

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2021 blev i sag nr. 95940:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1930 og er overtaget af klageren den 5/7 2018. Af tilstandsrapport af 19/1 2018 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
10 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Har ikke boet i ejendommen.

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større
renoveringer af bygningerne? ☒ ☐
Hvis ja, hvilke og hvornår?
2007-2008 alt er renoveret

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

11. VVS-installationer

Fjernvarme

A

Andet; Type:

A

Pejs

"

Klageren har i klageskema af 14/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er åben pejs, med tilhørende skorsten. Der er ikke træk i skorstenen. Vi tilkalder skorstensfejer der oplyser at skorsten er underdimensioneret i hht. byggereglementet. Herefter anmelder vi det til ejerskifteforsikringen. De afviser det umiddelbart med årsag at det ikke er ulovligt og at det

ikke er husets primære varmekilde. Først opgiver vi sagen, da vi ikke kunne overskue en klagesag, men senere undersøger vi nærmere og beslutter at følge sagen til dørs.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

- 1) At Dansk Boligforsikring minimum betaler et beløb svarende til det overslag vores rådgiver har anslået for den billigste, holdbare løsning. Eller efter regning!
- 2) At de erkender at deres svar ikke er i overensstemmelse med byggreglementet og forsøger at slippe uden om deres erstatningspligt, i håb om at forsikringstager ikke orker at forfølge sagen."

Klageren har i brev af 13/10 2020 til nævnet videre bl.a. anført:

"Vi har juli 2018 overtaget en dejlig villa i ... på ovenstående adresse. En villa med stor åben pejs placeret centralt i det åbne stueplan. Men på efteråret ville vi gerne tænde op i pejsen, men måtte efter flere forsøg opgive, og tilkalde skorstensfejereren, da vi kun opnåede at få stuen fyldt med røg.

Nedenstående er min rådgivers beregning af lysningsforhold på pejs og skorsten. Han referer til byggreglementet og at skorstenens lysning er for lille i forhold til pejsens åbning.

'... Efter aftale er pejsen og skorstenen gennemgået om trækproblem/røgproblem.

Som svar på dit spørgsmål om pejs og skorsten passer helt sammen eller er underdimensioneret – er svaret:

Lysningen i pejsen er ca. 70x70 cm hvilket giver 4900 cm².

Lysningen i skorstenen hvor der er monteret en isolerende kerne på Ø170 mm har et lysningsareal på 227 cm².

Og i følge bygningsreglementet skal pejse der har en større fri åbning end 2500 cm² have en skorsten tilsluttet, der har et lysningsareal på mindst 300 cm². Det vil sige en skorsten med mindst Ø200 mm lysning hvilket denne skorsten ikke har.

Det kan også se ud til at skorstenen skal efterfyldes med noget leca som det ser ud til at mangle nogle steder, (på loft ved renselemmen).

For at løse problemet kan der monteres en egnet røgsuger der kan flytte/suge den relevante luftmængde ind i gennem pejsen. Hvilket nok er en Exodraft Rs14 der koster ca. kr. 14000 – excl opsætning og montering, ca. kr. 6000.

Der kunne også monteres en pejseindsats efter gældende regler, der er mange muligheder og priser men man vil komme langt for ca. 20.000 kr.

...'

Som det ses oplyser han at det kan løses på 2 måder:

- 1) Montere en tvangsventilator pris ca. 20.000 kr. + moms,
- 2) Montere en pejseindsats, som er en mere miljørigtig løsning.

Ankenævnet for Forsikring

3.

95940

Jeg har i oktober 2018 anmeldt dette til ejerskifteforsikringen som en konstruktionsfejl, idet skorstenen er underdimensioneret, og givet dem kontaktoplysningerne på skorstensfejeren.

Dansk Boligforsikring sender en tekniker som besigtiger pejs og skorsten d. 13. nov. 2018. Hans besigtigelsesnotat er vedhæftet. Det har jeg først fået tilsendt efter jeg har klaget til dem.

Det der ikke fremgår af hans notat er at han på besigtigelsesdagen bekræfter at den er underdimensioneret, når pejsens lysning er så stor. Han skriver endvidere at ventilatoren kan monteres for 5000 kr. Det er ikke korrekt. Havde vi kunne løse det for 5.000 kr. havde vi gjort det selv, uden alt dette bøvl. Jeg har skrevet til Dansk Boligforsikring, at hvis deres tekniker kan lave en holdbar løsning for 5.000 kr. så betaler jeg gerne. Det har de ikke kommenteret.

...

Jeg har d. 27. juni 2020 indgivet klage over afgørelsen. Nej det er ikke en skade, men en konstruktionsfejl der gør pejsen ubrugelig. Pejsen er meget central i huset og det er et stort tab at denne ikke er funktionsdygtig og der står intet i tilstandsrapporten om dette.

I deres afvisning af dækning, referer de til at det ikke er husets primære varmekilde. Det er korrekt, men det har stor herlighedsværdi. 'Ville de også afvise en skade i vores gæste toilet, med begrundelse af at det ikke er husets primære toilet.' For os en helt irrelevant grund til afvisningen."

I brev af 19/11 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning

Sagen omhandler ejendommens åbne pejs, som klager mener ikke opfylder bygningsreglementets bestemmelser, og derfor forventer dækning til pejseindsats.

...

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, derfor dækker ejerskifteforsikringen ikke evt. ulovlige bygningsindretninger iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1., som er en del af forsikringens udvidet produkt, der ikke er tilvalgt af klager ved indtegningen af policen.

Endvidere kan den pågældende pejs ikke anses for en vvs-installation iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. Der henvises til Ankenævnets kendelse nr. 93302 samt 77267, hvor nævnet nåede frem til, at henholdsvis en pejs og en masseovn ikke kunne karakteriseres som en vvs-installation.

Vi har derfor alene vurderet forholdet i forhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Forholdet har ikke medført nogen skade på bygningen, herunder f.eks. brud, svækkelse eller ødelæggelse mv.

Som konsulenten tidligere har forklaret, og som det ligeledes fremgår af besigtigelsesnotatet, kan der uanset om der er monteret isokern eller ej, meget nemt udvikle sig røg ved optændingen i en åben pejs, afhængig af hvordan man tænder op i pejsen, ligesom træets kvalitet og tørhed også har stor betydning.

Dette udgør efter vores opfattelse heller ikke et fysisk forhold med bygningen, der medfører en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhedsværdi, set i forhold til en anden tilsvarende ejendom.

Det er således vores vurdering, at det pågældende forhold hverken udgør en skade, i ejerskifteforsikringens forstand, eller en fejlkonstruktion, der giver nærliggende risiko for skade på bygningen.

Klager har da heller ikke fundet anledning til at forfølge sagen yderligere, før her ca. 1,5 år efter modtagelsen af skadebehandlerens afgørelse i sagen.

På baggrund af ovenstående, er det selskabets opfattelse, at klager ikke har krav på dækning under ejerskifteforsikring til etablering af pejseindsats eller lignende tiltag omkring pejsen."

Klageren har i brev af 24/11 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi tillader os at genopridse ganske kort hvorfor skaden må være dækningsberettiget:

1) Skorstenen er helt ubrugbar og har jf. nedenstående billede af isokernen, aldrig være udsat for røg i 2. sals højde. Det kan ganske enkelt ikke komme der op pga. manglende træk i skorstenen.

...

Punkt 3 er udklip fra byggereglementet.

3) '9.3.2 Åbne ildsteder må kun tilsluttes egen selvstændig skorsten uden aftræk fra andre ildsteder. Lysningsarealet i skorsten og røgrør **skal være mindst 300 kvadratcentimeter**. Hvis ildstedets frie åbning ikke er større end 2500 kvadratcentimeter, kan lysningsarealet nedsættes til 175 kvadratcentimeter.'

Punkt 4 beregning fra skorstensfejerens.

4) 'Lysningen i pejsen er ca. 70x70 cm hvilket giver 4900 cm². Lysningen i skorstenen hvor der er monteret en isolerende kerne på Ø170 mm har et lysningsareal på 227 cm². Og i følge bygningsreglementet skal pejse der har en større fri åbning end 2500 cm² have en skorsten tilsluttet der har et lysningsareal på mindst 300 cm². det vil sige en skorsten med mindst Ø200 mm lysning hvilket denne skorsten ikke har.'

5) Den store åbne pejs midt i stuen var helt central i vores boligkøb. Faktum er lige nu at den ikke på nogen måder kan bruges hvilket er et stor tab i herlighedsværdi.

6) Dansk Boligforsikrings tekst om at det ikke er VVS-installation er da helt tydelig, men forsikringen dækker jf. ovenstående deres egen punkt 3.1 også andre forhold.

7) At Dansk Boligforsikring skriver det ikke er en fejlkonstruktion. **Det er direkte forkert!!!!**

Byggereglementet forskriver: En åben pejs med en friåbning >2500 cm² skal minimum have en lysning i røgrøret på 300 cm². Denne har en friåbning på 4900 cm² og isokernens lysning er kun 227 cm².

Ankenævnet for Forsikring

5.

95940

8) Som huskøber tegner man en Ejerskifteforsikring som sikkerhed for evt. skjulte fejl, som ikke er bemærket i tilstandsrapporten. En skorsten der ikke overholder bygningsreglementet og som ikke fungerer efter hensigten mener vi klart er en skjult fejl der må være dækningsberettiget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af skadeanmeldelse af 31/10 2018 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi skulle for første gang tænde op i den åbne pejs, og kunne konstatere at der ikke er træk i skorstenen.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Vi kontaktede skorstensfejeren for at sikre der ikke er blokering. Han kendte desværre alt for godt til dette og kunne oplyse følgende: Der er i 2008 monteret ny isokern med for lille diameter Ø150, hvorfor der ikke er træk i skorstenen. Han har flere gange været tilkaldt på baggrund af manglende træk. Han oplyser endvidere der 2 løsninger. Enten en ny isokern med større diameter eller montage af en pejseindsats."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2018 fremgår bl.a.:

"ANMELDT FORHOLD:

Manglende træk i skorsten.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION

I huset stueetage er der i stuen en pejs, foto 6.

Iflg. kunden så er der ikke træk i skorstenen. Der er på tagetagen rense lem, og her konstateres der eftermonteret isokern på 160 mm, foto 2 til 5.

Der ses engang i mellem, at når de gamle skorstene får eftermonteret isokern, så kan de ikke trække ordentligt. Dette kan bl.a. skyldes manglende erfaring med optænding af pejsen. (Lille bål til at starte med, og så langsomt komme mere brænde på).

Pejsen er ikke den primære varmekilde. Ejendommen opvarmes med fjernvarme med varmefordeling via radiatorer samt visse andre rum gulvvarme.

Har d. 19.11.2018 snakket med skorstensfejermesteren, ... Han fortæller han været der en enkelt gang og kigge på det, hvor han har oplyst kunden at måden at løse det på, er at sætte en røgsuger på, eller alternativt kan de vælge at eftermontere en pejseindsats.

Montering af røgsuger vurderes i øvrigt ikke at overstige 5.000 kr."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2 Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1930. Der er i stuen i stueetagen en åben pejs forbundet til skorsten. Klageren overtog ejendommen den 5/7 2018 og anmeldte den 31/10 2018, at der mangler træk i skorstenen, og at der derfor ikke kan tændes op i pejsen. Selskabet afviser, at der foreligger en skade i forsikringens forstand.

Klagerens skorstensfejer oplyser, at der i 2008 er monteret en ny isokern med for lille diameter i skorstenen, hvilket er årsag til problemet. Skorstensfejeren oplyser, at den isolerende kerne er Ø170 mm, svarende til et areal på 227 cm², og at pejsens åbning er ca. 70x70 cm², svarende til et lysningsareal på 4.900 cm². Skorstensfejeren anfører, at skorstenen er underdimensioneret i henhold til bygningsreglementets krav, idet pejse med en større fri åbning end 2.500 cm² skal have tilsluttet en skorsten med et areal på mindst 300 cm², svarende til en isolerende kerne på mindst Ø200 mm. Han oplyser, at problemet kan løses ved at etablere en røgsuger - hvilket vil koste ca. 20.000 kr. - eller ved at montere en pejseindsats.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2018 fremgår det, at der kunne konstateres en eftermonteret isokern på 160 mm. Indimellem ses det, at når gamle skorstene får eftermonteret

isokern, så kan de ikke trække ordentlig. Dette kan bl.a. skyldes manglende erfaring med op-tænding af pejsen. Konsulenten anfører, at pejsen ikke er den primære varmekilde. Ejendommen opvarmes med fjernvarme med varmefordeling via radiatorer samt i visse andre rum gulvvarme. Konsulenten vurderer, at der kan monteres en røgsuger for under 5.000 kr.

Klageren har bl.a. bemærket, at skorstenen er helt ubrugbar, og at det ses af fotos af isokernen, at skorstenen aldrig har være udsat for røg i 2. sals højde. Røgen kan ikke komme derop pga. manglende træk i skorstenen. Klageren har også bemærket, at den store, åbne pejs midt i stuen var central i deres boligkøb, og at det er et stort tab i herlighedsværdi, at pejsen ikke kan bruges.

Nævnet bemærker, at klageren ikke har tegnet udvidet dækning, og at den anmeldte skade derfor alene skal vurderes efter forsikringens basisdækning.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 fremgår det, at forsikringen dækker ulovlige forhold og manglende eller væsentlig nedsat funktion af vvs-installationer.

Nævnet finder, at den omhandlede åbne pejs ikke kan anses for en vvs-installation i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen opvarmes med radiatorer og i visse rum gulvvarme, og at pejsen ikke kan antages at have nogen nævneværdig praktisk funktion til opvarmning af ejendommen. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 92868. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at det anmeldte forhold heller ikke er dækningsberettigende efter forsikringens almindelige skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret egentlige skader på bygningen, og at det ikke er bevist, at stuen er vanskelig at opvarme med husets eksisterende, primære varmekilder. Den omstændighed, at pejsen muligt ikke kan anvendes til almindelig, lejlig-

Ankenævnet for Forsikring

8.

95940

hedsvis optænding, er ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings