719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.207:

xxxx xxxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg 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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabet sagsbehandling i forbindelse med i alt 10 anmeldte skader.

Huset er opført i 1935.

Klageren oplyser, at de 1½ år efter overtagelsen af deres ejendom den 1/8 2001 konstaterede en lang række skader. Skaderne var ikke blevet konstateret på et tidligere tidspunkt, idet klageren var travlt optaget med renovering af ejendommen. Skaderne blev derfor først anmeldt telefonisk i januar 2003. Videre hedder det i klageskrivelsen til nævnet:

> "De punkter, der ikke har kunnet opnås enighed med forsikringsselskabet om, indbringes herved for Ankenævnet for Forsikring, idet vi anmoder nævnet om at give os medhold i vores synspunkter.
>
> **1. Læmur fra 1935 - uenighed om værdiforringelse som følge af slid og ælde**
> Vedrørende læmuren foran huset har forsikringsselskabet i 2. omgang anerkendt, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Der er imidlertid uenighed om erstatningens størrelse. Tryg har angivet, at muren skal rives ned og genopføres. Tryg tilbyder i den forbindelse at betale 20 % af omkostningen, idet selskabet finder, at muren er værdiforringet med 80 % som følge af slid og ælde. Herudover gør Tryg selvrisikoen på 10.000 gældende. Den praktiske konsekvens er, at Tryg's udgift ved en omkostning til nedrivning på 80.000 kr. er 6.000 kr.

Tryg gør gældende, at selskabet har foretaget en konkret vurdering af forholdene, men det må konstateres, at fradraget som følge af slid og ælde nøje er i overensstemmelse med de i branchen kendte levetidstabeller, som Tryg dog benægter at have fulgt.

Efter vores opfattelse har der imidlertid langt fra fundet en konkret vurdering sted, hvilket fremgår af, at der ingen sammenhængende begrundelse er for fradraget i korrespondancen. F.eks. konstateres det både i brevet fra Tryg af 25. februar og brevet fra 5. marts 2004, at det ikke ved besigtigelserne kunne ses, at der i vores ejertid havde fundet reparation sted, samtidig med, at det i hvert fald mundligt fra Trygs side er blevet bestridt, at man har lagt vægt på denne 'konstatering', der jo skyldes at vi ikke har ønsket at ødelægge beviserne i løbet af den meget lange sagsbehandlingstid fra Tryg.

Endvidere fremgår det af side 1 i brev af 5. marts 2004, at Tryg begrunder fradraget med, at 'forholdet skyldes almindeligt slid og manglende vedligeholdelse', samtidig med, at det på side 2 i brev af 6. maj 2004 fra Tryg anføres, at 'selv om fugerne partielt har været repareret tidligere, vurderes muren at være så nedslidt, at vedligeholdelsesreparationer ikke længere er muligt, hvorfor udbedring alene kan ske ved nedrivning af eksisterende mur og tilsvarende opmures.'

Det fremstår klart, at der ikke har fundet en konkret vurdering sted. I stedet har man i sin afgørelse blindt lænet sig op af gennemsnitlige levetidstabeller.

De konkrete forhold vedrørende muren er følgende:

Muren er opført sammen med huset i 1934. Huset vandt på daværende tidspunkt førstepræmie i en arkitektkonkurrence og er i dag registreret som bevaringsværdigt i klasse 2 (ud af 3 klasser) i G. Kommunes registrant. Læmurene, som er opført i mursten, udgør en væsentlig del af det arkitektoniske helhedsindtryk, og murene kan derfor ikke rives ned eller for den sags skyld erstattes med en læmur opført i andre og billigere materialer end mursten. Samtidig må man erkende, at værditilvæksten af en nyopført læmur for os som ejere af ejendommen vil være begrænset, eftersom murens alder er underordnet for det indtryk man får af ejendomme, og man kan måske endda påpege, at en læmur i nye mursten vil det forringe det visuelle indtryk. Det vil derfor ikke f eks. i tilfælde af salg bevirke en højere pris for ejendommen.

Ser man isoleret på murens værdiforringelse - hvilket jeg ikke mener, at man kan uden samtidig at se merværdien af en nyopførsel - er forsikringsselskabets vurdering heller ikke korrekt. Muren er på nuværende tidspunkt 70 år gammel, og en betragtning om 80 % værdiforringelse svarer til en generel påstand om, at en sådan murs levetid er begrænset til kun yderligere ca. 20 år ved almindelig vedligeholdelse, hvilket efter min opfattelse klart modbevises af talrige - velholdte naturligvis - læmure fra samme tidspunkt eller ældre. …

Ved en konkret besigtigelse fremgår det, at læmuren er endog i usædvanlig grad vel vedligeholdt. Det fremgår således af murens udseende, at den igennem tiden har været fuget mange gange. Man har endvidere på et tidspunkt skærmet rulleskiftet af med en metal 'hætte' for at beskytte mod indtrængende regnvand. På bagsiden har man filtset muren i hele dens udstrækning, hvilket ikke har kunnet lade sig gøre på forsiden på grund af murens visuelle fremtoning set fra vejen. Der har endda været udskiftet mursten løbende,

…

2. Fundament ved terrassedør fra stue mod syd - uenighed om, hvorvidt der er foreligger en skade, der forringer værdi og brugbarhed væsentligt

Under terrassedøren sidder fundamentet løst med den virkning, at man ved et kraftigt træk i den låste dør vil trække fundamentet løs. Årsagen er at låsemekanismen i døren er indrettet således, at man skyder en split ned i muren for at holde døren fast.

Tryg henviser til, at udgiften til udbedring ikke bør overstige 3.000 kr., hvorfor man ikke finder at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vores opfattelse er, at skaden nedsætter især brugbarheden betydeligt, idet det forekommer utvivlsomt at en indbrudstyv med et kraftigt ryk i døren kan skaffe sig adgang til huset. Derved tjener døren ikke sit formål som dør.

Vi henstiller at ankenævnet giver os medhold.

3. Gulve - uenighed om, hvorvidt der foreligger forhold, som udgør en skade i forsikringens forstand, idet afstanden mellem strøer er på mellem 85 og 100 cm med deraf følgende 'bølgende' og svækket gulv

Vedrørende husets gulve har der ikke kunnet opnås enighed om, hvorvidt der foreligger en skade.

Vores opfattelse er, at gulvene generelt er beskadigede som følge af en afstand mellem strøerne på op til 1 m. Gulvbrædderne har en tykkelse på 2,2 cm. Der er tale om Junckers 1. sortering bøgeparket fra midten af 30'erne.

Afstande mellem strøerne bevirker, at gulvet generelt er svækket i forhold til normalt, herunder fremstår gulvene med store revner mellem brædderne, samt med revner, hvilket må antages at være en naturlig følge af ekstra store belastning gulvet udsættes for på grund af afstanden mellem strøerne.

Dertil kommer, at særligt gulvet i soveværelset bølger så meget op og ned, at møbler står skævt på gulvet. Gulvet er endvidere stærkt ubehageligt at gå på, hvilket i relation til salg af huset uværgeligt vil medføre en lavere salgspris, og altså dermed udgør en værdiforringelse i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ser man bort fra skadesvirkningerne af den større afstand mellem strøerne er der tale om et absolut nydeligt og præsentabelt gulv, som ville have mange års levetid foran sig.

Det er vores opfattelse, at forsikringsselskabet bør dække skaden under forsikringen.

4. Gulv i pigeværelse - uenighed om, hvorvidt afstand mellem strøer på op til en meter udgør en skade, samt hvorvidt en udsavet firkant og resterne efter en faldstamme udgør en skade

Konkret vedrørende gulvet i pigeværelset er der udover ovenstående problem med afstand mellem strøerne endvidere også udsavet en firkant på ca. 50 x 50 cm. Hullet er placeret ude på gulvet, og der er naturligvis ikke som antaget af Tryg kun savet langs med revnerne mellem brædderne, men derimod også på tværs af brædderne, og resultatet er særdeles uskønt, og derfor også værdiforringelsen.

Dertil kommer, at der i gulvet er resterne af et gulvafløb fra en tidligere håndvask, Dette vanskeliggør møblering.

Se endvidere tilsikring i tilstandsrapporten side 9, punkt 6.1.

Det er vores opfattelse, at selskabet bør dække skaden.

5. Vindue i pigeværelse - uenighed om, hvorvidt et tilsømmet vindue, der ikke kan åbnes udgør en skade

Vinduet har været (er stadig delvist) sømmet til, og det kan derfor ikke åbnes uden at blive (yderligere) beskadiget.

Dette bør sammenholdes med tilstandsrapporten, hvori det tilsikres, at alle vinduer kan åbnes, jf. rapportens side 9, punkt 4.3.

Dertil kommer, at forholdet udgør en overtrædelse af bygningsreglementet, hvorefter der os bekendt skal forefindes redningsåbninger i alle rum.

Det er vores opfattelse, at forsikringsselskabet bør dække udbedringen af skaden.

6. Jerndragere over terrassedør i stuen mod syd - uenighed om, hvorvidt der foreligger forhold, som udgør en skade

Tryg har anerkendt at skulle dække udgiften til reparation af jerndragere over vinduer på sydfacaden i forbindelse med soveafdelingen, 3 vinduespartier, i hvilken forbindelse der også er en terrassedør. Endvidere dækkes et kældervindue mod vest ved terrassen.

Vi har endvidere anmeldt et tilsvarende problem ved muren hen over den dobbelte terrassedør mod syd til stuen, samt hen over pigeværelsets vindue mod øst.

Forholdene ser lige så medtagne ud, og vi mener derfor, at forholdet skal dækkes på samme vilkår, som skaderne over de øvrige vinduer, som er anerkendt. Der er ingen forskel i skadens karakter og omfang.

7. Skorstenen - selskab anerkendt at dække 100 % ved reparation, men uenighed om værdifradraget, såfremt udskiftning er nødvendig. Endvidere uenighed om levetid for zinkinddækning fra 1983

Tryg anerkender at skulle bekoste reparation af skorstenen, men gør dog en 50 % forringelse gældende som følge af slid og ælde i tilfælde af, at skorstenen skal genopbygges.

Vores opfattelse er, at denne værdiforringelse er alt for stor, vi mener derfor den bør fastsættes til under 30 % og derfor, jf. forsikringsbetingelserne, bortfalde.

Zinkinddækningen ved skorstenen, som er utæt, mener Tryg har udlevet sin levetid, hvorfor Tryg ikke vil anerkende at skulle afholde udgiften til reparation/udskiftning.

Zinkinddækningen er - sammen med taget - fra 1983, og vi mener derfor, at levetiden for en sådan anordning burde være mange år endnu.

8.-10 Værdiforringelse generelt - omkostning ifølge tilstandsrapporten på 6.000 kr. til reparation - sagsbehandlingstid i Tryg

Som det er anført ovenfor anlægger Tryg en væsentlig forskellig vurdering af værdiforringelsen som følge af slid og ælde på skorsten og læmur. Forsikringsselskabet har anført, at der for begge deles vedkommende er tale om udsat murværk. Det virker ikke logisk, at der for skorstenen fastsættes en værdiforringelse på 50 %, mens der gældende for læmuren fastsættes en værdiforringelse på 80 %. Vi beder derfor ankenævnet om at foretage en vurdering af rimeligheden heraf.

Til brug for vurderingen skal det oplyses, at den bygningssagkyndige i den del af tilstandsrapporten, der vedrører 'skønnede reparationsudgifter' angiver disse til i alt 6.000 kr., hvilket naturligvis har spillet en rolle for vores beslutning om at købe huset til den udbudte pris uden prisnedslag.

Afslutningsvis skal vi anmode ankenævnet om at formå Tryg til at foretage en hurtig behandling af sagen. Der henvises i den forbindelse til den urimeligt lange sagsbehandlingstid, som Tryg har præsteret - dette på trods af, at vi gentagne gange både har skrevet og rykket for en stillingtagen fra Tryg. Som følge heraf bør enhver eventuel tvivl om tingenes tilstand i forbindelse med ejendommens overtagelse komme Tryg - og ikke os som forsikringstagere - til skade."

Selskabet har ved skrivelse af 9/8 2004 til nævnet bl.a. anført:

"**Læmur**

Muren vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1935.

Af tilstandsrapporten af 15. marts 2001 fremgår det på side 5, pkt. 3.3, at læmuren har fået karakteren K1, med beskrivelsen '*Revner i mørtelfuger*'.

Ved vores taksators besigtigelse den 19. marts 2003 og den 11. december 2003 kunne det konstateres, at læmuren ved trappen til kælderen er kraftigt nedbrudt, med mange ældre fugereparationer. Hvor muren virker som jordstøtte mod forhøjet haveniveau, er muren skudt kraftigt ud.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere, hvorvidt beskrivelsen i tilstandsrapporten har været retvisende for forholdet på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

En fritstående mur til jordstøtte er i sagens natur udsat for trykpåvirkning samt fugtpåvirkning fra jorden og vejrlig, hvorfor en sådan konstruktion har en væsentlig kortere levetid end f.eks. en facademur.

Vurderet ud fra den valgte konstruktion er de konstaterede revner og udbulinger klart udtryk for, at konstruktionen har udstået sin sædvanlige levetid, hvilket er årsagen til, at vi oprindeligt afviste erstatningspligten.

Vi har efterfølgende valgt at give dækningstilsagn til forholdet under hensynstagen til sagsforløbet, dog med fradrag for værdiforringelse.

Selv om fugerne partielt har været repareret tidligere, vurderes muren at være så nedslidt, at vedligeholdelsesreparation ikke længere er mulig, hvorfor udbedring alene kan ske ved nedrivning af eksisterende mur og opbygning af en tilsvarende.

Det forhold, at ejendommen er registreret som bevaringsværdig i klasse 2, og at læmuren udgør en væsentlig del af det arkitektoniske helhedsindtryk, gør ikke, at vi kan se bort fra den almindelige aldersbetingede nedbrydning, der er på muren, eftersom ejerskifteforsikringen ikke dækker æstetiske eller arkitektoniske forhold.

Ud fra alder, konstruktion, og de observationer vores taksatorer har gjort ved besigtigelserne, vurderes muren at være værdiforringet med 80 %.

Vi må derfor fastholde vores tidligere afgørelse og kan derfor alene yde erstatning svarende til 20 % af udgiften til nedrivning af eksisterende mur og muring af tilsvarende mur.

Vi vedlægger kopi at vores taksators billeder af læ/støttemur (bilag J)

Fundament ved terrassedør

Ved besigtigelse kunne det konstateres, at sokkel ved terrasse er løs. Sokkelstykke under terrassedøren er formentlig muret eller påstøbt efter egentlig sokkel er støbt.

Forholdet udbedres ved afhugning af løs sokkel og påstøbning af ny sokkel. Vores taksator har vurderet, at vedligeholdelses/reparationsudgiften ikke overstiger 3.000 kr.

En vedligeholdelses/reparationsudgift på 3.000 kr. på en ejendom fra 1935, kan ikke anses at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi må derfor fastholde vores tidligere afvisning, da der ikke er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi skal endelig bemærke, at det ikke er sandsynliggjort af vores kunde, at det nævnte forhold forelå på overtagelsestidspunktet.

Strøafstand på gulve

Ved vores taksators besigtigelse kunne det konstateres, at gulvene i ejendommen er udført i massiv bøgeparket med en strøafstand, der svinger mellem 80-90 cm.

Gulvene er lidt eftergivende og knirker enkelte steder, ligesom specielt gulvet i soveværelset ligger noget ujævnt. Der vurderes dog ikke at være nogen risiko for, at skade vil opstå som følge af strøafstanden.

Gulvene bærer i øvrigt præg af aldersbetinget slid og ælde og har ligget i ca. 70 år.

Der er i tilstandsrapporten på side 5 under pkt. 6.1 nævnt '*Partielt knirkende parketgulve*'.

Forholdet har fået karakteren K1.

Der var i 1935 ingen egentlige regler for strøafstanden under parketgulve. Den tømrer, der har lagt gulvet, har selv vurderet, hvilken strøafstand der var passende i den givne situation.

Gulvene er ikke lavet anderledes, end man gjorde for 70 år siden, og der er således ikke noget usædvanligt ved en strøafstand på mellem 80-90 cm.

Forholdet har ikke medført nogen skade på gulvene, og er ikke anderledes, end hvad man kan forvente af 70 år gamle gulve.

Vi må fastholde vores tidligere afvisning, da der ikke er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser i øvrigt til ankenævnskendelse nr. 49.155, 61.214 og 61.326, som omhandler gulve med større strøafstand.

Gulv i pigeværelse

Der er ved besigtigelse konstateret en ældre udskæring i gulvet på ca. 0,4 X 0,3 m, ude i den ene side af kammeret. Brædderne er efterfølgende lagt ned igen.

Derudover er der på gulvet rester af et gammelt afløb/faldstamme i vinduesniche i hjørnet, som stammer fra en håndvask, som efterfølgende er fjernet.

Værelset er ca. 6,5 m².

Gulvet bærer i øvrigt præg af aldersbetinget slid og ælde, og har ligget i ca. 70 år.

Der kunne ikke konstateres nogen risiko for skade på gulvet som følge af udskæringen eller faldstammen, ligesom der ikke er risiko for gennemtrædning.

Udskæringen og resterne af faldstammen er uden konstruktiv betydning, og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Vi kan i øvrigt bemærke, at udskæringen langs med parketstavene ikke ser anderledes ud end andre fuger i det ældre gulv.

Forholdet er af kosmetisk karakter, som ikke er omfattet af forsikringen.

Vi må derfor fastholde vores tidligere afvisning, da der ikke er en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Såfremt ankenævnet måtte skønne, at der er tale om en dækningsberettiget skade, må vi gøre gældende, at gulvet er værdiforringet med 60 %.

Dette begrundes i den besigtigelse vores taksator har gjort på stedet sammenholdt med en forventet maksimumlevetid på bøgeparketgulve på ca. 100 år.

Vi vil herefter kun kunne yde erstatning svarende til 40 % af udgiften til lægning af nyt gulv.

Vi henviser i øvrigt til ankenævnskendelse nr. 47.908, som omhandler gulv og trappe, der er angrebet af borebiller.

Vi vedlægger kopi af billeder fra vores taksators besigtigelse af gulvet (bilag K).

Vindue i pigeværelse

Ved besigtigelse, kunne det konstateres at vinduet på et tidspunkt har været skruet fast i forbindelse med opsætning af en forsatsramme, formentligt som led i en energibesparende foranstaltning.

Vores kunde har efter overtagelse af ejendommen afmonteret lister, der var sømmet på ramme og karm, hvorved venstre rammestykke er flækket.

Skaden på rammen var således ikke til stede på overtagelsestidspunktet.

Det er ikke lovligt efter bygningsreglementet at lukke redningsåbninger. Vinduet har dog ikke taget skade af denne ændring, og der kunne ikke konstateres råd eller anden nedbrydning i vinduet.

Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene vedrører bygningens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter.

Vi må derfor fastholde vores tidligere afvisning, da der ikke er en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi vedlægger kopi af billeder fra vores taksators besigtigelse (bilag L).

Jerndrager over terrassedør i stue mod syd
Ved vores taksators besigtigelse den 11. december 2003, kunne vores taksator konstatere, at vinduesoverligger over kældervindue på vestfacade højre vindue er kraftigt nedbrudt, og skaden vil udvikle sig hurtigt, idet vand har direkte adgang til overligger. Jerndrager bør blotlægges og rustbehandles, evt. udskiftes.

Overligger over 2 vinduer i sydfacade samt del af dør er nedbrudt og risiko for skade er stor. Der kan ses store bevægelser i murværk ved vederlag. Jerndrager bør blotlægges og rustbehandles evt. udskiftes.

Øvrige overliggere på ejendommen kan sikres ved almindelig vedligeholdelse af fuger.

Der er i tilstandsrapporten på side 5 pkt. 3.1 nævnt '*Nogle revner i mørtelfuger bl.a. ved vindue mod syd*'.

Forholdet har fået karakteren K1.

Vores taksator har ikke observeret nogen forhold på overligger ved dobbelt terrassedør mod syd til stue, samt henover pigeværelsets vindue mod øst, ud over hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det ses ikke sandsynliggjort af vores kunde, at forholdene skulle være anderledes end beskrevet af vores taksator den 11. december 2003.

Vi vedlægger kopi af vores taksators billeder og notater (bilag M) fra besigtigelsen den 11. december 2003.

Vi kan derfor ikke anerkende forhold over dobbelt terrassedør mod syd til stue, samt henover pigeværelsets vindue mod øst, som en dækningsberettiget skader på ejerskifteforsikringen.

Det er muligt, at der senere kan opstå skader på de nævnte vinduesoverliggere, men disse vil ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, såfremt der ikke bliver udført løbende vedligeholdelse af fugerne, som nævnt af vores taksator og i vores brev af 25. februar 2004.

Vi gør opmærksom på, at det tidligere er aftalt med vores kunde, at der skulle indhentes tilbud fra håndværker på udførelse af de anerkendte forhold vedr. vinduesoverliggere. Dette er aftalt på baggrund af, at skaderne snarest skal udbedres, da der ellers er risiko for yderligere udvikling i skaderne. En sådan yderligere udvikling vil ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi har endnu ikke modtaget tilbud fra håndværker.

Vi skal i den anledning minde vores kunde om, at vi, såfremt det måtte blive nødvendigt at udskifte jerndrager over vinduer frem for at lave partiel reparation med rustbehandling af de eksisterende jerndrager, vil gøre værdiforringelse på 70 % gældende i forbindelse med udskiftningen. Vi kan eventuelt foretage en konkret vurdering af forholdene, når der er åbnet op for den bagvedliggende konstruktion.

Skorsten

Vi har anerkendt skade på nedbrudte sten/fuger i skorstenspiben. Vi gør dog opmærksom på, at der vil være en værdiforringelse på 50 %, såfremt reparation ikke er muligt, og det viser sig nødvendigt med en ny opmuring af skorstenen.

Ved partiel reparation ydes 100 % dækning.

Værdiforringelsen er fastsat ud fra vores taksators besigtigelse af skorstenen, sammenholdt med den almindelige forventet levetid for en muret skorsten.

Derudover er der i tilstandsrapporten på side 6 pkt. 8.16 nævnt '*Partielt bgn. nedbrudte mørtelfuger i skorsten til oliefyr*'.

Forholdet har fået karakteren K1.

Vi må derfor fastholde vores tidligere afgørelse omkring værdiforringelse for skorstenen.

Zinkinddækning på skorstenen fra 1983 er utæt.

Vi har afvist dækning pga. almindelig udløb af levetid for bygningsdelen.

Der er en normal forventet levetid på zinkinddækninger på ca. 15-20 år.

Derudover ses det ikke sandsynliggjort af vores kunde, at forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen den 1. august 2001.

Alene af denne grund er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi må derfor fastholde vores tidligere afvisning.

Sluttelig kan vi anføre, at tillæg til tilstandsrapporten ikke er en del af tilstandsrapporten, og at ejerskifteforsikringen derfor ikke hæfter for eventuelle forkerte oplysninger i denne."

Parterne har herudover ytret sig yderligere om forholdene, herunder sagsbehandlingstiden.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 15/3 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skader; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Nogle revner i mørtelfuger bl.a. over vinduer mod syd.
	3.3 Læmure	K1		Revner i mørtelfuger.
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Partielt knirkende parketgu-ve.
…				
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K1		Partielt bgn. nedbrudte mørtel-fuger i skorsten til oliefyr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvad dækker forsikringen**

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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da forsikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

Forsikringen dækker ikke

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.

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnittet: Hvad dækker forsikringen.

Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

…

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers levetid."

Nævnet har fået forevist billeder af læmuren, gulve og vindue i pigeværelset og terrassedør mod syd.

Nævnet udtaler:

Læmur:

Efter at have gennemgået sagen, herunder de tilsendte fotos af læmuren, finder nævnet det godtgjort, at den beskadigede mur er værdiforringet i en sådan grad, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning. Nævnet kan ikke kritisere den af selskabet foretagne afskrivning.

Zinkinddækning ved skorsten:

Da der ikke i tilstandsrapporten er anført, at zinkinddækningens levetid er udløbet, finder nævnet, at selskabet skal erstatte 20 % af udgifterne til nye inddækninger.

Skorsten:

Nævnet finder ikke anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Jerndrager over vindue mod syd:

Forholdet er efter nævnets opfattelse korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

De øvrige forhold udgør efter nævnets opfattelse ikke dækningsberettigende skader, enten fordi husets værdi eller brugbarhed ikke nedsættes væsentligt (udskæring i gulv og blokeret vindue i pigeværelse), eller fordi forholdet ikke udgør en skade henset til husets alder (strøafstand).

Nævnet finder ikke anledning til at kritisere selskabets sagsbehandling.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal erstatte klageren 20 % af udgifterne til zinkafdækning ved skorsten.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann