Den 21. januar 2015 blev i sag nr. 86365:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en indbygget brændeovn.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er opført i 2004. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/10 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår:

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

11. VVS-installationer		
El-varme	*A*	
Gulvvarme; Type:	*A*	El
Andet; Type:	*A*	Brændeovn

Af skadeanmeldelsen af 8/1 2014 til selskabet fremgår:

> ”Efter nogen tids hoste og ubehag, svag røglugt og svien for øjnene, fik jeg den indbyggede brændeovn kontrolleret af en specialist den 08.01.2014.

Ved afmontering kunne det konstateres at brændeovnen ved skorstenen var rusttæret. Dette skyldes nedsivning af regnvand gennem skorstenen (som kunne have været forhindret hvis der ved opførelse var monteret en 'hætte' på skorstenen til 375,- kr.)

Rusttæringen har også været der ved købet og er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Rusttæringen gav utætheden. Brændeovnen er en hovedkilde til husets opvarmning.

Brændeovnen skal udskiftes, da udslip af røg fra en brændeovn er farligt og sundhedsskadeligt."

Af mail af 14/2 2014 fra et brændeovns-firma til klagerne fremgår:

"Vi har foretaget udskiftning af pejseindsats på [klagerens adresse], fordi der var gennemtæring af pejseindsats i top på grund af regnvand fra skorsten over årene, så vi var nødsaget til at skifte ud med en ny og har også monteret en hætte på skorstenen, så det ikke sker i fremtiden."

Klageren har i brev af 20/2 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Selv om vi har boet i huset i knap 1½ år, har vi jo ikke fyret op hele sommerperioden. [Klagerens samboende] har også haft gener den første vinter, fra november 2012 til ca. marts 2013.

Det er først da fyringssæsonen igen går i gang, at han (som er hjemme hele dagen) er mere opmærksom på at det må være brændeovnen, som er grunden til ubehaget.
…
Da gennemtæringen ikke kun har kunnet foregå på 1½ år, må selve skaden være opstået over en længere periode, og altså før vi har overtaget huset, og må derfor være dækket af ejerskifteforsikringen."

I brev af 11/7 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

Vi har talt med Skorstensfejermester …, der forestår skorstensfejning for …-egnen. [Skorstensfejeren] er bekendt med den type huse, som vores kunder bor i, og har oplyst til os, at der er opført i alt 86 huse med samme konstruktion og uden hætte på skorstenen. [Skorstensfejeren] er også bekendt med, at der er andre huse af den slags du bor i, der har oplevet samme problem.

Skorstensfejeren oplyser også, at det ikke er noget lovkrav, at der skal være hætter på skorstene med indbyggede brændeovne.

Det er vores vurdering, at når der er tale om, at der alene i …-distriktet er et så stort antal huse med denne konstruktion, må vi kunne gå ud fra, at der er ret mange ejendomme på landsplan med denne konstruktion. *Samtidigt* har gældende regler for byggeri ikke krav til, at en sådan konstruktion ikke må udføres som det er sket i de nævnte ejendomme.

Forholdet må derfor være almindeligt og forventeligt set ud fra en generel betragtning. At vores kunder er blevet overraskede over forholdet har medført utæthed i deres hus, er forståeligt, men medfører ikke, at der er tale om en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Konstruktionen har eksisteret i 10 år, hvilket tilsyneladende er den forventede levetid, som en sådan konstruktion må siges at have ud fra skorstensfejerens oplysninger. Alt andet lige så ser skorstensfejeren så mange brændeovnsindretninger, at vi mener, at han har belæg for at kunne udtale sig som specialist.

Vi har skrevet en mail til skorstensfejeren og spurgt sådan her:

> *'Kære [skorstensfejer]*
> *I forbindelse med en anmeldt skade på en brændeovn, har vi brug for at vide, om der fra jeres side er gjort bemærkning til brændeovnen ved jeres halvårlige besøg på ejendommen inden for de sidste 2-3 år?'*

Svaret fra skorstensfejeren får I her:

> *'Vi besøger ejendommen 1 gang om året og vi har ingen bemærkninger.'*

Brændeovnen har - som I kan se af skorstensfejerens udtalelse - opfyldt kravene til en sådan siden opførelsen og der er ikke inden for de seneste 2-3 år konstateret nogen gennemtæring i den konkrete indsats i brændeovnen.

Vi mener ikke, at vores kunder med rette kan forvente, at der ikke er en vedligeholdelse af brændeovnen/bygningsdelen efter en årrække.
…

Tæringsprocessen begynder på det tidspunkt, hvor brændeovnen er produceret og frem til udløb af levetid. Undervejs er der forskellige ting i brugen af brændeovnen, som kan fremme processen.

Vi kan ikke afvise, at den omstændighed, at der ikke er monteret en hætte på skorstenen, kan betyde, at fugt/vand kan trænge ned lejlighedsvis under de rette forhold og bidrage til processen. Det er præcis samme proces, som for så mange andre ejendomme i henhold til skorstensfejerens oplysninger.

Der er derfor ikke noget i den her forbindelse, som afviger fra andre tilsvarende huses skorstene uden hætte og med indbyggede brændeovne.
…

Ved vores vurdering af, om der foreligger en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, lægger vi blandt andet til grund, om forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 4B skal være opfyldt, før forholdet kan være dækningsberettiget.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra de andre 85 huse i området, bygget over samme periode og med samme konstruktion. Forholdet nedsætter derfor heller ikke værdien eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til disse huse.

Eller sagt med andre ord, så er det tilsyneladende den forventede udvikling og levetid for en sådan konstruktion og henset til dette er den ikke atypisk og adskiller sig ikke fra tilsvarende.
Der ingen krav fra lovgivers side til, at der skal monteres hætte på skorstenen for at undgå sådan en tæring med følgeskade. Dette støtter vores synspunkt om, at der ikke er noget usædvanligt i konstruktionen/at der ikke er monteret hætte på skorstenen.

Der er derfor heller ikke tale om, at der mangler en bygningsdel (hætte) til skorstenen, fordi montering af hætten er *en mulighed man har som boligejer, men ikke et krav, der skal være opfyldt.*

Brændeovnen har fungeret 1½ år efter indflytningen
Endelig har vores kunde boet i ejendommen i knap 1½ år, før pejseindsatsen anmeldes og udskiftes.

Den almindelige vedligeholdelse, der altid vil være for en husejer, er det ikke Ejerskifteforsikringens formål at dække. Forsikringen skal hjælpe vores kunder med det, som ligger ud over, hvad de med rette kunne forvente og når skadebegrebet er opfyldt og ingen undtagelse i forsikringsbetingelserne er aktuel.

Vi gør opmærksom på, at vores kunder overtog ejendommen den 12. oktober 2012, og vi må gå ud fra, at brændeovnen har fungeret frem til januar 2014, hvor forholdet blev anmeldt til os. Selve rustgennemtæringen i sig selv kan derfor ikke har været tilstede ved vores kunders overtagelse af ejendommen.

Naturligvis har processen med tæring været i gang siden 2004 præcis, som det er tilfældet med de øvrige ejendomme, hvor der i nogle få andre tilfælde også er konstateret gennemtæring, som vi forstår det på skorstensfejeren.

For materialer, der er i stand til at rusttære, vil naturligt nok rusttære præcis som også tilfældet for fx, rør, armeringsjern med mere. Tæring er en nedbrydning, som følge af en kemisk reaktion og uundgåelig for et materiale, der kan ruste.
…
Vi kan ikke tilbyde erstatning fra Ejerskifteforsikringen, da forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Vi henviser til betingelserne punkt 4A og 4B."

Klageren har hertil i brev af 22/7 2014 til nævnet bemærket:

"1. Skorstensfejeren kommer mens pejsen er kold, fejer og fjerner aske i brændeovnen. Hans arbejde udføres på taget med en kost og efterfølgende opfejning i brændeovnen. I og med at den er indbygget er det usagligt at bruge hans bemærkninger, da han ikke ser pejsen 'udvendig', samt i brug. (Udtalelsen fra [brændeovns-firma], som udskiftede brændeovnen, er mere vægtig, da de kunne se, at det var en erosion, som IKKE var sket inden for det sidste år).

2. Hvis dette skulle være et alment problem, som Frida Forsikring mener, så skulle det jo stå i tilstandsrapporten.

3. Brændeovnen er indbygget, ergo er det ikke det første man trækker ud, for at se, om den er utæt, når man køber et hus. Det blev også fremhævet, at problemet forekom i vinteren 2012-13, men vi forventede ikke, at det kom fra en utæthed ovenpå brændeovnen."

I brev af 11/8 2014 til nævnet har selskabet anført:

"Den skorstensfejer, som kører i området har udtalt sig. Dette mener vi bør tillægges mere vægt end [brændeovns-firma]. Skorstensfejeren er helt uden interesse i udfaldet af sagen, hvilket en reparatør ikke er.

Det er vores opfattelse, at skorstensfejeren har kigget ind i brændeovnen i forbindelse med fjernelse af sod/skorstensfejningen, idet han i sin svar mail udtaler, at de ingen bemærkninger havde ved den årlige skorstensfejning gennem de sidste 2-3 år.
…
Brændeovnen har - som I kan se af skorstensfejerens udtalelse - opfyldt kravene til en sådan siden opførelsen og der er ikke inden for de seneste 2-3 år konstateret nogen gennemtæring i den konkrete indsats i brændeovnen.

Vi mener ikke, at vores kunder med rette kan forvente, at der ikke er en vedligeholdelse af brændeovnen/bygningsdelen efter en årrække.

Vores kunder har boet i ejendommen i omkring 1½ år, før de konstaterer forholdet."

I brev af 13/8 2014 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"1. Den 1. august 2014 fik vi det årlige besøg af skorstensfejeren. Min mand var hjemme og kunne ved selvsyn se, at det eneste skorstensfejeren gjorde, efter han havde været på taget, var at tømme pejsen for sod/aske. Han havde på INTET tidspunkt hovedet inde, for at kigge efter evt. utætheder eller andre defekter.

2. Vi havde som før udtalt, observeret dårlig indeklima i fyringssæsonen 2012-13, men ikke forbundet det med en eroderet pejs. Først i fyringssæsonen 2013-14 gør vi noget ved det.

3. Reparatøren er OGSÅ helt uden interesse i udfaldet."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"Hvilke skader dækker forsikringen
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
…

Hvilke skader dækkes ikke

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

Nævnet har fået forelagt foto.

Nævnet udtaler:
Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det bevist, at pejseindsatsen i brændeovnen på overtagelsestidspunktet var gennemtæret eller tæt på gennemtæret af rust. Rustangrebet skyldes efter det oplyste regnvand, der siden opførelsen i 2004 er løbet ned gennem skorstenen.

Nævnet finder, at tæringen af brændeovnen udgør et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at forholdet kan henføres til sædvanligt udløb af levetid for pejseindsatsen, som på overtagelsestidspunktet var 8 år gammel.

Nævnet finder herefter, at den anmeldte skade på brændeovnen udgør en dækningsberettigende skade under den tegnede ejerskifteforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade på brændeovnen er en dækningsberettigende skade.

Poul Sørensen