582/99

Den 27. marts 2000 blev i sag nr. 50.442:

xxxxxx xxxxxxx x
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov nr. 391 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, påstår selskabet pligtig at yde forsikringsdækning til reparation af ejendommens skorsten.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning hertil med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Subsidiært er det selskabets anbringende, at skorstenens tilstand er et udtryk for, at levetiden er udløbet, hvilket ligeledes er undtaget i forsikringsbetingelserne.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 2/2 1998, fremgår bl.a.: "**Generelle bemærkninger:** ... **K1 Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. ...

8.21 Skorsten, overflade	K1	Afskalninger på oliefyrsskorsten.
8.23 Skorsten, indvendig	K1	Revnedannelser i skorsten i loftrum.

...

Bemærkninger	*nej* ☐ *ja* ☒	
8.21 Skorsten, overflader	☒	A
8.22 Skorsten, afdækning - top	☐	
8.23 Skorsten, indvendige overflader	☒	A "

Den 1/2 1999 anmeldte klagerne, at der var sket skade på skorstenen. I skrivelse af 1/3 1999 til klagerne anførte selskabet bl.a.: "Skaden blev gennemgået sammen med G.J. [klager] og er registreret som følger: **Afskalninger på ca. 4,5m høj skorstenspibe (skorsten for oliefyr).** Ved besigtigelsen blev der konstateret murafskalninger på alle fire sider af skorstenen samt fugt i skorstensrøret. I ejerskifteforsikringsbetingelsernes afsnit 2 pkt. 11 er bl.a. anført, at forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, ikke er omfattet af forsikringen. Af tilstandsrapporten side 4 pkt. 8.21 fremgår, at der er afskalninger på oliefyrsskorstenen (K1). Idet forholdet med afskalninger således allerede er konstateret og nævnt i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 2. februar 1998, er det min vurdering, at forholdet har været fuld oplyst i forbindelse med Deres køb af ejendommen. Endelig henledes opmærksomheden på, at det af tilstandsrapporten fremgår, at huset er opført i 1927 og skorstenen må antages at være fra samme periode. Skorstenen er således opført med de begrænsninger der på opførelsestidspunktet var i viden om materialer og udførelsesmetoder, hvorfor det er min vurdering, at skorstenens sædvanlige levetid er ved at udløbe."

Over for nævnet har klagerne bl.a. anført: "Vi overtog ejendommen Østerkildevej 4 ... pr. 1. november 1998. Forinden var der tegnet en ejerskifteforsikring i Alm. Brand ... med udgangspunkt i en tilstandsrapport dateret 2. februar 1998 ... Oliefyrsskorstenen fremstod såvel på købstidspunktet i august 1998 som på overtagelsesdagen i god stand og gav som sådan ikke anledning til bekymring, især da skorstenen i tilstandsrapporten med bemærkningen 'Afskalninger på oliefyrsskorsten' (nr. 8.21) var kategoriseret som et K1-tilfælde - det vil sige, at skaderne ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens funktion, ligesom der ikke er beregnet udbedringspriser for det anførte, da der alene må påregnes almindelig vedligeholdelsesudgift. Imidlertid er der i efterfølgende frostperioder - og særligt i januar 1999 sket ganske massive frostsprængninger på skorstenen, hvor der ikke alene er tale om afskalninger, men hvor stenene er sprængt bort et stykke ind i skorstenen. På denne

baggrund rekvirerede vi en skorstensekspert ... Skorstensrenovering der betegnede skorstenen som fundamentalt usund, idet kernen er fugtig og vel at mærke ikke er i stand til at holde på fugten, der siver ud i murstenene og generer de konstaterede frostsprængninger. Han bedømte, at dette forhold har været gældende over et stykke tid - og således også væsentligt før udarbejdelse af tilstandsrapport og gennemførelse af hushandel i 1998. ... Skorstensrenovering kunne anvise en reparation, der sandsynligvis - men ikke nødvendigvis - ville løse problemerne, for ca. 10-15.000 kr. plus moms, men anbefalede, at skorstenen blev revet ned, og nyt bygget op. Vi kunne derfor konkludere, at skorstenens værdi og brugbarhed var væsentligt nedsat i forhold til det anførte i tilstandsrapporten. På denne baggrund anmodede vi ved skrivelse af 1. februar 1999 Alm. Brand om forsikringsmæssig dækning af tabet i henhold til den indgåede ejerskifteforsikring. Vi oplyste i den forbindelse, at der ikke siden købstidspunktet var installeret nyt oliefyr eller sket anden ændring af røgtemperaturen, som kunne have ændret fugtigheden i skorstenen. Alm. Brand besigtigede skorstenen den 22. februar 1999 og meddelte ved skrivelse af 1. marts 1999 ... at man ikke kunne tilbyde erstatning, da forholdet var omtalt i tilstandsrapporten. Endvidere blev det påpeget, at skorstenens sædvanlige levetid er ved at udløbe. Dette giver os anledning til følgende bemærkninger: 1. Vi må fastholde, at skorstenens værdi og brugbarhed er væsentligt nedsat i forhold til det anførte i tilstandsrapporten. En K1-bemærkning gør efter vor opfattelse køber opmærksom på, at vedkommende skal følge udviklingen i bygningsdelen nøje, men giver ikke en indikation af et totalt bygningsmæssigt kollaps inden for få måneder. 2. Det er derfor i modstrid med vor retsopfattelse, at stort set en hvilken som helst skade kan afvises, blot der har været en for køber relativt harmløs bemærkning i tilstandsrapporten. 3. Det forekommer absurd, at man som køber af et hus fra 1927 skal acceptere at forvente, at skorstenen er saneringsmoden, blot fordi huset er mere end 70 år gammelt, *og når det ovenikøbet er anført i tilstandsrapporten, at der [på trods af skorstenens alder] ikke er noget alarmerende at konstatere ved skorstenen.* Som anført ovenfor skal vi derfor indanke Alm. Brands afgørelse for Ankenævnet for Forsikring. Vi står naturligvis til rådighed for yderligere oplysninger, syn og skøn etc. Det skal afslutningsvis bemærkes, at vi har valgt at installere naturgas medio 1999, hvorfor skorstenen ikke vil skulle fungere som sådan fremover. Vi fastholder imidlertid anken - dels som følge af skorstenens udseende, dels begrundet i, at Alm. Brands afgørelse efter vor opfattelse helt og aldeles strider mod hensigten bag tilstandsrapport-

ordningen og de etiske retningslinjer, der fra forsikringsselskabernes side bør være gældende over for lægfolk på boligmarkedet."

Selskabet fastholder, at der er gjort anmærkning om skorstenen i tilstandsrapporten, hvorfor denne er undtaget dækning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. ... - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Allerede som følge af, at forholdet vedrørende afskalningen på skorstenen er anført i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, der er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Fejl! Ukendt argument for parameter.. 50.442

formand