726/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 65.063:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med et påstået defekt gulvvarmeanlæg.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 12/8 2004 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling:**

Ved skøde af 06.12.2002 overtog ansøgeren U…vej pr. 15. december 2002.

Der blev i den anledning udarbejdet en tilstandsrapport …

Kort tid efter overtagelsen af huset, viste det sig, at der var problemer med opvarmningen, idet der ikke kunne ske en tilstrækkelig opvarmning, da den eneste opvarmningskilde er en brændeovn og gulvvarme.

Der havde tidligere i stuerne været monteret radiatorer i loftet.

I de andre rum er der gulvvarme.

Der henvises til bilag … hvoraf det fremgår, hvordan ejendommen bliver opvarmet d.d.

Ansøgeren anmeldte skaden overfor Cunningham & Lindsey, som varetager administrationen af skader for Købstædernes Alm. Brandforsikring.

De afviste at dække skaden, som det fremgår af bilag …

Derefter henvendte ansøgeren sig til undertegnede, som ved skrivelse af 16. december 2003 … tilskrev Cunningham & Lindsey, der ved skrivelse af 26. januar 2004 … svarede.

Endelig tilskrev undertegnede ved skrivelse af 26. marts 2004 … Cunningham med anmodning om at give tilsagn om at undersøge ejendommen ved neutral 3. mand for at få fastslået fakta på ejendommen.

Denne er ubesvaret.

Påstanden under retssagen vil være, at det er en dækningsberettiget skade, da gulvvarmeanlægget er defekt og ikke kan yde den varmemængde, der er nødvendigt, hvilket vil søge bevist ved afholdelse af syn og skøn."

Selskabet har ved dets repræsentant Cunningham Lindsey i skrivelse af 26/10 2004 til nævnet anført:

"Som påpeget i vores brev 001 af 26. januar 2004 til advokat S.M. og med kopi til forsikringstager begrundes afslaget med, at der som varmekilder i den store sydvendte stue og 1. sals hems over denne, udover gulvvarme i klinkegulvsdelen og en opsat brændeovn, ved udfærdigelse af tilstandsrapporten har været opsat hjælperadiatorer ved de store vinduer mod syd og vest.

Ovennævnte varmekilder vurderes at være tilstrækkelige til at opretholde gældende krav til opvarmning af bygningen.

Såfremt hjælpe-radiatorerne er blevet fjernet af sælger efter udfærdigelse af tilstandsrapporten (gældende for handelen og for tegning af ejerskifteforsikringen), formodes dette at være et anliggende mellem sælger og køber.

Vedr. eventuel manglende funktion af selve gulvvarmen i klinkegulvsdelen, blev der ved vores besigtigelse ikke konstateret skader udover de som den bygningssagkyndige med karakteren K2 nævner under pkt. A 6.2 *gulvkonstruktioner*, hvorfor dette forhold ikke vurderes at være dækket over ejerskifteforsikringen."

Sekretariatet har i skrivelse af 8/6 2005 forespurgt klagerens advokat, hvad der er sket med radiatorerne. Advokat har i skrivelse af 13/6 2005 oplyst, at radiatorerne er taget ned 2-4 år inden klagerens køb af ejendommen.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 5/9 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
…			
		K1	Flere gulvklinker og hultlydende i køkken/alrum, stue og køkken.
…			
		K2	Enkelte fine revner og flere skadede gulvklinker i klinkegulve i køkken/alrum og i stue mod syd.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	**Kommentar**
10.0 VVS-installationer		
Fjernvarme	A	
Gulvvarme; Type:	A	Kobber i beton
Kommentar	A	Der er formodentlig gulvvarme i hele stueetagen, dog suppleret med radiatorer ved de store vinduer mod syd og vest. På 1. sal er der radiatorer.

4. 65.063

Vandstop A

11.0 El-installationer

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at foretage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…

Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER

(kun hvis specifikt tilvalg og mod mérpræmie)

…
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:
Ifølge den særlige udvidelse af forsikringen med dækning for ulovlige installationer og bygningsindretninger omfatter udvidelsen også manglende funktionsduelighed af installationer. Udvidelsen omfatter efter nævnets opfattelse også utilstrækkelige installationer. Nævnet må lægge til grund, at varmeforsyningen, efter at radiatorerne ved de store vinduer mod syd og vest er fjernet, er utilstrækkelig.

Afgørende for, om kravet er dækket af forsikringen, er, om forholdet var til stede ved overtagelsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra i. Da nævnet må lægge til grund, at dette er tilfældet, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at betale, hvad det koster at genmontere radiatorerne. Nævnet bemærker, at det forhold, at radiatorerne ikke var til stede ved besigtigelsen, ikke kan føre til andet resultat.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal betale, hvad det koster at genmontere radiatorerne.

J. Hermann