

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 95677:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 klageskema af 17/2 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog i sensommeren 2018 vores ejendom på ... og tegnede i den forbindelse en ejerskifteforsikring ved Topdanmark.

I forbindelse med ønsket om etablering af en brændeovn, fik vi af en skorstensfejer besked om, at denne ikke kunne anvendes til hverken dette eller øvrige formål.

Skorstenen viste sig således at være i så dårlig stand at den på dette tidspunkt blev konstateret ikke brugbar. På denne baggrund kontaktede vi Topdanmark ejerskifteforsikring.

Som det fremgår af tilstandsrapportens bemærkning 1.16 viste der sig ved overtagelsen følgende: 'Skorstensafdækninger er noget slidt og udført uden udkragning. Skorstenen i tagrummet har misfarvninger. Note: Der er monteret isokern foringsrør i skorstenen. Skorstenen mod syd har lidt udfaldne fuger'. Denne skulle derfor stadig kunne anvendes, men naturligvis med de reparationer som tilstandsrapporten foreskriver.

Skorstensfejeren inspicerede den 18. oktober 2018 skorstenen. Han konkluderede at tilstanden er markant værre end beskrevet i tilstandsrapporten. Isokernen var brudt minimum to steder og skorstenen var flækket på øst og vest siden oppefra og tværs ned igennem mod syd, hvor stenene er trukket over. Her er der pt. en revne på ca. 1 cm i tykkelse. Skorstensfejeren oplyste, at vi ikke måtte anvende skorstenen i den nuværende tilstand, og heller ikke med de reparationer som initialet var planlagt. På grund af den dårlige fatning er vurderingen at den formentlig skal bygges op fra ny igen.

På trods af gentagende henvendelser med argumenter og rapporter fra eksterne fagfolk (byggesagkyndig, skorstensfejer og murermester), fastholder Topdanmark deres afgørelse. Sagen har derfor ligeledes været igennem Topdanmarks Kundeklagefunktion.

Det skal desuden bemærkes, at sælger af huset har oplyst at den byggesagkyndige som i sin tid udarbejdede selve tilstandsrapporten ikke var oppe på taget og kigge på skorstenen på daværende tidspunkt. Dette har den byggesagkyndige som vi selv har henvendt os til til gengæld.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Topdanmark accepterer deres ansvar i forhold til skaden, og dækker en fyldestgørende udbedring af denne. Det vil sige, at de dækker betalingen af den reparation af skorstenen som er nødvendig for at den forsvarligt kan anvendes igen."

Selskabet har i brev af 8/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører en skorsten, hvor der ved vores kundes overtagelse af ejendommen har været tilsluttet en pejs, og hvor skorstenen var godkendt til brug for pejsen.

I forbindelse med at vores kunde har ønsket at tilslutte en brændeovn til skorstenen i stedet for pejsen, har skorstensfejeren ikke kunnet godkende at brændeovnen tilsluttes den gamle skorsten.

Her er oplysningerne om den tegnede ejerskifteforsikring.
Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. august 2018.

Der er tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med lovens minimumsdækning. Forsikringen er trådt i kraft den 1.8.2018 og løber i 5 år og er med en selvrisiko på 5.100 kr. Bilag A. Forsikringspolice.

Ejendommen er opført i 1951.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport ...

Gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er 6776-1. Bilag B.

Her kan I se sagsforløbet vedrørende den anmeldte skade

19. oktober 2018. Vores kunde har anmeldt forholdet. Skorstenen er med revner og sunket isokern.

8. november 2018. Taksator har besigtiget det anmeldte forhold og har modtaget skorstensfejrens udtalelse.

8. november 2018. Vores kundes oplysning til taksator om, at den skorsten, som pejsen hører til, er den med isokern og løs leca. Planen er, ifølge vores kunde, at pejsen blændes af, således at de kan koble en brændeovn på denne skorsten i stedet for.

13. november 2018. Det anmeldte forhold er afvist af taksator, da der ikke er konstateret en skade, som kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

9. maj 2019. Vores kunde har henvendt sig til taksator, da de ikke er enige i taksators afgørelse.

4. juni 2019. Ny taksator har besigtiget forholdet.

14. juni 2019. Ny taksator har ikke kunnet konstatere en skade på skorstenen, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen. Afvisningen fastholdes.

5. september 2019 – 16. september 2019. Vores kundes fornyede henvendelse til taksator med indsigelse over afgørelsen. Taksator har fastholdt sin afgørelse.

22. oktober 2019. Svar fra Topdanmarks hovedkontor med forklaring på årsagen til, at der ikke er en skade, som kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

28. december 2019. Modtager vi vores kundes fornyede henvendelse, hvor der var vedlagt en rapport fra Byggesagkyndig.nu fra den 11. december 2019.

15. januar 2020. Vi sender besked til vores kunde om, at vi har bedt murermester, ..., om hans vurdering.

10. marts 2020. Vi har på baggrund af det af murermester, ..., konstaterede fastholdt afgørelsen og kulant tilbudt at dække de to revner i skorstenen med fradrag af selvrisiko 5.100 kr.

22. juni 2020. Topdanmarks kundeklageafdeling har modtaget vores kundes klage.

31. juli 2020. Topdanmarks kundeklageafdelings svar til vores kunde, hvori afvisningen fastholdes.

Oplysninger i tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten på side 6 oplyst, at bygningen er opført i 1951. På side 8 og 9 er noteret følgende vedrørende skorstenen.

1.16 Bemærkninger til skorstenen. Karakter K1. Mindre alvorlige skader Skorstensafdækninger er noget slidt og udført uden udkrugning. Skorsten i tagrum har misfarvninger. Note: Der er monteret Isokern foringsrør i skorstenen.

Karakter K2. Alvorlige skader Skorsten mod syd har lidt udfaldne fuger.

Vores kunde oplysninger i sin klage

Vores kunde har i sin klage til jer oplyst at 'Skorstensfejerer inspicerede den 18. oktober 2018 skorstenen. Han konkluderede, at tilstanden er markant værre end beskrevet i tilstandsrapporten. Isokernen var brudt minimum to steder og skorstenen var flækket på øst og vest siden oppefra og tværs ned igennem mod syd, hvor stenene er trukket over. Her er der pt. en revne på ca. 1 cm i tykkelse'.

Dette fremgår ikke af skorstensfejermester, ..., udtalelse fra den 18. oktober 2018.

Vores kunde har også i sin klage oplyst at 'Skorstensfejeren oplyser, at vi ikke må anvende skorstenen i den nuværende tilstand, og heller ikke med de reparationer som initialt var planlagt. På grund af den dårlige fatning er vurderingen, at den formentlig skal bygges op fra ny igen.

Det der fremgår af skorstensfejmester, ..., udtalelse fra den 18. oktober 2018 er, at isokernen er sunket og er i dårlig stand og der ikke må sættes en brændeovn til isokernen i den stand, som den har nu. Isokern skal ud fræses og der skal støbes på ny. Revner i skorsten og inddækning bør laves.

Det oplyste i vores kundes klage ser således ud til at være vores kundes egen konklusion efter at have modtaget udtalelserne fra skorstensfejmester, ..., og byggesagkyndige.nu ved ...

Vores kunde har også oplyst, at den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, ikke har været på taget og kigge på skorstenen.

Hvorvidt den bygningssagkyndige har været oppe på taget for at inspicere skorstenen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten er ikke afgørende for, om der er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det afgørende er, om der er en bygningsskade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Vores taksator oplyser, at man ikke kan komme op på taget for at inspicere skorstenen med en almindelig stige. Der er for højt op. Det må derfor forventes at den bygningssagkyndige har besigtiget skorstenen på anden måde, da han i tilstandsrapporten har noteret skader ved den pågældende skorsten.

Der er ikke konstateret en skade jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen

Vores kunde har købt en ejendom opført i 1951.

Den skorsten, der er anmeldt skade på, er den gamle fra husets opførelse i 1951 mod syd, ligesom der er bemærkninger til skorstenen i tilstandsrapporten. Skorstenen har ved vores kundes overtagelse af ejendommen været i brug, og den var godkendt af skorstensfejeren.

Det er først i forbindelse med vores kundes ønske om, at skorstenen skal anvendes til en anden varmekilde (brændeovn i stedet for pejsen), at skorstensfejmester, ..., har oplyst vores kunde, at de ikke må sætte en brændeovn til isokernen i den stand, som den har nu.

Skorstensfejmester ... vurdering

Vores kunde har i forbindelse med taksators besigtigelse udleveret udtalelsen fra skorstensfejmester, ..., fra den 18. oktober 2018.

Det fremgår af udtalelsen, at isokernen er sunket og er i dårlig stand og der ikke må sættes en brændeovn til isokernen i den stand som den har nu.

Isokern skal ud fræses og der skal støbes på ny.

Vedrørende revner i skorstenen og inddækning, oplyser han, at de bør laves.

Det fremgår ikke af udtalelsen, at tidligere ejer har fået påbud om at anvende skorstenen. Det vil sige at isokernens og skorstenens stand ikke har haft betydning, mens pejsen var tilsluttet skorstenen.

Det er først i forbindelse med at vores kunde ønsker at tilslutte en brændeovn til skorstenen, at de får oplyst, at dette ikke kan lade sig gøre.

Ekstern bygningssagkyndiges vurdering

Vores kunde har indhentet rapport fra Byggesagkyndig.nu ved ... fra den 11. december 2019. Det fremgår heraf, at isokernen er forskudt, ligesom han har konstateret, at skorstenen er revnet på 2 sider. I den forbindelse vurderes det at skorstenen står løs.

Murermesters vurdering

På baggrund af den fremsendte rapport fra Byggesagkyndig.nu ved ..., har vi bedt murermester, ..., om at vurdere skorsten.

Murermester, ..., har på baggrund af sin besigtigelse kunnet konstatere, at skorstenen ikke står løs.

... har også vurderet, at skorstenen trænger til vedligeholdelse, samt at den er i en stand, der ikke er unormal efter alle de år, der er gået siden opførelsen. Det samme vurderer han vedrørende isokernrøret i selve skorstenen. Han vurderer også, at skaderne på skorstenen ikke skyldes fejl ved isokernen. Endelig oplyser han, at de to revner i skorstenen ikke har nogen konstruktiv betydning.

Han har også vurderet hvilket arbejde, der skal til for at udbedre de udfaldene fuger i skorstenen, som er nævnt i tilstandsrapporten. Heri er medtaget udgiften til reparation af de to revner i skorstenen.

Der er ikke påvist en skade jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen

Det forhold, at en bygningsdel er i en dårlig forfatning på grund af alder, udgør ikke i sig selv en skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Det er en betingelse for at et forhold kan dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring, at der ved vores kundes overtagelse af ejendommen den 1. august 2018 var indtrådt en aktuel bygningsskade/nærliggende risiko for en bygningsskade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, der er opført i 1951, og hvor der er de skader på skorstenen, som fremgår af tilstandsrapporten. Dette fremgår af vilkårenes punkt 14 A og 15 C.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Den dækker heller ikke forhold, som vores kunde havde kendskab til før forsikringsaftalen blev indgået, samt vores kundes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen. Dette fremgår af vilkårenes punkt 16 A, 16 D og 16 L.

Forsikringen dækker desuden ikke forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse samt udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Det fremgår af vilkårenes punkt 16 G og H.

Det fremgår i tilstandsrapporten - der er udarbejdet den 22. maj 2018 - at der er lidt udfaldne fuger i skorstenen mod syd, og at der er tale om en alvorlig skade (K2). Herudover er vores kunde oplyst om, at der er en skade ved skorstensafdækninger, der er noget slidt og udført uden udkragning. Skorsten i tagrum har misfarvninger. Disse forhold har fået karakteren K1, som er en skade, men en mindre alvorlig skade.

Det vil sige, at den bygningssagkyndige har oplyst, at der er skader ved den gamle skorsten, som er ud over hvad der normalt ses ved en ældre skorsten. Han har også oplyst, at der var tale om en alvorlig skade vedrørende fugerne. Vi mener derfor ikke at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af skorstensfejermester, ..., udtalelse fra den 18. oktober 2018, at vores kunde ikke må sætte brændeovnen til isokernen i den stand den har nu. Isokernen skal udfræses, og der skal støbes på ny.

Vi går ud fra, at det, som vores kunde mener, ejerskifteforsikringen skal dække, er isokernen, da vi den 10. marts 2020 har tilbudt kulant at dække for en reparation af de to revner i skorstenen med 10.000 kr., uanset at murermester, ..., har oplyst os, at en reparation vil koste 5.000 kr. inkl. moms. Den tilbudte erstatning på 10.000 kr. inkl. moms har vi tilbudt for at tilgodese vores kunde mest muligt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke en udbedring af forholdet ved fugerne i skorstenen, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Der er desuden ikke konstateret en skade på skorstenen, i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Isokernen er i en stand, der ikke er unormal for en gammel isokern. Dette fremgår af murermester, ..., vurdering.

Uanset at lecaen omkring skorstenen er sunket har dette ikke haft betydning for skorstenen. Isokernen har i alle de år, som den har været monteret, ikke medført en skade på skorstenen. De skader der er på skorstenen adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende ældre skorstene med de skader, som er noteret i tilstandsrapporten.

Skorstenen har været i brug ved vores kundes overtagelse af ejendommen og var godkendt af skorstensfejeren. Det er først efter vores kundes overtagelse af ejendommen og i forbindelse med, at de ønsker at få monteret en brændeovn til skorstenen i stedet for den pejs, der ved overtagelsen var tilsluttet skorstenen, at skorstensfejermester, ..., har oplyst, at de ikke må sætte brændeovnen til isokernen.

Det vil sige, at det slid, der har været ved skorstenen inkl. isokernen inden vores kundes køb af ejendommen, ikke har givet anledning til, at skorstenen er kasseret af skorstensfejeren.

Vi fastholder vores afgørelse

Det afgørende for vurderingen på ejerskifteforsikringen er, om der ved vores kundes overtagelse af ejendommen, den 1. august 2018, har været en aktuel bygningsskade/nærliggende risiko for en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, der er opført i 1951, og hvor der er skader på skorstenen som fremgår af tilstandsrapporten. Det fremgår af vilkårenes punkt 15 C.

Der har ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen den 1. august 2018 været en skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen. Det er heller ikke efterfølgende påvist.

Problemet opstår på grund af vores kundes ønske om at montere en brændeovn til skorstenen i stedet for den pejs, der var tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Når man som vores kunde ønsker en anden varmekilde tilsluttet den gammel skorsten med isokernen, må det forinden undersøges, om skorstenen kan klare det, og om det kan lade sig gøre.

Det har ikke kunnet lade sig gøre uden vores kunde skal lave nogle forbedringer ved skorstenen.

De forbedringer, der skal laves i den forbindelse, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Der er tale om forhold, som er opstået efter at vores kunde har overtaget ejendommen og som følge af de ændringer, som vores kunde ønsker udført i forbindelse med deres renovering/ændring af ejendommen.

Det forhold, at en skorsten til en pejs ikke kan anvendes som forventet, er desuden ikke et forhold, der efter vores opfattelse nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Uanset dette har vi tilbudt vores kunde, at hvis skorstensfejerens inden salget af ejendommen til vores kunde har kasseret skorstenen på grund af isokernen, er vores kunde velkommen til at vende tilbage over for os. I den forbindelse har vi bedt om at få tilsendt en kopi af skorstensfejerens skrivelse til sælger, hvoraf det fremgår, at isokernen er kasseret og skorstenen ikke må anvendes pga. isokernens stand.

Skadeafdelingen vil herefter foretage en fornyet vurdering.

Bilagsliste

Vores kunde har fremlagt den væsentligste korrespondance i sagen, herunder bl.a. gældende tilstandsrapport, hvorfor vi begrænser vores bilagsliste til at omfatte forsikringspolice (bilag A) samt forsikringsvilkår (bilag B).

Vi afventer jeres afgørelse

Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Klageren har i mail af 21/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har den 9. september 2020 modtaget Topdanmarks svar på vores klage over ejerskifteforsikring til Ankenævnet for Forsikring. Hermed svar retur på denne.

Topdanmark gentager skorstensfejerens konklusion omkring skorstenens tilstand i efteråret 2018. De påstår dog samtidig, at det er vores egen konklusion, at skorstenen ikke må anvendes i den nuværende tilstand. Dette er ikke korrekt, hvilket ligeledes er drøftet med de to taksatorer som har inspiceret denne. Vi har ikke faglighed til selv at vurdere en skorstens tilstand, og læner os

derfor fuldt ud op ad det som skorstensfejerens oplyste os ved inspektionen. At Topdanmark påstår, at skorstensfejerens manglende anvendelsesmuligheder konkluderes af os selv, og ikke er faglig begrundet, er direkte forkert. Som det fremgår af mail fra skorstensfejerens den 18. oktober 2018, er det skorstensfejerens vurdering at lecaen ikke er støbt korrekt omkring skorstenen. Derudover beskriver skorstensfejerens i sin mail, at isokernen skal fræses ud og at der skal støbes en ny. At Topdanmark nedtoner skorstensfejerens vurdering og påstår, at vi selv konkluderer at denne ikke kan anvendes forsvarligt, mener vi er dybt kritisabelt.

Som det fremgår af sagsforløbet, har vi rådført os med en ekstern byggesagkyndig. Denne inspicerede ligeledes skorstenen oppe fra taget, og bakker op om skorstensfejerens vurdering. Skorstenen er revnet minimum to steder samt flækket på øst og vest siden oppefra og tværs ned igennem mod syd, hvor stenene er trukket over.

Det gentagende argument i Topdanmarks tilbagemelding under forløbet, har været at det er ønsket om skorstensfejerens anvendelse til brændeovn, og ikke den nuværende pejs, som er årsagen til at denne vurderes uanvendelig. Vi kan på ingen måde acceptere at Topdanmark underbygger deres konklusion med dette argument. Ønskede vi at fortsætte med at anvende den nuværende pejs i huset, ville konklusionen om skorstensfejerens tilstand være den samme. Det er desuden vigtigt for os at understrege, at vi ikke var i gang med renovering eller lignende af huset, på det tidspunkt hvor skorstensfejerens inspicerede skorstenen. Vores efterfølgende renovering kan således ikke have noget med tilstanden at gøre.

Topdanmark henviser til, at skorstenen er oprindelig fra da huset blev opført i 1951. Igen må vi påpege, at det er skorstensfejerens vurdering, at denne ikke støbt korrekt. Tilstanden kan således ikke henføres til husets alder. Desuden angiver Topdanmark, at det er i forbindelse med ønsket om en brændeovn i stedet for en pejs, at skorstensfejerens vurderer denne uanvendelig. Dette er ikke korrekt. Det er dog korrekt at det er ønsket om etablering af en brændeovn som er medvirkende til at der gennemføres en mere grundig inspektion af skorstenen. Det er netop her, at skaderne bliver bevist.

Topdanmark konkluderer på baggrund af udtalelse fra murermester ..., at skaderne på skorstenen ikke skyldes en fejl ved isokernen. ... har ikke været oppe på taget og inspicere skorstenen. Han har set på skorstenen nede fra jorden samt fået tilsendt de billeder som er taget oppe fra. Dette er i direkte strid med skorstensfejerens vurdering. Alt andet lige, må det ved spørgsmålet om forsvarlig anvendelse af en skorsten være en skorstensfejerens vurdering som vejer tungest. Vi kan derfor ikke acceptere at Topdanmark på denne måde affejer denne.

Topdanmark henviser til at ejerskifteforsikringen ikke dækker en skade, hvis denne alene skyldes alder. Dette er vi fuldt indforståede med. Det er dog ikke tilfældet med denne skorsten, hvilket gentagende er påvist. De henviser selv til at ejerskifteforsikringen dækker, såfremt der ved overtagelsen af ejendommen var indtrådt en aktuel bygningsskade eller hvis der var nærliggende risiko for en bygningsskade, som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger opført på tilsvarende tidspunkt. Dette er netop tilfældet med skorstensfejerens tilstand, hvorfor vi stiller os uforstående overfor Topdanmarks manglende accept. Forholdet i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, således som Topdanmark angiver at det bør, hvis de skal acceptere en reparation. De forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten, angiver på ingen måde at skorstenen ikke kan anvendes forsvarligt.

Vi ønsker fortsat, at Topdanmark accepterer deres ansvar omkring reparation af skorstenen, så den kan anvendes forsvarligt, uanset om det er til en pejs eller en brændeovn. De bør dække en reparation som efterlader skorstenen i en tilstand så den kan anvendes forsvarligt. Topdanmark mener, at dette kan gøres alene ved reparation af fuger, og forholder sig derfor ikke til de faglige vurderinger som er givet. Vi som husejere er nødt til at stole på, at når en skorstensfejer vurderer, at skorstenen ikke er forsvarlig at anvende i den nuværende tilstand, så er det det som gælder. Vi kan på ingen måde forsvare, at anvende en skorsten som muligvis kan pådrage ejendommen yderligere skader, eller det som er værre.

Topdanmark fastholder deres afgørelse med det argument, at der ved vores overtagelse af ejendommen ikke er påvist en skade som ejerskifteforsikringen bør dække. De mener ikke at en skade er påvist, hvilket ikke er korrekt, jf. tidligere udtalelse fra blandt andre skorstensfejer. Topdanmark mener desuden, at hele problemet opstår som følge af vores ønske om en brændeovn i stedet for den nuværende pejs. Dette argument kan vi ikke acceptere, da skorstens tilstand på ingen måde har noget med valget af varmekilde at gøre. Forskellen ligger i den overfladiske versus den grundige inspektion. Desuden er det ikke korrekt, at der er tale om forhold som er opstået efter vores overtagelse af ejendommen. Vi er yderst uenige i, at Topdanmark konkluderer at den uforsvarlige brug af skorstenen ikke nævneværdigt nedsætter ejendommens brugbarhed eller værdi.

Som påpeget tidligere i sagsforløbet, er vi af ejendommens tidligere ejer blevet oplyst, at skorstenen ikke er inspiceret oppe fra i de seneste mange år, af hverken skorstensfejer eller daværende byggesagkyndig. Skorstensfejeren har alene udført rensning fra en lem i kælderen. Det er først i forbindelse med vores overtagelse af ejendommen, at der foretages en mere gennemgribende vurdering af skorstenen, denne gang fra taget. Det er netop her omfanget af skaderne ses, hvilket får skorstensfejeren til i oktober 2018 at konkludere at vi ikke kan anvende den. Til endnu en gang at understøtte disse argumenter vedhæfter vi en ny udtalelse fra skorstensfejeren samt en udtalelse fra ejendommens tidligere ejer, ..."

Selskabet har i brev af 12/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Der ses ikke med dette at tilgå sagen nye oplysninger eller dokumentation, og vi er fortsat ikke enig i vores kundes synspunkter. Vi har dog følgende betragtninger til sagen:

Vi har tilbudt vores kunde at foretage en fornyet vurdering af skorstenen, hvis skorstensfejeren inden salget af ejendommen til vores kunde har kasseret skorstenen på grund af isokernen. I den forbindelse har vi bedt om at få tilsendt en kopi af skorstensfejers skrivelse til sælger, hvoraf det fremgår, at isokernen er kasseret og skorstenen ikke må anvendes pga. isokernens stand.

Der er ikke med det af vores kunde fremsendte vedlagt dokumentation for at skorstenen inden vores kundes overtagelse af ejendommen har været kasseret af skorstensfejeren på grund af isokernens stand.

Vores kunde har indhentet en udtalelse fra tidligere ejer og skorstensfejermesteren ... hvoraf det fremgår, at der er foretaget tilsyn af skorstenen hvert år, men at det ikke er sket fra taget.

Man kan også af udtalelserne se, at skorstenen ved vores kundes køb af ejendommen har været godkendt til brug for pejsen.

En skorsten skal hvert år efterses af en skorstensfejmester. Denne skal udføre brandtilsyn af ildsteder og skorstene. Det vil sige at skorstensfejmesteren hver år skal vurdere tilstanden af skorstenen og om den er i forsvarlig stand og uden fejl og mangler. Det skal nødvendigvis ikke ske fra taget. Det er skorstensfejmester der vurderer, hvad der er nødvendigt i forbindelse med eftersynet. Skorstensfejeren er forpligtet til at påtale eventuelle fejl og mangler, som han ser ved skorstensfejerbesøget. Fejl og mangler, der er blevet påtalt og ikke er udbedret inden for den fastsatte tidsramme skal indberettes til bygningsmyndighederne.

Vores taksator oplyser, at der ikke er krav om sammenstøbning af lecakuglerne, ligesom enhver husejer også gerne selv må fore skorstenen. Når man ikke sammenstøber lecaen, vil denne ad åre falde lidt sammen – og man kan hælde flere i.

I forbindelse med at vores kunde, efter overtagelse af ejendommen, har ønsket at sætte en brændeovn til skorstenen, har hun kontaktet skorstensfejmester ... for hans vurdering.

Skorstensfejmester ... har oplyst vores kunde, at hun ikke må sætte brændeovnen til skorstenen i den stand den har nu.

Det vil sige at vores kunde ikke som ønsket kan ændre varmekilden til skorstenen fra en pejs til en brændeovn. Hvis det var en forudsætning for vores kunde, at der kunne installeres en brændeovn i bygningen, så skulle han have betinget sig dette i købekontrakten med sælger. Det er ikke et forhold, der berettiger til dækning i henhold til ejerskifteforsikringen, at vores kunde er blevet skuffet i sine forventninger til, hvad der kunne lade sig gøre at ændre på bygningen. Vi henviser til nævnets tidligere kendelser herom, fx kendelse nr. 93.195."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 22/5 2018 fremgår det bl.a.:

"1.16 Bemærkninger til skorsten

K1 Skorstensafdækninger er noget slidt og udført uden udkragning. Skorsten i tagrum har misfarvninger.

Note: Der er monteret Isokern foringsrør i skorstenen.

K2 Skorsten mod syd har lidt udfaldne fuger."

Af mail fra skorstensfejer til klageren af 18/10 2018 fremgår det bl.a.:

"Skorstenen/isokern er sunket i lecaen ca. 1 m. Jeg tror ikke lecaen er støbt omkring skorstenen, som den skal være. I må ikke sætte brændeovn til isokernen i den stand den har nu. Isokern skal ud fræses og der skal støbes på ny! Revner i skorsten og inddækning bør laves!"

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 11/12 2019 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jr. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge kælder, skorsten og hovedtrappe for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

...

Observationer vedr. skorsten

Det ses at der er løs isokern som er forskudt flere steder ned igennem skorsten og har givet et forbud mod at bruge brændeovn.

...

Revnet skorsten, på den ene side har trukket stenene over.

...

Den anden side af skorsten. Det ses at stenene er trukket over.

...

Der kan ses forskydninger nede i isokern.

...

Konklusion

Skorsten: Skorsten er revnet og har sætninger indvendigt i isokern, dette er et forhold som går ind under pkt. 15 C.

Der må siges at være nærliggende risiko for skader samt, at det forhold har ført til et forbud mod, at bruge skorstenen, som også går ind under bygningens værdi og brugbarhed.

Det er ikke muligt at komme ind og vedligeholde isokernen, og de udfaldene fuger er uden betydning for dette forhold. Lecanødder omkring isokern er forsvundet. Skorsten er udvendigt revnet på to sider, således at den står løst."

I brev af 10/3 2020 til klageren fra selskabet, har selskabet om sin besigtigelse ved en murer-mester blandt andet anført:

Jeg skriver til jer på grund af, at jeg nu har modtaget murermester, ... vurdering af skorstenen og vangerne på hovedtrappen.

...

Her kan I se murermester ...vurdering

"Hej ...

Svar nedenfor med gult [kursiv].

...

Hvad skønner du at omkostningen til ommuring af facadesten (skorstenen) efter behov (ca. 20 sten) koster at udføre, når der i forvejen er opsat stillads?

Det koster at skifte 20 sten...det vil ligge i området excl. moms 175,00

– 200,00 kr. pr sten

...

Jeg kan forstå, at du finder, at skorstenen er i en stand, der ikke er unormal efter alle de år, der er gået siden den er opført. Det samme vurderer du vedrørende isokern røret i selve skorstenen. Du vurderer også, at tidligere ejer ikke har vedligeholdt klimaskærmen ret godt.

...

Hvad ville en reparation af udfaldene fuger have kostet (nævnt i tilstandsrapporten med karakter K2, Alvorlig skade) ? *Hvis man kunne have fræset fuger ud og omfuget disse ville dette beløb have ligget i området excl. moms = 6.500,00 kr.*

Hvis der er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen, skal udgiften til det forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten fratrækkes erstatningen. Det er årsagen til, at jeg har brug for også at få oplyst en pris for dette.

...

Vedrørende skorstenen mener vores kunde og deres rådgiver, at skorstenen udvendig er revnet på 2 sider, således at den står løst?

Er du enig i at den står løs?

Nej, den står hvor den står...men trænger til vedligehold

I tilstandsrapporten er oplyst følgende om skorstenen:

"1.16 Bemærkninger til skorsten, K1 Mindre alvorlig skade.

Skorstensafdækninger er noget slidt og udført uden udkrugning.

Det må man sige..!!

Skorsten i tagrum har misfarvninger.

Note: Der er monteret Isokern foringsrør i skorstenen.

1.16 Bemærkninger til skorsten, K2 Alvorlig skade. Skorsten mod syd har lidt udfaldene fuger."

Hvad vil det koste at udbedre de udfaldene fuger på skorstenen, som er nævnt i tilstandsrapporten?

Den sydlig skorsten:

Levere og opsætte skorstens stillads, eftergåelse af fuger samt ommure facadesten efter behov (behovet kan først konstateres når man har fingrene i gryden har indeholdt ca. 20 sten) dette vil ligge i området excl. moms = 34.999,00 kr.

Vurderer du, at der skal udføres arbejde på skorstenens murværk, på grund af en aktuel skade, som er ud over det, der er nævnt i tilstandsrapporten?

Det jeg har skrevet ovenover er hvad jeg mener der skal til

Hvis ja, hvilket arbejde skal udføres for reparation af den aktuelle skade og hvad vil det koste?

Er forholdet ved isokernen skyld i skaden på skorstenen?

Nej.

...

Vedrørende de to revner i skorstenen vurderer murermester, at dette umiddelbart er indeholdt i prisen for udbedring af fugerne.

Han vurderer at en reparation af revnerne udgør 4.000 kr. eks. moms. Det er udgiften til udskiftning af ca. 20 sten, som er indeholdt i prisen for reparation af fugerne, og hvor reparationen sker i forbindelse med reparation af de fuger, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Da de to revner ikke er nævnt i tilstandsrapporten, vil vi pr. kulance tilbyde at dække for en reparation af disse med 10.000 kr. inkl. moms, uanset at der ikke er konstateret en skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Der vil i erstatningen blive fratrækket den gældende selvrisiko på 5.100 kr. Når vi tilbyder jer erstatningen på 10.000 kr., er det for at imødekomme jer mest muligt. Tilbuddet er givet uden præjudice.

Erstatningen vil blive udbetalt, når vi modtager faktura på det udførte arbejde og efter jeres accept på den tilbudte erstatning. "

Af mail fra skorstensfejer til klageren af 16/9 2020 fremgår det bl.a.: "Skorstenen er altid fejlet og eftersat nedefra, da der aldrig har været adgangsforhold til taget. Jeg har overtaget tilsyn af ejendommen i august 2017 og er kun på taget fordi kunden ønsker at få tilsluttet brændeovn."

Af underskrevet udtalelse fra sælger af ejendommen af 18/9 2020 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Som ejer af ejendommen ... siden 1973 kan jeg herved bekræfte, at jeg igennem de seneste rigtig, mange år ikke har set en skorstensfejer oppe på taget. Jeg kan stadig huske i de første år, at skorstensfejeren var oppe på taget, men i de sidste 20-30 år har jeg ingen erindring om dette.

Når vi fik besøg af skorstensfejeren var jeg altid hjemme. Jeg fulgte ham med ned i kælderen, hvor han tømte skorstenen for aske. Den samme skorsten, som vi brugte til vores oliefyrr og vores pejs i havestuen. Vi havde ingen fornemmelse af, at der var noget i vejen med skorstenen, ej heller bemærkninger fra skorstensfejeren

Vi havde den samme skorstensfejer i rigtig mange år, og han stoppede året før vi flyttede fra ejendommen. Jeg har mødt den nye skorstensfejer, ..., en enkelt gang, inden vi flyttede, og han havde heller ingen kommentarer til skorstenen efter han havde inspiceret den i kælderen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?"

Forsikringen dækker:

...

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, deformation, 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?"

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.

H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

...

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1951 – den 1/8 2018. Klageren anmeldte den 19/10 2018, at skorstenen var revnet, og at der var sunket isokern. Klageren kræver, at selskabet dækker betaling af reparation af skorstenen, der er nødvendig, for at den forsvarligt kan anvendes igen.

Klageren har anført, at hun kontaktede en skorstensfejer i forbindelse med, at hun ønskede at etablere brændeovn i stedet for den oprindelige pejs. Ifølge klageren har skorstensfejeren i forbindelse med besigtigelsen i oktober 2018 oplyst, at skorstenen ikke kan anvendes til hverken etablering af brændeovn eller øvrige formål, og at den er i så dårlig stand, at den ikke er brugbar. Klageren har oplyst, at det først er i forbindelse med overtagelsen af ejendommen, at skorstenen er blevet undersøgt oppefra og ned, og skorstensfejeren hidtil har foretaget besigtigelse nedefra og op. Klageren har fået oplyst af sælgeren af ejendommen, at den byggesagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, ikke var oppe på taget og undersøge skorstenen. Det har derimod den byggesagkyndige, som klageren har fået til at se på skorstenen. Klageren har anført, at hendes byggesagkyndige i sin erklæring har noteret at "skorstenen er revnet minimum to steder samt flækket på øst og vest siden oppefra og tværs ned igennem mod syd, hvor stenene er trukket over."

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der ved hendes overtagelse af ejendommen 1/8 2018 har været skader ved skorstenen i ejerskifteforsikringens

Ankenævnet for Forsikring

15.

95677

forstand i videre omfang, end hvad der fremgår af tilstandsrapporten. Selskabet har dog over for nævnet oplyst, at det kulant har tilbudt at dække "for en reparation af de to revner i skorstenen med 10.000 kr., uanset at murermester, ..., har oplyst os, at en reparation vil koste 5.000 kr. inkl. moms. Den tilbudte erstatning på 10.000 kr. inkl. moms har vi tilbudt for at tilgodese vores kunde mest muligt". Af selskabets brev til klageren af 10/3 2020 fremgår det, at der i de 10.000 kr. fratrækkes selvrisiko på 5.100 kr.

Selskabet finder, at problemet er opstået, fordi klageren ønsker at montere en brændeovn til skorstenen i stedet for den pejs, der var tilstede ved klagerens overtagelse af ejendommen, hvilket kræver nogle forbedringer ved skorstenen, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har oplyst, at "uanset dette har vi tilbudt vores kunde, at hvis skorstensfejerens inden salget af ejendommen til vores kunde har kasseret skorstenen på grund af isokernen, er vores kunde velkommen til at vende tilbage over for os. I den forbindelse har vi bedt om at få tilsendt en kopi af skorstensfejerens skrivelse til sælger, hvoraf det fremgår, at isokernen er kasseret og skorstenen ikke må anvendes pga. isokernens stand. Skadeafdelingen vil herefter foretage en fornyet vurdering."

Af tilstandsrapport af 22/5 2018 fremgår det, at "1.16 Bemærkninger til skorsten K1 Skorstensafdækninger er noget slidt og udført uden udkrægning. Skorsten i tagrum har misfarvninger. Note: Der er monteret Isokern foringsrør i skorstenen. K2 Skorsten mod syd har lidt udfaldne fuger."

Af mail fra skorstensfejerens til klageren af 18/10 2018 fremgår det, at "skorstenen/isokern er sunket i lecaen ca. 1 m. Jeg tror ikke lecaen er støbt omkring skorstenen, som den skal være. I må ikke sætte brændeovn til isokernen i den stand den har nu. Isokern skal ud fræses og der skal støbes på ny! Revner i skorsten og inddækning bør laves!"

Af mail fra skorstensfejeren til klageren af 16/9 2020 fremgår det, at "skorstenen er altid fejlet og eftersat nedefra, da der aldrig har været adgangsforhold til taget. Jeg har overtaget tilsyn af ejendommen i august 2017 og er kun på taget fordi kunden ønsker at få tilsluttet brændeovn."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 11/12 2019 indhentet af klageren fremgår det, at "Observationer vedr. skorsten Det ses, at der er løs isokern som er forskudt flere steder ned igennem skorsten og har givet et forbud mod at bruge brændeovn ... Revnet skorsten, på den ene side har trukket stenene over ... Den anden side af skorsten. Det ses, at stenene er trukket over ... Der kan ses forskydninger nede i isokern ... Konklusion Skorsten: Skorsten er revnet og har sætninger indvendigt i isokern, dette er et forhold som går ind under pkt. 15 C. Der må siges at være nærliggende risiko for skader samt, at det forhold har ført til et forbud mod, at bruge skorstenen, som også går ind under bygningens værdi og brugbarhed. Det er ikke muligt at komme ind og vedligeholde isokernen, og de udfaldene fuger er uden betydning for dette forhold. Lecanødder omkring isokern er forsvundet. Skorsten er udvendigt revnet på to sider, således at den står løst."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at 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, deformation, 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 ... 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. Det fremgår videre af forsikringsbetingelsernes punkt 16, at forsikringen ikke dækker "A forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ... G Forhold, der kun består i sædvanligt slid el-

ler bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C. H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. ... 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 elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. punkt 15 C."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skorstenen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand i, når der ses bort fra forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller som selskabet har tilbudt at dække. Nævnet pålægger derfor selskabet at indhente og betale for en undersøgelse af, om skorstenen på overtagelsestidspunktet efter de nu foreliggende oplysninger om skorstenens stand kunne godkendes og benyttes som aftrækskanal for den daværende pejls. Parterne udpeger i fællesskab en skorstensfejmester eller anden sagkyndig til at forestå undersøgelsen. Selskabet skal efter modtagelsen af erklæringen genbehandle sagen.

Nævnet har herved særligt lagt vægt på, at det fremgår af mail fra skorstensfejer til klageren af 18/10 2018, at "I må ikke sætte brændeovn til isokernen i den stand den har nu." Nævnet bemærker, at det fremgår af mail fra skorstensfejeren til klageren af 16/9 2020, at skorstensfejeren er "kun på taget fordi kunden ønsker at få tilsluttet brændeovn." Nævnet henviser desuden til, at det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 11/12 2019 indhentet af klageren, at

Ankenævnet for Forsikring

18.

95677

"Observationer vedr. skorsten Det ses at der er løs isokern som er forskudt flere steder ned igennem skorsten og har givet et forbud mod at bruge brændeovn."

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet skal indhente og betale for en undersøgelse af, om skorstenen på overtagelsestidspunktet efter de nu foreliggende oplysninger om skorstenens stand kunne godkendes og benyttes som aftrækskanal for den daværende pejs. Parterne udpeger i fællesskab en skorstensfjermester eller anden sagkyndig til at forestå undersøgelsen. Selskabet skal efter modtagelsen af erklæringen genbehandle sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings