898/12-5

Den 3. september 2012 blev i sag nr. 81.285:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til lovliggørelse af en tilbygning.

Selskabet henviser til, at klageren ikke har bevist, at tilbygningen er opført i strid med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, samt at kommunens dispensationsafslag er afgjort på et forkert grundlag.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1945, men at der er uenighed om, hvornår tilbygningen er opført. Klagerne overtog ejendommen pr 1/12 2009 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 23/3 2009. I tilstandsrapporten hedder det bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
B	**Beboelse - tilbygning**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Forvitret og smuldret beton på sokkel mod nord. Note: Der synes at være tale om gammel betonplade fra tidligere overdækket terrasse."

2. 81.285

I klagen til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"På ejendommen er en lille tilbygning på 12m^2, som benyttes til beboelse, og som formentlig tidligere har været brugt som havestue.

I forbindelse med, at min klient ville udbedre skader på taget af denne tilbygning, konstateres det af den hyrede håndværker, at tilbygningen formentlig ikke er lovligt opført, idet soklen og isoleringen ikke er udført korrekt.

Min klient rettede derfor henvendelse til Alm. Brand med anmodning om, at de bekræftede, at ville dække en eventuel lovliggørelse.

Alm. Brand henviste først til at få afklaret hos Haderslev Kommune om tilbygningen var ulovligt opført.

I den forbindelse konstateres det, at der ikke er søgt byggetilladelse til den pågældende tilbygning, hvorfor den allerede af denne grund er ulovligt opført.

Min klient har efterfølgende fået påbud fra kommunen om at lovliggøre denne, og derfor søgt dispensation hos kommunen, som der er givet afslag på. Afslaget vedlægges som bilag ...
Alm. Brand har efterfølgende fastholdt afvisningen og henviser til, at min klient ikke har dokumenteret, at tilbygningen er opført i strid med det, på opførelsestidspunktet, gældende bygningsreglement.

For at løfte denne bevisbyrde har min klient hyret en håndværker til at gennemgå byggeriet, og fremkomme med dennes vurdering af bygningens alder samt vurdering af, om bygningen er opført i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Håndværkeren vurderer i henhold til skrivelse af 3. februar 2010, at tilbygningen er 20-25 år gammel, hvorfor det aktuelle bygningsreglementet dermed er bygningsreglementet fra 1985. Håndværkeren konkluderede endvidere, at tilbygningen var opført i strid med dette bygningsreglement. Skrivelsen af 3. februar 2010 vedlægges som bilag …

Alm. Brand fastholdte afvisningen med henvisning til, at tilbygningen må være ældre end 20-25 år, hvorfor det er bygningsreglement 72, som efter deres opfattelse, er gældende.
…
Arkitekt … udarbejdede den 7. marts 2011 en yderligere rapport efter at han igen havde besigtiget ejendommen, og herunder foretaget destruktive indgreb.

Arkitekt … fastslog herved, at tilbygningen endvidere er opført i strid med bygningsreglement 72, hvorfor kravet blev fastholdt overfor Alm. Brand. Skrivelsen af 7. marts 2011 fra arkitekt … vedlægges som bilag …

Der var herefter yderligere korrespondance mellem undertegnede og Alm. Brand. Alm. Brand anerkendte afslutningsvist, at afholde omkostninger til at en ingeniør, bestilt af Alm. Brand, gennemgik tilbygningen og fremkom med dennes stillingtagen i sagen.
Min klient blev i denne forbindelse opmærksom på, at ingeniøren tog udgangspunkt i tagkonstruktionen som den er i dag efter renovering foretaget af min klient. Dette gjorde jeg Alm. Brand opmærksom på, og til trods herfor afslog Alm. Brand igen at være forpligtet til at yde dækning, denne gang med henvisning til ingeniørens rapport, hvori som nævnt, tagkonstruktionen som den er i dag er taget med i beregningerne.

Det er min og min klients opfattelse, at det ikke er muligt at finde en løsning med Alm. Brand uden, at der afholdes et syn- og skøn, hvori skønsmanden anmodes om at vurdere, hvornår tilbygningen er opført, samt oplyse om tilbygningen er opført i overensstemmelse med det på daværende tidspunkt gældende bygningsreglement.

Jeg skal oplyse, at det ikke er muligt at få afklaret, hvornår tilbygningen er opført, idet min klient købte … af …, som købte huset af et dødsbo i 1995. Hun oplyser at hun ligeledes ikke ved, hvornår tilbygningen er opført og, at hun ikke vidste, at den var ulovligt opført. Det er derfor nødvendigt at lade en syn- og skønsmand foretage et skøn, som ovenfor nævnt."

Ved brev af 13/10 2011 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Vores kunde har anmeldt til os, at tilbygningen er ulovligt opført og herunder har nærliggende risiko for sætningsskader. Forholdet er opdaget i forbindelse med udbedring af taget, der var nævnt med karakteren K3 i tilstandsrapporten.

Tvisten drejer sig om, hvorvidt det på nuværende tidspunkt stillede krav fra kommunen er et krav om lovliggørelse af bygningen i form af udbedringsarbejder - eller om lovliggørelsen p.t. alene går på, at der skal søges om byggetilladelse, fordi dette ikke er sket tidligere.

Tidligere ejere har ifølge tilstandsrapporten boet på ejendommen i 13½ år - og har oplyst, at der ikke i deres ejertid har været sket tilbygning. Tilbygningen er således udført før sælger overtog ejendommen.

BBR-registreret blev ifølge oplysningerne i sagen indført i 1977. Tilbygningen er registreret i BBR - og er ifølge undersøgelse/besigtigelse af denne umiddelbart udført i materialer, som giver anledning til at vurdere, at denne er udført i ca. 1972.

Ifølge bilagene fra kommunen og herunder vores skadekonsulents samtale med kommunen, har kommunen alene stillet krav om, at vores kunde skal indsende en byggeansøgning. De har således på nuværende tidspunkt ikke stillet specifikke krav til bygningen. Vi vurderer derfor, at ulovligheden alene består i, at der ikke er søgt om byggetilladelse. I henhold til betingelsernes udvidede dækning, er der alene dækning for forhold ved bygningerne. Forhold vedrørende bygningstegninger og indhentning af byggetilladelser er således ikke omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Vi har meddelt vores kunde, at hvis kommunen på baggrund af ansøgningen stiller specifikke krav i henhold til det på udførelses-/opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, som vi vurderer, er BR72, så vil disse krav være dækket af ulovlighedsdækningen.

Krav som bliver stillet i henhold til kravene i nutidigt bygningsreglement er imidlertid ikke dækket af ulovlighedsdækningen, fordi denne alene dækker kravene på opførelses/udførelsestidspunktet.

Vi har fået lavet varmetabsberegninger på ejendommen, som har vist, at tilbygningen overholder kravene i BR1972.

Vores kunde har fået udarbejdet materiale af ... Vi mener imidlertid ikke, at dette kan lægges til grund for en vurdering af bygningens alder og lovlighed, fordi der alene er tale om anslåede dimensioner, isolering og fundering, idet der ikke er foretaget destruktive indgreb i konstruktionerne.

Som nævnet kan læse ud af korrespondancen i sagen har vi meddelt, at vi er indstillet på, at genoptage sagsbehandlingen, såfremt vi modtager dokumentation, der påviser at kommunen har givet påbud om egentlige bygningsmæssige ændringer i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende reglement. Vi har endvidere meddelt advokaten, at vi ikke vil modsætte os, at der afholdes et syn og skøn, samt at vi er indstillet på at betale rimelige omkostninger til dette, hvis skønsmanden konkluderer, at der er tale om et på opførelses/udførelsestidspunktet ulovligt forhold, og kommunen giver påbud om lovliggørelse heraf.

Men som sagen ligger oplyst, fastholder vi, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at tilbygningen ikke er opført i 1972, ligesom vi ikke finder det sandsynliggjort, at kommunen har givet et egentligt afslag på dispensation, fordi der alene er tale om et påbud om at indsende en byggeansøgning - hvilket ikke er et fysisk forhold ved bygningen. Hvis kommunen på baggrund af byggeansøgningen giver konkrete påbud i henhold til det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, vil dette være omfattet af ulovlighedsdækningen. Da vi endnu ikke har modtaget dokumentation herfor, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold. Vi fastholder således i det hele vores tidligere afgørelse og afventer nævnets stillingtagen.

Det er vores vurdering, at Ankenævnet er rette forum for behandlingen af denne sag."

I brev af 27/10 2011 har klagernes advokat hertil bl.a. anført:

"Skiftende årsager til afvisning:
I indklagedes skrivelse af 8. januar 2010 anføres årsagen til, at der ikke kan gives dækning alene til at være, at tilbygningen ikke er opført ulovligt i henhold til gældende bygningsreglement ved opførelsen.

I indklagedes skrivelse af 11. maj 2010 er begrundelsen nu, at der skal ansøges om dispensation hos kommunen, og det gøres nu gældende, at der skal foreligge et krav fra myndighederne. Det må opfattes således, at det nu ikke alene er nødvendigt at byggeriet ikke opfylder bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, men at der ligeledes skal forelægge krav fra myndighederne.

Et sådant påbud forelå ved skrivelse af 1. september 2010 fra … Kommune **(bilag …).** Som sagens bilag … er endvidere fremlagt et afslag på dispensation. Ansøgningen om byggetilladelse/dispensation fremlægges som **bilag ...** Man skulle herefter gå ud fra, at forudsætningen i indklagedes skrivelse af 11. maj 2010 nu var opfyldt, og der hermed alene var tilbage at få fastslået, om tilbygningen er opført i strid med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet.

I indklagedes skrivelse af 13. oktober 2011 til nævnet er nu anført, at 'tvisten drejer sig om, hvorvidt det på nuværende tidspunkt stillede krav for kommunen er et krav om lovliggørelse af bygningen i form af udbedringsarbejde - eller om lovliggørelsen pt. alene går på, om der skal søges om byggetilladelse, fordi dette ikke er sket tidligere 'Indklagede gør dermed gældende, at tvisten nu alene vedrører krav for kommunen.

Indklagede anfører endvidere, at ulovligheden alene består i, at der ikke er søgt om byggetilladelse. Hertil skal bemærkes, at der j.fr. sagens bilag … er søgt om byggetilladelse, hvilket … Kommune har givet afslag på.

Det skal på baggrund af det skitserede forløb nævnes at klager sidder tilbage med den opfattelse, at indklagede fremkommer ned nye begrundelser for afslaget, straks klager har opfyldt

de forudgående betingelser. Indklagedes opfordres derfor til én gang for alle at oplyse, hvad betingelserne er for, at der i nærværende sag kan ydes dækning.

Opførelsestidspunkt:

Forsikringsselskabet gør, i sin skrivelse til nævnet af 13. oktober 2011 på side 3, gældende, at på baggrund af selskabets undersøgelse/besigtigelse er tilbygningen umiddelbart opført i materialer, som giver anledning til at vurdere, at denne er udført i ca. 1972.

På side 4 er anført vedrørende undersøgelser foretaget af …, at disse efter forsikringsselskabets mening ikke kan lægges til grund for en vurdering af bygningens alder.

Det undrer naturligvis klager, at indklagedes egne undersøgelser/besigtigelse kan benyttes til at fastslå opførelsestidspunktet, når ikke klagers undersøgelser/besigtigelse på nogen måde kan lægges til grund for vurderings af bygningens alder.

Hertil kommer endvidere, at det bestrides som anført af indklagede, at … ikke skulle have lavet destruktive indgreb i konstruktionerne. Sådanne destruktive indgreb er netop foretaget af … efter opfordring fra indklagede, hvilket fremgår af bilag ... … fastholdte på baggrund heraf sine første antagelser.

Med henvisning til varmtabsberegningen foretaget af …, skal det bemærkes, at det er af stor betydning for sagen om opførelsen af tilbygningen henhører under BR72 eller BR85, idet varmetabsberegningen efter dennes beregninger ikke opfylder BR85 men opfylder BR72. Hertil skal bemærkes, at årsagen til at varmetabsberegningen opfylder BR72 efter klagers opfattelse er, at klager har udbedret taget på tilbygningen og dermed forbedret isoleringen væsentligt.

Det er fortsat min opfattelse, at der er så stor tvivl og uenighed om opførelsestidspunktet, at det er nødvendigt, at lade en uvildig syns- og skønsmand gennemgå byggeriet.

På baggrund heraf er det fortsat min opfattelse, at nævnet ikke har mulighed for at træffe afgørelse i nærværende sag.

Afslutningsvist kan det bemærkes, at … i bilag … fastslår, at tilbygningen efter hans opfattelse heller ikke opfylder BR72. På vegne klager gøres det gældende, at undersøgelserne foretaget af arkitekt … har samme bevisværdi i nærværende sag undersøgelserne foretaget af indklagede.

På baggrund af ovennævnte gøres det på vegne klager gældende, at der i henhold til forsikringsbetingelserne ydes dækning i det tilfælde, at tilbygningen er opført i strid med bygningsreglementets, som var gældende på opførelsestidspunktet. Klager har ved arkitekt … undersøgelser, herunder destruktive undersøgelser, sandsynliggjort at tilbygningen er opført i strid med både BR85 og BR72.

Vedrørende opførelsestidspunktet, gøres det gældende, at arkitekt … har foretaget besigtigelse og destruktive indgreb for at fastslå opførelsestidspunkt, og på baggrund heraf fastslået, at det gældende bygningsreglement er BR85.

Indklagede støtter alene sit anbringende om opførelsestidspunktet, på at BBR registret er etableret i 1977.

Det gøres gældende, at klagers undersøgelser må lægges til grund i nærværende sag, hvorfor det er BR85, som er gældende. Det anerkendes dog, at der er uenighed mellem parterne om opførelsestidspunktet, hvorfor det fortsat gøres gældende, at et syn og skøn vil være nødvendigt for at få fastslået opførelsestidspunkt og hermed, hvilket af bygningsreglementerne, der er gældende i sagen."

I brev fra kommunen til klageren af 1/9 2010 om påbud om lovliggørelse fremgår bl.a.:

"Som varslet fremsendes der hermed påbud om lovliggørelse af opførte tilbygning til Deres ejendom på ... Der meddeles påbud, da der på ejendommen er 12 kvadratmeter boligareal, som er registreret i BBR, men som der ikke er søgt om byggetilladelse for.

Der er ikke indsendt en ansøgning om byggetilladelse, og der er ikke givet en byggetilladelse. … Kommune påbyder Dem herved at indgive ansøgning om byggetilladelse efter byggelovens § 16 til lovliggørelse af den allerede opførte tilbygning til parcelhuset på ovennævnte ejendom.

Efter byggelovens § 16c Stk. 3. skal kommunalbestyrelsen som er blevet opmærksom på et ulovligt forhold, søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning. Jf. byggelovens § 17, påhviler det den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

Ansøgningen skal indsendes til … Kommune, Teknik- og Miljøservice, Byg og Bolig …, **senest den 18 oktober 2010.** Ansøgningen skal være fyldestgørende se eventuelt vejledningen på bagsiden af medsendte ansøgningsskema.

Der henvises til det fremsendte varsel om påbud af den 8 juni 2010, som De ikke har reageret på. Der er på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til om Kommunen vil give byggetilladelse til tilbygning."

Det fremgår, at klageren ved ansøgning af 14/10 2010 ansøgte kommunen om lovliggørelse. Af ansøgningen fremgår bl.a.:

"Der søges om dispensation fra:
BR 08
Der er ikke ansøgt om byggetilladelse til tilbygningen.
Begrundelsen for dispensationsansøgningen er for at undgå en nedrivning af tilbygningen.

Dispensationsansøgningen gælder for følgende kapitler:
Kap. 4 Konstruktion/fundering
Kap. 7 Energiforbrug/isoleringer

Bilag: Tegning 01
Byggeteknisk rapport dateret d. 03.02.2010
BBR"

Af bilag vedlagt ansøgningen benævnt ”Byggeteknisk rapport” af 3/2 2010 udarbejdet af klagerens arkitekt fremgår bl.a.:

7. 81.285

"Der er tale om en mindre tilbygning på 12 m2 der anvendes til beboelse. Tilbygningen er opført i træ med ensidigt tagfald og tagpapdækning.
Det må antages at bygningen er ca. 20 - 25 år gammel.
Tilbygningen har antagelig oprindelig været en del af en overdækket terrasse, før den blev inddraget til beboelse.

Det er oplyst, at der ikke foreligger byggemyndigheders godkendelse af bygningen - den er dog anført i BBR.

Bygningens fundering er utilstrækkelig. Der ses 1 stk. punktfundament samt delvis udstøbning på jord og ca. 10-15 cm under jordoverflade.
Der er konstateret sætninger i gulvkonstruktionen på Ca. 4 - 6 cm. Det må antages at gulvkonstruktionen er lagt på ekst. betonfliser uden eller med minimal isolering.
Under tæppebelægning ses 10 mm skumplader.
Tagkonstruktionen er isoleret med usammenhængende 75 mm mineraluldsmåtter.
Ydervæg mod nord er ligeledes isoleret med 75 mm mineraluld og brystning med vest har ca. 50 mm mineraluld.
Væg mod syd er opført i en pladekonstruktion mod ekst. garage, isoleringstykkelsen her kan ikke umiddelbart fastslås.

Det må antages at bygningen på opførelsestidspunktet henhører under BRS 85.

Bygningens isolering overholder ikke kravene som er anført i BRS 85, her fremgår det at konstruktionerne skal isoleres som nedenfor anført:

Isoleringskrav iflg. BRS 85		Nuværende isolering
Terrændæk	K = 0,30W/m2 C	0,507
Tagkonstruktion	K = 0,20W/m2 C	0,520
Ydervægge med vægt under 100 kr./m²	K = 0,30W/m2 C	0,440

Funderingen er utilstrækkelig - der ses betydelige sætninger.
Der er fare for frostskader/vandskader i forbindelse med den opsatte radiator på ydervæggen mod nord på grund af den manglende/utilstrækkelige isolering i konstruktionen.

Konklusion:
Bygningen er uegnet til beboelse
En lovliggørelse må anbefales."

I svar på ansøgningen fra kommunen til klageren af 6/1 2011 hedder det bl.a.:

"**I anledning af ansøgningen, modtaget ovennævnte dato, om dispensation til på ejendommen**
…
at foretage følgende byggearbejde

Arbejdets art:
Kategori 2 til- og ombygning af enfamiliehus på 12 m²

meddeles, at ansøgning ikke kan imødekommes, da
Der er søgt om dispensation, da en tidligere overdækket terrasse er inddraget til boligen og som er integreret med den opvarmede del af enfamiliehuset. Der er ikke søgt om byggetilla-

delse i forbindelse med inddragelsen og selve opbygningen af konstruktionerne ved den tidligere overdækkede terrasse overholder ikke energikravene m.m.

Ved en gennemgang af de beskrevne konstruktionsopbygninger er det vurderet, at BRO8 kapitel 4.1 stk. 1. ikke overholdes.

BRO8 kapitel 4.1 stk. 1: Bygninger skal opføres, så der opnås tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssig henseende. Udførelsen skal være i overensstemmelse med god praksis, og der skal anvendes materiale som generelt er egnede til det aktuelle formål."

I udtalelse fra klagerens arkitekt af 7/3 2011 hedder det bl.a.:

"Idet jeg henviser til forsikringsselskabet Alm Brands skrivelse af 19.01.2011, tilsendt adv. …, hvor det fremføres, at mit udarbejdede tegningsmateriale ikke kan anvendes, idet jeg har anført materialet alene er baseret på anslåede isoleringsdimensioner og fundering, da der ikke er foretaget destruktive indgreb.
I den forbindelse, er jeg, af skadelidte, opfordret til at foretage destruktive indgreb i konstruktionerne.

Jeg kan oplyse følgende:

Isoleringer:

- Demontering af facadeplade under vinduer mod nord 100 mm mineraluld
- Demontering ad facadeplade under vindue mod vest 50 mm mineraluld
- Tagkonstruktionen er, som bekendt, renoveret efter overtagelse af ejendommen. Tømrermester … oplyser, at der i den gamle konstruktion forefandtes 50-100 mm mineraluld.
- Væg mod garage er besigtiget med skop i et 14 mm hul, her er der ca. 100-150 mm mineraluld.
- Gulvkonstruktionen er besigtiget ved ophugning af et ca. 200 cm2 betonhul. Her forefindes 0 - 50 mm løs leca under 2 cm. afretningslag.

Fundering:

- Ved opgravning er der konstateret følgende: Der forefindes 1 punktfundament i hjørnet mod nord/vest. Dette fundament 'har sat sig' ca. 6 cm. Under øvrige vægge er der udlagt 5 - 10 cm. betonklaplag på jorden.

Konklusion:
Hvis man fejlagtig anslår at bygningen henhører under BR 72 opfylder gulvisoleringen og isolering mod vest i vinduespartiet ikke isoleringskravene ligesom funderingen må betegnes som ganske utilstrækkelig og lever ikke op til reglementets krav."

Ved brev af 9/11 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Det er korrekt, at der er indgivet en ansøgning om lovliggørelse af tilbygningen til … kommune den 14. oktober 2010. Samtidig er der indgivet dispensationsansøgning om dispensation fra BR 08, samt dispensation fra kap. 4 og kap. 7 (bilag … fremlagt af vores kundes advokat).

9. 81.285

Arkitekt … har i forbindelse med hans udarbejdelse vedlagt en byggeteknisk rapport, som er baseret på et skøn omkring bygningsdele. Til dette bemærkes, at ansøgning skal ses ud fra faktiske forhold og ikke skøn.

… kommunen har givet afslag på dispensation ud fra den fejlagtige beskrivelse, men kræver dog, at BR 08 skal være opfyldt. Det vurderes, at energikrav samt krav om konstruktioner i kap. 4.1, stk. 1 i BR 08 ikke er opfyldt.

Det er efter vores vurdering ikke en korrekt fremgangsmåde, at kommunen har benyttet arkitekt … første undersøgelser til en afgørelse i sagen, da disse undersøgelser er baseret på en vurdering og ikke på faktiske forhold.

Vores kunde blev dengang, straks efter at vi blev bekendt med disse forhold, orienteret om, i vores brev af 19. januar 2011, (bilag …) at hun kunne indklage kommunens afgørelse for stadsforvaltningen, hvilket kunden undlod at gøre.

Arkitekt … foretog senere en fornyet undersøgelse, ved delvis demontering af bygningsdele, men dette skete desværre efter indsendelse af bygningsansøgning/dispensationsansøgning var foretaget.

Da tilbygningen jf. kommunens første oplysninger umiddelbart er påført BBR, ved indførelse af BBR i 1977, så er ejendommen opført før 1977 og skal alene opfylde disse krav på opførelsestidspunktet, ved vurderingen i henhold til vores betingelser.

Der er af Ingeniørfirma … foretaget en varmetabsberegning (bilag 10) og jf. denne beregning, så opfylder bygningens konstruktioner energikrav i BR 72, men ikke krav i henhold til småhusreglement 85.

Samtidig anfører Ingeniørfirma …, at der ikke er risiko for fremtidige sætninger i ejendommens konstruktioner.

Vores kundes advokat har i øvrigt fremhævet, i sit brev til nævnet af 21. september 2011, at flere håndværkere på stedet har påtalt, at bygningen er 20-25 år gammel, dvs fra 1985 - 1990. Det bemærkes, at BR 85 trådte i kraft 1. april 1985.

Vi må derfor fastholde, at BR 08 ikke kan komme i betragtning.

Kan vores kunde dokumentere, at bygningen skal opfylde krav i småhusreglement fra 1985, så vil vi naturligvis, i henhold til vores vilkår, skulle lovliggøre tilbygning i forhold til gældende energikrav i 1985. Dette kræver alene en ændring af terrændæk i tilbygning.

At energikrav er opfyldt ved anmeldelse af skade grundet tidligere foretaget isolering af tag-/loftkonstruktion, i forbindelse med udbedring af en K3-skade, kan selskabet ikke lastes for, da vi skal vurdere skaden ud fra anmeldelsestidspunktet.

Vi skal fastholde vores tidligere afgørelse i sagen, da vores kunde ikke har fremlagt bevis for tidspunktet for bygningens opførelse samt, at et ønske om en ny bygning, der lever op til krav i BR 08, ikke er en dækningsberettiget skade på den tegnede ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**

10. 81.285

10.1.
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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade 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 skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
Afsnit 3. Udvidet dækning
…
15.2. Dækningsbetingelser
Dækningen er betinget af følgende:
…
• at der ikke kan opnås dispensation hos bygningsmyndighederne.
…
18. Bygningens lovlighed

18.1.
Dækningen omfatter ulovligt opførte bygninger samt ulovligt udførte bygningsindretninger, såfremt opførelsen/udførelsen er i strid med det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.

19. Undtagelser
Udvidet dækning omfatter ikke

19.1.
forhold, der er oplyst i forbindelse med handlen, herunder i tilstandsrapport, energimærke, købsaftale, Alm. Brand-tillæg (eller tilsvarende tillæg) m.v."

11. 81.285

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de angivne forhold i tilbygningen ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens basisdels forstand.

Spørgsmålet er herefter, om der er dækning i henhold til ulovlighedsdækningen.

Det fremgår af dispensationsansøgningen udfærdiget af klagerens arkitekt, at tilbygningen ikke opfylder kravene i bygningsreglementet fra 2008. Kommunen har med henvisning til kravene i dette bygningsreglement afvist at give dispensation.

I en situation som den foreliggende, hvor nævnet efter det oplyste må lægge til grund, at kommunen burde have vurderet dispensationsansøgningen ud fra enten bygningsreglementet fra 1985 eller bygningsreglementet fra 1972, og hvor såvel kommunen som klageren var vidende om, at tilbygningen var opført før 2008, finder nævnet, at kommunens afslag på dispensationsansøgningen ikke isoleret set kan medføre, at selskabet skal anerkende forholdet i medfør af forsikringens ulovlighedsdækning. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at kommunens afgørelse tillige er ganske uklar i relation til, hvad klageren skal foretage sig.

I en situation som den foreliggende burde klageren enten have anket afgørelsen eller søgt om genoptagelse af sagen hos kommunen, da kommunens afgørelse er truffet med henvisning til et retligt grundlag, klageren burde have indset efter alt at dømme var forkert.

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at tilbygningen er udført før 1977, hvor den ses registreret i BBR-registeret. Nævnet finder derfor, at selskabet - sådan som sagen er forelagt - højst kan pålægges at betale for udgifterne til en lovliggørelse efter det mindst indgribende bygningsreglement, dvs. BR 72.

12. 81.285

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal betale udgifter til lovliggørelse af tilbygningen vurderet i henhold til bygningsreglementet fra 1972.

Klageren får ikke medhold i resten af klagen.

Poul Sørensen