

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 99533:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 16/3 2023 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er tale om et paptag, som alene har ligget 15 år. Det er allerede udtjent og skal således skiftes. Taget er ikke nævnt i tilstandsrapporten og der er om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Selskabet afviser på pkt. 4.10 i vilkåret, hvilket intet har med tagets beskaffenhed at gøre. Der er ikke engang tale om godkendt tilbud på installation af solceller, hvorfor det er fejlagtig afvisningsårsag, som vi ikke kan tage til følge. Vi henviser for nærmere gennemgang af sagen til Bilag D og G.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi forventer der anerkendes dækning af forholdet vedr. taget og dets beskaffenhed. Derved skal erstatning opgøres ved indhentning af tilbud på lægning nyt tagpap med de i vilkåret gældende afskrivningstabeller + renter jf. FAL § 24 fra den 10. november 2022."

Selskabet har i brev af 30/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om forsikringen

Klager har pr. 27. oktober 2021 tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring under policenr. ... med betingelserne EJE-01.

Oplysning om ejendommen

Den forsikrede ejendom er opført i 1973.

Anmeldelse

Klager anmelder den 14. oktober 2022 ifr. bilag 1. at:

"I forbindelse med monterina af nye ovenlysvinduer. fortalte papmanden. at vores taarap har en rest levetid på max 3 år! I tilstandsrapporten står der sort på hvidt. at taarappen forventes udskiftet i år 2038. Det er en forskel på 13 år, hvilket må siges at være en meget stor værdinedskrivelse på huset."

og ifølge anmeldelsen er det anmeldte forhold opdaget den 03. oktober 2022.

Klagen

På baggrund af det anførte i anmeldelsen og klageskemaet skal Ankenævnet – efter selskabets opfattelse

- tage stilling til, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, fordi paptaget er udtjent og skal derfor skiftes.

Selskabets bemærkninger

Selskabet er enig i, at afvisning med henvisning til punkt 4.10 i betingelserne ikke er retvisende, eftersom grundlaget for anmeldelsen ikke er, at taget ikke er egnet til opsætning af solceller på.

Selskabet fastholder dog afvisningen med henvisning til punkt 4.7 i betingelserne, hvoraf fremgår, at **forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.**

Af tilstandsrapporten (bilag C) fremgår:

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

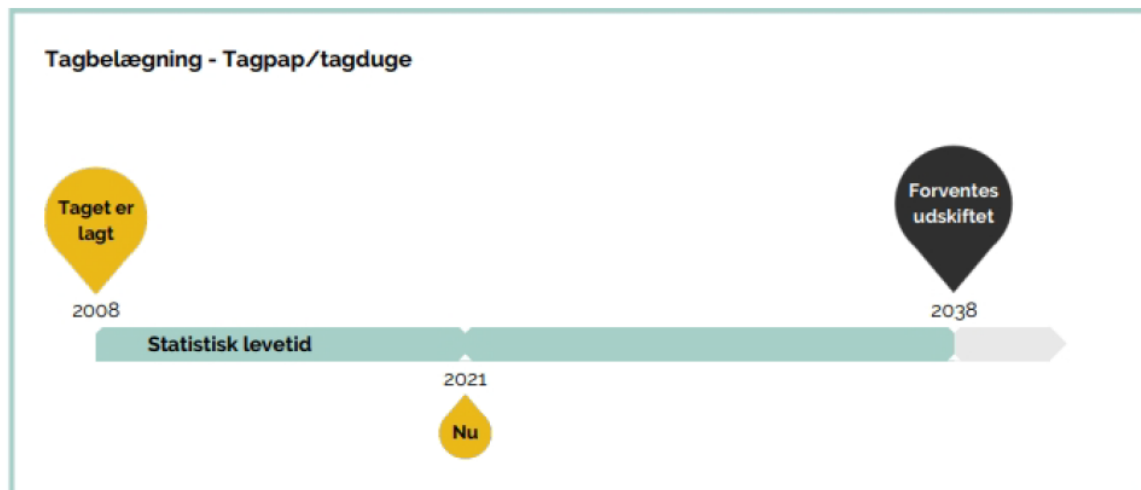
Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.





Den beskikkede bygningssagkyndig har ingen anmærkninger til taget i tilstandsrapportens skadesoversigt, og af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår:

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

Endvidere henviser selskabet til

punkt 4.6 i betingelserne, hvoraf fremgår, at **forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.**

punkt 4.5 i betingelserne, hvoraf fremgår, at **forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede**

På de fremlagte billeder ses, at tagpapdækningen bærer præg af slid, hvilket indikerer forestående udløb af tagpapdækningens levetid, men der er **ikke** konstateret nogen skade, f.eks. utætheder, eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er således ikke opfyldt.

Et eventuelt økonomisk værditab som følge af tagets stand opfylder – efter selskabets opfattelse – ikke ejerskifteforsikringens skadesbegreb - allerede fordi begrebet 'bygningens værdi' omhandler ejendommens byggetekniske værdi og ikke ejendommens økonomiske værdi eller værditab i øvrigt.

Selskabets vurdering:

Efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper har klager som kravstiller bevisbyrden for, at der er forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Tagets tabelmæssige levetid er i tilstandsrapporten angivet til 30 år, hvilket giver en restlevetid på ca. 17 år under forudsætning af, at taget er lagt i 2008 – dog kan tagets reelle levetid variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Tagbelægningens konstaterede tilstand kan alene tilskrives forhold, som i henhold til betingelserne ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Såfremt Ankenævnet - mod forventning - måtte mene, at klager har bevist, at der er forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, er det selskabets opfattelse, at erstatningen skal opgøres ved i henhold til betingelserne uden tilskrivning af renter fra 10. november 2022 efter forsikringsaftalelovens § 24 – allerede fordi fastsættelse af forsikringsydelsens størrelse endnu ikke er sket."

Klageren repræsentant har i brev af 9/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg må uddybe vores tidligere henvendelse vedrørende udsættelse af svarfristen i nævnet. Vi er bekymrede over, at selskabet har anmodet om en forlængelse af fristen, men alligevel returneret en så tom og uinformativ redegørelse som den, der blev fremsendt.

Det indikerer, at selskabet er fuldt ud klar over omfanget af de problemer, der er blevet påpeget.

Vi må påpege, at selskabets advokat argumenterer imod gældende lovgivning vedrørende ejerskifteproduktet og fejlagtigt henviser til, hvornår angivelsen af forrentning kan foretages.

Vi vil gerne tydeliggøre, at vores indsigelse ikke henviser til statiske levetidstabeller eller tilstandsrapportens oplysninger om tagets forventede levetid, men lovgivningen bagved ejerskifteproduktet.

Vi fastholder, at det faktum, at klageren ikke var vidende om den forestående udskiftning af taget i betragtning af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Derudover er det vigtigt at bemærke, at der er tale om en markant reduktion af den byggetekniske værdi, da en hel tagflade viser sig at være mangelfuld, hvilket naturligvis påvirker den byggetekniske værdi negativt.

Dette giver, grundet tagets beskaffenhed, nærliggende risiko for skader, som advokaten selv anerkender ved at erkende, at tilstanden på taget er mærkbart nedsat og derfor udgør en risiko for yderligere skader på de underliggende konstruktioner. Dette er noget, som tilstandsrapporten ikke har taget højde for.

Vi håber, at denne uddybning klargør vores bekymringer og understreger vigtigheden af en grundig undersøgelse af sagen.

Vi forventer, at selskabet tager vores indsigelser seriøst og foretager de nødvendige skridt for at håndtere de påpegede mangler og risici.

Forrentning

FAL §24 skal åbenbart præciseres. FAL §24 fortæller hvornår forrentningen i henhold til denne bestemmelse finder anvendelse. FAL står for Forsikringsaftaleloven og er den danske lov, der regulerer forsikringsaftaler.

Ifølge FAL §24 har forsikringstageren ret til at få forrentning af beløb, der tilkommer ham i henhold til forsikringsaftalen. Forrentningen beregnes fra den dag, hvor selskabet har haft kendskab til forholdet og har haft mulighed for at opføre skaden, og indtil beløbet udbetales.

Det betyder, at når et beløb forfalder til forsikringstageren i henhold til forsikringsaftalen, begynder forrentningen at løbe fra denne dato, hvor selskabet var vidende om skaderne og kunne have opgjort erstatningen. Forrentningen fortsætter indtil beløbet bliver udbetalt til forsikringstageren.

Det er vigtigt at bemærke, at forrentningen i henhold til FAL §24 kun gælder for beløb, der tilkommer forsikringstageren i henhold til forsikringsaftalen.

Byggeteknisk værdi

En ejerskifteforsikring er en forsikring, der normalt købes af sælgeren af en ejendom for at dække eventuelle skjulte fejl og mangler ved ejendommen. Denne forsikring giver køberen en vis tryghed ved at sikre, at der er en økonomisk dækning, hvis der opstår skader eller mangler efter ejendomsoverdragelsen.

Den byggetekniske værdi er en vigtig faktor i forhold til ejerskifteforsikringen. Denne værdi er den værdi, der tillægges de bygningsmæssige forhold, herunder konstruktion, materialekvalitet og generel vedligeholdelse af ejendommen. Den byggetekniske værdi fastsættes normalt af en bygningssagkyndig, der foretager en grundig gennemgang af ejendommen for at vurdere dens tilstand.

Henset til tagets beskaffenhed, er huset ikke korrekt besigtiget og der er her tydeligt tale om en nedsat byggetekniks værdi på huset.

Når det kommer til ejerskifteforsikringen, er det vigtigt at bemærke, at den byggetekniske værdi kun gælder for skader eller mangler, der stammer fra forhold, der eksisterede på tidspunktet for ejendomsoverdragelsen.

Da det konstaterbart er et forhold der var til stede forud for overtagelsen, men først opdages efter overtagelsen, træder begrebet om byggeteknisk værdi i kraft.

Afrunding

Vi imødeser herefter selskabets tilbagevendende på sagen, da både skadebegrebet omhandlende byggeteknisk værdi er opfyldt og værdien heraf er nedsat grundet tagets beskaffenhed på overtagelsestidspunktet.

Herudover er der tale om skadebegrebet er opfyldt grundet den nærliggende risiko for skade på underliggende konstruktioner henset til tagets beskaffenhed. Det er ikke et krav at der er en skade til stede jf. vilkåret.

Sluttelig skal vi gøre det gældende, at lovgivningen bag ejerskifteproduktet netop oplyser, at forhold som ikke var nævnt i tilstandsrapporten eller markant forkert beskrevet, er en årsag til dækning på ejerskifteproduktet. Specielt henset til, at køber ikke kunne være vidende at skulle stå med en total udskiftning heraf umiddelbart efter overtagelsen."

Selskabet har i brev af 26/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende bemærkninger:

Lovgivning bagved ejerskifteproduktet

Klagers repræsentant anfører, at der i klagen/indsigelsen **ikke** henvises til statiske levetidstabeller eller tilstandsrapportens oplysninger om tagets forventede levetid, men *lovgivning bagved ejerskifteproduktet* – men samtidig anfører klagers repræsentant, at klageren ikke var vidende om den forestående udskiftning af taget i betragtning af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagers repræsentant **opfordres** til at redegøre nærmere for, hvor der i lovgivning bagved ejerskifteproduktet fremgår, at ejerskifteforsikringen skal omfatte/dække udskiftning af et tag, hvor ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt.

Den forestående udskiftning af taget skal anse som værende almindelige vedligeholdelse, som ikke er omfattet/dækket af ejerskifteforsikringen – og heller ikke ifølge lovgivning bagved ejerskifteproduktet.

Byggeteknisk værdi

Tagets byggeteknisk værdi er **ikke** nedsat – den forestående udskiftning af taget er en følge af udløb af paptagets levetid, som ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Det forhold, at udskiftningen af taget skal ske tidligere end oplysningerne i tilstandsrapporten udgør heller ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Klagers repræsentant anfører, at henset til tagets beskaffenhed er huset ikke korrekt besigtiget – det antages at det er den bygningssagkyndige, der ikke har foretaget korrekt besigtigelse af taget i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejl begået af den bygningssagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport – hvis klager mener, at den bygningssagkyndig ikke har foretaget korrekt besigtigelse af husets tag, har klager mulighed for at klage til Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige.

Nærliggende risiko

Klagers repræsentant anfører, at grundet tagets beskaffenhed er der nærliggende risiko for skade.

Ved **tagets beskaffenhed** må forstås udløb af tagets levetid, som jfr. tidligere ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen.

Udløb af paptagets levetid er **ikke** ensbetydende med at der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er **ikke** tegn på at taget er utæt eller nærliggende risiko herfor, hvorfor ejerskifteforsikringens skadesbegreb således ikke er opfyldt.

Klagers repræsentant anfører '*risiko for yderligere skader på de underliggende konstruktioner*' – allerede fordi der **ikke** er konstateret skade på underliggende konstruktioner er der heller ikke '*risiko for yderligere skader på de underliggende konstruktioner*'.

Forrentning

Selskabet fastholder, at der ikke skal ske forrentning fra 10. november 2022 efter FAL §24.

Hvis Ankenævnet måtte mene, at fastsættelse af forsikringsydelsens størrelse burde være sket 14 dage før den 10. november 2022 som foreskrevet i FAL §24, henvises der til punkt 5 i betingelserne.

Af punkt 5 i betingelserne fremgår, at **erstatningen forfalder til betaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse**. FAL § 24 er således fraveget i betingelserne.

Det bemærkes, at bestemmelsen er sædvanlig ved ejerskifteforsikringer.

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele' jf. pkt. 18.

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog udgør det samlede erstatningsbeløb, som kan udbetales, mindst den offentligt fastsatte ejendomsværdi ved forsikringens ikrafttræden med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog erstattes udgifter i henhold til pkt. 3.3 udover forsikringssummen.

ETU Forsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eller ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende. Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

I øvrigt er første punktum i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 13 af 12/01 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Endvidere henvises der til Ankenævnets kendelse 92216.

Vurdering

Selskabet fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen, herunder at skadesbegrebet ikke er opfyldt.

Den forestående udskiftning af tagbelægning udgør ikke en skade – tagbelægningens konstaterede tilstand skal tilskrives forhold, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, og tagbelægning kan ikke anses som være **klart forkert beskrevet** i tilstandsrapporten, da taget ikke er beskrevet i tilstandsrapportens skadeoversigt.

Det er klager, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Denne bevisbyrde har klager ikke løftet."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 11/7 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Vi har modtaget selskabet høringssvar på sagen. Det kommer *ikke* bag på os, at selskabet nu ikke længere kan kende udlægning af sagen og prøver at komme væk fra fakta, som er fremlagt og dokumenteret.

Medmindre selskabet har nyt, må vi bede både selskabet og Ankenævnet om, at overholde de vedtægter selskabet er underlagt og tage sagen videre til nævnets jurister.

Det fremgår meget tydeligt at vedtægterne, at selskabet alene skal fremkomme med skrivelse, såfremt der er nyt på sagen. Det selskabet kommer med nu, er blot en fordrejning af faktuel fremlagt materiale og en skrivelse for at undgå at tabe sagen.

Vi finder det beskæmmende, at selskabet fremhæver forhold i deres afvisning, som de ikke har fremlagt dokumentation for. Herunder forklaringer om levetidstabeller og deres udtalelse samt at forsikrede sættes i mistillid. Vi henviser til vores klageskrivelse Bilag A samt øvrige bilag fremlagt på sagen.

Vi må i det hele henvise til lovgivning bag ejerskifteproduktet og ydermere til de konkrete beviser som er fremlagt sagen og dokumentere de konkrete forholdet.

Vedr. Levetidstabel og opslag for skadeoversigt

Det er tydeligvis en udfordring for forsikringsselskabets klageinstans og advokat at forstå, at der ikke henvises direkte til de specifikke levetidstabeller i tilstandsrapporten på side 6.

Der henvises specifikt til, at der ved gennemgangen af huset, herunder taget, ikke er blevet observeret nogen konkrete forhold i den henseende under skadeoversigten.

Hvis taget var blevet gennemgået af en byggesagkyndig, som det burde være, ville vedkommende have opdaget, at tagets tilstand var væsentligt nedslidt og forringet, og at der derfor var en nærliggende risiko for skader, som loven påpeger.

Derfor burde denne situation være blevet nævnt i den byggesagkyndiges gennemgang af ejendommen under afsnittet om taget i skadeoversigten. Ikke under levetidstabellerne.

Således drejer det sig ikke om levetidstabeller, da et tag af denne type normalt har en betydeligt længere levetid, og derfor burde det være blevet beskrevet som en specifik observation af forholdet på ejendommen under den konkrete gennemgang skadeoversigten side 9 og frem i tilstandsrapporten.

Skadebegrebet

I ejerskifteforsikringen er skadebegrebet en vigtig del af vurderingen af, hvilke skader der er omfattet af forsikringen. Skadebegrebet definerer de specifikke betingelser, der skal være opfyldt for, at en skade kan anses som dækningsberettiget i henhold til forsikringen.

Når det kommer til et tag med svær beskaffenhed, såsom et tagpap tag, betyder det, at der er særlige krav og forventninger til tagets kvalitet og holdbarhed. I mange tilfælde kan tagpap tag være mere modtageligt for skader og nedbrydning over tid sammenlignet med andre tagmaterialer. Dog har et paptag en levetid på minimum 30 år og i langt de fleste tilfælde op til 50 år.

Derfor har lovgivningen specifikke bestemmelser, der kræver, at skader på et tag med svær beskaffenhed skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Disse bestemmelser sikrer, at ejeren af ejendommen er beskyttet og kan få erstatning, hvis der er skader på taget, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten og som køber ikke kunne være vidende om forud for overtagelsen.

Vi henviser til følgende skrivelse fra loven:

§ Ved lov nr. 437 af 31. maj 2000 ændredes bl.a. § 5, stk. 1, nr. 1, i loven, således at ordene 'eller er klart forkert beskrevet' blev indsat i bestemmelsen. Herefter har § 5, stk. 1, nr. 1, følgende ordlyd: * '§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om, på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker for fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, ...'

Ingen har nogensinde oplyst, at selskabet skal dække skader som ikke opfylder skadebegrebet. Tvært imod angives det helt konkret, at tagets levetid og derved den byggetekniske værdi er væsentlig nedsat, men dette ingen steder fremgår af hverken oversigt for skader på ejendommen eller i tagets angivne levetid.

Vi henviser i det store hele til gennemgang heraf i Bilag D.

Angående: Anfægtelse af forsikringsselskabets fremlægning af tagets byggetekniske værdi

Jeg må anfægte forsikringsselskabets beslutning om ikke at dække udskiftningen af taget på klagers ejendom. Vi er uenig i forsikringsselskabets vurdering af, at tagets byggetekniske værdi ikke er nedsat, og at udskiftningen af taget ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Forsikringsselskabet hævder, at den forestående udskiftning af taget alene skyldes udløbet af paptagets levetid og ikke en dækningsberettigende skade. Altså oplyser selskabet i dets høringsvar direkte, at man alene kan forvente et tagpap tag har en levetid på 13-14 år.

Dog vil jeg gerne påpege, at levetiden for et tag er en vigtig faktor, der bestemmer dets byggetekniske værdi. Et tag, der er nået til slutningen af sin levetid, vil uvægerligt begynde at vise tegn på forringelse og nedsættelse af dets evne til at beskytte ejendommen mod vejr og andre påvirkninger.

Jeg har konsulteret flere bygningsekspertter, som har vurderet taget og enstemmigt konkluderet, at det er blevet alvorligt nedbrudt og ikke længere opfylder sine funktionelle krav. Det vil indenfor kort tid blive utæt

- hvis det ikke allerede er det og påvirke klagers ejendom negativt, hvilket medfører en risiko for yderligere skader, herunder fugtskader og svamp. Dette er en klart identificerbar skade, der påvirker bygningens struktur og værdi.

Med dette i betragtning anmoder jeg forsikringsselskabet fremkommer med konkret dokumentation for dets påstand om, at tagets levetid ikke er længere og derfor må anses som en almindelig vedligeholdelse udgift.

Det er aldrig før fremkommet, at et pap tag alene skulle have en levetid på lidt over ti år. Dette henset til producentens konkrete garanti på mellem 15 og 30 år, Icopal. Det virker således som et postulat selskabet alene kaster omkring sig med, for at undgå dækning.

Hvad menes der med beskaffenhed?

Juridisk set i ordets forstand refererer 'beskaffenhed' til egenskaberne eller kvalitetene ved et objekt, en tjeneste, en kontrakt eller en handling. Det er en bred betegnelse, der bruges til at beskrive og vurdere karakteren, tilstanden, beskaffenheden eller kvaliteten af noget.

I juridiske sammenhænge kan 'beskaffenhed' være relevant i forskellige kontekster. For eksempel kan det henvises til beskaffenheden af en vare eller et produkt, hvilket indebærer at vurdere, om varen er af acceptabel kvalitet, om den opfylder de nødvendige standarder eller om den er i overensstemmelse med angivne specifikationer.

Det kan referere til den forventede kvalitet eller standard, som en kontraktmæssig ydelse eller et produkt skal have. Hvis den leverede ydelse eller det leverede produkt ikke opfylder den forventede beskaffenhed, kan det anses for en mangel, hvilket konkret er dækket i ejerskifteforstand.

Når man taler om beskaffenheden af et tagpap tag, refererer det til dets karakteristika, egenskaber og tilstand. Beskaffenhed er et bredt begreb, der omfatter forskellige aspekter af tagpappets kvalitet, holdbarhed og funktion. Altså ikke som selskabet fremsætter det - tagets levetid - hvorfor dette ikke kan tillægge sagen værdi.

Beskaffenheden af et tagpap tag begynder med kvaliteten af det anvendte materiale. Tagpap fremstilles normalt af bitumen, en tyktflydende petroleumstank, der er modificeret for at opnå styrke og fleksibilitet. Høj kvalitet tagpap er fremstillet af holdbart materiale, der kan modstå ekstreme vejrforhold som sol, regn, sne, frost og varme.

En korrekt installation af tagpap er afgørende for at sikre dets beskaffenhed. Det omfatter korrekt forberedelse af tagoverfladen, effektiv tætning af samlinger og overlapninger, og sikring af korrekt hældning for vandafledning. En dårlig installation kan føre til lækager og svigt.

I sidste ende er beskaffenheden af et tagpap tag en vurdering af dets kvalitet, holdbarhed og evne til at modstå de påvirkninger, det udsættes for i løbet af dets levetid.

Vedr. forrentning og betaling af erstatning

Vi har ikke i sinde at kommenterer yderligere på disse punkter eftersom selskabets advokat taler i vildelse. Hvad angår forrentning, da falder denne som angivet i tidligere skrivelse Bilag '1. Hørings-svar klager'.

Det skal ydermere fremgå klart og tydeligt, at klager naturligvis har tænkt sig at udbedre forholdet, såfremt Ankenævnet og dets jurister finder, at der er tale om et skadeforhold, som angivet i lovgivningen bag produktet. Vi henviser til Bilag D.

Afrunding – klar til nævnets jurister

Vi har ikke yderligere og henviser til, at Ankenævnet jurister herefter tager over på sagen og afgør denne.

Vi fastholder, at det anmeldte forhold udgør en skade på ejerskifteforsikringen, herunder at skadebegrebet er opfyldt, som loven foreskriver det og ikke som selskabet antager det skal tolkes. Der er således ikke tale om en forestående udskiftning af tagbelægning henset til almindeligt vedligehold – men en skade henset til tagbelægningens konstaterede tilstand, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Herudover kan tagbelægning anses som værende klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da taget ikke er beskrevet i tilstandsrapportens skadeoversigt.

Vi fastholder herefter kravet overfor selskabet."

Hertil har selskabet i brev af 18/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger fra [klagerens repræsentant] på vegne af klager giver anledning til følgende bemærkninger:

Selskabet er opmærksom på, at klager ønsker at Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt '**tagets tilstand**' udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand – eller sagt med andre ord om **ejerskifteforsikringens skadesbegreb** er opfyldt.

Ifølge klagers repræsentant er ejerskifteforsikringens skadebegreb opfyldt, eftersom tagets tilstand ikke er beskrevet af den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten. Klagers repræsentant anfører således:

Der henvises specifikt til, at der ved gennemgangen af huset, herunder taget, ikke er blevet observeret nogen konkrete forhold i den henseende under skadeoversigten. Hvis taget var blevet gennemgået af en byggesagkyndig, som det burde være, ville vedkommende have opdaget, at tagets tilstand var væsentligt nedslidt og forringet, og at der derfor var en nærliggende risiko for skader, som loven påpeger. Derfor burde denne situation være blevet nævnt i den byggesagkyndiges gennemgang af ejendommen under afsnittet om taget i skadeoversigten. Ikke under levetidstabellerne.

Selskabet er fortsat **ikke** enig i, at det kan lægges til grund, at den beskikkede bygningssagkyndig ikke har besigtiget taget i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten. Den beskikkede bygningssagkyndig har besigtiget tage på ejendommens øvrige bygninger, som har givet anledning til anmærkninger i tilstandsrapporten jfr. tilstandsrapportens skadeoversigt nr. 25, 27 og 29. Derfor forekommer det usandsynligt, at taget på ejendommens beboelse ikke er besigtiget af den beskikkede bygningssagkyndig.

Klagers repræsentant anfører:

Når det kommer til et tag med svær beskaffenhed, såsom et tagpap tag, betyder det, at der er særlige krav og forventninger til tagets kvalitet og holdbarhed. I mange tilfælde kan tagpap tag være mere modtageligt for skader og nedbrydning over tid sammenlignet med andre tagmaterialer.

Klager er således enig med selskabet i, at levetiden for et tagpaptag påvirkes af vejrlig forhold – endvidere må levetiden også afhænge af kvaliteten, lægning og om der er foretaget løbende vedligeholdelse.

Derfor er selskabet **ikke** enig, at et tagpaptag har en levetid på minimum 30 år som anført af klagers repræsentant. Selskabet er opmærksom på, at levetidstabellerne fra Statens Byggeforsikringsinstitut 'opererer' med en levetid på 30 år jfr. tilstandsrapporten

...

Men samtidig fremgår det af tilstandsrapporten:

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

At tagpaptaget skulle være lagt i 2008, ses der ikke at være oplysninger om i tilstandsrapporten, herunder under sælgeroplysninger.

Med henvisning til tilføjelsen 'eller er klart forkert beskrevet' i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendoms §5 stk. 1 nr. 1 anfører klagers repræsentant:

Derfor har lovgivningen specifikke bestemmelser, der kræver, at skader på et tag med svær beskaffenhed skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Disse bestemmelser sikrer, at ejeren af ejendommen er beskyttet og kan få erstatning, hvis der er skader på taget, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten og som køber ikke kunne være vidende om forud for overtagelsen.

Selskabet bemærker, at formålet med tilføjelsen var at præcisere, at ejerskifteforsikringen også dækkede forhold omtalt i tilstandsrapporten som er beskrevet misvisende eller klart ufyldstgørende – tilføjelsen ses derfor at være uden relevans for denne sag, da tagets beskaffenhed slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Endvidere bestrides, at der i lovgivningen er *specifikke bestemmelser, der kræver, at skader på et tag med svær beskaffenhed skal dækkes af ejerskifteforsikringen*. Afgørende for dækning på ejerskifteforsikringen er ikke 'beskaffenheden' men at **ejerskifteforsikringens skadesbegreb** er opfyldt og tilsyneladende er klagers repræsentant enig i, at dækning kræver opfyldelse af **ejerskifteforsikringens skadesbegreb** – men for derefter igen at anføre:

Tvært imod angives det helt konkret, at tagets levetid og derved den byggetekniske værdi er væsentlig nedsat, men dette ingen steder fremgår af hverken oversigt for skader på ejendommen eller i tagets angivne levetid.

Selskabet henviser til, at tagets levetid **ikke** kan anses for angivet, og at klager i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at tagets reelle levetid kan variere meget. Klager kan **ikke** med baggrund i oplysninger i tilstandsrapporten vurdere, hvornår tagpaptaget skal udskiftes som almindelig vedligeholdelse.

Klagers repræsentant anfører:

Dog vil jeg gerne påpege, at levetiden for et tag er en vigtig faktor, der bestemmer dets byggetekniske værdi. Et tag, der er nået til slutningen af sin levetid, vil uvægerligt begynde at vise tegn på forringelse og nedsættelse af dets evne til at beskytte ejendommen mod vejr og andre påvirkninger.

Klagers repræsentant har tilsyneladende også fået bekræftet af flere bygningseksperter, at tagpaptaget er nedbrudt – begynde at vise tegn på forringelse hvorfor udskiftning/vedligeholdelse er påkrævet inden for kort tid.

Der er tilsyneladende ikke uenighed om, at levetiden for tagpaptaget er ved at udløbe – eller er udløbet. Udløb af tagpaptagets levetid er **ikke** ensbetydende med at der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er **ikke** tegn, på at taget er utæt eller nærliggende risiko herfor, hvorfor ejerskifteforsikringens skadesbegreb således ikke er opfyldt.

Klagers repræsentant oplyser, at **producentens konkrete garanti er på mellem 15 og 30 år**. Dette giver selskabet anledning til at henvise til punkt 4.4 i betingelserne, hvoraf fremgår, at forsikringen ikke dækker, hvis forholdet kan dækkes i henhold til tredjemands garanti.

Sammenfattende

Det er ubestridt, at tilstandsrapporten ikke omtaler tagpaptaget på ejendommens beboelse, som klager har anmeldt skade på.

Det er ubestridt, at et tag, der er nået til slutning af sin levetid, vil begynde at vise tegn på forringelse – men dette er ikke ensbetydende med, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er ubestridt, dækning på ejerskifteforsikringen kræver, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt - hvilket ikke er tilfældet, da der **ikke** er tegn, på at tagpaptaget er utæt eller nærliggende risiko herfor.

Selskabet fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen, herunder at skadesbegrebet ikke er opfyldt. Den forestående udskiftning af tagbelægning udgør ikke en skade – tagbelægningens konstaterede tilstand skal tilskrives forhold, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er klager, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Denne bevisbyrde har klager ikke løftet."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 7/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget selskabet høringsvar på sagen, som giver anledning til en afsluttende kommentar. Dette iht. selskabet fortsat hæfter sig ved levetidstabeller, som ikke er målet med klagen i Ankenævnet – men selv sagt en vej selskabet gerne vil have fokus flyttet over på.

Vi skal ydermere henvise til selskabets afvisningsårsag [rød boks] – i og med selskabets advokat forsøger, at fjerne fokus fra denne. Bemærk dog selskabets anerkendelse af tagets beskaffenhed. [grøn boks]

...

Der afvises altså på, at man som forsikringsselskab ikke dækker jf. pkt. 4.10: '*Forsikringstagers individuelle ønsker om en særlig anvendelse...*'. Vi skal på denne baggrund bede Ankenævnet vurdere, om den anviste undtagelsesbestemmelse kan gøres gældende på sagen, da der ikke er tale om forsikringstagers individuelle ønske om særlig anvendelse af ejendommen.

Der er her tale om tagets beskaffenhed, hvorfor vi ikke mener sagen er afvist korrekt.

Producenten garanterer en minimumslevetid på 15 år for dette tag, selv under ugunstige forhold og i miljøer, der potentielt kan påvirke tagets kvalitet negativt. De forsikrer også, at taget vil forblive i god stand i mindst 15 år, uanset de omgivende forhold, før det begynder at nedbrydes eller

kræver vedligeholdelse som tjære eller lignende. Generelt oplyser producenten, at taget kan forventes at holde op til 30 år.

Det er derfor noget af en tilsnigelse, når selskabets advokat postulerer, at tagets levetid er opbrugt. Det ser vi ingenlunde dokumenteret eller løftet. Herudover skal vi henvise til, at taget er 12 år gammelt. Selskabets advokat har svært ved at finde, at taget ikke kunne være ældre – det er svært henset til, at huset er opført på dette tidspunkt.

Der er ikke tale om en garanti sag, som selskabets advokat på ny vil have sagen drejet over på – der er alene tale om en skadesag, hvor selskabet hæfter direkte overfor kunden, idet der er fundet forhold på matriklen, som ikke er nærmere oplyst i tilstandsrapporten. Altså som selskabets vilkår skriver:

§ ETU Forsikring A/S indtræder i samtlige forsikringstagerens rettigheder mod sælger/tidligere ejere, bygningssagkyndig, autoriseret el-installatør, håndværkere, bygherre, ansvarlig entreprenør, leverandører samt andre 3. mænd.

§ Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen, det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller det af el- installationsrapporten fremgår, at elinstallationerne ikke er undersøgt af den el-installationssagkyndige. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af en undersøgt bygning.

Taget er således forsikret.

Selskabets afvisningsårsag pkt. 4.10 er ikke retvisende og kan således ikke tages til følge.

Det er ubestridt, at tilstandsrapporten ikke omtaler tagpaptaget på ejendommens beboelse, som klager har anmeldt skade på. Selskabet anerkender herved, at deres afvisningsårsag ikke er korrekt.

Det er ubestridt, at tagets beskaffenhed allerede ved overtagelsen var væsentligt nedsat, og der ikke er tale om levetid. Overset forhold af den bygesagkyndige, som selskabet herefter må gøre regres overfor.

Det er ubestridt, at dækning på ejerskifteforsikringen træder i kraft, når ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt - hvilket er tilfældet, da der er tegn på nærliggende risiko for skade.

Det fastholdes således, at det anmeldte forhold udgør en skade på ejerskifteforsikringen, herunder at skadesbegrebet ikke er opfyldt.

Det er forsikringsselskabet der har bevisbyrden når de henviser til deres undtagelsesbestemmelser i vilkåret – her pkt. 4.10. Selskabet må således løfte bevisbyrden og dokumenterer, at afvisningsårsagen er relevant og korrekt. Dette er gældende praksis og regel i forsikringssager. Selskabet har bevisbyrden.

Ankenævnets jurister må herefter vurdere sagen og afgøre denne."

Selskabet har herefter i brev af 11/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger fra [klagerens repræsentant] på vegne af klager giver anledning til følgende bemærkninger:

Afvisning efter punkt 4.10 i betingelserne

Allerede ved 1 indlæg anførte selskabet:

Selskabets bemærkninger

Selskabet er enig i, at afvisning med henvisning til punkt 4.10 i betingelserne ikke er retvisende, eftersom grundlaget for anmeldelsen ikke er, at taget ikke er egnet til opsætning af solceller på.

Selskabet fastholder dog afvisningen med henvisning til punkt 4.7 i betingelserne, hvoraf fremgår, at *forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.*

Endvidere henviser selskabet til

- punkt 4.6 i betingelserne, hvoraf fremgår, at *forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.*
- punkt 4.5 i betingelserne, hvoraf fremgår, at *forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede*

Afvisning af det anmeldte forhold er med henvisning til punkt 4.5, 4.6 og 4.7 jfr. ovenfor men også med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er ikke opfyldt jfr. tidligere indlæg.

Producentens garanti

Det forhold, at taget ikke lever op til producentens garanti udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Derfor må klager selv rette sin reklamation eller krav mod producenten – eller den håndværker, som har lagt taget.

Selskabet indtræder kun i klagers rettigheder mod tredjemand, når der foreligger en dækningsberettigende skade, men samtidig henvises der til dækningsundtagelsen i punkt 4.4 i betingelserne, hvoraf fremgår, at forsikringen ikke dækker, hvis forholdet kan dækkes i henhold til tredjemands garanti.

Tagets beskaffenhed/tilstand

Selskabet er *ikke* enig i,

- at tagets beskaffenhed allerede ved overtagelsen var væsentlig nedsat, og
- at der er fejl i tilstandsrapporten, som følge af den beskikkede bygningssagkyndig ikke har gjort anmærkning i tilstandsrapporten omkring taget.

Som anført ovenfor og i tidligere indlæg er det selskabets vurdering, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er ikke opfyldt

Sammenfattende

Selskabet fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen, herunder at skadesbegrebet ikke er opfyldt. Den forestående udskiftning af tagbelægning udgør ikke en skade – tagbelægningens konstaterede tilstand skal tilskrives forhold, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er klager, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Denne bevisbyrde har klager ikke løftet."

Herefter har klagerens repræsentant i brev af 26/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende: Anmodning om nøje overvejelse af fremkomst af nye afvisningsårsag

Kære Ankenævnet

Nedenstående er selskabets afvisningsgrundlag, som er fremlagt fra dag ét og i mere end 7 mdr. er brugt som afvisningsårsag. [10. november 2022 ... 02. juni 2023]

Afvisning efter punkt 4.10 i betingelserne

Allerede ved 1 indlæg anførte selskabet:

Selskabets bemærkninger

Selskabet er enig i, at afvisning med henvisning til punkt 4.10 i betingelserne ikke er retvisende, eftersom grundlaget for anmeldelsen ikke er, at taget ikke er egnet til opsætning af solceller på.

Først den 2. juni 2023 ændrer selskabet pludselig deres standpunkt vedrørende afvisningsårsag på pkt. 4.10, selvom de gentagne gange havde fastholdt det tidligere. De hævder nu, at det ikke er en korrekt afvisningsårsag og henviser til nye og irrelevante pkt. i vilkåret, som tidligere aldrig er blevet nævnt.

Vi skal hermed udtrykke vores bekymring og anmode om jeres opmærksomhed på en problematisk praksis, som vi er stødt på i forbindelse med behandlingen af nærværende sag, men også en stigende tendens hos forsikringsselskaberne. Ikke mindst indstævnte selskab.

I forbindelse med den pågældende sag har vi observeret, at forsikringsselskabets advokat gentagne gange har præsenteret nye og hidtil uspecificerede afvisningsårsager, som ikke tidligere er blevet fremlagt eller brugt i forløbet af sagen. Dette rejser alvorlige spørgsmål vedrørende retssikkerheden og overholdelsen af almindelige retsprincipper.

I henhold til almindelig retspraksis og gældende regler skal relevante påstande og afvisningsgrunde fremlægges klart og tydeligt ved sagens begyndelse eller i det mindste inden for rimelig tid. Dette er afgørende for at sikre en retfærdig og gennemsigtig sagsbehandling, der respekterer parternes rettigheder.

Det er uacceptabelt, at forsikringsselskabets advokat tilsyneladende kan fremkomme med nye afvisningsårsager uden unødigt ophold. Dette skaber betydelig forvirring og øger omkostningerne og forsinkelserne i sagsforløbet, hvilket er til skade for alle involverede parter.

Vi anmoder derfor Ankenævnets jurister om at nøje overveje denne problematiske praksis og sikre, at den ikke fortsætter i nærværende eller i andre sager. Det er afgørende for sagens rimelige udfald og overholdelse af grundlæggende retsprincipper, at alle parter kan regne med, at de præsenterede afvisningsgrunde er klare og rimeligt begrundede.

Selskabet henvisning til den påståede garantisag, kan ikke tages til følge, da det slet ikke er på tale og ej heller er en del af det indklagede forholdet.

Jeg ønsker at fremhæve de konkrete forhold, der tydeligt viser, at situationen faktisk er omfattet af ejerskiftevilkårene og lovgivningen, og derfor ikke bør klassificeres som en garantisag, men en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Vi skal konkret henvise til vores 2. høringssvar, hvori vi nærmere gennemgår disse forhold.

1. Ejerskiftevilkår: I klagers kontrakt og ejerskiftevilkår, afspejler pkt. skadebegreb nøje de forhold, som vi nu står overfor. Det fremgår således, at vilkåret dækker for fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

2. Gældende lovgivning: Lov nr. 437 af 31. maj 2000 ændredes bl.a. § 5, stk. 1, nr. 1. Disse bestemmelser understøtter vores påstand og indikerer, at vi har en berettiget forventning om, at tagets beskaffenhed skal dækkes som en del af produktets forpligtelse i henhold til ejerskiftevilkårene.

§ "... dækker for fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten..."

På baggrund af disse faktorer og det faktum, at vi tidligere ikke har oplevet nogen tvivl omkring dækningen i ejerskiftevilkåret, vil vi gerne understrege, at der ikke er tale om en garantisag. Vi forventer derfor, at selskabet opfylder sine forpligtelser i henhold til ejerskiftevilkårene og den gældende lovgivning.

Vi har ikke yderligere og ser frem til en retfærdig og rettidig afgørelse mhp. ovenstående gennemgang og tidligere høringssvar på sagen, som tydeligt angiver, at selskabets afvisningsgrundlag er fejlagtigt og ikke rettidigt og uden unødigt ophold er ændret til nye afvisningsgrunde.

Ankenævnets jurister bedes tage sagen til sig og afgøre denne."

Hertil har selskabet i brev af 13/10 2023 bl.a. anført:

"Bemærkninger fra [klagerens repræsentant] på vegne af klager giver anledning til følgende bemærkninger:

Det er ukorrekt, når klagers repræsentant anfører, at ejerskifteforsikringen ikke på et tidligere tidspunkt end 2. juni 2023 forholder sig til 'paptagbelægningens beskaffenhed'- som klagers repræsentant tidligere at benævnet det anmeldte forhold. Der henvises til bilag F - mail af 9. februar 2023 fra taksator til [klagerens repræsentant] med svar på klagers repræsentants indsigelse (bilag D) fremsendt ved mail af 6. januar 2023.

Klagers repræsentant bidrager også til den forvirring, der er opstået ved at forholdet anmeldes ud fra opsætning af solceller på taget, hvilket tydeligt fremgår ved bilag F, hvor klagers repræsentant i mailen fra taksator skriver sine bemærkninger med rødt.

Det er naturligvis beklageligt, at der ikke på et tidligere tidspunkt afklares hvilket forhold klager ønsker selskabet skal behandle/vurdere.

Under sagens behandling i Ankenævnet er klager ved [klagerens repræsentant] fremkommet med nye oplysninger, som selskabet naturligvis har forholdt sig til.

Når klager ved [klagerens repræsentant] f.eks. oplyser, at der er garanti, så er det naturligt, at selskabet vurderer det anmeldte forhold ud fra denne nye oplysning – og i så fald henviser til dækningsundtagelsen i betingelserne.

Det ville også fremme sagen, hvis klagers repræsentant holder sig til det spørgsmål, som ankenævnet skal behandle – nemlig om det anmeldte forhold omkring paptagsbelægningen opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb hvis ikke en af dækningsundtagelser i betingelserne finder anvendelse.

Klager har bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Denne bevisbyrde har klager ikke løftet på nuværende tidspunkt – paptagbelægningen var tæt ved klagers overtagelse af ejendommen den 25. november 2021 og der er ikke oplysninger om at dette ikke fortsat skulle være tilfældet."

Til dette har klagerens repræsentant i brev af 18/10 2023 bl.a. anført:

"Fejl fra selskabets advokat – taksator fastholder netop afvisning jf. pkt. 4.10

Selskabets advokats henvisning til bilag F som grund for ændring af afvisningsårsagen er ikke korrekt. I mailen fra taksator den 9. februar 2023 fastslås tydeligt, at afvisningen er baseret på vilkårets ordlyd pkt. 4.10 vedrørende forsikringstagers individuelle ønsker om ejendommens anvendelse, uanset enhver konkret indsigelse på andre områder.

Taksator ... skriver:

** I afvisningen er der taget udgangspunkt i vore betingelser pkt. 4.10 som omhandler forsikringstagers individuelle ønsker om særlig anvendelse af ejendommen m.v.*

Jeg beklager således ikke, at kunne imødekomme dit ønske om erstatning for en ny tagpapdækning.

Selskabets advokats henvisning er derfor faktisk fejlagtig og afleder opmærksomheden fra taksators fastholdelse af afvisningsårsagen.

Afvisningsårsagen vedrører ikke individuelle ønsker om ejendommens anvendelse, men specifikt kravet om, at taget skal forblive i sin nuværende form. Der skal derfor ikke ske nogen ændringer, som selskabets advokat ellers fremføre. Det er direkte løgn.

Selskabet har allerede anerkendt, at afvisningsårsagen var fejlagtig, og de har ændret den uden unødvendigt ophold, hvilket er i strid med reglerne. Klagers repræsentant skaber ikke forvirring, som hævdet af advokaten. Hvis advokaten ikke forstår betydningen af "individuelle ønsker om ejendommens anvendelse," tyder det på, at de har svært ved at forstå sagens kerne.

Indklage til selskab og nævn

Der er absolut klarhed over, hvad der ønskes, både ved indklage til selskabet og Ankenævnet.

Derfor er det dybt bekymrende, at en advokat kan hævde, at denne ikke forstår, hvad der kræves. Det er tydeligt dokumenteret, at sagen blev indklaget med hensyn til selskabets afvisningsgrundlag i henhold til vilkårets pkt. 4.10.

Da selskabet nu har erkendt, næsten et år senere, at dette grundlag var fejlagtigt, er der ingen grund til at opretholde afvisningen eller ændre årsagen til afvisningen imod reglerne på området.

Derfor er selskabet forpligtet til at dække omkostningerne ved en ny tagbelægning til sikrede.

Garanti – ingen har oplyst denne er i spil

Selskabets advokats påstand om, at [klagerens repræsentant] har oplyst om en garanti, er ikke korrekt. [Klagerens repræsentant] har aldrig oplyst dette. [Klagerens repræsentant] har derimod generelt informeret om at tage som regel har en længere levetid.

Det er absurd, at selskabet hævder noget andet og ikke kan dokumentere eller bevise, at lignende huse af samme type, stand og alder har de samme problemer.

Det er ydermere forkert, når selskabet påstår, at [klagerens repræsentant] har informeret om garantidækning - det er aldrig sket. Tværtimod har selskabet selv sagt, at de ikke vil dække garantien, hvis en sådan er i spil. Men det er den ikke.

Advokat udtaler sig uden at have grundlag herfor

Det er vigtigt at bemærke, at det ikke er selskabets advokats opgave at afgøre, hvad [klagerens repræsentant] skal gøre. [Klagerens repræsentant] har på vegne af klager indbragt sagen for Ankenævnet og specificeret, hvilke spørgsmål der skal behandles.

Det er nødvendigt at understrege, at afvisningsgrundlaget er fejlagtigt, og årsagen til afvisningen er dermed ugyldig. Selskabets advokat skal derfor ikke bekymre sig om, hvad andre parter skal gøre, men blot tage hensyn til, at afvisningsgrundlaget er fejlagtigt, og at klageren har ret til dækning på dette grundlag.

Det er således ikke korrekt, når selskabets advokat henviser til, at nævnet skal behandle følgende spørgsmål; *'nemlig om det anmeldte forhold omkring paptagsbelægningen opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb hvis ikke en af dækningsundtagelser i betingelserne finder anvendelse'*.

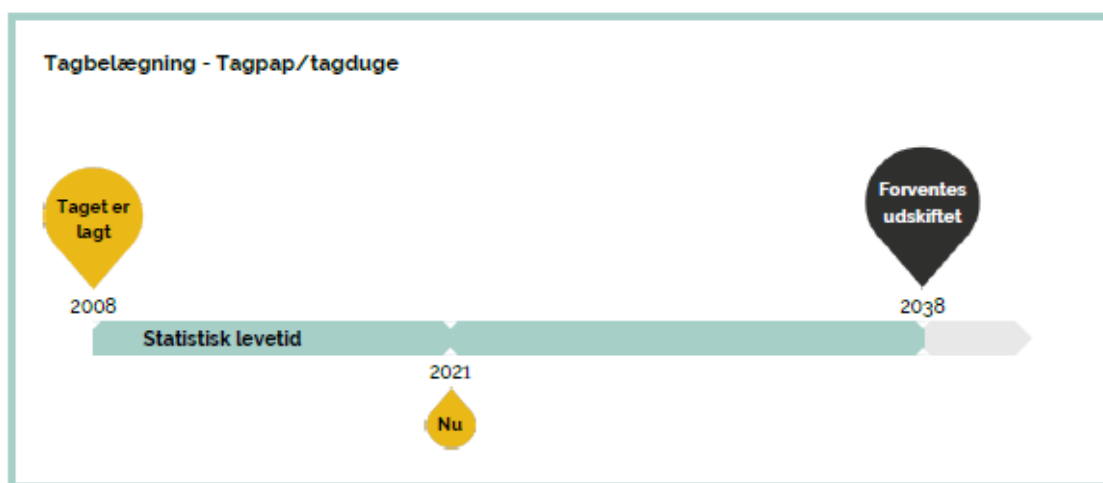
Det er slet ikke nævnt i indklagen, hvorimod følgende fremgår: *'Selskabet afviser på pkt. 4.10 i vilkåret, hvilket intet har med tagets beskaffenhed at gøre. Der er ikke engang tale om godkendt tilbud på installation af solceller, hvorfor det er fejlagtig afvisningsårsag, som vi ikke kan tage til følge'*.

Vi skal derfor bede Ankenævnet afklare sagen herefter og komme med en afgørelse på denne. Vi har nu bedt Ankenævnet ikke mindre end fire gange om at tage sagen over."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/8 2021 fremgår bl.a.:

"Tagets restlevetid

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag. Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer. Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse. Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten. De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

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

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.7 Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1973 – den 27/10 2021. Klageren anmeldte den 14/10 2022, at "i forbindelse med montering af nye ovenlysvinduer, fortalte papmanden, at vores tagpap har en rest levetid på max 3 år! I tilstandsrapporten står der sort på hvidt, at tagpappen forventes udskiftet i år 2038. Det er en forskel på 13 år, hvilket må siges at være en meget stor værdinedskrivelse på huset". Klageren ønsker, at "der anerkendes dækning af forholdet vedr. taget og dets beskaffenhed. Derved skal erstatning opgøres ved indhentning af tilbud på lægning nyt tagpap med de i vilkåret gældende afskrivningstabeller + renter jf. FAL § 24 fra den 10. november 2022".

Klageren har anført, at taget ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at forholdet omkring taget giver nærliggende risiko for skade. Klageren har anført, at "både skadebegrebet omhandlende byggeteknisk værdi er opfyldt og værdien heraf er nedsat grundet tagets beskaffenhed på overtagelsestidspunktet. Herudover er der tale om skadebegrebet er opfyldt grundet den nærliggende risiko for skade på underliggende konstruktioner henset til tagets beskaffenhed. Det er ikke et krav at der er en skade til stede jf. vilkåret". Klageren har anført, at "der er tale om en markant reduktion af den byggetekniske værdi, da en hel tagflade viser sig at være mangelfuld, hvilket naturligvis påvirker den byggetekniske værdi negativt. Dette giver, grundet tagets be-

skaffenhed, nærliggende risiko for skader, som advokaten selv anerkender ved at erkende, at tilstanden på taget er mærkbart nedsat og derfor udgør en risiko for yderligere skader på de underliggende konstruktioner. Dette er noget, som tilstandsrapporten ikke har taget højde for".

Klageren har påpeget, at den byggetekniske værdi er en vigtig faktor i forhold til ejerskifteforsikringen, og at "denne værdi er den værdi, der tillægges de bygningsmæssige forhold, herunder konstruktion, materialekvalitet og generel vedligeholdelse af ejendommen. Den byggetekniske værdi fastsættes normalt af en bygningssagkyndig, der foretager en grundig gennemgang af ejendommen for at vurdere dens tilstand". Klageren har anført, at "henset til tagets beskaffenhed, er huset ikke korrekt besigtiget og der er her tydeligt tale om en nedsat byggetekniks værdi på huset". Klageren har anført, at producenten garanterer en minimumslevetid på 15 år for dette tag, selv under ugunstige forhold og i miljøer, der potentielt kan påvirke tagets kvalitet negativt. Generelt oplyser producenten, at taget kan forventes at holde op til 30 år. Klageren har anført, at "det er derfor noget af en tilsnigelse, når selskabets advokat postulerer, at tagets levetid er opbrugt. Det ser vi ingeniør dokumenteret eller løftet. Herudover skal vi henvise til, at taget er 12 år gammelt. Selskabets advokat har svært ved at finde, at taget ikke kunne være ældre – det er svært henset til, at huset er opført på dette tidspunkt".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen, herunder at skadesbegrebet ikke er opfyldt. Det forhold at tagbelægning står over for en udskiftning udgør ikke en skade, da tagbelægningens konstaterede tilstand skal tilskrives forhold, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.7 ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved taget der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 27/10 2021, anmeldte forholdet den 14/10 2022, og at der ikke er fremlagt oplysninger i sagen om, at der er konstateret utætheder i tagbelægningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten under punktet "tagets restlevetid", at oplysningerne i tilstandsrapporten omkring tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.7, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for taget.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

99533

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck