699/04

Den 1. juni 2004 blev i sag nr. 61.945:

xx xxx xxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 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 ulovlighedsdækning i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af ulovlig loftshøjde i ejendommen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af sagens akter fremgår det, at den forsikrede ejendom er fra 1900 og i væsentlig grad er ombygget i 1971. De aktuelle loftshøjder er 220 cm i stueplan og 210 cm på 1. sal.

I august 2002 modtog selskabet en anmeldelse fra klageren om, at loftshøjderne i stueplan og på 1. sal ikke var i overensstemmelse med de loftshøjder, der var angivet på de tegninger, der lå til grund for den byggetilladelse, som blev indhentet i forbindelse med ombygningen i 1971. Desuden gjorde klageren gældende, at loftshøjderne også var i strid med bygningsreglementets krav herom.

Selskabet har i skrivelse af 23/10 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"I anmodningen til byggetilladelsen vedrørende ombygningen fra 1971 foreligger der plan- og snittegninger, hvoraf fremgår at ejendommens ombygning vil resultere i en loftshøjde på 2,4 m både i stueplan og på 1. sal.

P. kommune har ved bygningsattest af 21. april 1972 meddelt godkendelse af ombygningen efter stedfunden besigtigelse, jvf, bilag A.

Køberforsikringen dækker udbedring af skader som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Det forhold at loftshøjden ikke svarer til det angivne på tegningerne konstituerer ikke i sig selv en skade, jf. Ak 59.571.

Det konstituerer heller ikke i sig selv en skade, at loftshøjden afviger fra den i bygningsreglementet angivne loftshøjde på 2,30 m.

Forholdet ses heller ikke dækningsberettiget på specialdækningen, idet forholdene er godkendt af myndighederne i 1972 efter stedfunden besigtigelse.

Herefter konstituerer forholdet ikke en ulovlighed, idet bygningsattesten ratihaberer uoverensstemmelsen med den angivne loftshøjde i bygningsreglementet.

Kommunen har da heller ikke udstedt påbud om at loftshøjden øges.

Selvom der imidlertid foreligger en ulovlig indretning har vores kunde ikke dokumenteret, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne for loftshøjden, hvorfor der allerede af denne grund ikke er dækning på specialdækningen, jf. Ak 59.574.

Såfremt myndighederne måtte udstede påbud om at loftshøjden skal øges til den i bygningsreglementet angivne loftshøjde på 2,30 m og kommunen nægter at meddele dispensation herfor, er vi indstillet på at revurdere om forholdet kan være dækket på specialdækningen.

På det foreliggende grundlag må vi imidlertid fastholde, at vi ikke kan tilbyde at yde dækning for de omkostninger der måtte være forbundet med at øge loftshøjden."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de ulovlige loftshøjder har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Da der således ikke ses at foreligge en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold i henhold til de almindelige betingelser for ejerskifteforsikringen.

Nævnet har endvidere bemærket, at klageren ikke har dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation af kommunen fra de på opførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet finder derfor heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække forholdet i henhold til reglerne i specialforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand