815/09

Den 16. marts 2009 blev i sag nr. 74.497:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms loft i værelse på 1. sal.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Den omhandlede ejendom, der er et rækkehus opført i 1935, blev købt af klageren i august 2007. Forud for købsaftalens indgåelse modtog han tilstandsrapport af 13/3 2007, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|
| **A Beboelse - tilbygning** | | |
| **…** | | |
| **5. Lofter/etageadskillelser** | | |
| Ingen bemærkninger | | |
| … | | |
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| 8.1 Tagbelægning/rygning | K3 | Flere forskubbede tagsten med stor afstand i samlinger, en knækket tagsten mod syd. Løst og udfaldet rygningsmørtel. Der er hul i glasset i tagvindue i tagrum. Overstrygning er med udfald. Note: Understrygning kan ikke besigtiges. |
| | K1 | Mos-og algebegroning på tagfladen mod nord. |

| | | |
|---|---|---|
| 8.2 Tagfald | K1 | Tagfald på tilbygning opfylder ikke kravet for teglsten (25 gr.)<br>Note: Undertag var udført med tagpap og afsktandslister. |
| 8.3 Skotrender/inddækninger | K3 | Inddækninger ved kviste tagvinduer og skorstene er nedslidte og med utætheder. |
| 8.5 Udvendigt træværk ved tag | K2 | nedbrydning i vindskeder på tilbygning. |
| 8.7 Kviste | K3 | Træværk er med begyndende nedbrydninger og zinkflunker er nedslidte med buler. |
| 8.8 Spær og lægter | K2 | Spær var opfugtede.<br>Note: Årsag skønnes manglende ventilation. Lægter og understrygning var ikke tilgængelig. |
| 8.11 Ventilation | K3 | Der var ingen ventilation i tagrum og skunkrum pga. isolering mellem spær. |
| 8.16 Bemærkninger til skorsten | K2 | Enkelte udvaskede fuger og enkelte frostsprængte mursten. |

**Karakterer:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere."

Ejerskifteforsikringen, som blev tegnet på baggrund af ovennævnte tilstandsrapport, trådte i kraft den 28/9 2007. Af den i forbindelse hermed til klageren fremsendte police fremgår, at forsikringen ikke dækker årsagen til og eventuelle følger af skade, der kan henføres til bl.a. tilstandsrapportens punkt 8.

Den 11/10 2007 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at spærene til kvistene ikke er korrekt aflastet.

Ved skrivelse afsendt samme dag anmodede selskabet klageren om at fremsende diverse dokumenter til brug for sagens behandling. Samtidig hermed anmodede selskabet klageren om at fremsende en nærmere beskrivelse af det anmeldte forhold samt årsagen hertil.

I en herefter af klageren fremsendt skrivelse, som selskabet modtog den 29/10 2007, hedder det bl.a.:

"Hermed fremsendes de forespurgte dokumenter. Tilstandsrapport, Købsaftale, Allonge til købsaftale samt foreløbigt skøde.

Beskrivelse af skade:
Loftet på 1. sal slår en væsentlig bue nedad. Forskellen fra højeste til laveste punkt er ca. 8-10 cm over værelset bredde på 3,35 m.

Laveste punkt ligger omkring det spær som er brudt og aflastet ved etableringen af kviste.

Der er foretaget aflastning, men aflastningen har ikke været tilstrækkelig og har forårsaget at spærret har sat sig og medført at loftet nu buer.

Ifølge håndværker GN Tømreren er der 2 mulige løsninger."

Skrivelsen indeholdt - ud over ovenstående - en nærmere specifikation af de to løsningsmuligheder.

Selskabet lod herefter forholdet besigtige af det rådgivende ingeniørfirma Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S. På baggrund af besigtigelsen, der fandt sted den 2/11 2007, blev der udfærdiget intern rapport og skadekonsulentrapport. Begge rapporter er dateret 6/11 2007.

Af den interne rapport fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold**
Forkert lastet spær til kvist.
**Bygningsdel**
Spær.

**Vores vurdering af forholdet**
Ved besigtigelsen havde forsikringstager blotlagt store dele af konstruktionen indvendig.

Årsagen til lunken ved tagryg vurderes at være af ældre dato. Grunden til vurderingen er, at der ikke sås nævneværdige skader på rygning/mørtel. Derudover sker en sådan sætning oftest når der foretages ændringer på konstruktionen.

Sætningen er endvidere synlig fra vej uden faglig kendskab.
I tilstandsrapporten nævner den bygningssagkyndige flere forhold under pkt. 8 tagkonstruktion, som der også tages forbehold for i policen. Det er vores vurdering, at de forhold der er nævnt i tilstandsrapporten ikke direkte har noget med det anmeldte forhold at gøre.

Anmeldte sætning på loft/tag vurderes ikke dækket med henvisning til vilkårene pkt. 3, da det vurderes, at det ikke er nogen aktuel skade og at der ikke er nogen nærliggende risiko for skader på bygningen."

Af skadekonsulentrapporten fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold**
Forkert lastet spær til kvist.
**Bygningsdel**
Spær.

**Beskrivelse af forhold**
Forsikringstager oplyser, at der var profilbrædder på loft og vægge, men disse var fjernet ved besigtigelsen. På loftet sås rækker af huller, disse vurderes at stamme fra profilbrædders søm. Skråvægge sås delvis blotlagt til spær.
Skunkvægge sås fjernet. Der sås en nedbøjning på loft i det værelse med to kviste, i begge sider. Forsikringstager havde understøttet 1. stk. kvist (mod vej) under udveksling/bjælke, men mener ikke at det har den store betydning.

På spidsloftet sås udveksling/bjælke over kvist mod vej. Brædder under udveksling/bjælke havde en nedbøjning på midten mellem spærene. Der sås isoleret mellem spær til kip.

Fra terræn/vej sås en lunke på rygning mellem skorsten og nabo til højre. Der sås ikke nævneværdige skader på rygningen/mørtel."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 16/1 2008.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han første gang tilkendegav i skrivelse af 4/2 2008 til selskabet.

Ved skrivelse af 2/4 2008 til klageren fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Den 23/4 2008 tilskrev klageren på ny selskabet, som herefter meddelte ham, at det ønskede at foretage endnu en besigtigelse af det anmeldte forhold.

Ifølge det af selskabet oplyste blev klageren den 29/5 2008 kontaktet af selskabets taksator med henblik på at aftale tid for besigtigelsen. I den forbindelse oplyste klageren, at forholdet var udbedret, og at der således ikke var noget at besigtige.

I en herefter af selskabet til klageren fremsendt skrivelse af 23/6 2008 hedder det bl.a.:

"Vi har den 23. maj 2008 skrevet til dig, at vi ønsker at genbesigtige det anmeldte forhold. Sagen blev derfor sendt til taksator F.H.N. Taksator har kontaktet dig, for at finde et tidspunkt for besigtigelsen, men har i den forbindelse fået at vide, at forholdet var udbedret, hvorfor der ikke var noget at besigtige.

Taksator er kørt forbi din ejendom, for at foretage en udvendig besigtigelse af ejendommen. Han kunne i den forbindelse konstatere, at der er tale om en rækkehusbebyggelse med 9 huse opført i mursten med tegltage. Nogle af husene har en kvist og et ovenlysvindue, mens andre har 2 kviste. Dit hus er et af husene med to kviste.

Fordi forholdet var udbedret, har vi lagt oplysningerne fra Cunningham Lindsey Leif Hansens besigtigelse til grund. Det fremgår af oplysningerne i sagen fra Cunningham Lindsey Leif Hansens besigtigelse, at der kunne ses et betydeligt nedadgående svaj cirka midt på taget. Der kunne ikke konstateres skader på rygningen eller rygningsmørtelen.

På baggrund af det oplyste i sagen, finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3."

Den 27/6 2008 rettede klageren telefonisk henvendelse til selskabet og oplyste, at han var uenig i afgørelsen. Ifølge selskabet blev det under samtalen oplyst, at man var indstillet på at se på sagen igen, såfremt klageren kunne sende dokumentation - eksempelvis i form af en opgørelse og håndværkerbeskrivelse, hvoraf man kunne se hvilke arbejder, der var udført.

Den 30/6 2008 modtog selskabet en af klageren affattet skrivelse, hvoraf følgende fremgår:

"Efter modtagelse af seneste brev samt vores samtale i fredags. Fremsender jeg hermed opgørelse over omkosninger forbundet med udbedring af den anmeldte skade.

Jeg har i min anmeldelse angivet 2 mulige løsninger:

Løsning 1
Afmontering af tegl, nedtagning af lofter og lerindskud. Opretning af spær, Yderligere aflastning af spær på loftet over spær samt genetablering af lofter, isolering og tegl.

Løsning 2
Nedtagning af lofter og lerindskud, fixering og aflastning af spær på loftet over spær. Opretning af øvrige spær i niveau med laveste spær, etablering af nyt loft og isolering.

Som vi talte om og som jeres taksator også har konstateret er taget og kvistene blevet renoveret. Eftersom tegl og isolering i forbindelse med renovering var fjernet blev opgaverne udført som beskrevet i løsning 1). Firmaet GN Tømreren som i anmeldelsen gav overslag på løsning 2) på 30.000 kr. har i forbindelse med renovering udført følgende opgaver for udbedring af skaden:

Opretning af spær - Hævet ca. 10 cm. med soldater og dunkrafte
Fixering af spær og udskiftning af aflastning over kviste (bedre dimentioner på aflasning)

Som følge af manglende afklaring af denne sag var jeg af økonomiske årsager nød til selv at foretage de øvrige opgaver med nedtagning af lofter fjernelse af isolering og lerindskud, opretning af loft etablering af nye gipslofter.

Jeg har ikke modtaget særskilt regning på tømrerens arbejde da det blev aftalt at jeg udførte diverse oprydningsopgaver og bortkørsel af byggeaffald.

Da værdien af mit eget arbejde er vanskellig at gøre op og løsningen har været mere omfattende end løsning 2) der i anmeldelsen var anslået til 30.000 kr. vil mit krav derfor udgøre 40.000 kr."

Ved skrivelse af 3/7 2008 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse, og sagen blev 19/8 2008 indbragt for nævnet.

Af den til nævnet fremsendte klage fremgår:

"**1. Sagsfremstilling**
Efter overtagelse af mit nye rækkehus hus kunne jeg konstatere en nedbøjning af loft i et værelse på 1. sal. Nedbøjningen var på 8-10 cm over værelsets bredde på 3,35 m.

Da tilstandsrapporten ikke har dette forhold beskrevet anmelder jeg derfor skaden med krav om dækning af udgifter til opretning af loftet.

Ud over anmeldelsen har jeg gjort indsigelse 2 gange samt henvendt mig telefonisk en gang. De gentagne henvendelser har været nødvendige fordi svarene ikke har dækket de punkter jeg har fremført. Ud over mangelfulde svar har det også været 3 forskellige personer der behandler og svarer på mine henvendelser.

Der er 3 forhold fra mine indsigelser som jeg mener burde gøre at skaden er dækningsberettiget:

**Nedbøjningens væsentlighed**
Jeg mener at nedbøjningens størrelse på 8-10 cm over værelsets bredde på 3,35 m er en så kraftig nedbøjning at den nedsætter bygningens værdi og dermed er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3.

**Tilsvarende huse**
I Tryg's besvarelse af 16. januar 2008 skriver Tryg følgende: 'Nedbøjningen adskiller sig ikke nævneværdigt fra et tilsvarende hus fra 1935, og der kunne ikke konstateres nogen skade som følge heraf, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade på bygningen.'

Jeg har i mine indsigelser af 4. februar 2008 og 23. april 2008 (punkt 3) bedt om svar på hvorfor man ikke ser på de 9 øvrige huse i rækken for at afgøre om det adskiller sig fra tilsvarende huse. Dette har jeg ikke modtaget svar på.

Når der ikke er tegn på nedbøjninger på de øvrige 9 huse i rækken styrker dette berettigelsen for dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.

**Forholdet ikke omtalt i tilstandsrapport**
Jeg har i mine indsigelser af 4. februar 2008 og 23. april 2008 (punkt 6) gjort gældende at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Jeg har således ikke haft mulighed for at vurdere forholdet omfang.

Først efter telefonisk henvendelse svarer Tryg på dette. Besvarelsen af 3.juli 2008 henviser til at den byggesagkyndige ikke har pligt til at nævne forhold der [ikke] går ud over, hvad man normalt kan forvente af et hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Fordi det ikke er usædvanligt, at der kan konstateres nedbøjninger på ejendomme af samme alder som din, herunder især hvis der på et tidspunkt er eftermonteret en kvist

Jeg mener modsat Tryg at nedbøjningens omfang/størrelse er usædvanlig, hvorfor forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvorvidt kvisten er eftermonteret er først blevet bekendt efter overtagelsen efter snak med naboer. Dette er således ikke et argument der bør fremhæves til brug for ikke at medtage forholdet i en tilstandsrapport.

**2. Hvad vil de konkret opnå hos selskabet?**
Min konklusion er:

- At den væsentlige nedbøjning der nedsætter bygningens værdi.
- At Tryg har valgt **ikke** at besvare hvorfor man ikke sammenligner med 9 tilstødende rækkehuse når man skal afgøre om forholdet adskiller sig fra tilsvarende huse. Tryg's argumentation kan derfor ikke accepteres.
- At forholdet burde have været omtalt i tilstandsrapporten for at fritage Tryg for dækning af skaden.

Mit krav er som beskrevet i vedlagte bilag på 40.000 kr. Beløbet udgør den merudgift opretningen af spær samt genetablering af loftet har kostet i forbindelse med udskiftning af tag og kviste.

Jeg ønsker med denne anke at et eller flere af de 3 forhold beskrevet ovenfor medfører at Tryg's afslag tilbagevises og jeg dermed får medhold i at skaden er omfattet af forsikringen og får skaden dækket."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 10/9 2008 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kundes ejendom er opført i 1935. På baggrund af oplysningerne fra begge taksatorer, der har besigtiget ejendommen, er det vores vurdering, at ejendommen er opført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet.

I vores kundes tilstandsrapport står flere oplysninger om tagkonstruktionen under punkt 8. På baggrund af de mange bemærkninger i tilstandsrapporten, er der taget et forbehold på vores kundes police for årsager til og følge af forholdene nævnt under punkt 8 i tilstandsrapporten. Der er dog intet nævnt direkte om nedbøjningen i loftet.

Ved den første taksators besigtigelse var vores kunde i gang med en større renovering af ejendommen. Ud fra det oplyste i sagen, er det således vores vurdering, at vores kunde var i gang med at udbedre de forhold, der er omtalt i tilstandsrapportens punkt 8.

Vi er ikke uenige med vores kunde i, at der er konstateret en nedbøjning på ejendommen. I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, kan en nedbøjning udgøre en skade. Dette kræver dog, at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen,

samt at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den konstaterede nedbøjning er ifølge vores vurdering ikke usædvanlig for en ejendom af samme alder og byggemetode, hvor der efterfølgende er foretaget ombygninger, som i dette tilfælde påmontering af en kvist. Vores taksator har ikke kunne konstatere en nedbøjning i den størrelsesorden som vores kunde beskriver med 8-10 cm over 3.35 meter, men der kunne dog ses en nedbøjning. Da nedbøjningen ikke er usædvanligt forekommende, finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brug barhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ud fra det oplyste i sagen, er det vores vurdering, at nedbøjningen er opstået, da der på et tidspunkt blev påmonteret en kvist på ejendommen. Der er ifølge vores vurdering ikke tale om en aktiv sætning, og nedbøjningen vurderes derfor ikke at ville udvikle sig yderligere. Dette understøttes af det forhold, at taksator ikke kunne konstatere skader på understrygningen i forbindelse med hans besigtigelse på ejendommen. Såfremt sætningen havde været aktiv, ville der ifølge vores taksators oplysning kunne ses skader på understrygningen som følge af bevægelser i tagkonstruktionen. På baggrund af disse oplysninger finder vi det således ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der udgør en nærliggende risiko for skade.

Vores kunde henviser til, at forholdet burde være beskrevet af den byggesagkyndige. Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen, mener vi at der er tale om en sædvanligt forekommende nedbøjning. Den byggesagkyndige har således kun pligt til at bemærke forhold, der går udover det sædvanlige for en tilsvarende ejendom. Den byggesagkyndige har beskrevet mange forhold i tilstandsrapporten vedrørende tagkonstruktionen, hvilket tyder på en grundig gennemgang af denne. Såfremt den byggesagkyndige således havde vurderet, at nedbøjningen udgjorde en skade set i forhold til ejendommens alder, er det vores vurdering, at denne ville være blevet beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde, der viser at nedbøjningen er af en sådan karakter, at denne udgør en svækkelse og dermed en nærliggende risiko for skade på bygningen. Ud fra det som vores taksatorer har kunnet besigtige på ejendommen og ved fotos, ses der ikke tegn på, at nedbøjningen vil forårsage en skade.
Vores kunde ønsker at vi foretager en sammenligning ud fra de øvrige huse i rækkehusbebyggelsen. Vores taksator har oplyst, at der er tale om 9 rækkehuse opført i mursten med tegltage. Nogle af husene har en kvist og et ovenlysvindue og nogle af husene har to kviste. Ejendommene er således oprindeligt bygget ens, men har hver især undergået forandringer over tiden, hvorfor vi ikke mener at disse ene og alene er tjenelige til sammenligning. De skal således vurderes ud fra, hvordan gængs byggeskik var på opførelsestidspunktet.

Vi har modtaget en opgørelse fra vores kunde, hvori han angiver de to løsningsforslag, som ligeledes er angivet i anmeldelsen. Han oplyser i den forbindelse, at han selv har taget lofter ned, fjernet isolering og lerindskud, oprettet loft, samt etableret nye gipslofter. Vi vil i den forbindelse henlede opmærksomheden på tilstandsrapportens punkt 8.8 og 8.11, hvoraf det fremgår, af der er manglende ventilation i tagrum og skunkrum på grund af isolering mellem spær, hvilket har medført opfugtning af spær. De løsninger som er oplistet i vores kundes opgørelse indeholder blandt andet arbejder, som vi vurderer hører med til udbedringen af forholdene nævnt i tilstandsrapporten. Forholdene nævnt i tilstandsrapporten har udløst et forbehold på policen.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at nedbøjningen i spæret udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets afgørelse."

Herefter har klageren i skrivelse af 24/9 2008 til nævnet anført:

"Jeg har modtaget svar fra Tryg på mit klageskema og ser mig nødsaget til at kommentere flere forhold i Tryg's svar. Overskrifter henviser til Tryg's besvarelse:

**Sagsfremstillingen:**
Tryg's sagsfremstilling gennemgår forløbet og lister korrespondancen kronologisk, men undlader at beskrive hovedårsagen til at jeg gentagne gange har været nød til klage over de afslag jeg har modtaget, nemlig at Tryg i hele forløbet undlader at svare flere af de spørgsmål og kommenterer argumenter som fremføres.

**Indledning afsnit 2:**
Tryg skriver at der er klaget over manglende dækning for nedbøjning i tagkonstruktionen. Jeg har anmeldt en skade på en nedbøjning af **loftet** på 1.sal.

**Side 3, afsnit 4:**
Tryg fremfører at de punkter der er omtalt i tilstandsrapportens punkt 8 har givet anledning til forbehold i policen for disse punkter, de nævnte punkter vedrører udvendige forhold som tegl, skorsten, træværk og flunker som IKKE har noget med det anmeldte skade på de indvendige lofter at gøre. Samtidig vil jeg gøre opmærksom på at tilstandsrapportens punkt 5: Lofter/etageadskillelser er helt uden bemærkninger.
Der er endvidere kommentarer i den interne rapport fra Cunningham Lindsey der angiver at forholdet ikke kan henføres til punkter i tilstandsrapporten.

**Side 3, Argumentation, afsnit 5:**
Tryg sætter i dette afsnit tvivl om omfanget og betydningen af den nedbøjning som er anmeldt. Det er et faktum at nedbøjningen var på 8-10 cm over 3,5 m. Dette var synligt og måleligt ved besigtigelsen udført af Cunningham Lindsey. Disse mål har været angivet fra den første beskrivelse. Det er muligt at Taksatoren ikke har udført målinger, men der er i rapporten fra Cunningham Lindsey konstateret en lunke på loftet som også er dokumenteret med billeder.
Netop den kraftige nedbøjning har været gennemgående i vores korrespondance. Tryg har ikke tidligere fremført tvivl om de mål som er angivet i min skadebeskrivelse. Jeg kan heller ikke se nogen form for notater eller kommentarer i rapporten fra Cunningham Lindsey der bestrider nedbøjningens mål.

Netop nedbøjningens omfang og væsentlighed er afgørende for om forholdet nedsætter bygningens værdi og dermed om forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3

**Side 3, Argumentation, sidste afsnit:**
Taksatoren kunne ikke konstatere skader på understygning. Taget har aldrig været understrøget. Der har i vægge og lofter været isoleret mellem spær, hvilket der flere steder I korrespondancen er gjort opmærksom på. Hverken tilstandsrapporten eller rapporten fra Cunningham Lindsey omtaler understygning, hvorfor der må ses bort fra denne del af Tryg's besvarelse, som må være et forsøg afvisning af erstatning.

**Side 4, afsnit 2:**

Tryg mener at nedbøjningens omfang og væsentlighed er sædvanlig forekommende. Vurderingen af dette er en subjektiv vurdering og må være baseret på Tryg's antagelse om at nedbøjningen **ikke** som anmeldt udgør 8-10 cm over 3,35m. Tryg angiver ikke nogen ny størrelse eller omfang. Tryg's vurdering af 'sædvanlig' bygger således på en for mig ukendt antagelse af forholdets omfang og mål.

**Side 4, afsnit 5:**
De omkostninger der er medtaget i min opgørelse vedrører udelukkende omkostninger til udbedring af loftet i den del af 1. Salen hvor nedbøjningen er konstsateret. Således ikke udbedring af andre forhold i tilstandsrapporten, ej heller andre forbedringer. Da Tryg ikke har set det udførte arbejde er dette en helt urimelig antagelse fra Tryg's side at der skulle være andre omkostninger indregnet.

**Generelt:**
Tryg henviser flere steder til at der som følge af nedbøjningen 'ikke udgør en risiko for skade'. Da det ikke er denne del af forsikringensbetingelsernes punkt 3, jeg mener skaden er omfattet af er dette ikke relevant for argumentationen.

**Tvivl om navn:**
Tryg skriver på side 1 at forholdet besigtiges af skadeskonsulent J.G. Ved besigtigelsen var der 2 personer. Jeg har modtaget visitkort fra den konsulent som førte ordet og som præsenterede sin kollega som ny og at han var med for at se hvordan en besigtigelse skulle foregå. Navnet på dette visitkort er T.M. Umiddelbart gør dette ingen forskel, men hvis Tryg's mundtlige korrespondance med Cunningham Lindsey ikke er ført med den konsulent som har foretaget besigtigelsen er der mulighed for forskellige vurderinger af det som er besigtiget og vurdering af det som står i den interne rapport fra Cunningham Lindsey. Den anden person kan jeg ikke huske navnet på."

Hertil har selskabet i skrivelse af 7/10 2008 til nævnet bemærket:

"Vi har noteret os vores kundes oplysning om, at det er nedbøjningen i loftet, han har anmeldt. Dette ændrer dog ikke på det forhold, at der ikke ved taksators besigtigelse har kunnet konstateres en nedbøjning af en sådan art, at denne kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi er ikke uenige i, at nedbøjninger kan udgøre en skade, men i vores kundes tilfælde er der ikke konstateret tegn på, at nedbøjningen skulle være af en sådan art og omfang, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er opfyldt. Vi mener herudover, at forsikringsbetingelsernes afsnit 3 skal læses som en helhed, hvorfor vi er uenige med vores kunde i hans anbringende om, at det ikke har nogen betydning, hvorvidt forholdet udgør en nærliggende risiko for skade.

Såfremt vores taksator ved besigtigelsen havde konstateret en nedbøjning af et omfang svarende til det, som vores kunde angiver i hans breve, ville dette ifølge vores vurdering have været så åbenlyst synligt, at taksator ville have angivet dette som mere end blot en 'lunke' i hans rapport.

Da vores kunde klagede til os over skadeafdelingens afgørelse valgte vi, at foretage en genbesigtigelse af det anmeldte forhold, blandt andet for at måle den angivne lunke, fordi vores kunde oplyste, at denne var større end blot en lunke. Vores kunde havde imidlertid foretaget udbedring af forholdet, hvorfor det ikke var muligt for vores taksator at genbesigtige. Fordi vi ikke kunne genbesigtige forholdet, har vi været nødt til at lægge den første taksators beskrivelse til grund for vores afgørelse.

Ved taksators besigtigelse sås der ikke tegn på skader i rygningsmørtelen. Vi beklager, at vi har skrevet understrygningen i vores sidste brev til nævnet. Dette er en fejl. Vi giver vores kunde ret i, at der ikke står noget om understrygning i taksatorrapporten. Vi beder derfor nævnet set bort fra vores bemærkninger om understrygningen, og i stedet bemærke, at rygningsmørtelen ikke udviste tegn på skader. Hvis der havde været tale om nedbøjninger af en sådan art, at der ville have været nærliggende risiko for skade på bygningen, ville rygningsmørtelen have båret præg af skader som følge af bevægelserne.

Vores kunde stiller spørgsmålstegn ved, hvem der har udarbejdet rapporten fra Cunningham Lindsey Leif Hansen. Ud fra oplysningerne i rapporten er forholdet besigtiget af to taksatorer, både J.G. og T.M. Rapporten er således udarbejdet i fællesskab mellem de to taksatorer, fordi taksator J.G. var ny taksator. Det er normal praksis, at nye taksatorer har en erfaren kollega med på besigtigelsen.

Ved taksators besigtigelse var vores kunde langt i forhold til hans renovering af ejendommen. Vi er ikke uenige i, at de bemærkninger der har givet anledning til forbehold på forsikringen i tilstandsrapportens punkt 8 ikke har egentlig relation til det anmeldte forhold vedrørende nedbøjningen. Men flere af de forhold, som er undtaget for dækning, fordi disse er omfattet af forbehold og bemærkninger i tilstandsrapporten, griber ind i udbedringen af det anmeldte forhold. Den omfangsbeskrivelse som vores kunde således har sendt til os, kan derfor ikke anvendes til en beregning af erstatningen, idet vi fortsat vurderer, at der kan være omfattet arbejder, som ikke er omfattet af forsikringsdækning.

Vi ville gerne have foretaget en genbesigtigelse, idet vores kunde var uenig i afgørelsen. Men vi har som ovenfor anført ikke kunne besigtige, fordi forholdet var udbedret, da vores kunde klagede til os.

Da vi ikke kunne genbesigtige, bad vi vores kunde om at sende dokumentation til os, men vi modtog kun en omfangsbeskrivelse, idet vores kunde oplyste pr. telefon, at han ikke ville kunne formå hans håndværker til at udarbejde en udtalelse.

Det er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Idet den første taksator ikke fandt tegn på, at forholdet opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, og vi ikke har haft mulighed for at foretage en genbesigtigelse af forholdet, sammenholdt med, at vi ikke har modtaget anden dokumentation fra vores kunde end hans egen omfangsbeskrivelse, finder vi på det foreliggende grundlag, at vores kunde ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi er dog fortsat villige til at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation fra vores kunde, der viser at forholdet er dækningsberettiget.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi således i det hele vores tidligere argumentation, og afventer nævnets stillingtagen."

Klageren er fremkommet med afsluttende bemærkninger i skrivelse af 17/10 2008 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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, 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. 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
**4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**
**4.1**
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at nedbøjningen af loftet er 8-10 cm over 3,35 m som anført af klageren. En sådan nedbøjning i et hus fra 1935 anser nævnet for en skade. Selskabet skal derfor anerkende skaden som dækningsberettigende. Nævnet kan ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende nedbøjningen af loftet som dækningsberettigende. Nævnet kan ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

J. Hermann