

AF 85693

Afsagt 20. oktober 2014

Kort resumé

Angår ulovligheder ved en ombygning, der var udført af sælger. En stor og kompliceret sag med et langvarigt forløb, der mandede ud i et dæknings-tilbud fra ejerskifteforsikringen på ca. 1,5 mio. kr. i henhold til en udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Køber tiltrådte dette tilbud, og sagen for ankenævnet angår kun, i hvilket omfang ejerskifteforsikringen skulle dække købers advokatombkostninger.

Købers advokat opgjorde salæret for arbejde med sagen til 125.000 kr. + moms på grundlag af sit timeregnskab. Ejerskifteforsikringen anerkendte at skulle dække købers advokatombkostninger, men havde kun dækket dem med 50.000 kr. inkl. moms.

Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen i medfør af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 2, at dække et rimeligt arbejdsvederlag for købers advokat med et skønsmæssigt fastsat beløb på 80.000 kr. + moms. Herved henvist til, at advokatens bistand havde været nødvendig for at opnå forsikrings-selskabets imødekommelse af købers krav.

Kommentar

Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 2, der fandt anvendelse i sagen, går ud på følgende: Ved fremsættelse af udenretlige krav mod et forsikrings-selskab kan den sikrede kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af forsikrings-selskabet.

Ankenævnets praksis giver generelt nærmest indtryk af uvilje mod at pålægge en ejerskifteforsikring at dække købers advokatombkostninger, men her er dog et tilfælde, hvor ejerskifteforsikringen havde en sådan dækningspligt.

Fastsættelse af dækningsbeløbets størrelse synes imidlertid at kunne være udslag af den omtalte uvilje. Som nævnt havde købers advokat opgjort sit salær til 125.000 kr. + moms på grundlag af sit timeforbrug, og kendelsen indeholder ingen reel forklaring på, hvorfor dækningsbeløbet kun blev fastsat til 80.000 kr. + moms.

Forsikrings-selskabet henviste over for ankenævnet til nogle tidligere afgørelser fra ankenævnet om advokatombkostninger. Disse afgørelser kan sammenfattes således:

AF 80720, afsagt 17. december 2012: Besværlig sag med mange forskellige påberåbte skader, hvoraf ikke alle blev anset for dækningsberettigende. Købers advokat ønskede 58.000 kr. inkl. moms i salær, men ejerskifteforsikringen tilbød kun at dække advokatombkostningerne med 30.000 kr. inkl. moms. Efter en samlet vurdering fandt ankenævnet ikke grundlag for at pålægge ejerskifteforsikringen at dække advokatombkostningerne med et højere beløb. Indeholder ingen begrundelse ud over henvisningen til en samlet vurdering.

AF 80189, afsagt 13. december 2012: Ejerskifteforsikringen dækkede forskellige skader tilsyneladende med 375.000 kr. og tilbød at dække købers advokat-omkostninger med 15.000 kr. + moms. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække advokatomkostningerne med 25.000 kr. + moms, da forsikringsselskabets håndtering af sagen havde nødvendiggjort advokatbistand. Indeholder ingen begrundelse for fastsættelsen af beløbets størrelse.

AF 73889, afsagt 30. december 2008: Angår skader i puds m.m. med udbedringsudgift tilsyneladende ca. 118.000 kr. Ejerskifteforsikringen tilbød at dække skaderne med 60.000 kr. efter fradrag for forbedring m.m., hvilket ankenævnet ikke fandt grundlag for at kritisere. Købers advokat ønskede et salær på 99.000 kr. + moms. Ejerskifteforsikringen kunne ikke godkende dette, men tilbød at betale et rimeligt arbejdsvederlag. Ankenævnet pålagde ejerskifteforsikringen at dække købers advokatudgifter med 10.000 kr. + moms med henvisning til forsikringsselskabets behandling af sagen. Indeholder ingen begrundelse for fastsættelsen af beløbets størrelse.

AF 74506, afsagt 30. marts 2009: Ejendom med defekt undertag. Efter et forløb over flere år, bl.a. med syn og skøn, anerkendte ejerskifteforsikringen dækningspligten med ca. 260.000 kr. Købers advokat ønskede et salær på 30.000 kr. + moms, men ejerskifteforsikringen ville kun dække købers advokatomkostninger med 10.000 kr. + moms. Pålagt ejerskifteforsikringen at dække advokatomkostninger med 20.000 kr. + moms med henvisning til proceduresalærtaksterne. Det synes dog at fremgå, at disse takster ville have ført til et væsentligt højere salær.

Generelt giver de refererede tidligere sager og sagen her følgende indtryk: I de tilfælde, hvor en ejerskifteforsikring skal dække købers advokat-omkostninger, skal dækningsbeløbet fastsættes i den absolutte underkant. Kommentatoren skal ikke kunne sige, hvorfor det tilsyneladende er sådan.

Resumé

Hus fra 1888 købt 2007. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger.

Sælger havde i 2003 foretaget en ombygning, hvorved etagearealet på 1. sal var blevet udbygget. I 2011 konstaterede køber problemer med ombygningen. Det blev senere konstateret, at udbygningen af etagearealet var udført uden tilstrækkelig bæreevne og dermed var ulovlig. Det fremgår, at der ikke kunne opnås dispensation fra byggereglerne, og at kommunen var indstillet på at give påbud om lovliggørelse.

Sagen gennemgik et langvarigt og kompliceret forløb først med forhandlinger mellem køber og det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, og derefter med forhandlinger mellem købers advokat og forsikringsselskabet og med advokatens indhentelse af forskellige oplysninger. I februar 2013 tilbød forsikringsselskabet at betale en erstatning på 700.000 kr. i medfør af ulovlighedsdækningen. Efter et fortsat forløb med forhandlinger og advokatens indhentelse af oplysninger tilbød forsikringsselskabet i november 2013 at forhøje den tilbudte erstatning til ca. 1,5 mio. kr.

Køber accepterede dette tilbud, og sagen for ankenævnet drejede sig kun om, hvilket beløb ejerskifteforsikringen skulle betale til dækning af købers advokatomkostninger. Advokaten opgjorde på grundlag af sit timeforbrug sit salær til 125.000 kr. + moms, men forsikringsselskabet havde kun dækket advokatomkostningerne med 50.000 kr. inkl. moms.

Ankenævnet henviste til (kort gengivet) sagens forløb, hvorefter advokatens arbejde havde været medført, at forsikringsselskabet havde anerkendt dækningspligten og havde tilbudt at dække med beløbet ca. 1,5 mio. kr.

Ankenævnet henviste desuden til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 2, hvorefter den sikrede ved fremsættelse af udenretlige krav mod forsikringsselskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af forsikringsselskabet.

Ankenævnet henviste videre til, at køber ved advokatens mellemkomst havde fået en juridisk bistand, som havde været nødvendig for at opnå forsikringsselskabets imødekommelse af købers krav, og at forsikringsselskabet havde anerkendt dette og havde dækket advokatomkostningerne med 50.000 kr. inkl. moms. Ankenævnet fandt endvidere efter en samlet vurdering, at sagen havde haft et sådant omfang og en sådan kompleksitet, at den havde nødvendiggjort en betydelig indsats fra advokaten. Ankenævnet fandt, at et rimeligt arbejdsvederlag for denne advokatbistand skønsmæssigt kunne fastsættes til 80.000 kr. + moms.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at dække købers advokatudgifter med dette beløb.