

# Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

## Forsikringselskab skal betale nyt tag til nybagt husejer

Tag ikke nej for et nej. Flere ankesager viser nemlig, at nogle forsikringselskaber har vægret sig ved at leve op til minimumsbekendtgørelsen ved ejerskifteforsikringer. Senest er Husejernes Forsikring blevet pålagt at genoptage behandlingen af en erstatningssag til 368.000 kr.



**Niels Nørgaard Rasmussen,**  
advokat (L) Elvang & Partnere  
www.elvang.dk nr@elvang.dk

Der er dukket en del nye ejerskifteforsikringsudbydere op på det danske forsikringsmarked, som tilbyder ejerskifteforsikringer på parcelhuse til ofte attraktive priser.

Samtlige forsikringsudbydere er forpligtet til at følge en minimumsbekendtgørelse for forsikringsdækningen, der trådte i kraft med virkning fra 1. maj 2012. Ejerskifteforsikringer etableret efter denne dato skal således, uanset prisen på forsikringen, været indgået på grundlag af vilkår, der som minimum har den dækning, der følger af bekendtgørelsen. Meningen med reglerne er, at forbrugeren skal kunne føle sig tryk ved de standardforsikringsvilkår, der tilbydes hos forsikringsudbydere i Danmark.

At forsikringsvilkårene ikke altid er i overensstemmelse med minimumsbekendtgørelsen kan

ses i en nyere forsikringsankenævnskendelse afsagt den 6. april 2016.

I den sag havde en forsikringstager anlagt klagesag mod Gable Insurance AG ved Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, hvor den anmeldte skade blev afvist, men hvor det viste sig, at forsikringselskabets standardvilkår ikke var udformet i overensstemmelse med minimumsbekendtgørelsen.

### Forvitrede tagplader

Forsikringstageren havde købt en ejendom opført i 1990, hvor der om tagbelægningen i tilstandsrapporten var oplyst, at taget mod syd og vest havde flere lettere forvitrede tagplader. Denne skade var i tilstandsrapporten angivet med karakteren K1.

K1 står for en mindre alvorlig skade, som ingen betydning har for bygningens funktion. Forsikringen trådte i kraft 1. august 2014 og forsikringstageren anmeldte kort tid efter overtagelsen af ejendommen utætheder ved taget.

Forsikringselskabet erstattede i den forbindelse udskiftning af nogle få tagplader.

Den 7. maj 2015 anmeldte forsikringstageren igen utætheder ved taget og gjorde i den forbindelse gældende, at der var tale om et sminket tag, og at taget var kassabelt i sin helhed.

Forsikringselskabet afviste dækningen og angav som begrundelse for afvisningen, at skaden var opstået efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

Under ankenævnsbehandlingen gjorde forsikringselskabet gældende, at den først konstaterede utæthed, som der blev givet dækningstilsagn til, var uafhængig af den efterfølgende konstaterede vandgennemtrængning.

Forsikringselskabets taksator havde, ifølge ankenævnskendelsen, i en taksatorrapport oplyst, at taget havde været malet, men at malingen nu var afskallet og det regnede igennem de fleste af pladerne.

Forsikringstageren var uenig med forsikringselskabet, idet forsikringstageren gjorde gældende, at taget i sin helhed var defekt allerede inden købet af ejendommen.

Forsikringstageren havde indhentet tilbud fra et byggefirma, der oplyste, at det ville koste 368.125 kr. at udskifte taget.

### Fuldt medhold til forsikringstager

Ankenævnet gav forsikringstageren fuldt medhold og anførte blandt andet, at Ankenævnet

kunne konstatere, at selskabets standardforsikringsvilkårs definition af, hvornår der foreligger "nærliggende risiko for skade", ikke var udformet i overensstemmelse med minimumsbekendtgørelsen. Ankenævnet lagde derfor minimumsbekendtgørelsens definition til grund for afgørelsen.

Ankenævnet fandt, at det efter en samlet vurdering var bevist, at tagbelægningens tilstand umiddelbart inden forsikringstagerens overtagelse af bygningen nødvendiggjorde, at der skulle sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger for at sikre tagbelægningens tæthed.

Dette svarede til minimumsbekendtgørelsen definition af, hvornår der foreligger dækningsberettiget nærliggende risiko for skade.

Ankenævnet fandt derfor, at der var forhold ved tagbelægningen, der umiddelbart inden forsikringstagerens overtagelse af bygningen, udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Forsikringselskabet blev pålagt at anerkende, at der var tale om en forsikringsdækket skade, og at selskabet herefter skulle genoptage skadebehandlingen og opgøre erstatningen.

Afgørelsen er et eksempel på, at forsikringstager, i tilfælde af afvisning af ejerskifteforsikringsdækning, bør undersøge, enten selv eller ved professionel rådgivning, om afvisning af skaden er sket på grundlag af et ulovligt dækningsvilkår eller en ulovlig dækningsundtagelse.