776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 70.401:

xxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at anerkende, at ejendommen indeholder ulovlige bygningsindretninger.

Klageren, der er ejendomsmægler, har ved sin advokat anmeldt følgende forhold:

1. Ejendommen er registreret som et enfamilieshus, selvom den på købstidspunktet fremstod som to lejligheder, som i sælgers ejertid blev anvendt til udlejning.
2. Kælderen er indrettet med badeværelse mv., som ikke er registreret i BBR-ejermeddelelsen.

Selskabet har afvist, at registreringen som enfamilieshus udgør en ulovlig bygningsindretning. I relation til indretningen af badeværelse i kælderen har selskabet anført, at klageren i købsaftalen er oplyst om - og har accepteret - at BBR-ejermeddelelsen indeholder fejloplysning vedrørende toiletter og badeværelser. Da klageren således havde kendskab til forholdet forud for overtagelse af ejendommen, er forholdet undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 28/5 200, at den forsikrede ejendom er opført i 1919. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/7 2004, og de omtvistede forhold er anmeldt til selskabet den 26/8 2004.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> "Køber er oplyst om og accepterer:
> at - BBR-ejermeddelelse er fejloplyst vedrørende toiletter samt badeværelser.
>
> Sælger oplyser, at tagetagen p.t. er udlejet. Sælger overdrager ejendommen pr. 01.07.2004 fri for lejemål."

Af det endelige skøde fremgår bl.a.:

> "**1. DET OVERDRAGNE**
> Ejendommen med derpå værende enfamiliehus overdrages med de på grunden værende bygninger …"

Af BBR-ejermeddelelsen fremgår bl.a.:

> "Række-, kæde- eller dobbelthus
> …
> Antal vandskyllede toiletter: 1
> Der er hverken badeværelse eller adgang dertil."

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at dække de betydelige udgifter, der er forbundet med at få ejendommen opdelt i flere boligenheder og få det nuværende badeværelse/toilet i kælderen godkendt. Til støtte herfor anfører advokaten bl.a.:

> "Der er ikke i aftalegrundlaget eller i tilstandsrapporten indskrevet oplysninger om den ulovlige opdeling af ejendommen, ligesom Alm. Brand ikke i sin police har undtaget opdelingen fra dækning.
> …
> - at ejendommen ved købet fremtrådte som faktisk indrettet i to lejligheder, -
> - at det er selve indretningen, der udløser kravene i henhold til bygningsreglementet, således at der består en ulovlighed,
> - at køber kan have en forventning om, at indretningen i to lejligheder er lovlig - særligt når henses til, at sælger ifølge det oplyste indtil overtagelsen havde en del af ejendommen udlejet til tredjemand.
>
> Endvidere var klageren ved aftalens indgåelse oplyst om, at et toilet i kælderen var registreret. Efter overtagelsen konstaterede klageren, at toilettet ikke var opført i overensstemmelse med de gældende forskrifter, således at en registrering forudsætter væsentlige udgifter til ombygning af toilettet, forinden registrering kan ske.

Dette forhold er ligeledes af indklagede afvist som dækningsberettiget, da indklagede mener, at selve oplysningerne om, at toilettet ikke var registreret medfører, at klageren også burde acceptere, at toilettet ikke ansøgt eller godkendt, endsige at det ikke var udført efter gældende forskrifter, hvilken udlægning klageren selvsagt ikke er enig i."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Således anfører selskabet i skrivelse af 3/11 2006 bl.a.:

"**Ad. badeværelse i kælderetagen**

…

Sammenfattende skal vi konkludere, at eventuelle ulovlige forhold ved det indrettede badeværelse i kælderen ville være kommet til forsikringstagerens kundskab, hvis han havde gjort sig den ulejlighed at kontakte de kommunale myndigheder med henblik på at få oplyst, hvad der skulle til for at få indretningen registreret og dermed godkendt. Ligeledes skal vi konkludere, at forholdet er helt utilstrækkeligt belyst, og forsikringstageren har således ikke løftet beviset for, at indretningen overhovedet er ulovlig.

Ad. Antal boligenheder

…

På trods af at vi ikke kender indholdet af salgsopstillingen og det kommunale oplysningsskema, skal vi konstatere, at forsikringstageren har været bekendt med, at den købte ejendom bestod af et enfamilieshus og ikke et hus med flere boligenheder. Den omstændighed, at forsikringstageren forud for købet har set, at sælger havde indrettet en del af bygningen som en selvstændig boligenhed og lejet den ud, ændrer ikke ved, at forsikringstageren har fået det, som han har købt - et enfamilieshus.

Forsikringstageren er heller ikke forhindret i at bruge arealet. I henhold til BBR-ejermeddelelsen består bygningen af et samlet beboelsesareal på 126 m² fordelt på 70 m² i stueplan og 56 m² på 1. sal. Arealet står således til forsikringstagerens disposition på lige fod med det øvrige beboelsesareal. Det er imidlertid advokatens opfattelse, at forsikringstageren har købt et hus med to boligenheder, men det er ikke tilfældet. Derfor er de krav, der måtte stilles til sådanne boligenheder, ejerskifteforsikringen og ulovlighedsdækningen uvedkommende.

… Efter vores opfattelse er der tale om bristede forventninger, idet hans forventning udelukkende beror på, hvad han har set, da han besigtigede ejendommen forud for handlen. Vi skal bl.a. konstatere, at han tilsyneladende har undladt at sammenholde den faktiske anvendelse med den anvendelse, som bygningen er godkendt til, og som fremgår af handlens dokumenter. Forsikringstageren har på trods af afvigelsen ikke undersøgt, om bygningens anvendelse som to selvstændige boligenheder var godkendt af de kommunale myndigheder."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 27/12 2006 bl.a.:

"**Ad badeværelse i kælder:**
…
En manglende registrering er jo blot udtryk for, at sælger har undladt at indberette ændringen - når ikke andet er oplyst, må en køber have en forventning om, at der er ansøgt om forholdet, og at forholdet er udført i overensstemmelse med gælden forskrifter og den meddelte tilladelse.

Såfremt forsikringsselskabet ikke ønskede at dække forholdet, burde dette have været undtaget.

Ad boligenheder:
Registreringen i BBR-registeret er udelukkende en beskrivende registrering, der skal anskueliggøre, hvilken type ejendom, der er tale om.

Der er ikke noget til hinder for, at et 'række-, kæde- eller dobbelthus' er indrettet med to boligenheder, men der er i bygningsreglement med videre fastsat regler, hvorefter der skal ansøges om tilladelse til opdelingen.

Køber har haft en forventning om at købe en ejendom, der er opdelt i to boligenheder, som lovligt kan anvendes og udlejes særskilt, hvilket ikke er tilfældet.

Det er korrekt, at klageren kan råde over hele arealet, men han kan ikke råde over det som forudsat."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 11/1 2007 bl.a.:

"**Ad. badeværelse i kælder**
…
Det er vores vurdering, at etablering af et badeværelse, hvor anvendelsen tidligere har været traditionel kælder, har karakter af en så væsentlig anvendelsesændring, at arbejdet havde krævet en egentlig byggetilladelse, ligesom det skulle have været færdigmeldt til kommunalbestyrelsen.

At badeværelset tilsyneladende er opført uden byggetilladelse, ville være kommet den interesserede køber til kundskab, hvis han i stedet for sin ubetingede accept af forholdet - fejlagtige oplysninger i BBR-ejermeddelelsen - havde krævet, at sælger skulle søge kommunalbestyrelsens godkendelse af indretningen inden overtagelsen, eller betinget sig at det kunne ske uden omkostninger for køber af enhver art efter overtagelsen.

Alt i alt skal vi konstatere, at forsikringstageren ved sin ubetingede accept af forholdet selv har bragt sig i en situation, hvor kommunalbestyrelsens godkendelse af indretningen meget vel kan være knyttet op på lovliggørelse af den ene eller anden art. Dette er ejerskifteforsikringen uvedkommende af de grunde, som vi har redegjort for i den hidtidige korrespondance.

Ad. boligenheder
Vi er ikke enige med advokat B.R.

En bygning, om det så er et række-, kæde- eller dobbelthus, der er indrettet og godkendt med flere boligenheder, vil efter vores erfaringer fra lignende tilfælde blive rubriceret under betegnelsen *etageboligbebyggelse*, som også omhandler flerfamiliehuse herunder 2-familehuse.

Så vidt vi er orienteret, er der ingen af handlens dokumenter, som indikerer, at den købte bygning bestod af flere boligenheder. Derfor skal vi fastholde, at forsikringstagerens antagelse ene og alene bygger på den faktiske indretning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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:
…
- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
…
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.
…
19. Undtagelser
Ulovlighedsdækningen omfatter ikke
19.1.
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 sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens bristede forventninger om, at ejendommen bestod af flere boligenheder, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har ikke godtgjort, at badeværelsesindretningen i kælderen udgør en skade eller en ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelserne forstand. Allerede af den grund finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet vedrørende dette forhold 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