727/05

Den 27. juni 2005 blev i sag nr. 65.286:

xxxxxxxx xxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xx xxxxx
xxxxx xxxx x
xxxx xxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til lovliggørelse af en spisestue.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom spisestuen i sig selv ikke er ulovligt opført, hvorfor udgiften til ændring af husets brugelighed ikke kan kræves afholdt af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen blev udbudt til salg gennem Home H. A/S, der sammen med sælgeren har udarbejdet den salgsopstilling, der lå til grund for klagernes køb af ejendommen.

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

"Ejendommen er opført i 1949 og senere om-/tilbygget i 1958 og 1980.

…

I alt 250 m² incl. højloftet kælder. Desuden 48 m² garage med fjernbetjent portåbner. Spændende indretning i 4 forskudte plan fordelt på: Entre, ældre men pænt spisekøkken, stort værelse (kælder). Skønt stuemiljø med 4 stuer en suite fordelt på: spisestue med udgang til haven, forstue, opholdsstue og pejsestue. Forældresoveværelse på 20 m² med indbygget skabsvæg, børneværelse (opr. 2), badeværelse."

Herudover var der ved salgsopstillingen vedlagt en plantegning, der bekræftede oplysninger i salgsopstillingen. Det fremgår bl.a. af plantegningen, at der er en spisestue.

Af tilstandsrapporten af 12/5 2003 fremgår bl.a.:

"**Følgende materiale forelå:**

BBR-ejermeddelelse af: 23-07-1981

…

Andre bygningsoplysninger: … Areal på bygning A afviger en del fra BBR-ejermeddelelsen. Væsentlig om- eller tilbygning i 1980."

Klagerne har overtaget ejendommen den 1/11 2003. Af købsaftalens side 6 fremgår bl.a.:

"**BBR-ejermeddelelse/arealforvirring**

Køber gøres opmærksom på, at der er en del arealforvirring, jvf. BBR-ejermeddelelse (2. stk.) og det faktiske."

Til sagen har klagernes advokat bl.a. oplyst, at såvel sælger som den medvirkende ejendomsmægler - under fremvisningen af ejendommen - oplyste, at det rum, der på salgsopstillingens plantegning var opført som kontor, ikke kunne anvendes til beboelse. Derudover blev klagerne ikke oplyst om, at andre af de rum, der fremgår af salgsopstillingen og plantegningen, ikke var lovlige til beboelse.

Umiddelbart inden klagernes underskrift af købsaftalen fik de udleveret en BBR-ejermeddelelse, der var udskrevet den 10/3 1981. Af meddelelsen fremgår bl.a., at 25 kvm. ikke må anvendes til beboelse. Klagerne fik ligeledes udleveret en BBR-ejermeddelelse, der var udskrevet den 23/7 1981, hvor oplysningen om, at 25 kvm. ikke må anvendes til beboelse er gentaget. Advokaten oplyser, at klagerne derfor var af den opfattelse, at

BBR-ejermeddelelserne var i overensstemmelse med sælgers og ejendomsmæglerens oplysninger under fremvisningen.
Klagerne anmeldte derfor forholdet over for selskabet, idet de var af den opfattelse, at der var tale om forhold, der var omfattet af den tegnede forsikring hos selskabet.

På selskabets anmodning har klagerne undersøgt, hvorvidt der forelå en byggetilladelse vedrørende de anmeldte forhold, således at selskabet kunne tage stilling til, om der forelå en ulovlighed.

Til dette har klagernes advokat i klageskrivelsen bl.a. anført:

> "Klagerne var ikke i besiddelse af en byggetilladelse, da klagerne ved henvendelse til L.-T. Kommune havde fået oplyst, at der ikke var ansøgt om tilladelse til at anvende spisestuen til beboelse, således som sælgerne af klagernes ejendom havde gjort.
>
> Klagerne anmodede derfor L.-T. Kommune om dispensation til at anvende spisestuen og pejsestuen som beboelse.
>
> Ved skrivelse af 20. april 2004 fra L.-T. Kommune til klagerne … modtog klagerne dispensation til at anvende pejsestuen til beboelse.
>
> Ved skrivelse af 6. maj 2004 meddelte L.-T. Kommune klagerne … at spisestuen ikke lovligt kunne benyttes som beboelse, og at der ikke kunne meddeles dispensation hertil.
>
> Undertegnede fremsendte derfor ved skrivelse af 24. maj til indklagede … kopi af L.-T. Kommunes skrivelser af hhv. 20. april 2004 … og 6. maj 2004 … som dokumentation for, at der forelå en ulovlighed, der var omfattet af køberforsikringen.
>
> Undertegnede gjorde samtidigt indklagede opmærksom på, at det var tvivlsomt om bebyggelsesprocenten på ejendommen tillod, at der kunne opføres en spisestue med samme størrelse, som den der var på ejendommen."

I skrivelse af 15/6 2004 til klagernes advokat har selskabet meddelt, at det anmeldte forhold ikke var omfattet af forsikringen, da klagerne ud fra det materiale, der var tilgængeligt ved købsaftalens indgåelse, var bekendt med, at spisestuen ikke lovligt kunne anvendes til beboelse.
Parterne har herefter ført yderligere korrespondance.

Sagen blev efterfølgende indbragt for nævnet, hvor klagernes advokat har gjort gældende, at selskabet skal tilpligtes at anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade vedrørende klagernes spisestue. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

at klagernes spisestue ikke er godkendt til beboelse, hvorfor den er ulovlig,

at klagerne ikke inden købsaftalens indgåelse og tegning af køberforsikringen vidste eller burde vide, at spisestuen ikke var godkendt til beboelse.

at der er tale om en dækningsberettiget skade, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 20a,

at indklagede skal dække udgifterne til lovliggørelse af klagernes spisestue."

I skrivelse af 13/12 2004 til nævnet har selskabet bl.a. anført, at klagerne - på baggrund af oplysningerne i salgsopstillingen, tilstandsrapporten og købsaftalen - er blevet gjort opmærksom på, at der er noget galt omkring boligarealet, og at alt bebyggede areal ikke er blevet godkendt af kommunen. Af skrivelsen fremgår videre:

"Det fremgår altså ikke at BBR-ejermeddelelsen, at havestuen skulle være godkendt til boligareal eller rettere tværtimod, der foreligger ikke dokumentation for, at der er ansøgt og godkendt byggetilladelse til, at havestuen skulle være godkendt til beboelse.

Af tegningen over ejendommen fra L.-T. Kommunes Bygningsinspektorat fremgår det, at der er tale om en havestue, hvorfor det ikke har været skjult, at der var tale om en sådan, ligesom den i arkitektur adskiller sig fra den øvrige bolig.

Selvom det i salgsopstillingen er anført, at der er en spisestue med udgang til haven, er dette jo ikke i sig selv en garanti eller tilsikring på, at havestuen er en del af boligarealet.

Ændring af havestue til beboelse

Selve havestuen i sig selv er ikke ulovlig, kun hvis denne skal ændres til beboelse, skal Bygningsreglementet for småhuse BR-S98 overholdes, og det er i forbindelse med købers ansøgning om ændring af havestuen til beboelse, at dette påbud udstedes.

Det er derfor vores opfattelse, at ud fra det tilgængelige materiale har det været muligt at se, at havestuen ikke har været en del af boligarealet, og forholdet omkring en eventuel lovliggørelse heraf vil derfor ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

…

Nævnets afgørelse

Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom havestuen i sig selv ikke er ulovlig opført, hvorfor udgiften til ændring af husets brugelighed ikke kan kræves afholdt af forsikringen …"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen …

5 Hvilke skader dækkes ikke

A 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 ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

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

...

Udvidet dækning

Vilkårenes punkt 1 til 19 gælder tillige for den udvidede dækning.

Denne dækning er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige angivet, at arealet i bygning A afviger en del fra BBR-ejermeddelelsen. Nævnet finder, at tilstandsrapporten således indeholder en opfordring til at undersøge bygning A's areal nærmere.

Nævnet bemærker i øvrigt, at det af købsaftalen fremgår, at klagerne er gjort opmærksom på, at der er en del arealforvirring, jf. de to BBR-ejermeddelelser og det faktiske.

Henset hertil kan nævnet allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

7. 65.286

J. Hermann