

Den 30. november 2009 blev i sag nr. 75.794:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
mod

Nykredit Forsikring A/S

Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 med kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for, at en del af hans hus har vist sig ikke at være godkendt til beboelse.

Klageren er efter overtagelsen af ejendommen blevet opmærksom på, at et areal på 22 m² i en tilbygning til det oprindelige hus ikke er godkendt til bolig, men alene er at anse som et udhus. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, dels at sælgeren har afgivet garanti om, at arealet var godkendt til beboelse, dels at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/4 2001.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse

...

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tag-etage	Bebygget areal m ²		Areal m ²	
				Total	Kælder	Bolig	...
A	Beboelse	1970	1	152	0	152	
B	Beboelse		1	22	0	0	
C	Garage	1970	1	28	0	0	

"

I bilag til klageskemaet har klageren anført:

"Vedlagt er vores sag med tilhørende dokumenter. Vi har fået afvist vores sag hos Østifternes Forsikring på grund af manglende godkendelse af vores tilbygning. Vi har købt vores hus i 2001, og her var der tvivl om størrelsen på boligarealet. Huset er oprindeligt opført i 1970 med 130 kvm. I 1972 bliver der opført 37 kvm udhus i forlængelse af huset. Da vi købte huset er 22 kvm af de 37 kvm udhus opført som beboelse, altså er huset ialt 152 kvm. Vores advokat er i tvivl om de 22 kvm er godkendt som beboelse, hvis ikke ville vi ikke købe huset. Vores advokat beder derfor sælgers advokat om en skriftlig bekræftelse af, at de 22 kvm er godkendt som beboelse, således at vi køber 152 kvm. Vi får svar tilbage at alle 152 kvm er godkendt til beboelse, og derfor køber vi lykkelige huset. MEN, da vi i oktober 2008 anmelder en skade på tilbygningen til Østifterne, får vi afslag med den begrundelse, at tilbygningen aldrig er godkendt til beboelse, til trods for at forsikringspolice, tilstandsrapporten, ejendomsoplysninger, salgsoptilling, BBR og meddelelse fra sælgers advokat fortæller det modsatte.

Som det fremgår af alle vedlagte dokumenter skal huset være 152 kvm.

Vi håber derfor på, at I kan hjælpe os med at fortælle Østifterne, at de har taget fejl (de har selv godkendt huset som værende 152 kvm, men trækker nu i land) med deres afslag, og håber på en erstatning for den tabte værdi af vores hus."

Ved skrivelse af 8/4 2009 til nævnet har selskabet hertil bemærket:

"Boligarealet er i købsaftalen oplyst til at være 152 kvm., og det er anført at arealerne overtages alene 'som beset'.

Forud herfor har ejendommen været sat til salg, jf. salgsoptilling med angivelse af en ejendom med ekstra værelse/aktivitetsrum på 22 kvm., bilag ...

Forsikringstager var repræsenteret af advokatfirmaet S. i forbindelse med købet af ejendommen. I brev af 18. juli 2001, bilag ..., fra S. er sælger anmodet om at dokumentere og indestå for lovligheden af aktivitetsrummet. Sælger erklærer ved sin advokat O.B.M., ... i brev af 1. august 2001 med to bygningsattester, bilag ..., at ejendommen oprindeligt var på 130 kvm., og i 1971 blev der etableret en tilbygning på 37 kvm. samt kælder på 15 kvm. Det er tydeligt anført i dette brev at det store rum i tilbygningen på 22 kvm. er registreret som beboelse, og at de resterende 15 kvm. er registreret som udhus. Sælgers advokat vedlægges kopi af skrivelse af 25. juli 2008 fra H. Kommune med de i skrivelser nævnte 2 bygningsattester.

Ikke desto mindre dokumenterer den fremsendte bygningsattest af 14. oktober 1976 alene at der i henhold til byggetilladelse af 14. juli 1971 er udført byggearbejder i form af et udhus.

Den kommunale byggesag indeholder en byggeansøgning til opførelse af udhus af 12. maj 1971, incl. tegninger af 130 kvm beboelse samt 38 kvm. udhus, bilag ...

Byggesagen indeholder ikke oplysninger om at ejendommens udhus efterfølgende er lavet om og godkendt til beboelse. Tværtimod er der kopi af brev af 25. september 1997, bilag ..., fra H. Kommune til P. & H. I/S (Revisionsfirmaet B.P. & S.H. I/S hvor B.P. er identisk med sælger B.P.K.). Af brevet fremgår at sælger har oplyst til H. Kommune, at udhus på 37 kvm. er ændret til beboelse, men H. Kommune meddeler at udhuset er beliggende i naboskel, og at der ikke må etableres beboelse nærmere naboskel end 2,5 m det pågældende sted.

I forsættelse af S.' brev af 18. juli 2001 der er vedlagt som bilag ... retter sælger B.P.K. skriftlig henvendelse til H. Kommune ved brev af 2. august 2001 med kopi af rettet BBR-meddelelse, bilag ... Sælger anfører her at han har tilladt sig at rette på kvm. på de enkelte bygninger, da de på et tidspunkt må være rettet forkert. På BBR-ejermeddelelse af 13. november 2000 er udhuset rettet med håndskrift således at dette indbefatter 22 kvm. beboelse.

Det forholder sig derfor sandsynligvis således at sælger forud for handlens gennemførelse - ud fra sagens dokumenter - har været klar over, at ejendommen oprindeligt er opført med en tilbygning i form af et udhus. Dette udhus er ikke efterfølgende godkendt som beboelse.

Forsikringstager anmelder den 12. september 2008 til os at han har modtaget et tilbud på udskiftning af hans eternittag, men at taget har for lav en hældning i forhold til bygningsreglementet. Endvidere er det anmeldt at loftshøjden i tilbygningen er for lav ud fra de krav der gælder for beboelse.

Vores bygningskonsulent foretager efterfølgende en besigtigelse og beskriver det han kunne konstatere i rapport af 9. oktober 2008 med tilhørende billedrapport, bilag ... Der er konstateret 2 steder hvor taget i tilbygningen er utæt. Det ene sted er der et hul i en plade som forsikringstager selv har lavet i forbindelse med nedtagning af en skorsten. Det er herunder at der ses fugt på loftet nedenunder. Herudover har forsikringstager udbedret en revnet tagplade i den anden side ved overtagelsen i 2001. (Forsikringstager har herved udbedret en K3-advarsel i tilstandsrapportens pkt. 8.1 vedr. bygning B - tilbygningen - om defekte tagplader). Der er i denne side lagt nye plader som ét sted har et overlæg der kan være årsag til utæthed dette sted.

Forsikringstager har ligeledes gjort gældende at rumhøjden er for lav. Vores bygningskonsulent anfører at det formentlig er BR 66 der er gældende (BR 66 citeres), og at kravene til rumhøjden i udhus er 2,1 m. Der er målt højder på 2,285 m og 2,06 m. i udhuset.

Vi har i brev af 22. december 2008, bilag ... spurgt sælger af ejendommen B.P.K. om kommunen er søgt om godkendelse af tilbygningen til beboelse. Vi har aldrig modtaget svar på dette selv om sælger har lovet at svare skriftligt.

Ved vores brev af 6. februar 2009, bilag ... har vi afvist at udhuset skal betragtes som beboelse. Vi anfører at brug af udhuset som et aktivitetsrum/værelse ikke er ensbetydende med ulovligheder på selve bygningen.

Vores kommentarer

Forsikringen dækker i henhold til ulovlighedsdækningen i pkt. 5 ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige

installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Tilbygningen er jf. bygningsattest af 14. oktober 1976 godkendt af H. Kommune som et udhus, dvs. uden at være godkendt som beboelse. I byggeansøgningen er loftshøjden på det laveste sted anført til 2,00 m, og loftshøjden er således godkendt i forbindelse med godkendelsen som udhus. Det samme gælder taghældningen og at taget er bølgeeternit i sammenhæng hermed.

Da udhuset er godkendt af H. Kommune jf. bygningsattest af 14. oktober 1976 som udhus, opfylder det kravene på opførelsestidspunktet til et udhus, og er dermed ikke ulovligt ud fra ulovlighedsdækningen i pkt. 5 på opførelsestidspunktet. Dermed er der ikke en ulovlighed på opførelsestidspunktet, og således er der ikke dækning over ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes at forsikringstager i brev af 2. august 2001 er orienteret af hans advokat om fejl i tilstandsrapportens angivelse af boligareal, bilag ...

Dernæst skal der ses på om utætheden i taget på udhuset/tilbygningen er dækket som en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. skadebegrebet i pkt. 1 i policegenparten side 6. Der skal være tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og forholdet skal have været til stede på tidspunktet for købers/forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Vores konsulent har konstateret et hul i taget efter en skorsten som forsikringstager selv har fjernet. Hullet er tilvejebragt af forsikringstager selv. Der er en fugtskjold i loftet umiddelbart under. Vores konsulent vurderer at utætheden ikke stammer tilbage fra overtagelsestidspunktet der ligger mere end 7 år tilbage.

På dette grundlag har forsikringstager ikke sandsynliggjort at utætheden/fugten har været til stede på overtagelsestidspunktet eller at forholdet udgør en skade. Med hensyn til den tagplader der er udført med dårligt overlæg, er dette et forhold forsikringstager selv har afstedkommet ved en mindre hensigtsmæssig udført reparation. I den forbindelse skal vi oplyse at forsikringsbetingelserne i pkt. 2.10 på side 6 undtager forhold der alene består i bygningens manglende vedligeholdelse. Begge forhold vedrørende utætheder kan henføres til dette.

Herudover er det vores opfattelse at forsikringstagers advokat i brev af 18. juli 2001 har anmodet sælger om, at indestå for at ejendommens aktivitetsrum er godkendt til beboelse. Svar på dette brev af 1. august 2001 fra sælgers advokat må ud fra ordlyden og sammenhængen naturligt forstås som en indeståelse for, at aktivitetsrummet er godkendt til beboelse.

Der er således tale om at sælger har afgivet en garanti for at aktivitetsrummet er godkendt til beboelse. Det er således sælger som kravet skal rettes mod for så vidt angår kravet om hævnning af loftshøjden, da loftshøjden i aktivitetsrummet ikke opfylder kravene i BR 66 til beboelse - og i den forbindelse udbedring af taget. Der er således tale om forhold i forbindelse med skadebegrebets opfyldelse der er omfattet af en garanti fra sælger, og dermed falder udbedring af taget ind under undtagelsen for forhold, som forsikringstager har fået dækket i henhold til en garanti, eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands (sælgers) garanti, jf. pkt. 2.10 i policegenparten side 6.

Forsikringstager gør krav gældende på erstatning for husets værditab som følge af at aktivitetsrummet ikke er godkendt til beboelse. Ejerskifteforsikringen skal erstatte udgifter til ud-

bedring af fysiske skader og ulovligheder på forsikringsbetingelsernes vilkår. Da det er vores opfattelse, at forsikringen ikke skal dække nogen forhold her, kan vi ikke tilbyde erstatning til forsikringstager."

Ved skrivelse af 28/4 2009 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"Der er korrekt udarbejdet tilstandsrapport og kvalitetsmærke på ejendommen, og alle steder nævnes det, at husets boligareal er på 152 kvm. Østifternes forsikring har godkendt tilstandsrapporten og kvalitetsmærket på de 152 kvm., som policen også viser. Desuden er tilbygningen på de 22 kvm. opført som beboelse i tilstandsrapporten og alle andre dokumenter!

Salgsopstillingen viste rigtigt, at der var tale om en ejendommen med et ekstra værelse/aktivitetsrum på 22 kvm. Det fremgår også af salgsopstillingen at husets samlede boligareal udgør 152 kvm. beboelse, incl. det ekstra rum på 22 kvm, der dermed ikke kan betragtes som et udhus.

Østifternes forsikring har accepteret bygningens tilstandsrapport hvor boligarealet udgør 152 kvm. Der burde ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og efterfølgende forsikringspolice, være taget højde for at husets samlede boligareal 'kun' udgjorde 130 kvm. med et tilhørende udhus på 37 kvm. Salgsopstillingen gør opmærksom på at tilbygningen på 22 kvm. er indeholdt i det samlede boligareal på 152 kvm. og at der hertil er et udhus i forlængelse af tilbygningen på 15 kvm.

Der er ikke på noget tidspunkt i forsikringspolicen, tilstandsrapporten, kvalitetsmærket eller andre dokumenter, nævnt at tilbygningen på 22 kvm. kun er opført som et udhus, det er tydeligt beskrevet at tilbygningen på 22 kvm. er indeholdt i det samlede boligareal, og derfor er huset købt som værende 152 kvm. Det er muligt, at der engang i 70'erne er givet tilladelse til at opføre et udhus på 37 kvm, det ændre dog under ingen omstændigheder på det fact, at huset er købt, og godkendt, som værende 152 kvm. beboelse.

Tilbygningen på 22 kvm. ligger desuden mere en 2,5 meter væk fra nærmeste naboskel."

Af skrivelse fra klagerens advokat af 18/7 2001 til sælgerens advokat fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af det modtagne skal jeg meddele, at købsaftalen kan godkendes med følgende forbehold:

...

at sælger indestår for lovligheden af aktivitetsrummet og dokumenterer lovligheden i form af byggetilladelse, idet det ikke umiddelbart fremgår, om aktivitetsrummet er indeholdt i det angivne boligareal på 152 m²."

I sælgerens advokats svarskrivelse af 1/8 2001 hedder det bl.a.:

"Med hensyn til villaens areal oplyser min klient i øvrigt:

- | | |
|--|--------------------|
| • Villaen var oprindelig på | 130 m ² |
| • I 1971 blev der etableret en tilbygning på | 37 m ² |
| • samt kælder | 15 m ² |
| • Det store rum i tilbygningen på 22 m ² er registreret som beboelse. | |
| • De resterende 15 m ² er registreret som udhus. | |

Såfremt De ønsker yderligere oplysninger, beder jeg Dem venligst kontakte mig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1 Hvad dækker forsikringen

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, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

2 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

10. forhold, som forsikringstageren enten har fået dækket i henhold til en garanti, eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti.

...

5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Af sælgerens advokats skrivelse af 1/8 2001 fremgår det, at sælgeren oplyser, at beboelsesdelen af tilbygningen er registreret som beboelse. Nævnet finder, at oplysningen ikke kan anses som en egentlig garanti. Selskabet kan derfor ikke afvise forsikringsdækning med henvisning til den gengivne undtagelsesbestemmelse i forsikringsbetingelserne vedrørende garantier stillet af tredjemand.

Efter det oplyste - herunder indholdet af tilstandsrapporten - må nævnet lægge til grund, at klageren måtte forvente, at beboelsesdelen i tilbygningen opfyldte det dagældende bygningsreglement. På denne baggrund finder nævnet - i det omfang dispensation ikke bevilliges fra kommunen - at selskabet skal anerkende, at beboelsesdelen er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Nævnet bemærker i denne forbindelse, at forsikringen ikke dækker det eventuelle værditab, der følger af, at ejendommen ikke er godkendt og måske fremover ikke bliver godkendt til beboelse. Forsikringen dækker udgifter til ændring/reparation af den eksisterende bygning i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring, skal anerkende, at beboelsesdelen af tilbygningen er omfattet af ulovlighedsdækningen, og skal - såfremt dispensation ikke kan opnås - opgøre skaden og yde erstatning i overensstemmelse med de retningslinjer, som det dagældende bygningsreglement foreskrev.

Poul Sørensen