

Hold øje med ugyldige forbehold i ejerskifteforsikringen

Forsikringselskaberne har i en stribe sager fået et rap over fingre for at tage alt for generelle forbehold i forbindelse med ejerskifteforsikringer. Her er tre eksempler, hvor Ankenævnet for Forsikring for nylig har givet de nybagte boligejere medhold i deres klage.



Niels Nørgaard Rasmussen,

Advokat (L) Elvang & Partnere

nr@elvang.dk

Når man køber fast ejendom og tegner ejerskifteforsikring til at dække skjulte fejl og mangler ses det ikke sjældent, at forsikringspolicerne indeholder ugyldige dækningsundtagelser.

Med virkning fra 1. maj 2012 blev ejerskifteforsikringer underlagt skærpede krav til minimumsdækningen. De nye skærpede krav, indebærer blandt andet, at forsikringselskabet som udgangspunkt ikke kan foretage afskrivninger på bygningsdele, medmindre bygningsdelene fremgår af minimumsbekendtgørelsen. Bygningsdelene i bekendtgørelsen fortolkes til fordel for forsikringstageren. I bekendtgørelsen oplyses en række afskrivningstabeller for bygningsdele anført i bekendtgørelsen.

Afskrivningstabellerne indebærer i hovedreglen væsentligt længere afskrivningsperioder for bygningsdele end det, der tidligere var gældende. Endvidere er der krav om dækning for manglende eller nedsat funktion af el- og VVS-installationer og der må maksimalt gælde en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade.

Ejerskifteforsikringselskabernes forsikringspræmier er siden regelændringen sat mærkbart op for at matche den øgede risiko. Selskaberne forsøger ikke sjældent at begrænse skadeudbetalingerne ved at indføje dækningsundtagelser for bestemte skader nævnt i tilstandsrapporten. Dette er ifølge de nye regler helt efter bogen.

Forsikringsankenævnspraksis viser imidlertid, at visse forsikringselskaber tager forbehold, der viser sig ugyldige, bl.a. fordi de er for generelt formuleret.

Nogle nyere Ankenævnskendelser illustrerer dette:

I kendelse nr. 87586 af 19. august 2015 havde forsikringselskabet påberåbt sig følgende dækningsundtagelse:

”Bygninger og bygningsdele, der er gjort utilgængelige og som følge heraf, ikke er besigtiget af den bygnings-sagkyndige, og derfor ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, er jf. lovgivningen ikke omfattet af forsikringen.”

I tilstandsrapporten var der oplyst ”nej” til følgende spørgsmål: ”Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?” og ”ja” til: ”Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?” Ved sidstnævnte svar var tilføjet:

”Skunkrum er ikke synet grundet svært tilgængelige adgangslemme – og isolering bag adgangslemme ifølge sælger. Der er i væsentligt omfang monteret skabe og reoler foran skunkvæggene.”

Ankenævnet gav med følgende begrundelse forsikringstageren ret i, at forbeholdet var ugyldigt:

”Bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som i den konkrete situation ikke har kunnet besigtiges af den bygnings-sagkyndige af andre årsager, end at de er gjort utilgængelige, er omfattet af forsikringsdækningen.”

I kendelse nr. 86966 af 8. april 2015 havde forsikringselskabet afvist dækning med henvisning til, at selskabet på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger om revner/sætningsrevner havde taget forbehold i policen for sætnings-skader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge.

Ankenævnet gav forsikringstageren ret med følgende begrundelse:

”Som det ovennævnte policeforbehold sprogligt er affattet, vedrører det sætnings-skader i hele ejendommen, idet forbeholdets sidste led (”herunder skader på ...”) må forstås som en ikke-udtømmende opremsning/eksemplificering af sætnings-skader. Nævnet finder, at forbeholdet er i strid med bekendtgørelsens minimumskrav til dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer, jf. § 1, idet forbeholdet ikke er begrænset til at vedrøre bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.”

I kendelse nr. 84782 af 17. marts 2014 var forsikringen tegnet med følgende forbehold:

”Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1, 1.8, 3.2, 6.8 og 7.2, bygning B punkt 1.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.”

Forsikringselskabet afviste at dække fugtskader i gulvene under henvisning til dækningsundtagelsen.

I tilstandsrapporten var der under et af ovennævnte punkter oplyst følgende:

”Der er stor afstand i længdesamlinger og stødsamlinger samt skjolder/mindre skader flere steder på gulv i stueplan.”

Skaderne var kategoriseret som K1 'mindre alvorlige skader.

I tilstandsrapporten var det oplyst, at ”skaden vurderes uden betydning for gulvets bæreevne”.

Ankenævnet gav forsikringstageren ret, idet Ankenævnet oplyser:

”Selskabet har i klausulen taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorfor den ikke kan opretholdes som gyldig, og forbeholdet kan allerede derfor ikke udvides til at omfatte det fejlkonstruerede terrændæk”.

De nævnte ankenævnsafgørelser viser, at forsikringselskaberne skal være påpasselige ved formuleringen af dækningsundtagelser, hvis klausulerne skal have virkning efter deres indhold. De omtalte afgørelser udgør et udpluk blandt mange lignende afgørelser om ugyldige dækningsundtagelser i ejerskifteforsikringspolicerne og derfor anbefales det, at forsikringstagerne generelt er opmærksomme på, om afvisning af en ejerskifteforsikrings-skade grunder i en ugyldig dækningsundtagelse.