Den 7. oktober 2015 blev i sag nr. 88117:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet 10-årig ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for manglende tagbindere.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har bevist, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade. Selskabet har tilbudt klageren at ville genoptage sagen uden at gøre forældelse gældende, såfremt han konstaterer løse tagsten inden forsikringsperioden udløber den 26/4 2022.

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 27/4 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/1 2012.

Klagen vedrører alene ejendommens vestlige del, hvor der ikke er kviste. På ejendommens østlige del er der 3 kviste og 6 skotrender, og det fremgår af sagen, at klageren i sommeren 2014 har foretaget fæstning af tagsten på den østlige del af ejendommen i forbindelse med reparation af skotrender, undertag mv.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"8. Tagkonstruktion**
> 8.3 Skotrender/inddækninger K3 Ved kvistenes skotrender er der flere steder løse og vippende tagsten.

Note: Der vurderes at være mulighed for indtrængning af slagregn og fygesne. Forholdet er særligt fremherskende ved kvist mod nord og vestlige kvist mod syd."

Klageren har i skadeanmeldelse af 3/2 2015 anført:

"På ovennævnte ejendom er der netop gennemført afhjælpning af vandindtrængen ved skotrender. Forholdet er anerkendt, udbedret og betalt af ejerskifteforsikringen.

Jeg er dog i den forbindelse blevet gjort opmærksom på, at tagsten på min ejendom efter det oplyste er utilstrækkelig fæstnet, idet alene ca. hver 10nd tagsten er bundet med binder. Dette anbefales afhjulpet af entreprenør og den udmeldte skønsmand, da det giver nærliggende risiko for personfare."

Klageren har i klageskemaet af 28/5 2015 anført:

"Der er mellem Klager og Indklagede enighed omkring, at tagsten ikke er bundet tilstrækkeligt i henhold til dagældende oplægningsvejledning (1971). Der er derimod ikke enighed mellem parterne omkring, hvorvidt der foreligger en dækningsberettiget skade.

Klagen vedrører alene halvdelen af ejendommens tagsten, da der i sommeren 2014 blev foretaget fæstning af tagsten på halvdelen af ejendommen.

Klager gør gældende, at der foreligger en skade i forsikringsretlig forstand på den øvrige del af ejendommens tag og støtter påstanden på:

1) Tilstandsrapport K3 anmærkning omkring løse tagsten (bilag 1)
2) Skønserklæring af 23.06.14 p. 4 (bilag 2)
3) Udtalelse fra skønsmand af 04.01.15 (bilag 3)
4) Ankenævnspraksis - særligt sagerne 73.108, 58.486 og 55.824

Parternes synspunkter, herunder Indklagedes endelige afvisning, fremgår af den vedlagte korrespondance, bilag 4-8. Indklagede støtter afvisningspåstanden på:

A) Ingen indikationer på skader ved taget, som er af ældre dato
B) Taghældning medfører, at risiko for skade formindsket
C) Konkrete omstændigheder i øvrigt
D) Ankenævnspraksis - særligt sagerne 59.787, 71.314 og 71.414."

I brev af 26/6 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Uenigheden i sagen går på, om det er at betragte som nærliggende risiko for skade, at tagsten ikke er bundet i henhold til lægningsvejledning fra 1971. Nævnet bedes bemærke, at sagen kun vedrører halvdelen af taget på ejendommen.
…
Som bilag … er fremlagt luftfoto af klagerens ejendom. På fotos er indtegnet en ring. Det er denne del af klagerens ejendom, hvor der anmeldes manglende bindere og denne del, som klagen vedrører. Fremadrettet vil denne blive omtalt som bygning 2. Den resterende del af tagarealet (bygning 1) er omlagt og eftergået i sommeren 2014 og er ikke omfattet af klagen.
…

Vores vurdering

- Bygning 1

Klager anfører i sin klage til nævnet, at der i sommeren 2014 blev foretaget fæstning af tagsten på halvdelen af ejendommens tag (bygning 1).

Omlægning af taget på bygning 1 skete som led i udbedring af skader nævnt i tilstandsrapportens pkt. 8.3 (løse tagsten ved skotrender) og skade på undertaget ved 6 skotrender ved kviste. Skaderne på undertaget var ikke nævnt i tilstandsrapporten og blev derfor dækket af Alm. Brand.

Alm. Brand gør gældende, at klager ikke har dokumenteret, at der har manglet tagbindere/været løse sten eller lignende på taget på bygning 1, ud over de løse sten, som var nævnt i tilstandsrapportens pkt. 8.3.

Ydermere gør Alm. Brand gældende, at klager ikke har godtgjort, at det har været nødvendigt at fæstne/eftergå taget andre steder end ved kvistenes skotrender (bygning 1), som er omtalt i tilstandsrapportens pkt. 8.3.

Til støtte for ovenstående kan oplyses, at Alm. Brand ikke tidligere har modtaget anmeldelse om manglende tagbindere på bygning 1 og vi finder det derfor ikke dokumenteret, at omlægning er sket fordi der var et generelt problem med løse/vippende sten på bygning 1. Omlægning af taget på bygning 1 skete som bekendt, som led i udbedring af skader nævnt i tilstandsrapporten 8.3 og skade på undertaget ved 6 skotrender ved kviste.

Klagers henvisning til en konkret bemærkning (pkt. 8.3) i tilstandsrapporten, der vedrører skotrender og kviste på bygning 1, er ikke tilstrækkelig til at godtgøre, at der var løse/vippende sten/manglende bindere andre steder end ved skotrenderne.

Klagers henvisning til skønsrapporten … er heller ikke tilstrækkelig til at sandsynliggøre, at der er løse eller vippende tagsten andre steder, end som nævnt i tilstandsrapporten. Klagers henvisning til mail … fra skønsmanden, som udtaler sig generelt om risikoen ved manglende tagbindere på et tag ændrer ikke på dette.

- Bygning 2

Som argumentation for, at Alm. Brand skal yde dækning til en efterbinding af tagsten på bygning 2, henviser klager til, at taget på bygning 1 er blevet eftergået og fæstnet.

For det første så finder vi det ikke dokumenteret, at det har været nødvendigt at fæstne taget på bygning 1.

For det andet gør vi gældende, at vurderingen af nærliggende risiko for skader på bygning 2, skal gøres med udgangspunkt i de objektive fund på taget på bygning 2 og konkrete oplysninger om tagkonstruktionen på bygning 2. Der henvises til nævnets praksis i 59.787, 71.314 og 71.414.

Der er ingen tegn på, at tagkonstruktionen på bygning 2 indebærer en nærliggende risiko for skade.

Til støtte for dette henvises til, at den konkrete tagkonstruktion har en alder på 44 år og der kan ikke konstateres tegn på tidligere skader. Taget ligger pænt uden skæve, løse eller vippende sten. Der er ikke farveforskelle der indikerer, at der har været udskiftet sten og det kan ydermere oplyses, at der ikke er faldet sten ned i forbindelse med de seneste storme i 2012-2015. Tagets høje hældning har ydermere den indvirkning, at der ikke opstår et særligt stort sug på tagfladerne, og dette nedsætter risikoen for nedfaldne sten.

Afslutningsvis kan det oplyses, at husforsikring med stormdækning er tegnet i Alm. Brand uden forbehold for stormskader på taget. Ydermere kan oplyses, at Alm. Brand overfor klager har tilkendegivet, at vi er indstillet på at genoptage sagen på et senere tidspunkt i hele forsikringsperioden (udløber 26. april 2022) på ejerskifteforsikringen uden at gøre forældelse gældende, såfremt det skulle vise sig at der er problemer med løse tagsten på bygning 2.

Det fastholdes herefter, at vi ikke finder det dokumenteret, at det er at betragte som nærliggende risiko for skade, at tagsten ikke er bundet i henhold til lægningsvejledning fra 1971."

Klageren har hertil i mail af 7/7 2015 til nævnet anført:

"Klager er i store træk enig i Indklagedes supplerende sagsfremstilling, om end følgende ønskes præciseret:

1. Opdeling af ejendommen i bygning 1 og bygning 2
Der er tale om én bygning opført samtidig og med samme materialer i 1971. Det er således misvisende, når Indklagede opdeler ejendommen i to bygninger.

Forholdet har betydning for sagen idet Klager gør gældende, at de skader, der er konstateret på den ene del af ejendommen kan indtræffe på den øvrige del af ejendommen. Der er med andre ord ikke tale om to forskellige opførelser med forskelligt udseende, materialer og konstruktion, men derimod om én samlet konstruktion.

Når det er sagt, har Klager ikke indvendinger imod, at der for overskueligheden skyld fortsat henvises til bygning 1 og bygning 2, og Klager opretholder derfor opdelingen i det følgende.

2. Dokumentation for manglende tagbindere/løse tagsten på bygning 1
Indklagede gør gældende, at Klager ikke har dokumenteret, at der har manglet tagbindere/været løse tagsten på bygning 1 udover det område, som er omtalt i tilstandsrapporten. Det er for nærværende uklart, hvorfor dette har betydning for sagen, idet anmeldelsen vedrører bygning 2.

Når det er sagt skal det siges, at

- området, hvor tagsten lå løse og vippende på bygning 1 (ejendommens 3 kviste), omtalt i tilstandsrapporten med notering som K3, dækker ca. halvdelen af tagfladerne på bygning 1. Der er således dokumentation for, at tagsten lå løse og vippende på en meget stor del af bygning 1.
- Skønsmanden afmonterede en række tagsten uden for kvistene ved bygning 1. Disse var ligeledes ikke fæstnet, som angivet i skønserklæringen (bilag 2). Der er således dokumentation for løse tagsten udenfor området omtalt i tilstandsrapporten

- Klager kan ved vidneudsagn fra den udførende entreprenør dokumentere, at tagsten ikke var fæstnet i henhold til vejledningen på den øvrige del af bygning 1
- det fremgår af Indklagedes redegørelse af 18. marts 2015 (bilag 4), at tagsten på området ved bygning 2, som blev undersøgt, ej heller var fæstnet.

Opsummerende kan det således fastslås, at tagsten på de snart mange områder af ejendommens tag, som har været undersøgt, ikke har været fæstnet korrekt. Det gøres gældende, at det om alle omstændigheder har formodningen imod sig, såfremt tagsten skulle være fæstnet forskelligt på ejendommen.

3. Ikke godtgjort nødvendighed i at fæstne tagsten på bygning 1
Som angivet i klageskriftet og suppleret af Indklagedes indlæg skete fæstningen af tagsten på bygning 1 uden anmeldelse til Indklagede.

Hvorvidt forholdet kunne have været anmeldt til forsikringen eller ej synes for nærværende ikke relevant. Det centrale er blot, at skønsmanden ved besigtigelsen fandt frem til, at årsagen til at tagsten lå løse og vippende var underbindingen af tagsten. Klager fandt det hensigtsmæssigt at få bundet tagsten på hele bygning 1 al den stund, at tagsten på denne del af ejendommen i forbindelse med reparationsarbejderne blev afmonteret og stillads ved bygning 1 var opstillet.

4. Nødvendighed i at fæstne tagsten på bygning 2
Som det fremgår af klageskriftet lægger følgende til grund for Klagers anmeldelse til Indklagede:

1) Tilstandsrapporten angav, at tagsten lå løse og vippende på en stor del af bygning 1 - endda ved en konstruktion (kviste), som i henhold til vejledningen skal fæstnes endnu bedre, end de øvrige dele af ejendommens tagsten.
2) Skønsmanden konstaterede, at årsag til, at tagsten lå løst og vippende var, at tagsten ikke var bundet.
3) Yderligere afmonteringer på bygning 2 har vist, at tagsten ligeledes ikke er bundet på denne del af ejendommen i henhold til vejledningen.

Klager har således dokumenteret, at tagsten på ejendommen i 2012 lå løst og vippende, at årsagen hertil skyldes, at tagsten ikke var bundet tilstrækkeligt, og at tagsten på resten af ejendommen, herunder bygning 2, ligeledes ikke var bundet tilstrækkeligt. Såfremt tagsten på dette område kan løsne sig, er der nærliggende risiko for, at tagsten på hele ejendommen kan løsne sig.

Indklagede anfører, at skønsmanden skulle udtale sig generelt om risikoen for skade ved underbinding. Dette anfægtes idet skønsmanden som bekendt foretog en besigtigelse og afmontering af tagsten på netop Klagers ejendom.

Indklagede har ydermere gjort gældende, at risikoen for skade ikke foreligger ved bygning 2, da ejendommens høje taghældning medfører, at tagsten ikke vurderes at kunne løsne sig. Til dette skal siges, at området på bygning 1, hvor tagsten rent faktisk løsnede sig jf. tilstandsrapporten, er et område, der ligger lige så højt og med samme hældning, som ved bygning 2. Der foreligger således dokumentation for, at den høje taghældning i nærværende sag ikke er en garanti for, at tagsten sidder fast og dermed uden risiko for at løsne sig.

Klager gør supplerende gældende, at skaderne på tagsten omtalt med K3 anmærkningen i tilstandsrapporten er indtruffet inden for de seneste år (perioden 2002-2012). Som dokumentation herfor vedlægges tilstandsrapport af 27. december 2001. Denne rapport blev udfærdiget i forbindelse med, at Klagers sælger erhvervede ejendommen i 2002. Rapporten dokumenterer, at der ikke i 2001 lå løse tagsten på ejendommen, hvorfor de i bilag … omtalte tagsten må have løsnet sig i perioden 2002-2012.

Det fastholdes, at Klager har løftet bevisbyrden for, at der er indtruffet skade på ejendommen, at skaderne er indtruffet indenfor de seneste år, og at der som følge af underbindingen fortsat er nærliggende risiko for skade på bygning 2."

Selskabet har i brev af 13/7 2015 til nævnet bemærket:

"Der er betydelig forskel på tagkonstruktionen på bygning 1 og bygning 2.

Bygning 1 har 3 kviste og 6 skotrender, hvilket er konstruktioner der stiller større krav til binding af tagsten end tagfladerne på bygning 2. Dette fremgår blandt andet af lægningsvejledning fra 1971, men anføres også af klager i bemærkninger af 8. juli 2015 under nr. 1).

Tagkonstruktionen på bygning 1 og tagkonstruktionen på bygning 2 er derfor ikke sammenlignelige.

Det bemærkes at klager og selskabet er enige i, at der ikke er konstateret skader, løse sten eller lignende på bygning 2. Klagen går alene på hvorvidt der på bygningen 2, som har fungeret i 44 år, er nærliggende risiko for, at tagsten løsner sig.

Vores afgørelse fastholdes, samtidig med det gentages, at Alm. Brand er indstillet på at genoptage sagen, såfremt klager konstaterer løse sten på bygning 2 inden for forsikringsperioden.

Afslutningsvis så anfægtes det, at der kan læses eller konkluderes noget ud fra tilstandsrapport fra 27. december 2001."

Klageren har i mail af 22/7 2015 til nævnet hertil bemærket:

"Det er korrekt, at bygning 2[1] har tre kviste med seks skotrender, men dette ændrer ikke ved, at der er tale om én ejendom opbygget identisk og efter samme metoder - herunder navnlig hvor tagsten er bundet af den samme entreprenør efter samme arbejdsmetode.

Klager tiltræder, som angivet af Indklagede, at der stilles større krav til binding af tagsten ved kviste/skotrender i henhold til oplægningsvejledningen.

Netop derfor gøres det gældende, at der er nærliggende risiko for skade på tagsten ved bygning 2. Tagsten lå som dokumenteret løst og vippende ved kvistene - med andre ord ved de tagflader, som var bundet stærkest/bedst på huset. Kan tagstenen således løsne sig ved dette område, så er der endnu større risiko for skade på de øvrige tagflader af huset, altså bygning 2.

Tagkonstruktionen er således opbygget med samme materialer, hældning og højde ved bygning 1 og 2. Der er for så vidt angår risikoen for løse tagsten ingen forhold der taler

for, at der er mindre risiko for skade ved bygning 2 - tværtimod er tagsten i henhold til vejledningen bundet dårligere, end ved bygning 1."

Selskabet har i brev af 6/8 2015 anført:

"Klager anfører, at tagfladerne ved kviste/skotrender, er de tagflader som var bedst bundet på huset. Dette anfægtes.

Binding af tagsten i en skotrende kan ikke sammenlignes med binding af tagsten på en tagflade uden skotrender, da der stilles forskellige krav i lægningsvejledningen. Herudover er vi ikke enige med klager i, at flere tagsten var bundet i kviste/skotrenderne i forhold til resten af taget, se evt. skønserklæringen vedlagt som klagers bilag 2."

Klageren har indstævnet den bygningssagkyndige i en syns- og skønssag. I skønsrapport af 23/6 2014 hedder det bl.a.:

"Skønsmanden indledte med at forespørge til det udførte og følgende blev oplyst:
Skønssagen omhandler ejendommens 6 skotrender ved 3 kviste, hvor skønsrekvirenten mener der forekommer vand- og sneindtrængning.

Skønsrekvirenten købte ejendommen i foråret 2012 og skønsrekvirenten oplyser, at han observerede ovennævnte vand- og sneindtrængning i efteråret 2012 og vinteren 2012/2013. Ejendommen er fra 1971.

Skønsrekvirenten mener, at tagsten og undertaget er det oprindelige fra ejendommens opførelse, men ved det ikke med sikkerhed.
…

Spørgsmål 1:
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt undertag ved skotrender er monteret fagmæssigt korrekt og henhold til montagevejledningen.

Skønsmanden bedes ydermere oplyse, hvorvidt tagsten ligger løst og vippende ved samtlige at ejendommens seks skotrender.

Såfremt ovennævnte besvares benægtende eller delvist benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om forholdet er umiddelbart synligt uden at skulle foretage destruktive indgreb.

Svar:
…
Skønsmanden finder endvidere at tagsten ved skotrender ligger løst flere steder.

På tagfladen imod nord ved kvisten der ses på foto nr. 31-36, foretog skønsmanden nogle stikprøvevis kontroller af fastgørelser af tagsten. Ingen af de nederste tagsten ved skotrenden ved kvisten imod nord der ses på foto nr. 31-34 var fastgjort. Ved tagfoden 'mod syd' som ses på foto nr. 35 var der omkring 9 tagsten, hvor ingen var fastgjorte. Ved tagfoden 'mod nord' som ses på foto nr. 19-21 var der 1 tagsten der var fastgjort ud af 3.

Vurderet fra terræn, finder skønsmanden, at tagstenen ved skotrenderne der ses på foto nr. 27, 28 samt ved kvisten imod nord der ses på foto nr. 30, er temmelig vippende.

Skønsmandens samlede vurdering, er at tagstenen er vippende mere eller mindre ved alle skotrenderne, mest ved de 3 af siderne, der er nævnt i ovennævnte. Hvor der foretoges kontrol af fastgørelse af tagsten i skotrender, vurderes det, at tagstenen ikke er fastgjort korrekt.

I en oplægningsvejledning for tegltage fra 1971, som skønsmanden har downloadet fra 'muro' beskrives bl.a. følgende:

'Binding: Hvert 5. tagsten skal bindes. De bundne sten skal være jævnt fordelt over tagfladen. Herudover skal i hvert fald alle sten bindes i nederste skifte (ved tagrende) og i yderste række ved gavl.'

Det er skønsmandens vurdering, at forholdet i relation til vippende tagsten umiddelbart er synligt uden destruktive indgreb, hvorimod forholdet i relation til løse tagsten ikke er del."

Klageren har i "privat regi" i mail af 4/1 2015 spurgt skønsmanden, om det er antageligt, at alle tagsten på ejendommen er "bundet ens", og om der efter hans mening var risiko for skade på hus/personer, hvis det ikke afhjælpes. Skønsmanden har hertil i mail af 4/1 2015 til klageren anført:

"Der er da en god mulighed for at tagstenene er bundet ens, men man burde aftage nogle flere tagsten partielt nogle steder for at vurdere dette lidt mere konkret.

Hvis meget få tagsten er bundet, er der risiko for at tagsten kan blæse af i blæsevejr, og dermed også risiko for at det kan forvolde skader på hus/personer."

I brev af 18/3 2015 fra skadekonsulenten til klageren hedder det:

"Min besigtigelse
Ved min besigtigelse oplyste du, at forholdet kun var aktuelt på tagfladerne på den vestlige halvdel af ejendommen. Den resterende del af tagfladerne var allerede blevet eftergået med bindere, i forbindelse med andet arbejde på denne del af tagfladerne

Derfor er forholdet begrænset til ca. ½ delen af den samlede tagflade, ca. 12,5 meter i længden og tagfladerne på ca. 5 m - gange 2 - altså i alt ca. 125 m2 tagflade. Din entreprenør har vurderet, at det er ca. hver 10. tagsten som er fastgjort.

Tagkonstruktionen er opført delvist som hanebånds spær i den østlige (udnyttede del) af taget og gitterspær i den vestlige del - de aktuelle tagflader. Der er 45 graders hældning på taget, og der er udlagt undertag som monarfol lign. produkt. Tagstenene er Frederiksholm vingetagsten.

På den sydvendte tagflade var demonteret ca. 10 tagsten fra tagfoden og 5 'lægtegange' op.

Der kunne ses binder på nederste række tagstenen, samt en enkelt binder på en tagsten 4 lægter længere op.

Tagstenene lå generelt pænt og ensartet på tagfladerne. Både de nyligt eftergåede på den østlige del af taget, og de 'ikke eftergåede' imod vest. Der sås ingen sten af nyere karakter, og du oplyste at der ikke er sket stormskade på tagfladerne imens du har ejet ejendommen.

Efter min vurdering, er der ingen umiddelbare indikationer på tidligere skader på tagfladerne, som kan henføres til de manglende/få bindere."

Klageren har i mail af 8/4 2015 til selskabet bl.a. anført:

"I det følgende opstilles mine bemærkninger til spørgsmålet omkring risikoen for skade i 4 kategorier.

1. Udskiftning af tagsten fra 1971 til og med 2015
Som bekendt købte jeg ejendommen i 2012, hvorfor jeg af gode grunde ikke har kendskab til omfanget af eventuelle skader på ejendommens tag, herunder reparation og udskiftning af tagsten, i perioden. Som oplyst ved besigtigelsen opbevarede den tidligere ejer en større mængde tagsten af samme type, som ligger på taget i dag (Frederiksholm Tagsten), i husets carport. Disse blev anvendt i forbindelse med reparation af skotrender i sommeren 2014.

Jeg kan hverken afvise eller udelukke, at der oprindeligt har været mange flere tagsten, som løbende er blevet benyttet i perioden til reparation af taget. Jeg kan dog positivt oplyse, at huset i perioden 1971-2002 var ejet af Murermester …, som var indehaver af det store entreprenørfirma … Det er nærliggende at tro, at skader på tagsten i perioden er blevet afhjulpet direkte af entreprenørfirmaet uden anmeldelse til forsikringen. I mangel af information herom må det i hvert fald lægges til grund, at det hverken for mig eller Alm. Brand Forsikring er muligt at fastslå, om tagsten har været udskiftet i perioden frem til 2002. Det er korrekt, at der i perioden fra 2012-2015 ikke er sket udskiftning af tagsten fra min side - en periode som dog er relativ kort og ikke egnet til definitivt at fastslå, om tagsten har været udskiftet på taget i tidligere tider. Dette uagtet, at der har været to storme i perioden.

Der kan med andre ord ligeså vel være udskiftet tagsten i perioden 1971-2012, som der kan formodes, at der ikke har været udskiftet tagsten.

2. Bindere på taget
Byggeloven af 1970 henviser til bygningsreglementet (daværende BR68), som ingen krav stiller til antallet af bindere. Oplægningsvejledningen af 1971 (vedlagt) er ikke som sådan en lov, men vejledningen giver dog en indikation af, hvorledes branchen i 1971 mente, at tagsten skulle bindes. I vejledningen angives at hver 5. tagsten bindes. I 1983 var kravet ændret til hver 3. tagsten, mens det i dag angives, for denne type tegl, at hver 2. tagsten skal bindes. Udviklingen viser derfor, om ikke andet, at der med tiden stilles større krav til binding af tagsten antageligvis begrundet i erfaringer omkring skader ved, at tagsten ikke har været bundet i nødvendigt omfang.

Som angivet i anmeldelsen bad jeg min tømrer om at undersøge forholdet omkring antal af bindere på taget. Denne konstaterede, at tagsten i bedste fald var bundet med ca. hver 10. tagsten.
…
3. Skønsmandens vurdering af risiko for skade
…

Som det fremgår af korrespondancen [mellem klageren og skønsmanden] var tilfældet ved skønsforretningen den, at skønsmanden efter at have fjernet en række tagsten konstaterede, at disse ikke var bundet. Hans vurdering var, at der reelt var nærliggende risiko for skade - dels på ejendommen, men nok i ligeså høj grad risiko for personskade.

Som angivet ovenfor har en undersøgelse af taget - herunder din besigtigelse - påvist, at tagsten ikke er bundet.

I et tilfælde, som i denne sag, hvor redegørelsens konklusioner ikke tiltrædes af i) skønsmanden og ii) min tømrermester vil jeg mene, at det er forkert, at denne usikkerhed skal komme forsikringstageren til skade. Særligt når det erindres, at en eventuel skade ikke blot kan indtræffe på ejendommen, men tillige på forbigående, køretøjer mv.

4. Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten pkt. 8.3 angiver: *'… K3 - Ved kvistens skotrender er der flere steder løse og vippende tagsten (...)'*

Det anførte forhold viser med al tydelighed, at tagsten på huset for blot 3 år siden udgjorde en nærliggende risiko for skade. I 2012 er det i hvert fald ubestridt, at tagsten omkring ejendommens kviste, et område hvor tagsten normalt fæstnes stærkere end øvrige områder, var løse og dermed ikke sikret tilstrækkeligt.

Forholdet er angivet med en karakter K3, der som bekendt er den stærkeste angivelse af risiko for skade, der findes indenfor huseftersynsordningen.

Der er som bekendt tale om en ejendom med 3 store kviste, og derfor udgør det område, hvor tagsten i 2012 lå *'løst og vippende'*, en ikke ubetydelig del af ejendommens tagflader.

Med nærværende er der således positivt påvist en egentlig skade som følge af de manglende bindere. Ved vurderingen af risikoen for skade må det have formodningen imod sig, at der ikke ligeledes kan være risiko for, at tagsten i fremtiden på tilsvarende vis vil blive *'løse og vippende'*, som det gjorde sig gældende for tagstenene omkring husets 3 kviste med dertil risiko for skade."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelse:

"**10.1.**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

11. 88117

Nævnet udtaler:
Klageren har anmeldt, at der mangler tagbindere på den del af huset, som i sagen betegnes som "bygning 2", idet kun ca. hver tiende tagsten er fastgjort. Han har anført, at hans tømrer har anbefalet udbedring.

Efter nævnets opfattelse udgør et forhold vedrørende for få tegltagbindere 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.

Skønsmanden har refereret fra en oplægningsvejledning for tegltage fra 1971, hvoraf blandt andet fremgår, at hver femte tagsten skal bindes. Han har i en mail til klageren anført, at hvis meget få tagsten er bundet, er der risiko for, at de kan blæse af i blæsevejr.

Klageren har oplyst til skønsmanden, at han mener, at tagsten er de oprindelige fra husets opførelse i 1971, men han ved det ikke med sikkerhed. Af skadekonsulentens besigtigelsesrapport af 18/3 2015 fremgår, at tagstenene generelt lå pænt og ensartet på tagfladerne. Der sås ingen sten af nyere karakter, og klageren havde oplyst til skadekonsulenten, at der ikke var sket stormskade på tagfladerne i hans ejertid siden april 2012. Skadekonsulentens vurdering var, at der ikke var umiddelbare indikationer på tidligere skader på tagfladerne, som kan henføres til de manglende/få bindere.

Ejendommen er efter det oplyste husforsikret i selskabet, uden at der er taget forbehold for stormskader på taget.

Nævnet finder det ikke bevist, at der forefindes løse eller vippende tagsten på "bygning 2". Der fremgår ikke i nogen af de fremlagte sagkyndige udtalelser oplysninger om løse eller vippende tagsten på "bygning 2". Nævnet finder, at det nu udbedrede forhold om løse og vippende tagsten ved kvistenes skotrender på "bygning 1" ikke i sig selv kan sandsynliggøre, at der er løse og vippende tagsten på "bygning 2", hvor der ikke er nogen kviste eller skotrender.

Nævnet finder på den baggrund, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af manglende tagbindere. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet har bemærket, at selskabet har tilbudt klageren at genoptage sagsbehandlingen uden at gøre forældelse gældende, såfremt klageren senere i forsikringstiden frem til april 2022 konstaterer problemer med løse tagsten på "bygning 2".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand