

AF 92306

Afsagt 29. august 2018

Hus fra 1911, købt 2018. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække, at centralvarmeanlægget ikke gav tilstrækkelig varme som følge af nogle radiatorskjulere, som en tidligere ejer havde opsat. Herved henvist til, at ejerskifteforsikringen skal dække manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer, og at dette også omfatter situationer, hvor varmeinstallationen er blevet indbygget på en sådan måde, at selve varmeinstallationen ikke er i stand til at afgive den fornødne varme.

Kommentar

Ankenævnets afgørelse gik efter sit indhold ud på at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt »i henhold til aftalegrundlaget«. Det fremgår imidlertid tydeligt, at dette skal forstås som angivet ovenfor.

Efter punkt 2, b, i bilag 1 til BKDF2 skal ejerskifteforsikringen dække bl.a. manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer. Kendelsen er en principiel afgørelse om, at denne dækningspligt også omfatter tilfælde, hvor varmeinstallationens funktion er nedsat som følge af uensigtsmæssige radiatorskjulere. Det forsikringssselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, havde gjort gældende, at dækningspligten ikke omfatter en sådan situation.

Efter kommentatorens umiddelbare opfattelse er resultatet nærmest oplagt og forsikringssselskabets modstående synspunkt nærmest ubegribeligt. Det fremgår i øvrigt, at forsikringssselskabet til at begynde med anså forholdet for dækningsberettigende, men senere skiftede standpunkt.

Resumé

Hus fra 1911, købt 2018. Straks efter indflytningen konstaterede køber, at centralvarmeanlægget ikke gav tilstrækkelig varme. Det fremgår, at en tidligere ejer (sælger?) som led i sammenlægning af to rum havde fjernet radiatorerne i begge rum, og i øvrigt havde opsat radiatorskjulere. Købers tekniske rådgiver anslog i en erklæring, at radiatorskjulerne medførte en reduktion i varmeydelse på langt over 50 %.

Det forsikringssselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, var efter det foreliggende enig i, at radiatorskjulerne medførte reduktion i varmeydelsen. Selskabet gjorde imidlertid gældende, at forholdet ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt, og gjorde videre gældende, at dækningen omfattede opsætning af en radiator i det rum, hvor der ikke var en radiator, samt opsætning af rumtermostater på radiatorerne til en samlet udgift på ca. 18.000 kr. Selskabet tilbød dog en samlet erstatning på 30.000 kr., da selskabet ved en fejl tidligere havde givet køber tilsagn om dækning af ændring af radiatorskjulerne for dette beløb.

Køber ønskede heroverfor en samlet erstatning på anslået ca. 53.000 kr., herunder til dækning af opsætning af nye radiatorskjulere.

Det centrale i ankenævnets udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Ankenævnet henviste til, at ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installation og lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. (Forholdet fremgår af punkt 2, b, i bilag 1 til BKDF2). Ankenævnet fandt videre, at dette også omfatter situationer, hvor varmeinstallationen er blevet indbygget på en sådan måde, at selve varmeinstallation herefter ikke er i stand til at afgive den fornødne varme til bygningens rum. Efter sagens oplysninger fandt ankenævnet fandt videre, at radiatorskjulere var årsag til den væsentligt nedsatte varmfunktion.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringselskabet at dække købers krav i henhold til aftalegrundlaget.