

Ankenævnet for Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 99411:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1924, og klageren overtog ejendommen den 1/4 2022 på baggrund af tilstandsrapport af 9/2 2022. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
...				
6		Skorstensoverflade er med løbesod og afskallet puds.	Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.	-

"

I klageskema af 22/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter køb af ejendom har det vist sig at der er skader på den ene af to skorsten. Skader der ikke var nævnt ved køb af ejendommen eller synlige. Det har vist sig da vi genetablerede en brændeovn i ejendommen og kiggede nærmere på skorstenen.

Vi anmelder derfor skaden til Gjensidige da vi mener den bør være dækket af vores ejerskifteforsikring. Da der til dels er en skade og til dels at vi må forvente at bygningen fungerer som den skal til normalt brug når ikke andet er anført eller beskrevet.

Gjensidige har dog afvist sagen med argument om at det til dels ikke er en skade, at der ikke var en brændeovn ved køb af ejendommen og de henviser til paragraf om at der er en forventning om særligt brug af ejendommen som så ikke kunne indfries.

Vi og herunder egen advokat og skorstensfejer er dog uenige og har til dels tydeliggjort at det en skade i henhold til Gjensidige skadetyper og at det er forventeligt at ejendommen fungerer som den skal uagtet om tidligere beboer brugte alle funktioner.

Sagen diskuteredes frem og tilbage flere gang med uddybende argumenter fra begge sider før klagen indsendtes. Og klagen er så nu afvist og Gjensidige fastholder deres standpunkt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at forsikringen dækker omkostninger til at udbedre skaden som er beskrevet i de to tilbud."

Selskabet har i brev af 20/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage, da vi har afvist dækning for reparation af isokern foring til skorsten.

Sagens fakta

Oplysninger om policen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1924. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9. februar 2022 (bilagt klagen) og tegner udvidet ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. april 2022 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535006 (bilag B) er gældende.

Overordnet sagsforløb

Den 22. november 2022 anmelder klager, at i forbindelse med tilslutning af brændeovn konstaterer skorstensfejeren, at isokern i skorstenen er defekt og kræver en reparation eller en udskiftning (bilag C).

Efter modtagelsen af supplerende oplysninger afviser skadeafdelingen dækning, da ejendommen ikke er købt med brændeovn, hvorfor klager ikke kunne forvente, at skorstenen var brugbar. Den defekte isokern foring er ikke udtryk for skade på bygningen, som nedsætter anvendeligheden, hvorefter skadebegrebet ikke er opfyldt.

Klager kan ikke acceptere afgørelsen, hvorefter vi modtager indsigelse fra klagers advokat. Det gøres gældende, at skaderne på isokern foring er et dækningsberettigende forhold, og at det er irrelevant, om der på overtagelsestidspunktet var en brændeovn i huset eller ej. Advokaten gør bl.a. gældende, at skorstenen ikke var afblændet eller nedtaget på overtagelsestidspunktet, hvorfor klager med rette kan forvente, at den fungerer, og at de blot kan tilslutte en brændeovn.

Skadeafdelingen fastholder afgørelsen. Klager sender uddybende mail fra skorstensfejeren af 21. december 2022 (bilagt klagen). De supplerende oplysninger ændrer ikke vores vurdering. Herefter klagers til Klageansvarlige Enhed (KE), som heller ikke finder, at der er tale om et dækningsberet-

tigende forhold, hvorefter afgørelsen fastholdes i svar af 21. februar 2023 (bilagt klagen). Vi henviser i det hele til svar fra KE.

Vurdering

I forbindelse med opsætning (nyetablering) af brændeovn konstaterer skorstensfejer, at isokern foring i den eksisterende skorsten er defekt og der skal ske enten reparation af isokern eller udføres ny foring før det kan etableres brændeovn i ejendommen.

Klager har købt en ejendom, som alene opvarmes med naturgas jf. BBR-oplysninger (bilag D), Energimærke (bilag E) samt salgsopstilling (bilagt klagen, side 2 og 3). Klager har således købt en ejendom, som alene har en varmekilde i form af centralvarme ved naturgas. Klagers ønske om at tilføje ejendommen en supplerende varmekilde i form af brændeovn indebærer, at de eksisterende forhold på overtagelsestidspunktet skal ændres. Derudover forudsætter indføjelser af den supplerende varmekilde, at bruddet/revnen på isokern foreningen i skorstenen udbedres.

Det forhold, at der er konstateret brud/revne på isokern foringen, har alene betydning i forhold til skorstens anvendelse i forbindelse med indføjelser af den nye supplerende varmekilde. Isoleret set er standen på den eksisterende isokern foring uden betydning for bygningen, da skorstenen ikke er i anvendelse på overtagelsestidspunktet. Forholdet er således uden nogen form for konstruktiv betydning for selve bygningen og dennes anvendelsen på overtagelsestidspunktet, idet forholdet ikke medfører skade på bygningen, og har således alene betydning i det omfang, der skal installeres brændeovn i ejendommen.

Som ejerskifteforsikring skal vi dække aktuel skade eller nærliggende risiko for skade vurderet på baggrund af hvordan bygningen fremstod på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15 og 18.3.

Da der på overtagelsestidspunktet ikke var opsat en brændeovn eller anden alternativ opvarmingskilde, må vi fastholde, at klager ikke har en berettiget forventning om, at klager uden videre kan bruge den eksisterende skorsten som aftræk ved etablering af en ny varmekilde, som supplement til den eksisterende naturgas. Etablering af ny varmekilde af denne karakter kræver i øvrigt godkendelse fra skorstensfejer.

Den blotte forekomst af en skorsten, i en ejendom fra 1924, er ikke en tilsikring af, at skorstenen faktisk er funktionel og virksom. Det er ikke fremlagt lovpligtige skorstenseftersyn, hvilket blot understreger at skorstenen ikke var i anvendelse på overtagelsestidspunktet.

Hertil kommer, at skorstenen har en gult hus-anmærkning i tilstandsrapporten (nr. 6), hvor det fremgår, at skorstensoverfladen er med løbesod og afskallet puds, hvilket i sig selv indikerer, at skorstenen er behæftet med forhold, som skal undersøges nærmere og udbedres.

Klager anfører i klagen, at klager ønsker at genetablere brændeovn. Der foreligger ikke oplysninger om, at der tidligere skulle have været installeret brændeovn på ejendommen eller at denne skulle være nedtaget. Der foreligger ikke afmeldingsattest. Derimod kan vi konstatere, at den eksisterende isokern foring er godkendt og udført primo 1985 i forbindelse med installering af kakelovn tilsyneladende i ejendommens kælder, jf. byggesagsoplysninger (bilag F).

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at der på overtagelsestidspunktet alene var etableret en varmekilde i form af centralvarme med naturgas og der var ikke tilsluttet anden supplerende varmekilde.

Det forhold, at klager ikke kan installere den supplerende varmekilde uden at der foretages reparation/udbedring af den eksisterende foring af skorstenen, er ikke udtryk for et forhold, som på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 er ikke opfyldt.

Vi henviser til Ankenævnets tidligere kendelse 95677 (bilag G). Kendelsen omhandler revnet skorsten og sunket isokern. Ved overtagelsen var der allerede opsat pejs og skorsten, men klager ønskede at opsætte brændeovn i stedet for pejs. Skorstensfejer havde oplyst, at skorstenen ikke kunne anvendes til hverken etablering af brændeovn eller øvrige formål, og at den var i så dårlig stand, at den ikke var brugbar. Selskabet afviste dækning under henvisning til, at der ikke ved klagers overtagelse forelå skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet udtalte, at klager havde antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skorstenen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der sås bort fra forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten, eller som selskabet havde tilbudt at dække. Nævnet pålagde 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 pejs.

Som anført ovenfor, med vores understregning, afgjorde nævnet, at det i relation til opfyldelse af skadesbegrebet skulle vurderes, om den eksisterende skorsten kunne anvendes som den var i forhold til den eksisterende pejs og således ikke i forhold til opsætning af en brændeovn, som klager ønskede at opsætte efter overtagelsen. At klager ønskede at opsætte en brændeovn efter overtagelsen havde således ikke relevans for vurderingen af, om skadesbegrebet var opfyldt.

Kendelsen underbygger således, at der i vurderingen af, om der er tale om opfyldelse af skadesbegrebet, ikke skal ses på ændringer, som forsikringstager ønsker at foretage efter overtagelsen, men at der alene skal ses på hvordan bygningen henstod på overtagelsestidspunktet, som det også fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra k.

Som anført var der på overtagelsestidspunktet ikke brændeovn, pejs eller anden supplerende varmekilde, i klagers ejendom, hvorfor ejendommens skorsten var uden nogen form for funktion. Defekten i isokern foringen, er således ikke udtryk for skade, som nedsætter anvendelse af bygningen.

Klagers skuffede forventninger til skorstenen er ikke udtryk for dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at vi allerede henset til disse forhold ikke har foretaget en nærmere vurdering af udbedring af det anmeldte eller betydning samt virkning af anmærkning nr. 6 i tilstandsrapporten."

Ankenævnet for Forsikring

5.

99411

Klageren har i brev af 6/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Men jeg har forelagt en klar beskrivelse fra skorstensfejmesteren ... som er den brandsagkyndige i området.

I *Bilag_skorstensfejer aktivitet af skorsten* beskriver [skorstensfejer1]

'Der har i perioden hvor skorstenen er blevet rensset og synet frem til 5. januar 2016 ikke været bemærkninger om skorstensforingens tilstand, hvorfor det må formodes, at beskadigelsen af skorstenen på en eller anden måde må have været sket i den efterfølgende periode frem til I overtog huset.'

[Skorstensfejer1] beskriver yderligere i **bilag Skade på skorsten uddybende beskrivelse fra skorstensfejer** at *'Der er brud på IsoKernen, som gør, at skorstenen bliver utæt (lækage)'*.

Skaden er identificeret med kamera af [skorstensfejer 1s] hold af skorstensfejere.

Derudover er skaden identificeret af en anden skorstensfejer [skorstensfejer2] som er tilknyttet [firma1] der har afgivet to tilbud vedhæftet. [Skorstensfejer2] har ligeledes set skaden fra rensselem på loftet øverst i skorstenen. Og han kan se skaden samt den løse sten i skorstenen omkring bruddet. [Skorstensfejer2] vurderede på stedet er at den løse sten meget vel kan have forårsaget skaden.

Udtalelserne og beskrivelser i de to bilag viser med tydelighed at der er sket en skade på foringen, sandsynligvis fra en løs sten. Skaden har givet et brud på skorstenens foring hvilket kan lede til lækage. Det må i den grad vurderes til at have betydning for bygningen, konstruktionen og giver nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Skaden er derudover vurderet til at være sket i perioden fra 2016 op til overtagelsestidspunktet. Jeg mener at have dokumenteret via sagkyndige at skaden er af sådan karakter at den opfylder skadesbegrebet.

At Gjensidige afviser sagkyndiges udtalelser uden de har en teknisk argumentation eller selv har ønsker at besigtige skaden eller få en yderligere udtalelse fra kilden, mener jeg ikke giver dem et fyldestgørende grundlag for at de kan give afslag på at der foreligger en skade som er dækningsberettigende iht. deres skadesbegreb.

I høringsvaret henvises der til at der muligvis ikke før har været ovn til fast brændsel i ejendommen andet muligvis en kakkelovn i kælder.

Der etableres kakkelovn i 1984 som det fremgår af byggetilladelse for etablering af isokern foring. Den oprindelige rensselem er dog monteret i stuen. Der er ikke nogen rensselem i kælderen og skorstenshullet slutter i stueplan. Kakkelovnen har derfor været placeret i stuen hvor vi har genetableret ovn med fast brændsel i form af en brændeovn. Se bilag: Placering rensselem. Dette er yderligere bekræftet af sælgers [barn] som stod for kommunikationen omkring salget af ejendommen.

Ovnens blev taget ned i 2016 hvor den har været i brug op til. Ved overtagelse af ejendommen var der tydelige aftegning på gulv hvor gnistpladen havde ligget samt op-spartlet huller i væg og skorsten hvor aftræk-røret havde været ført hen til skorsten.

At skorstenen har været i brug, kan ligeledes bekræftes af skorstensfejer [skorstensfejer1] på e-mail. Se **bilag skorstensfejer aktivitet af skorsten** samt **Bilag skorstensfejer aktivitet af skorsten 02**.

Gjensidige har henvist til tre tidligere sager (alle vedhæftet under dokumenter).

De første to (81.598 og 95.729) er som tidligere beskrevet er uden sammenligning med denne sag. Jeg ser ikke nogen relevans og understøtter ikke Gjensidiges konklusioner i denne konkrete sag da de forholder sig til bristede forventninger til at lægge en særlig type gulv og i det andet tilfælde uoverensstemmelser mellem tilstandsrapport og virkeligheden.

Den tredje sag 95677 ender med krav om yderligere undersøgelse af et eksisterende forhold. Fokus er ikke på udfaldet af etablering af en anden type ovn men forholde sig til situationen omkring den oprindelige løsning med pejs og skorstenens tilstand. Skal den bruges som præcedens så ville det på den baggrund kunne konkluderes at den eksisterende skade på vores skorsten har betydning for bygningen, konstruktionen og giver nærliggende risiko for skade på ejendommen. Det ville gøre skaden dækningsberettigende til udbedring uagtet om det er etableret en brændeovn eller ej.

Angående anmærkning i tilstandsrapporten giver det ikke anledning til at skorstenens funktion skulle kunne betvivles. De drejer sig om ydre flader på den del af skorstenen som er i det uopvarmede loftsrum hvor temperaturudsving og derved slid på pudset overflader er større. Det er af kosmetisk karakter.

Så det kan konkluderes at skorstenen har været i brug som aftræk for ovn med fast bændsel i form af kakkelovn op til få år før overtagelsen. Der var tydelige tegn på tidligere installation og der var ingen grund til at betvivle at ejendommens skorsten kunne bruges til det formål den oprindeligt var bygget til og senere foret til med Isokern. Eller at den var beskadiget.

Skaden er af to uafhængige af hinanden sagkyndige identificeret. Af [skorstensfejer1] er skaden beskrevet og vurderet til at være sket i periode fra 2016 op til overtagelsen. Og den er vurderet til at lede til lækage hvilket har betydning for bygningen, konstruktionen og giver nærliggende risiko for skade på ejendommen. Derudover er skaden beskrevet specifikt iht. Forsikringens skadesbegreb.

Gjensidige henleder til at sagen drejer sig om at jeg skulle være 'skuffet' eller have 'bristede ønsker' om et særligt brug af ejendommen og de derfor ikke mener den er dækningsberettigende. Men i det lægger de at jeg klager har haft et særligt ønske eller en særlig forventning til ejendommens funktionalitet eller brugbarhed.

Men jeg har ikke nogen særlige ønsker men alene en forventning om at der ikke er skader på ejendommen og at skorstenene i ejendommen, som ikke var blændet af eller nedtaget, var funktionsdygtig med den etablerede isokern som jeg ligeledes kunne se ud fra dokumentationen ved købet.

Og at det viser sig skorstenen, ikke er funktionsdygtig ér et tab af værdi for ejendommen. Ud over det bløde værdiskabende ved en brændeovn er der en ikke uanseelig besparelse ved at have supplerende varmekilde i en ejendom. Og det har netop betydning for ejendommens værdi i form af et tab, at skorstenen af skorstensfejeren er erklæret uegnet til brug."

Selskabet har i brev af 23/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad skade

Vi har ikke grundlag for at betvivle at isokern foringen er defekt. Vi kan derimod ikke anerkende forholdet som dækningsberettigende, da reparation alene er nødvendiggjort som følge af klagers ønske om etablering af en ny varmekilde (brændeovn) som supplement til ejendommens eneste og eksisterende varmekilde (naturgas).

For god ordens skyld skal vi oplyse, at vi allerede af den grund ikke har foretaget realitetsbehandling af selve den anmeldt defekt, herunder vurderet betydningen af tilstandsrapportens anmærkning.

Ad installering af kakkelovn

Vi kan også udlede af byggesagen (bilag B), at der i 1984 er søgt om tilladelse til udførelse af isokern foring i skorstene samt installering af kakkelovn, som færdigmeldes i 1985. Vi bemærker, at der vises to skorsten (I og II) på skitse (bilag B, side 4) og der i ibrugtagningstilladelsen anføres, at der er udført to skorstensisoleringer med isokern.

Klager oplyser supplerende, at kakkelovnen er nedtaget i 2016, hvilket også tydeligt fremgår af klagers vedlagt billede, som viser den tidligere kakkelovns aftræksforbindelse til skorsten, som er blændet med tilhørende dæksel.

Ad AK 81598, 96729 og 95677

Det er korrekt, at skadeafdelingen under sagen behandling har henvist til de forsikringstekniske principper i de to første kendelser.

Under klagebehandlingen ved KE og efterfølgende Ankenævnet har vi henvist til 95677, hvis forsikringstekniske principper er langt mere sammenlignelig med klagens forhold.

Vi fastholder, at det af kendelsen kan udledes, at ejerskifteforsikringen ved vurdering af skadebegrebet ikke skal tage udgangspunkt i købers ønsker til bygningen, men derimod hvordan bygningen fremstod på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra k. Kendelsen underbygger således, at der i vurderingen af om skadebegrebet er opfyldt ikke skal ses på ændringer, som forsikringstager ønsker at foretage efter overtagelsen. Derimod skal der alene ses på hvordan bygningen henstod på overtagelsestidspunktet, som det også fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra k.

På tidspunktet for overtagelsen fremstod ejendommen med en varmekilde (naturgas). Det forhold, at klager ved erhvervelse af ejendommen konstaterer, at der er dæksel over en tidligere aftræksforbindelse til skorstenen, kan ikke i sig selv begrunde en berettiget forventning om, at skorsten uden nærmere undersøgelse og uden forudgående kontakt med skorstensfejer kan anvendes og tjene som aftræk for en ny varmekilde (brændeovn).

Klager har heller ikke ved ejendomshandlen modtaget skorstensfejernes godkendelsesattest/eftersyn for skorstenen.

Klager har derimod overtaget en fuldt ud funktionsdygtig ejendom, som i det hele kan anvendes efter sit formål, nemlig som bolig for klager med familie."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 9/2 2022, købsaftale af 28/2 2022, klagerens anmeldelse til selskabet, mails fra skorstensfejer1 til klageren af 21/12 2022 og 29/3 2023, brandsynsrapport af 24/11 2022, oplysninger fra BBR, energimærkningsrapport, akter fra byggesagen, fotografier af skorstenshul afsluttet i stueetagen, oversigt fra skorstensfejer1 over posteringer vedrørende skorsten på ejendommen, tilbud1 og tilbud2 begge fra firma1 og begge af 22/12 2022, korrespondance mellem klageren og selskabet, plantegning, selskabets fastholdelse af 21/2 2023, police af 25/3 2022 og forsikringsbetingelser 2535006 gældende fra januar 2022.

Af klagerens anmeldelse til selskabet fremgår bl.a.:

"Fortæl os lidt mere om skaden. Beskriv skaden med egne ord? I forbindelse med tilslutning af brændeovn har skorstensfejer besigtiget isokernen i skorsten med kamera og konstateret at den er i stykker og har huller. Der er steder den ser ud til at være kollapsede, der mangler lecakugler omkring kerne og der er 'klatter' af mørtel i samlinger. Der er flere ting som han siger tyder på den er lavet eller på et tidspunkt repareret forkert. Deres konklusion er at kernen og dermed skorsten ikke er funktionel og skal udskiftes før der kan fyres i brændeovn.

...

Hvad var formålet med de udførte arbejder? Modernisering og forbedring af ejendommen.

Hvad mener du eventuelt årsagen til skaden er? Skorstensfejer kunne ikke umiddelbart sige hvornår eller hvordan skaden er sket, om det er dårligt håndværk eller andet som har forårsaget det. Som lægmand har jeg svært ved selv at komme med et bud på årsag til denne type skade."

Af mail fra skorstensfejer1 til klageren af 21/12 2022 fremgår bl.a.:

"Der er brud på IsoKernen, som gør, at skorstenen bliver utæt (lækage), - overgangen i nederste knæk er skredet (deform), dele af IsoKernen mangler (nedsætter bygningens værdi/brugbarhed nævneværdigt) - skorstenen må simpelthen ikke bruges, da den udgør en forgiftnings- og brandfare pga. skaden.

Da der mangler dele af IsoKernen, som skal være der, for at den opfylder kravene i lovgivningen og monteringsvejledningen, må det betragtes som en skade.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99411

Skorstenen er ikke i en stand som kan kategoriseres som værende i tilsvarende stand som almindelig god vedligeholdelsesstand."

Af mails fra skorstensfejer1 til klageren af 29/3 2023 fremgår bl.a.:

"Som svar på dine spørgsmål, kan jeg oplyse, at skorstenen har været indrettet til fyring med fastbrændsel i form af en kakkellovn, og været i aktiv brug mindst siden jeg overtog distriktet i 1997 og indtil 5. januar 2016, hvor kakkellovnen blev nedtaget og skrottet af tidligere ejer. Som det ses af vedhæftede billede i kartoteket af 'Gamle Poster', har der været opkrævet skorstensfejergebyrer over ejendomsskatten i 2014 og 2015 og mindst tilbage til 1999, hvor jeg lavede en bemærkning om 'Støvsug toppen af kakkellovnen' (se vedhæftede billede af kartotek). Jeg har kun vedhæftede oplysninger, da jeg har skiftet administrationssystem i 2018, og derfor kun har oplysninger over opkrævninger der på den tid lå 5 år tilbage. Der har i perioden hvor skorstenen er blevet rensat og synet frem til 5. januar 2016 ikke været bemærkninger om skorstensforings tilstand, hvorfor det må formodes, at beskadigelsen af skorstenen på en eller anden måde må have været sket i den efterfølgende periode frem til I overtog huset."

Af brandsynsrapport af 24/11 2022 fremgår bl.a.:

"Brandpræventivt eftersyn for ejendomme

Ved det foretagne brandsyn fandtes følgende mangler:

Skorstensforing (IsoKern) er beskadiget/mangler foringsrør under nederste knæk på skorstenen på hanebåndsloft.

Alder på foring er ukendt.

Årsag ukendt, men det vurderes at skaden skyldes at monteringsanvisning for IsoKern under monteringen ikke er fulgt nøje (knæk/samlinger er ikke tilpasset omhyggeligt).

Reparation af skaden bør forsøges, men der er efterfølgende risiko for, at hele IsoKern foringen skal fjernes og ny isættes.

...

Denne erklæring skal opbevares, indtil manglerne er rettet, hvorefter den i underskrevet stand sendes til:

Skorstensfejermester ...

...

Manglerne vil under ansvar for loven være at rette inden d.

I modsat fald vil der ske indberetning til kommunens tekniske forvaltning."

Af oplysninger fra BBR fremgår bl.a.:

"BBR-Meddelelse

...

Udskrift dato: 28-12-2022

...

Energioplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme med en fyringsenhed

Opvarmningsmiddel: Naturgas."

Af akter fra byggesagen fremgår bl.a.:

"IBRUGTAGNINGSTILLADELSE

Ejendommen matr.nr ... Ejerlav ... Beliggende ...

Det meddeles herved, at det på ovennævnte ejendom i henhold til byggetilladelse af 3. januar 1985 udførte byggearbejde bestående af installation af skorstensisolering (isokærn) i 2 skorstene samt installation af en kakkelovn kan tages i brug."

Af forsikringsbetingelser 2535006 gældende fra januar 2022 fremgår bl.a.:

"VVS**18.2**

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. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade**18.3**

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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som 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, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Ankenævnet for Forsikring

11.

99411

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

...

k Forsikringstagerens 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 således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punkt 18.3."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1924, og klageren overtog ejendommen den 1/4 2022. Han anmeldte den 22/11 2022, at isokern i skorsten var i stykker, havde huller og så ud til at være kollapsede nogen steder. Klageren kræver dækning af omkostninger til udbedring af skorstenen. Han har anført, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at skorstensfejeren har udtalt, at brud på isokernen gør skorstenen utæt, og at forholdene ved skorstenen har betydning for konstruktionen og giver nærliggende risiko for skade på ejendommen. Han har videre anført, at der blev etableret kakkelovn i ejendommen i stuen i 1984, og at kakkelovnen blev taget ned i 2016. Skorstenen har været i brug som aftræk for kakkelovnen op til få år før overtagelsen. Der var tydelige tegn på tidligere installation, og han havde ingen grund til at betvivle, at skorstenen kunne bruges til det formål, den oprindeligt var bygget til, eller at den var beskadiget. Det forhold, at skorstenen ikke er funktionsdygtig, udgør et værditab for ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der på overtagelsestidspunktet alene var etableret én varmekilde i form af centralvarme med naturgas, og at der var ikke tilsluttet anden supplerende varmekilde. Det forhold, at klageren ikke kan installere en supplerende varmekilde, uden at der foretages reparation/udbedring af den eksisterende foring af skorstenen, udgør ikke et forhold, som på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen nedsatte bygningens vær-

di eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Selskabet har uddybende anført: "Det forhold, at der er konstateret brud/revne på isokernforingen, har alene betydning i forhold til skorstenens anvendelse i forbindelse med indføjelse af den nye supplerende varmekilde. Isoleret set er standen på den eksisterende isokernforing uden betydning for bygningen, da skorstenen ikke er i anvendelse på overtagelsestidspunktet. Forholdet er således uden nogen form for konstruktiv betydning for selve bygningen og dennes anvendelsen på overtagelsestidspunktet, idet forholdet ikke medfører skade på bygningen, og har således alene betydning i det omfang, der skal installeres brændeovn i ejendommen."

Af oplysningerne fra BBR fremgår det, at ejendommens varmeinstallation alene er centralvarme med naturgas.

Af mail fra skorstensfejer1 af 21/12 2022 fremgår det, at "Der er brud på IsoKernen, som gør, at skorstenen bliver utæt (lækage), - overgangen i nederste knæk er skredet (deform), dele af IsoKernen mangler (nedsætter bygningens værdi/brugbarhed nævneværdigt) - skorstenen må simpelthen ikke bruges, da den udgør en forgiftnings- og brandfare pga. skaden. Da der mangler dele af IsoKernen, som skal være der, for at den opfylder kravene i lovgivningen og monteringsvejledningen, må det betragtes som en skade. Skorstenen er ikke i en stand som kan kategoriseres som værende i tilsvarende stand som almindelig god vedligeholdelsestand".

Af brandsynsrapport af 24/11 2022 fremgår det, at "skorstensforing (IsoKern) er beskadiget/mangler foringsrør under nederste knæk på skorstenen på hanebåndsloft ... Årsag ukendt, men det vurderes at skaden skyldes at monteringsanvisning for IsoKern under monteringen ikke er fulgt nøje (knæk/samlinger er ikke tilpasset omhyggeligt)".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 fremgår det, at forsikringen dækker ulovlige forhold og manglende eller væsentlig nedsat funktion af vvs-installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Af punkt 18.3 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, 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 ... 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".

Af punkt 19k følger det, at forsikringen ikke dækker forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Nævnet finder, at skorstenen ikke kan anses for en vvs-installation i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor forholdet skal bedømmes i forhold til ejerskifteforsikringens almindelige skadebegreb og ikke efter vvs-dækningen, jf. punkt 18.2.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skorstenen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at skorstenen på overtagelsestidspunktet ikke var i anvendelse, idet der ikke siden 2016 havde været tilsluttet en brændeovn, at ejendommen på overtagelsestidspunktet var opvarmet med naturgas, og at forholdet derfor var uden konstruktiv betydning for selve bygningen og dennes anvendelse på overtagelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

14.

99411

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166, 95647 og 93332.

Nævnet bemærker, at forholdet efter nævnets opfattelse heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen