

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.537:

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXX XXXX X
XXXX XXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække forhold vedrørende den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til et særligt policevilkår, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen - pga. manglende adgang til tagrum/skunkrum - ikke omfatter tagkonstruktionen og tagkonstruktionens gulve.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 11/5 2011, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling

...

Topdanmark har nu to gange afvist at dække udbedringen af vores tag, som er ulovligt lægtet op. (Opfylder ikke Dansk Standard 2008 jfr. vedhæftet byggetilladelse.) Forsikringsselskabets afvisning sker med henvisning til et forbehold i ejerskifteforsikringspolicen, som Topdanmark tolker urimeligt vidtgående.

forhistorie:

Vi køber i februar 2011 en husforsikring og en ejerskifteforsikring hos Topdanmark. Det var de forsikringstilbud, som ejendomsmægler ... havde hentet hjem til handelen. Vi vælger efter at have talt med Topdanmarks sælger i telefonen, at købe den udvidede ejerskifteforsikring, da vi ønsker den bedst mulige dækning af huset, som er nyopført.

Det er bygget i 2009/10 af den svenske tømrer ..., som har opført det for en privat dansk bygherre, som vi købte huset af.

I ejerskifteforsikringstilbuddet er et forbehold, da bygherre og den svenske tømrer ikke har overholdt reglen om, at der skal være en inspektionslem i loftet på 1.salen, så man kan se ta-

gets indvendige konstruktion. Denne manglende inspektionsmulighed er bemærket i tilstandsrapporten og forbeholdet er formuleret således:

'På grund af manglende adgang til tagrum/skunkrum omfatter ejerskifteforsikringen ikke tagkonstruktionen og tagkonstruktionens gulve, gældende for bygning A, beboelse.'

Vi accepterer forbeholdet, idet vi opfatter det som et forbehold for tagets indre dele, særligt spærene helt oppe i den indre del af tagets kip. Det vil sige det, man ville have kunnet se, hvis der havde været den lovpligtige inspektionslem.

Vi oplyses hverken pr telefon eller i policen om, at dette forbehold gælder hele husets tag og tagkonstruktionens gulve. Det er jo direkte begrundet med 'på grund af manglende adgang til tagrum/skunkrum...'

(I øvrigt var det ikke korrekt, at der ikke var adgang til at inspicere husets skunk-rum, for en del af 1. salen var (og er fortsat) ikke færdiggjort indvendigt, og man kunne - og kan stadig - se ind til spærene.)

Da vi den 1. marts 2011 overtager huset og går i gang med planlagte bygningsændringer skal vi sætte veluxvinduer i taget. Vores tømrer, som åbner taget gør os straks opmærksom på, at taget er lægtet med for spinkle lægter. (25x47 mm) til trods for, at spær-afstanden er op til 1,20 m og det er et tungt tag af cementtagsten.

Tagets ulovlighed er dokumenteret af rådgivende ingeniør ... (se vedlagte rapport fra ... Rådgivende Ingeniører) Hun bemærker endvidere, at undertaget er ført under tagets fodblik i stedet for over, og at det kun er de nederste tre skifter tagsten, der er hæftet.

Vi anmelder sagen til Topdanmark, som straks afviser vores krav med henvisning til føromtalt forbehold:

'På grund af manglende adgang til tagrum/skunkrum omfatter ejerskifteforsikringen ikke tagkonstruktionen og tagkonstruktionens gulve, gældende for bygning A, beboelse.'

Stor er vores undren, for forsikringsforbeholdet var jo begrundet med manglende adgang til at inspicere tagets indre konstruktioner.

Selv hvis der havde om der havde været inspektionslem ville hverken vi eller den bygnings-sagkyndige, hvis tilstandsrapport ligger til grund for ejerskifteforsikringen (og forsikringsforbeholdet) have haft mulighed for at inspicere tagets lægter.

Vi kontakter nu igen Topdanmark pr telefon og taler med den person, som har solgt os forsikringen. Hun medgiver, at Topdanmarks afvisning af sagen er en meget vidtgående fortolkning af forsikringsforbeholdet, og at der reelt burde have stået i policen, at halvdelen af huset ikke er omfattet af ejerskifteforsikringstilbuddet. Hun anbefaler os at klage over afvisningen.

Vi beder Topdanmark om en revurdering af vores krav og afvises igen.

Derfor indbringer vi nu sagen for forsikringsankenævnet.

Vi mener at Topdanmarks tolkning af forsikringsforbeholdet er urimeligt vidtgående og ikke i overensstemmelse med begrundelsen for forbeholdet.

Hvis det var Topdanmarks intention at afvise alle sager vedrørende husets tag skulle de have formuleret en klar tekst om dette og ikke have begrundet forbeholdet med den 'manglende adgang til tagrum/skunkrum,' som efterlader os i den tro, at forbeholdet kun gælder netop de indre dele af tagkonstruktionen, som man ville kunne have besigtiget, hvis der havde været den lovpligtige inspektionslem.

Vi har i sagen rådført os med flere bygnings-professionelle:

Om Topdanmarks fortolkning af forsikringsforbeholdet skriver ..., rådgivende ingeniør i ...:

'Udvendigt bør taget være dækket af forsikringen, for uanset, at der var adgang til loftsrummet, så kan man ikke se taget udvendigt (lægtegangen), og det må derfor være dækket af forsikringen.'

'Det er korrekt, at det ikke er forhold, som kunne være besigtiget indefra, der er problemet, hvorfor forbeholdet omkring adgang ikke er gældende.'

(Se vedlagte mail dateret 4. april 2011)

Om rimeligheden i at Topdanmark overhovedet tager så vidtgående et forbehold skriver ..., rådgivende ingeniør ..., som selv har været ude og besigtige huset og taget:

'Der er taget forbehold for tagkonstruktionen i tilstandsrapport. Dette er for det første ikke i overensstemmelse med virkeligheden, hvilket også ses af at sælger har noteret, at der er adgang til skunk-rum og da en del af 1. salen ikke er færdiggjort, er der adgang til at se underside af spær. Begrundelsen for forbehold for tagkonstruktionen er altså forkert.'

(Se vedlagte rapport fra ...)

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Vi ønsker at Topdanmark anerkender skaden som værende dækningsberettiget og at Topdanmark anerkender, at der ikke er belæg for at tolke forbeholdet for 'ingen adgang til skunk/loftsrum' så vidtgående, at det omfatter lægtegang og tagtegl, da disse konstruktioner ikke kan inspiceres gennem hverken skunk eller loftslem."

Selskabet har i brev af 29/5 2011 til nævnet redegjort for sagsforløbet og sin afgørelse således:

"Sådan har sagsforløbet været:

Vores kunde anmelder telefonisk den 16. marts 2011, at spærkonstruktionen er underdimensioneret. Taksator fra Ingeniørfirmaet ... besigtiger herefter ejendommen den 22. marts 2011. Til stede er også vores kundes tømrer.

Taksatoren konstaterer, at en del af tagbelægningen er fjernet, da vores kunde skal have etableret Velux vinduer i tagkonstruktionen mod nordvest.

I den forbindelse har vores kundes tømrer konstateret flere forhold ved taget, som efter hans vurdering ikke er udført korrekt.

Undertaget er ført bagom fodblik, ligesom de to nederste rækker betontagsten ikke var sømmet. Herudover sås lægter med dimensionen 25x50. Vores kundes tømrer mener der burde have været anvendt lægter med dimensionen 45x73 grundet afstanden mellem spærene.

Ved brev af 1. april afviser vi at dække en udbedring af forholdene, da der er taget forbehold på policen om, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter tagkonstruktionen og tagkonstruktionens gulve, da disse er noteret som ikke-besigtigede i tilstandsrapporten. Vi gør herved også vores kunde opmærksom på, at der stadig kan være en gældende garanti på arbejdet, da det er udført i 2010.

Vores kunde kontakter os telefonisk for en drøftelse af sagen, og modtager i den forbindelse rådgivning omkring muligheden for at rette krav mod entreprenøren, såfremt denne ikke har udført arbejderne korrekt.

Endvidere aftales det, at der foretages en revurdering af sagen af en anden skadebehandler, idet vores kunde er af den opfattelse, at forbeholdet i policen ikke er rimeligt og ikke bør gælde hele taget.

Vi fastholder vores afgørelse ved brev fra den 11. april 2011 på baggrund af forbeholdet på policen. Herudover oplyser vi vores kunde om tabsbegrænsningspligten i henhold til forsikringsaftalelovens § 52, og beder vores kunde om at forsøge at rette henvendelse til entreprenøren.

Vores kunde klager herefter til jer.

Der er taget forbehold på policen

Der er i forbindelse med afgivelse af tilbud på forsikringen den 22. februar 2011 taget forbehold på policen.

Forbeholdet lyder:

'På baggrund af manglende adgang til tagrum/skunkrum omfatter ejerskifteforsikringen ikke tagkonstruktionen og tagkonstruktions gulve. Gældende for bygning A - beboelse'.

Forbeholdet er taget på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Hvad oplyser tilstandsrapporten

På side 6 under punkt 2 i tilstandsrapporten har den bygnings-sagkyndige anført følgende bemærkninger:

'Bemærkninger

Ja Nej Bygning

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? X AB

A: Ingen adgang til skunk og loftrum.

B: Garage fyldt med opmagasineret gods, begrænset indvendig besigtigelse.

...'

Idet den bygnings-sagkyndige ikke har haft adgang til at besigtige tagkonstruktionen, har vi som følge heraf i tilbuddets policetekst således taget forbehold for tagkonstruktionen og dennes gulv.

Der er tale om et konkret begrundet forbehold

Vores adgang til at indsætte forbehold i policer er reguleret af bekendtgørelse 705/2000, § 1, hvorefter 'Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilaget til denne bekendtgørelse. *Der kan dog på grundlag af oplysninger i den foreliggende tilstandsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele'.* Vores fremhævnin

Vi henviser herudover til F&Ps 'Skadesinformation' P 23/2000, hvor F&P ... sonderer mellem forhold, der er generelle forbehold og forbehold, der er konkret begrundet i tilstandsrapporten. Det hedder herefter i notatet, at 'Er forbeholdet derimod konkret begrundet i tilstandsrapporten for ejendommen, anses det for tilladeligt, såfremt det er gjort klart overfor forsikringstageren, at ejerskifteforsikringstilbuddet indeholder et sådant forbehold'.

Vi er bekendt med, at vi ikke alene ud fra den bygnings-sagkyndiges oplysninger om manglende adgang for besigtigelse kan afvise en eventuel skade. En afvisning kræver således, at der på baggrund af oplysningerne er taget forbehold på policen, som er konkret begrundede i oplysningerne.

Da forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om at tagkonstruktionen ikke er besigtiget, mener vi at forbeholdet er gyldigt taget.

Vores kunde er gjort bekendt med forbeholdet inden indtegnning

Vi gør opmærksom på, at forbeholdet er indsat allerede i forbindelse med afgivelse af tilbud på ejerskifteforsikringen. Vores kunde har således inden indtegningen haft mulighed for at indrette sig herefter.

Vores kunde har dog accepteret forsikringstilbuddet med denne begrænsning i dækningen, selvom de ved tilstandsrapporten er gjort bekendt med, at tagkonstruktionen ikke er besigtiget

Da de anmeldte forhold netop vedrører tagkonstruktionen, mener vi at forholdene omfattes af policens forbehold, hvorfor ejerskifteforsikringen allerede af denne årsag ikke kan dække en udbedring af de anmeldte forhold. Vi henviser blandt andre til AK 70.934.

Der kan være en gældende garanti

Vi har gjort vores kunde opmærksom på, at der formentlig stadig er en gældende garanti på tagkonstruktionen fra den udførende entreprenør ...

Vi har derfor henvist vores kunde til at forsøge at rette henvendelse til entreprenøren set i lyset af vores kundes almindelige tabsbegrænsningspligt efter forsikringsaftalelovens § 52.

Det fremgår også af vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 9.E, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, f.eks sælger eller efter de entrepriseretlige regler.

Da ejendommen er opført i 2010 af en professionel entreprenør, der som sagen er oplyst, ikke er konkursmeldt, kan vores kunde med fordel rette henvendelse til entreprenøren med krav om udbedring.

Da forholdene er afvist som følge af forbeholdet på policen, er der ikke fra vores side sket nærmere undersøgelse af garantispørgsmålet. Vi bemærker dog, at vores kunde, trods vores opfordring og rådgivning herom, ikke har ønsket at rette henvendelse.

Vi har ikke taget stilling til skadebegreb og ulovlighed

Da der er taget forbehold på vores kundes police for tagkonstruktionen, har vi ikke taget stilling til, hvorvidt vores kunde har sandsynliggjort, at de anmeldte forhold reelt udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Vi henviser til vilkårenes punkt 6.

...

Vi bemærker i den forbindelse, at der ikke er konstateret vandindtrængning eller opfugtning ved taksators besigtigelse.

Vi har herved heller ikke taget stilling til, hvorvidt de anmeldte forhold reelt er i strid med det for ejendommen gældende bygningsreglement, og i så fald om der herefter er tale om et forhold, som der kan søges dispensation for. Vi henviser til vilkårenes punkt 7.A.

...

Såfremt nævnet ikke finder, at der er tale om et gyldigt forbehold, beder vi om lejlighed til at realitetsbehandle forholdene.

Vi må på det foreliggende grundlag fastholde vores afgørelse

Som sagen er oplyst må vi fastholde vores afgørelse, da vi har taget et konkret begrundet gyldigt forbehold på policen, som vores kunde er gjort opmærksom på inden indtegningen.

Skulle det mod forventning vise sig, at forbeholdet ikke er gyldigt taget, beder vi således om lejlighed til at realitetsbehandle sagen i forhold de gældende vilkår. Således om forholdene faktisk udgør en skade eller ulovlighed i vilkårenes forstand, herunder såfremt dette er tilfældet at undersøge nærmere, hvorvidt der findes en gældende garanti på arbejdet eller om der kan søges dispensation for forholdene."

Nævnet har fået forelagt de bilag, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?

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

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

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlig* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)

Forsikringen dækker ulovlig* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at

- 1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
- 2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.

...

9. Hvilke skader dækkes ikke?

...

E Forhold, som sikrede* enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler."

4 medlemmer af nævnet udtaler:

Efter vores gennemgang af sagen finder vi, at det indsatte policeforbehold alene kan udstrækkes til at omfatte skader/ulovligheder relateret til forhold, som den bygningsagkyndige kunne have konstateret, såfremt han havde haft adgang til tagrum/skunkrum. Selskabet kan således efter vores opfattelse ikke påberåbe sig forbeholdet for så vidt angår under alle omstændigheder skjulte forhold vedrørende tagkonstruktionen. Selskabet skal derfor genoptage sagen.

1 medlem udtaler:

Jeg finder efter oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med forbeholdet i policen, at selskabet har været berettiget til som sket at afvise forsikringsdækning.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at policeforbeholdet vedrørende tagkonstruktionen ikke omfatter enhver skade/ulovlighed, og selskabet skal på den baggrund genoptage sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson