

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 100094:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 8/7 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I stuen er der en brændeovn. tidlige ejer har brugt brændeovnen meget. Vi har i den tid vi har boet i huset aldrig brugt brændeovnen i vinteren 2021 begynder der at løbe, løbesod ned af væggene i stue, køkken og badeværelse.

I nogen tid, rengør jeg vægge og gulve. Vi kontakter vores eget forsikringselskab, som mener at det er ejerskifteforsikringen der skal dække skaden.

Vi mener ikke kalde er beskrevet rigtig i tilstandsrapporten. En så alvorlig skade kan ikke være en k1.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at ejerskifteforsikringen dækker udbedring af skaden."

Selskabet har i brev af 22/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører løbesod ved skorsten, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning samt, at klager ikke har benyttet skorstenen siden overtagelsen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. august 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 13. maj 2022 anmelder klager, at der løber sod ned af væggene. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 23. maj 2022 afviser DBF dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning om løbesod. Klager er uenig og oplyser, at skorstenskernen er flækket. Korrespondance mellem klager og DBF er fremlagt af klager. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag C**.

Den 26. august 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 31. august 2022 fremlægges som **bilag D**. Supplerende fotos fra DBF's besigtigelse fremlægges som **bilag E**.

Den 22. september 2022 afviser DBF dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning og den manglende udbedring heraf. Klager er uenig og fremsender den 5. februar 2023 udtalelse fra [skorstensfejermester] af den 7. oktober 2022. Udtalelsen fra [skorstensfejermesteren] er fremlagt af klager.

Den 6. februar 2023 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, hvor klager den 14. marts 2023 fremsender ny udtalelse af den 13. marts 2023 fra [skorstensfejermesteren] samt notat af den 31. maj 2023 fra [klagerens rådgivende ingeniør]. Udtalelse fra [skorstensfejermesteren] samt notat fra [klagerens rådgivende ingeniør] er fremlagt af klager.

Den 29. juni 2023 fastholder DBF afvisning af dækning.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager mener, at skorstenen er klart forkert anmærket i tilstandsrapporten og kræver derfor, at DBF skal dække en udbedring af skaden. Det formodes, at udbedringen omfatter den af [klagerens rådgivende ingeniørs] anførte udbedringsmetode.

Klager har til støtte for sit krav fremlagt udtalelser af den 7. oktober 2022 og den 13. marts 2023 fra [skorstensfejermesteren] samt notat af den 31. maj 2023 fra [klagerens rådgivende ingeniør].

Der er tale om husets oprindelige fuldmuret skorsten fra 1928, der udover udskiftningen af inddækningen i 2008 (jf. sælgers oplysning) fremstår som opført. Der er tilsluttet en brændeovn til skorstenen, som ikke har været anvendt siden overtagelsen, ligesom skorstenen er lukket i toppen med en flise.

Ved DBF's besigtigelse kan det konstateres, at der på skorstensdelen i loftsrummet trænger løbesod ud ved flere mørtelfuger, som er revnet og udfaldne særligt mod etageadskillelsen. Ifølge be-

Ankenævnet for Forsikring

3.

100094

sigtigelseskonsulenten er revnerne udtryk for almindelig slitage eller fremkommet ved en skorstensbrand (hvor sidstnævnte afkræftes af [skorstensfejermesteren]). Udvendigt på skorstenspiben ses der udfaldne og manglende fuger på skorstenspiben.

Ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 14. juli 2020 blev skorstenen K1-anmærket (mindre alvorlig skade) under pkt. 1.16, litra A med følgende beskrivelse.

1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstenen er i tagrum med løbesod.
	K1	Skorstenen har nedbrudte og udfaldne fuger

Der er mellem parterne enighed om, at løbesoden skyldes indtrængende fugt via utætte og manglende mørtelfuger i skorstenspiben. Ifølge [skorstensfejermesteren] er mørtelfugerne ikke vurderet korrekt i tilstandsrapporten, da fugeskaderne ikke primært var af kosmetisk karakter, idet løbesoden ved [skorstensfejermesterens] anden besigtigelse i marts 2023 var blevet markant værre siden [skorstensfejermesterens] første besigtigelse i oktober 2022. Skaderne på skorsten er ifølge [klagerens rådgivende ingeniør] undervurderet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skal ikke anmærke forhold, som består i den almindelig løbende vedligeholdelse af huset. Karakteren K1 er ikke udtryk en kosmetisk skade (som har karakteren K0) men for en mindre alvorlig skade, der kræver umiddelbar vedligeholdelse for at undgå yderligere skadeudvikling, når den er lokaliseret i husets klimaskærm og udsatte bygningsdele.

Skorstenspiben er en særlig udsat bygningsdel, hvorfor selv mindre revner i skorstenens mørtelfuger kan udvikle sig og give anledning til tiltagende fugt- og vandindtrængning pga. af skiftevis indtrængende vand og frost over blot en enkelt vinter. Uddrag af Sikkerhedsstyrelsens "Oversigt over byggeskik og byggeteknik" fremlægges som **bilag F**.

Selvom DBF ikke er uenig i, at fugeskaderne på skorstenspiben mere 2 år efter overtagelsen må betegnes som mindst en alvorlig skade (K2), har hverken [skorstensfejermesteren] eller [klagerens rådgivende ingeniør] ikke uden nærmere begrundelse belæg for at udtale, at fugeskaderne var lige så alvorlige ved den bygningssagkyndiges gennemgang den 14. juli 2020.

Klager har derfor ikke godtgjort, at skorstenen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 (da anmærkningen af mørtelfugerne under pkt. 1.16, litra A omfatter både skorstenspiben og skorstensdelen i loftsrummet), ligesom klager i øvrigt ikke har iagttaget sin almindelige tabsbegrænsningspligt ved endnu ikke at have udbedret K1-anmærkningen mere end 2 år efter overtagelsen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 10/9 2023 bl.a. anført:

"Klager ønsker at gøre opmærksom på følgende forhold som svar på indklagedes svar den 13.08.2023

Der er gennem sagkyndige påpeget at K1 klassificeringen omkring skorstenen og mangleterne ikke anses for retvisende. Klassificeringen skulle være højere K2 eller K3. Dokumenterne hertil er fremsendt tidligere. Dette af henholdsvis af en fagkyndig skorstensfejer omkring løbesoden, samt af [klagerens rådgivende ingeniør] omkring den flækkede skorstensskærne.

Den omtalte betydeligt flækkede skorstensskærne er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og må defineres som en alvorlig skade. Som skjult skade skal denne dækkes af Dansk Boligforsikring.

Det er ikke påvist af Dansk Boligforsikring at løbesoden ikke er opstået som følge af den flækkede skorstensskærne. Den omtalt sod i tilstandsrapporten, omtaler ingen tidligere løbesodsskader i de rum som klagen omhandler. Derved kunne de være opstået som baggrund af en skjult skade, der skal være dækket under ejerskifteforsikringen.

Løbesod angivet som kosmetisk af karakter, har på købstidspunktet ikke givet køber anledning til bekymringer. Havde K-klassificeringen været angivet korrekt, villet køber have set sagen anderledes på købstidspunktet.

Sælger har angivet til Dansk Boligforsikring at der ikke har været problemer med skorstenen siden den sidste reparation for 12 år siden, hvilket dengang burde have undret Dansk Boligforsikring. Især da man i sin behandling af denne klage, henviser til hvad man skulle have gjort på overtagelsestidspunktet, til trods for at der var tale om kosmetisk karakter. Hvis der dengang ingen skader var og køber blev informeret om det kosmetiske problem, hvorfor skulle køber så være vidende om evt. nødvendige skadesudbedringer. Bør Dansk Boligforsikring ikke indhente udtalelser/skadesrapport fra den daværende skorstensfejer i forbindelse med sælgers oplysninger for at få disse verificeret?

Endeligt

fejl i tilstandsrapporter, hvoraf de næsten 500 sager involverer Dansk Boligforsikring som absolut topscorer. Langt foran næste forsikringsselskab.

skal det nævnes at ankeklagenævnet på hjemmesiden angiver at have behandlet næste 2000 sager omkring

I en stor del af disse sager er der givet helt eller delvist medhold til klager, hvor det især er tydeligt at tilstandsrapport klassificering og ordlyden til disse, har været mangelfuld.

De afgørelser vi har læst, har haft et udgangspunkt hvor man fra Dansk Boligforsikring afviser klager, og henviser til tilstandsrapporter og beskrivelser. Afgørelserne viser dog at beskrivelser i sin ordlyd, skal beskrive de faktiske forhold for skaden, og at skader som følge af andre forhold på samme punkt i tilstandsrapporten, men som ikke er nævnt skal dækkes af forsikringsselskabet.

Ligeledes viser afgørelserne at der lægges stor vægt på udtalelser fra fagfolk og ingeniører, hvorfor vi igen henviser til de sagkyndiges bemærkninger omkring fejl i K1 klassificeringen, samt den skjulte skade i forbindelse med den flækkede skorstensskærne."

Selskabet har i brev af 2/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers seneste høringssvar, som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse.

Klager anfører, at den omtalte betydeligt flækkede skorstenskærne ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er usikkert, om klager med betegnelsen 'flækkede skorstenskærne' mener den opmurede del af skorstenen i loftsrummet eller at skorstenen er udført med isolerende kerne, som er flækket eller et helt tredje forhold.

DBF bemærker derfor, at hverken [skorstensfejermesteren], [klagerens rådgivende ingeniør] eller DBF's besigtigelseskonsulent påpeger, at skorstenen er udført med isolerende kerne (Isokern eller lignende) og at denne i øvrigt skulle være flækket, ligesom klager ikke har fremlagt fotodokumentation heraf.

Hvis klager kan dokumentere, at skorstenen er udført med isolerende kerne og denne er beskadiget, vil DBF foretage en fornyet behandling af sagen på baggrund af disse nye oplysninger. På nuværende tidspunkt foreligger der ikke nærmere oplysninger, som understøtter, at skorstenens kerne er flækket, hvorfor det påhviler klager at godtgøre, at der er skader på skorstenen udover tilstandsrapportens anmærkninger.

Klagers høringssvar giver i øvrigt ikke anledning til yderligere bemærkninger."

Til dette har klageren fremsendt mail modtaget af nævnet 13/10 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Klager ønsker at korrigere for en fejlopfattelse i forrige svar. Således delen omkring den flækkede skorstenskærne tages ud af forrige svar. Vi beklager at tidligere korrespondance som er afklaret, er blevet medtaget igen. Dette er alene et tegn på forvirring og frustration. Vi nærmer os vinterhalvåret, hvor vejret igen vil kunne skabe yderligere skade på huset som også beskrevet i skorstensfejerens rapport.

Klager fastholder dog følgende punkter som er blevet præciseret yderligere.

Der er gennem sagkyndige påpeget at K1 klassificeringen omkring skorstenen og manglerne, ikke anses for retvisende. Klassificeringen skulle være højere. Dokumenterne hertil er fremsendt tidligere. Udsnit heraf se herunder. Dette er påpeget af en fagkyndig skorstensfejer omkring løbesoden, samt af [klagerens rådgivende ingeniør].

...

Den omtalt sod i tilstandsrapporten, omtaler ingen tidligere løbesodsskader i de rum som klagen omhandler. Der er ingen noter vedr. muligheden for at dette kan sprede sig til andre rum. Der er intet nævnt om utætte fuger eller vandindtrængen i skorstenen. Forholdet må vurderes at gå ud over hvad der er beskrevet som K1 i tilstandsrapporten.

Såfremt en skade vil/kan have negativ påvirkning på andre bygningsdele, bør skaden kategoriseres som K3.

...

Løbesod angivet som kosmetisk af karakter, har på købstidspunktet ikke givet køber anledning til bekymringer. Havde K-klassificeringen været angivet korrekt, villet køber have set sagen anderledes på købstidspunktet. Her henvises til skrivelse af [klagerens rådgivende ingeniør] omkring den fejlagtige klassificering i tilstandsrapporten samt Dansk Boligforsikrings klassificeringsoversigt.

Sælger har angivet til Dansk Boligforsikring at der ikke har været problemer med skorstenen siden

Ankenævnet for Forsikring

6.

100094

inddækning/reparation for 12 år siden, hvilket dengang burde have undret Dansk Boligforsikring. Især da man i sin behandling af denne klage, henviser til hvad man skulle have gjort på overtagelsestidspunktet, til trods for at der var tale om kosmetisk karakter. Hvis der dengang ingen skader var og køber blev informeret om det kosmetiske problem, hvorfor skulle køber så være vidende om evt. nødvendige skadesudbedringer. Bør Dansk Boligforsikring ikke indhente udtalelser/skadesrapport fra den daværende skorstensfejer i forbindelse med sælgers oplysninger for at få disse verificeret?

...

Endeligt skal det nævnes at ankeklagenævnet på hjemmesiden angiver at have behandlet 1942 sager omkring fejl i tilstandsrapporter, hvoraf de 469 sager involverer Dansk Boligforsikring. I en stor del af disse sager er der givet helt eller delvist medhold til klager, hvor det især er tydeligt at tilstandsrapport klassificering og ordlyden til disse, har været mangelfuld.

...

Heraf 469 kendelser generelt omkring ejerskifteforsikring for Dansk Boligforsikring

Fordelt på alle sager kan der fremfindes 139 afgørelser hvor bl.a. K-betegnelsen har været påtalt som mangelfuld, hvilket har resulteret i hel eller delvis medhold til Klager. 44 af disse afgørelser tilhører Dansk Boligforsikring.

...

Afgørelserne viser dog at beskrivelser i sin ordlyd, skal beskrive de faktiske forhold for skaden, og at skader som følge af andre forhold på samme punkt i tilstandsrapporten, men som ikke er nævnt i tilstandsrapporten skal dækkes af forsikringssselskabet.

Ligeledes viser afgørelserne at der lægges stor vægt på udtalelser fra fagfolk og ingeniører, hvorfor vi igen henviser til de sagkyndiges bemærkninger omkring fejl i K1 klassificeringen.

Vi beder til at Ankenævnet også i dette tilfælde vil vurdere om K-betegnelsen i tilstandsrapporten burde være højere, som det også angivet af fagfolkene som har inspiceret skaden og skorstenen.

Vi beder ligeledes Ankenævnet tage stilling til om informationerne i Tilstandsrapporten og de tilhørende svar fra sælger, kan vurderes fyldestgørende i forhold til de faktiske skader på skorstenen, den kraftige vandindtrængen, samt de kraftige løbesodsskader som har påvirket andre bygningsdele end det som alene er omtalt på skorstenen i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/7 2020 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.16 Bemærkninger til skorsten

K1 Skorstenen er i tagrum med løbesod.

K1 Skorstenen har nedbrudte og udfaldne fuger."

Af skadesanmeldelse af 13/5 2022 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

Hvornår blev skaden opdaget (dato): Den er løbende opstået de sidste 7 mdr. 2021-2022

Ankenævnet for Forsikring

7.

100094

Hvordan blev skaden opdaget: Der løber sod ned ad væggene, hvorved der er sket skade på gulve, loft og vægge.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt): Synlige skader er på vægge, loft og gulve. Hvad der kan være af skjulte skader ved vi ikke."

Af brev fra skorstensfejemester til klageren af 7/10 2022 fremgår bl.a.:

"Har efter henvendelse fra ejer været ude at lave et eftersyn af løbesod i skorsten i stuehus. Kan bekræfte at løbesoden i skorsten ikke er en nyopstået skade, men er en skade som er opstået før. Skaden kommer dog først til syne nu, da skorstenen ikke bliver brugt i samme omfang som den har været tidligere."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 31/8 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Løbesod fra skorsten som har ødelagt gulv ved brændeovn samt vægge og lofter omkring skorsten.

...

Observationer og målinger

...

Fra loft rum tydelig løbesod og revner

...

Ligeledes på den anden side af skorsten. Isolering var klister fast i soden

...

Løber i stuen

...

Gulvet ved brændeovn er sod skadet

...

I badeværelset er der løbesod på skorsten både fra loft og lem

...

Der er et par små løbesod streger i køkkenet

...

I gange er der på sat en plade omkring skorsten.

Konklusion

Den fuldmuret skorsten fra huset oprindelse ser ud til at være revnet i mørtelfuge omkring etageadskillelsen og derved udvikler den en del sod som render ned af skorsten og soder vægge lofter og gulve til i sod. Det kan være slitage i mursten eller en skorstensbrand der har lavet revnen i skorsten. Det har været der i en del år det er nævnt i Tr og det er bare blevet være og skorsten vil blive ved med at sode og revnen i denne vil formentlig blive større over tid. Det er helt normal byggeskik og løbesod sætter sig i materialerne og kan være meget svær at få vasket af igen.

Tilstandsrapport

Side 8 nr. 1,16 løbesod i tagrummet."

Af klagerens rådgivende ingeniørs notat af 31/5 2023 fremgår bl.a.:

"Vedr.: Besigtigelse af skorsten

Besigtigelse af skorstenen sker i forbindelse med, at der er konstateret løbesod, som giver anledning til misfarvning af væggene i stuetagen.

Forud for nærværende besigtigelse ligger 2 besøg af skorstensmester ..., foretaget d. 08.10.2022 og primo marts 2023. Efter sidste besøg foreligger der et notat dateret d. 13.marts 2023, hvor skorstenens tilstand og udviklingen af skaden er beskrevet. Undertegnede er meget enig i skorstensfejermesterens vurdering. Skaderne på skorstenen er af ældre dato, og har været der ved ejerskiftet. Skorstenens tilstand er så dårlig, at det er tvivlsomt, om det er muligt at reparere fugerne, så skorstenen kan fungere. De synlige misfarvninger med løbesod udvendigt på skorstenen, skyldes vand/fugt indvendigt i skorstenen, som trænger igennem murværket ud på ydersiden.

Opfattelsen er, at skaderne på skorstenen er undervurderet i tilstandsrapporten fra huseftersynet.

Reparation af skorstenen udføres mest hensigtsmæssigt ved, at hele skorstenen fjernes ned til loftet over stuen og hullet i taget lukkes med tagsten og rygningsten, så taget er tæt. Skorstenen kan lukkes med en betonflise ved loftet over stuen. Skaderne på vægge og gulv i stueetage fra løbesod m.v. som det står i dag, skønnes at kunne repareres ved passende overfladebehandling af det eksisterende murværk. Ovennævnte tiltag vurderes at være mindre omkostningskrævende end en reparation af murværk og fuger.

For at undgå yderligere udvikling af skaderne, bør reparationen udføres hurtigst muligt, inden murværket bliver opfugtet af regn og kulde til efteråret.

Hvis ejerskifteforsikringen ikke vil medvirke til udførelse af reparationerne, vil vi anbefale, at sagen overgår til syn og skøn.

Bilag: Notat fra skorstensfejermester ... dateret 13. marts 2023.

...

Bilag 1

...

Skorstensfejermester ...

13. marts 2023

...

Har igen været på besøg på ... efter kundens ønske til at tjekke skorsten for løbesod. Sidste besøg var d. 8/10-22. Siden dengang er løbesoden blevet markant værre. Jeg mener ikke at skorstenen er blevet vurderet korrekt i tilstandsrapporten ved hushandel, da skaden ikke kun har været primær kosmetisk karakter ved huskøb. Der har IKKE været skorstensbrand i skorsten. Skorstenen er efterset og der er ikke tjæresod i skorstene som kan give anledning til en skorstensbrand, Ejeren oplyser endvidere at brændeovnen aldrig har været i brug mens de har boet der, så derfor kan der heller ikke være opstået en skorstensbrand i deres tid. Skorstenen er lukket i toppet med en flise så regnvand ikke kan komme ned i skorstenen Dette betyder at skorstenen kun kan være utæt i fugerne + der er også manglende fuger i skorstenspiiben. Skorstenen er nu så våd at der er en del vand på ydersiden af skorstenen på loftet og det bliver kun værre fremad. Fejlen bør laves omgå-

ende, da det næste bliver at vandet trækker helt ned i indervæggene i stueplan og ødelægger væggene helt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1928 – den 1/8 2020. Klageren anmeldte den 13/5 2022, at der løb sod ned af væggene, og at der var sket skade på gulve, loft og vægge. Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af skaden.

Klageren har anført, at en så alvorlig skade ikke kan være en K1. Klageren har henvist til, at det fremgår af de sagkyndige udtalelser, at K1-anmærkningen i tilstandsrapporten omkring skorstenen ikke er retvisende, da denne skulle have været højere. Klageren har anført, at der ikke fremgår noget af tilstandsrapporten omkring tidligere løbesodsskader i de rum, som klagen omhandler. Der er intet nævnt omkring utætte fuger eller vandindtrængen i skorstenen. Klageren har anført, at såfremt en skade vil påvirke andre bygningsdele negativt bør skaden kategoriseres som K3. Klageren har anført, at løbesod angivet som værende af kosmetisk karakter ikke på købstidspunktet gav anledning til bekymringer, men at hvis forholdet havde været korrekt angivet i tilstandsrapporten, ville hun have set sagen anderledes.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at skorstenen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da anmærkningen af mørtelfugerne under punkt 1.16, litra a både omfatter skorstenspiben og skorstensdelen i loftrummet. Selskabet har anført, at klageren ikke har iagttaget sin almindelige tabsbegrænsningspligt ved endnu ikke at have udbedret K1-anmærkningen mere end 2 år efter overtagelsen.

Det fremgår af tilstandsrapport af 14/7 2020, at "1.16 Bemærkninger til skorsten K1 Skorstenen er i tagrum med løbesod. K1 Skorstenen har nedbrudte og udfaldne fuger".

Det fremgår af brev fra skorstensfejermesteren til klageren af 7/10 2022, at "kan bekræfte at løbesoden i skorsten ikke er en nyopstået skade, men er en skade som er opstået før. Skaden kommer dog først til syne nu, da skorstenen ikke bliver brugt i samme omfang som den har været tidligere".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 31/8 2022, at "den fuldmuret skorsten fra huset oprindelse ser ud til at være revnet i mørtelfuge omkring etageadskillelsen og derved udvikler den en del sod som render ned af skorsten og soder vægge lofter og gulve til i sod. Det kan være slitage i mursten eller en skorstensbrand der har lavet revnen i skorsten. Det har været der i en del år det er nævnt i Tr og det er bare blevet være og skorsten vil blive ved med at sode og revnen i denne vil formentlig blive større over tid. Det er helt normal byggeskik og løbesod sætter sig i materialerne og kan være meget svær at få vasket af igen".

Det fremgår af klagerens rådgivende ingeniørs notat af 31/5 2023, at "undertegnede er meget enig i skorstensfejermesterens vurdering. Skaderne på skorstenen er af ældre dato, og har været der ved ejerskiftet. Skorstenens tilstand er så dårlig, at det er tvivlsomt, om det er muligt at reparere fugerne, så skorstenen kan fungere. De synlige misfarvninger med løbesod udvendigt på skorstenen, skyldes vand/fugt indvendigt i skorstenen, som trænger igennem murværket ud på ydersiden. Opfattelsen er, at skaderne på skorstenen er undervurderet i tilstandsrapporten fra huseftersynet. ... **Bilag 1** ... Skorstensfejermester ... 13. marts 2023 ... Har igen været på be-

Ankenævnet for Forsikring

11.

100094

søg på ... efter kundens ønske til at tjekke skorsten for løbesod. Sidste besøg var d. 8/10-22. Siden dengang er løbesoden blevet markant værre. Jeg mener ikke at skorstenen er blevet vurderet korrekt i tilstandsrapporten ved hushandel, da skaden ikke kun har været primær kosmetisk karakter ved huskøb. ... Skorstenen er lukket i toppet med en flise så regnvand ikke kan komme ned i skorstenen. Dette betyder at skorstenen kun kan være utæt i fugerne + der er også manglende fuger i skorstenspiben. Skorstenen er nu så våd at der er en del vand på ydersiden af skorstenen på loftet og det bliver kun værre fremad. Fejlen bør laves omgående, da det næste bliver at vandet trækker helt ned i indervæggene i stueplan og ødelægger væggene helt".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skorstenen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten beskriver, at skorstenen i tagrummet er med løbesod, og at skorstenen har nedbrudte og udfaldne fuger. Det forhold, at tilstandsrapporten har kategoriseret forholdet som K1, kan ikke i sig selv begrunde, at forholdet omkring skorstenen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/8 2020 og anmeldte forholdet den 13/5 2022.

Ankenævnet for Forsikring

12.

100094

Nævnet har videre lagt vægt på, at den af klageren fremlagte rapport fra klagerens rådgivende ingeniør og udtalelsen af 13/3 2023 fra skorstensfejermesteren efter nævnets vurdering ikke godtgør, at forholdet omkring skorstenen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck