661/02

Den 16. december 2002 blev i sag nr. 58.414:

xxxxxxx xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens skorsten.

Klagerne påstår selskabet pligtig at betale for isætning af isokern. Klagerne er endvidere utilfredse med størrelsen af den timeløn, selskabet har ydet dem for udførelse af arbejdet.

Af tilstandsrapport af 19/2 2001 fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger**

	Ja	Nej	?
…			
8. Tage			
…			
8.3 Har der været skader ved skorsten (fx løbesod)?			
Hvis ja, hvilke?	☒	☐	☐
Løbesod v. skorsten i værelse mod øst- er udbedret			
…			

Bygningsbeskrivelse

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse	1949
B	Beboelse - tilbygning	1968"

Selskabet, der er repræsenteret ved L. H. Rådgivende Ingeniører, har i skrivelse af 13/6 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Indledningsvis blev revnen i skorstenen i værelset mod øst på 1. salen besigtiget. Der kunne her konstateres en lodret revne med en længde på ca. 0,5 m hvor ud af der var kommet en smule løbesod. Efterfølgende blev skorstenen besigtiget i tagrummet, hvor det kunne konstateres, at denne på alle sider var dækket af løbesod, som dog først kunne ses i sit fulde omfang når isoleringen omkring denne blev fjernet.

Med henvisning til klagers sagsfremstilling er det korrekt, at udbedringen af problemet med løbesoden blev afvist i skaderapporten af den 8. februar 2002 under henvisning til pkt. 8.3 i tilstandsrapporten. Det er vores opfattelse, at den almene kendskab til problemerne med løbesod er så udbredt, at man bør vide at dette ikke alene kan løses i værelset på 1. sal som klager udlægger bemærkningen i tilstandsrapporten.

Da klager efter modtagelsen af skaderapporten henvendte sig for at få en forklaring på denne blev det aftalt, at denne ville blive gennemgået endnu engang og dækningsomfanget revurderet.

På baggrund heraf fremsendtes skrivelse af 1. marts 2002. I skrivelsen fastholdes den oprindelige vurdering dvs. at afhjælpningen af problemerne med løbesoden ikke er forsikringsdækket og endvidere begrundes denne vurdering yderligere. Det meddeles blandt andet, at det er vores opfattelse, at løbesod med henvisning til bygningens alder, opførelsesmetode og brændselstype (naturgas) er normalt forekommende, hvorfor der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det er således vores vurdering, at sagen ikke alene bør afgøres ud fra en fortolkning af teksten under pkt. 8.3 men ud fra en principiel afgørelse af om den løbesod, som opstår i mange ældre ejendomme når der installeres naturgas kan betegnes som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand."

Af skrivelse modtaget 3/7 2002 i nævnet fra klagerne fremgår:

"Det drejede sig ikke kun om lidt løbesod, men om så meget løbesod at det var nødvendigt at udlægge plastik omkring skorstenen på loftet for at forhindre mere løbesod i at løbe ned i etage under og det lugtede meget på første sal.

Der fyres ikke med naturgas, men med brænde i en moderne brændeovn, som den tidligere ejer havde opstillet. Efterfølgende har vi erfaret at en moderne brændeovn ikke er forenelig med en gammel muret skorsten, hvilket skorstensfejer murer m.f. efterfølgende også har fortalt os, da der blev isat isokern forsvandt problemet."

L. H. Rådgivende Ingeniører har i skrivelse af 5/7 2002 til nævnet bemærket:

"Med henvisning til klagers skrivelse modtaget den 3. juli 2002, skal det præciseres, at der i skrivelse af 7. juni 2002 kun blev beskrevet omfanget af løbesod i værelset på 1. salen.

På loftet var skorstenen ved besigtigelsen dækket af løbesod på alle fire sider og på baggrund heraf, vurderes klagers tiltag med udlægning af plastik på loftet givetvis at have været et fornuftigt tiltag."

I skrivelse af 3/9 2002 til nævnet har klagerne anført:

"Som en sidste bemærkning til sagen vil jeg hermed henvise til SBI-anvisning Nr. 189 (kopi vedlagt) hvor der står at lysningsarealet i skorsten ikke må overdimensioneres, da det kan resultere i kondens og løbesod.

Lysningsarealet i den omtalte skorsten er ca. 550 cm² og i h.t. anvisningen skal det ligge mellem 180 - 350 cm² når den tilsluttede brændeovn, som i dette tilfælde, har en indfyret effekt på ca. 3 kw."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, …"

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det godtgjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapportens punkt 8.3 fremgår det, at "løbesod ved skorstenen i værelse mod øst - er udbedret". Den bygningssagkyndige har ikke i øvrigt gjort bemærkninger om skorstenen.

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

Nævnet finder, at klagerne ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente, at skaden var udbedret, og at der aktuelt ikke var yderligere forekomst af løbesod. Selskabet er derfor ikke med henvisning til punkt 6 i forsikringsbetingelserne berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning.

Nævnet finder endvidere, at en godtgørelse på 70 kr. pr. time for eget arbejde er passende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at den anmeldte løbesodskade på skorstenen er dækningsberettigende.

Klagen kan i øvrigt ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand