624/01

Den 9. juli 2001 blev i sag nr. 54.656:

xxxxxxxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt skade på skorstenen.

I klageskema af 30/11 2000 hedder det: "Skorsten gennemtæret af løbesod, hvilket ikke for os var muligt at se før vi begyndte at fjerne tapet."

Af en udateret erklæring fra klagerens skorstensfejer fremgår: "Skorstenen er en 24x24 cm muret skorsten. Skorstenen sejler i løbesod på 1. sal. Skorstenen er så ødelagt at den ikke må benyttes. Der kan blive tale om at tage skorstenen ned til etageadsk. og bygge en ny op. Man kan også fjerne pudslaget på skorstenen samt tilstødende vægge og isolere skorstenen indvendig med isolerende kerne. De mest medtagne mursten skal samtidig skiftes."

Af tilstandsrapport af fremgår bl.a.: "**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen … Generelle bemærkninger:** *Ejendommen bærer præg af ikke at have været vedligeholdt i en årrække. Der er med mellemrum foretaget lidt murerarbejde på facader og evt. lidt på taget, fyret har været efterset, men ellers er der ikke sket så meget.* …

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…	…	…
3.7 Vægbeklædninger	K1	Flere af de opsatte bløde plader er med revner. Her er tapet også revnet. Herudover ses der stedvis løst/bulet tapet, tapet opsat på dårlig bund og en del kosmetiske skader.
…	…	…
8.21 Skorsten, overflader	K1	Pudset skorstenspibe er med pudsafskalninger.
8.25 Andet: Renselem	K2	Renselem i loftrum er næsten tæret væk.

…

Ejendommens hoveddata
Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

…

Bygning	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse*	*1939*

"

Af skrivelse af 12/12 2000 fra selskabet til nævnet fremgår: "Forsikringstager har anmeldt skader på tapet og pladebeklædning på væg forårsaget af løbesod. Taksator har ved besigtigelsen af skaden konstateret, at der er tale om en skorsten, som stammer fra husets opførelse i 1939. … Skorstenen er en muret skorsten opført i overensstemmelse med sædvanlig byggemetode og sædvanlige byggematerialer samt i overensstemmelse med almindelig byggeskik i 1939, hvor det ikke var almindeligt at isolere skorstene. Skaden skyldes, at den altid i en skorsten tilstedeværende fugt med tiden har opfugtet skorstenens vanger, eller sider, i et sådant omfang, at problemet med løbesod er opstået. Løbesod giver sig udslag på de plader og det tapet, der er opsat direkte på skorstenens vanger. Der er således ikke tale om videregående skade på andre bygningsdele end skorstenen. … Som det fremgår, er skaden afvist, dels fordi der ikke er tale om en skade som defineret i forsikringsbetingelserne, dels fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten eller er årsag til eller en følge af et i tilstandsrapporten nævnt forhold. … Det er vor opfattelse, at bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat i nævneværdigt omfang, henset til at skorstenen som nævnt er opført, som det var sædvanligt at opføre en skorsten af den pågældende art på opførelsestidspunktet i 1939. Nævnet har i sin praksis fastslået, at sådanne forhold ikke omfattes af forsikringens skadebegreb. Der henvises eksempelvis til kendelse nr. 50.720. Vi skal endvidere henvise til, at taksator som nævnt har vurderet, at det anmeldte forhold kan udbedres ved isætning af isolering, eksempelvis i form af isokern, i skorstenen. Det var som ligeledes nævnt ikke i 1939 sæd-

vanligt at opføre skorstene med en sådan isolering. Til støtte for at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækning henvises endvidere til forsikringsbetingelsernes pkt. 11, 5. pind … Der henvises også til den lignende bestemmelse i betingelsernes pkt. 11, 7. pind, … Endelig skal som i bilag C henvises til betingelsernes pkt. 11, 1. pind … Det fremgår af tilstandsrapporten på s. 5, under pkt. 3.7, med angivelse af karakteren K1 … Disse skader er efter taksators vurdering forårsaget af løbesoden, idet der er tale om plader og tapet opsat på skorstenen som oven for beskrevet. Det er netop løbesoden, der har gjort bunden dårlig som nævnt i tilstandsrapporten. Det anmeldte forhold bestående i forekomsten af løbesoden med de i tilstandsrapporten nævnte forhold til følge er derfor også i medfør af denne bestemmelse undtaget fra forsikringens dækning. … Vi må under henvisning til de nævnte bestemmelser i forsikringsbetingelserne fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen."

Der er fremlagt billeder af skorstenen for nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår: "**10. Hvilke forhold er dækket** 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. … - bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse. … - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Af erklæringen fra skorstensfejeren fremgår, at skorstenen er så ødelagt, at den ikke må benyttes.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. punkt 10.1 og ankenævnskendelse nr. 50.708.

Af tilstandsrapportens punkt 3.7 Vægbeklædninger fremgår, at "flere af de opsatte bløde plader er med revner. Her er tapet også revnet. Herudover ses der stedvis løst/bulet tapet, tapet opsat på dårlig bund og en del kosmetiske skader". Det beskrevne forhold har fået karakteren "K1", der er betegnelsen for mindre alvorlige skader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten anførte forhold og årsager og følger af disse ikke dækkes.

Nævnet finder imidlertid, at både løbesod og en ødelagt skorsten går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og selskabet er derfor ikke berettiget til at afvise at yde erstatning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 11, 1. pind.

Endelig finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at der er tale om slid og ælde, manglende vedligeholdelse, og/eller forhold, der alene består i, at skorstenens sædvanlige levetid er udløbet, jf. punkt 11, 5. og 7. pind.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal anerkende, at den anmeldte skade på skorstenen er dækningsberettigende.

Poul Sørensen
formand