838/10

Den 1. marts 2010 blev i sag nr. 76.267:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Concordia Forsikring as, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger skader i basisforsikringens forstand. Selskabet har desuden henvist til, at der ikke foreligger ulovlige bygningsindretninger, hvorfor forholdene heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejendommen blev overtaget af klageren den 1/10 2006. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 18/7 2006. Ifølge tilstandsrapporten består ejendommen af fire bygninger. Bygning A (beboelse) er opført i 1933. For bygningerne B (beboelse/garage), C (carport) og D (beboelse - tilbygning) er der ikke i tilstandsrapporten angivet opførelsesår. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	…		
	4. Vinduer og døre		
	…		

4.2 Vinduer	K2	Flere vinduer mangler topforsegling. Køkkenvindue og vindue i trappegang er angrebet af råd. Enkelte vinduer har revnede hjørnesamlinger.

…

B Beboelse / Garage

…

8. Tagkonstruktion

8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Der mangler inddækning med zink ved samling mellem paptag på baggangen og facaden på beboelsen
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udhængsbeklædning ved sammenbygning med beboelsen er rådden

9. Bad/toilet og bryggers

…

9.7 Rumaftræk	K3	Rumaftræk er for lille. Note:Der bør etableres supplerende rumaftræk fra badeværelserne evt. ved at montere direkte aftræk fra brusenichen.

…

D Beboelse - tilbygning

4. Vinduer og døre

4.3 Fuger	K2	Nogle kalfatringsfuger er revnede og porøse.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**

…

3. Yder- og indervægge

Hulmur	A	
Massiv murværk	B	
Formur - Tegl/kalksandsten	B	
Formur - Letbetonblokke	B	Pudsede lecablokke

Bagmur - Tegl/kalksandsten	B	Bagmuren er beklædt med plader i baggangen
Inder-/skillevægge - Murværk	B	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	B"	

Af klagerens skadeanmeldelse af 26/12 2006 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
Hvornår opdagede De skaden
1/10 - 16/10-2006.

Hvordan opdagede De skaden
Ved daglig brug. Ved rengøring af tag.

I hvilken bygning er skaden sket ☒ Beboelse ☒ Garage/Carport ☐ Andet

Udførlig beskrivelse af skaden
Toilet utæt v/gulv.
Vindue på 1. sal totalt nedbrudt pga. råd ansamling af vand under tagpap over garage. Ydervægge i badeværelset er uisoleret.

Har bygningsskaden betydning for bygningernes brugbarhed ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, - hvorfor
Kuldebroer, fugt."

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af taksator. På baggrund af besigtigelsen, der fandt sted den 17/1 2007, blev der udfærdiget taksatorrapport dateret 19/1 2007.

I selskabets skrivelse af 22/1 2007 til klageren hedder det:

"Vi har modtaget Deres skadeanmeldelse og har efterfølgende besigtiget de anmeldte forhold.

- **toilet utæt ved gulv**
  Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres nogle revner eller andre utætheder ved toilet eller rør. Forekommende vandansamling på gulv omkring toilet kan være kondensvand fra cisterne.
- **vindue på 1. sal nedbrudt af råd**
  Jævnfør forsikringsbetingelsernes punkt 7.2, bortfalder dækningen på ejerskifteforsikringen såfremt der er tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab. De bedes således anmelde skal til den tegnede forsikring i Topdanmark.
- **ansamling af vand under tagpap på garage**
  Der kunne ved besigtigelsen konstateres at paptaget ikke er intakt med underlag - ca. 100x500 cm langs tagfod - utæthed langs stern kunne konstateres og en begyndende nedbrydning af underbeklædning blev ligeledes bemærket.

  Begyndende nedbrydning af underbeklædning er nævnt i tilstandsrapportens punkt 8.2 med en K2, forholdet er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Manglende vedhæng af paptag til underlag er ikke anført i tilstandsrapporten. Reparation og eftergåelse af tagpap er omfattet af forsikringen. Anslået udgift kr. 3.500 excl. moms. Beløbet overstiger ikke Deres selvrisiko, men selvrisikoen vil blive reduceret med beløbet.

- **uisoleret ydervægge i badeværelse**
  Der kunne ved besigtigelsen konstateres, at ydervægge i bad/toilet var 1/1 stens massiv mur - baggang 1/1 stens massiv og pladebeklædt indvendig - garage består af pudsede lecablokke-mur i baggang mod den oprindelige beboelse formodes at være hulmur, som anført under litra A.

  De konstaterede konstruktioner af vægge i bygning på litra B er i overensstemmelse med, det i tilstandsrapportens side 14 anførte. Da forholdet fremgår af tilstandsrapporten er det ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket hans advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 2/2 2007. Foranlediget heraf lod selskabet herefter ejendommen besigtige igen.

Af skadekonsulentrapport af 2/5 2007 fra Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Toilet utæt ved gulv.

Bygningsdel:	**Tilstandsrapport:**
Konstruktionen omkring toilettet.	I tilstandsrapporten er bl.a. den nedsatte ventilation nævnt med karakteren K3.

Beskrivelse af forhold:
I baderummet ses en del mørke aftegninger/skimmel i fugerne på ydervægge mod det fri og mod garage. Væggene virker fugtige.
Væggene består af 23 cm massive blokke.

Forsikringstager oplyser at det kan være toilet e.l. rørføringen hertil der kan være utæt. Det er forsikringstager der skal dokumentere en evt. rørskade. Følgende bør denne anmeldes til husforsikringen.

Ved besigtigelsen virkede rummet meget fugtigt som følge af manglende/nedsat ventilation.
I advokat N.L. brev af d. 2. februar oplyses det, at der ikke kan være tale om kondens, da rummet nu har været opvarmet i 1 uge.
Opvarmning af et baderum udelukker ikke kondens. Tværtimod kan luften så indeholde mere fugt, og denne fugt vil stadig kondensere på de koldeste flader. Det er oftest langs gulve og bag møbler o.l. hvor luften står stille.

Afrensning af skimmel i fuger o.l. hører til den daglige rengøring af baderummet.

Anmeldt forhold:
Vindue på 1. sal nedbrudt pga. Råd.
…

Bygningsdel:	**Tilstandsrapport:**
Vindue monteret i gavl.	I tilstandsrapporten nævnes at vinduet I trappegang er angrebet af råd. Derudover nævnes at 'enkelte vinduer har revnede hjørnesamlinger.'

Beskrivelse af forhold:
Vinduet i gavlen ses med nedbrydninger i bundstykket.
Årsagen til nedbrydningerne kan være manglende topforsegling eller overfladebehandling.
Vinduet vurderes at være mere end 30 år gammelt.

Anmeldt forhold:
Vand under tagpap over garage.

Bygningsdel:	**Tilstandsrapport:**
Tagkonstruktion og indvendige vægge.	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Beskrivelse af forhold:
Væggen mellem garage og bryggers er opfugtet.
Årsagen vurderes at være en kombination af opstigende grundfugt og eventuelle utætheder fra tagnedløbet, hvor dette er monteret i tagpappet.

Der er tale om en ældre tagpapbelægning, som trænger til vedligeholdelse.

Anmeldt forhold:
Ydervægge i badeværelse er ikke isoleret.

Bygningsdel:	**Tilstandsrapport:**
Baderummets ydervægge.	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Beskrivelse af forhold:
Ydervæggene omkring baderummet er opbygget af massive blokke. Der ses ikke at være yderligere isolering.
Der er ikke sket decideret skade på bygningen som følge, men overfladerne er kolde, hvilket kræver mere ventilation for at undgå kondens på murene."

I selskabets skrivelse af 7/5 2007 til klagerens advokat hedder det:

"**Toilet utæt ved gulv**
Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres forhold der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi skal henvise til skadekonsulentrapporten. Det kan ikke afvises, at der er tale om kondens. Toiletskålen synes at være intakt.

På nærværende grundfag må vi afvise forholdet, idet skadebegrebet på ejerskifteforsikringen ikke er opfyldt.

Det er kunden der har bevisbyrden for og som skal dokumentere et forsikringsdækket forhold. Såfremt forsikringstager kan dokumentere en anden årsag til fugten end kondens, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen.

Vindue på 1. sal nedbrudt af råd
Vi skal henvise til vor skrivelse af 22. januar då. I øvrigt fremgår det af tilstandsrapporten, at flere vinduer mangler topforsegling. Med oplysningerne i tilstandsrapporten samt vinduernes alder bør forsikringstager have været klar over vinduernes tilstand før overtagelse af huset.

Vand under tagpap over garage
Umiddelbart ses pappet at være intakt, men samlinger omkring tagnedløb og lign. bør eftergås med tjære *eller* lign. Dette er en del af den almindelige vedligeholdelse af et tagpaptag.

Tagnedløbet findes lige ud for den opfugtede væg, men der er ikke konstateret brud på nedløbet.

Grundet bygningens alder kan der ikke forventes, at være monteret en fugtspærre i fundamentet. Uagtet at bygningen først er inddraget til beboelse væsentligt senere end opførelsen, er det vor vurdering at forholdet skyldes den oprindelige konstruktion.

Grundet ovennævnte er forholdet ikke omfattet af forsikringen.

Ydervægge i badeværelse er ikke isoleret
Vi skal henvise til skadekonsulentrapporten. Der *er* ikke sket en skade på bygningen og skadebegrebet på ejerskifteforsikringen er dermed ikke opfyldt, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi må således fastholde vor afgørelse i sagen."

Klagerens advokat rettede på ny henvendelse til selskabet ved skrivelse af 16/10 2008.

Af denne skrivelse fremgår:

"Siden Deres afgørelse af 7. maj 2007 er der fremkommet en række nye oplysninger af væsentlig betydning for det anmeldte forhold.

… Kommune varslede den 13. september 2007 et påbud i forbindelse med benyttelsesændringen af udhuset til beboelse samt ulovligt opført byggeri på min klients ejendom beliggende D.vej i H.

Påbudet vedlægges i kopi.

Påbudet er nedlagt i henhold til Byggelovens § 16 stk. 1 der foreskriver, at ændringer i benyttelse af en eksisterende bebyggelse ikke må påbegyndes/foretages uden en byggetilladelse.

Den ændrede anvendelse af bygningsdelen fra udhuset til badeværelse/bryggers er igangsat uden forudgående byggetilladelse og er således ulovlig.

Min klient har ladet … [rådgivende ingeniørfirma] vurdere art og omfanget af den ulovlige bygningsindretning. Jeg vedlægger til Deres orientering kopi af … [rådgivende ingeniørfirmas] rapport af 11. januar 2008.

… [rådgivende ingeniørfirma] vurderer, at inddragelsen af udhus til beboelse er sket før 1990, således at bygningsreglementet BR 82 er gældende for de inddragede rum.

Som det fremgår af rapporten er det den manglende isolering i badeværelset, som er den væsentligste mangel.

De skønnede udgifter til lovliggørelse af udhuset udgør kr. 127.000,00 excl. moms.

I tilstandsrapporten af 18. juli 2006, udarbejdet af E.B.P., er tilbygningen benævnt som bygning D med et bebygget areal på 20 m^2. Udover en bemærkning i punktet 4.3 om nogle porøse kalfatringsfuger omtales ingen af de forhold, der fremgår af rapporten fra … [rådgivende ingeniørfirma].

I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 er der ingen tvivl om, at de konstaterede ulovligheder i badeværelset/bryggerset væsentlig nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, således at der i forsikringsmæssig stand er tale om en dækningsberettiget skade.

På baggrund af nærværende skal jeg derfor venligst anmode Dem om at gennemgå sagen på ny, idet jeg er af den opfattelse, at de ulovlige bygningsindretninger er dækket af den af mine klienter tegnede ejerskifteforsikring."

Af det omtalte "Varsel af påbud og partshøring" fra kommunen fremgår bl.a.:

"… Kommune, Plan og Byg er blevet bekendt med, at der er foretaget en benyttelsesændring af det eksisterende udhus til badeværelse og bryggers.

Afdelingen har gennemgået hele byggesagsarkivet og fundet én byggesag på den aktuelle ejendom. Den aktuelle sag omhandler opførelse af en tilbygning til det eksisterende enfamiliehus, jf. vedlagte situationsplan. Sagen er fra 1975.

Ifølge den vedlagte situationsplan (fra 1975) findes der på ejendommen et enfamiliehus, et udhus og en garage, som er sammenbygget med beboelsesbygningen.

I henhold til byggelovens § 16 stk. 1 må ændringer i benyttelse af en eksisterende bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelserne i loven, ikke påbegyndes/-foretages uden en byggetilladelse.

Indretning af badeværelse og bryggers i et udhus er en væsentlig ombygning i forhold til bestemmelserne i byggeloven, og derfor kræver det aktuelle byggearbejde byggetilladelse. Den udførte ombygning er således ulovlig.

Ved gennemgang af sagen er det ligeledes konstateret, at der er opført en bygning i det nordvestlige hjørne af grunden, se vedlagte oversigtsplan. Denne bygning er også ulovlig, da den er opført uden den nødvendige tilladelse.

Efter byggelovens § 16 A stk. 3 har … Kommune pligt til at sørge for, at et ulovligt forhold bliver lovliggjort, når kommunen bliver opmærksom herpå. Det skal bemærkes, at det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med byggeloven, jf. byggelovens § 17 stk. 1.

Lovliggørelse af et byggeri
Lovliggørelse kan enten ske fysisk, ved at bringe bygningen tilbage til dens oprindeli-

ge tilstand, eller retligt, ved at indsende et fyldestgørende ansøgningsmateriale til kommunens Plan og Byg afdeling, så der kan igangsættes en byggesagsbehandling."

Af rapporten fra det rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Efter opmåling og undersøgelse af konstruktioner og rummål i ulovligt inddraget udhus til bad og bryggers samt ulovligt opført carport kan jeg komme med følgende rapport og overslag for lovliggørelse.

Carport:
Carporten er opført i højde på 2,75 m i ca. 0,8 m afstand fra nordskel og uden byggetilladelse eller anmeldelse til bygningsmyndighed.

Da carporten er opført før 1995 skulle der have været søgt byggetilladelse og carportens højde måtte max. have været 2,5 m indenfor en afstand af 2,5 m fra skel.

Det er min vurdering at carporten kan lovliggøres ved ansøgning om dispensation vedlagt ajourført situationsplan samt facadetegning af carport.

Udhus til bad og bryggers:
Udhuset er inddraget til bad, forrum og bryggers uden ansøgning og byggetilladelse.
Iht. bygningsreglement BR 82 opfylder de inddragede rum ikke kravene på følgende punkter:

a. Gulve er uisolerede (kontrolleret med endoskop)
b. Ydervæg mod syd er uisoleret i bad.
c. Skillevæg mod uopvarmet garage er uisoleret.
d. Tag er isoleret med 100 mm glasuld mod BR-krav min. 200 mm for U-værdi på max. 0,2 (der mangler ventilation i konstruktionen).
e. Rumhøjde i bad og forrum er mindre end 2,3/2,1 m.

Lovliggørelse kan ske ved ansøgning om byggetilladelse vedlagt projekt, der angiver følgende ændringer:

a. Eksist. gulve fjernes og der isoleres til U-værdi 0,30 (100/75 isolering) og nye gulve udføres.
b. Isoleringen kan foretages ud- eller indvendigt. Jeg vurderer at det billigste er en indvendig isolering hvor samtidig skillevæg til forrum flyttes for nødvendig plads til indretning i bad.
c. Skillevæg isoleres med 100 mm og gipsvæg i garage.
d. Eksisterende lofter og isolering fjernes således der opnås lovlig rumhøjde og uventileret konstruktion ligeledes fjernes, der opsættes nye gipslofter mellem spær og udføres udvendig isolering med 200 mm mineraluld og pap. Sternhøjde forøges med 200 mm.Tag over garage er ikke medtaget, da det ikke vil være nødvendigt med hensyn til lovliggørelse.
e. Rumhøjde vil være løst ved udførelse af pkt. d."

Selskabet besvarede henvendelsen fra klagerens advokat ved skrivelse af 8/12 2008. I denne skrivelse hedder det:

"Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed. Bevisbyrden er ikke løftet i nærværende sag, hvorfor vi fortsat må afvise at yde forsikringsdækning.

Det er korrekt, at … Kommune ved skrivelse af 13. september 2008 har varslet påbud og partshøring, idet kommunen er blevet bekendt med, at der er foretaget en benyttelsesændring af det eksisterende udhus til badeværelse og bryggers.

Som dokumentation for at der foreligger en ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand, er en varsling om påbud og partshøring fra kommunen en nødvendig, men ikke en tilstrækkelig betingelse.

I begrundelsen for varslingen har … Kommune anført, at der tidligere er sket en benyttelsesændring og har i den anledning henvist til byggelovens § 16. Kommunen har ikke på nuværende tidspunkt udtalt sig om, hvilke forhold der kan og skal ændres for, at en lovliggørelse kan opnås.

Vi er endvidere af byggeansvarlig A.C., … Kommune, blevet oplyst, at der ikke er søgt om dispensation i sagen. Der vil fremadrettede være gode muligheder for at opnå dispensation, idet det er længe siden, at udhuset er ophørt og taget i brug som beboelse, og idet det alene er byggelovgivningens krav på ændringstidspunktet, der er afgørende for, om der kan opnås dispensation.

Forsikringstager, …, har indhentet en vurdering hos rådgivende ingeniører … i sagen. Af vurderingen fremgår det bl.a., at alene carporten kan lovliggøres ved ansøgning om dispensation.

Det er vores klare opfattelse, at udhuset ligeledes kan lovliggøres ved ansøgning om dispensation. Jeg anmoder Dem derfor om at redegøre nærmere for, at enhver dispensationsmulighed ved kommunen er udtømt, og at muligheden herfor heller ikke er til stede for fremtiden.

Ejendommens tidligere ejere har ikke kunnet angive det nøjagtige opførelsestidspunkt for udhuset, men har dog kunnet oplyse, at bygningen i hvert fald blev opført og taget i brug som beboelse før kommunesammenlægningen i 1970.

Siden kommunalreformen i 1970 er der sket væsentlige ændringer i byggelovgivningen, og det er naturligvis byggelovgivningens krav på opførelses-/benyttelsesændringstidspunktet, der er relevant for nærværende forsikringssag.

Bygningen er opført og taget i brug som beboelse inden 1970, hvorfor det er bygningsreglement/ byggemetode på dette tidspunkt, der er afgørende for lovligheden af byggeriet.

... [rådgivende ingeniørfirmas] vurdering af 11. januar 2008 har derfor ikke betydning for nærværende sag, idet lovliggørelsen af … [rådgivende ingeniørfirma] er vurderet i henhold til bygningsreglement BR 82. Dette bygningsreglement var ikke relevant på ændringstidspunktet.

Det må endvidere lægges til grund at ombygningen, der fandt sted før 1970 ikke har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter forholdene i dag.

I Deres skrivelse af 16. oktober 2008 har De anført, at udhuset er benævnt som bygning D i tilstandsrapporten af 18. juli 2006.

Af … [rådgivende ingeniørfirmas] vurdering fremgår det, at denne vedrører carport og udhus til bad og bryggers. Vi gør Dem opmærksom på, at 'udhus til bad og bryggers' ikke er identisk med 'tilbygningen', der er benævnt som bygning D i tilstandsrapporten, jf. vedlagte skitsetegning.

Det fremgår af skitsetegningen, at udhus med indrettet bad og bryggers er sammenhængende med garagen. Sammenholdes skitsetegningen med tilstandsrapporten af 18. juli 2006 ses det, at udhus til bad og bryggers/ garage er benævnt som bygning B i tilstandsrapporten.
Kan det dokumenteres, at tilbygningen var ulovlig på opførelses/benyttelsesændringstidspunktet inden 1970, og at enhver dispensationsmulighed ved kommunen er udtømt også for fremtiden, vil vi ikke udelukke, at forholdet kan være omfattet af forsikringen.

Med henvisning til ovennævnte bemærkninger, mener vi imidlertid ikke, at vurderingen fra … [rådgivende ingeniørfirma] i givet fald er retvisende for, hvilke ændringer der skal foretages for at opnå lovliggørelse.

… [rådgivende ingeniørfirmas] vurdering af 11. januar 2008 kan med andre ord ikke danne grundlag for en eventuel forsikringsdækning, idet lovliggørelsen er vurderet i henhold til bygningsreglement BR 82.

Forsikringstager vil naturligvis alene have krav på, at få udhuset optimeret i forhold til dagældende bygningsreglement og ikke i forhold til nutidig 'standard'.

Vi forbeholder os at fremkomme med yderligere bemærkninger til en eventuel erstatningsopgørelse, såfremt dette måtte blive aktuelt.

Vores vurdering i sagen på nuværende tidspunkt er imidlertid fortsat, at der ikke er grundlag for at karakterisere forholdet som en ulovlig bygningsindretning, og at vores forsikringstager … ikke har sandsynliggjort dette.

Vi må derfor, på det foreliggende grundlag, afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til ovennævnte og med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder betingelserne for en forsikringsberettigede skade i henhold til ejerskifteforsikringen."

Af klagerens advokats skrivelse af 19/12 2008 til selskabet fremgår:

"Tak for Deres brev af 8. december d.å., som jeg har drøftet med min klient.

Jeg har i mellemtiden haft lejlighed til at indhente yderligere materiale til dokumentation af tidspunktet for ombygning af udhus til entre og badeværelse er sket efter 1975 og sandsynligvis efter 1982.

Forinden jeg omtaler vedlagte materiale skal jeg ikke undlade at bemærke, at Deres bemærkninger om dispensationsadgang ikke tyder på indlevelse i Deres forsikringstagers forhold.

En dispensation i forhold til bygningsreglementet er jo ikke interessant for min klient, idet det jo intet ændrer ved de væsentlige fugtproblemer i badeværelset.

Sagens materielle problem er, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, idet ombygningen af udhus til entre og badeværelse er sket i strid med forskrifterne i bygningsreglement 1972 eller bygningsreglement 1982.

Jeg vedlægger til nærværende skrivelse kopi af følgende materiale:

1. brev af 16. december 2008 fra H.M., [rådgivende ingeniørfirma]
2. farvefotos af entre og badeværelse
3. tegning fra bygningsmyndighederne stemplet den 21. april 1975.

Vedlagte tegning er udfærdiget i forbindelse med bygningsmyndighedernes godkendelse den 21. april 1975 af udestuen.

Som fremhævet af H.M. i brevet af 16. december d.å. er den bygning, der i dag anvendes til entre og badeværelse, på tegningen benævnt som udhus, og derved ikke på daværende tidspunkt inddraget til boligareal.

Derved kan ombygningen fra udhus til entre og badeværelse ikke være sket tidligere end april 1975.

Af mere oplysningsmæssig karakter understøtter flise-, klinke- og inventarvalget at ombygningen mest sandsynligt er sket i begyndelsen af 1980'erne.

Deres påstand om, at bygningen er taget i brug til entre og badeværelse før 1970 kan derfor ikke være korrekt.

Idet såvel BR1972 som BR1982 foreskriver isolering i gulv og vægge anmoder jeg om, at De undersøger forholdet på ny.

Det er min opfattelse, at min klient som forsikringstager mere end rigeligt har dokumenteret, at der foreligger en ulovlig bygningsindretning, der er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Derudover har min klient fremlagt behørig dokumentation for de skønnede udgifter til lovliggørelse af udhuset.

På baggrund af vedlagte nye oplysninger anmoder jeg Dem om at underkaste sagen en fornyet afgørelse."

Af selskabets skrivelse af 10/2 2009 til klagerens advokat fremgår:

"Vi har nu haft mulighed for at indhente yderligere oplysninger i nærværende sag og Deres skrivelse af 19. december 2008 giver anledning til følgende bemærkninger:

De konstaterede fugtproblemer skyldes forhold, der er anført i tilstandsrapporten, hvorfor fugtproblemerne ikke i sig selv er omfattet af ejerskifteforsikringen.

De har på vegne af Deres klient herefter gjort gældende, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning. Derfor er det selvfølgelig af betydning for sagen at undersøge, om den pågældende bygning var ulovlig i henhold til bygningsreglementet på opførelses/ændringstidspunktet.

Som dokumentation for at der foreligger en ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand, har vi anført, at en varsling om påbud og partshøring fra kommunen er en nødvendig, men ikke en tilstrækkelig betingelse herfor. Dette fastholdes.

Det fastholdes endvidere, at det alene er bygningslovgivningens krav på opførelses/ændringstidspunktet, der er afgørende for, om bygningsindretningen er ulovlig.

Som anført for Dem er vi af ejendommens tidligere ejere, ... og …, blevet oplyst, at 'udhuset' i hvert fald blev opført og taget i brug som beboelse før kommunesammenlægningen i 1970. Før kommunesammenlægningen var det ikke ulovligt, at der var toilet m.v. i udhuse.

Vi har efterfølgende anmodet … og … [tidligere ejere] om en nærmere redegørelse for forholdet, hvilket de har indvilget i, dog alene gennem deres advokat, E.M.

Skrivelse af 4. februar 2008 fra … og … [tidligere ejere] til advokat E.M. vedlægges. Som det fremgår af mailen er 'udhuset' bygget samtidig med eksisterende villa og 'udhuset' har altid været indrettet med baggang og toilet. Dette bekræftes både af … og … [tidligere ejere] og af personer, der ejede ejendommen endnu tidligere.

Med henvisning til den fremlagte skrivelse må det endvidere lægges til grund, at betegnelsen 'udhus' i tegning fra bygningsmyndighederne stemplet 21. april 1975 er noget, der er opstået ved indsendelse af tegninger i forbindelse med tilbygning af stuen. Tegningerne vedrører ikke den i nærværende sag omhandlede bygning, og kommunen er ikke i besiddelse af andre tegninger vedrørende ejendommen.

Der er ikke grundlag for at antage, at alle ejendommens tidligere ejere har noget interesse i at afgive urigtige oplysninger, hvorfor det må lægges til grund, at 'udhuset' blev opført og taget i brug som beboelse senest ultimo 1960'erne.

Det skal desuden for god ordens skyld gøres gældende, at flise- klinke- og inventarvalg ikke er afgørende for, hvornår 'udhuset' blev taget i brug som beboelse. Det er i sagens natur ikke unormalt, at klinker og fliser udskiftes løbende og nuværende fliser og klinker er således ikke en sikker indikator for opførelses/ændringstidspunkt af bygningen.

H.M.'s udsagn, jf. Skrivelsen af 16. december 2008, kan i øvrigt ikke antages at have betydning for spørgsmålet. H.M. har tidligere givet overslag på 'lovliggørelse', hvorfor en vurdering fra denne naturligvis ikke er uvildig.

Det påhviler Deres klient at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed. Vi fastholder, at bevisbyrden ikke er løftet i nærværende sag.

Vores vurdering i sagen er således, at der ikke er grundlag for at karakterisere forholdet som en ulovlig bygningsindretning, og vi må derfor fortsat afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til ovennævnte og med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder betingelserne for en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen."

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de omtvistede forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har hans advokat i klageskrivelse af 19/5 2009 henvist til sagens bilag, herunder den forud for sagens indbringelse for nævnet stedfundne brevveksling mellem parterne.

Selskabet har ved skrivelse af 25/6 2009 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor henvist til sagens akter.

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder bl.a. fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne 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, 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 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.
…
4. Undtagelser fra dækning

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert 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, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…
7. Regres og anden forsikring
…
7.2
Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab, bortfalder dækningen. Har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold nærværende forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.

…
12. Udvidet dækning
…
For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for standarddækningen for ejerskifteforsikring.

12.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger skader, som er omfattet af forsikringens basisdækning. På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke godtgjort, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger. Efter det oplyste kan nævnet således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at en nærmere bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand