767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.182:

xxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække et anmeldt angreb af løbesod samt over selskabets afvisning af at dække udskiftningen af renselemmene i skorstene.

Selskabet har afvist at dække skaderne med henvisning til, at den konstaterede løbesod ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom forholdet ikke indebærer en nærliggende risiko for skade. På samme måde har selskabet afvist at dække udskiftningen af renseremmene med samme begrundelse samt med henvisning til, at der ikke kan konstateres mere korrosion, end hvad der er forventeligt for tilsvarende 70 år gamle renselemme.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1936, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/6 2005. I denne tilstandsrapport har sælgeren oplyst:

	"Ja	Nej	Ved ikke
...			
8.3 Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	☐	☒	☐"

Den 5/2 2006 anmeldte klagerne pr. fax. til selskabet, at der i forbindelse med oppudsning af skorsten og væg for opsætning af filt var konstateret løbesod ved skorstenen i kælderen og på 1. sal. Klagernes skorstensfejer havde endvidere påpeget, at der var korrosion på renselemmene. Ejendommen blev som følge af de anførte årsager besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. Af dennes taksatorrapport af 6/3-2006fremgår:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
nej

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Mindre forekomster af løbesod på skorsten og væg mellem stue og værelse (oprindelig gang). Der er tale om en skorsten med dobb. røgrør, hvor det ene betjener oliefyret og det andet en pejs i stuen. Årsagen til løbesoden er sandsynligvis forkert fyring i pejsen med for lav temp. og for vådt brænde.

…

12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?
Nej, men den type skader er alm. forekommende i huse af samme alder. Huset er opr. med et lavere tag, og i forb. med at der er påbygget en ekstra etage er skorstenen også hævet, men uden at der samtidig er isat en isolerende kerne. Se bemærkninger sidst i denne rapp. Den nederste del af skorstene er opr., dvs. 70 år og den øverste del er fra overbygningen blev udført.

…

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Efter min opfattelse er der tale om en gl. 'skade' i form af et tidl. løbesodsangreb, som af en af de tidl. ejere er forsøgt indkapslet i maling/væv/tapet. Forholdet er givetvis opstået på grund af forkert fyring i pejsen (for vådt brænde og for lav røggastemp.) Ft. har, efter at have fjernet tapet/væv/træpaneler, spartlet væggen, men herefter trænger en mindre mørk skjold igennem. Jeg er ikke sikker på om det er løbesod, men det kan det godt være. Det stammer i givet fald fra pejseskorstenen. Ft. fortalte samtidig at de overvejer at udskifte det meget energislugende oliefyr i kælderen til et mere økonomisk gasfyr. Hvis*

det sker, vil de fjerne skorstenen helt, idet de ikke synes om pejsen i stuen. I så fald vil sagen vel stoppe her?

Ved besigtigelsen fortalte de også, at oliefyret er justeret sådan at røggastemp. er meget høj, sandsynligvis fordi der ellers kunne opstå problemer med at der dannes kondens i den øverste del af skorstenen. Der er dog, jf. fotos intet der tyder på kondensproblemer i den del af skorstenen der er over etageadskillelsen mellem stue og 1. sal. Der er dog ingen tvivl om at isætning af en isolerende kerne i skorstenen vil forbedre fyringsøkonomien betragteligt. Det blev først alm. at isætte isol. kerner i skorstene fra midten af 70'erne.

Løbesod er alm. forekommende i ældre huse (dette er fra 1939)."

Klagerne har ved skrivelse af 5/4 2006 nedlagt påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af skade som følge af løbesod og til udskiftning af renselemme. Klagerne har til støtte for deres påstand anført:

"I forbindelse med istandsættelse af ejendommen med indvendigt malerarbejde opdager vi, at der er løbesod i skorstenen. Skorstensfejer klager samtidig over korrosion i renselemmene som han mener skal udskiftes - formentlig forårsaget af løbesod.

Udtræk af løbesod konstateres efter fuldspartling af vægge for opsætning af filt. Løbesoden trænger i løbet af kort tid (få timer) igennem spartlen og ud i den til skorstenen tilstødende væg i en afstand op til 1 meter fra skorstenen.

…

Sælger af ejendommen har i tilstandsrapporten anført, at der ikke tidligere har været skader som følge af løbesod. Ligeledes har den bygningssagkyndige ej heller gjort anmærkning om konstateret løbesod. Skaden har derfor ikke været erkendt, før nu."

Selskabet har i skrivelse af 19/5 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores taksator har besigtiget skorstenen fra tagrummet, 1. salen, stueetagen samt kælderen.

Taksatoren kunne ikke konstatere løbesod på den øverste del af skorstenen, som er i tagrummet.

På den del af skorstenen som befinder sig på 1. salen, kunne der gennem en lem kun konstateres ganske lidt misfarvning på skorstenen, som ikke med sikkerhed kunne fastslås som løbesod.

I stueetagen, hvor pejsen står, kunne vores taksator konstatere gennemslag af løbesod. Løbesoden bestod af enkelte mørkere pletter midt på skorsten samt nogle få pletter i toppen af skorsten.

Der var endvidere en gullig lys skjold øverst på en tilstødende væg. Vores taksator vurderede, at pejsen stammer fra husets opførelse.

I kælderen hvor oliefyret står, kunne der ikke konstateres tegn på løbesod på skorstenen. På grund af opmagasineret indbo, kunne vores taksator kun besigtige den ene halvdel af skorstenen i kælderen.

Løbesod opstår, når røgen i skorsten jævnligt og over længere tid bliver for hurtigt afkølet. Dette gør, at kondensfugt fra røgen binder tjærepartikler i skorstenen og danner en klæbrig tjæremasse indvendigt i skorstenen, som kan give mørke skjolder på ydersiden af skorstenen.

Årsagen til løbesod kan enten skyldes forkert fyring (fx på grund af for vådt brændsel eller for sparsom fyring, hvorved forbrændingstemperaturen er så lav, at skorstenen ikke bliver tilstrækkeligt opvarmet), eller at skorstenen er for stor og ikke tilstrækkelig isoleret. Hvis skorstenen er for stor og ikke tilstrækkelig isoleret, er der risiko for, at røgen vil blive afkølet, før den når skorstenstoppen. Dette kan medføre, at der dannes løbesod i den øverste del af skorstenen.

Da der ikke er noget løbesod i tagrummet, hvor skorstenen er dårligst isoleret og koldest, er det vores opfattelse, at løbesoden ikke skyldes en for stor eller uisoleret skorsten.

Vores vurdering er, at der i pejsen tidligere har været fyret med for vådt brændsel eller fyret for sparsomt, og at dette har givet skjolderne på væggene i stuetagen. Den øverste del af skorstenen er efter det oplyste fra 1986. Hvis der i alle årene fra 1986 havde været en for hurtig afkøling af røgen, ville dette have givet markante løbesodsskjolder i den nyere del af skorstenen - specielt i øverste del af skorstenen i tagrummet, hvor afkølingen er størst. Dette er dog ikke tilfældet, hvorfor forholdet vurderes som værende af ældre dato. Det er vores vurdering, at der ikke længere dannes løbesod, ligesom vi må konstatere, at skorstenen ikke er fejlkonstrueret.

Der er ikke konstateret gennemtrængende løbesod i det første halve år efter vores forsikringstageres overtagelse af ejendommen, og den tidligere ejer har efter det oplyste heller ikke haft behov for at få løbesodsskader afhjulpet. De mindre skjolder af løbesod blev først opdaget, da vores forsikringstagere fjernede tapet, træpaneler mv., og væggen i stueetagen stod helt rå. Ved vores taksators besigtigelse var skjolderne hverken fugtige eller bar præg af sodlugt. Dette indikerer efter vores opfattelse, at der er tale om ældre skjolder.

…

For så vidt angår renselemmene kan vi oplyse, at der ved vores taksators besigtigelse af disse er konstateret korrosion. Vores taksator vurderer, at der er tale om de oprindelige renselemme, hvorfor disse antages at være 70 år gamle. Renselemmene bliver påvirket af luften i skorsten, som både kan være kold luft fra det fri, hvis skorsten ikke er i brug, samt varm røg indeholdende syre, når skorstenen er i brug. Disse forhold gør, at der over tid uundgåeligt vil forekomme korrosion på renselemmene. Vores taksator kunne ikke konstatere mere korrosion, end hvad der er forventeligt for tilsvarende 70 år gamle renselemme."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold er en dækningsberettigende skade. Da klagerne ikke har sandsynliggjort, at løbesoden er af et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i væsentlig omfang, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at anerkende det anmeldte forhold på skorstenen som en dækningsberettigende skade.

Det forhold, at renselemmen er tæret, anser nævnet for almindelig nedbrydning henset til alderen. Forholdet må i øvrigt anses for bagatelagtigt og kan følgelig heller ikke anses som en dækningsberettigende skade.

7. 69.182

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand