Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2024 blev i sag nr. 100180:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1962 med en tilbygning fra 1977. Klageren overtog ejendommen den 25/3 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/5 2018.

Det fremgår af tilstandsrapporten:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *A: Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 1 m ind pga. manglende gangbro ved loftlem.* *A: Ydervæg, yderdør og gulvbelægning i bryggers er ikke besigtiget fuldt ud pga. oplag af indbo.* *B: Der var ingen adgang til loftrummet på tilbygningen.* *B: Kælderrum længst mod øst er ikke besigtiget bagved reoler med oplag af indbo.*	☒	☐	A

...

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabelen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

2. 100180

Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		
...		
B. Sekundære bygningsdele		
...		
9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Profilbrædder er gået lidt fra i samlingerne (fer og not). i de tre værelser mod syd. Note: Skaden er kosmetisk og af mindre omfang.
	K1	Der er fugtskjolder og misfarvninger på loftbeklædningen og en løs loftplade i bryggers ved faldstamme udluftningen. Note: Årsag skyldes tidligere utætheden i taget. Der er ikke målt forhøjet fugt ved besigtigelsen.
9.4 Andet	K1	Loftlem er utæt og uisoleret. Note: Manglende isolering og utæt loftlem medfører reduceret isoleringsevne.
	K1	Nedsænket loft i mellemgang er under 230 cm.
...		
B Beboelse - tilbygning		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Fuger er løse, udfaldne og der er skadet mursten i den udvendige pejs. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

I klage af 31/7 2023 har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Vi er blevet opmærksomme på, at vores tag som er knap 10 år gammel, er blevet monteret forkert således at der er nærliggende risiko for skade. Vi har tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos ETU.

Skaden er blevet opdaget af vores entreprenør, som vi havde hyret til at nedtaget en skorsten og lægge nye tagsten efter skorstenen. Han har taget billederne nedenfor. Han havde adgang til loftsrummet via hullet efter skorstenen.

I forbindelse med nedtagningen af vores skorstenen, bemærkede entreprenøren, at vores 'indbyggede undertag' i tagstenen, ikke sluttede tæt flere steder, da flere tagsten har rykket sig og dermed gjorde taget utæt i forhold til snefygning og slagregn. Jeg fik ham derfor til at gå taget igennem og rette de tagsten på plads som lå skævt og var utætte, samt dokumenterer de skæve sten. Entreprenøren vurderede at grunden til at flere tagsten lå citat: 'hulter til bulter', skyldes manglende tagbindere og at blæsten derfor har kunne løfte dem.

3. 100180

Taget er et knapt 10 år gammelt Monier Danflock tag uden undertag, som i stedet er indbygget i tagstenene. De manglende tagbindere medfører, at flere af tagstenene har flyttet sig f.eks. ifm. blæsevejr og derfor ikke længere tæt overfor fygesne og/eller slagregn. Det skal bemærkes at Entreprenøren, som har rettet flere af vores tagsten, ikke kan garantere at de slutter 100% tæt, da han har rettet disse udefra og da det ikke er muligt at montere tagbindere uden at fjerne taget. Entreprenøren garanterer dog at der med høj sandsynlighed ved næste storm/kraftigere blæsevejr kan ske forskydninger af tagstenene igen.

Jeg henviser til ankenævnets afgørelse ANF 71.030 hvoraf det fremgår at løse tagsten som følge af manglende tagbindere betragtes som skade. Jeg henviser endvidere til vedhæftede billeder i pdf, hvoraf det fremgår at vand trænger ind ved kraftigt regnvejr.

Jeg har desuden været i kontakt med førende eksperter hos [andre selskaber], som bekræfter at tag uden eller med meget få tagbindere – især når der observeres utætheder – indiskutabelt betragtes som en skade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning til nedtagning og genmontage af tagsten med tagbindere. Da det 'indbyggede undertag' i tagstenen ikke ville kunne slutte tæt efter nedtagning og genmontage etableres der almindeligt undertag før genmontagen af de 'gamle' tagsten."

Selskabet har den 24/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Oplysning om ejerskifteforsikringen**
Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police … med betingelserne BEF-001.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 25. marts 2019.

Oplysning om den forsikret ejendom
Ejendommen er opført i 1962 med tilbygning i 1977. Ejendommen er i et plan med kælder.

Anmeldt forhold
Klager anmelder den 14. september 2022, at ejendommens tag er blevet monteret forkert, idet der mangler tagbindere flere steder.

Klager har konstateret/opdaget det anmeldte forhold den 14. september 2022. Klager angiver, at taget er knapt 10 år gammelt Monier Danflock tag uden undertag, som i stedet er indbygget i tagstenene.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 1 år og 6 måneder efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen
Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport … .

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring taget:

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒
A: Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 1 m ind pga. manglende gangbro ved loftlem.
A: Ydervæg, yderdør og gulvbelægning i bryggers er ikke besigtiget fuldt ud pga. oplag af indbo.
B: Der var ingen adgang til loftrummet på tilbygningen.

Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: 10 år eller længere

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		
B Beboelse - tilbygning		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Fuger er løse, udfaldne og der er skadet mursten i den udvendige pejs. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

Sælger af ejendommen har under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring taget:

1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nyt tag og nye vinduer i 2012**	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☒
2.	**Tage**		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	☐	☒
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? **Ja adgang til loft i bryggers.**	☒	☐

Sagsfremstilling
På baggrund af anmeldelsen foretager Sedgwick på vegne af selskabet besigtigelse af det anmeldte forhold den 19. oktober 2022.

Selskabets eksterne taksator vurderer, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt, og af taksatorrapporten fremgår:
Taget har eksisteret i 10 år uden der er sket en skade, som nedsætter brugbarheden af boligen og det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for skade, henset til at der nu er gået 10 år uden en aktuel skade på taget som følge af den måde, det er lagt på.

Endvidere fremgår det af taksatorrapporten:
Den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på, at tagrummet ikke er besigtiget på grund af manglende adgang, hvorfor han ikke har kunne vurdere forholdet. Denne oplysning har du haft inden overtagelsen af huset.

Selskabet afviser den 27. oktober 2023, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Denne afgørelse indbringer klager for selskabets klageansvarlig den 31. oktober 2022 med henvisning til Ankenævnets kendelse 73.108, hvor Ankenævnet fandt det godtgjort, at manglende tagbinder udgjorde en nærliggende risiko for skade på ejerskifteforsikring.

Selskabets klageansvarlig fastholder, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt med henvisning til, at der igennem de 10 år taget har lagt, har der ikke været nogen skade, og henviser til Ankenævnets kendelse 71.414, hvor Ankenævnet ikke fandt det godtgjort at manglende tagbinder udgjorde en nærliggende risiko for skade på ejerskifteforsikringen.

Sammenholdes de 2 kendelser, må det konkluderes, at manglende tagbindere ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen – og om der er nærliggende risiko for skade, skal vurderes konkret, hvor det vil være af afgørende betydning, hvorvidt der er sket skade siden opførelsen, hvor antal år uden skade er en vigtig faktor.

Vurdering
Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Allerede fordi ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved bygningsdele, som ikke har været tilgængelig for den bygningssagkyndige, når dette er anført i tilstandsrapporten jfr. punkt 4.2 i betingelserne:
Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

I tilstandsrapporten anfører den bygningssagkyndige

6. 100180

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒
A: Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 1 m ind pga. manglende gangbro ved loftlem.
A: Ydervæg, yderdør og gulvbelægning i bryggers er ikke besigtiget fuldt ud pga. oplag af indbo.
B: Der var ingen adgang til loftrummet på tilbygningen.

Hvis den bygningssagkyndig havde haft adgang til at besigtige taget fra tagrum/loftrum, må det anses for overvejende sandsynligt, at manglende tagbindere vil have fået en anmærkning.

Hvis Ankenævnet – mod forventning – ikke er enig i, at forholdet er omfattet af punkt 4.2 i betingelser, er det selskabets opfattelse af skadesbegrebet ikke er opfyldt.

Efter Ankenævnets praksis udgør manglende tagbindere ikke i sig selv en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, og klager har bevisbyrden for, at der konkret foreligger nærliggende risiko for skade som følge af manglende tagbindere. I denne vurdering ses det i Ankenævnets praksis at være af afgørende betydning, hvorvidt der er sket skade siden opførelsen, hvor antal år uden skade er en vigtig faktor.

Selskabet henviser til nedenstående kendelser fra Ankenævnet, som er af nyere dato end de tidligere omtalte – dog skal samtidig bemærkes, at den bygningssagkyndig i alle kendelserne har haft adgang til at besigtige taget fra tagrum/loftrum.

[Henvisning til sagerne 96968, 89800 og 88117]

Ved taksatorens besigtigelse kunne der ifølge taksatorrapporten ikke konstateres skade eller nærliggende risiko for skade. Klager har ikke løftet bevisbyrden for, at der konkret foreligger nærliggende risiko for skade som følge af manglende tagbindere flere steder."

Klageren har i brev af 31/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Generelt ses ETU's indlæg til sagen som værende mangelfuldt. F.eks. glemmer [selskabets advokat] i sin sagsfremstilling, at undertegnede påklagede selskabets afgørelse af den 27. oktober 2022, den 31. oktober 2022 og at selskabet på trods af rykker d. 1. december 2022, aldrig har besvaret eller anerkendt min klage. Selskabet har altså tilsidesat lovgivningen fsva. både at anerkende klagen indenfor tre arbejdsdage, og at en klage i øvrigt skal behandles indenfor rimelig tid.

[Selskabets advokat] rejser efter sin sagsfremstilling to forhold:

1. ETU dækker ikke forhold ved bygningsdele, som ikke har været tilgængelig for den bygningssagkyndige, når dette er anført i tilstandsrapporten jf. punkt 4.2. i betingelserne.

2. ETU mener at ankenævnets praksis viser at manglende tagbindere ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen og klager har bevisbyrden for at der konkret forligger nærliggende risiko for skade som følge af manglende tagbindere. [Selskabets advokat] henvises derefter til tidligere kendelser: 94968, 89800 og 88117, som [selskabets advokat] mener understøtter dette synspunkt.

Vurdering

Ad. 1:

Som det fremgår af tilstandsrapporten, blev tagrummet besigtiget fra loftlem til ca. 1 m ind på loftet. Flere af de indsendte billeder er taget fra loftslemmen, og det fremgår tydeligt at der mangler tagbindere på disse fotos. Derfor er [selskabets advokats] påstand et de-facto et falsum. Det kan altså ikke anses for overvejende sandsynligt, at manglende tagbindere ville have fået en anmærkning hvis loftsrum på tilbygningen kunne tilgås. Selskabets betingelser fremført i 4.2 er derfor ikke relevante for denne sag.

Ad. 2:

[Selskabets advokat] mener at ankenævnet har en praksis om at manglende tagbindere ikke kan anses for en skade. Hertil ligger [selskabets advokat] kendelserne 94968, 89800 og 88117 til grund. Såfremt [selskabets advokat] havde nærlæst kendelserne, ville [selskabets advokat] indse:

- Sag 94968 omhandler ikke manglende tagbindere, men derimod at tagbindere gnaver hul i et undertag. Det er meget svært at se en sammenligningen til denne sag og hvordan sag 94968 underbygger [selskabets advokats] påstand.

- I sag 89800 dækker Tryg Forsikring faktisk manglende tagbindere på et udhæng! Tryg Forsikring dækker dog ikke manglende tagbindere på hovedtaget. På hovedtaget er der ikke konstateret løse tagsten og taget er desuden konstrueret med et tæt undertag. Taget er fra 1984 dvs. 28-32 år efter sagen vurderes. Der er altså væsentlige forskelle der gør, at denne sag ikke er sammenlignelig til denne sag, da følgende er gældende for denne sag:
    - Der er konstateret løse tagsten
    - Taget i denne sag har ingen undertag
    - Taget er dokumenteret utæt (se særligt billede hvoraf vand gennemtrængning fremgår).
    - Taget er kun 10 år gammelt

  Det er derfor meget svært igen at se hvordan sag 89800 skulle underbygge [selskabets advokats] påstand.

- Sag 88117: Omhandler et tag fra 1971 som anmeldes i 2015 (35 år senere). Taget har ikke konstateret løse tagsten, men selskabet tilbyder at genoptage sagen såfremt der konstateres løse tagsten inden for forsikringspolicen (dvs. indirekte tilbyder selskabet dækning hvis manglende tagbindere medfører løse tagsten). Jeg minder igen om, at taget i denne sag er 10 år gammelt og der er konstateret både løse tagsten og vandgennemtrægning.

Det er derfor igen svært at følge [selskabets advokats] argumentation om sagens relevans til ankenævnets praksis.

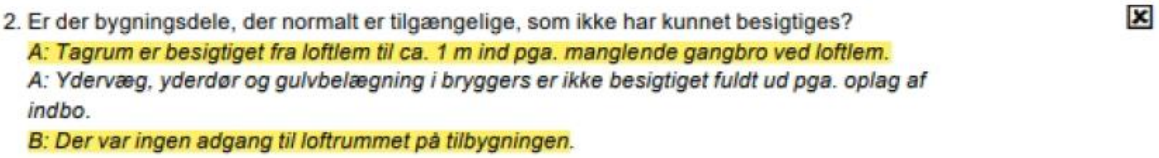
Afslutningsvis skal jeg atter henvise til ankenævnets kendelse 71030, hvor ankenævnet udtaler om et alderstilsvarende tag, med manglende tagbindere og konstaterede løse tagsten (dog uden observeret vandgennemtrængning, som i denne sags tilfælde), at manglende tagbindere, må anses for en skade."

8. 100180

Selskabet har i brev af 20/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"**Besigtiget af tagrummet**
Det forhold, at tagrummet på den oprindelige bygning er besigtiget til ca. 1 meter ind, betyder ikke, at tagrummet skal anes som besigtiget af den bygningssagkyndige.

Afgørende er, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten anfører:


2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒
A: Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 1 m ind pga. manglende gangbro ved loftlem.
A: Ydervæg, yderdør og gulvbelægning i bryggers er ikke besigtiget fuldt ud pga. oplag af indbo.
B: Der var ingen adgang til loftrummet på tilbygningen.

Selskabet fastholder, at punkt 4.2 i betingelserne finder anvendelse, og det anmeldte forhold ikke er dækket på ejerskifteforsikringen.

Selskabet henviser til, at klager opdager det anmeldte forhold i forbindelse med nedtagningen af skorstenen på tilbygningen, hvor der bliver adgang til tagrummet via hullet efter skorstenen jfr. klageskemaet.

Tagbindere
Selskabet fastholder, at manglende tagbindere ikke kan anses for en skade på ejerskifteforsikringen.

- Kendelse 94968 – Det er korrekt, at ankenævnet ikke forholder sig direkte til antallet af tagbindere. Kendelsen illustrerer dog, at ejerskifteforsikringens skadebegreb skal være opfyldt.

Kendelsen 71.030 omhandler et tag uden nogen tagbindere overhovedet. Denne kan derfor ikke sammenlignes med klagers sag, idet der er anvendt tagbindere men (tilsyneladende) ikke i overensstemmelse med monteringsvejledningen.

Klager kræver det anmeldte forhold anerkendt som dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, idet han anfører, at der er konstateret løse tagsten og at taget er utæt.

Ved taksatorens besigtigelse den 19. oktober 2022 kunne der ikke konstateres skade på taget eller nærliggende risiko for skade henset til, at der er gået mere end 10 år uden en aktuel skade på taget som følger af den måde, det er lagt på.

Taksatoren har således ikke kunne konstatere løse tagsten og/eller utætheder.

Vurdering
Ud fra de foreliggende oplysninger fastholder selskabet, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Hvis Ankenævnet mod forventning måtte mene, at det anmeldte forhold opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb og at dækningsundtagelsen i punkt 4.2 i betingelserne ikke finder anvendelse helt eller delvis, vil selskabet tilbyde at genoptage sagen, hvis der konstateres løse tagsten inden for forsikringspolicen."

9. 100180

Klageren har i brev af 17/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

> "**Om besigtiget af tagrummet:**
> Forsikringsbetingelserne stipulerer:
> *'Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.'*
>
> Altså *'bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig'*. Faktum er, at den bygningssagkyndige **HAR** besigtigede loftet fra loftslemmen. Herfra **kunne de manglende tagbindere fint observeres**. Det kan altså ikke skønnes, at tagets konstruktion med de manglende tagbindere er gjort utilgængelig. Desuden ville ETU også skulle dække denne skade, selv hvis der var loft til kip og tagfladen dermed var utilgængelig nedenfra. Såfremt der blot var monteret undertag, som er en standard ville tagbinderne ikke kunne observeres fra et loftsrum – altså forholdet er underordnet i forhold til adgangen til loftsrummet.
> Derudover, kan de manglende tagbindere faktisk også observeres udefra, hvis den sagkyndig f.eks. havde kigget op igennem udhænget på husets gavle, ville sagkyndig have bemærket at yderste række tagsten ikke er bundet (se vedhæftet billede i bilaget).
>
> At modparten henviser til *'at klager opdagede det i forbindelse med nedtagning af skorsten'*, har intet med betingelsen i 4.2 at gøre. Det er blot i denne forbindelse, at undertegnede blev gjort opmærksom på skaden, **da professionelle tag folk bemærkede at flere af mine tagsten var løse og ikke sluttede tæt** (dette kunne den sagkyndige jo også have observeret, hvis sagkyndig havde nærstuderet tagfladen).
>
> Ankenævnet må derfor ikke lade sig forføre af selskabets outrerede forsøg på at undgå at betale erstatning.
>
> **Om Tagbindere:**
> Selskabet lægger vægt på **egen taksators rapport**. Taksator besigtigelse fandt sted den 19. oktober 2022 og varede i alt ca. 5-10 min. Taksators besøg bestod i:
> - En hurtig tur rundt om huset udvendigt (her tog han to billederne som fremgår af rapporten)
> - Taksator og undertegnede kiggede herefter på de billeder som mine håndværker havde taget af skaderne. Taksator udtalte i denne, at de manglende tagbinderne var skyld i de løse tagsten og dermed det vand som kunne ses trænge igennem (hvilket mærkeligt nok ikke har fundet vej til den rapport jeg modtog fra ETU?)
> - Taksator fandt det ikke nødvendigt at kigge op via loftslem eller komme op på loftet
> - Taksator kørte fra matriklen efter ~10 min.
>
> Jeg mener derfor, at den vedlagt taksatorrapport skal betragtes som **bestillingsarbejde fra ETU's skadesbehandler** og derfor på ingen måde kan **betragtes som objektiv**. Rapporten har efter min vurdering **en evidensværdi som lig med nul**. Jeg finder det ikke mærkeligt at taksator ikke konstaterer utætheder eller løsetagsten, for taksator var på intet tidspunkt henne og rører ved en tagsten eller valgte at stiller sig op på en stige og observere taget – det er dog underligt at taksator skriver dette, da taksator blev præsenteret for billederne og udtalte sig til undertegnede som han gjorde.

10. 100180

Om bevisbyrden:
Jeg har løftet bevisbyrden. Billederne og videoerne på sagen viser uomtvisteligt:
1. Manglende tagbindere
2. Løse tagsten
3. Utæt tag (vandgennemtrængning)

Jeg har således påvist, at de manglende tagbindere er en skade og endvidere giver en meget reel risiko for nærliggende skade ifm. fremtidigt blæsevejr.

Selskabets påstand: *'Kendelsen 71.030 omhandler et tag uden nogen tagbindere overhovedet. Denne kan derfor ikke sammenlignes med klagers sag, idet der er anvendt tagbindere men (tilsyneladende) ikke i overensstemmelse med monteringsvejledningen'* er ganske enkelt ukorrekt, da jeg har påvist at **hele felter af taget er uden tagbindere samt ydermere, er yderste rækker af tagsten ej heller fastgjort.** Disse konkrete forhold gør helt lavpraktisk, at der er en **reel risiko for at vinden ville kunne blæse taget af i disse områder**. Når først dele af taget er blæst af under en storm, vil resten af taget hurtigt følge efter uanset om der sidder en tagbinder eller to her.

Det skal desuden bemærkes, at der ikke er tale om 1 eller 2 manglende tagbindere, men op imod ~90% inkl. at ydrestenene ikke er bundet.

Sårbarheden i forbindelse med vindstød, afhænger typisk af retning og variation i vinden, det kan derfor sagtens kan forklares, hvorfor vi indtil nu kun har observeret enkelte løse tagsten og ikke den katastrofale skade endnu. Dette ændrer dog ikke på, at der er nærliggende risiko for at hele taget vil blæse før eller siden, som følge af de manglende tagbindere.

Jeg har desuden snakket med en taksator fra [andet selskab] (…), vedkommende udtrykker klart, at manglende fastgørelse af tagsten er at betragte som et forhold, der kræver et forbehold, såfremt ejendomme skal kunne forsikres hos [andet selskab]. Dette indikerer ligeledes kraftigt, at vores tag har nærliggende risiko for at blæse af når nordens største selskab ikke vil forsikre taget imod storm!

Som et sidste søm i kisten til selskabets påstand angående sag 71.030 henviser jeg til ankenævnets kendelse 73.108, hvor ankenævnet på et 10 år gammelt tag som også 'kun mangler tagbindere':
*'Nævnet finder, at klagerne har godtgjort, at **tagstenene mangler bindere**, og at der i 2004 har været en mindre stormskade. Henset hertil og til, at taget **kun har ligget i 10 år**, finder nævnet, at **der foreligger en nærliggende risiko for skade på taget**...'*

Jeg minder derfor igen ankenævnet om at:
- **jeg har observeret vand gennemtrængning på mit tag**
- **jeg har observeret løse tagsten på mit tag**
- **mit 'undertaget' slutter ikke tæt pga. forskydninger i tagsten der ikke er fastgjort**
- **mit tag er som i sag 71.030 og 73.108 ca. 10 år gammelt.**

Det bør derfor være ligetil for ankenævnet at se lighederne til sag 71.030 og 73.108 og som i disse sager, vurdere at skadesbegrebet er opfyldt og selskabet skal betale erstatning.

Afslutningsvist:

Jeg bemærker at ETU nu vil: 'Hvis Ankenævnet mod forventning måtte mene, at det anmeldte forhold opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb og at dækningsundtagelsen i punkt 4.2 i betingelserne ikke finder anvendelse helt eller delvis, vil selskabet tilbyde at genoptage sagen, hvis der konstateres løse tagsten inden for forsikringspolicen.'
Dette må anses for et meget tomt løfte, da der jo **beviseligt er observeret løse tagsten jf. billede materialet**. Jeg ønsker på ingen måde en fornyet genoptagelse af ETU's jammerlige sagsbehandling (særligt set ift. vores seneste skadessag, hvor jeg betalte regninger for ca. 250.000 kr. og trods daglige rykkere til ETU modtog jeg først betaling over 8 måneder senere). Jeg ønsker derfor at ankenævnet afsiger en kendelse om, at selskabet skal afholde udgiften til:

- Opsætning og nedtagning samt leje af stillads i 30 dage er med.
- Gamle tegl bliver taget ned og skal genbruges.
- Gamle lægter tages ned og bortskaffes.
- Gammel skotrende genbruges hvis det er lavet efter B18.
- Nyt undertag montages. (Det nuværende undertag via Danflock systemfugen vil ikke slutte tæt ved ned- og genmontage jf. mail fra Monier vedlagt i bilag)
- Nye klemmelister 25x50mm tryk imp. træ monteres.
- Nye T1 lægter monteres.
- Ny tagfod udføres i 21mm krydsfiner, denne laves grundet undertag så vand fra tag føres ned i tagrende.
- Alu drypnæse og fuglegitter monteres ved tagfod.
- Hele taget hæves 25mm grundet klemme lister på 25x50mm.
- Gamle tegl monteres efter forskrifterne.
- Rygning monteres efter forskrifterne.
- Nye tegl er medregnet hvis gamle går i stykker
- Markise nedtages og genmonteres.
- … bortskaffer alt affald.

Opgaven må kunne forventes at kunne blive løst for: **DKK 623.750 med forbehold for at nuværende inddækninger kan genanvendes** jf. vedlagt tilbud (jeg har indhentet 3 tilbud, så prisen er 'laveste' mulige).

Det skal dog bemærkes, at selskabet har flyttet sig. **Selskabet anerkender med sin udtalelse, at manglende tagbindere + løse tagsten = tilbud om genoptagning af sagen.** Da der er observeret løse tagsten på mit tag – hvilket selskabet er helt klar over – så kan vi altså ikke bruge deres tilnærmelse til noget som helst.

Tilbud om forlig:
Da jeg er interesseret i at komme videre og hurtigt få løst dette store problem inden den kommende storm sæson, vil vi helt ekstraordinært tilbyde ETU et meget fordelagtigt forlig på 500.000 kr. kontant erstatning imod at vi dropper sagen i ankenævnet og frasiger os retten til at påklage manglende tagbindere. Vi tilbyder også forliget, fordi vi har fulgt med i ETU's finansielle situation, som må betragtes som værende ekstremt kritisk – faktisk på renden af en konkurs – jf. revisors påtegning af ETU's seneste årsregnskab. Forliget skal dog accepteres og udbetales ikke senere end den 1. november 2023."

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

"**Besigtiget af tagrummet**

12. 100180

Der henvises til tidligere anførte, herunder gentages:

Afgørende er, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten anfører:

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒
A: Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 1 m ind pga. manglende gangbro ved loftlem.
A: Ydervæg, yderdør og gulvbelægning i bryggers er ikke besigtiget fuldt ud pga. oplag af indbo.
B: Der var ingen adgang til loftrummet på tilbygningen.

Og dækningsudtagelsen i punkt 4.2 i betingelserne:

4.2 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

Selskabet er enig i, at dækningsundtagelsen i punkt 4.2 ikke omhandler, hvorfor eller hvordan klager opdager forholdet.

Klager anfører:

skade, selv hvis der var loft til kip og tagfladen dermed var utilgængelig nedenfra. Såfremt der blot var monteret undertag, som er en standard ville tagbinderne ikke kunne observeres fra et loftsrum – altså forholdet er underordnet i forhold til adgangen til loftsrummet[1].
Derudover, kan de manglende tagbindere faktisk også observeres udefra, **hvis den sagkyndig**

Eftersom der ikke er monteret undertag, ville den bygningssagkyndig ved besigtigelse af loftrummet kunne have konstateret om der er anvendt korrekt antal tagbindere. Ankenævnet skal forholde sig til de faktiske forhold – nemlig at den bygningssagkyndige ved en besigtigelse have mulighed for at observere tagbinderne.

Taksatorrapport
I taksatorrapporten har taksator forholdt sig til det anmeldte forhold sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten og forsikringsbetingelserne.

Selskabet kan ikke genkende klagers beskrivelse af forløbet, herunder at taksatoren skulle have udtalt sig omkring det anmeldte forhold, uden at dette fremgår af taksatorrapporten. Derimod fremgår det af taksatorrapporten:

Der kunne ikke konstateres en skade på besigtigelsen.
Taget har eksisteret i 10 år uden der er sket en skade, som nedsætter brugbarheden af boligen og det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for skade, henset til at der nu er gået 10 år uden en aktuel skade på taget som følge af den måde, det er lagt på.

Idet der ikke er en gangbro i loftrummet jfr. oplysning fra tilstandsrapporten ovenfor. Har taksatoren af selv samme grund ikke mulighed for at besigtige taget fra loftrummet – præcis som den bygningssagkyndige heller ikke have.

Tagbindere
Der henvises til det tidligere anførte.

Bevisbyrde

Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen – og at forholdet ikke er omfattet af betingelsernes dækningsundtagelser som tidligere anført.
I de 10 år taget har eksisteret har der været storme – sågar orkan i oktober 2013 – uden, at taget er blæst af. Derfor er det ikke overvejende sandsynligt, at kraftig vind vil kunne medføre skade.

Ved taksatorens besigtigelse kunne der ikke konstateres en skade.

At en eventuel husforsikring hos [andet selskab] ville indeholde et forbehold medfører ikke, at klager har løftet bevisbyrden.

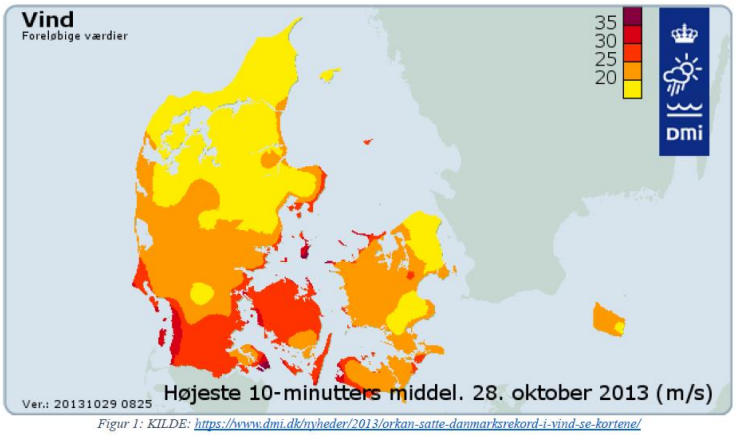
Udbedring
Selskabet fastholder at have ret til at opgøre skadesomfang og udbedring, hvis Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at klager har løftet bevisbyrden for at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring og som ikke er omfattet af en dækningsundtagelse."

Klageren har i brev af 15/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet anfører som argument for der ikke er tale om en skade:
I de 10 år taget har eksisteret har der været storme – sågar orkan i oktober 2013 – uden, at taget er blæst af. Derfor er det ikke overvejende sandsynligt, at kraftig vind vil kunne medføre skade.

Selskabet påstår altså, at fordi taget ikke blæste af i oktober 2013, er det ikke overvejende sandsynligt at kraftig vind vil kunne medføre skade på taget. Jeg kan midlertidigt tørt konstatere at blæsevejret den 28. oktober 2013, primært påvirkede [landsdele] (mit hus ligger [i anden landsdel]). Det er dog rigtig nok, at taget blev monteret før stormen, men man må forholde sig til fakta – bl.a. fra DMI's opgørelse af 28. oktober 2013 – som viser at den HØJESTE målte vind [ved klagerens ejendom] på denne dag, er mindre end 20 sekundmeter (figur 1, nedenfor). Under 20 sekundmeter vind, er hvad man på Beufortskalaen kender som kuling/hårdkuling. Disse tal er et gennemsnit målt over flere stationer i området, jeg har ikke adgang til data på de enkelte vejrstationer (herunder den nærmeste). Hvis selskabet vil gøre sin påstand om sandsynligheder gældende, må selskabet fremlægge sin data, så vi transparant kan se hvordan selskabet har regnet sig frem til at kunne påstå at det ikke er sandsynligt at taget blæser af. Indtil selskabet har fremlagt dokumentation for sin vilde påstand, skal jeg anmode Ankenævnet om til fulde at se bort fra denne. Jeg må konstatere, at det langt fra er første gang at jeg oplever at selskabet trækker fiktive sandsynligheder og falske påstande op af hatten. Det er godt nok trist.

14. 100180



Figur 1: KILDE: https://www.dmi.dk/nyheder/2013/orkan-satte-danmarksrekord-i-vind-se-kortene/

Når vi nu alligevel berører fakta, så føler jeg mig forpligtiget til at oplyse selskabet lidt om virkeligheden. Det forholder sig nemlig sådan med stormskader, at de afhænger ekstremt meget af retning og variation i vinden. Det kan derfor sagtens forklares, hvorfor taget ikke er blæste af i det blæsevejret den 28. oktober 2013 – særligt når vi jo kan konstatere at der hverken var tale om storm eller orkan men derimod bare en lidt frisk vind. Ovenstående forhold imellem storm og skader er velkendt bland risikoanalytikere der til daglig beregner forsikringsrisikoen iht. storme (…).

Kæden hopper igen af for selskabet når de gentagende påstår at sagkyndige og taksator ikke har haft mulighed for at kunne konstatere de manglende tagbindere. Vi må også konstatere at selskabet let skøjte hen over billeddokumentationen som ligger på sagen. F.eks. i mit seneste svar, har jeg vedhæftet billede fra loftslemmen (hvor vi jf. sagkyndiges rapport faktuelt ved, at sagkyndig stod og kiggede). Det fremgår uomtvisteligt af disse billeder, at der slet ikke er nogen tagbindere. Dernæst har jeg vedhæftede billeder af udhæng, hvor vi helt tydeligt kan se der ikke er tagbindere. Jeg ved faktuelt at taksator ikke kiggede op i tagrummet eller udhæng og vi har derfor i mit seneste svar, kunne konstatere at evidensværdien i taksators rapport er 0.

Jeg fastholder, at de manglende tagbindere kunne være blevet observeret af sagkyndig såvel som taksator. Jeg fastholder desuden, at jeg har påvist at der mangler tagbindere jf. billedmaterialet – senest de medlagte i 'Svar på 2 v2.pdf' – og at disse manglende tagbindere, har medført utætheder i klimaskallen. Jeg kan ikke se det anderledes end at skadesbegrebet er klokkeklart opfyldt.

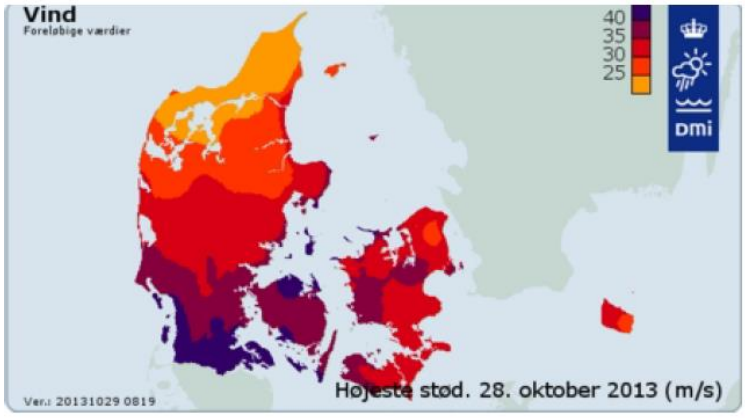
Jeg har indhentet tilbud på udbedring af taget med beskrivelse. Taget skal nedtages for at kunne montere tagbindere – der er skrålofter i huset og man kan derfor ikke komme til taget indefra selv hvis man bygger gangbro overalt. Man kan jf. min mail med Monier ikke blot løfte tagstenene af enkelte steder og montere tagbinder, da man i så fald ødelægger det indbyggede undertag. Billigste løsning på skaden, er derfor afmontering af tagsten, montage af undertag og genmontage af samme tagsten. Skadesomfanget er derfor allerede opgjort og Ankenævnet bedes derfor at oplyse selskabet om at selskabet må betale regningerne når de løbende fremsendes.

Jeg konstaterer at selskabet ikke accepterede mit forslag om forlig, som ellers indeholdte en pæn rabat i selskabets favør. Jeg antager derfor at vi ikke kan komme videre og jeg kan ikke se det anderledes end at ankenævnet må træffe en beslutning."

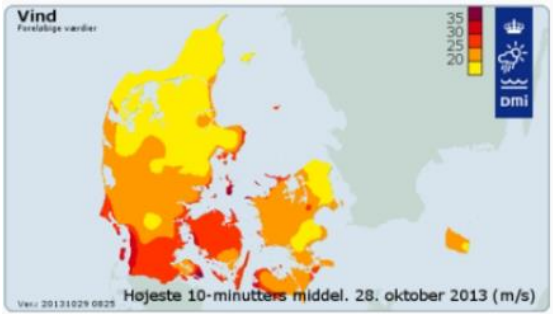
Selskabet har i brev af 8/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

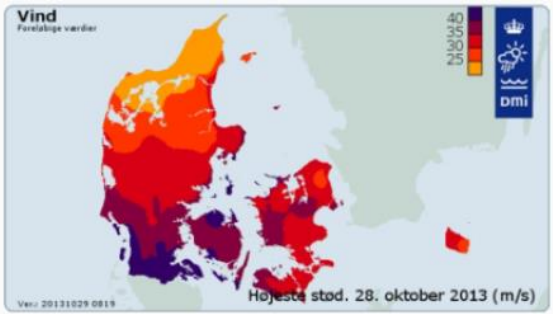
15. 100180

"**Vindforhold**
Selskabet fastholder, at i de 10 år taget har eksisteret har der været storme – sågar vindstød med vindhastighed større end 28,4 m/s under orkanen i oktober 2013 – uden, at taget er blæst af jfr. nedenfor, som er figur 2 fra DMI.



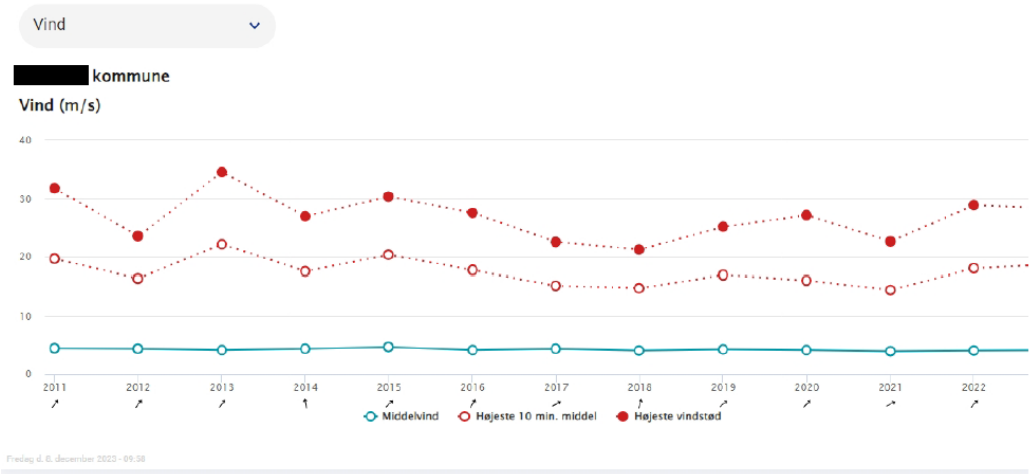
Nedenstående ses begge figurer fra DMI hjemmeside: Orkan satte Danmarksrekord i vind – se kortene (dmi.dk)





Fra DMIs hjemmeside - Vejrarkiv (dmi.dk) - kan der fra vejrarkivet for [området ved klagerens ejendom] hentes følgende oplysninger:
År Højeste vind
2013 34,5 m/s
2014 26,9 m/s
2015 30,3 m/s
2016 27,5 m/s
2017 22,5 m/s
2018 21,2 m/s
2019 25,1 m/s
2020 27,1 m/s
2021 22,6 m/s
2022 22,6 m/s
2023 28,3 m/s

Som nedenstående graf illustrerer:



Ifølge DMI har der været vindhastigheder svarende til 'kraftig blæst', 'storm' og 'orkan'.

Selskabet henviser derfor igen til taksatorrapporten, hvoraf fremgår:
Der kunne ikke konstateres en skade på besigtigelsen.
Taget har eksisteret i 10 år uden der er sket en skade, som nedsætter brugbarheden af boligen og det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for skade, henset til at der nu er gået 10 år uden en aktuel skade på taget som følge af den måde, det er lagt på.

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er ikke opfyldt.

Den bygningssagkyndig
Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejl begået af den bygningssagkyndige, hvis skadesbegrebet ikke er opfyldt.

Selskabet gør opmærksom på, at klager har mulighed for at klage over den bygningssagkyndige til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som har kompetence til at vurdere hvorvidt den bygningssagkyndige har begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Samtidig bemærkes, at en afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige vil kunne belyse forholdet yderligere – også i forhold til eventuel udbedring.

Selskabet er indforstået med, at sagen sættes i bero og afventer en eventuel afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Konklusion
Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Ved taksatorens besigtigelse kunne der ikke konstateres en skade.

Der henvises i øvrigt til tidligere anførte."

17. 100180

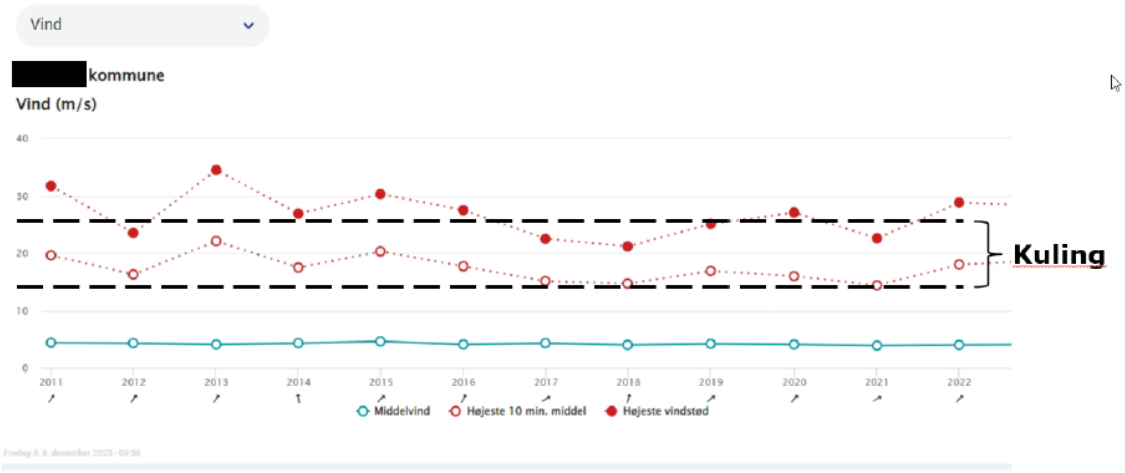
Klageren har i brev af 3/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ved ikke lige hvad [selskabets advokat] har misforstået, men lad mig prøve at forklare det en gang til og så håber jeg at han er med. Her er Beaufort-skalaen:

Beaufort-nummer	Middelvindhastighed (m/s)	Beskrivelse
...	...	...
5	10	Frisk vind
6	12	Hård vind
7	15,5	Stiv kuling
8	18,8	Hård kuling
9	22,5	Stormende kuling
10	26,6	Storm
11	30,8	Stærk storm
12	>32,6	Orkan

Når vi afgør om et område har været udsat for Kuling, Storm eller Orkan kigger man altid på middelvindshastigheden målt i sekundmeter:
Hvis middelvindshastigheden er imellem 13.9 og 24.4 sekundmeter kaldes dette Kuling
Hvis middelvindshastigheden er imellem 24.4 og 32.6 sekundmeter kaldes dette Storm
Hvis middelvindshastigheden er mere end 32.6 sekundmeter kaldes dette Orkan

[Selskabet] har lykkeligvis inkluderet årets højeste 10 minutters middel på sit plot, og som vi kan se, forholder det sig præcis som jeg skrev i forrige svar, taget har ikke været udsat for en storm:



Det ser altså grangiveligt ud til at [selskabets advokat] forsøger sig med en god omgang vildledning! Jeg kan endvidere tørt konstatere at de tal som [selskabets advokat] har fundet frem, slet ikke er målt i [området for klagerens ejendom], men derimod er de ekstrapoleret fra vejrstationerne på … (se evt. figur 1):

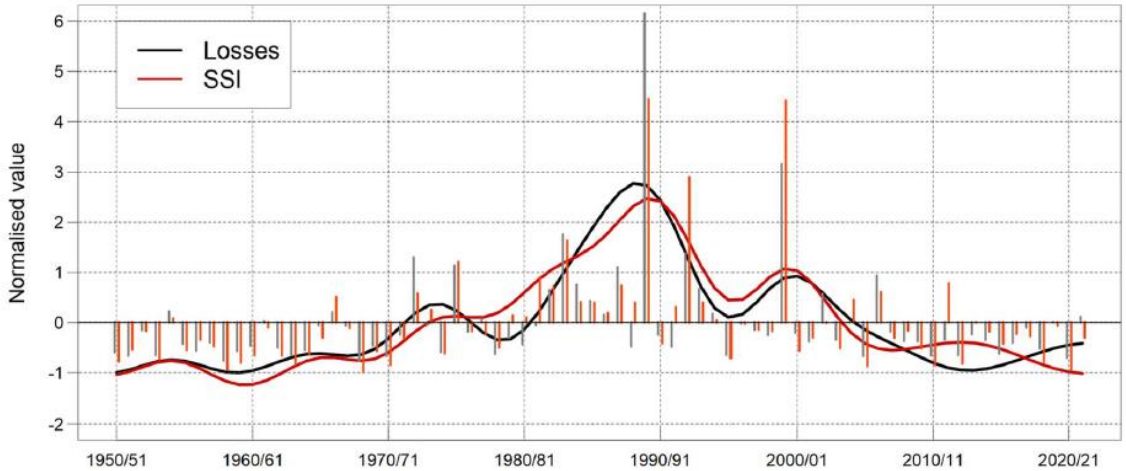
- [Vejrstation 1] (stationshøjde: 5 meter)
- [Vejrstation 2] (stationshøjde: 18 meter)
- [Vejrstation 3] (stationshøjde 42 meter)
- [Vejrstation 4] (stationshøjde 40 meter)

Kil-
de:https://www.dmi.dk/fileadmin/user_upload/Afrapportering/Aarsoversigter/20131231aarsove
r sigt.pdf

Mit hus ligger i godt og vel i 3.6 meters højde, altså noget fra den højde hvor målingerne er foretaget. Ydermere ligger huset midt i et villakvarter, hvor der er huse til alle sider, hvilket ligeledes må siges at fjerne en del af vinden, som huset har måtte været påvirket af. Vi kan altså ikke se i data, at taget skulle have været udsat for hverken Storm eller Orkan i den periode taget har eksisteret (og slet ikke når vi indregner målingshøjden og placeringen på målingerne). [Selskabets advokats] påstande kan endnu engang konstateres at være falske i bedstefald vildledende.

[Kort over vejrstationer i nærheden af klagerens hus]

Når vi antager en restlevetid på taget af 20-30 år og vi faktuelt er bekendt med at de storme som vi må forventer kommer i denne periode bliver kraftigere og hyppigere, bliver man først rigtig bekymret henset til at de sidste 10-15 år har været en så kaldt 'lav cyklus' for Europæiske vinterstorme. Sammen med klimaforandringerne, El Nino'en (muligvis den kraftigste nogensinde) og en opadgående trent i storm cyklus, spår jeg ikke mit tag mange chancer for at blive liggende i de kommende 10 år. Nedenfor plottes Europæiske stormskader siden 1950 og en tydelig trend ses, som er opadgående og må forventes at toppe i det næste årti – hvilket er præcis det som forskningen også peger på.



Figur 2: Tydelig trend ses i skade fra storme i EU som er opadgående. Kilde: A long record of European windstorm losses... (https://nhess.copernicus.org/articles/23/2841/2023/nhess-23-2841-2023-discussion.html.)

Når vi hertil tilføjer, at taget allerede har taget skade (altså i en stormmæssige lavperiode):

- Flere tagsten har rykket sig og ifølge min håndværker lå 'hulter til bulter'.

- Det er dokumenteret at der trænger vand igennem taget.

Så kan et fornuftigt menneske simpelthen ikke bestride at der er tale om en skade og/eller en nærliggende risiko for yderligere skader på taget. Jeg minder derfor endnu en gang om, at ankenævnet ved flere lejligheder har konstateret at tag med manglende tagbindere er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen jf. sagerne:

- 71.030 hvor Nævnet udtaler 'At tagstenene på en ejendom, der er opført i 2000, helt mangler bindere, må anses for en skade. Allerede derfor finder nævnet, at forholdet er erstatningsberettigende'
- 73.108 hvor Nævnet udtaler 'Nævnet finder, at klagerne har godtgjort, at tagstenene mangler bindere, og at der i 2004 har været en mindre stormskade. Henset hertil og til, at taget kun har ligget i 10 år, finder nævnet, at der foreligger en nærliggende risiko for skade på taget…'

Jeg minder ligeledes om at [andet selskab] som er Skandinaviens største forsikringsselskab, ikke vil tilbyde dækning af stormskader på tage der mangler tagbindere!

Afslutningsvis så er [selskabets advokat] bemærkning om byggesagkyndiges ansvar ligegyldig, da skadesbegrebet jo er opfyldt! Men [selskabets advokat] skal da være så velkommen til at søge regres når han har udbetalt erstatning."

Selskabet har i brev af 23/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"**Vindforhold**
Selskabet fastholder, at i de 10 år taget har eksisteret, har der været vindstød med vindhastighed svarende til storm og orkan uden, at taget er blæst af.

Skadesbegreb
Selskabet fastholder, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt med henvisning til at selskabets taksator ved besigtigelse ikke kunne konstatere nogen skade eller nærliggende risiko for skade, da taget havde lagt i 10 år uden skade, som følge af den måde taget er lagt på.

At klager spår, at taget ikke har mange chancer for at blive liggende i de kommende 10 år, med henvisning til en forventning om at kommende storme vil blive kraftigere og hyppigere, medfører ikke, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb kan anses for opfyldt.

At [andet selskab] angiveligt ikke vil tilbyde dækning af stormskader på tage, der mangler tagbindere, medfører heller ikke, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb kan anses for opfyldt.

Dækningsundtagelse
Hvis Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at ejerskifteforsikrings skadebegreb er opfyldt, fastholder selskabet, at forsikringen alligevel ikke dækker, da loftrummet har været utilgængeligt for den bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndig
Hvis Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at ejerskifteforsikring skal dække udbedring af manglende tagbindere, forbeholder selskabet sig ret til at bevissikre sit krav mod den bygningssagkyndig før udbedring kan ske.

20. 100180

Sammenfattende
Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Hvis taget i forsikringsperiode måtte få en skade, som følge af den måde taget er lagt på, tilbyder ejerskifteforsikringen at udbedre det anmeldte forhold – forudsat dækningsundtagelsen ifølge Ankenævnet ikke finder anvendelse helt eller delvis."

Klageren har i brev af 10/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ekstremt vigtigt for mig at understrege at den udtalelse [selskabets advokat] kommer med i sit seneste svar (og tidligere) forsat er lodret forkert, man kan ikke påstå: *'at i de 10 år taget har eksisteret, har der været vindstød med vindhastighed svarende til storm og orkan uden, at taget er blæst af'*. Det har vi ganske enkelt ikke set evidens for. Det vi rent faktisk kan konkludere, er: ***'Taget har i sin levetid oplevet kuling og som følger deraf taget skade'.***

Lad mig uddybe lidt mere detaljeret, for det kræver relativt dyb indsigt i klimaforskningen at forstå disse ting:

DMI har ikke en vejrstation i [området for klagerens ejendom] (som forklaret i mit tidligere skriv), så hvordan kan det være at DMI udstiller tal for [området for klagerens ejendom]? Jo, det kan de, fordi der laves det, som man kalder climate reanalysis for at 'udfyldt hullerne' på danmarkskortet imellem vejrstationerne.

Dette er en ekstremt svær og tung øvelse, som kræver, at man kører store GCM-modeller såsom f.eks. ERA4 for at kunne løse de systemer af differentialligninger, som bl.a. bestemmer vindforholdene tilbage i tid. Jeg skal ikke kunne sige præcist, hvilken model DMI har valgt (ECAM, ERA, ..), men jeg kan fortælle én ting; selv de bedste modeller er ikke særligt retvisende for lokale forhold og dermed enkelt ejendomme. Modellerne vi har i dag kan nemlig maksimalt give en opløsning for vindhastighed i felter på omkring 15 km2 til 100 km2. Modellerne kan derfor ikke tage højde for lokale forhold, såsom nabohuse, omkringliggende træer og skove eller f.eks. lokalt topologiske forhold, som har enormt stor betydning for, hvilken vindhastighed de enkelte huse i felterne rent faktisk historisk har været udsat for. Climate reanalysis tager sit udgangspunkt i observeret satellitdata som havtemperaturer, forhold i atmosfæren etc. tilbage i tid, men også i de historisk målte vindhastigheder fra vejrstationer (i DMI's tilfælde de 3 stationer som jeg nævnte i forrige svar). Disse vindhastigheder er målt i højder og placeringer, som langt overskrider lokationen på mit hus og derfor – som velkendt for alle der kan sin matematik – langt overestimerer de historiske vindforhold omkring mit hus (som jo bekendt ligger langt lavere end vejrstationerne og desuden er omringet andre huse). Man kan altså ikke påstå, som [selskabets advokat] gør, at mit tag har oplevet vindstød med vindhastigheder svarende til storme eller orkaner, uden at taget er blæst af. Det har vi ganske enkelt ikke evidens for at kunne sige! Til gengæld kan vi tillægge lidt mere sikkerhed på 10-minutters middelhastigheder (det er 10-minutters middelhastigheder vi kigger på når risikoen for skade på enkeltpolicer skal vurderes, hvilket også fremgår af mit seneste svar, hvor jeg henviser til det førende selskab i stormrisiko - Moodyøs RMS - som benytter 3-minutters middelhastigheder i deres HD European Winter Storm Model). 10-minutters middelvindhastighederne, er også disse, vi kategoriserer efter når vi afgør om der er tale om kuling, storm eller orkan. I klimamodellerne er der altså dette her beskrevne bias, hvorfor når højereliggende vejrstationer

anvendes til at lave inferens omkring lavtliggende områder vil der opstå et kendt bias som laver en signifikant overestimering af de historiske vindforhold når man forsøger at trække det ned på enkelte huse. Derfor er det, vi objektivt kan postulere: 'Tager har i de seneste 10 år maksimalt oplevet og 'overlevet' en omgang kuling'. Og så alligevel ikke helt, vel? For vi har jo observeret skader på taget som følge af vinden (husk på billederne i tidligere indlæg som er grunden til skaden overhovedet er anmeldt: flere tagsten lå jo hulter til bulter så vand kunne trænge igennem). Derfor har jeg altså – uanset hvad [selskabets advokat] måtte påstå – mere end sandsynliggjort, at der er en nærliggende risiko for, at taget blæser helt af.

Med det sagt, så skal vi altså også have i mente, at enhver klimaekspert kan fortælle, at vi netop nu bevæger os ind i en ny cyklus, hvor vi vil komme til at opleve meget mere volatile vejrforhold. Derfor er der altså helt faktuelt en stor risiko for, at taget kommer til at blæse af som følge af de manglende tagbindere. Dette må også siges at være ankenævnets praksis og forståelse, da Nævnet jo netop gentagende gange konkluderer at manglende tagbindere er en nærliggende risiko og derfor dækningsberettiget.

Jeg vil slutteligt henvise til, at ETU i sidste uge kedeligt nok til offentligheden måttet erklære, at de ikke længere kan opretholde den regulatorisk krævede kapitalbasis og nu har en soliditet på under 100% – begrundelsen er, at de ikke har styr på deres ejerskifteforsikringer – hvilket vi nu i denne sag tydeligt kan opleve på tætteste hold. Jeg tror simpelthen ikke selskabet aner hvad de laver?

Jeg vil derfor forny mit supertibud til selskabet (30 dage) – vi har fastlagt, hvad udbedringen koster, (selvom prisen kun er steget siden tilbuddene blev givet). Lad os da derfor indgå det her forlig og så komme videre? Jeg kan ikke lade være med at tænke på, at hele sagen her mere handler om at udskyde yderlige tab i selskabets egenkapital, men ETU kan jo ikke undgå det på lang sigt? Jeg frygter virkelig, at det her absurde forløb er selskabets forsøg på at skubbe en erstatning, vi alle ved kommer, i et desperat forsøg på at opnå en soliditet på over 100%, som de kan præsentere overfor Finanstilsynet? Så kære Ankenævn, husk på dette, når I læser selskabets mange udokumenterede påstande i denne sag: Vi har at gøre med et selskab, som desperat kæmper for sin overlevelse, koste hvad det vil. Jo længere vi lader sager som denne trække ud, jo længere risikerer vi, at de mennesker graver sig selv ned i et hul, som vi alle via garantifonden kommer til at betale dyrt for at fylde op igen.

Så [selskabets advokat], hør min bøn! Når man befinder sig i et hul, så er det bedste man kan gøre at stoppe med at grav! Giv mig et kald på … senest d. 9. april 2024, lad os nu få løst denne her sag og komme videre.

Jeg kan ikke berige denne sag yderligere, så hvis [selskabets advokat] svar på dette her blot bliver de samme vilde og udokumenterede påstande, så bliver dette mit sidste indlæg i sagen.

Mht. [selskabets advokats] påstande om 'Dækningsundtagelse' og 'bygningssagkyndige' så er dette til fulde blevet afvist som i bedstefald spekulativt – der har været fint adgang, læs bare tilstandsrapporten! (Mht. selskabets ønske om at bevissikre sit krav mod bygningssagkyndig, så værsgo kære [selskabets advokat] du må så hjertens gerne bruge de billeder jeg har taget fra trappelemmen, hvor der så evigt tydeligt kan ses at der mangler tagbindere og vandet trænger igennem tagstenene)."

22. 100180

Selskabet har i brev af 22/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

> "**Bevisbyrde**
> Klager har bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.
>
> Loftrummet har ifølge tilstandsrapporten været utilgængeligt for den bygningssagkyndige dels på grund af manglende gangbro ved loftlem for så vidt angår det oprindelige hus og dels på grund af manglende adgang for så vidt angår tilbygningen. Klager har inden købet af ejendommen været bekendt med, at den bygningssagkyndige ikke har kunne besigtige ejendommens loftrum.
>
> Selskabets eksterne taksator kunne ved besigtigelsen den 27. oktober 2022 ikke konstatere nogen skade på taget og vurderer ikke, at der er nærliggende risiko for skade, henset til at der nu er gået mere end 10 år uden en aktuel skade på taget som følge af den måde, det er lagt på.
>
> I de 5 år klager har ejet ejendommen har klager ikke konstateret nogen skade, som følge af den måde taget er lagt på – og i den periode har der været kraftige vinde uden, at der er sket skade. Dette taler for, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt.
>
> Klagers bemærkninger omkring brugbarheden af data fra DMI og klagers spådom om forventning til kraftigere kommende storme kan ikke anses for at dokumentere/sandsynliggøre en nærliggende risikoen.
>
> Hvis taget i forsikringsperiode måtte få en skade, som følge af den måde taget er lagt på, tilbyder ejerskifteforsikringen at udbedre det anmeldte forhold."

Klageren har i brev af 9/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

> "Til at underbygge mit argument imod ETU, har jeg henvendt mig til Danmarks Meteorologiske institut, for at styrke troværdigheden af min påstand ifht. ETU's påstand om, at man fra DMI's data kan påstå at taget har oplevet Orkan (se appendix for DMI's svar).
>
> Først og fremmest skal det stå meget klart, at klassifikation af vind, ikke foretages ud fra højeste vindstød men netop 10 minutters middelvind – dette er berørt i tidligere skriv – men får at tilføre en officiel kilde, henviser til DMI's officielle definition indsat nedenfor samt link til kilden (markeret med rød boks):

Danish Meteorological Institute

Storms in Denmark since 1891. Updated 4 March, 2024.

Classification

Classification of storms are based on a climatological valuation, based on 10 minutes average wind speed.

N or n - wind from north
E or e - wind from east
S or s - wind from south
W or w - wind from west
X or x - variable wind direction
* or • - snow storm (no wind direction indicated in most cases)

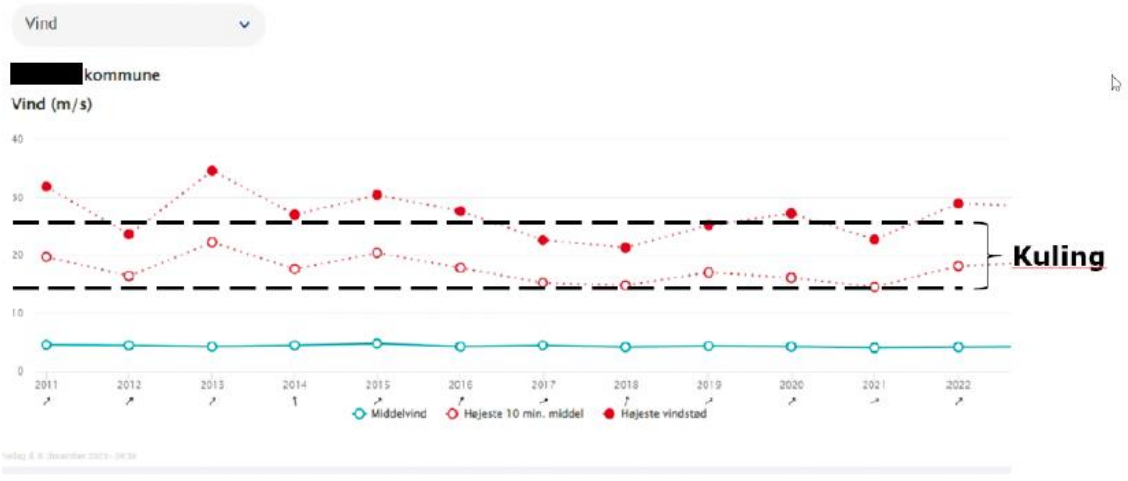
Wind directions listed with **CAPITAL** letters indicate that the weather event is a national country-wide occurance, which means that more than 30% of coastal areas are affected. If the wind direction is listed with **small** letters, the weather event only occurs in a smaller regional area with 10-30% of the coastal areas affected.

Class 4		Class 3		Class 2		Class 1	
Strong storm to hurricane ≥ 28,5 m/s		Strong storm (hurricane-like) ≥ 26,5 m/s		Storm ≥ 24,5 m/s		Stormy weather ≥ 20,8 m/s	
National > 30%	Regional 10-30%	National > 30%	Regional 10-30%	National > 30%	Regional 10-30%	National > 30%	Regional 10-30%

Please notice: With the introduction of new analysis tools the classification of storms has become more precise within recent years. The new analysis tools have also improved the detection of Class 1 'Stormy weather' in particular the small regional 'Stormy weather'. The classification of these stormy weather events may therefore be insufficient in the period before the 2000s.

Figur 1 kilde:
https://www.dmi.dk/fileadmin/user_upload/Bruger_upload/Stormlisten/STORMS_IN_DENMARK_SINCE_1891.pdf

Herfra husker vi på skalaen tidligere fremsendt at der efter definitionen max har været kuling:



Taget har **ikke oplevet en rigtig storm jf. definitionen PUNKTUM.**

ETU er gentagende skøjtet rundt i at højeste vindstød er det rigtige – det gentagende tidligere besvaret afvist af en række årsager:

- Højeste vindstød er målt i en helt anden højde end huset beliggenhed (det gælder også 10. min middel som derfor ligeledes er overvurderet)

- Der tages ikke højde for omkringliggende geografi (huse, træer etc.) som dæmper vindens hastighed
- Der eksisterer bias i de modeller som interpolerer vindhastigheden

Jeg har derfor efterspurgt hvilken model som DMI benytter til at finde de tal som fremlægges for [klagerens kommune] set ovenfor. Hertil har DMI henvist til:
https://www.dmi.dk/fileadmin/Rapporter/TR/tr10-13.pdf
Hvori DMI dokumenterer sit klimagrid over Danmark (herefter: DMI-dokumentationen).

I figur 3.2 i DMI-dokumentationen, kan man få bekræftet det billede som jeg fremsendte i skriv 5, indsat her igen:

[Kort over vejrstationer i nærheden af klagerens hus]

I DMI-dokumentationen ser vi i formel (3.2) og (3.3), at de mest væsentlige vejrstationer som impacter de tal som vises for [klagerens kommune], er [vejrstation 5] og [vejrstation 2] da disse er nærmest [klagerens kommune] og da [klagerens kommune] kystnær jf. figur 3.5 i DMI-dokumentationen.

[Vejrstation 5] og [vejrstation 2] måles vindhastigheden i åbenterræn uden læeffetker der kan bremse vinden og måles i 10 meters højde jf. WMO-No. 8. standarden som beskrevet på DMI's hjemmeside og i DMI's svar som kan læses i appendix:



Figur 2 kilde: https://www.dmi.dk/friedata/guides-til-frie-data/sadan-males-data

Dvs. de historiske data som vises for [klagerens kommune] er altså interpoleret fra 10m højde for områder der ligger åben tæt på kysten (og et fyr på en ø midt i havet). Disse er på ingen måde retvisende i et villakvarter og et tag i 4 meters højde omgivet af træer og andre huse.

Desuden skal vi være yderst opmærksom på de yderligere velkendte bias som den inversedistance algoritme med gausiskfilter giver, se f.eks. Adam H. Monahan (2013, The Gaussian Statistical Predictability of Wind Speeds, Journal of Climate)1 hvor der konkluderes:
'The analysis of observed winds in this study has indicated that skewness of the vector winds results in a small but systematic overestimate of wind speed predictability by the idealized model.'

Da der ingen bias-korrektioner beskrives i DMI-dokumentationen, er det ret tydeligt at DMI ikke er helt oppe på beated iftt. hvor forskningen er i dag. I dag er der for længst introduceret lange mere sofistikerede og præcise modeller til at interpolere vindhastigheder imellem gridpunkter. Her kan nævnes de globale reanalysis modeller som jeg også tidligere har nævnt, og man er desuden også kommet meget længere set i forhold til 'simple' korrektionsmodeller såsom Kalman filtre til at korrigere bias bedre.

Ovenstående skriv uploades for at understøtte mine påstanden, da jeg ved gennemlæsning må konstatere at jeg ikke har været for god til at sætte henvisninger på, men blot har brugt af alt den viden jeg har om klimamodeller.

Jeg mener altså ikke at ETU's hovedargument holder det mindste."

Selskabet har i brev af 27/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver ikke anledning til nye bemærkninger.

Selskabet henviser igen til, at de 5 år klager har ejet ejendommen, er der ikke konstateret nogen skade, som følge af den måde taget er lagt på, derfor er der ikke 'nærliggende risiko for skade' i ejerskifteforsikringens forstand. Ved nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand forstås, at skade indtræder inden for en kortere periode, som ikke strækker sig over flere år.

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er ikke opfyldt.

Afslutningsvis bemærkes, at ejerskifteforsikringen er ophørt pr. 25. marts 2024."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse:

"**Hvornår blev skaden opdaget?**
Dato
14.09.2022
…
Beskrivelse af skaden
På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket
Loftet"

26. 100180

Det fremgår af selskabets eksterne taksators rapport af 27/10 2022:

> "**ANMELDTE FORHOLD:**
> 1: Manglende tagbinder
>
> **GENERELT OM HUSET:**
> Hus opført i 1962 og tilbygget i 1977, nyt tag i 2012.
> …
> **BESKRIVELSE:**
> Ved besigtigelsen kan der udefra ikke ses nogen skade på taget.
> Der er en loftlem i bygning A, men den giver ikke mulighed for at komme sikkert op i tagrummet på grund af manglende gangbro og parallelt loft og tag, hvilket medføre at der skal kravles direkte på isolering og loft. Der er ikke adgang til loftrum i bygning B.
>
> Der er noteret i tilstandsrapporten:
> A: Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 1 m ind pga. manglende gangbro ved loftlem.
> B: Der var ingen adgang til loftrummet på tilbygningen.
>
> **VURDERING:**
> Der kunne ikke konstateres en skade på besigtigelsen.
> Taget har eksisteret i 10 år uden der er sket en skade, som nedsætter brugbarheden af boligen og det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for skade, henset til at der nu er gået 10 år uden en aktuel skade på taget som følge af den måde, det er lagt på.
>
> Den bygningssagkyndig har gjort opmærksom på, at tagrummet ikke er besigtiget på grund af manglende adgang, hvorfor han ikke har kunne vurdere forholdet. Denne oplysning har du haft inden overtagelsen af huset.
>
> Hvis den bygningssagkyndig, havde kunne besigtige tagrummet, ville han have haft mulighed for at opdage forholdet.
>
> På baggrund af de oplysninger, vi har til rådighed, ses forholdet ikke at opfylde forsikringsbetingelsernes 3.1.2.
>
> Endvidere er forhold der er nævnt i tilstandsrapporten og som man har haft kendskab til ved tegningen af ejerskifteforsikringen, ikke dækket på forsikringen jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.3."

Det fremgår af korrespondance af 21/9 2023 mellem klageren og leverandør af tag:

> "[Klagerens mail]
> De er 10 år gammelt. Men taget har ikke været monteret korrekt med tagbinderene. Det har resulteret i at flere tagsten har derfor rykket sig og der kommer derfor lidt vand ind ved disse (også selvom vi har prøvet at få dem godt på plads).
>
> Jeg er derfor nervøs for at hele taget vil blæse af en dag og vi tænker derfor at lå pillet det ned og monteret igen korrekt med bindere.

Men du anbefaler at vi sætter et undertag op inden vi monterer stenene på ny?
…
[Svar fra leverandøren af tag]
Ja, det vil jeg anbefale."

Det fremgår af mail af 24/5 2024 fra DMI til klageren:

"Når de rå vejrobservationer kommer ind på DMI, laves de om til 1-times klimadata og kvalitetssikres. Herefter bruges de som input til en interpolation (beregning), hvor der for hver kvadratkilometer i Danmark beregnes en værdi, en såkaldte 1x1 km gridværdi. Ud fra gridværdieme bestemmes kommunetallene ved at beregne gennemsnittet af de gridceller, der er indenfor hver enkelt kommune. Der tages hensyn til, at gridceller, der delvist ligger over havet eller på grænsen mellem to eller flere kommuner, vægtes forholdsmæssigt.

DMI har ikke nødvendigvis en måler i selve kommunen.

Du kan læse mere om interpolationen her:
https //www.dmi.dk/fileadmin/Rapporter/TR/tr10-13.pdf

DMI måler vinden ud fra WMO (Verdens Meteorologiske Organisation) standarder beskrevet i WMO-No. 8.

Vinden skal blandt andet måles i 10 meters højde og helst i åbent terræn uden for mange læeffekter, som kan bremse vinden. Derfor kan der selvfølgelig være en forskel på vinden nede ved overfladen i et bebygget område og den vind som målestationerne måler."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**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, deformering, 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.
…
3.2 Dækningen er betinget af, at:
- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført 1962 med en tilbygning fra 1977. I 2012 er der lagt et nyt tag med Monier B&C Danflock tagsten uden undertag, da systemfugen i tagstenene modvirker indtrængen af slagregn og fygesne. Klageren overtog ejendommen den 25/3 2019. Den 14/8 2022 har klageren anmeldt, at taget er monteret forkert, da der mangler tagbindere flere steder. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Klageren ønsker dækning til nedtagning og genmontering af tagstenene med korrekt antal tagbindere samt etablering af et undertag, da det fremgår af tagleverandørens mail, at det indbyggede undertag vil blive ødelagt, hvis man blot løfter tagstenene af enkelte steder og monterer tagbindere.

Klageren har anført, at selskabet uberettiget har afvist dækning efter undtagelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 4.2. Klageren har anført, at det er muligt at observere de manglende tagbindere fra loftlemmen og fra tagudhænget, og at den bygningssagkyndige besigtigede tag-

rummet fra loftlemmen. Selskabets antagelse om, at den bygningssagkyndige ville have anmærket forholdet, hvis luftrummet kunne have været tilgået på anden måde, kan ikke tages til følge.

Klageren har anført, at der ca. mangler 90 % af de tagbindere, der burde være i tagkonstruktionen, og at der derfor er løse tagsten og utætheder, som har medført vandindtrængning. Klageren har oplyst, at en håndværker har tilrettet de løse og utætte tagsten, men at håndværkeren mener, at der højst sandsynligt vil ske nye forskydninger af tagstenene ved kraftigt blæsevejr. Klageren har anført, at der er tale om aktuel skade, ligesom der foreligger nærliggende risiko for yderligere skade. Klageren har henvist til sagerne 71030 og 73108, hvor løse tagsten som følge af manglende tagbindere udgør en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at sag 94968 ikke omhandler manglende tagbindere, at sag 89800 omhandler et tag med undertag fra 1984, hvor der ikke er konstateret løse tagsten, og at sag 88117 omhandler et tag fra 1971, hvor der ikke er konstateret løse tagsten. Klageren har anført, at selskabets eksterne taksators rapport ikke kan tillægges betydning, da taksatorens besøg varende 5-10 minutter, og da taksatoren alene foretog en meget hurtig gennemgang af taget udefra. Klageren har videre anført, at selskabet ikke har fremlagt dokumentation for påstanden om, at taget har været udsat for vindstød med vindhastigheder svarende til storm og orkan, og at det på baggrund af fremlagt data fra DMI kan konkluderes, at taget i sin levetid alene har været udsat for kuling. Klageren har oplyst, at han ikke vil kunne tegne husforsikringen uden forbehold på grund af manglende fastgørelse af tagstenen.

Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved bygningsdele, som ikke har været tilgængelige for den bygningssagkyndige efter forsikringsbetingelsernes punkt 4.2. Loftrummet har ifølge tilstandsrapporten været utilgængeligt for den bygningssagkyndige, dels på grund af manglende gangbro ved loftlem for så vidt angår det oprindelige hus og dels på grund af manglende adgang for så vidt angår tilbygningen. Selskabet har videre afvist dækning med henvisning til, at manglende tagbindere ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at det af nævnets praksis fremgår, at antal år uden skade er en vigtig

faktor ved vurderingen. Selskabet har henvist til sagerne 94968, 89800 og 88117. Selskabet har anført, at den eksterne taksator ved besigtigelsen den 27/10 2022 ikke kunne konstatere skader på taget, og at taksatoren vurderede, at der ikke var nærliggende risiko for skade henset til, at taget var mere end 10 år gammelt. Selskabet har anført, at der har været vindstød med vindhastighed svarende til storm og orkan i tagets levetid, uden at taget er blæst af. Selskabet har bemærket, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejl begået af den bygningssagkyndige, og at klageren har mulighed for at klage over den bygningssagkyndige til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 18/5 2018, at den bygningssagkyndige har svaret "nej" til spørgsmålet "er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?", og at den bygningssagkyndige til spørgsmålet "er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?" har svaret "A: Tagrum er besigtiget fra loftlem til ca. 1 m ind pga. manglende gangbro ved loftlem" og "B: Der var ingen adgang til loftrummet på tilbygningen".

Det fremgår af selskabets eksterne taksators rapport af 27/10 2022, at "ved besigtigelsen kan der udefra ikke ses nogen skade på taget. … Taget har eksisteret i 10 år uden der er sket en skade, som nedsætter brugbarheden af boligen og det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for skade, henset til at der nu er gået 10 år uden en aktuel skade på taget som følge af den måde, det er lagt på. Den bygningssagkyndig har gjort opmærksom på, at tagrummet ikke er besigtiget på grund af manglende adgang, hvorfor han ikke har kunne vurdere forholdet. Denne oplysning har du haft inden overtagelsen af huset. Hvis den bygningssagkyndig, havde kunne besigtige tagrummet, ville han have haft mulighed for at opdage forholdet. På baggrund af de oplysninger, vi har til rådighed, ses forholdet ikke at opfylde forsikringsbetingelsernes 3.1.2.".

Det fremgår af klagerens mail af 21/9 2023 til tagleverandøren, at "de er 10 år gammelt. Men taget har ikke været monteret korrekt med tagbinderene. Det har resulteret i at flere tagsten har derfor rykket sig og der kommer derfor lidt vand ind ved disse (også selvom vi har prøvet at få dem godt på plads). Jeg er derfor nervøs for at hele taget vil blæse af en dag og vi tænker

derfor at lå pillet det ned og monteret igen korrekt med bindere. Men du anbefaler at vi sætter et undertag op inden vi monterer stenene på ny?"

Det fremgår af tagleverandørens svar 21/9 2023, at "ja, det vil jeg anbefale".

Det fremgår af mail af 24/5 2024 fra DMI til klageren, at "når de rå vejrobservationer kommer ind på DMI, laves de om til 1-times klimadata og kvalitetssikres. Herefter bruges de som input til en interpolation (beregning), hvor der for hver kvadratkilometer i Danmark beregnes en værdi, en såkaldte 1x1 km gridværdi. Ud fra gridværdieme bestemmes kommunetallene ved at beregne gennemsnittet af de gridceller, der er indenfor hver enkelt kommune. Der tages hensyn til, at gridceller, der delvist ligger over havet eller på grænsen mellem to eller flere kommuner, vægtes forholdsmæssigt. DMI har ikke nødvendigvis en måler i selve kommunen. … DMI måler vinden ud fra WMO (Verdens Meteorologiske Organisation) standarder beskrevet i WMO-No. 8. Vinden skal blandt andet måles i 10 meters højde og helst i åbent terræn uden for mange læeffekter, som kan bremse vinden. Derfor kan der selvfølgelig være en forskel på vinden nede ved overfladen i et bebygget område og den vind som målestationerne måler".

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten krydset "nej" til, at der var bygningsdele, som var gjort utilgængelige. Nævnet finder derfor, at selskabet er uberettiget til at afvise dækning for skaden med henvisning til, at skaden vedrører bygningsdele, som var gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige ved huseftersynet. Bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som i den konkrete situation ikke har kunnet besigtiges af den bygningssagkyndige af andre årsager, end at de er gjort utilgængelige, vil være omfattet forsikringsdækning, medmindre selskabet i policen har taget forbehold for bygningsdelen med henvisning til tilstandsrapporten. Nævnet henviser til sagerne 82494, 82885 og 87586. Selskabet har ikke i policen taget et sådant forbehold for taget, der derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

32. 100180

Efter nævnets opfattelse udgør et forhold vedrørende for få tagbindere ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand, men forholdet kan være dækningsberettigende over forsikringen, hvis der konkret må antages at være nærliggende risiko for skade. Nævnet henviser til sag 88117.

Efter en gennemgang af sagen og de fremlagte fotos finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved binding af tagstenene, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i basisforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets eksterne taksators rapport af 27/10 2022, at der ikke er konstateret aktuelle skader som følge af konstruktionen, og at tagkonstruktionen har bestået siden 2012.

Nævnet har også lagt vægt på, at det på baggrund af sagens oplysninger må lægges til grund, at der alene er observeret minimal vandindtrængning, og at der ikke er konstateret fugtproblemer i tagrummet på grund af utætheder i taget.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotos, hvor der ses tagbindere i tagkonstruktionen.

Nævnet bemærker, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at det anmeldte forhold er omfattet af den udvidede dækning.

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 :

_____

33. 100180

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand