761/06

Den 22. november 2006 blev i sag nr. 68.957:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader ved skorsten.

Selskabet har afvist at dække skaderne med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet først er blevet ulovligt efter klagerens tilslutning af brændeovn.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1909, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 29/1 2003.

Den 27/10 2005 anmeldte klagerne, at en skorstensfejer ved eftersyn i forbindelse med tilslutning af brændeovn havde konstateret, at to vægge på ejendommens 1. sal var for tæt på skorstenen, og at foringen i skorstenen var i dårlig stand/ulovlig og derfor skulle skiftes. Efter oplysninger, som klagerens skorstensfejer har givet til selskabets besigtigelseskonsulent, er den oprindelige skorsten afmeldt i 1996, og ved klagerens

overtagelse af ejendommen var den tidligere røgrørsbøsning afdækket med en papplade.

I Tilmelding af skorsten & ildsted dateret 25/10 2005 har skorstensfejermester M.H.A. anført:

"Brandbart mat. for tæt på skorstenen (plade på 1. sal).
Renselåge skal udskiftes til dobb. låge.
Der skal mont. foring i skorstenen.
Afstanden fra renslåger til brandbare mat. skal være min. 20 cm.
Bedes rettet snarest."

Af selskabets besigtigelsesrapport dateret 5/5 2006 fremgår:

"Ved besigtigelsen er følgende konstateret:
Der er opsat brændeovn i stue. Brændeovn er placeret på oprindelige (ældre) gulvklinker.
Ejer oplyser, at der var røgrørsbøsning i skorsten ca. 90-100 cm over gulv i stue. Der er etableret ny røgrørsbøsning i skorsten ca. 55 cm over gulv i stue, så den passer i højden med brændeovnen. Tidligere røgrørsbøsning var ved overtagelse af huset afdækket med papplade og er nu sløjfet/tilmuret.

Der er placeret brandbare plader (spånplader oplyst af ejer) på 3 af siderne på skorsten på 1. sal, samt der ses træskab/hyller placeret ved skorsten i entre i stueetage.

Renselåge i bund af skorsten, placeret i kælder, er en ældre, mindre enkelt låge, som sidder meget løs.
Renselåge i tagrum er en ældre enkelt låge.
Renselåge i kælder er ikke placeret tæt på brandbart materiale og renselåge i tagrum er placeret ca. 25 cm fra brandbart materiale.

Skorstensvange i tagrum har revner og der ses spor af gl. løbesod, ses også lidt spor af løbesod ved loft i soveværelse. Mørtelfuger i skorsten ses porøse og med udfald, markant fra renselåge i tagrum og op gennem skorstenspibe."

I tilstandsrapporten er anført:

" **Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	***8.16 Bemærkninger til skorsten***	***K2***		***Afdækning på skorsten er med enkelte afknækkede hjørner/kanter. Inddækning ved skorsten er ikke tætsluttende.. Der er løbesod på skorsten i tagrum.***
...				

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar:
...		
8.0 Tagkonstruktion		
...		
Skorsten - Muret	***A***	***Skorsten anvendes ikke.*** "

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til foring af skorsten og udskiftning af vægge, som er for tæt på skorsten. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 6/3 2006 anført:

"- Vi købte hus d. 1. aug. 2003. På købstidspunktet blev vi af daværende ejer samt ejendomsmægler gjort udtrykkelig opmærksom på muligheden for installering af brændeovn.

- Efter tilmelding af skorsten d. 25. okt. 2005, blev skorstenen erklæret ulovlig.

- At skorstenen var ulovlig og ikke måtte bruges, overraskede os meget da det ikke fremgik af tilstandsrapporten.

- Ved købet tegnede vi en ejerskifteforsikring, for at sikre og mod skjulte fejl og mangler. Derfor anmeldte vi skaden til forsikringsselskabet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 15/5 2006 til nævnet anført:

"Klagerne har ønsket at tilslutte en brændeovn. I forbindelse med anmeldelse af skorsten, har skorstensfejeren udtalt, at dette kun kan lade sig gøre hvis installationen overholder gældende bygningsreglement af SBI anvisning 189. Det betyder bl.a. at der skal isættes Isokern (pga. størrelsen af den ønskede brændeovn sammenholdt med størrelsen af skorstenens lysning), brændbart materiale for tæt på eller fastgjort på skorstenen skal fjernes og renselågerne skal skiftes til større størrelse renselåger.

...

Klager har anført, at både sælger og ejendomsmægler før salget oplyste, at brændeovn blot kunne tilsluttes den eksisterende skorsten. Ankenævnet har i flere sager afgjort at en købers forventninger, stammende fra enten sælger, ejendomsmægler eller andre, til ejendommens tilstand ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager købte en ejendom uden brændeovn. Skorstenen var ikke ulovlig og det at der var brændbart materiale tæt på eller fastgjort på skorstenen var ikke ulovligt på overtagelsestidspunktet.

...

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet omkring brændbart materiale for tæt på skorstenen blev først ulovligt, ved klageres egen tilslutning af brændeovn på ejendommen. Forholdet var ikke til stede på overtagelsestidspunktet."

Klageren har her over for i skrivelse af 29/5 2006 til nævnet anført:

"Vi har dags dato talt med skorstensfejer M.H.A. vedr. disse punkter. Han oplyser at skorstenen er ulovlig pga. skorstenens for dårlige beskaffenhed (bl.a. for dårlige fuger). Og ikke, som Dansk Boligforsikring nævner, pga. brændeovnens størrelse."

Her til har selskabet i skrivelse af 7/6 2006 anført:

"Som svar på nævnets brev af 2. juni 2006 skal jeg hermed oplyse, at de oplysninger, som klager bestrider i sit brev af 29. maj 2006 er fremkommet på grundlag af oplysninger indhentet af vores besigtigelseskonsulent. Oplysningerne er indhentet telefonisk fra skorstensfejeren. Der henvises i det hele til besigtigelsesrapporten.

Uanset dette ændrer det ikke Dansk Boligforsikring A/S ' konklusion i sagen, nemlig at forholdet ikke var ulovligt ved klagers overtagelse af ejendommen, men at det alene er blevet ulovligt ved klagers tilslutning af brændeovn. Dette er ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle 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 nævneværdigt af omfang. Manglende bygningsdele kan være 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.

3.2.

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, ...

...

15. Udvidet dækning

15.1

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten er det oplyst, at skorstenen ikke anvendes, og at der er løbesod i skorstenen. Efter oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet, at klageren ikke kunne forvente, at skorstenen uden videre kunne anvendes til tilslutning af ildsted. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson