708/04

Den 11. oktober 2004 blev i sag nr. 63.018:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med lugtgener fra en skorsten i flere beboelsesrum.

Det fremgår af klageskrivelsen, at det er klagernes opfattelse, at lugtgenerne hidrører fra en skorstensbrand, idet skaden ikke er blevet tilstrækkeligt udbedret.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og påstår selskabet tilpligtet at betale for udbedringen af skaden, idet der ikke står anført noget herom i tilstandsrapporten.

Selskabet har ved skrivelse af 10/2 2004 til nævnet anført:

> "Vores skadekonsulent har haft lejlighed til at kommentere klagen. Han oplyser i den forbindelse, at han ved sin besigtigelse af forholdet alene kunne registrere en svag

lugt af sod, når han gik meget tæt på skorstenen. Han bemærker også, at skorstenen er helt intakt uden synlige tegn på løbesod.

…

Som nævnt er der ikke konstaterbare skader på skorstenen. Der er heller ikke ført dokumentation for, at den udførte renovering efter skorstensbranden afviger fra, hvad der sædvanligvis foretages efter tilsvarende brande. Dermed er det ikke godtgjort, at den udførte reparation er utilstrækkelig.

Sammenholdes disse omstændigheder med, at vores skadekonsulent kun har registreret en ganske svag lugt af sod, skal vi konkludere, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet er udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen.

I øvrigt fremgår det af *tilstandsrapporten for ejendommen (bilag B), på side 12 af 16, Sælgers oplysninger om ejendommen, spørgsmål 8.3:*

Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod) - JA, løbesod i forbindelse med ejendommen.

En interesseret køber er således gjort bekendt med, at skorstenen har været udsat for en brand som følge af løbesod.

Derfor har vores skadekonsulent også henvist til *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10.* Undtagelser fra dækningen, hvor det frem går under 1. pind, at:

forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten

er undtaget fra den anførte forsikringsdækning.

…

Det synes også oplagt for selv en usagkyndig køber, at der kan forekomme rester af lugt af sod, henset til at skorstenen ikke er udskiftet som følge af branden, men kun forsynet med isokern.

I øvrigt kan lugten af løbesod være ganske vanskelig at slippe af med, men det forekommer os, at der er gjort, hvad der med rimelighed kan forlanges for at indkapsle den rest af løbesod som måtte forefindes i skorstensrøret.

Endelig er det værd at bemærke, at løbesod sjældent er en følge af brand, derimod er løbesod ganske ofte årsag til skorstensbrand.

Sammenfattende skal vi fastholde, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at lugten af løbesod er udtryk for en fysisk skade, der opfylder skadedefinitionen. Der ud over er det vores opfattelse, at en interesseret køber er gjort opmærksom på forholdet som følge af sælgers oplysninger om ejendommen."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 12/7 2003 fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger**

…	Ja	Nej	?
8.2 Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☒	☐	☐

Løbesod i forbindelse med skorstensbrand i år 2001"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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. 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."

Nævnet udtaler:
Det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold er en dækningsberettigende skade. Da klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er tale om lugtgener, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i væsentlig omfang, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at anerkende de anmeldte gener som en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann