792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 71.105:

xxxxx xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til lovliggørelse af en tilbygning samt til udbedring af forhold ved undertaget, der medfører vandindtrængning.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at forholdene var kendt på overtagelsestidspunktet, samt at forholdet vedrørende undertaget var beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1953, samt at sælgeren selv har lavet en tilbygning i 2003. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/4 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

""**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn:** | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|
| … | | |
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| … | | |
| 8.10 Undertage/understrygning | K2 | Undertag er ikke korrekt afsluttet ved tagfod ud for soveværelse. |
| | UN | Iflg. leverandøranvisninger skal der anvendes |

undertag på betontagsten ved tagfald på mindre end 14 grd. Tagfaldet på nærværende bygning skønnes mindre end 14 grd."

Klagerne anmeldte ved skadeanmeldelse af 23/11 2005 en række forhold til selskabet. Klagerne anførte i denne skrivelse:

"Da vi overtog vores nye hus kom det os til nærmere kendskab at husets tilbygning ikke var godkendt til beboelse. Huset vi har købt er jf. salgsopstilling på 137 kvm. (boligareal). Ved nærmere undersøgelse hos H. Kommune lader det til at det kun er de 126 kvm som er godkendt til beboelse. Badeværelset er desuden helt nyt (ny gulvvarme, fliser, inventar osv.)

Vi har haft en tømrer ude og kigge på husets tilbygning (som rummer husets badeværelse og soveværelse). Han konstaterer at en række forhold skal laves før end at huset kan overholde bygningsreglementet.
…
Tømrermester skønner at en ombygning/lovliggørelse af tilbygningen vil beløbe sig til kr. 103.750,- således at den kan overholde bygningsreglementet.

VVS vurderer at det vil koste ca. kr. 25000,- at rette ulovlighed i brusekabine. Såfremt der mangler en vådrums membran i badeværelset mener VVS at beløbet vil blive endnu højere. (Vi har dog endnu ikke fået et skriftligt prisoverslag)."

Klagerne anførte ved efterfølgende skadeanmeldelse af 14/12 2005 til selskabet:

"*Hvornår opdagede De skaden.:* (dato) ... Omkring d. 15/11-2005.

*Hvordan opdagede De skaden.:* (eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)

Beskrivelse.: ... Der kommer vand ind under tagsten, kan ses i udhænget når det regner. Tømrer har udtalt at tagets hældning ikke er tilstrækkelig. Sælger har i forbindelse med ombygning af tilbygning lavet om på tagets hældning, således at der kommer vand ind under tagsten.

*Hvori består skaden* (hvad er skades ramt.) ... Undertag er belastet af vand. Undertag består af gråt plastic som kan skride (Jvf tømrer)

Desuden mener tømrer at der mangler en skotrende, således at der er stor risiko for vandindtrængen mellem hovedhusets tag (som har hældning på 35 grader og tilbygningens tag som har en hældning på 12 grader). Vand plasker formentlig ned på undertaget (mellem hovedhus og tilbygning) når det regner."

Efter yderligere korrespondance mellem selskabet og klagerne anførte selskabet i skrivelse af 29/6 2006 til klagerne:

"I forbindelse med vores gennemgang af sagen, har vi kontaktet den tidligere ejer C.A., dennes advokat L.W. og ejendomsmægler K.E.C., som formidlede overdragelsen af ejendommen. C.A. har oplyst os om, at der i forbindelse med handlen blev givet et afslag i prisen på ejendommen på 50.000 kr. på grund af diverse manglende arbejder. Herudover refunderede C.A. efterfølgende en håndværkercheck på 15.000 kr. C.A. har endvidere oplyst os om, at De i september 2005 gennemgik ejendommen med en tømrer, og at De herefter

gjorde indsigelser overfor ejendomsmægleren og sælgeren vedrørende forhold, som stred imod bygningslovgivningen. I lyset heraf er det vores opfattelse, at De har været bekendt med en række af de forhold ved ejendommen, som strider imod bygningslovgivningen forud for Deres overtagelse af ejendommen den 15. oktober 2005. Vi henviser i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 4. led …

**Ad vandindtrængning**
I relation til de anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionen af tilbygningen, er det vores opfattelse, at De igennem tilstandsrapportens anmærkninger under pkt. 8, er blevet behørigt advaret med karakteren UN omkring tagets hældning. Karakteren UN er beskrevet på tilstandsrapportens s. 5 og indebærer kort sagt, at køberen overtager risikoen for eventuelle forhold/skader, hvis forholdet ikke er blevet undersøgt nærmere."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 22/1 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til lovliggørelse af tilbygning samt til udbedring af forholdet ved undertaget, der medfører vandindtrængning. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"I øvrigt bemærkes, at min klient ikke havde kendskab til disse yderligere mangler på tidspunktet for handlens indgåelse, idet købsaftalen er indgået den 27.04.2006 uden forbehold eller betingelser. Derimod er det korrekt, at min klient inden overtagelsen havde mistanke om, at der måske var mangler og ulovlige forhold i ejendommen. Men de eventuelle mangler og ulovligheder var ikke af et omfang, der kunne begrunde ophævelse af handlen, hvorfor køberne forbeholder sig sine rettigheder, hvilket sælger ikke kan modsætte sig. Der er efter min opfattelse således ikke tale om nogen som helst form for garanti fra sælgers side som kan begrunde, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække for ulovlighederne.

Vedrørende vandindtrængning, synes det at fremgå af tilstandsrapporten, at der ikke er undertag på ejendommen, hvilket ikke er tilfældet, og hvilket mine klienter undersøgte forinden og konstaterede at der var undertag."

Selskabet har ved skrivelse af 13/2 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 12. oktober 2005 og Klager overtog ejendommen den 15. oktober 2005.

Før Klagers overtagelse gennemgik denne i september 2005 jf. oplysning fra sælger C.A., ejendommen med en tømrer. Sælger var tilstede ved denne gennemgang og det var specielt tilbygningen der var genstand for nærmere vurdering og gennemgang. Der blev i denne forbindelse konstateret ulovlige bygningsindretninger i tilbygningen, som umiddelbart efter blev gjort gældende overfor sælger samt ejendomsmægleren K., hvilke har bevidnet dette overfor Dansk Boligforsikring A/S.

Klager blev ved gennemgangen før overtagelsen endvidere (af sælger) oplyst om, at tilbygningen (soveværelset) ikke er godkendt til beboelse af kommunen. Sælger tilbød endda at søge dispensation for beboelse inden Klagers overtagelse af ejendommen, hvilket Klager dog afslog.

Arealet af tilbygningen på 9 m² disponibelt rum, er derfor heller ikke (kan ikke være) medtaget i det samlede boligareal i BBR-oversigten. Klager er derfor aldrig forsikret om, at det bagerste lille disponible rum i tilbygningen, er godkendt til boligformål.

Ovenstående stemmer i øvrigt overens med advokat O.J.'s udsagn i klagen til Nævnet jf. brev af 22. januar 2007, side 2:

…
Klager har altså *før* overtagelsen/rådighedstidspunktet og *før* ejerskifteforsikringens ikrafttræden været vidende om anmeldte forhold vedrørende tilbygningen/en stor del af disse (læs: skadeanmeldelsen). På trods af denne viden, er forholdene først anmeldt umiddelbart efter forsikringens ikrafttræden.
…
Sælger har endvidere oplyst at have afholdt Klager i alt kr. 65.000,00 (først kr. 50.000,00 og derefter kr. 15.000,00) til udbedringsarbejder på tilbygningen, i perioden mellem maj og oktober. Dette fremgår dog desværre hverken officielt af købsaftalen eller skødet.

På skadeanmeldelsesblanketten anfører Klager:
*Overtagelsesdato: ……15. oktober 2005*
*Hvornår opdagede De skaden? I forbindelse med overtagelsen den 15. oktober 2005*

Dette er dog i strid med alle andre afgivne oplysninger om, hvornår Klager har fået kendskab til anmeldte forhold.

Det bemærkes, at de oplysninger Klager har fået om ejendommen, er oplysninger af *væsentlig relevans* for vurderingen af et eventuelt dækningstilsagn under ejerskifteforsikringens udvidet dækning. Oplysningerne blev ikke afgivet, som påkræves, i forbindelse med skadeanmeldelsen, således at Dansk Boligforsikring A/S havde mulighed for at tage disse i betragtning i forbindelse med skadebehandlingen.
…
Undertag på tilbygningen:
Dansk Boligforsikring A/S gør til dette punkt samme begrundelse, som jf. ovenfor gældende.

Det er dog videre Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at Klager i tilstandsrapporten er korrekt oplyst om undertaget i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten der lå til grund for Klagers ejendomshandel fremgår i pkt. 8.10. Undertage/understrygning:
…
Det påhviler en køber at undersøge sådanne forhold nærmere eller kræve garanti fra sælger/nedslag i købesummen. Ved ikke at have krævet forholdet belyst nærmere, har en køber accepteret risikoen for sådanne skader samt følgeskader.
…
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, at der må forventes omkostninger til korrektion/udskiftning af undertag. Tilstandsrapportens anmærkninger og bemærkninger har givet Klager en advarsel om, at der er skade af alvorlig karakter på/ved undertaget samt at det ikke ved bygningsgennemgangen, nærmere kunne klarlægges hvorvidt undertaget ligger korrekt i henhold til leverandøranvisninger."

Det hedder i klagernes advokats skrivelse af 1/10 2007 til nævnet:

"Forhold, der fremgår af tilstandsrapporten, kan naturligvis ikke kræves erstattet, hvilket der heller ikke er rejst krav om.

Tilstandsrapporten vedrører i al væsentlig kun det gamle hus og kun enkelte forhold vedrørende tilbygningen.

Jeg har allerede fremsat bemærkninger om undertaget, hvilket fastholdes.

Dansk Boligforsikring skal efter min opfattelse sondre mellem de enkelte mangler, hvilket forsikringsselskabet ikke gør.

Det er korrekt, at mine klienter i september havde en mistanke om, at der kunne være mangler i ejendommen. Som tidligere meddelt er ejendommen købt allerede i april måned 2005 til overtagelse pr. 1. oktober 2005. Min klient havde ingen konkret viden om omfanget af de enkelte mangler, hvilket forsikringsselskabet ikke forholder sig til. Forsikringsselskabet afgør det hele generelt og fremfører den påstand, at min klient var bekendt med alle de pågældende mangler. Forsikringsselskabet bør således indgå aktivt i sagen og tilpligtes at antage sagen til forsikringsdækning for så vidt angår de mangler, som mine klienter ikke havde nogen viden om, herunder alle de skjulte mangler, der fremgår af stævningens bilag … samt udkastet til syns- og skønstema.

Nærværende sag drejer sig ikke om et enten eller, men derimod om at forsikringsselskabet forholder sig til de enkelte mangler.

For så vidt angår det omhandlede afslag på kr. 15.000,00 skal bemærkes, at dette alene blev givet i rabat for at få handelen til at glide."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 8/11 2007 til nævnet:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager inden ejerskifteforsikringspolicens ikrafttræden og før klagers overtagelse/rådighed af ejendommen blev oplyst om, at den omhandlende tilbygning ikke var anmeldt eller godkendt af H. Kommune. Klager blev derfor allerede før policens ikrafttræden og før overtagelse/rådighed af ejendommen advaret om, at i og med tilbygningen slet ikke har opnået byggetilladelse dermed pr. definition og med stor risiko kunne være udført i strid med byggelovgivningen.
…
Det er på baggrund af de nye oplysninger i bilag .. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at selskabet har godtgjort, at klager havde kendskab til tilbygningens status inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet. Dette sammenholdt med selskabets argumenter i indlæg af 13. februar 2007, må nødvendigvis føre til at Nævnet afviser klagen."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 26/11 2007 til nævnet:

"Den korrespondance, der fremlægges, er som oplyst sket inden ejerskifteforsikringspolicen trådte i kraft den 12. oktober 2005.

Det fremgår imidlertid af korrespondancen, at køberne ikke var bekendt med sagens rette sammenhæng, hvilken viden først opstår efter overtagelsen af ejendommen.

Mine klienter køber i tillid til at der er lavet tilstandsrapport på ejendommen, hvilken tilstandsrapport omfatter såvel den ældre del af ejendommen som 'den nye' del af ejendommen.

Ifølge tilstandsrapporten er der påtalt enkelte fejl vedrørende den nye del.

Endvidere skal det lægges til grund for sagen, at mine klienter ikke er særligt bygningskyndige og derfor må forholde sig til de oplysninger, der er meddelt dem af sælgers repræsentant og af sælger selv. Mine klienter vidste ikke, om der skulle gives byggetilladelse til det, der er udført, endsige hvad virkningen er af en eventuel byggetilladelse.

Det fremgår af den i bilag .. fremlagte korrespondance, at så sent som den 23.09.2005 altså ca. 3 uger forinden ejendommens overtagelse - meddeler sælgers ejendomsmægler, at ifølge sælger har der hele tiden været beboelse, hvor der nu er soveværelse m.m.

Endvidere hedder det videre i nævnte skrivelse: 'Derfor er det intet ulovligt foretaget på ejendommen, og vi står uforstående overfor Deres brev' (mit brev af 14.09.2005 til sælgers ejendomsmægler). I nævnte skrivelse gør jeg opmærksom på, at der efter sælgers opfattelse burde være udstedt byggetilladelse og som følge heraf tages der forbehold i skødet, idet forholdene på dette tidspunkt endnu ikke er endelig afklaret.

Skrivelsen af 23. september 2005 bestyrker ikke min klients mistanke, idet det som nævnt hedder, at der ikke er foretaget noget ulovligt, og der er ikke lavet nogen ny tilbygning, der kræver byggetilladelse.

Efter min opfattelse er der intet at bebrejde klagerne, når henses til at de ikke er særligt sagkyndige. I øvrigt bemærkes, at det jo endnu ikke er fuldstændigt klarlagt, hvorvidt der kræves egentlig byggetilladelse for det udførte arbejde, hvilket jeg dog personligt tror er tilfældet."

Klagernes advokat og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet har fået forelagt billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne (standarddækningen) fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
…

**4. Undtagelser fra dækning**

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forket beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet."

Af forsikringsbetingelserne (udvidet dækning) fremgår bl.a.:

"**15. Udvidet dækning**

15.1.

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning for bl.a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Den udvidede dækning indeholder ikke - som standarddækningen - en undtagelsesbestemmelse om, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til inden overtagelsestidspunktet. Dette må efter nævnets opfattelse føre til, at køberen kan rette sit krav vedrørende sådanne forhold mod selskabet, selv om køberen efter købstidspunktet, men inden overtagelsesdagen, bliver opmærksom på sådanne forhold.

Imidlertid kræver det efter nævnets opfattelse en nærmere bevisførelse at afgøre selskabets dækningsforpligtelse, idet det skal klargøres, hvilke af forholdene der kan op-

nås dispensation for, og hvilke forhold der er eller vil blive ydet erstatning for af sælger. En sådan bevisførelse kan ikke finde sted for nævnet, men må i givet fald foregå ved domstolene, hvorfor nævnet med henvisning til § 4 må afvise sagen. Under sådan en sag kan tvisten om undertaget ligeledes afgøres.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det er uberettiget til at afvise krav i henhold til den udvidede dækning med henvisning til, at klagerne inden overtagelsesdagen havde kendskab til forholdet.

Nævnet kan ikke afgøre, hvilket krav selskabet måtte hæfte for.

Poul Sørensen
formand