727/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 65.200:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxx xxx
xxxx xxxxx x

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med Sundhedsattest og ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet at anerkende, at en ulovlig bygningsindretning på den forsikrede ejendom er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet berettiger til erstatning efter ulovlighedsdækningen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1877.

Det fremgår af sagen, at klageren i efteråret 2002 ønskede at afhøvle 1. salens plankegulv, der var skjult under faste tæpper. Da tæpperne blev fjernet, konstateredes der bl.a. ulovlige elinstallationer i hele etageadskillelsen. En udskiftning heraf nødvendiggjorde opbrækning af gulvet og nedtagning af skillevæggen mellem de to værelser, som - formentlig før 1961 - var blevet indrettet på ejendommens loft. Ved optagning af gulvet konstaterede klageren, at der var for stor afstand mellem de bærende bjælker i etageadskillelsen.

Af tilstandsrapporten dateret den 18/5 1999 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
...			
A	6.1 Gulvkonstruktion	K2	Gulve på 1. sal er ujævne, skæve og med nedbøjning ved belastning. Gulvbelægning er uensartet.

…

Karakter:

…

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

…

Væg til vægtæpper - underliggende gulvkonstruktion er ikke besigtiget."

Sælger af ejendommen har i tilstandsrapporten oplyst, at "gulve på 1. sal knirker".

Af sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**Bygningsdel fra tilstandsrapporten**	**Reparationsforslag**
6.1 Gulvkonstruktion	Det anbefales, at der udføres nye gulve, evt. forstærkning af gulvkonstruktion nødvendig. Indhent tilbud."

Forholdet blev anmeldt til selskabet, som efter en besigtigelse den 16/10 2002 afviste, at der var tale om en dækningsberettigende skade. Efter fornyet henvendelse fra klagerens advokat, der mente forholdet omfattet af ulovlighedsdækningen, anmodede selskabet ved skrivelse af 28/4 2004 advokaten om at oplyse, hvornår loftsværelserne var blevet indrettet, samt hvilket bygningsreglement der på daværende tidspunkt havde været gældende. Desuden meddelte selskabet, at det - hvis det viste sig, at værelserne var ulovligt opført - var en betingelse for dækning, at der ikke kunne opnås dispensation fra myndighederne.

Hertil svarede klagerens advokat i skrivelse af 29/7 2003 til selskabet:

"… værelserne på loftet er indrettet før 1963, men det nøjagtige tidspunkt lader sig ikke tidsfæste.

Jf. N.H. fra Bygningsinspektoratet foreligger der ingen godkendelse af de pågældende værelser. Denne oplyste yderligere, at der siden 1961 har været et landsdækkende krav, at værelser til beboelse skulle godkendes for at være lovlige, men også forud herfor har nogenlunde samme regler været gældende i regionen.

Undertegnede har desuden d. 29.7.2003 drøftet sagen telefonisk med H.P., Bygningsinspektoratet, som kunne oplyse, at der - for at værelser på loftet kan godkendes - maksimalt må være mellem 50-60 cm. mellem de bærende bjælker. I min klients ejendom er afstanden 173 cm, hvilket aldrig - heller ikke før 1961 - har kunnet godkendes/været lovligt. Som han korrekt ræsonnerede, må loftet pga. af afstanden mellem bjælkerne 'hænge'."

Over for nævnet har klagerens advokat supplerende bemærket, at klagerens ejendom er den ene del af et dobbelthus. Der er ikke indrettet nogen overetage i den anden del af dobbelthuset, hvorfor det kan konkluderes, at loftsværelserne - uden tilladelse fra byggemyndighederne - er indrettet efter ejendommens opførelse. Til støtte for påstanden om, at forholdet er omfattet af ulovlighedsdækningen, anfører advokaten bl.a.:

"- værelserne på loftet er opført uden godkendelse/tilladelse fra bygningsmyndighederne.
- værelserne har aldrig - hverken før eller efter 1961 - været lovlige til beboelse pga. den store afstand mellem de bærende bjælker.
- værelserne kan ikke benyttes p.g.a. nedstyrtningsfare.
- ejendommens beboelsesrum er derved reduceret fra 3 til 1, hvilket i væsentlig grad forringer ejendommens værdi og brugbarhed.

…

- forholdet er ikke undtaget dækning jf. forsikringens afsnit 3 punkt 5.1.
- problemet er ikke gulvet eller gulvkonstruktionen, men derimod konstruktionen af etageadskillelsen - nærmere bestemt at de bærende bjælker er lagt med al for stor afstand.
- hverken tilstandsrapporten eller sundhedsrapporten omtaler, at der er problemer i denne relation, tværtimod er skaderne angivet som mindre alvorlige, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at det anmeldte forhold ikke berettiger til erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring og/eller ulovlighedsdækningen. Det hedder i selskabets skrivelse af 30/11 2004 til nævnet bl.a.:

"Da etageadskillelsen i øvrigt er beskrevet i såvel tilstandsrapporten og i EDC sundhedsattesten gøres det endvidere gældende, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet denne ifølge betingelsernes afsnit 2 punkt 11, ikke dækker

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse
- forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v., medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå
- forhold, som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet.

I relation til den etablerede Ulovlighedsdækning fremgår det af forsikringsbetingelsernes afsnit 3:

'*Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).*

Ulovlighedsdækningen omfatter bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.'

Endvidere fremgår det af betingelsernes afsnit 3 punkt 5 og 5.1 at ulovlighedsdækningen ikke omfatter:

'*Forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v.'*

Med henvisning til de under ejerskifteforsikringen ovenfor anførte tilkendegivelser er det ligeledes vores opfattelse, at det ikke er godtgjort at det pågældende forhold måtte berettige til erstatning under Ulovlighedsdækningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 3. Ulovlighedsdækning**

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

…

3. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger.

4. Erstatningsopgørelse

…

4.2 Bygning og bygningsindretninger

Erstatning for ulovlig bygning og ulovlige bygningsindretninger, opgøres til den nedsættelse i kontantprisen på handelsestidspunktet, som den ulovlige bygning eller de ulovlige bygningsindretninger ville have medført, såfremt de var kendt på handelsestidspunktet.

4.3 Selvrisiko

Selvrisikoen for ulovlighedsdkæningen er 10.000 kr. pr. skade.

5. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

6. 65.200

5.1 forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v."

Nævnet udtaler:

Efter oplysningerne i såvel tilstandsrapporten som sundhedsattesten om gulvkonstruktionen finder nævnet, at den omhandlede bygningsindretning ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen i ejerskifteforsikringen, jf. den ovenfor citerede bestemmelse i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, punkt 5.1. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann