Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 92868:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er ifølge BBR opført i 1953, men kan ifølge købsaftalen dog godt være langt ældre og gennem årene være blevet ombygget af forskellige ejere. Der er tale om en landbrugsejendom med landbrugspligt, og handlen er ikke omfattet af huseftersynsordningen, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Klageren har overtaget ejendommen den 1/8 2013. Til grund for ejerskifteforsikringen ligger besigtigelsesrapport af 17/6 2013, hvoraf det bl.a. fremgår:

Andre bygningsoplysninger: ***Bygningstegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet. Der er kun beboelsen der er besigtiget.***

...

Bygningsbeskrivelse

Boligtype: ***Stuehus***

Ejendommen: ***Dødsbo***

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	***Beboelse***	***1953***	***1***	***83***	***0***	***133***	***0***	***50***

Klageren har i klageskema af 10/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Der er opført to pejse og skorstene på ejendommen, inden jeg købte den. Jeg kan ikke bruge dem som supplerende varmekilde, da det ryger temmelig kraftigt fra den i stuen, som jeg har prøvet at

tænde op i. Og jeg har heller ikke mulighed for at installere nye varmekilder (brændeovn), da det viser sig at begge skorstenene er ulovligt opført ligesom begge pejse er. Billede af pejs i stuen er i salgsopstillingen, som er vedhæftet som fil.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Økonomiske erstatning, så jeg har mulighed for at opvarme ejendommen med de to supplerende varmekilder, som er på ejendommen, da jeg købte den."

I brev af 18/10 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kunde klager over, at vi har afvist at dække to murede åbne pejse/ildsteder og skorstene hertil på hendes ejendom, som hun mener er ulovlige.

Vi har afvist forholdene administrativt, da vi ikke mener, at der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved de åbne murede pejse/ildsteder og skorstene hertil ved vores kundes overtagelse, ligesom vi ikke mener, at åbne murede pejse/ildsteder udgør en vvs-installation i vilkårenes forstand, da de ikke bidrager med varme til ejendommen.

Vi fastholder denne vurdering – dog med visse tilføjelser nedenfor.

Her er oplysningerne om den tegnede forsikring
Vores kunde overtager ejendommen 1. august 2013.

Ejendommen er i BBR registreret til at være fra 1953. Den kan jf. købsaftalen dog reelt være opført mange år før dette årstal.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af bygningsrapport dateret 17. juni 2013. Der kunne ikke laves en 'normal' tilstandsrapport og el-eftersynsrapport, da der er tale om en landbrugsejendom med driftsbygninger og jord. Der er derfor ikke tale om en handel, der er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, hvilket også fremgår af bygningsrapporten af 17. juni 2013, hvor der står: 'besigtigelsesrapport landbrugspligt. Ej efter huseftersynsordning'.

Vi valgte dog at indtegne selve beboelsesbygningen, da der ikke var dyrehold på ejendommen, og jorden til ejendommen var meget begrænset. De gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er 6616-1.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder den 31. juli 2018 – dagen inden forsikringens udløb – at der er to ulovlige pejse og skorstene hertil på hendes ejendom.

Vi sender en bekræftelse til vores kunde den 2. august 2018, hvor vi beder hende redegøre for, hvad ulovlighederne består i, og hvad hendes skorstensfejer har oplyst. Derudover beder vi hende fremsende nogle dokumenter fra ejendomshandlen.

Dagen efter fremsender vores kunde dokumenterne og hendes forklaring på, hvad der efter hendes mening er ulovligt. Hun oplyser, at skorstensfejeren telefonisk har oplyst, at han ikke kan se,

at der er registreret nogen pejse på adressen. Han skulle på ferie og havde derfor ikke tid til at inspicere de åbne murede pejse/ildstederne.

Samme dag vender vi tilbage hende med svar på anmeldelsen. Vi afviser hendes anmeldelse, da vi ikke mener, at der er tale om et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Vores kunde vender tilbage den 9. august 2018, hvor hun oplyser, at hun er uenig i afgørelsen, og hun vil derfor undersøge sagen og vende tilbage til os. Vi uddyber på baggrund af vores kundes tilbagemelding, hvorfor vi ikke mener, at der er tale om et forhold, der er omfattet af forsikringen den 17. august 2018. Samme dag drøftes sagen telefonisk med vores kunde, der oplyser, at hun vil klage til jer. Vi hører ikke yderligere fra vores kunde førend klagen til jer.

Her får I en nærmere forklaring på vores afgørelse
Indledningsvist skal det oplyses, at den ene åbne murede pejs/ildsted ikke sidder i beboelsesbygningen, men i en af de tilstødende bygninger, som ikke er en del af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af policen for ejerskifteforsikringen, at det alene er beboelsesbygningen, der er omfattet af forsikringen.

Det fremgår også af vilkårenes pkt. 12 A, at forsikringsdækningen ikke omfatter bygninger, der ikke er undersøgt af den byggesagkyndige, hvilket denne bygning ikke er, hvilket også fremgår af bygningsrapporten af 17. juni 2013.

Allerede af disse grunde kan vi ikke komme i dækning på den ene åbne murede pejs/ildsted i den tilstødende bygning.

Det er således alene den åbne murede pejs/ildsted i stuen på beboelsesbygningen, som vi kan vurdere.

I forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb i vilkårenes pkt. 15 C må vi afvise kravet, da den åbne murede pejs/ildsted alene er en hyggeforanstaltning, da den ingen varme afgiver. Der er et oliefyr på ejendommen, der varmer ejendommen op. Åben ild suger varmen op og ud, så man fyrer alene for gråspurvene.

Der kan heller ikke have været et varmeproblem på ejendommen på grund af den åbne murede pejs/ildsted henset til at forholdet anmeldes 1 dag før udløbet af den 5 årige forsikring.

Vi mener, at forholdet ville have været anmeldt langt tidligere, hvis det reelt havde udgjort et problem.

Vi mener således ikke, at der foreligger nogen bygningsskade ved den murede åbne pejs/ildsted i stuen på overtagelsestidspunktet.

For en god ordens skyld skal det nævnes, at det ikke er vores opgave at vurdere, om vores kunde kan installere en ny brændeovn eller ej, som hun nævner i hendes klage til jer, da hun ikke har købt ejendommen med en brændeovn. Der er alene tale om skuffede forventninger, hvis det er tilfældet.

I forhold til dækningen for ulovlige vvs-installationer på opførelses- udførelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 15 B mener vi ikke, at en åben muret pejs/ildsted udgør en vvs-installation, da der ikke er tale om en varmeinstallation …

En sådan type pejs/ildsted som den pågældende har ingen varmemæssig betydning/gevinst for ejendommen. Det er alene en hyggeforanstaltning. Ejendommen opvarmes at et oliefyr, hvilket er en vvs-installation, hvilket tillige gør sig gældende for rørføringen fra denne.

Pejsen/ildstedet er muret op, hvilket ikke kræver autoriseret vvs'er at udføre, og skorstenen udvendigt ses at være sat op i formodentlig en slags stålrør, hvilket efter vores oplysninger heller ikke kræver en autoriseret vvs'er til at udføre.

Pejsen/ildstedet er efter vores vurdering tale om en bygningsindretning. Vores kunde har til information ikke tegnet dækning for eventuelle ulovlige bygningsindretninger.

Herudover er det i det hele tage uvist, om der er tale om et ulovligt forhold ved den åbne murede pejs/ildsted og skorstenen, hvis det måtte blive anset for en vvs-installation.

Vi har ikke modtaget nogen dokumentation fra vores kunde, der sandsynliggør, at der er tale om et ulovligt forhold ved pejsen/ildstedet/skorstenen på opførelsestidspunktet.

Vi har ikke fået udleveret oplysninger omkring, hvornår er pejsen/ildstedet etableret? Om skorstenen er fra samme alder? Og i henhold til hvilken dagældende lovgivning er det ulovligt? Dette er alle informationer, der er nødvendige for i det hele taget at kunne slå fast, at der skulle være tale om et ulovligt forhold.

Vores kunde har alene henvist til en tlf. samtale med skorstensfejeren fra lokalområdet, der har sagt, at han ikke kan se, at der er registreret en pejs. Han har ikke inspiceret forholdet eller udtalt sig i øvrigt omkring eventuelle ulovligheder.

Vi undrer os tillige over, at skorstensfejeren, som man må forudsætte har været på adressen ca. hvert år i forbindelse med den årlige skorstensfejring – ikke tidligere har påpeget forholdet overfor vores kunde, hvis der var tale om et ulovligt forhold ved pejsen/ildstedet/skorstenen.

Vi mener, at det er op til vores kunde at påvise, at det anmeldte forhold rent faktisk var ulovligt på opførelsestidspunktet i henhold til dagældende lovgivning.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi vurderer på den ovennævnte baggrund ikke, at der er tale om et forhold, som vi kan dække over den tegnede ejerskifteforsikring, da det anmeldte forhold ved den åbne murede pejs/ildsted/skorsten ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der er ikke tale om vvs-installation, ligesom vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der i det hele taget er tale om et ulovligt forhold.

Det skal hertil bemærkes, at det, jf. forsikringsaftaleloven § 22 stk. 1, er vores kunde, der skal sandsynliggøre forsikringsbegivenheden."

5. 92868

Klageren har i brev af 26/11 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Jeg er uenig i Topdanmarks påstand om, at pejsen kun er en hyggeforanstaltning.
>
> Pejsen indgår i opvarmningen af huset som en supplerende varmekilde, og afgiver absolut en del mængde varme, når den har været optændt. I salgsopstillingen s. 4 under ejendomsoplysninger/faste oplysninger står både oliefyr og pejs anført som varmekilde. Endvidere er stuen med pejs afbilledet og med teksten 'hyggelig opholdsstue med pejs' i salgsopstillingen.
>
> Endvidere står der ingen anmærkninger om ulovlige skorstene eller pejse i besigtigelsesrapporten. Der står kun, at der er en muret skorsten, en skorsten i stål og en pejs (jvf. s. 12-13 i besigtigelsesrapporten).
>
> Da jeg hverken er håndværksmæssigt uddannet eller har erfaring omkring skorstene og pejse, er det ikke noget der naturligt, er faldet mig i øjnene, at begge pejse og skorsten var ulovlige. Havde jeg vidst, hvor fejlkonstrueret skorsten var, havde jeg aldrig tændt op i pejsen i stuen.
>
> Af flere årsager har jeg endnu ikke skiftet det gamle oliefyr ud, velvidende at det er en dyr løsning for opvarmningen af mit hus, som det er på nuværende tidspunkt. Jeg har prioriteret staldbygning, værkstedsbygningen og mine marker først, da det er min meget store interesse at have heste her på ejendommen. Derfor har den del af alle mine projekter mit fokus og absolut 1. prioritet. Det som kommer sidst i min plan af byggeri her på ejendommen er en ombygning af hovedhuset, jeg kan sagtens bo i det, som det er, på nuværende tidspunkt. De to andre årsager til, at varmekilderne ikke er ændret tidligere, er dels pga. økonomien i den investering, som en anden varmekilde vil koste samt mange tanker om fordele og ulemper ved valg af fremtidige varmekilder. Derfor er det først nu, jeg står med behovet for at installere en brændeovn, da jeg er gået bort fra, at ville have pillefyr, og vælger varmepumper suppleret med en brændeovn i stedet for. Derfor har jeg bl.a. ikke været opmærksom på, at selve skorstene var ulovlige før nu.
>
> I den del af værkstedet (kontoret), hvor der er pejs, har der indtil nu ikke været et behov for at opvarme rummet, derfor har jeg ikke været opmærksom på problemet."

Selskabet har i brev af 13/12 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi gør indledningsvist opmærksom på, at det alene er det åbne murede ildsted/pejs i stuen i beboelsesbygningen, som vi kan vurdere over ejerskifteforsikringen, da det andet ildsted/pejs sidder i den tilstødende bygning, som ikke er omfattet af forsikringen jf. policen og vilkårenes pkt. 12 A.
>
> Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved det åbne murede ildsted/pejs i stuen jf. vilkårenes pkt. 15 C.
>
> Der er ikke sket nogen bygningsskade på grund af ildstedets/pejsens opbygning, ligesom der ikke er tale om et fysisk forhold ved bygningen, der nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i samme vedligeholdelsestilstand.
>
> Vi har i den forbindelse lagt til grund, at vores kundes ejendom varmes op af et oliefyr, som er den primære varmekilde på ejendommen, og ildstedet/pejsen i stuen alene er en hyggeforanstaltning.

Vores kunder anmelder forholdet dagen inden hendes 5 årige ejerskifteforsikring udløber, hvorfor ildstedet/pejsen næppe har haft den store betydning for den samlede opvarmning af stuen, der ses at være opvarmet af to radiatorer. I så fald havde man efter vores vurdering anmeldt forholdet langt tidligere.

Et muret åbent ildsted/pejs som den foreliggende bidrager normalt ikke med ret meget varme, da varmen blot stiger til vejrs og ud i det fri. En brændeovn eller en pejseindsats afgiver langt mere varme.

Desuden klager vores kunde ikke over funktionen, men betvivler lovligheden af ildstedet/pejsen.

Vi mener ligeledes ikke, at et åbent muret ildsted/pejs udgør en vvs-installation, hvorfor det ikke kan dækkes jf. vilkårenes pkt. 15 B. Et ildsted/pejs som den foreliggende er ikke en installation, men en bygningsindretning.

Det er ikke en vvs'er, der opfører murede ildsteder, men en murer eller lignende.

Skorstene gennemgås normalt under pkt. 1 – tagkonstruktioner i tilstandsrapporter. I denne sag er skorstenen gennemgået under pkt. 8 – tagkonstruktion, da der er tale om en ældre tilstandsrapport. De gennemgås ikke under pkt. 11 vvs-installationer.

I har tidligere i kendelse 77267 udtalt, at en kakkelovn ikke er en vvs-installation. Så meget desto mere er et åbent muret ildsted heller ikke en vvs-installation.

Der er tillige heller ikke sandsynliggjort, at der i det hele taget er tale om et ulovligt forhold ved det åbne murede ildsted/pejs og skorsten.

Det er alene vores kunde, der har udtalt sig omkring lovligheden. Vores kunde må sandsynliggøre, hvornår ildstedet/pejsen og skorstenen er etableret, og i henhold til hvilke lovbestemmelser fra dengang er forholdet ulovligt.

Det undrer os til stadighed, at skorstensfejeren, som man må forudsætte har været på ejendommen flere gange i løbet af de 5 år, som vores kunde har ejet ejendommen, ikke har påpeget nogen ulovlighed.

Vores kunde oplyser både i sin 1. klage til jer og 2. svar til jer, at hun ikke kan opsætte den brændeovn, som hun har planlagt at opsætte. Det er ikke ejerskifteforsikringens opgave at sørge for at opdatere vores kundes konstruktioner, så hun kan få en brændeovn. Det har hun ikke købt ejendommen med. Forsikringsaftalelovens § 39 stk. 1 skriver, at forsikringen alene erstatter de faktiske omkostninger, som det koster at genoprette forsikringsbegivenheden/skaden. I dette tilfælde mener vi ikke, at der er nogen forsikringsbegivenhed/skade, og det påhviler vores kunde selve at opdatere hendes konstruktion."

I brev af 26/1 2019 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Da der ikke skal være tvivl om, hvorvidt pejse og skorstene er ulovlige eller ej, har Skorstensfejer … d. 16-01-2019 besigtiget pejse og skorsten på min ejendom. (Se andet vedhæftet bilag fra skorstensfejer)

Den ulovlige pejs og skorsten er opført i den modsatte ende af huset og indgang end, hvor den lovlige skorsten og oliefyr er. Så den ligger ikke naturligt forbi hans vej. Endvidere tænker jeg heller ikke, at tidligere ejer af ejendommen ligefrem selv gør skorstensfejeren opmærksom på at han har lavet en ulovlig pejs, som han ikke har anmeldt. Jeg har købt ejendommen som dødsbo, og har derfor ikke talt med tidligere ejer.

Som situationen er nu, har jeg to ulovlige pejse og skorstene på min ejendom, som jeg ikke kan benytte som supplerende varmekilde, som de er nu. Jeg kan heller ikke benytte skorstenen i huset, når/hvis jeg vælger at ville installere en ny godkendt brændeovn i stedet for pejs.

I forbindelse med køb af ejendommen har jeg været i god tro i forbindelse med lovligheden af nævnte pejse og skorstene, som bla. også blev afbilledet og beskrevet fint i salgsopstillingen. Havde jeg vidst, hvor farlig skorstenen og pejs i stuen var, ifølge skorstensfejeren forklaring d. 16/1-19, havde jeg aldrig tændt op i den."

Selskabet har i brev af 12/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Der ses dog ikke at være tilkommet sagen nye oplysninger, der kan medføre en ændring af vores afgørelse.
…
Det er vores opfattelse, at anmeldelsen alene sker, fordi vores kunde ønsker at ændre det åbne murede ildsted/pejs for i stedet at etablere en brændeovn. Det er ikke forsikringens opgave at bidrage til vores kundes ønskede ændring, da vores kunde ikke har købt en ejendom med en brændeovn.

Vi har svært ved at se relevansen af vores kundes fremlagte udtalelse fra skorstensfejeren. Skorstensfejeren oplyser, at aftrækket ikke er lovligt i henhold til BR-S 18. BR-S 18 var hverken gældende, da ejendommen blev opført i 1953 (eller tidligere) eller da det åbne murede ildsted blev etableret på et senere ubekendt tidspunkt."

Klageren har i brev af 15/3 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har købt huset med en supplerende varmekilde, som det viser sig, er opført ulovligt. Hvilket hverken jeg eller byggesagkyndig, som har skrevet lavet tilstandsrapporten, har kunnet se.

Jeg kan hverken bruge den supplerende varmekilde, som den er i sin nuværende stand eller med en pejseindsats. Jeg har ej heller ikke mulighed for at bruge skorstenen, hvis jeg ønsker at udskifte pejsen med en brændeovn, da det hele er ulovlig opført. Og er i den forbindelse glad for, at der ikke gik ild i huset, da jeg tændte op i pejsen. Hvilket skorstensfejeren påpegede, sagtens ville kunne havde sket, da skorstenen hurtigt bliver så varm pga. manglende isolering, at den sagtens kan sætte ild i huset."

Klageren har i brev af 8/4 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Og fastholder mit krav, da både stuehus og den private garage/carport er omfattet af forsikringen samt pejse og skorstene, som er ulovligt opført, udgør en stor risiko for at skade ejendommen, hvis de bliver taget i brug."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne samt bilag i øvrigt fra sagen.

Af skadeanmeldelse af 31/7 2018 fremgår bl.a.:

> "To ulovlige pejse på ejendommen. Der er en pejs i stuen i hovedhuset, som er ulovligt opført. Og en pejs i værkstedsbygningen, som er ulovligt opført.
>
> Nogle af mine venner gjorde mig opmærksom på at de to pejse slet ikke er lovlige. Jeg har også haft store problemer med at tænde op i pejsen i huset, og kan derfor ikke bruge den.
>
> Efter telefonsamtale med jer i går, kontakter jeg skorstensfejer …, som er tilknyttet dette område, så han kan komme og se dem."

Klageren har i mail af 3/8 2018 til selskabet bl.a. anført:

> "Jeg har som sagt talt med skorstensfejer … i går, og han siger, at han ikke kan se, at der er registreret de to pejse på ejendommen. Han er taget på ferie i dag, og er hjemme igen d. 27/8-18.
>
> En af mine venner siger, at skorstenen på gavlen er lavet af gamle kornsilorør og at pejsen i kontorrum i værksted er tilsluttet udluftningskanalen. Jeg har tændt op i den pejs inde i stue, og den er ubrugelig, det røg i hele stuen og skorsten buldrede og bragede en del, så det opgav jeg efter nogle forsøg.
>
> På billedet med gavl og skorsten, ser gavlen ikke så pæn ud, men det er fordi jeg lige har fjernet gammel maling og skal til at male den. Det har sikkert ingen relevans i denne sammenhæng, men skriver det alligevel."

I notat af 16/1 2019 fra klagerens skorstensfejer hedder det bl.a.:

> "Jeg har besigtiget ejendommen d. 16. januar 2019. På ejendommen er der opstillet to pejse med ulovligt aftræk som ikke er synet/godkendt. De skal være opført i henhold til regler/krav i Bygningsreglement BR. 18.
>
> <u>Pejsene må ikke benyttes før fejl og mangler er udbedret.</u>"

Af policen fremgår bl.a.:

> **"Særlige vilkår**
> Det er kun oplysningerne i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, der danner grundlaget for denne forsikring.
>
> Da ejendommen er et aktivt landbrug, omfatter forsikringen kun selve stuehuset og den private garage/carport.

For forsikringen gælder den bygningsrapport, der er udarbejdet den 17.06.2013 samt el-tjek rapport udarbejdet den 19.06.2013.

Undtagelser og forbehold for denne forsikring
Forsikringen omfatter kun bygninger, der er gennemgået i tilstandsrapporten, og bygningens elinstallationer, der er gennemgået i elinstallationsrapporten."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"12. Hvad er omfattet af forsikringen?
A Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.

Forhold, der knytter sig til de dækninger, der er nævnt i punkt 15 A, er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det fremgår af elinstallationsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

Forhold, der knytter sig til de dækninger, der er nævnt i punkt 15 B og 15 C, er endvidere ikke omfattet af forsikringen, hvis det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
…
15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B 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, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
…
L Dine individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallati-

onsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. punkt 15 C."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en landbrugsejendom, der ifølge BBR er opført i 1953, men som ifølge købsaftalen godt kan være langt ældre. Klageren har overtaget ejendommen den 1/8 2013 ved en ejendomshandel, der ikke var omfattet af huseftersynsordningen, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Ejerskifteforsikringen er tegnet på grundlag af en besigtigelsesrapport af 17/6 2013.

Klageren har den 31/7 2018 anmeldt, at pejsen i stuen i stuehuset og pejsen i værkstedet i garagebygningen er fejlkonstruerede og ulovlige. Hun har oplyst, at hun har forsøgt at tænde op i stuen, men det røg i hele stuen, og skorstensrøret blev så varmt, at det var forbundet med brandfare. Hendes skorstensfejer har i notat af 16/1 2019 anført, at der på ejendommen er opstillet to pejse med ulovligt aftræk, som ikke er synet/godkendt.

Der er tale om åbne, murede pejse, og ejendommen opvarmes i øvrigt med oliefyr.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det fremgår af policen under særlige vilkår, at "da ejendommen er et aktivt landbrug, omfatter forsikringen kun selve stuehuset og den private garage/carport". Da forsikringens dækningsområde således er konkret beskrevet og fremhævet i policen, finder nævnet, at forsikringen omfatter både stuehus og garage/carport, uanset at det i policen og forsikringsbetingelserne er anført, at forsikringen kun omfatter bygninger, der er gennemgået i tilstandsrapporten, og det af besigtigelsesrapporten, der ligger til grund for ejerskifteforsikringen, fremgår, at alene stuehuset er gennemgået af den bygningssagkyndige. Nævnet lægger til grund, at pejsen i værkstedet befinder sig i garage/carport-bygningen, og nævnet finder, at denne dermed er omfattet af forsikringens dækningsområde.

11. 92868

Af forsikringsbetingelsernes punkt 15 B fremgår det, at forsikringen dækker ulovlige forhold og manglende eller væsentlig nedsat funktion af vvs-installationer.

Nævnet finder, at de omhandlede åbne pejse ikke kan anses for vvs-installationer i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen opvarmes med oliefyr, og at pejsene ikke kan antages at have nogen nævneværdig praktisk funktion til opvarmning af ejendommen. Dette bestyrkes af, at klageren først har foretaget skadeanmeldelse ca. 5 år efter overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 15 B.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold heller ikke er dækningsberettigende i forhold til forsikringens almindelige skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15C.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret egentlige skader på bygningerne. Nævnet finder under hensyntagen til bygningernes alder og karakter i øvrigt, at den omstændighed, at pejsene muligt ikke kan anvendes til almindelig, lejlighedsvis optænding, ikke er et forhold, som nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at yde dækning i forhold til forsikringsbetingelsernes punkt 15 C.

Nævnet bemærker afslutningsvis, at det ikke kan føre til andet resultat, at klageren har fået oplyst, at det ikke vil være muligt at benytte skorstensaftræk fra pejsene til nye brændeovne, idet forsikringen alene dækker skadeforhold, som var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen. Af forsikringsbetingelsernes punkt 16 L fremgår det desuden, at forsikringen ikke dækker forsikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen.

12. 92868

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand