.:

"Denne sags forløb er rettelig, at

- De - jf. Deres første skadesrapporter accepterede at dække diverse skader med i alt kr. 34.000,00 inkl. moms med fradrag af selvrisiko, hvilke skader dog først endeligt kunne godkendes efter et overslag fra en murer,

- en murermester afgav herefter et overslag på et beløb større end kr. 200.000,00, idet der var yderligere, omfattende skader,

- foreholdt dette ved skrivelse af den 6. juni 2002 fastholdt Deres selskab, at der alene kunne forventes dækket for et beløb svarende til kr. 34.000,00, dog med fradrag af selvrisiko, hvorefter

- mine klienter tog kontakt til undertegnede, der kontaktede Dem, hvorefter Deres selskab, efter møde og korrespondance har accepteret overslagspris på arbejderne på ikke under kr. 756.000,00 inkl. moms.

Det er således ikke korrekt, at der intet er i sagsforløbet, der begrunder, at De skulle dække mine klienters udgifter til advokat.

De har handlet anderledes end De burde, idet De netop ikke tilbød at genbesigtige skaden på baggrund af det af mureren fremsendte materiale - De afviste ved skrivelse af den 19. juni 2002 indsigelserne og fastholdt Deres afgørelse.

Der er herefter en relevant sammenhæng mellem Deres handling eller undladelse, idet det herefter var nødvendigt for mine klienter at søge juridisk rådgivning, for hvilken rådgivning der naturligvis skal betales honorar.

At det var nødvendigt for mine klienter at søge rådgivning var efter min opfattelse indlysende og påregneligt, idet De havde afvist at foretage Dem yderligere i sagen.

Efter dansk rets almindelige erstatningsbetingelser om ansvarsgrundlag, årsagssammenhæng og påregnelighed, er Deres selskab efter min opfattelse ansvarlig for det tab mine klienter har lidt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4. 65.774

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet udtaler:
Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til advokatbistand.

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet imidlertid konstatere, at selskabets erstatningsopgørelse blev ændret radikalt i klagernes favør, efter at klagerne havde overgivet sagen til advokat. Det er herefter nævnets opfattelse, at selskabet ud fra erstatningsretslige synspunkter må godtgøre klagernes udgifter til advokat. Nævnet bemærker herved, at selskabet i sin skrivelse af 19/6 2002 - i strid med praksis - undlod at henlede klagernes opmærksomhed på muligheden for ankenævnsbehandling.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal godtgøre klagerens advokatudgifter på 25.000 kr.

Poul Sørensen
formand