/09

Den 30. marts 2009 blev i sag nr. 74.540:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxx xxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Allé 112 - 114
5230 Odense

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as, klager over selskabets afvisning af at dække en tagskade og følgeskaderne i den forbindelse samt omkostninger til advokat.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det af de særlige vilkår, der er knyttet til ejerskifteforsikringen, fremgår, at tagbelægningen er undtaget fra dækning.

Ejendommen, der er opført i 1982 (carporten 1987), blev overtaget af klageren den 1/7 2005 i henhold til tilstandsrapport udarbejdet den 12/5 2005.

Om forholdet fremgår af tilstandsrapporten:

| "**Bemærkninger** | **Ja** | **Nej** | **Bygning** |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?<br>*A: Tagrum er besigtiget fra lem ved terrasse p.gr.a. manglende tilgængelighed. Der tages forbehold for tagbelægning/tagkonstruktion/loftskonstruktion.*<br>*B: Tagrum ikke besigtiget p.gr.a. manglende tilgængelighed. Der tages forbehold for tagbelægning/tagkonstruktion/loftskonstruktion.* | ☒ | ☐ | AB |

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| … | | | |
| | **8. Tagkonstruktion** | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K1 | Dansk Eternit foreskriver plastfolie mellem græstørv og tagplader. Det vides ikke, om dette er tilfældet. |
| | 8.4 Hætter/aftræk | K1 | Ventilationskanal i tagrum mangler isolering. |
| | 8.6 Tagrender/tagnedløb | K1 | Skjulte tagrender, hvilket erfaringsmæssigt kan give gener. |
| | 8.16 Bemærkninger til skorsten | K1 | Rust på stålskorsten. |
| … | | | |
| **B** | **Carport/udhus** | | |
| … | | | |
| | **8. Tagkonstruktion** | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K1 | Dansk Eternit foreskriver plastfolie mellem græstørv og tagplader. Det vides ikke, om dette er tilfældet. |
| | 8.6 Tagrender/tagnedløb | K1 | Skjulte tagrender, hvilket erfaringsmæssigt kan give gener. |

…

**Karakterer:**
**IB:** Ingen bemærkninger
**K0:** Kosmetiske skader
**K1:** Mindre alvorlige skader
**K2:** Alvorlige skader
**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
**UN:** Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

I allonge - ligeledes udarbejdet den 12/5 2005 - er anført, at tagrummet er besigtiget fra lem ved terrasse på grund af manglende tilgængelighed, og at der tages forbehold for tagbelægning/tagkonstruktion/loftskonstruktion.

Over for nævnet har klageren i sin klage af 25/8 2008 nedlagt følgende påstand:

"At få dækket udgifter forvoldt af vandskaden med følgeskader samt erstatning for udgifter til advokat."

I supplerende redegørelse til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Lørdag, den 26. august 2006 ca. kl. 15 kom der et voldsomt regnskyl i S., som forårsagede at taget blev utæt, lejerne som befandt sig i huset ringede til udlejningsbureauet og sagde at der var sat bøtter under 19 steder. Vi besigtigede skaden senere samme aften og næste dag tog vi kontakt til forsikringsselskabet Himmerland/Nord som sagde, det ikke var en dækningsberettiget skade hverken på Ejerskifteforsikringen eller Husforsikringen. Vi fik så selv ISS til at komme og suge vand op fra gulvene.

Onsdag, den 30. august 2006 kl. 0700 blev skaderne besigtiget af skadekonsulent C.G.N. fra C. & L. Hvilken skadesrapport vedlægges. Der måltes fugt i stuen, entre og soveværelse. Der var ikke skjolder på spær, gulvene knirkede. I loftrummet var der enkelte rødder som var groet gennem taget ligeledes var der enkelte steder jord på isolerings bats. Der var synligt fugtigt. Lofterne i stue, gang og soveværelse var buet nedad pga. fugten.

Der blev fjernet et stykke af græstørvet på sydsiden af taget, hvor der fremkom en tynd plastik. Nogle steder var plastikken mellem tagpladerne og græstørven erstattet med isoleringsposer og andre steder var der ingen plastik.

På taget på carporten/anneks var der ingen plastfolie mellem eternittaget og græstørven overhovedet.

Forsikringsselskabet Himmerland/Nord nægtede fortsat, at det var en dækningsberettiget skade, både på husforsikringen og ejerskifteforsikringen. Derfor henvendte vi os til advokat C.L., som kontaktede selskabet, men fik samme besked, at selskabet ikke sås dækningsansvarlig.
…
Ved telefonisk kontakt til forsikringsselskabet, efter overtagelsesdagen (jeg havde ikke set, at der var særlige vilkår, da jeg underskrev på forsiden - ville så ikke have forsikret mig der … Da jeg fik tilsendt ejerskiftepolicen dateret 22. juli 2005 altså efter overtagelsen, følte jeg mig bondefanget, da jeg konstaterede at der var særlige vilkår for forsikringen, hvilket ikke var i de andre tilbud på tilstandsforsikring. Ved telefonisk kontakt med selskabet fik jeg en sludder for en sladder om, at det ikke betød noget. Jeg følte mig bondefanget, idet jeg havde modtaget et tilbud på ternet papir og skulle så i min middagspause underskrive begæringen om ejerskifteforsikring, uden at blive gjort opmærksom på at der var særlige vilkår. Inden tegning gjorde jeg opmærksom på om der var særlige forhold, når min hensigt med sommerhuset var at udleje dette. Nej. Da jeg så efter skaden bad om retshjælp via advokaten, fik vi også afslag på dette."

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 22/9 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det fremgår af tilbud på ejerskifteforsikring af 21. juni 2005 side 2, 'Særlige vilkår', at eventuelle særlige vilkår fremgår af særskilt bilag. Side 3 i tilbuddet er et sådant særskilt bilag og lyder overskriften 'Særlige vilkår'. Det fremgår heraf, at eventuelle eksisterende skader, hidrørende fra tilstandsrapportens punkt 8.1 (tagbelægning), er undtaget fra ejerskifteforsikringen. Forbeholdet er gentaget i den forsikringspolice, som vor forsikringstager modtog.

Det er vor opfattelse, at dækningsundtagelsen fremgår med tilstrækkelig klarhed af såvel forsikringstilbud, som af forsikringspolicen.

Dækningsundtagelsen er en direkte konsekvens af oplysningen i tilstandsrapporten, pkt. 8.1 (tagbelægning), og er en følge af, at selskabet ikke ønsker, at dække skader i forbindelse med tagkonstruktioner, hvor det på tegningstidspunktet er uvist, om tagproducentens forskrifter er overholdt. I nærværende sag har det da også vist sig, at skaden primært er en følge af manglende overholdelse af disse forskrifter.

Allerede fordi eksisterende skader hidrørende fra tagbelægningen konkret er undtaget fra dækning, må vi fastholde vor afgørelse i sagen."

Af forsikringstilbud af 21/6 2006 fremgår bl.a.:

"**SÆRLIGE VILKÅR**
Evt. for forsikringen gældende særlige vilkår, herunder evt. forbehold, fremgår af særskilt bilag.

SÆRLIGE VILKÅR:
Forsikringen dækker ikke forhold, jf. forsikringsbetingelserne, der er nævnt i tilstandsrapporten.

FORBEHOLD:

Vedr. bygning A og B:

Evt. eksisterende skader, hidrørende fra tilstandsrapportens punkt 8.1. (tagbelægning), er undtaget fra ejerskifteforsikringen."

Af forsikringspolice af 28/8 2006 fremgår bl.a.:

"**FORBEHOLD:**

Forsikringen dækker ikke forhold, jf. forsikringsbetingelserne, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Vedr. bygning A og B:

Evt. eksisterende skader, hidrørende fra tilstandsrapportens punkt 8.1. (tagbelægning), er undtaget fra ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at klageren i tilstandsrapporten er blevet advaret om tagbelægningen, som den bygningssagkyndige har taget forbehold for i allongen og under bemærkninger til bygningsbeskrivelsen. Selskabet har i sit tilbud gjort opmærksom på det særlige vilkår, og det kommer også til ud-

tryk i policen på særskilt side. På denne baggrund finder nævnet, at klageren er blevet behørigt advaret om forholdet forinden overtagelsen.

Med hensyn til advokatomkostningerne finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale disse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen