762/06

Den 6. december 2006 blev i sag nr. 69.035:

xxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxx

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 ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms indgangsparti.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet henvist til, at der ikke er konstateret ulovligheder ved indgangspartiet.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen medio maj 2001. Af tilstandsrapport dateret 8/3 2001, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a., at beboelsesbygningen er opført i 1930.

Den 19/1 2006 modtog selskabet telefonisk anmeldelse af skade på klagerens ejendom. Ved skrivelse afsendt samme dag anmodede selskabet klageren om at beskrive forholdet mere detaljeret. Som reaktion herpå fremsendte klageren uddybende redegørelse, hvoraf følgende fremgår:

> "I forbindelse med gennemgang af vor ejendom, er vi blevet opmærksomme på, at vores overdækkede indgangsparti er en del af vores boligareal.

2. 69.035

Et areal der i alle dokumenter inkl. tilstandsrapporten er opgivet til 110 m^2.

Boligarealet lever ikke op til gældende lovgivning for beboelsesejendomme, og er opført i andre og dårligere materialer end beskrevet i tilstandsrapporten. Derudover er der indtrængende regn, kulde samt blæst.

Vi mener derfor at bygningens beskaffenhed nedsætter værdien og brugbarheden af vores ejendom betydeligt, og der er tale om en dækningsberettiget skade."

Ejendommen blev den 25/1 2006 besigtiget af selskabets skadekonsulent.

På baggrund af den stedfundne besigtigelse afviste konsulenten at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 15/2 2006. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Ved min besigtigelse kunne der konstateres, at indgangspartiet fungerer som overdækning for trapperepos samt hovedindgang, herunder at det ikke udskiller sig konstruktiv for tilsvarende bygninger for samme anvendelse.

...

Idet der ikke er tale om en skade, ... kan Alm. Brand ikke tilbyde erstatning i det aktuelle tilfælde.

...

Forholdet i den aktuelle sag er alene et spørgsmål om divergerende boligareal og de faktiske forhold.

Sammenfattende med at der ikke er tale om nogen ulovlighed, skal jeg derefter meddele, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved e-mail af 20/2 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal dække ejendommens værdiforringelse eller udbedre det anmeldte forhold, således at husets indgangsparti lever op til lovgivningen for beboelsesejendomme.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 6/4 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "For at komme til hoveddøren skal man benytte en trappe med ca. 8 trin som ender i et plateau på ca. 10 m^2. Sådan er ejendommen opført i 1930.
>
> Man har efterfølgende lavet en overdækning/halvtag ved indgangspartiet. Der er tale om en åben konstruktion. Spær er fastgjort til facaden og stolper til plateauet. Der er monteret baluster i ca. 90 cm højde. Som det fremgår af vedlagte fotos ... er overdækningen lavet af gængse materialer og kvalitet.
>
> ...
>
> Det er selskabets helt klare opfattelse, at en sådan åben overdækning, ikke kan betragtes som en del af beboelsen, men alene kan betragtes som en overdækning af indgangspartiet.
>
> Selskabet kan ikke tilbyde at dække det eventuelle værditab der er i forbindelse med at boligen er ca. 10 m^2 mindre end oplyst i salgsmaterialet/BBR-ejermeddelelsen eller ændring af overdækningen ved hoveddøren, således at den opfylder kravene for beboelsesejendomme, over den tegnede ejerskifteforsikring.'
>
> ...
>
> Det at arealet er mindre end oplyst i salgsmaterialet/BBR-ejermeddelelsen er ikke et forhold som er omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Der er ikke tale om en skade i henhold til skadesdefinitionen jf. betingelserne.
>
> I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på Ankenævnets tidligere kendelse nr. 59.210 ...

Ligeledes kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres aktuelle skader på overdækningen eller at der er nærliggende risiko for skade på overdækningen, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Samtidig er der ikke tale om en ulovlig bygningsindretning. Indgangspartiet må betragtes som en overdækning og der kunne, ikke ved besigtigelsen, konstateres ulovligheder ved indgangspartiet."

Hertil har klageren i skrivelse af 17/4 2006 til nævnet bemærket:

"Den omhandlende bygningsdel er ikke opført sammen med det oprindelige hus i 1930, men er sammen med det underliggende kælderrum opført i slutningen af 40'erne eller begyndelsen af 50'erne.

Huset gennemgik i den periode en ombygning, hvor huset blev udvidet med en garage med overliggende udestue. Derudover blev der opført et lukket indgangsparti/hall, med underliggende kælderrum.

Indgangspartiet blev ved en senere renovering ændret fra den oprindelige lukkede hall til den nuværende konstruktion (antageligt i slutningen af 80'erne).

Bygningsdelen er således oprindeligt opført som beboelsesrum, har i flere år fungeret som beboelsesrum, og har aldrig ændret status til andet end et beboelsesrum.

Ud fra ovennævnte må jeg derfor fastholde, at vort indgangsparti er en del af vor beboelse, og ikke overholder gældende lovgivning for dette."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 3/5 2006 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" **Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

...

9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

...

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alen (hovedhuset)

...

6. 69.035

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.

Nævnet udtaler:

Med den af selskabet anførte begrundelse finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson