834/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 76.004:

xxxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx x

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 med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække de omtvistede forhold med henvisning til, at forsikringsbetingelsernes skadedefinition ikke er opfyldt.

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1969.

Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 1/5 2007, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 19/2 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Rygningsmasse er stedvis løs og revnet (gælder også for valme). Der er nogle tagsten ved valme og rygninger som mangler tilretning. Der er enkelte tagsten med småskader/mindre overfladerevner og der *er* stedvis mosbegroning.

8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Træværk ved skotrender er optugtet og misfarvet. Note: Skotrender er ikke tætte.
8.4 Hætter/aftræk	K1	Der mangler kraver ved gennemføringer i undertag.
8.11 Ventilation	K3	Ventilation i tagrum opfylder ikke normkrav.

…

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
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art og omfang og konsekvenser altid afklares)."

Det fremgår af sagen, at klageren den 27/8 2008 telefonisk anmeldte til selskabet, at taget er underdimensioneret og fejlmonteret, samt at taget er sunket, og en bjælke er flækket og nedbøjet.

Den 8/10 2008 modtog selskabet fra klageren skrivelse af 6/10 2008 bilagt diverse relevante dokumenter, herunder overslag fra tømrermester. Af klagerens skrivelse fremgår:

"Tilstandsrapporten for B., er der gjort opmærksom på det forhold, at der er konstateret fugt på træværket under skotrenderne, inde på loftet.
For at få udbedret en evt. skade er tømrefirmaet: PJ, blevet kontaktet for at udføre en besigtigelse. I forbindelse med denne besigtigelse konstaterer PJ at der er tale om ulovlig konstruktion af tagkonstruktionen, da der ikke er monteret afstandslister mellem undertag og lægter. Dette forhold kan medføre råd og svamp i de lægter der bærer taget. Det er kun muligt at udbedre ovenstående ved at demontere tagbelægningen.

PJ vælger at efterse resten af taget, for evt. at finde en løsning på problemet, samt konstatere om det gælder hele konstruktionen. I den forbindelse observerer PJ:

- Tagrender er underdimensionerede
- Tagrender er fejlmonterede
- Tagrender har forkert fald/hældning
- Antallet af afløb fra tagrender, er for lille i forhold til mængden af afledt vand
- Tag på sydvest-siden af huset er sunket
- Tag på vinkel af huset er sunket
- Bærende bjælke ved overdækket terrasse er underdimensioneret.
- Bjælken er flækket og buer kraftigt på midten
- Fejlkonstruktion af undertag på hele huset

Da der er undertag og isolering på hele huset, kan der evt. være yderligere skjulte konstruktionsfejl på den bærende del af tagkonstruktionen!"

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af bygningstaksator. Besigtigelsen fandt sted den 21/10 2008. På baggrund heraf fremsendte taksatoren skrivelse af 30/10 2008 til klageren. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"**Skadesårsag/skadesomfang**

Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1969 med tagkonstruktion af gitterspærfag, som er belagt med de tilsyneladende oprindelige falstagsten type K21. Taget er dog tydeligvis lagt om - det kunne evt. være efter orkanen i 1999, idet der ses monteret tjærepapundertag fra ICO-PAL, hvilket på ingen måde er fra 1969. Tagfladen er i øvrigt med helvalmede gavle og der er vinkelbygning på den vestvendte haveside.

Det kan registreres, at der ikke er monteret afstandslister mellem undertaget og lægter - det kan dog ikke registreres, at denne mangel har medført nogen skade på lægter - en tagflade med fals-tagsten er langt tættere end f.eks en tagflade med almindeligt vingetegl, hvorfor ikke er nær samme risiko for indtrængen af snavs, blade o.l og deraf følgende ophobning af skidt bag lægterne.

Det formodes, at PVC-tagrender er de- og genmonteret i forbindelse med omlægningen, formentlig efter orkanen i 1999 - ved monteringen er disse placeret uhensigtsmæssigt, således at tagstenene går alt for langt ud i renderne med det resultat over regnvand 'løber over' ved kraftig regn. Dette kan på sigt medføre nedbrydning i udhæng/stern - der er ca. 60-70 cm udhæng. Der ses flere steder på terræn tegn på, at tagrender har 'løbet over' ligesom der især i bund af skotrender ses op-fugtet træ, hvilket dog formentlig i højere grad skyldes den i tilstandsrapport nævnte alvorlige skade omkring utæthed. Der er generelt monteret 6 tagnedløb rundt om huset, 2 på hver facade og én i hver gavl, hvilket skønnes i overensstemmelse med forskrifter på udførelsestidspunktet.

Der er ved vinkelbygning på havesiden overdækket terrasse med en bredde på ca. 4 m - taget over terrassen understøttes af 5x5" bjælke som hviler af på facade og søjle i hjørnet. Det kan registreres, at bjælken har en svindrevne samt en nedbøjning på 4-5 cm - der er ganske givet tale om en oprindelig bygningsdel fra opførelsen i 1969 - der ses ikke at være foretaget ændringer i konstruktionen.

Ejerskifteforsikring.

Det vurderes, at **der delvis er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring. Følgende skal bemærkes:

Afstandslister. Med hensyn til manglende afstandslister vurderes **der ikke at være tale om *et* dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kan konstateres nogen skade. Idet der er tale om en forholdsvis tæt tagflade vurderes der heller ikke at være nærliggende risiko for at forholdet vil udvikle sig til en skade. En forkert udført konstruktion udgør ikke alene et dækningsberettiget skade - til orientering vedlægges kendelser fra Ankenævnet for Forsikring (uvildig instans, som behandler tvivlspørgsmål omkring forsikringsmæssig dækning), hvor det ikke vurderes, at manglende afstandslister alene udgør en forsikringsmæssig skade.

Tagrender. Med hensyn til tagrender vurderes **der at være tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring. Der kan ikke registreres aktuelle skader ved stern/udhæng, men der vurderes at være nærliggende risiko for at der vil udvikle sig skade, såfremt der ikke foretages ændring af tagrenders placering i forhold til tagfladen. Antallet af tagnedløb skønnes ikke at indebære en risiko for skade.

Der anmodes indhentet specificeret tilbud på flytning af rendejern og tagrender fra reparatør - tilbud anmodes fremsendt til undertegnede. Udbedring kan herefter igangsættes indenfor tilbuddets ramme - såfremt det viser sig, at udbedring ikke kan udføres indenfor den accepterede økonomiske ramme, skal undertegnede straks kontaktes. Merydelser accepteres ikke uden forudgående accept fra TRYG.

Efter udført arbejde kan der fremsendes faktura til undertegnede - faktura skal stiles til dig som forsikringstager og du bedes med din underskrift godkende det udførte arbejde inden fremsendelse til undertegnedes afregning med reparatører. Der gøres opmærksom på, at der modregnes den på forsikringen gældende selvrisiko på kr. 10.000,-.

Bjælke ved terrasse. Med hensyn til bjælke ved overdækket terrasse vurderes **der ikke at være tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kan konstateres nogen skade, der nedsætter brugbarheden af bygningen nævneværdigt. At en næsten 40 år gammel bjælke har en mindre nedbøjning på 4-5 cm er ikke et forhold, der på nogen måde nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt. Idet der formodes, at bjælken har ligget der i de næsten 40 år skønnes der heller ikke at være nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade."

I klagerens skrivelse af 9/12 2008 til selskabet hedder det:

"Efter nøjere gennemlæsning af afgørelsen og grundlaget for denne, finder undertegnede og tømrermester PBJ ikke sagligt belæg for afgørelsen.
Der er i selve afgørelsen **bekræftet** forhold som i væsentlig grad forringer ejendommens værdi. Ifølge PBJ vil netop disse forhold øge risikoen for skader på ejendommen, eller allerede have skjulte skader, forårsaget af dette forhold til følge. Her tænkes på fejlmonteret undertag, bærende bjælke ved terrasse samt overløbende vand fra tagrender. Det er ikke muligt at konstatere omfanget af fugtskade på underliggende lægter, uden at afmontere det overliggende tag.
Ydermere er udbedring af allerede konstaterede fejl og mangler (pkt. 8.3 i tilstandsrapport samt udskiftning af tagrender og rendejern), ikke mulig under givne omstændigheder, da der skal monteres fodplade og fodblik, for at evt. indtrængende vand kan ledes i renden og ikke ned i udhænget som det sker nu. Det vil være fysisk umuligt at udbedre dette, pga. det fejlkonstruerede tag. Skotrender og rendejern skal monteres således at der ikke kan forekomme indsivning af vand under taget.
Der er i afgørelsen ikke taget stilling til det forhold at taget på syd-vestsiden af huset er sunket, samt at taget på vinklen af huset også er sunket, hvilket gør det umuligt at få tagvandet til at løbe i render og nedløb. Dette forhold blev ellers påpeget, indtil flere gange af både undertegnede og PBJ.

Følgende punkter i afgørelsen, er i direkte modstrid med ejerskifteforsikringens betingelser:

- Fejlmonteret undertag: **Et forhold der nedsætter bygningens værdi væsentligt** (se overslag fra PBJ), **samt at manglende bygningsdele kan være en skade** (manglende afstandslister under lægter)

- Bjælke ved terrasse. **Ved skade forstås: deformering** (4-5 cm nedbøjning) og **revnedannelse.** Nedbøjning er for øvrigt opmålt til at være 7-8 cm.
- Det er pointeret af JWS, at taget med falstagsten er langt tættere end et tag med vingetegl. Dette forhold øger netop risici for råd i lægterne da indtrængende fugt, pga. det tætte tag, ikke kan fordampe. Fugten vil netop, ifølge PBJ, kunne ophobes langs lægterne og forårsage råd og frostskade på taget.

Upåagtet at JWS vurderer *(ikke konstaterer)* at der ikke er risici for skade i forbindelse med det fejlmonterede undertag, erkender han dog at der er en konstruktionsfejl. En konstruktionsfejl der skal udbedres, enten pga. en skjult skade, inden et salg af ejendommen eller som vil medføre afslag i en eventuel salgspris, hvilket der under alle omstændigheder vil være en væsentlig forringelse af bygningens værdi."

Af selskabets taksators skrivelse af 28/1 2009 til klageren fremgår:

"Jeg har primo januar 2009 modtaget dit brev, i hvilket du klager over den fremsendte afgørelse. Jeg har følgende kommentarer til dit brev, idet jeg beklager den lange svartid:

Manglende afstandslister. Som nævnt i min skrivelse af 30. oktober 2008 er det konstateret, at der i forbindelse med den omlægning af taget, vi formoder er sket i 1999, ikke er monteret afstandslister mellem undertaget og lægterne. Det er dog ikke påvist eller sandsynliggjort, at der derved er sket en aktuel skade, hvilket er en af forudsætningerne for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Idet taget nu formodes at have ligget i næsten 10 år formodes der heller ikke umiddelbart at være nærliggende risiko for, at forholdet vil udvikle sig til en skade - det forudsættes naturligvis, at du udviser agtpågivenhed overfor bemærkninger i tilstandsrapport omkring alvorlige og kritiske skader i forbindelse med tag og tagkonstruktion, såsom:

- løs/revnet rygningsmasse
- tagsten med manglende tilretning
- tagsten med småskader og mindre overfladerevner
- stedvis mosbegroning
- utætte skotrender
- manglende kraver ved undertagsgennemføringer
- tagrumsventilation opfylder ikke normkrav

Den overvejende del af disse bemærkninger er karakteriseret med K2/K3 - hvilket beskriver *alvorlige/kritiske skader, der vil medføre at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid,* bemærkning omkring ventilation endog med risiko for følgeskader på andre bygningsdele.

Det fastholdes, at der ikke kan konstateres en aktuel skade - det fastholdes, at der med bygningsdelens alder på næsten 10 år og efter din udbedring af de alvorlige/kritiske skaderisici, du var oplyst om inden overtagelsen, heller ikke vurderes at være nærliggende risiko for, at forholdet omkring manglende afstandslister vil udvikle sig til en skade. Det vurderes, at du i væsentlig grad ud fra oplysninger i tilstandsrapport har haft mulighed for at tage forholdets (tag/tagkonstruktion) reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning inden overtagelsen.

Ejendommens salgsværdi. Du beskriver, at forholdet omkring manglende afstandslister vil medføre afslag i en eventuel salgspris. Det pointeres, at der i betingelsernes afsnit 3 står, at der er dækning, hvis *et forhold bevirker, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat*

nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den værdi, der omtales i betingelserne, er imidlertid udtryk for bygningens værdi for køberen, men ikke dens salgsværdi i tilfælde af salg af ejendommen. Salgspriser er konjunkturafhængige og vil derfor ændre sig med tiden. Dette betyder, at ejendommens værdi hele tiden vil ændre sig afhængig af udbud og efterspørgsel på den faste ejendom. En ejendoms eventuelle salgsværdi er derfor ikke et afgørende moment set i forhold til vurderingen af, hvorvidt et byggeteknisk forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Skotrender. Jævnfør ovennævnte er du gennem tilstandsrapport gjort opmærksom på alvorlig skade (K2), der medfører at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, omkring skotrender. Du har således ud fra disse oplysninger haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning allerede inden overtagelsen og derfor også for at vurdere udbedringsmetode og -udgift.

Tagrender. Der er tidligere meddelt dækningstilsagn til udbedring af forhold omkring tagrender. Det er helt korrekt, som du anfører, at der skal monteres fodplade/fodzink, således at regnvandet ledes helt ud i tagrenden. Din reparatør anmodes om også at indregne disse ydelser i det tilbud, der er ønsket fremsendt.

Bjælke ved terrasse. Det fastholdes, at en nedbøjning på en bjælke i forbindelse med en overdækket terrasse ikke er et forhold, der på nogen måde nedsætter brugbarheden af bygningen (terrassen) nævneværdigt, hvilket er en forudsætning for evt. dækning over ejerskifteforsikringen - det er ikke sandsynliggjort, på hvilken måde denne nedbøjning skulle påvirke anvendeligheden af terrassen. Idet bjælken har ligget i nu snart 40 år ses der heller ikke at være nærliggende risiko for at nedbøjning vil eskalere med skader til følge."

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 10/4 2009, fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Enten at blive holdt skadesløs i forbindelse med udbedring af fejl og mangler. Eller skriftlig ansvarsfritagelse og prisgaranti."

Klageren har i et vedlagt bilag anført følgende:

"Uddybende kommentarer til punkt 2: hvad ønsker de konkret at opnå hos selskabet.

1.
Svar på om Tryg har reel belæg for at afvise vores krav, i forbindelse med anmeldelsen af skaderne/fejlkonstruktionerne.

2.
Hvis Tryg har ret i deres vurdering, ønsker vi i så fald en skriftlig tilkendegivelse på, at de skadesudbedringer vi foretager os, må foretages på et fejlkonstrueret undertag. (fejlkonstruktionen er ikke oplyst i tilstandsrapporten).

3.

Hvis Tryg har ret i deres vurdering, ønsker vi en skriftlig garanti for at det fejlkonstruerede undertag, den revnede bærende bjælke samt det sunkne tag, ikke vil medføre en reduktion af husets salgsværdi, samt at vi som sælger ikke kan gøres ansvarlig for fejlkonstruktionerne/skaderne.

4.
Der er efter gentagne henvendelser fra vores side, ikke taget stilling til det faktum at taget er sunket. Vi ønsker en afklaring på dette.

5.
Efter afsendelse af det sidste klagebrev, 9. dec. 2008, undrede vi os over manglende svar fra Tryg. Primo januar foretager vi en telefonisk henvendelse, hvor en medarbejder hos Tryg pludselig opdager/finder brevet og derefter lover at sagen vil blive behandlet med det samme.

6.
Et svar til vores håndværker, på hvorledes han skal udbedre de af Tryg godkendte fejlkonstruktioner/skader, uden at reparere/ændre ved undertaget og det sunkne tag."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 29/5 2009 til nævnet bl.a. anført:

" **Argumentation**
Afstandslister
Vores taksator bemærkede ved besigtigelsen, at taget tydeligvis har været lagt om på et tidspunkt. Der er monteret tjærepapundertag fra ICOPAL, og dette materiale blev ikke anvendt i 1969. Der er fortsat de originale tagsten på ejendommen. Taksator mener, at taget kan være omlagt i forbindelse med orkanen i 1999 men der findes ingen oplysninger eller dokumentation for en eventuel omlægning/reparation af taget.

Taksator kunne konstatere, at der mangler afstandslister mellem undertag og lægter, men der kunne ikke registreres nogen former for skade på lægterne.

Endvidere vurderer taksator, at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningsdele som følge af forholdet. Dette beror på en konkret vurdering af det aktuelle tag og begrundes i, at en tagflade med falstagsten er langt tættere end f.eks. almindelige vingetegl, og der er derfor ikke samme risiko for indtrængen af snavs blade mv., som kan ophobe sig bag lægter og forvolde skade på disse.

I tilstandsrapporten er der gjort opmærksom på adskillige problemer med tagkonstruktionen, og disse er angivet til alvorlige og kritiske skader. Disse skader udgør en væsentlig risiko for følgeskader på lægter mv., men der er som tidligere nævnt ikke konstateret skader.

Hvis de i tilstandsrapporten nævnte skader udbedres, vil risikoen for skade som følge af manglende afstandslister være minimal på grund af den tætte tagflade med falstagsten.

På baggrund af taksators observationer og vurdering mener vi ikke, at der er nærliggende risiko for skade på tagkonstruktionen som følge af manglende afstandslister ligesom forholdet ikke vurderes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Vi finder derfor ikke, at forholdet opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, og at forholdet derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

I øvrigt skal vi henvise til kendelse nr. 62.537 fra ankenævnet i en lignende sag.

Bjælke ved terrasse
Ved overdækket terrasse med en bredde på ca. 4 meter understøttes taget over terrassen af en 5x5" bjælke, som hviler af på facade og søjle i hjørnet. Det kan registreres, at denne bjælke har en svindrevne og en nedbøjning på 4-5 cm. Der ses ikke at være foretaget ændringer i konstruktionen, hvorfor bjælken vurderes at være en del af den oprindelige konstruktion fra 1969.

Taksator kan ikke konstatere nogen form for skader som følge af den nedbøjede bjælke, og taksator vurderer, at der ikke er nogen nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af forholdet.

Bjælken er fra bygningens oprindelse og dermed ca. 40 år gammel. Det er ikke ualmindeligt, at der kan forekomme en mindre nedbøjning i en sådan bjælke, og der er som tidligere nævnt ikke konstateret eller sandsynliggjort nogen skade eller risiko for skade på bygningen som følge af nedbøjningen.

Forholdet opfylder efter vores opfattelse ikke forsikringens skadedefinition, og vi fastholder derfor vores afgørelse.

Tagrender
Dette forhold er anerkendt som en dækningsberettiget skade, og vi går ikke ud fra at klagen til ankenævnet vedrører dette forhold.

Sunket tag
Det fremgår af kundens anmeldelse, at tagflade på syd-vestsiden er sunket. Der er imidlertid ikke dokumenteret nogen skader som følger af dette, og det er ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade.

Der foreligger os bekendt ingen undersøgelser eller udtalelser vedrørende sunket tag, som redegør for dette forhold. Såfremt der foreligger en nærmere redegørelse for dette punkt, vil vi bede skadeafdelingen om at realitetsbehandle forholdet.

Konklusion
Vores gennemgang af sagen giver ikke anledning til at ændre vores afgørelse vedrørende de anmeldte forhold, og vi afventer herefter nævntes afgørelse i sagen."

Hertil har klageren i skrivelse af 25/6 2009 til nævnet bemærket:

"Som Tryg pointerer, er det korrekt at klagen ikke går på afgørelsen vedrørende tagrenderne. Det der anfægtes er:
Forholdet vedrørende en reparation foretaget på et ikke lovligt monteret undertag. Forholdet vedrørende muligheden for at kontrollere om taget har lidt skade.
Forholdet vedrørende det sunkne tag, der umuliggør korrekt fald på tagrenden, samt hvad der forårsager nedsynkningen, hvilket Tryg på intet tidspunkt har taget stilling til eller kommenteret. Endeligt det forhold at Tryg ikke 'mener' der er en skade, men samtidig ikke vil ansvarsfrigøre nuværende ejer af ejendommen.

Det skal nævnes at punkterne 8.1 og 8.11 i tilstandsrapporten, blev repareret inden nuværende ejer overtog ejendommen.

Det var under tilbudsindhentning til punkterne: 8.3 og 8.4, at det fejlmonterede undertag blev konstateret af håndværkeren.

Det kan undre at Tryg har så svært ved at læse deres egne forsikringsbetingelser.
Der bliver af Tryg, i svarbrevet fra Tryg fremhævet forsikringsbetingelsernes afsnit 3, omkring dækning.
Her står:
Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade.
Her nævnt: *deformering, svækkelse, revnedannelse, samt at manglende bygningsdele kan være en skade.* Og endelig: forsikringen dækker, *skader/skaderisici* som var til stede ved overtagelse.
De ovennævnte tekststykker, dækker præcist hele klageskriftet.

For at konstatere en evt. skade på lægterne i tagkonstruktionen, er det nødvendigt enten at afmontere det valmede overtag, eller fjerne det ulovlige undertag. Uanset løsningsmodellen, vil det påføre klager en urimelig økonomisk byrde.
Tryg vælger at ignorere skaderisici og frasiger sig dermed ethvert ansvar.
Vedrørende det sunkne tag, skriver Tryg: *der foreligger os bekendt ingen undersøgelser eller udtalelser vedrørende sunket tag.*
Dette kan undre, idet der både skriftligt og mundtligt er blevet gjort opmærksom på dette. Både af undertegnede og af undertegnedes håndværker."

Selskabet har herefter ved skrivelse af 7/7 2009 meddelt nævnet, at det finder det nødvendigt at foretage ny besigtigelse af de anmeldte forhold.

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 24/9 2009 til nævnet anført:

"**Med** henvisning til vores brev af 7. juli 2009 er de indklagede forhold blevet besigtiget af ny taksator, og vi skal hermed vende tilbage med vores endelige stillingtagen i sagen. Vi skal beklage den lange ekspeditionstid.

Afstandslister
Taksator har ved besigtigelsen løftet tagsten stikprøvevis 3 forskellige steder på tagfladen for at besigtige lægter og undertag.

Der kunne ikke konstateres nogen former for nedbrydning af lægter som følge af fugt, ligesom der ikke er konstateret uforholdsmæssig stor afskalning i overfladen af de besigtigede tagsten.

Taksator vurderer, at taget kan ligge hele sin forventede levetid, uden at der opstår skader på grund af manglende afstandslister.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

På baggrund af ovennævnte og vores argumentation i brev af 29. maj 2009 fastholder vi vores afgørelse vedrørende dette forhold.

Bjælke ved terrasse

Taksator vurderer igen, at der er tale om en bjælke fra den oprindelige konstruktion, hvor der er konstateret en nedbøjning.

Dette skyldes efter taksators vurdering, at den oplagte bjælke har lige i overkanten af spændvidde i forhold til bjælkens dimension, og den last der hviler på bjælken. Samtidig vurderer taksator, at der ikke er tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af at bjælken er fra husets opførelse, vurderer vores taksator ikke at der foreligger en nærliggende risiko for skade som følge af nedbøjningen.

Vi fastholder således vores afgørelse og henviser i øvrigt til vores argumentation i brev af 29. maj 2009.

Sunket tag og tagrender
Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere en nedbøjning af et hushjørne. Taksator betegner nedbøjningen som en mindre uregelmæssighed der vurderes at være sket i forbindelse med omlægning af taget, og nedbøjningen vurderes ikke at have nogen konstruktionsmæssige konsekvenser.

Der er tale om en mindre nedbøjning, der ikke kan betegnes som en skade, som opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition. Der er ikke nogen former for indikation af, at nedbøjningen vil udvikle sig yderligere, og der er efter taksators vurdering ingen nærliggende risiko for skade.

Taksator oplyser i den forbindelse, at nedbøjningen ikke er noget problem i forhold til korrekt fald på tagrender. I forbindelse med montering af nye tagrender samt fodblik og fodplade er der ikke noget problem i, at rette tagrenderne op, således at disse får korrekt fald mod afløb. Opretningen af tagrender vil på ingen måde få indflydelse på taget eller tagkonstruktionen - hverken fysisk eller æstetisk.

Vi må på den baggrund fastholde vores afgørelse i sagen. Forholdet kan betragtes som en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes skadedefinition, ligesom nedbøjningen ikke udgør en nærliggende risiko for skade."

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:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at de omtvistede forhold udgør skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at erstatte de omtvistede forhold. Endvidere kan nævnet ikke imødekomme klagerens krav vedrørende "skriftlig ansvarsfritagelse og prisgaranti".

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen