

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 102046:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 28/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med nedrivning af vægge og loft, samt tagplader på 1. sal, blev det konstateret at skorsten til brændeovn havde en revne igennem alle elementer mellem tag og loft på 1. sal, se bilag 1-4. Skorstenfejer konstaterer at skade ikke kan reparerer, bilag 5, men at de pågældende moduler skal skiftes, før skorsten må benyttes igen.

Da huset står uden klimaskærm/tag, da forholdet opdages, vælges det at fjerne de nødvendige antal skorstenselementer, så nyt tag kan lægges og klimaskærm genskabes. Alle skorstenselementer forfindes stadig på matriklen og størstedelen af skorstenen står stadig.

Da original skorsten var skæv fra etageadskillelsen og op, vil udskiftning af elementer medfører at skorsten vil være helt lodret, dette ændre placering af skorstens hul i forhold til originale spær, som følge heraf vil originale spær skulle gennemskæres. Dette er ikke muligt, da original spær ved skorsten står imellem 2 kviste. Vi har derfor, pga den lange sagsbehandlingstid, valgt at bygge nyt skorsten på anden placering. Jf. skorstenfejeren-udtalelse, bilag 6, er der tale om en gammel skade fra en sodild forbrændig. Skaden har ikke kunne ses før nedrivning af vægge og loft, da den har været mellem loft og tag.

Forsikringssselskabet har på intet tidspunkt forholdt sig til udtalelse fra skorstenfejer omkring årsag. Forsikringssselskab er kommet med flere forskellige bud på årsag til forholdet, uden at have taget fagpersons (skorstensfejer) vurdering med i årsagsbeskrivelsen. Endvidere påstår forsik-

Ankenævnet for Forsikring

2.

102046

ringsselskabet, at forholdet ikke skal dækkes, fordi flytning af skorsten var del af den planlagte renoivering. Dette er ikke korrekt og jf tilbud fra tømmer, bilag 7 fremgår det, at der var planlagt renoivering af skorsten. Dette er skorsten over tag med de skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten, bilag 8, og som forsikringsselskabet henviser til i deres afgørelse.

Udover original anmeldelse (2023.08.22, afslag bilag 9), har vi gjort indsigelse (2024.01.19, afslag bilag 10), samt klaget til forsikringsselskabet (2024.07.17, bilag 11). I denne klage gav vi en tidsfrist til 2024.07.25 for svar, da forsikringsselskabet allerede har haft uacceptable lang sagsbehandlingstid. Vi har ikke hørt noget på denne klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at opnå at forsikringselskabet dækker, hvad det ville koste at skifte de berørte skorsten-elementer på en måde som er konstruktionsmæssigt forsvarlig i forhold til originale spær og gøre det berørte skorsten lovligt igen."

Selskabet har den 23/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for Domus Forsikring A/S, skal jeg nedennævnt kommentere den af klager indgivne klage, hvori klager kræver dækning for revne i skorstenen.

i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdage den 1. oktober 2021 erhvervede klager ejendommen beliggende ... Kopi af købsaftale fremlægges som sagens bilag A. I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport, hvilken tilstandsrapport, dateret 2. juli 2021, er fremlagt som bilag 8.

Tilstandsrapporten indeholdt side 10 ud for position nr. 6, blandt andet følgende:

6		<i>Skorsten fremstår med løse og defekte fuger.</i>	<i>Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspiben må forventes på længere sigt.</i>
---	---	---	--

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring A/S.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag B.

Den 20. august 2023 anmeldte klager til Domus Forsikring, at klager i forbindelse med en planlagt renoivering af ejendommens 1. sal og tagkonstruktion konstaterede en revne i skorstenen.

Domus Forsikring lod taksator besigtige og vurdere fremsendt materiale, og besigtigelsesnotater fremlægges som sagens bilag C.

Af besigtigelsesnotaterne, fremlagt som bilag C, fremgår at taksator vurderer følgende:

'Beskrivelse: Det er denne revne som FT anmelder og skorstensfejer har lavet et brandeftersyn på, men FT har revet skorstens pibe ned, noget af revne vurderes at komme fra denne nedrivning, FT talt om de godt vil flytte skorsten, det er min vurdering at de har planlagt at nedrive skorsten og flytte den, for ellers river man ikke skorstens pibe ned.'

Domus Forsikring afviste ved mail af 28. juni 2024 dækning under den indtegnede ejerskiftforsikring, hvilket gentog sig ved klageafdelingens behandling af sagen, idet klageafdelingen ved mail af 14. august 2024, der fremlægges som bilag D, afviste dækning.

ii. Dækningsberettigede forhold?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen den 1. oktober 2021 forelå dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskiftforsikring.

• Skadesbegrebet

Klager overtager ejendommen den 1. oktober 2021, men anmelder først revne i skorsten den 20. august 2023, og det vil sige næsten 2 år efter at have overtaget ejendommen.

Som det fremgår af sagens bilag C vurderer taksator, at i hvert fald noget af den konstaterede revne skyldes, at klager har revet skorstenspiben ned.

Taksator bemærker endvidere, at forsikringstager (klager) har haft huset i 2 år, hvorfor revnen 'sagtens' kan være opstået efter overtagelsen.

Klager har således ikke dokumenteret, at revnen var til stede pr. overtagelsesdagen, endsige at der bestod nærliggende risiko, ligesom klager ikke har dokumenteret, hvis der var en revne pr. overtagelsesdagen, at denne havde et omfang som ved anmeldelsen.

Klagers egne bygningsindgreb kan have forårsaget en væsentlig del af revnen, som konstateret af taksator.

Derudover bemærkes, at det af tilstandsrapporten, fremlagt som bilag 8 position 6, fremgik:

6		Skorsten fremstår med løse og defekte fuger.	Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspiben må forventes på længere sigt.
---	---	--	---

Gult hus beskriver alvorlige skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, hvilket svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Det som klager anmelder, går ikke ud over det, som klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens beskrivelse.

Der ses således ikke af klager ført dokumentation for dækningsberettigede skader pr. overtagelsesdagen.

iii. Planlagt renovering

Som det fremgår af sagens akter, havde klager planlagt en større renovering af ejendommens 1. sal og tagkonstruktion, og som påpeget af taksator i sagens bilag C, er det taksators vurdering, at klager havde planlagt at nedrive skorstenen og flytte den, for ellers giver det efter taksators opfattelse ikke mening at rive skorstenspiben ned.

Når man læser tilstandsrapporten, fremlagt som sagens bilag 8, side 10-11, giver det efter Domus Forsikrings opfattelse god mening, at klager har planlagt totalrenovering af 1. sal og tagkonstruktion, og fotomaterialet der er fremlagt, sandsynliggør også, at man havde planlagt at flytte skorstenen, se herved sagens bilag C, forsiden, hvor taksator bemærker, at klager er ved at rovere hele tagkonstruktionen og her ses skorstenen ikke ført op gennem det nye undertag, ligesom taksator i øvrigt i sagens bilag C bemærker, at klager havde nedrevet noget af skorstenen og indsat et helt nyt spær, helt op af skorstenen så skorstenen ikke kunne genopføres i den vinkel, som den havde, hvilket også sandsynliggør nedrivningen af skorstenen og placeringen af denne et andet sted, var en del af den planlagte renovering.

Ligeledes med henvisning hertil bestrides det, at klager har ført bevis for, krav på dækning under ejerskifteforsikringen.

Det at klager i øvrigt har valgt at nedrive skorstenen og genopføre den et andet sted, ses der ej heller af denne grund dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

• Udvidet dækning

Den indtegnede ejerskifteforsikring er indtegnet med udvidet dækning.

Der ses ikke af klager fremlagt dokumentation for at skorstenen skulle være ulovlig opført, og det at den muligvis er revnet senere medfører ikke, at den har været ulovlig på et tidligere tidspunkt. Der er således ikke under ulovlighedsdækningen dækning.

• Afhjælpningsudgifter

Klager har i øvrigt ikke fremlagt nogen dokumentation for relevante afhjælpningsudgifter. Som påpeget af taksator i sagens bilag C vurderes det, at i hvert fald en del af revnen skyldes de af klager udførte byggetekniske tiltag i form af nedrivning af dele af skorstenen.

Derudover er der ikke af klager fremlagt dokumentation for at en eventuel tilbageværende revne, der måtte være opstået før overtagelsesdagen (er ikke bevist) ikke kunne repareres.

Med henvisning til ovennævnte gøres det således, på vegne af Domus Forsikring gældende, at klager ikke pr. overtagelsesdagen har sandsynliggjort dækningsberettigede forhold."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 8/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Generel information

I dette dokument forsøger vi at svare på punkter og argumenter fremsat i ankesagen af DOMUS advokat, noter venligst at der er tilføjet et opdateret Bilag 6 samt tilføjet Bilag 12 til dokument-samling.

Vi vil anvende DOMUS advokats opsætning i dokumenter for forhåbentligt at gøre det nemmere at navigere mellem dokumenterne.

Det skal noteres, at alt materiale som DOMUS har forespurgt, er blevet sendt til dem af klager uagtet om det er muligt for DOMUS at (gen)finde det i deres egen arkiver.

Klager har igennem hele forløbet forsøgt at komme i kontakt med sagsbehandler skriftligt og telefonisk for at få belyst eventuelle spørgsmål DOMUS måtte have, dette har ikke være muligt. Klager har ønsket alle sagsakter udleveret fra DOMUS igennem hele forløbet, dette har ikke være muligt.

Relevante datoer:

- Hus opført 1923
- Købers overtagelses dato 1 Okt 2021
- Tilstandsrapport dateret til 2 Juli 2021
- Klage indsendt 20 Aug 2023
- Taksator på besøg 2 Okt 2023

Faktiske omstændigheder:

DOMUS advokat påpeger, at tilstandsrapport viser, at der er en defekt på skorsten og at denne fremgår af tilstandsrapporten. Dette er korrekt, det er dog ikke denne skorsten eller denne defekt vi klager over. Huset havde ved overtagelse 2 skorsten, se s. 26 i købsaftalen, ligger som dokument.

1. Den skorsten der klages over, havde ikke løse fuger.

a. Se billede af hus, skorsten monteret op ad vest gavl havde løse fuger, skorsten midt i huset er den skorsten klagen omhandler, denne havde/har ikke løse eller defekte fuger.

...

Figur 1: Billede af skorsten mod vest, som er skorstenen beskrevet i tilstandsrapporten. Dette skorsten er fjernet i 2024 i forbindelse med udskiftning af tag. Begge skorsten ses på billede i købsaftale samt tilstandsrapport, begge uploaded. I købsaftalen, side 26, ses de beskrevne skader på det vestvendte skorsten. Det er skorsten midt i huset som sagen omhandler

2. Vi klager ikke over en udvendig løs fuge, vi klager over en lodret revne i indre og ydre moduler i skorstenen der var placeret midt i huset, revnen var skjult ved overtagelsestidspunktet.

Advokat henviser til besigtigelses-notater der er ved lagt som bilag C, dette er første gang at vi som klager ser notaterne i bilag C. Hvorfor vi har behandlet dem længere nede i dette dokument under punktet: Klagers gennemgang af Bilag C.

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

102046

Dækningsberettigede forhold?

Advokat har fuldstændig ret i at det pålægges klager at føre bevis, hvilket vi som klager mener at have gjort.

Skadesbegrebet

Advokat peger, at der er gået to år fra overtagelse af ejendommen, til det må vi som klager sige følgende: Skaden bliver anmeldt, da den bliver konstateret, da klager har tegnet en 10 årig dækning hos DOMUS er bemærkninger om 2 års forløbet tid før anmeldelse af skade irrelevant. Det skal noteres ud fra tilstandsrapporten at en RØD/KRITISK skade har op til 2 år til at udvikle sig, den skade som advokat peger på i tilstandsrapporten er GUL/Alvorlige Skader, sidstnævnte kategori har ikke en tidsfrist specificeret. Se nedenstående udtag fra tilstandsrapport.

...

Advokat mener, at klager ikke har dokumenteret at revne var til stede ved overtagelse af ejendommen. Som det kan ses i vores svar til sagsbehandler indsendt til DOMUS 28 Juni 2024 og i vores Gennemgang af Bilag C længere nede i dette dokument mener vi ikke at skade kan være opstået efter overtagelsen.

1. Der ikke har været en sod-ild brand i skorstenen, mens vi har haft huset og skorstenen har været i brug. Jf. vurdering fra skorstensfejer, bilag 6 (vedhæftet nyt bilag 6, inkluderende billeder fra skorstensfejer) er der tale om en gammel skade.
2. Revne med gennemgående sod udtræk ikke kan være opstået i skorsten under nedtagelse af skorstens segmenter over tagbeklædning, da skorsten ikke har været i brug efter revnes konstatering ud fra Skorstensfejers anvisninger, bilag 5.
3. Billede dokumentation der tydeligt viser revne med sod, jf. taksatorudtalelse, bilag c.
4. Billede dokumentation der tydeligt viser revner i skorsten før skorstensdel over tagbeklædning demonteres.

...

Figur 2: Billede af skorsten midt i huset, efter taget er blevet demonteret og inden 'skorstens pibe' demonteres, her ses tydelig revne dannelse.

Advokat referer til tilstandsrapport side 10 af 25 omkring løse fuger, under tidligere sektion 'Faktiske omstændigheder' har klager argumenteret for hvorfor denne henvisning og efterfølgende konklusion er forkert. Hvis vi alligevel antager at den i tilstandsrapporten beskrevne skade omhandler denne skorsten, så vil det give skader som vist på billedet i figur 1, over taget. Der ses skadesudviklingen fra billedet i købsaftalen og til billedet i figur 1. Det er ikke sandsynligt at skader på fuger over tag vil medføre vertikale revner i skorstenselementer alene mellem tag og loft på 1. sal.

Planlagt reovering

Advokat gentager påstande fra tidligere sektioner om at det hele tiden var planlagt af klager at flytte skorstenen midt i huset, advokat påstår ligeledes at klager har nedrevet skorstenen.

I den originale klage, under taksators besøg samt i efterfølgende indsigelse af DOMUS afgørelse har klager hele tiden påpeget at der originalt var tale om en renovation af skorsten og ikke en flytning. Dette fremgår også af tilbud fra tømre, bilag 7, side 2, fra 2023.08.16, hvor der er beskrevet reovering af skorsten.

Desuden ses det af billeder fra skorstensfejer, nyt bilag 6, at der har været påbegyndt opsætning af spær-forstærkning på originale spær i forbindelse med reovering af tag, mens skorsten stadig

er intakt. Dette indikerer også at flytning af skorsten IKKE har været en del af den originale plan for renovering af 1. sal.

Jf. skorstensfejerens vurdering, var skaden af et omfang at den ikke kunne repareres, men krævede nye skorstenselementer på det berørte område. Da skorsten hældte, fra etageadskillelsen og op ville nye skorstenselementer, uden hældning, gå igennem originale spær. Derved besluttes det, med vejledning fra tømrer, skorstensfejer og murer at det er mest hensigtsmæssigt at bygge en ny skorsten på den østvendte gavl i stedet for at udskifte en række af de gamle skorstenselementer på den originale skorsten.

Pga. lang ventetid på at få besigtigelse af taksator og vi stod med et ikke klimatæt hus, besluttede vi at fjerne de nødvendige elementer af skorstenen, så håndværkerne kunne komme videre og huset kunne gøres klimatæt, dette betyder at størstedelen af skorstenen stadig står i original tilstand og placering. Minus den del af skorstenen der skulle demonteres for at håndværkere kunne lukke taget og huset gøres klimatæt, står den originale skorsten stadig i huset, i modsætning til advokats påstand. Alle nedpillede elementer af den berørte skorsten forefindes stadig på klagers matrikel.

Udvidet dækning

Advokat mener at klager argumentere for at skorstenen skulle være ulovligt opført. Denne påstand er ikke korrekt, klagen omhandler en revne opstået i skorstenen mellem den blev opført og klagers overtagelses tidspunkt.

Afhjælpningsudgifter

Der er uploadet bilag 12, hvor der gives tilbud på afhjælpning af den konstaterede skade på skorsten. Reparation af original skorsten er ca. 65.000 kr. eks. moms og opførsel af ny skorsten er ca. 80.000 kr. eks moms. Vi ønsker at forsikringen dækker de 65.000 kr. som reparation af original skorsten havde kostet.

Klagers konklusion.

Vi vurderer fortsat ud fra vores indsendte materiale at DOMUS, ikke forholder sig til data leveret af os og af fagpersoner (håndværkere og skorstensfejer).

På baggrund af ovenstående, har vi argumenteret for at vi har en dækningsberettiget skade på skorstenen, som har været til stede ved overtagelsestidspunktet.

Klagers gennemgang af Bilag C.

Heri besvares alle de spørgsmål som ligger til grund for original afvisning af dækning, det lader ikke til at DOMUS har forholdt sig til materialet eller argumenterne heri.

Sagsbehandler skriver i original afgørelse følgende:

Der er ikke udarbejdet en egentlig rapport i forbindelse med taksators besøg, hans noter er alene arkiveret på sagen som et internt arbejdsredskab. Det er derfor ikke muligt at vedhæfte en rapport fra hans besigtigelse, men jeg indsætter herunder noter og billeder:

Se bilag 2.

Det kan konstateres i DOMUS eget bilag C i ankesagen at sagsbehandler ikke har vedhæftet det fulde sæt noter fra taksator men kun et begrænset udpluk. Derfor må vi gennemgå Bilag C herunder og fremsætte argumenter for vores klagesag mod taksators vurdering.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102046

Gennemgang af bilag C.

Fra side 1 af 5 til side 3 af 5

Taksator har vurderet på skaden og finder at dele af lodret revne kan stamme fra nedtagning af den del af skorstenen, der befandt sig uden for tagbeklædning. Taksator vedhæfter billede af delvist demonteret skorsten. Taksator vurderer at årsag for delvis demontering er fordi skorsten skal flyttes.

Modsvar: ... og jeg har billeder fra før delvis nedtagning af skorstens del, der tydeligt viser at alle revner eksisterede før delvis demontering. Årsagen til delvis demontering af skorsten inden taksator kunne vurdere skaden, skal findes i DOMUS lange reponstid, hvorfor vi var nødt til at tage aktion for at klimasikre huset for at undgå yderligere skader. Delvis demontering skete efter vurdering foretaget af skorstensfejer. Skorstensfejer oplyser at der ikke kan gives tilladelse til ibrugtagning af skorsten før alle elementer ned til etage adskillelse er udskiftet, skorsten skal gerne være lodret for at sikre røgen fri passage.

Note: Alle elementer af skorsten befinder sig stadig på matriklen.

Fra side 3 af 5 til 5 af 5

Taksator mener at revne i demonteret skorstens modul ikke er ny, mener dog samtidig at forsikringstager skal dokumentere at skade opstod før overtagelse. Ligeledes vurderer taksator at grundet tag rennovation var flytning af skorsten hele tiden planlagt.

Modsvar: Skorstensfejer vurderer at skaden kommer fra en sodild brand i skorsten og kan dokumentere at en sådan ikke har været konstateret på matriklen i de år han har været tilknyttet, hvilket er 12+ år. I vores vurdering vægter en specialists (skorstensfejer) vurdering højere end en generalists (taksator).

I forhold til om rykning af skorsten var indregnet i starten af tag rennovationen, er svaret 'Nej' det har tværtimod været en ekstra udgift både i tid og penge og for forsikringstagere. Original plan var at renovere skorsten ikke at fjerne skorsten i forbindelse med tag rennovation.

Taksator har fejl vurderet at det var ikke muligt at rette skorstenen op til lodret i nuværende placering pga. nye spær som taksator har angivet i dennes materiale (se bilag C side 5. taksator har med rød streg markeret den forkerte retning der skulle rettes på), argumentet for at det ikke var muligt at rette skorstenen op er at en lodret skorsten ville betyde overskæring af støttespær samt originalt spær. Dette forstærkede originale spær står som det eneste mellem to kviste, Tømrer der udførte renovation vurderede at det ikke var muligt at ændre uden en betragtelig ombygning af tagkonstruktion.

Derfor blev det besluttet at rykke skorstenen."

Selskabet har i brev af 27/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg af 10. september 2024 med bilag bemærkes, at det foto som klager har fremhævet i indlægget side 4, med den deri påviste revne, ikke ses at være andet og mere end det foto som er indeholdt i taksatorrapporten, fremlagt som bilag C side 2, hvor taksator i relation til revnen anfører:

'Beskrivelse: Det er denne revne som FT anmelder og skorstensfejer har lavet et brandeftersyn på, men FT har revet skorstenspipe ned, noget af revne vurderes at komme fra denne nedrivning, FT

talt om de godt vil flytte skorsten, det er min vurdering at de har planlagt at nedrive skorsten og flytte den, for ellers river man ikke skorstens pibe ned.'

Der er med andre ord ikke tale om et nyt forhold, som taksator ikke har vurderet på, idet taksator samtidig i sagens bilag C, i relation til planlagte arbejder, som tidligere omtalt har vurderet: *'Noget af årsag er efter min vurdering fordi FT har nedrevet noget af skorsten, og indsat et nyt spær helt op af skorsten, så skorsten ikke kan genopføres i den vinkel som den har nu uden af gå på spær, så uanset om skorsten er revnet eller ej, skal FT om mure skorsten om hvis den skal opføres igen, derfor mener jeg ikke der er dækning. Om muring af skorsten i ny vinkel og nye moduler.'s*

Med hensyn til de af klager anførte afhjælpningsudgifter er disse ikke tilstrækkeligt dokumenteret, ej heller henset til at man reelt ikke ved, hvori en eventuel reparation ville have bestået.

Klager har således valgt ikke at foretage en reparation og har således ej heller på dette punkt overholdt gældende forsikringsbetingelser. Ej heller af denne grund bør klagers krav imødekommes.

Domus Forsikring kan med disse bemærkninger i øvrigt henholde sig til det tidligere anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/7 2021 fremgår bl.a.:"**Nr.6**

Vurdering Gult hus

Skade Skorsten fremstår med løse og defekte fuger.

Risiko Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspiben må forventes på længere sigt."

Af mail af 6/2 2024 fra klagerens skorstensfejer fremgår bl.a.:

"Jeg er sikker på at det er en gl. skade fra en sodild forbrændig (der er ikke konstateret sodild forbrænding på denne ejendom siden jeg overtog dette distrikt i 2014)

Jeg syntes heller ikke revnerne ser nye ud. (Udtræk af sod)

Da der ikke var adgang til øverste loft rum kunne den ikke besigtiges."

Af selskabets taksators besigtigelsesnotater fremgår bl.a.:

"Besigtigelse - Beskrivelse af skade

...

FT anmelder:

Skorsten, i midten af huset, til brændeovn er revnet vertikalt i puslag mellem hanebånd og tag. Endvidere kan skorstenen bevæge sig. Skaden har først kunne konstateres i forbindelse med fjernelse af "indmad" på 1.sal/loft. I tilstandsrapporten er nævnt at en skorsten fremstår med løse og defekte fuger, men det er andet skorsten på huset, ved gavlen, som blev brugt til fyr.

...

Beskrivelse: FT er ved at renovere hele tagkonstruktionen, her ses skorsten ikke er ført op igennem det nye undertag.

...

Beskrivelse: Det er denne revne som FT anmelder og skorstensfejer har lavet et brandeftersyn på, men FT har revet skorstens pibe ned, noget af revne vurderes at komme fra denne nedrivning, FT talt om de godt vil flytte skorsten, det er min vurdering at de har planlagt at nedrive skorsten og flytte den, for ellers river man ikke skorstens pibe ned.

...

Beskrivelse: Brandeftersyn som skorstensfejer har lavet.

...

Beskrivelse: Her ses det modul som rygning har siddet op mod, der er revne ikke ny, men der skal ikke fyres ret mange gange før røg og sod får det til at se sådan her ud. FT har haft huset i 2 år, så skade kan sagtens være opstået efter overtagelse, det mener jeg FT burde dokumentere med henblik på alt tyder på en planlagt ombygning.

Besigtigelse - Årsag og omfang

...

Noget af årsag er efter min vurdering fordi FT har nedrevet noget af skorsten, og indsat et nyt spær helt op af skorsten, så skorsten ikke kan genopføres i den vinkel som den har nu uden af gå på spær, så uanset om skorsten er revnet eller ej, skal FT om mure skorsten om hvis den skal opføres igen, derfor mener jeg ikke der er dækning. Om muring af skorsten i ny vinkel og nye moduler."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. B 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1926 – den 1/10 2021. Klageren anmeldte den 20/8 2023, at der i forbindelse med renovering var konstateret en revne i skorstenen. Klageren ønsker, at selskabet dækker cirka 65.000 kr. ekskl. moms, som reparation af den originale skorsten ville have kostet.

Klageren har anført, at huset ved overtagelsen havde to skorstene, og at den skorsten, det anmeldte forhold omhandler, ikke er den skorsten, der er omtalt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at skorstensfejerens vurdering, at skaden kommer fra en sodildbrand i skorstenen, og kan dokumentere, at der ikke har været en sådan på matriklen i de 12 år, han har været tilknyttet. Klageren har oplyst, at rykning af skorsten ikke var en planlagt del af tagrenovationen. Dette fremgår også af tilbuddet fra tømreren. Klageren har henvist til, at "desuden ses det af billeder fra skorstensfejer, nyt bilag 6, at der har været påbegyndt opsætning af spærforstærkning på originale spær i forbindelse med renovering af tag, mens skorsten stadig er intakt. Dette indikerer også at flytning af skorsten IKKE har været en del af den originale plan for renovering af 1. sal". Klageren har anført, at det er skorstensfejerens vurdering, at omfanget af skaden gjorde, at denne ikke kunne repareres, men krævede nye skorstenselementer på det berørte område. Klageren har oplyst, at "da skorsten hældte, fra etageadskillelsen og op ville nye skorstenselementer, uden hældning, gå igennem originale spær. Derved besluttes det, med vejledning fra tømrer, skorstensfejer og murer at det er mest hensigtsmæssigt at bygge en ny

skorsten på den østvendte gavl i stedet for at udskifte en række af de gamle skorstenselementer på den originale skorsten". Klageren har oplyst, at "Pga. lang ventetid på at få besigtigelse af taksator og vi stod med et ikke klimatæt hus, besluttede vi at fjerne de nødvendige elementer af skorstenen, så håndværkerne kunne komme videre og huset kunne gøres klimatæt, dette betyder at størstedelen af skorstenen stadig står i original tilstand og placering. Minus den del af skorstenen der skulle demonteres for at håndværkere kunne lukke taget og huset gøres klimatæt, står den originale skorsten stadig i huset, i modsætning til advokats påstand. Alle nedpillede elementer af den berørte skorsten forefindes stadig på klagers matrikel".

Selskabet har anført, at selskabets taksator har vurderet, at i hvert fald noget af den konstaterede revne skyldes, at klageren har revet skorstenspiiben ned, og at revnen "sagtens" kan være opstået efter overtagelsen, da klageren har haft huset i 2 år. Klageren har således ikke dokumenteret, at revnen var til stede på overtagelsesdagen, eller at der bestod nærliggende risiko herfor – lige som klageren ikke har dokumenteret, at såfremt der var en revne på overtagelsestidspunktet, at denne havde samme omfang som ved anmeldelsen. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at skorsten fremstår med løse og defekte fuger. Forholdet har fået anmærkningen "gult hus", der beskriver alvorlige skader, der vil medføre at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, hvilket også kan medføre skader på andre bygningsdele. Det, som klageren har anmeldt, går ikke ud over, hvad der måtte forventes på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning. Selskabet har anført, at klageren havde planlagt en større renovering af ejendommens 1. sal og tagkonstruktion, og at det er taksators vurdering, at klageren havde planlagt at nedrive skorstenen og flytte den, da det ellers ikke giver mening af rive skorstenspiibe ned. Selskabet har anført, at "fotomaterialet, der er fremlagt, sandsynliggør også, at man havde planlagt at flytte skorstenen, se herved sagens bilag C, forsiden, hvor taksator bemærker, at klager er ved at renovere hele tagkonstruktionen og her ses skorstenen ikke ført op gennem det nye undertag, ligesom taksator i øvrigt i sagens bilag C bemærker, at klager havde nedrevet noget af skorstenen og indsat et helt nyt spær, helt op af skorstenen så skorstenen ikke kunne genopføres i den vinkel, som den havde, hvilket også sandsynliggør nedrivningen af skorstenen og placeringen af denne et andet sted, var en del af den planlagte renovering". Hvad angår den

udvidede dækning er der ikke fremlagt dokumentation for, at skorstenen skulle være ulovlig opført.

Selskabet har påpeget, at det foto, som klageren har fremlagt, er det samme foto, som er indeholdt i taksatorrapporten. Selskabet har anført, at "med hensyn til de af klager anførte afhjælpningsudgifter er disse ikke tilstrækkeligt dokumenteret, ej heller henset til at man reelt ikke ved, hvori en eventuel reparation ville have bestået", og at "klager har således valgt ikke at foretage en reparation og har således ej heller på dette punkt overholdt gældende forsikringsbetingelser".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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 finder nævnet, at klageren har bevist, at der var forhold ved skorstenen der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på baggrund af skorstensfejerens udtalelse i sagen, og det tilbud på reparation af skorstenen, som klageren har indhentet, at erstatningen kan fastsættes til 81.250 kr., hvorfra skal fratrækkes selvrisiko. Selskabet skal derfor dække omkostningerne forbundet med udbedring af revnen i skorstenen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af brandpræventivt eftersyn af 18/9 2023, at "element skorstenen 14*14 cm er revnet fra eksisterende loft og op til skorstenspipen", og at "revnede elementer bør udskiftes med samme lysning, inden ibrugtagning af fyringsanlægget".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/10 2021, anmeldte forholdet den 20/8 2023, og at klagerens skorstensfejer har vurderet, at der er tale om en gammel

Ankenævnet for Forsikring

16.

102046

skade fra en sodildforbrænding, og at skorstensfejeren har oplyst, at en sådan ikke er konstateret på ejendommen siden 2014, hvor skorstensfejeren overtog det distrikt ejendommen tilhører.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at skorstensfejeren har oplyst, at han ikke synes, at revnerne ser nye ud.

Nævnet bemærker – hvad angår at selskabet gør gældende, at der er tale om planlagt arbejde – at det efter nævnets vurdering ikke er godtgjort, at omkostningerne til denne skorsten er omfattet af klagerens planlagte renoveringsarbejde på ejendommen, og at forholdet således ikke på den baggrund er undtaget dækning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække udgifter svarende til en reparation af revnen i skorstenen med 81.250 kr., hvorfra der skal fratrækkes selvrisiko. Erstatningen skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

102046