

Ankenævnet for Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 101774:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1938. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2022 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/3 2022. Det fremgår af tilstandsrapporten:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Skorstenens fuger er løse, og nogle af dem er faldet ud.	Skaderne er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.	-
...				
BEBOELSE - Stueplan - Soveværelse tagetagen				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Der er flere revner i væge.	-	Årsagen vurderes at være naturligt forekommende bevægelser som normalt ikke har konstruktiv betydning.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101774

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der er område med misfarvninger på vægen mod gangen.	-	Jf. sælgeroplysninger stammer misfarvningerne fra tidligere utætheder ved skorstenen, som er udbedret.

BEBOELSE - Stueplan - Gang tagetage

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Der er område med misfarvninger på vægge ved skorstenen.	-	Jf. sælgeroplysninger stammer misfarvningerne fra tidligere utætheder ved skorstenen, som er udbedret.

I klage af 5/6 2024 har klageren bl.a. anført:

"PÅSTAND: Løbesod og deraf følgende lugtgener i ejendommen ..., er en på ejerskifteforsikringen dækningsberettigende skade, som selskabet tilpligtes at anerkende, dels ved dækning af udgifter til allerede isat isodor, samt udbedring af skorstensskallen (indenfor), med henblik på fjernelse af lugtgener.

FAKTUM:

Vi overtog huset den 01.11.2022. I forbindelse med renovering konstateredes løbesod og lugtgener fra skorstenen.

Det forsøgtes at udbedre disse gener med isætning af isodor jfr. krav fra skorstensfejerens samt nedvaskning af løbesod, påførelse af isoleringslak, påførelse af spærrende maling, filt samt maling af vægge. Dette dog forgæves.

Af skorstensfejerens krav må nødvendigvis udledes, at skorstenen var uanvendelig på overtagelsestidspunktet, hvilket ikke fremgik af tilstandsrapporten.

Det faktum, at der blev tilsluttet brændeovn til skorstenen er således uden betydning for løbesod og lugtgener. Disse er fortsat til stede og konstant til stede både i stueetage og på 1. sal – og uafhængigt af den i øvrigt meget begrænsede brug af brændeovnen.

Det fremgår af selskabets konsulentrapport, at murstenene i skorstenen er mættede af løbesod, og at dette også var tilfældet på overtagelsestidspunktet. Der er endvidere målt massivt forhøjet fugt i skorstenen i tagrummet.

Det bemærkes supplerende hertil, at konsulenten ved besigtigelsen konstaterede lugtgener i et omfang, der var uacceptabelt, og uegnet til beboelse.

Beboelsen på 1. sal udgør to børneværelser, soveværelse og kontor til hjemmearbejdsplads. Der er tale om rum, som anvendes dagligt og med lang tids ophold i rummene.

Lugtgenerne er af et sådant omfang, at man ikke kan opholde sig i rummene på 1. sal uden massiv udluftning flere gange om dagen minimum 15 minutter ad gangen, dørene til værelserne kan ikke stå åbne ud til gangen, man kan ikke færdes i gangen og de indbyggede skabe i gangen kan ikke anvendes – alt sammen som følge af lugtgenerne fra skorstenen. Disse lugtgener findes også i stueetagen.

Ifølge ankenævnspraksis dækkes løbesod, hvis det har et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Vi kan henvise til AK 96469.

Vi har supplerende indhentet udtalelse fra områdets autoriserede skorstensfejmester (dateret den 22/4-2024), som understøtter, at der er synlig løbesod fra skorstenen, som afgiver tydelig lugt af sod.

Skorstensfejeren fremkommer i samme udtalelse med forslag til udbedring af skaden. Det foreslås at fjerne og udskifte det udvendige pudslag på skorstenen samt de fuger, der er mest angrebet af løbesoden.

Vi har på baggrund heraf indhentet overslag til udbedring af skaden indenfor, som også vedhæftes.

Både selskabets besigtigelseskonsulent og skorstensfejeren har ved besøg, begge konstateret og beskrevet løbesod, der afgiver tydelige lugtgener. Disse lugtgener har medført, at anvendelsen af en væsentlig del af ejendommens beboelsesrum er nedsat i betydeligt omfang.

ANBRINGENDER:

Til støtte for ovenstående gøres gældende,

at løbesod og deraf betydelige lugtgener er en dækningsberettigende skade

at disse gener var til stede på overtagelsestidspunktet, og er ikke beskrevet i tilstandsrapporten,

at det ikke er korrekt, at skaden/generne er en konsekvens af tilslutning af brændeovn til skorstenen, at lugtgenerne har væsentlig betydning for anvendelsen af en stor del af ejendommens beboelsesrum i stærkt forringende grad,

at det forhold, at lugtgenerne er så generende, at man ikke kan opholde sig i et eller flere af en ejendoms beboelsesrum, ifølge ankenævns praksis udgør en dækningsberettigende skade

at forholdet i øvrigt ikke må anses for bagatelagtigt (udbedringsoverslag vedlægges)

Sammenfattende mener vi, at vi har løftet bevisbyrden for, at skaden består af løbesod på skorstenen, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og at denne skade medfører tydelige lugtgener, der er så generende, at vi som familie ikke kan bebo huset på normal vis. Dette udgør en dækningsberettigende skade iht. ankenævns praksis."

Selskabet har den 3/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører løbesod og lugtgener, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt forholdet også skyldes manglende udbedring af en alvorlig skade i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. november 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. august 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 12. november 2023 og dermed over et år efter overtagelsen anmeldte klager, at skorstenen afgav lugtgener. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 15. januar 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 27. februar 2024 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 27. februar 2024 fremsendte en indsigelse. Den 4. marts 2024 fastholdt skadeafdelingen, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen. Afgørelsen påklages efterfølgende til DBF's interne klageafdeling, som den 9. april 2024 fastholdt dækningsafslaget. Klager fremsendte herefter endnu en indsigelse den 14. april 2024, hvorefter klageafdelingen den 15. april 2024 fastholdt afgørelsen. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Den 29. april 2024 fremsendte klager endnu en indsigelse inkl. en udtalelse fra hans skorstensfejer inkl. et tilbud, hvorefter klageafdelingen den 30. maj 2024 fastholdt afgørelsen.

Korrespondancen fremlægges som bilag F. Udtalelsen fra skorstensfejeren samt overslaget fra skorstensfejeren har klager fremlagt.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække fjernelse og udskiftning det udvendige pudslag på skorstenen samt de fuger, der er mest angrebet af løbesoden.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2022 var skader ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1938. Ejendommen er opført med sadeltag og med en tagkonstruktion af hanebånd og med en tagbelægning af betontagsten og en uisoleret muret skorsten.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen 14 måneder efter overtagelsen konstateret, at fyrret forud besigtigelsen var fjernet af klager (bilag D). Tidligere opvarmningskilde var et pillefyr/fastbændselsfyr og senere gasfyr, som har været tilsluttet skorstenen.

Klager har fremlagt en udtalelse fra hans skorstensfejer som bl.a. oplyser, at der i januar 2023 blev monteret en brændeovn inkl. en isodor-foring.

Klager gør gældende, at DBF skal renovere skorstenen i form af fjernelse af pudslaget samt fuger, så skorstenen ikke længere afgiver lugtgener efter klagers montering af brændeovnen. Hertil gør klager gældende, at der allerede ved overtagelsen af ejendommen var tale om lugtgener fra skorstenen som følge af løbesod.

På tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen var der ikke monteret en brændeovn i ejendommen.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at årsagen til løbesoden og dertilhørende lugtgener skyldes tilslutningen af den nye brændeovn til den ældre skorsten fra husets opførelse i 1938, som ofte kan medvirke til forskellige problemer herunder lugtgener.

At der jf. klagers ankenævns svar allerede på overtagelsestidspunktet var tale om lugtgener finder DBF som værende udokumenteret, særligt når klager først har anmeldt lugtgener den 12. november 2023 og direkte har anført i anmeldelsen, at lugtgenerne/løbesoden først blev opdaget den 1. november 2023 og derfor 11 måneder efter monteringen af brændeovnen og efter benyttelsen af brændeovnen i en længere periode.

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil finder DBF ikke, at den omstændighed, at der forekommer lugt fra en uisoleret skorsten, udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdig væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggemetode, når der er tale om den oprindelige skorsten fra 1938, hvor det ikke er usædvanligt, at der forekommer løbesod og dertilhørende lugtgener.

Samlet fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen.

Dertil er bristede forventninger til anvendelse af en brændeovn, som ejendommen ikke var monteret med på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, ikke muligt at få dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.11.

Tilstandsrapporten

Følgende fremgår i den forbindelse af tilstandsrapporten:

Pkt. 1. Skorstenes fuger er løse og nogle af dem er faldet ud. Skaderne er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.

Forholdet har fået karakteren gul, som beskriver alvorlige skader på bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion sviger på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

DBF's konsulent oplyser i besigtigelsesnotatet, at opfugtning fra nedbrudt skorsten over tag, samt kondensfugt i tagrummet tilfører fugt der transporterer soden via teglstenene til indervæggens overflade. Ved besigtigelsen 14 måneder efter overtagelsen kunne konsulenten måle forhøjet fugt i skorstenen i tagrummet.

Klager havde på tidspunktet for konsulentens besigtigelse ikke udbedret skaderne på skorstenen nævnt i tilstandsrapporten.

Når lugtgenerne ud over at skyldes klagers montering af en brændeovn inkl. en isodor-foring også skyldes manglende udbedring af de alvorlige skader på skorstenen, dækker DBF heller ikke det anmeldte forhold som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten jf. pkt. 4.1 i vilkårene for forsikringen.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt heller ikke er et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1938 og årsagen til forholdet også skyldes skader nævnt i tilstandsrapporten.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 7/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder at have løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet den 1/11-2022, var en dækningsberettigende skade, i form af løbesod på skorstenens vægge på 1. salen og dertilhørende tydelige lugtgener, der bør dækkes af ejerskifteforsikringen, i henhold til praksis.

Vedrørende anmeldelsestidspunktet

Der er ikke korrekt – som selskabet anfører – at vi først opdager løbesoden og lugtgenerne, 11 måneder efter overtagelsen af huset.

Vi har i anmeldelsen skrevet skadedato den 01.11.2023. Det er en fejl.

Der skulle rettelig stå 01.11.2022 som er overtagelsesdatoen, idet løbesoden utvivlsomt var til stede på overtagelsestidspunktet.

I forbindelse med den løbende renovering på 1. salen, fjerner vi flere lag tapet, og der ses nu store plamager løbesod ved skorstenens vægge. Løbesoden lugter.

Der vedhæftes 2 billeder af skorstenen som den så ud, da vi fjernede tapeten.

Løbesoden og dertilhørende lugt er forsøgt fjernet ved nedvaskning af løbesod, påførelse af isoleringslak, påførelse af spærrende maling, filt samt maling af vægge.

Som oplyst er forsøg på fjernelse af løbesoden og lugtgenerne ikke lykkedes, derfor anmeldelse af skaden.

Løbesoden og lugten har været kendt siden vi begyndte renoveringen på 1. sal. I maj/juni 2023 blev der malet gennemgående i en stor del af huset, herunder 1. salen. I juli til september 2023 får vi skiftet og renoveret bl.a. køkken. Det lugter fortsat kraftigt af sod, særlig på 1. salen.

Vi flytter ind i huset i løbet af weekenden 06.11.2023-07.11.2023, og etablerer os på 1. salen med 2 børneværelser, soveværelse og hjemmekontor. Vi må dog hurtigt konstatere, at der er lugtgener i et omfang, der er helt uacceptabelt at bo i.

Vedrørende oplysningerne i besigtigelsesrapporten

I besigtigelsesrapporten er anført på side 3 under pkt. 'Anmeldt forhold omhandler', at 'FT. oplyser at det nu er lugtgener ved brug af brændeovnen der er problemet.'

Dette er ikke en korrekt oplysning/beskrivelse. Vi/jeg har ikke oplyst til besigtigelseskonsulenten, at det nu er lugtgener ved brug af brændeovnen, der er problemet.

Lugten fra skorstenen har ikke sammenhæng med anvendelse af brændeovnen, hvilket selskabet fejlagtigt vedbliver at anføre. Lugtgenerne er konstant til stede, uanset isættelse og/eller anvendelse af brændeovn.

Selskabet konkluderer i sit svar side 2, at:

'Besigtigelseskonsulenten vurderer, at årsagen til løbesoden og dertilhørende lugtgener skyldes tilslutningen af den nye brændeovn til den ældre skorsten fra husets opførelse i 1938, som ofte kan medvirke til forskellige problemer herunder lugtgener.'

Det er efter vores opfattelse ikke korrekt, at besigtigelseskonsulenten konkluderer, at årsagen til løbesoden og de dertilhørende lugtgener, skyldes den nye brændeovn. Der kan helt åbenbart ikke være tale om, at brug af brændeovnen har kunnet danne den anmeldte løbesod, i øvrigt også henset til, at der primo 2023 blev installeret en helt ny isodor i den gamle skorsten, som naturligvis forhindrer dannelse af ny løbesod.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer også i sin rapport side 4, at løbesoden og opfugtningen VAR til stede ved overtagelsen.

Vedrørende tilstandsrapportens pkt. 1. 'Skorstenes fuger er løse og nogle af dem er faldet ud. Skaderne er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.'

Selskabet anfører indledningsvist i sit svar, at det anmeldte forhold også skyldes manglende udbedring af denne skade i tilstandsrapporten og henviser senere til tilstandsrapportens pkt. 1.

Vi anerkender, at skorstenspiben på overtagelsestidspunktet trængte til udbedring. Til orientering er skorstenspiben udbedret i juni 2024. Billede heraf er vedlagt.

Det er ikke den – af os – manglende udbedring af skorstenspiben, der er årsag til løbesoden og lugten. Det er heller ikke anvendelse af brændeovnen.

Løbesoden var til stede på overtagelsestidspunktet. Besigtigelseskonsulenten konkluderer klart i sin rapport side 4, at løbesoden og opfugtningen var til stede ved overtagelsen.

Omfang af løbesod og dertilhørende lugtgener

Vi henviser til Ankenævnskendelse nr. 96469.

I kendelsen udtales bl.a. følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist løbesod i et omfang, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygningen er opført i 1910, og at forekomst af løbesod ikke er usædvanlig for ældre og oprindeligt uisolerede skorstene.

Nævnet finder, at klageren ikke har antageliggjort, at sodlugten påvirker brugbarheden af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt.'

Det springende punkt er ifølge denne kendelse omfanget af sodlugten. I kendelsen er lagt vægt på, at der kun opleves gener efter længere tids ophold på 1. salen og i afgørelsen ses beskrevet, at der ikke er lugtgener ved besigtigelsen.

Vi henviser til at:

Besigtigelseskonsulenten i rapportens side 4 har beskrevet følgende: 'I stueplan opleves ingen lugtgener på dagen for besigtigelsen, men på 1. sal. kan der konstateres en lugt af tjære'
Og skorstensfejrmesteren har i sin erklæring beskrevet følgende: 'Skorstenen er blevet renoveret på udvendig side på 1. salen, men der er tydelig lugt af løbesod fra skorstenen'.

Det er vores opfattelse, at vi kan dokumentere,

- at løbesoden og opfugten var til stede ved overtagelsen
- at sodlugten fra skorstenen er tydelig og konstant til stede
- at lugtgenerne, som beskrevet af besigtigelseskonsulenten og skorstensfejrmesteren, viser, at der er tale om en markant sodlugt, og som selvsagt påvirker de tilstødende omgivelserne
- at det ikke er normalt, heller ikke i et ældre hus fra 1938, at man bor i så tydelig sodlugt
- at vi som en familie på 4, ikke kan bebo og anvende 1. salen på sædvanlig vis
- at udbedringsomkostningerne er anslået til kr. 28.000, jf. vedlagte overslag"

Selskabet har i brev af 14/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at lugtgenerne allerede var til stede ved overtagelsen af ejendommen den 1. november 2022 og at det derfor er en fejl, at der i anmeldelsen af skaden er noteret, at skaden blev opdaget den 1. november 2023.

Klager har bl.a. i indsigelsen fra den 27. februar 2024 (bilag E) nævnt, at det ikke var muligt at bebo ejendommen på vanlig vis pga. lugten og klager var nødsaget til at flytte til klagers sommerhus i perioder pga. den fæle lugt i hele huset.

På trods af denne omstændighed har klager først efter etablering og ibrugtagning af brændeovnen over et år efter overtagelse af ejendommen fundet lejlighed til at anmelde lugtgenerne til DBF.

Når klager først har fundet anledning til at anmelde sodlugt i ejendommen efter ibrugtagning af brændeovnen, fastholder DBF derfor, at klager ikke har påvist, at der ved overtagelsen var de lugtgener, som klager har anmeldt til forsikringen over et år efter overtagelsen af ejendommen.

Hertil henviser klager til, at de ikke ved besigtigelsen oplyste følgende:

FT. oplyser at det nu er lugtgener ved brug af brændeovnen der er problemet.

Konsulenten fastholder, at klager oplyste dette ved besigtigelsen, da det ellers ikke var medtaget i notatet.

Hertil bemærker klager, at konsulenten i sin besigtigelsesrapport har noteret, at løbesoden var til stede ved overtagelsen.

Konsulenten oplyser, at det er helt almindeligt forekommende, at der kan være tale om større eller mindre problemer med løbesod i gamle uisolerede skorstene fra 1938. Når man vælger at etablere en brændeovn, er det ikke usædvanligt, at der kan forekomme lugtgener, da der kommer et helt andet tryk i skorsten og da den uisolerede gamle skorsten ikke er egnet til at aftage varmen fra en nyinstalleret brændeovn.

For at undgå risiko for lugtgener ved montering af en brændeovn til en gammel uisoleret skorsten, vil det derfor kræve en renovering af skorsten, som klager nu har indhentet tilbud på, hvilket DBF fastholder, ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil fastholder DBF, at den omstændighed, at der kan forekomme lugt fra løbesod i en ejendom opført i 1938 ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 27/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må igen henlede opmærksomheden på, at lugtgenerne ikke hænger sammen med anvendelse af brændeovnen, dette har vi hele tiden og mange gange i korrespondancen med selskabet påpeget, at dette på ingen måde er en korrekt præmis.

Vi renoverede hus i det første år og vi flyttede først ind ca. 01.11.2023.

Vi har i løbet af renoveringen selvfølgelig kendt til lugtgenerne. Vi har forsøgt at udbedre disse, men forgæves. Dette erfarede vi for alvorlig, da vi flyttede ind, at der var/er en tydelig og meget massiv konstant lugt af sod. En lugt som ikke har sammenhæng med anvendelse af brændeovnen.

Til selskabets bemærkninger: 'Konsulenten oplyser, at det er helt almindeligt forekommende, at der kan være tale om større eller mindre problemer med løbesod i gamle uisolerede skorstene fra 1938. Når man vælger at etablere en brændeovn, er det ikke usædvanligt, at der kan forekomme lugtgener, da der kommer et helt andet tryk i skorsten og da den uisolerede gamle skorsten ikke er egnet til at aftage varmen fra en nyinstalleret brændeovn.

Ankenævnet for Forsikring

10.

101774

For at undgå risiko for lugtgener ved montering af en brændeovn til en gammel uisoleret skorsten, vil det derfor kræve en renovering af skorstenen, som klager nu har indhentet tilbud på, hvilket DBF fastholder, ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.'

Som tidligere oplyst er skorstenen renoveret både med isættelse af isodor og udbedring af skorstenspiben.

Skaden er jo allerede indtrådt ved at tidligere sod har sat sig i murværket indenfor samt i fugerne.

Vi finder selskabets ovenfor nævnte bemærkninger uforståelige, i og med at der kort efter overtagelsen af huset blev isat en isodor i skorstenen som forhindrer yderligere soddannelse.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 12/11 2023:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 01/11/2023

Hvordan blev skaden opdaget? Vi er flyttet ind i huset efter istandsættelse, og konstaterer at skorstenen afgiver betydelige lugtgener, hvilket efter vores opfattelse må skyldes løbesod.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Skorstenen. Som minimum er problemet fra 1. sal og videre hele vejen op til skorstensafslutning. Da vi havde købt ejendommen oplyste skorstensfejeren os om, at såfremt vi ville anvende skorstenen igen, skulle der isættes en isodor, hvilket vi har gjort."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2024:

"Anmeldt forhold omhandler:

Skorsten med løbesod og heraf lugtgener.

Ved besigtigelsen er der isat en Isodorkerne i skorstenen.

Sodskaderne på væggene er udbedret af FT. og dennes maler.

FT. oplyser at det nu er lugtgener ved brug af brændeovnen der er problemet.

FT. oplyser at de selv har fået opsat brændeovnen i forsommeren 2023. Ved overtagelsen var der ikke tilsluttet nogen brændeovn.

Primær varmekilde er en varmepumpe opsat af FT.

...

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives tilslutning af ny brændeovn til ældre skorsten.

Tidligere opvarmningskilde har været pillefyr/fastbrændselsfyr senere gasfyr. Disse har under brug afgivet løbesod i skorstenen. Fyret er fjernet af FT. og der er installeret en varmepumpe. Ved montage af ny brændeovn er skorstenen uisoleret og for stor, hvilket igen giver en dårlig afbrænding/løbesod. Opfugtning fra nedbrudt skorsten over tag, samt kondensfugt i tagrummet tilfører fugt der transporterer soden via teglstenene til indervæggens overflade.

Ved besigtigelsen konstateres ingen skjolder på væggene efter FT's udbedring. Der måles forhøjet fugt i skorstenen i tagrummet. I tagrummet ses der forsøg på tætning med gummifuger og skum. Udvendigt ses skorstenen med forsøg på udbedring (gummifuge)

I stueplan opleves ingen lugtgener på dagen for besigtigelsen, men på 1. sal. kan der konstateres en lugt af tjære. Lugten fremkommer ved opvarmning af murstenene i skorstenen. Disse er sandsynligvis mættet af løbesod. Brændeovnen var ikke i brug på besigtigelsesdagen.

Skorstenen ses som den oprindelige fra 1938 (efterisoleret af FT.) Skorstenen er oprindelig opført uisolaret som var sædvanlig byggemetode for årgangen. Der forekommer ofte problemer ved montering af nye brændeovne til ældre uisolerede skorstene som i dette tilfælde.

Løbesoden og opfugtningen var til stede ved overtagelsen. Ved overtagelsen var der ikke monteret nogen brændeovn. FT. oplyser at den blev monteret i forsommeren 2023."

Det fremgår af erklæring af 22/4 2024 fra klagerens skorstensfejer:

"Sagsforløb vedrørende problemer med løbesod/kondens i ældre skorsten med lugtgener som følgevirkning.

Skorstenen i stuehuset på ovennævnte ejendom har ikke været benyttet i en årrække, og der har i samme periode ikke været tilsluttet ildsteder til den, før den nuværende ejer købte huset.

Da ovennævnte ejer købte huset i 2022, kontaktede han os, for at søge vejledning om krav og regler i forhold til at tilslutte en ny moderne brændeovn til den eksisterende skorsten.

Skorstenen er en muret skorsten og var dengang uden foring, og vi anbefalede derfor ejeren at få monteret en Isodor-kærn i skorstenen, for at forebygge yderligere problemer med kondens og løbesod jævnfør Bygningsreglementet, BR18, Paragraf 314 med tilhørende vejledningstekst og SBI-anvisning.

Isodor-foringen blev isat skorstenen, samtidig med at en ny brændeovn blev monteret i januar 2023.

Skorstenen er nu ved besøg i 2024 konstateret ramt af synlige problemer med løbesod på spidsloftet i fuger og pudslag.

Skorstenen er blevet renoveret på udvendig side på 1. salen, men der er tydelig lugt af løbesod fra skorstenen.

Min umiddelbare vurdering er, at skorstenen er i gang med en længerevarende tøringsproces, hvor den meget langsomt sender gammel kondens ud gennem fugerne, og det er den kondens, som både forårsager synligt løbesod og lugtgener i huset.

Løbesoden udvendigt på skorstenen og de medfølgende lugtgener vil eventuelt kunne formindskes, hvis det udvendige pudslag på skorstenen samt de fuger, der er mest angrebet af løbesoden, bliver fjernet og udskiftet.

Skorstenen er fuld funktionsdygtig."

Af overslag på puds ved skorsten samt omfugning af skorsten af 29/4 2024 fra klagerens murer fremgår bl.a.:

Overslag på puds ved skorsten, samt omfugning af skorsten.	ANTAL	ENHED	PRIS	D.KR.
Inden vi starter med at pudse skal følgende være gjort: Brændeovn, samt plade under, og radiator være fjernet samt fodlister, er fodlister ikke fjernet er det udelukkende, jeres ansvar hvis de bliver skræmmet, og fuldstændig for jeres egen regning, at få det udbedret igen.				
Når loft og vægge er ompudset skal i regne med en fuld spartling, samt ny filt eller hvad i har på, " for jeres egen regning"				
Afdækning af gulvet foran skorstenen i stueplan, fjerne filt eller lign. Fjerne puds 1 meter i bredden gulv til loft. Samt rundt om skorstenen og 20 cm på hver side. Banke 10 cm loftpuds ned foran skorstenen, samt pudse det igen. Kradse fugerne ud, fuge dem op " i smører selv et eller andet på" vi berapper væggen igen og slutter af med mørtel puds Strandsands mørtel balndet 1:10. Fjerne afdækning igen.				
på 1. sal:				
Afdækning af gulvet foran skorstenen i to rum, fjerne filt eller lign. Fjerne puds 1 meter i bredden gulv til loft. Samt rundt om skorstenen og 20 cm på hver side. Banke 10 cm loftpuds ned foran skorstenen, samt pudse det igen. Kradse fugerne ud, fuge dem op " i smører selv et eller andet på" vi berapper væggen igen og slutter af med mørtel puds Strandsands mørtel balndet 1:10. Fjerne afdækning igen.				
Overslagspris ompudsning excl. Moms				27.805,00
Omfuge skorsten inkl. Ny afdækning excl. Moms				10.650,00
Er pudsen porøs og der falder mere ned end beregnet, bliver det naturligvis en mere pris. Prisen er et overslag, altså en ca. pris + - 10 %, arbejdet ønsker jeg kun at udføre på timeløn, så betaler i for den forbrugte tid samt materialer, hverken mere eller mindre. Der skal være fri adgang til el og vand.				
TOTAL EXCL. MOMS				38.455,00
+ 25% MOMS				9.613,75
TOTAL				48.068,75

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformation, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen,

og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

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.

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1938 med en uisoleret muret skorsten – den 1/11 2022. Den 12/11 2023 anmeldte klageren, at skorstenen afgav lugtgener på grund af løbesod. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade, samt at forholdet også skyldes manglende udbedring af en alvorlig skade i tilstandsrapporten.

Klageren ønsker dækning af udgifterne til isætning af Isodor og udbedring af skorstensskallen med henblik på fjernelse af lugtgener. Klageren har anført, at der ved montering af ny brændeovn blev isat en Isodor i skorstenen efter anbefaling fra skorstensfejerens, at de foretog nedvaskning af løbesod, påførte isoleringslak og spærrende maling, men at de stadig oplever lugtgener. Klageren har anført, at det på baggrund af skorstensfejerens anbefalingerne kan udledes, at skorstenen var uanvendelige på overtagelsestidspunktet, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten. Klageren har anført, at tilslutningen af brændeovnen ikke har betydning for skaden, da løbesod og lugtgenerne fortsat er til stede på trods af en meget begrænset brug af brændeovnen. Isidoren forhindrer også, at der tilføres ny løbesod til skorstenen. Klageren har videre anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret, at murstenene i skorstenen er mættede af løbesod samt har målt massivt forhøjet fugt i skorstenen i tagrummet, og at besigtigelseskonsulenten har konstateret omfattende lugtgener. Klageren har oplyst, at lugtgenerne er af et sådant omfang, at man ikke kan opholde sig i rummene på 1. salen uden massiv udluftning flere gange om dagen, at dørene til værelserne ikke kan stå åbne ud til gangen, at man ikke kan færdes i gangen og benytte de indbyggede skabe på grund af lugtgenerne fra skorstenen. Klageren har anført, at lugtgenerne også er til stede i stueetagen. Klageren har anført, at løbesoden utvivlsomt var til stede på overtagelsestidspunktet, og at skadedatoen fejlagtigt er anført til 1/11 2023 i anmeldelsen. Klageren har oplyst, at "vi renoverede hus i det første år og vi flyttede først ind ca. 01.11.2023. Vi har i løbet af renoveringen selvfølgelig kendt til lugtgenerne. Vi har forsøgt at udbedre disse, men forgæves. Dette erfarede vi for alvorlig, da vi flyttede ind, at der var/er en tydelig og meget massiv konstant lugt af sod. En lugt som ikke har sammenhæng med anvendelse af brændeovnen". Klageren har bestridt at have oplyst til selskabets besigtigelseskonsulent, at luftgenerne opstod efter brug af brændeovnen. Klageren har videre anført, at forholdet anmærket i tilstandsrapporten ikke har betydning for den anmeldte skade, og at skorstenspipen er udbedret i juni 2024, jf. vedlagt fotodokumentation.

Selskabet har anført, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen ikke var monteret en brændeovn, og at klageren i januar 2023 monterede en brændeovn, hvor der også blev lavet en isodorforing. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at årsagen til løbe-

soden og dertilhørende lugtgener skyldes tilslutningen af den nye brændeovn til den ældre skorsten fra husets opførelse i 1938. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var lugtgener, særligt henset til, at klageren først anmeldte forholdet den 12/11 2023, hvor klageren oplyste, at løbesoden og lugtgenerne først blev opdaget den 1/11 2023. Selskabet har videre anført, at skorstenens løse og udfaldne fuger er anmærket med gult i tilstandsrapporten, og at besigtigelseskonsulenten har oplyst, at opfugtning fra nedbrudt skorsten over tag samt kondensfugt i tagrummet tilfører fugt, der transporterer soden via teglstenene til indervæggens overflade. Ved besigtigelsen 14 måneder efter overtagelsen kunne besigtigelseskonsulenten måle forhøjet fugt i skorstenen i tagrummet. Selskabet har oplyst, at klageren på tidspunktet for besigtigelsen ikke havde udbedret skaderne på skorstenen nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at bristede forventninger til anvendelse af en brændeovn – som ikke var monteret med på tidspunktet for overtagelsen – ikke dækkes af forsikringen. Selskabet har anført, at lugt fra en uisoleret skorsten ikke udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggemetode, når der er tale om den oprindelige skorsten fra 1938, hvor det ikke er usædvanligt, at der forekommer løbesod og dertilhørende lugtgener.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1 markeret med "gult hus", at "skorstenens fuger er løse, og nogle af dem er faldet ud". Det fremgår af afsnittet "Risiko", at "skaderne er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 22 markeret med "gråt hus", at "der er område med misfarvninger på vægge ved skorstenen". Det fremgår af afsnittet "Bemærkninger", at "Jf. sælgeroplysninger stammer misfarvningerne fra tidligere utætheder ved skorstenen, som er udbedret".

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 12/11 2023, at skaden blev opdaget den 1/11 2023, og at "vi er flyttet ind i huset efter istandsættelse, og konstaterer at skorstenen afgiver betydelige lugtgener, hvilket efter vores opfattelse må skyldes løbesod".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2024, at "ved besigtigelsen er der isat en Isodorkerne i skorstenen. Sodskaderne på væggene er udbedret af FT. og dennes maler. FT. oplyser at det nu er lugtgener ved brug af brændeovnen, der er problemet. FT. oplyser at de selv har fået opsat brændeovnen i forsommeren 2023. Ved overtagelsen var der ikke tilsluttet nogen brændeovn. Primær varmekilde er en varmepumpe opsat af FT. ... Konklusion: Anmeldte forhold tilskrives tilslutning af ny brændeovn til ældre skorsten. Tidligere opvarmningskilde har været pillefyr/fastbrændselsfyr senere gasfyr. Disse har under brug afgivet løbesod i skorstenen. Fyret er fjernet af FT. og der er installeret en varmepumpe. Ved montage af ny brændeovn er skorstenen uisoleret og for stor, hvilket igen giver en dårlig afbrænding/løbesod. Opfugtning fra nedbrudt skorsten over tag, samt kondensfugt i tagrummet tilfører fugt der transporterer soden via teglstenene til indervæggens overflade. Ved besigtigelsen konstateres ingen skjolder på væggene efter FT's udbedring. Der måles forhøjet fugt i skorstenen i tagrummet. I tagrummet ses der forsøg på tætning med gummifuger og skum. Udvendigt ses skorstenen med forsøg på udbedring (gummifuge). I stueplan opleves ingen lugtgener på dagen for besigtigelsen, men på 1. sal. kan der konstateres en lugt af tjære. Lugten fremkommer ved opvarmning af murstenene i skorstenen. Disse er sandsynligvis mættet af løbesod. Brændeovnen var ikke i brug på besigtigelsesdagen. Skorstenen ses som den oprindelige fra 1938 (efterisoleret af FT.) Skorstenen er oprindelig opført uisoleret som var sædvanlig byggemetode for årgangen. Der forekommer ofte problemer ved montering af nye brændeovne til ældre uisolerede skorstene som i dette tilfælde. Løbesoden og opfugtningen var til stede ved overtagelsen. Ved overtagelsen var der ikke monteret nogen brændeovn. FT. oplyser at den blev monteret i forsommeren 2023".

Det fremgår af erklæring af 22/4 2024 fra klagerens skorstensfejer, at "skorstenen i stuehuset på ovennævnte ejendom har ikke været benyttet i en årrække, og der har i samme periode ikke været tilsluttet ildsteder til den, før den nuværende ejer købte huset. Da ovennævnte ejer købte huset i 2022, kontaktede han os, for at søge vejledning om krav og regler i forhold til at tilslutte en ny moderne brændeovn til den eksisterende skorsten. Skorstenen er en muret skorsten og var dengang uden foring, og vi anbefalede derfor ejeren at få monteret en Isodor-kærn i

Ankenævnet for Forsikring

17.

101774

skorstenen, for at forebygge yderligere problemer med kondens og løbesod jævnfør Bygningsreglementet, BR18, Paragraf 314 med tilhørende vejledningstekst og SBI-anvisning. Isodorforingen blev isat skorstenen, samtidig med at en ny brændeovn blev monteret i januar 2023. Skorstenen er nu ved besøg i 2024 konstateret ramt af synlige problemer med løbesod på spidsloftet i fuger og pudslag. Skorstenen er blevet renoveret på udvendig side på 1. salen, men der er tydelig lugt af løbesod fra skorstenen. Min umiddelbare vurdering er, at skorstenen er i gang med en længerevarende tørringsproces, hvor den meget langsomt sender gammel kondens ud gennem fugerne, og det er den kondens, som både forårsager synligt løbesod og lugtgener i huset. Løbesoden udvendigt på skorstenen og de medfølgende lugtgener vil eventuelt kunne formindskes, hvis det udvendige pudslag på skorstenen samt de fuger, der er mest angrebet af løbesoden, bliver fjernet og udskiftet. Skorstenen er fuld funktionsdygtig".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen 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 bygningen er opført i 1938, og at forekomst af løbesod ikke er usædvanlig for ældre og oprindeligt uisolerede skorstene.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilstandsrapporten beskriver, at skorstenen har løse og udfaldene fuger, og at forholdet er markeret med "gult hus". Nævnet bemærker hertil, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er områder med misfarvning på vægge ved skorstenen, som ifølge sælgeroplysningerne stammer fra tidligere utætheder ved skorstenen.

Ankenævnet for Forsikring

18.

101774

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2022, at klageren fik monteret en brændeovn efter overtagelsen, og at klageren først anmeldte forholdet den 12/11 2023.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2024, at det vurderes, at det anmeldte forhold tilskrives tilslutning af ny brændeovn til ældre skorsten, og at opfugtning fra nedbrudt skorsten over tag samt kondensfugt i tagrummet tilfører fugt, der transporterer soden via teglstenene til indervæggens overflade. Nævnet bemærker hertil, at klageren ikke ses før juni 2024 at have udbedret de i tilstandsrapporten anførte forhold vedrørende løse og udfaldene fuger i skorstenen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck