698/04

Den 19. maj 2004 blev i sag nr. 61.919:

xxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning for ulovlige installationer i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet anført:

> "Efter overtagelsen af vores '0-energi-træhus' har vi opdaget, at ventilationssystemet ikke virker. I et meget tæt hus er det meget vigtigt med et ventilationssystem for at undgå råd og svamp i træet. Den manglende funktion skyldes, at der mangler vitale dele i anlægget og det er groft misligholdt. Leif Hansen Rådgivende Ingeniører har afvist skadeanmeldelsen med henvisning til, at dårlig vedligeholdelse ikke er en skade. Det mener vi ikke er korrekt."

Klageren har endvidere over for selskabet gjort gældende, at det anmeldte forhold bevirker, at der er nærliggende risiko for skade.

Selskabets repræsentant, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, har i skrivelse af 18/9 2003 til nævnet anført:

"I vores afgørelse har vi lagt stor vægt på Klima-Ulvens udtalelser om bl.a. Dårlig vedligeholdelse som ikke er omfattet af forsikringen, med mindre der er nærliggende risiko for skade på bygningen. Det er der ikke efter vores opfattelse, idet ventilation og udluftning kan foregå på anden måde end kun brug af det omstridte ventilationsanlæg. Vi henviser til vores tidligere udtalelser:

Når der er defekte dele ved et anlæg som efterfølgende fjernes, anses det for vedligeholdelse at geninstallere de vitale dele. Vi vil således fastholde vores afslag med henblik på vedligeholdelsen. Der er yderligere ingen lovkrav om kontrolleret ventilation."

I rapport af 4/9 2003 fra Dansk Indeklima Institut fremgår bl.a.:

"**Anlægget er meget misligholdt.**

Det er fejlmonteret og overholder ikke bygningsreglementet for så vidt angår spredning af forurenet luft til mindre forurenede rum.

Tilstand:

Anlægget er meget misligholdt og i forfald på grund af manglende vedligeholdelse og fejlmonteringer / ændringer i forhold til konstruktion.

…

Elektriske installationer er ændret og lappet på en ikke lovlig måde.

Anlæggets funktion er på grund af ændringer i ledninger (som er tapet og sammenholdt med plasticpose) nedsat så vi har stoppet anlægget, da det ikke skønnes at være fornuftigt at bruge før udbedring af forholdene."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

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 bygningernes værdi eller

brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

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.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for den usagkyndige køber, eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

…

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER (kun hvis specifikt tilvalgt og mod mérpræmie)

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne polices forside, er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår i øvrigt - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter samme retningslinier dækkes endvidere manglende funktionsduelighed af installationer."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder at måtte karakterisere ventilationsanlægget som en installation, der mangler funktionsduelighed. Da forsikringen er udvidet til at dække dette, finder nævnet, at skaden er erstatningsberettigende. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at den manglende funktionsduelighed udgør en dækningsberettigende begivenhed og opgøre og udbetale klageren den erstatning, som tilkommer hende.

J. Hermann