781/07

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.896:

xxxxx xxxx xxxxxx xx
xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til lovliggørelse af en sidebygning, der anvendes til entre og soveværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet bygningen ikke er ulovligt opført, og klagerne er blevet gjort opmærksomme på forholdet i tilstandsrapporten og i BBR-meddelelsen. Desuden henviser selskabet til, at klagerne efter sagens indbringelse for nævnet har opnået tilladelse fra kommunen til at anvende udhuset som beboelse.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/11 2002 på baggrund af salgsopstilling og tilstandsrapport dateret den 1/8 2002. Endvidere fremgår det af købsaftalen, at BBR-ejermeddelelse indgik i handlens dokumenter.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager udover kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m2
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	***Beboelse***	***1827***	***1***	***112***	***10***	***127***	***0***	***15***
B	***Udhus***		***1***	***10***	***0***	***0***	***0***	***0***

...

Bemærkninger:	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
...			
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretag huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☒	☐	***A***

Af BBR-ejermeddelelsen udskrevet den 13/6 1996 fremgår:

"Bebygget areal for bygningen 87 kvm

Antal etager: 1 (ekskl. tagetage og kælder)

Tagetagens samlede areal	65	kvm
Udnyttet areal af tagetagen	15	kvm
Kælderens samlede areal	10	kvm
Samlet boligareal i bygningen	102	kvm

Antal værelser: 3 (alle anvendes til beboelse)"

I salgsopstillingen hedder det:

"**Beskrivelse:**

...

I sidebygningen: soveværelse, stor entre m. loft til kip. ... I forbindelse med sidebygningen overdækket brænde-/cykelskur."

Som individuelt vilkår er i købsaftalen bl.a. anført:

"Nærværende handel er betinget af sælgers og købers advokats godkendelse.

Køber har besigtiget og gennemgået ejendommen, og er indforstået med at ejendomme sælges i den stand hvori den er og forefindes. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede den 27/9 2005 bygningen, hvorefter selskabet på baggrund af konsulentens rapport af 4/10 2005 og ovenstående oplysninger afviste at yde dækning til udbedring af forholdet. Som begrundelse for afvisningen angav selskabet bl.a. i skrivelsen:

"Ved besigtigelsen kunne vi konstatere, at udhuset var opført ca. 1 meter fra skel, der formodes at være i hækken.

Denne placering er i overensstemmelse med den afstand, der er angivet i byggetilladelsen, hvorfor udhuset som sådant ikke er placeret anderledes end hvad der er givet tilladelse til.

I den forbindelse skal vi oplyse, at det alene er vedrørende opførelse af beboelse, at der i bygningsreglementet er krav om afstand til skel.

Udhuse kan således hvis de overholder diverse størrelser teoretisk bygges helt op til skel.

Udhuset er således ikke opført i strid med de gældende regler, nå det betragtes som et udhus.

Spørgsmålet er herefter om udnyttelsen af udhuset som soveværelse er ulovligt, om der kan gives dispensation herfor, hvis det er ulovligt, samt om udnyttelsen af udhuset, som soveværelse er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvis det er ulovligt og der ikke bliver givet dispensation for udnyttelsen.

Vedrørende dette spørgsmål må vi indledningsvis konstatere, at vi ikke kan se, at der er ansøgt om dispensation.

Af vilkårene for forsikringen fremgår det under pkt. 5, at forsikringen ikke sækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter og lovlighed i henhold til andre offentlige forskrifter end nævnt i pkt. 14, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold.

Det er vores umiddelbare opfattelse, at det der reelt er problemstillingen her er planløsningen af ejendommen, hvorfor vi under henvisning til dette punkt må meddele, at vi ikke kan tilbyde dækning for lovliggørelse af bygningen.

Selvom forholdet skal vurderes efter ulovlighedsdækningen under pkt. 14, er det ligeledes vores opfattelse, at der ikke på det foreliggende, er dækning for lovliggørelse af forholdet.

Baggrunden herfor er, som indledningsvis nævnt, at bygningen ikke er ulovligt opført, som udhus.

Herudover kan vi ikke se, om der er søgt dispensation for anvendelsen af udhuset, samt hvorledes en sådan dispensationsansøgning er forløbet.

Af vilkårenes pkt. 14 fremgår det blandt andet, at det er en betingelse for dækningen, at dispensation ikke kan opnås ved myndighederne. Denne betingelse ses ikke opfyldt på det foreliggende.
...
Den bygningssagkyndige har ... i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at udhuset, der i henhold til BBR-meddelelsen er en separat bygning/et udhus er inddraget som beboelse.

Det er vores vurdering, at der med denne oplysning er blevet gjort opmærksom på, at der er uoverensstemmelse mellem BBR-meddelelsen og de faktiske forhold.

Med disse oplysninger in mente havde det været nærliggende, at undersøge om denne inddragelse af et udhus til beboelse var fuldt lovligt."

Klagernes advokat har efter korrespondance med selskabet indbragt sagen for nævnet og i klageskrivelsen af 19/12 2006 bl.a. anført:

> "Det er opfattelsen, at der i salgsmaterialet er anført, at den pågældende sidebygning er indrettet til soveværelse, og er derfor en del af beboelsesdelen af den købte bygning.
>
> På grund af indretningen måtte køber nu ud fra at indretning var sket kort periode før overtagelsesdagen, således at det relevante må være, hvad mægleren har oplyst i sin salgsopstilling om beboelsesarealet, og ikke en gammel oplysning der fremgik af en BBR-meddelelse fra 1996.
> ...
> Det bestrides således, at køberne inden købet måtte have forventning om, at indretningen var ulovlig.
>
> Udgiften til lovliggørelsen må således betales af Nykredit via den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i svarskrivelse af 9/1 2007 over for nævnet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor bl.a. henvist til sin redegørelse i skrivelse af 9/12 2005.

I indlæg af 20/2 2007 har klagernes advokat oplydt, at klagerne har fået tilladelse fra kommunen til at bibeholde beboelsesbygningen på det sted, hvor den er - uanset afstanden til skellet.

Nævnet har fået forelagt den i sagen vedlagte billedrapport.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
> 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.
>
> Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Desuden dækkes ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen samt ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensationen ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet er konstateret og anmeldt i aftaleperioden.

...

15. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

...

5. bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til andre offentligretlige forskrifter end nævnt i pkt. 14 samt æstetiske eller arkitektonisk forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at klagerne efter sagens indbringelse for nævnet har opnået tilladelse fra kommunen til at bibeholde beboelsesbygningen på det sted, hvor den er - uanset afstanden til skellet.

Allerede derfor finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse om afvisning af det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand