779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 70.622:

xxxxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxx xxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

BG Forsikring
Borupvang 4
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 BG Forsikring, klager over selskabets afgørelse i forbindelse med anmeldelse af diverse skader på den forsikrede ejendom. Klagen angår tillige selskabets sagsbehandling.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1975. I 1980 er opført overdækket terrasse og garage/udhus.

Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 25/4 2005.

Om sagsforløbet fremgår af sagen, at klageren i skadeanmeldelsen underskrevet og dateret 22/2 2006 anmeldte 15 forhold og oplyste, at skaderne var opdaget i juli 2005 og løbende. I anmeldelsen er oplyst, at en del af de anmeldte skader er udbedret.

Anmeldelsen er indgangsstemplet i selskabet den 9/3 2006, og den 10/3 2006 bekræftede selskabet modtagelsen af anmeldelsen og oplyste, at selskabet ville tage initiativ til en besigtigelse. Af skrivelsen fremgår endvidere:

> "I må derfor ikke få repareret skaden eller fjerne noget af det beskadigede uden først at aftale det med os. I har dog pligt til at sørge for, at skaden ikke udvikler sig yderligere.
>
> I skal vide, at vi først kan tage stilling til, om l kan få erstatning over ejerskifteforsikringen, når vi har modtaget rapport fra skadekonsulenten.
>
> Vi skal også gøre jer opmærksom på, at l har en selvrisiko på 11.000 kroner på ejerskifteforsikringen for hver anmeldt skade, dog højst 27.000 kroner."

En skadekonsulent besigtigede skaderne den 28/3 2006 og udarbejdede rapport dateret 16/5 2006. Ved skrivelse af 18/5 2006 til klageren anerkendte selskabet at erstatte en del af de anmeldte skader, medens andre blev afvist. Ved skrivelse modtaget i selskabet 19/6 2006 beklagede klageren sig over selskabet afgørelse, herunder at selskabet vel vidende, at en del af skaderne var udbedret, havde sendt en taksator på besigtigelse og derefter afvist dækning. Parterne førte herefter en omfattende korrespondance, som er forelagt for nævnet. I den forbindelse blev anmeldt yderligere fire forhold, som selskabet ønskede at besigtige. Efter anmodning fra klageren blev besigtigelsen foretaget af en anden taksator end den, som havde foretaget første besigtigelse. Besigtigelsen blev foretaget 30/10 2006, og rapporten er dateret 31/10 2006.

Den 10/11 2006 indbragte klageren sagen for ankenævnet. I klageskrivelsen er bl.a. anført:

> "Da vi overtog huset 1. Juli 2005, overtog vi et hus med mange store skader, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Eksempelvis:
>
> • Ulovlige og defekte el - installationer
> • Utætte og faldefærdige vinduer og rammer samt defekte og utætte yderdøre
> • Ødelagte lofter
> • Ødelagt murværk med følgende frostskader
> • Osv. Osv. Osv.
>
> Vi går i gang med at få udbedret skaderne på huset; igen, vores bankrådgiver understreger at det er i disse situationer vi vil kunne få hjælp af vores forsikringsselskab, for det er præcis det ejerskifteforsikringen er til for. Derfor tager vi kontakt til forsikringsselskabet med en forventning om at det vil dække vores udgifter i forbindelse med renovering og forbedring af huset/husets skader. Da synsmanden ankom til vores adresse var han utroligt devaluerende og gjorde meget ud af at fortælle os, at vi INTET ville få dækket, da vi havde fået udført forbedringerne på forhånd. Synsmanden fortsatte, at nu var han selv tømrer, og han vidste godt at håndværkere ville sige hvad som helst for at tjene penge!! Underforstået, at de

tømrer-snedkere vi havde haft til at vurdere vores vinduer og døre m.m. løj op i vores åbne ansigter! Tømrer-snedkerne vurderede bl.a. at vinduer og døre max. ville holde et år fra overtagelsesdatoen. Så sådan bliver vi, vores omgivelser og fagligt dygtige håndværkere, vi har fået hjælp fra, altså vurderet fra BG - Forsikrings side!!

Det regner ind af begge yderdøre, vinduerne er i så dårlig en stand at de snart falder ud af deres rammer - de er i så dårlig en stand at de ikke må og kan åbnes (Samtlige døre og vinduer skal skiftes nu) - lofter, vi risikerede ville brage ned om ørerne på os - ulovlige og defekte el - installationer - osv. osv. osv.

Alligevel vil BG - Forsikring ikke påtage sig sit ansvar og leve op til vores mere end rimelige forventninger og indfri den vejledning vi har modtaget omkring ejerskifteforsikringen!!"

Selskabet har over for nævnet i skrivelse af 16/1 2007 anført:

"**1. Huller i lofter**
Vores kunde anmelder, at sælger er gået igennem nogle steder, samt at lofterne var ukorrekt og uforsvarligt sat op.

Fordi alle lofter er skiftet ud inden besigtigelsen, har vores skadekonsulent ikke haft mulighed for at besigtige eventuelle skader, for derigennem at konstatere om forholdet berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen.

Der var en fugtskade, som allerede nævnt i tilstandsrapportens punkt 5. 1. Her står: I badeværelse er der i loftet enkelte loftpaneler, der er lidt mørke efter fugtpåvirkninger og fugtdeformede. Der er desuden fugtmarkeringer og fugtskjolder på flere andre loftpaneler.

Forholdet er afvist med henvisning til vilkårenes punkt 7 A. Her kan l se, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Fordi forholdet var udbedret ved besigtigelsen, har vi også henvist til vilkårenes punkt 8. Her står, at sikrede skal anmelde skaden hurtigst muligt efter, at de får kendskab til skaden. Udbedring af skaden må ikke finde sted, før BG Forsikring skriftligt har accepteret dette, ligesom BG Forsikring skal godkende udbedringsmetoden.
…
2. Ulovligt el
Vores kunde anmelder, at el-installationer i hele huset og i garagen er ulovlige og at alle de gamle stikkontakter var slået i stykker.

Fordi forholdene ved el-installationen allerede var lavet inden besigtigelsen, har vores skadekonsulent ikke haft mulighed for at besigtige forholdene, for derigennem at konstatere om forholdet berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen. Også disse forhold er afvist med henvisning til vilkårenes punkt 8.
…
3. Vinduer er nedbrudte

Vores kunde anmelder, at vinduer ikke kan tåle, at blive lukket op, fordi så kan de ikke lukkes igen.

Vi har anerkendt, at erstatte vinduerne i badeværelse, bryggers og køkken. Køkkenvinduet kunne repareres. Vi har i den her forbindelse nedskrevet vores kundes resterende selvrisiko med 10.500,00 kroner.

Fordi vinduet i stuen er skiftet ud inden besigtigelsen, har vores skadekonsulent ikke haft mulighed for at besigtige vinduet, for derigennem at konstatere om forholdet berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen.

Forholdet er afvist med henvisning til vilkårenes punkt 7 A, fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapportens punkt 4.1 står der, at 'I terrassedøren til soveværelset i facaden mod vest er dørbladet lettere nedbrudt for neden i de to nederste tværposter under termoruden, og hvor der desuden også er en vis delaminering af stavene'. I punkt 4.2 står der, at 'I det rumhøje vinduesparti til stuen i gavlen mod vest er karmene nedbrudte for neden'.

Da forholdet var udbedret ved besigtigelsen, har vi også henvist til vilkårenes punkt 8.

…

4. Loftlemmen var flækket og svag

Vores kunde anmelder at den gamle loftslem var for farlig at gå på.

Fordi loftlemmen er skiftet ud inden besigtigelsen, har vores skadekonsulent ikke haft mulighed for at besigtige loftlemmen, for derigennem at konstatere om forholdet berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen.

Da forholdet var udbedret ved besigtigelsen, har vi henvist til vilkårenes punkt 8.

…

5. Sokkel og murværk er repareret

Vores kunde anmelder, at soklen og udvendigt murværk er repareret flere steder.

Fordi soklen og murværk er repareret inden besigtigelsen, har vores skadekonsulent ikke haft mulighed for at besigtige forholdene, for derigennem at konstatere om forholdet berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen. Jeg henviser til vilkårene punkt 8.

Herudover er sokkel og murværk i øvrigt også nævnt i tilstandsrapporten. Jeg henviser til rapportens punkt 1.2, at 'I fundamentet under gavlen mod vest er der en enkelt revne under det rumhøje vinduesparti til stuen'. I punkt 3.1 står der, at 'I facadevæggen mod øst er træbeklædningen mellem vinduet til køkkenet og bagdøren, og som profilerede krydsfinerplader, lettere nedbrudte for neden'.

I tilstandsrapportens punkt 3.3 står der, at 'I læmuren mod syd i forlængelse af gavllem mod vest er der i afdækningen enkelte teglsten, der er lidt løstsiddende nærmest facademuren mod syd'.

Derfor er forholdene også afvist med henvisning til vilkårenes punkt 7 A, fordi forholdene er nævnt i tilstandsrapporten.

…

6. Hul i terrassetag

Vores kunde anmelder, at der er flere huller i terrassetaget.

Forholdet er dækket af forsikringen med en selvrisiko på 11.000,00 kroner. Fordi reparationsbeløbet er under selvrisikoen, har vi nedskrevet vores kundes resterende selvrisiko.

7. Linoleumsgulv i bryggers

Vores kunde anmelder, at der er vådt under linoleumsbelægning i bryggerset.

Fordi gulvbelægningen er skiftet inden besigtigelsen, har vores skadekonsulent ikke haft mulighed for at besigtige forholdene, for derigennem at konstatere om for forholdet berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen. Jeg henviser til vilkårenes punkt 8.

…

8. Gulv på gæstetoilet

Vores kunde anmelder, at der er vådt under gulvbelægning (samme problem som i bryggers), og at der er store ridser i håndvask og toilet.

Fordi delene er skiftet ud inden besigtigelsen, har vores skadekonsulent ikke haft mulighed for at besigtige de anmeldte, for derigennem at konstatere om forholdet berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen.

Da forholdene var udbedret ved besigtigelsen, har vi henvist til vilkårenes punkt 8.

…

9. Forholdene ved badeværelset

Vores kunde anmelder, at klinker og gulv var revnede, rørene rustne, badekar og håndvaske havde store ridser og manglede emalje flere steder.

Ved besigtigelsen kunne vores skadekonsulent konstatere, at badeværelset som oplyst af vores kunde i anmeldelsen - er totalt renoveret.

Fordi de anmeldte forhold allerede er skiftet ud inden besigtigelsen, har vores skadekonsulent ikke haft mulighed for at besigtige de anmeldte, for derigennem at konstatere om forholdet berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen.

Forholdene var udbedret ved besigtigelsen. Vi har henvist til vilkårene, punkt 8.

Forholdene også afvist med henvisning til vilkårenes punkt 7 A, fordi forholdene er nævnt i tilstandsrapporten. Jeg henviser til tilstandsrapportens punkt 9:

9.1: 'I badeværelset er der i gulvet revner i to gulvklinker.
l badeværelset og herunder i brusenichen er der på gulvet flere gulvklinker, der lyder skrukke ved bankning. Note: Dette, at gulvklinkerne lyder skrukke ved bankning betyder, at gulvklinkerne ikke er fuldtklæbende til underlaget og med en deraf følgende forøget risiko for revnedannelser, hvis der tabes en tung genstand ned på de pågældende gulvklinker'.

9.2: 'I badeværelset er der en mindre revne i en enkelt vægflise på bagmur facade under vinduet, og der er lidt afskalninger af enkelte fliser på den nederste lysning til vinduet'.

9.3: 'I badeværelset er der revnedannelser og med lidt udfald af fugemasse i fugerne i de indadgående hjørner mellem den indvendige væg mod bryggerset og væggen mod fordelingsgangen, samt mellem den indvendige væg mod bryggerset og mod bagmuren, samt mod bagmuren og den indvendige væg mod værelset'.
9.8: 'I badeværelse er der et par mindre afskalninger af emaljen i håndvaskene. I badeværelset er der en mindre afskalning af emaljen i badekarret'.
…

10. Manglende gulvbelægning under faste skabe
Vores kunde anmelder, at skab er fjernet og 60 x 60 cm klinker manglede.

Vi har afvist, at dække dette forhold over ejerskifteforsikringen. Der er flere årsager til vores afvisning.

Fordi gulv er skiftet ud inden besigtigelsen, har vores skadekonsulent ikke haft mulighed for at besigtige de anmeldte, for derigennem at konstatere om forholdet berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen.
…
Herudover mener vi ikke, at den omstændighed, at der ikke er gulvbelægning under faste skabe, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. …

11. Defekt gulv i soveværelse
Vores kunde anmelder, at gulvet er defekt. Det drejer sig om et stykke gulv bag radiatorrøret. Vi har valgt, at anerkende dette lille forhold, og vi har derfor nedskrevet vores kundes selvrisiko med 500,00 kroner.

12. Utæt nedløbsrør
Vores kunde anmelder, at nedløbsrøret var utæt og ikke fastgjort. Vi har oplyst vores kunde om, at forholdet er dækket af forsikringen. Derfor er vores kundes restselvrisiko yderligere nedskrevet med 500,00 kroner.

13. Indvendige døre
Vores kunde anmelder, at indvendige døre er i dårlig stand og folien flere steder falder af samtlige døre. Flere af dørene kan heller ikke lukkes ordentligt eller låses.

Fra vores skadekonsulent har vi fået oplyst, at der er tale om 30 år gamle døre, som er naturligt slidte på grund af alder og brug. Derfor har vi oplyst vores kunde om, at vi desværre ikke kan hjælpe med erstatning for forholdet med dørene.

Den omstændighed at dørene efter 30 års brug er naturligt slidte, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg henviser til vilkårenes punkt 6 B, som tidligere er citeret her i brevet.

Herudover henviser jeg til vilkårenes punkt 7 G. Her kan l se, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

14. Alle døre, vinduer og karme skal males

Vores kunde anmelder, at alle døre, vinduer og karme selvfølgelig skal males igen ved udskiftning.

Dette punkt hænger sammen med punkt 3, som drejer sig om vinduerne. Vi har oplyst til vores kunde, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifter til malerarbejde, da beløbet til de vinduer, som vi erstatter, er fastsat ud fra at vinduerne er færdigmalede. Døre og karme har vi taget stilling under punkt 13.

15. Ovnen i køkkenet
Vores kunde anmelder, at ovnen gik i stykker den første uge, de havde huset.

Fordi ovnen er skiftet ud inden besigtigelsen, og vores kunde ikke har gemt den ovn, som anmeldelsen drejer sig om, har vores skadekonsulent ikke haft mulighed for at besigtige de anmeldte, for derigennem at konstatere om forholdet berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen.
…
Det er skadeafdelingen i Topdanmark, der vurderer dækning
Det er *ikke* kutyme, at bankrådgiveren involverer sig i skadebehandlingen og giver dækningstilsagn i konkrete skadesager. Det er alene ejerskifteskadeafdelingen her i Topdanmark, der tager stilling til dette.

Hvis vores kunde får sin bankrådgiver fra BG Bank til at bekræfte over for os, at bankrådgiveren har lovet vores kunde dækning for de anmeldte forhold, så vil vi naturligvis konkret revurdere ud fra de oplysninger, som vi får fra bankrådgiveren i så fald.

Vi har imidlertid ikke modtaget materiale fra vores kunde, der dokumenterer dette, og vi har ikke modtaget henvendelse fra BG Banks bankrådgiver om dette. Derfor må vi fortsat lægge til grund, at et sådant tilsagn ikke undtagelsesvist er givet til vores kunde ved en fejl fra BG Banks/bankrådgiverens side.
…
16. Utæt tag på garagen
Ved vores skadekonsulents besigtigelse på ejendommen, kunne han ikke konstatere, at taget var utæt, fordi der er ikke tegn i tagkonstruktionen på, at der er trængt vand ind. Rummet var fyldt med papkasser, som heller ikke sås opfugtet. Herudover var der heller ikke tegn på vand eller fugt på betongulvet. I ugen op til besigtigelsen havde det regnet forholdsvis meget, og dermed var forholdene for konstatering af eventuel utæthed gunstig.

Det er skadekonsulentens vurdering, at der ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der heller ikke er nærliggende risiko for skade.
…
17. Manglende underlag eller understrygning af tagsten
Ved vores skadekonsulents besøg på ejendommen kunne han ikke konstatere tegn på skader. Vores kunde har anmeldt, at der mangler undertag eller understrygning.

Tagstenene er af typen B & C - komplette tagsten dobbelt S, som har indbygget en såkaldt Danflock Systemfuge. Denne type tagsten kræver ikke hverken undertag eller understrygning.

Der er ikke skade eller nærliggende risiko for skade. Der er der ikke tale om et forhold, der er omfattet af forsikringen. Jeg henviser til vilkårenes punkt 6 A, som er nævnt tidligere i dette brev.

18. Utæt bryggersdør mod øst
Ved vores skadekonsulents besøg på ejendommen kunne han kun se en lille udtørret fugtskjold på klinkegulvet lige inden for døren. Det var dog ikke muligt at konstatere, om det skyldes en utæt dør, utæt fuge under døren, måske den omstændighed at nogen på et tidspunkt har glemt at lukke døren, stillet en våd paraply eller måske har sat vådt fodtøj på måtten inden for døren.

Der var ikke yderligere tegn på fugt/vand ved døren, selv om det havde regnet meget kraftigt.

Der er ikke tale om et forhold, der er dækket af forsikringen, fordi skadeårsagen ikke kan siges at være et forhold ved døren, men lige så godt kan skyldes den almindelige daglige brug af ejendommen.

Hvis nævnet til trods for dette lægger til grund, at den lille udtørrede fugtskjold kommer fra en utæthed ved selve døren, gør vi opmærksom på, at der ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en nærliggende risiko for skade. Forholdet nedsætter heller ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Jeg henviser igen til vilkårenes punkt 6 A.

19. Utæt fordør mod nord
Ved besigtigelsen var der ingen fugt/vand ved døren. Dog var der en lille udtørret fugtskjold lige inden for døren. Døren er indadgående og ikke monteret med tre-punkts-lukke. Det er helt naturligt, at der kan komme lidt vand ved fx slagregn eller kraftigt regnvejr.

Vi mener ikke, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en nærliggende risiko for skade, og forholdet nedsætter heller ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Jeg henviser igen til vilkårenes punkt 6 A."

Selskabet har vedrørende de forhold, som var udbedret inden besigtigelsen anført, at såfremt klageren kan dokumentere forholdene via fotos, vil selskabet revurdere sin afgørelse.

Klageren har i skrivelse af 20/3 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er målløse!!
Topdanmark beskylder os for at lyve og handle ud fra en ond og bevidst tænkning om at vi vil snyde os til deres penge!!
Det er dybt kritisable og klart injurierende påstande Topdanmark fremfører!! Vi tager på det kraftigste afstand fra en sådan udmelding og adfærd fra deres side!!!

Vi overtog vores hus den 1/7 - 05; og efterhånden som vi stødte på problemer der skulle udbedres med det samme, måtte vi naturligvis tage fat på disse problemer hurtigst muligt. På et tidspunkt spurgte vores bankrådgiver om vi havde tænkt over, at lige præcis de problemer vi stod i med huset og skadernes omfang, var det vi havde købt ejerskifteforsikringen til?? Det havde vi ikke tænkt over, men på rådgiverens opfordring anmeldte vi så skaderne til vores forsikringsselskab. Ja, faktisk havde vi fravalgt at fortsætte med BG forsikring som vort forsikringsselskab, og havde flyttet selskab - dette selskab havde på vores opfordring givet os tilbud på en ejerskifteforsikring der kostede omkring 14000,- kroner, hvilket vores bankrådgiver påpegede kunne gøres meget billigere i BG forsikring. Derfor købte vi alligevel ejerskifteforsikring via BG forsikring i stedet, hvor vi gav små 3000,- kroner mindre end eget selskab. Gid vi aldrig havde købt ejerskifteforsikringen hos BG forsikring Topdanmark!!!

At vi har udbedret huset i takt med at problemerne blev afdækket var en nødvendighed - og problemerne begyndte dag 1 med at vinduerne ikke kunne lukkes igen, vand under linoleumsgulv, defekte og livsfarlige el-installationer osv. osv. osv. ja, med det tidsperspektiv Topdanmark opererer med, kunne vi stadigvæk have boet i en faldefærdig rønne med et spædbarn i huset!!!!!

Den 30/10 - 06, hvor deres synsmand, F.A., var her; sagde han bl.a. at hoveddøren klart skulle udskiftes, da dens stand var alt for ringe og han kunne sagtens se at vandet stod ind bl.a. ved hoveddøren og i garagen; men han gik tilbage på kontoret og skrev noget helt andet!!

Det er også med stor undren at BG forsikring/Topdanmark fortæller vi ikke ville have den første synsmand herud anden gang; for Topdanmark glemmer at fortælle hvorfor. Derfor vil vi endnu engang redegøre for, hvorfor vi ikke vil have Aa.S. her: Aa.S. var arrogant og devaluerende under hele sit besøg - at den tømrer vi havde til at gennemgå hele huset sagde at vinduer og døre max. holdt et år efter overtagelsesdato - var Aa.S. fuldstændig hoverende over: 'Jeg er selv tømrer, og de håndværkere vil sige hvad som helst for at tjene penge!' Aa.S. gik rundt i huset og kommenterede konsekvent på de anmeldte skader, at vi intet ville få i erstatning... - på mit spørgsmål om hvorfor han så i det hele taget var kommet, da selskabet på skrift var gjort bekendt med at udbedringerne var foretaget løbende, havde han intet fornuftigt svar på. Så, en sådan adfærd vil vi simpelthen ikke finde os i, ej heller udsættes for igen!

Det er tydeligt at BG forsikring/Topdanmark vil miskreditere os samtidig med de beskriver os som notoriske kværulanter!!

Igen, eftersom vi ikke havde tænkt at anmelde skaderne, på trods af at vi havde investeret i en ejerskifteforsikring, blev anmeldelsen derfor først foretaget da vores bankrådgiver opfordrede os til det. Havde hun været i tvivl om at det kunne være et problem at skaderne allerede var udbedret, havde hun intet sagt!! Vores bankrådgiver er løbende blevet informeret om samtlige nødvendige tiltag vi har taget i forbindelse med hus."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
…
7 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden."

Nævnet udtaler:

Klageren har ved udbedring af skaderne, inden selskabet har haft lejlighed til at besigtige disse, bragt sig i en dårlig bevismæssig situation.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder skadeanmeldelsen, korrespondancen mellem parterne, skadekonsulenternes rapporter samt korrespondancen i forbindelse med nævnets behandling af sagen, finder nævnet af de af selskabet anførte grunde ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse eller selskabets sagsbehandling.

Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at dække ud over det anerkendte, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann