806/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 73.720:

xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxx xxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til en lovliggørelse af ejendommens 1. sal.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er tale om ulovlige forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1900, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/7 2006.

Klagerne anførte i skadeanmeldelse af 4/12 2006:

> "Umiddelbart mener håndværker at loftshøjden på 1. sal ikke er lovlig ifølge kravene i ca. 1979, da højden kun er 1,90 m. Byggetilladelsen fra den gang er ikke opfyldt, da godkendelsen lyder på at der skulle være loft til kip - dette undersøges i øjeblikket af G. Teknisk Forvaltning og beskrives nærmere i mailen fra tømreren."

Byggetekniker K.T. fra S. Kommune anførte i skrivelse af 7/5 2007til klagerne:

> "Den 16. december 1974 er der givet tilladelse til at isætte 2 stk. tagvinduer i det åbne tagrum. Der er ikke givet tilladelse til at inddrage det resterende tagrum til beboelse. Hvor-

når dette er sket vides ikke, at der ikke er søgt om byggetilladelse til dette. Den eneste måde at få registreret hele tagetagen er en lovliggørelse af denne. Da loftshøjden ikke er mere end 1,96 m, og at rummene er meget små, er det min vurdering, at der ikke vil kunne opnås en dispensation for loftshøjden (krav 2,3 m)."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 15/6 2007 til klagernes advokat:

"På baggrund af tegninger ses der - med fradrag af spildrum, trappe, skunke mv - at 59 kvm. beboelse på 1. sal, rimeligvis svarer til de fysiske forhold på ejendommen. Jeg har vendt sagen med vores besigtigelseskonsulent i denne henseende.

Ejendommen er dermed ikke overdraget med mindre beboelsesareal end det i BBR- meddelelse, købsaftale eller salgsopstilling oplyste areal. Muligvis kan man komme frem til at der med inddragelse af spildrum, skunke, trappeopgang, mv. er 80 kvm. på 1. sal. Køber er altså stillet bedre end hvad der fremgår af BBR-meddelelse, salgsopstilling og købsaftale.

Af det fremsendte materiale fra kommunen, ses der at være givet godkendelse til samtlige ændringer af 1. sal. Ligeledes ses der her registreret 59 kvm. boligareal via BBR-meddelelse på 1.sal.

Det kan derfor konstateres at ejendommen er overtaget uden nogen manglende arealer på 1. salen, men derimod muligvis med enkelte ekstra kvm. på 1. sal, alt efter opgørelsesmetoden. Samtidig ses der ikke fra kommunen at foreligge dokumentation for, at der tidligere er anmeldt byggeansøgninger, hvor 1. salen inddrages til beboelse.

Jeg må derfor lægge til grund at ejendommen siden dens opførelse i 1900, har været med beboelse på 1. salen. Der har så ved senere lejlighed, jf. det fremsendte materiale fra kommunen, været udskiftet vinduer og kvistbeklædninger med godkendelse af kommunen.

Det er ikke ulovligt, eller i strid med byggeforskrifter, at modernisere beboelsesrum, uden godkendelse fra kommunen. Der ses derfor ikke at mangle beboelsesareal, eller ses at være opført nyt boligareal på 1. salen, hvortil der har været påkrævet en godkendt byggeansøgning.

Der ses derfor ikke at være dokumenteret en nyopførsel af 1. salen i strid med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, hvorfor forholdet ikke er godtgjort til at være omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 15.

Da kommunen samtidig ikke besidder byggeansøgninger der ikke ses at være overholdt, ses der samtidig ikke at forefinde materiale på sagen, som kan medfører at kommunen påbyder udbedring i henhold til den på opførelsestidspunktet godkendte byggeansøgning.

Kommunen ses derfor ikke at besidde et grundlag til at udstede et påbud, om at lovliggøre 1. sals indretning. Derfor kan det heller ikke ses nødvendigt at ansøge kommunen om at dispensere, da forholdet ikke strider imod bygningsreglementets regler til lofthøjde på opførelsestidspunktet.

Da forsikringstager dermed, blot ved at oplyse evt. fremtidige købere om, at der ses for lav lofthøjde, i forhold til nugældende krav, men ikke ses at foreligge et påbud fra kommunen herom, ses der heller ikke nogen grund til at vurdere ejendommen som af lavere værdi end da den blev overtaget

1. salens 59 kvm vil derfor stadig kunne anvendes til beboelse, og der ses ikke at være dokumenteret et grundlag for erstatning, i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3 eller pkt. 15.

Jeg henviser afslutningsvis i øvrigt til fast praksis for Ankenævnet for forsikring - se eksempelvis kendelse 61.945 af 1. juni 2004 og kendelse 61.398 af 17. marts 2004."

Byggetekniker K.T. fra S. Kommune anførte i skrivelse af 28/6 2007 til klagerne:

"Jeg vedlægger ansøgningsskemaer til ansøgning om byggetilladelse og ansøgning om dispensation for loftshøjde, i den forbindelse skal det bemærkes, at kommunen umiddelbart ikke er indstillet på at meddele en dispensation, da rummene er meget små, og loftshøjden kun 1,96 m. Allerede i 1961 var kravet til loftshøjde 2,3 m.

Det er kommunens opfattelse, at forholdet i stedet for meddelelse af dispensation bør lovliggøres via en ombygning/modernisering, hvor loftshøjden øges til mindst 2,3 m samt at loftskonstruktionen isoleres forskriftsmæssigt."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 2/11 2007 til selskabet:

"K.T. fra S. Kommune (Byggesager) besigtigede i maj 2007 den omtalte tagetage. Han konkluderede på denne baggrund, at loftarealet *ikke* opfylder betingelserne for beboelsesarealer, og eftersom han nu var blevet opmærksom herpå, måtte han nødvendigvis forfølge spørgsmålet yderligere. Han konstaterede herved, at der aldrig har været indgivet ansøgning til kommunen om tilladelse til at benytte tagetagen til beboelse, og kommunen har derfor heller aldrig givet tilladelse til eller godkendt sådan udnyttelse af etagen.

Jeg har d.d. talt med K.T. for at få klarlagt, hvorfor kommunen i BBR- meddelelsen har opført det samlede boligareal som 150 kvm, heraf 59 kvm som udnyttet areal af tagetage, med bemærkning om, at 'Oplysningerne om arealer er kontrolleret af kommunen'. Hertil forklarede han, at G. Kommune i 2003 begyndte at foretage *udvendige opmålinger* af de i kommunen beliggende ejendomme med henblik på at konstatere, om de i BBR indeholdte kvm-oplysninger passede. Kommunen har ikke derigennem på noget tidspunkt taget stilling til, hvorvidt de derved kontrollerede oplysninger også var lovlige for så vidt angår f.eks. udnyttelse til beboelse.

Ejendommen er imidlertid solgt med oplysning om, at tagetagen rummer 59 kvm beboelsesareal. Denne oplysning er notorisk forkert, idet der rettelig er 0 kvm beboelsesareal på loftet. Det har aldrig forholdt sig anderledes, upåagtet at loftet er blevet benyttet til beboelse, og denne benyttelse har altså stedse været ulovlig.

Deres bemærkninger om modernisering af (eksisterende) beboelsesrum uden godkendelse fra kommunen er jeg enig i, men det kommer jo ikke sagen ved, al den stund der netop ikke er tale om eksisterende beboelsesrum.

Ved brev af 28. august d.å. har kommunen meddelt, at der ikke kan opnås dispensation fra gældende regler på området.

Eftersom det pågældende loftsareal således *de facto* ikke er og aldrig har været lovligt indrettet/anvendt til beboelse, må forholdet nødvendigvis være omfattet af bestemmelsen i 15.1 i den udvidede ejerskifteforsikring."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 22/1 2008til klagernes advokat:

"Sagen vedrører indretningen af tagetagen på Deres klienters ejendom. Ejendommen ses opført i 1900 og er overtaget af Deres klienter d. 1. december 2006.

Det anmeldte forhold blev besigtiget af besigtigelseskonsulent N.P.H.A. d. 25. januar 2007, og konsulenten bekræfter ved besigtigelsen, at lofthøjden i tagetagen varierer fra 194 cm til 196 cm, og således ikke opfylder bygningsreglementets krav til rumhøjde (230 cm).

S. Kommune har ved flere lejligheder udtalt sig om forholdet. Bl.a. har K.T. ved brev af 7. maj 2007 oplyst, at der den 16. december 1974 blev givet tilladelse til at isætte 2. stk. tagvinduer i det åbne tagrum. Kim Thomsen oplyser, at der ikke er søgt tilladelse til udnyttelse af tagetagen, og at det derfor ikke er muligt, at sige noget om hvornår tagetagen er indrettet til beboelse.

Af tegningsmaterialet fra 1974 fremgår det, at en del af tagetagen (ca. 59 m^2) på det tidspunkt var indrettet med værelser.

Det er ikke usædvanligt, at lofthøjden i ældre beboelsesejendomme (specielt landejendomme) er betydeligt under de 230 cm som kræves i dag. Som udgangspunkt er der ikke noget ulovligt i at lofthøjden kun er 194 cm, henset til at ejendommen er fra 1900. Uanset bestemmelserne i senere reglementer vil en kommune heller ikke kunne stille krav om en ændring i lofthøjden på ejendomme der oprindeligt (lovligt) er opført med en mindre lofthøjde.

I nærværende sag kan det med sikkerhed fastslås at tagetagen var indrettet til beboelse i 1974. Da der ikke er søgt om tilladelse er der sandsynligvis tale om, at indretningen er sket betydeligt før det første landsdækkende bygningsreglement i 1961. Det var ikke usædvanligt, at man i 1900 indrettede et 'pigekammer' i tagetagen, og det må antages at udnyttelsen af tagetagen gradvist er udvidet i årene efter opførelsen, i takt med at der har været behov for flere værelser.

Da S. Kommune selv oplyser, at de ikke kan fastslå hvornår 1. salen er indrettet har jeg meget vanskeligt ved at se på hvilket grundlag kommunen skulle kunne kræve lovliggørelse, henset til at bygningen er opført i 1900.

Efter at have gennemgået sagen finder jeg ikke, at det er sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlig udnyttelse af 1. salen eller, at tagetagen er indrettet på et tidspunkt hvor der var lovmæssige krav til rumhøjden i beboelsesrum. På den baggrund fastholdes, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1.

Jeg bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er forsikringstager der skal sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold."

Byggetekniker K.T. fra S. Kommune anførte i skrivelse af 11/3 2008 til klagernes advokat:

"Ang. Dansk Boligforsikrings brev af 22. januar 2008, vil jeg godt komme med kommunens kommentarer til brevet.

Kommunen ligger inde med tegninger fra 1974 hvor af det fremgår, at der er en lille del af tagetagen der er udnyttet, samt et åbent loftsrum som ikke er indrettet til beboelse.

Da huset er opført i år 1900 med hanebånds spær, kræver det dermed byggetilladelse til at inddrage den resterende del af tagetagen til beboelse (Bygningsreglement 1972). Dog er det med tillæg nr. 7 til bygningsreglement 1972, med ikrafttrædelsesdato den 1. januar 1976 indført, at 'beboelsesbygningers udenomsrum i tagetager' udgår, så de medregnes i bygningens bruttoetageareal. Se endvidere vedlagte pjece, Miljøministeriets fortolkning af udnyttelig tagetage samt Håndbog for bygningsmyndighed.

Der skal dog bemærkes, at de rum der ønskes opført, skal overholde gældende lovgivning på udførelsestidspunktet, og da der ikke er søgt om dispensation til en loftshøjde på 1,94 m, skønner afdeling BYG at inddragelsen er ulovlig (krav til loftshøjde jf. Bygningsreglement 1972, Kap. 4.1.1 stk. 5 er 2,3o m).

Konklusion.
Da den resterende del af tagetagen er taget i brug som beboelse efter 1974, vil det da have krævet en tilladelse/dispensation, alt efter udførelsestidspunktet. Da der ikke foreligger nogen af delene, skønnes udnyttelsen som værende ulovlig."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 3/4 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en lovliggørelse af ejendommens 1. sal. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Med overtagelsesdag 1.12.2006 erhvervede klagerne ejendommen … og tegnede i den forbindelse udvidet ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring A/S. Af købsaftalen fremgår, at boligarealet er i alt 150 m2, heraf 59 m2 som udnyttet tagetage. I efteråret 2006 bliver klagerne opmærksom på at udnyttelsen af 1. sal til beboelse ikke er lovlig. Kommunen afviser dispensation og meddeler, at lovliggørelse kan opnås ved at føre loftet til kip. Forholdet anmeldes til forsikringen 12.12.2006."

Selskabet har ved skrivelse af 22/4 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget kopi af byggesagen fra S. Kommune hvoraf det fremgår, at ejendommen løbende er blevet ombygget og tilbygget og, at det ikke er muligt præcist at tidsfæste 1. salens inddragelse til beboelse. En stor del af 1. salen har dog med stor sandsynlighed, været udnyttet til beboelse længe før der blev stillet krav til bl.a. lofthøjde. Oversigt over byggesager vedlægges som bilag ..

En del af 1. salen er med sikkerhed først indrettet efter 1975, da det først har været muligt at udnytte denne del, efter udførelsen af tilbygningen til stuen i husets østlige fløj. Den østlige fløj udgør ca. 30 m^2 af ejendommens bebyggede areal på 91 m^2. På overtagelsestidspunktet var der etableret en kvist i tagfladen mod nord, over tilbygningen, som ikke ses at være omfattet af nogen byggesag.

Det samlede areal af den udnyttede 1. sal vurderes i dag, på baggrund af tegningsmaterialet, at være ca. 80 m^2. Tegningen fra 1974 viser, at 'det store' loftrum over den vestlige fløj dengang var udnyttet med to værelser og noget gangareal. Det vurderes, at det er denne del af 1. salen, som i BBR-meddelelsen er registreret med 59 m^2 boligareal.

Der er ikke oplysninger om hvornår denne del af loftrummet er blevet inddraget til beboelsen. Trappen til 1. salen er formentligt fra husets opførelse i 1900 og det er sandsynligt, at der allerede i forbindelse med opførelsen er blevet indrettet et eller to værelser på 1. salen. På den baggrund vurderes udnyttelsen af loftrummet over bygningens vestlige fløj, at have været lovlig på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dansk Boligforsikring A/S har på den baggrund afvist, at dække det anmeldte forhold, hvilket senest er meddelt klagers advokat ved brev af 22. januar 2008. Dansk Boligforsikring A/S' brev af 22. januar 2008 er efterfølgende blevet forelagt S. Kommune, som ved brev af 11. marts 2008 har konkluderet, at den del af tagetagen, som er taget i brug efter 1974 ikke er lovligt indrettet da der hverken foreligger en tilladelse eller en dispensation (for manglende lofthøjde).

Der syntes således, at være enighed om, at tagetagen består af en gammel del som er lovligt udnyttet og en nyere del, som er indrettet uden, at kommunen er blevet ansøgt. Den sidste del vurderes desuden heller ikke, at være medtaget på BBR-meddelelsen, da arealet af det udnyttede loftrum, som det fremstår i dag, er væsentligt større end de 59 m^2 som fremgår af BBR-meddelelsen.

Da den nye del af tagetagen ikke er medtaget (solgt) som boligareal, vurderes den manglende lofthøjde ikke, at være et ulovligt forhold i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er således kun den del af ejendommen som er købt (og forsikret) som beboelse, som kan forventes, at skulle leve op til bl.a. krav om lofthøjde, i det omfang, der har været sådanne krav på opførelses-/udførelsestidspunktet.

3. Konklusion
Det forhold at lofthøjden i tagetagen kun er ca. 195 cm er ikke i sig selv en skade. Klager må desuden også have haft kendskab til forholdet, da der er tale om et forhold, som er umiddelbart synligt for en usagkyndig køber. Arealmangler betragtes desuden heller ikke, som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Da klager endelig ikke har sandsynliggjort, at der er tale om et ulovligt forhold, iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1, bør klagen afvises."

Af forsikringsbetingelserne 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 opførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker arealmangler, der viser sig ved en nærmere opmåling af ejendommen. Dette fører modsat til, at selskabet ikke kan undtage dækning af en arealforøgelse, der ligeledes viser sig ved nærmere opmåling.

Henset til skrivelserne fra S. Kommune må nævnet lægge til grund, at 1. salen var ulovlig ved ibrugtagningen, og at der ikke vil kunne opnås dispensation. I henhold til de gældende forsikringsbetingelser skal selskabet derfor yde dækning til en lovliggørelse af 1. salen, dvs. for så vidt angår den del der er taget i brug efter 1974.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det har været uberettiget til at afvise dækning til lovliggørelse af ejendommens 1. sal.

Poul Sørensen
formand