Ankenævnet for Forsikring

911/13

Den 18. marts 2013 blev i sag nr. 83.105:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxxx xxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for nogle anmeldte ulovligheder ved en vandlås og tilslutninger til brønde.

For så vidt angår forholdet vedrørende vandlåsen (og tilslutningen til den del af kloakken ved badeværelset) henviser selskabet til, at klagerne i forbindelse med købsaftalens indgåelse blev gjort bekendt med, at badeværelset ikke var godkendt. Hvad angår tilslutning af tagnedløb til brønd ved udestuen henviser selskabet til, at basisdækningen ikke dækker forhold uden for bygningen, og at forhold vedrørende brønde er undtaget fra ekstrasikringens dækningsområde.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1962 (bygning A), og at der i 2008 er opført en tilbygning til beboelsen (bygning B). Klagerne overtog ejendommen den 7/8 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/5 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Huset er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning og tagetagen er blevet udnyttet til bolig. Køkken er renoveret.
Den håndværksmæssige udførelse er enkelte steder præget af selvbyg og vedligeholdelsesstanden er middel. Der mangler enkelte færdiggørelsesarbejder bl.a. ved tag på bygning D og udhæng på bygning B.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note**
A	**Beboelse**		
…	…	…	…
	9. Bad/toilet og bryggers	K3	Skunklem er i niveau med gulvafløb. Toiletrum på 1. sal er udført med gulvafløb, men bortset herfra er rummet ikke udført som et vådrum og tåler ingen særlig vandbelastning.
	9.2 Vægkonstruktion/-belægning		
	9.3 Fuger	K3	Der er revner i hjørnefuger mellem gulv og væg i badeværelse på 1. sal.
	9.4 Gulvafløb	K3	Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb er ikke tætsluttende i bryggers. Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugttrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader.
…	…	…	…
B	**Beboelse - tilbygning**		
...	…	…	…
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Vægfliser er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…	….	…		
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☒	☐	☐"

3. 83.105

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

"Den meget fornuftige (billige) pris skal ses på baggrund af, at ejendommen sælges uden ibrugtagningstilladelse af vinterhaven/udestuen, de 3 udhuse, det nye badeværelse samt 1. salen. Køber søger for mulig godkendelse.

Kontantpris	2.450.000
Udbetaling	125.000
Brutto/Netto	17.016/14.525"

Af købsaftalen, der er underskrevet af klagerne den 25/6 2009, fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

…

Advokatforbehold

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes advokat godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være ejendomsmægler i hænde senest d.26.06.2009. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet senest den anførte dato kl. 15.00, er handlen bindende, bortset fra evt. fortrydelsesret efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

…

Sælger oplyser at der er lavet til-/ombygninger i form af nyt badeværelse 10,65 kvm, havestue 19,42 kvm, værksted 14,37 kvm, gang til værksted 5,75 kvm, skur til havemøbler 3,74 kvm, cykelskur 4,37 kvm., hvorom der er søgt tilladelse hos byggemyndighederne. udfaldet af byggesagen er sælger uvedkommende.

…

27. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 25.06.2009, Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korrigeret. Den salgsopstilling, der er vedhæftet denne købsaftale, er den gældende.

Købsaftalen består af 10 sider. Herudover har køber modtaget 'Oplysning om fortrydelsesret'.'Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie'.
Tilbud om betaling af halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien, BBR-ejermeddelelse af 10-03-2009, bygningstegninger, matrikelkort af 05-1960, ejendomsskattebillet 2009, seneste årsvurdering 2008, Ibrugtagningstilladelser/attester af 19.02,1963, kommunalt oplysningsskema af 12.03.2009, svarskema fra Region … vedr. kortlægning af forurening af 12.03.2009, servitutter nr. 09.08.1988, tingbogsattest af 12.03.2009, seneste vand opgørelse af 2008, seneste varmeopgørelse af 2008, Energimærke af 30.03.2009, sælgers nuværende forsikringspolice, SundhedsAttest af 14.05.2009 med forsikringstilbud på hus- og ejerskifteforsikring fra Topdanmark, tilstandsrapport af 14.05.2009."

Med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten bad klagernes advokat i mail af 26/6 2009 sælgeren oplyse hvilke dele af huset, der var udført som selvbyg. Hertil sva-

rede sælgeren ved brev af 29/6 2009, at det drejede sig om udhuse og indretning af 1. salen.

Klagerne anmeldte den 3/2 2012, at der var ulovlige forhold ved en vandlås under badeværelsesgulvet og tilkoblinger på brøndene. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med endelig godkendelse af tilbygning på ca. 10 m2, i tilstandsrapporten benævnt bygning B, har jeg haft … Kloakservice A/S til at udføre en tv-inspektion, som krævet af kommunen. Denne tv-inspektion blev udført onsdag den 1. februar 2012. Der blev ved tv-inspektionen fundet flere ulovlige forhold vedr. kloakken, som vi ikke havde kendskab til.
>
> Badeværelset er bygget af tidligere ejer i 2008, men han søgte først om godkendelse af byggeriet i forbindelse med salget af ejendommen i 2009. Vi overtog huset inden der var kommet endelig godkendelse, og vi overtog også at fuldende den administrative proces med at få godkendelse af tilbygningen. Sælger oplyste os, at der ikke var nogen dele af tilbygningen, der var udført som selvbyg.
>
> Kommunen krævede i forbindelse med godkendelsesprocessen, at kloak og vvs arbejdet er udført efter gældende regler. Tidligere ejer oplyste, at kloakarbejdet er udført af … VVS i ... Da jeg kontaktede … VVS oplyste de, at de ikke har udført arbejdet på adressen, men de nævnte, at de jævnligt bliver forvekslet med … VVS. Da jeg kontaktede … VVS oplyste de ligeledes, at de ikke har udført arbejdet på adressen. Da ingen ville vedkende sig, at have udført arbejdet, krævede kommunen en TV-inspektion af det udførte kloak. Dette blev som nævnt udført den 1. februar 2012 af … Kloakservice A/S.
>
> Der er konstateret en skjult p-vandlås under gulvet i badeværelset, og der er konstateret ulovlige tilkoblinger på brøndene. … Kloakservice A/S har lavet en anbefaling af, hvad der skal til, for at lovliggøre de konstaterede ulovlige forhold, samt givet en pris på den del af arbejdet, som de kan stå for, se vedlagte rapport."

Af rapporten af 2/2 2012 fra det kloakservicefirma, som klagerne henviser til, fremgår bl.a.:

> "Der er ved inspektion fundet skjult brønd ved tilbygning - denne blev fundet og frigravet ved hjælp af mål fra TV-rapport og metaldetektor
>
> Efter frigravning kunne TV-inspektion genoptages
>
> Nyt rør i ø110 PVC er tilsluttet 1-meter brønd over eksisterende betonrør fra regnvandsbrønden. Da det nye rør tjener som afløb fra WC må det ikke plaske ned i bundløbsrenden. Endvidere er det en 15 graders bøjning der er støbt fast i brøndvæggen. Der skal anvendes murgennemføringsbøsning.
>
> Efter afprøvning med vand kunne det konstateres, at afløb fra vask, bruseniche og badekar er ført til skjult p-vandlås under gulvet. Vandlåse skal være tilgængelige
>
> Fort at lovliggøre denne del af kloakken, skal den skjulte p-vandlås fjernes og eksisterende afløb tilsluttes direkte på kloakken. Dog skal der først etableres vandlås under badekar - de andre steder er der vandlåse

Ved 1-meter brønden foran udestue mod vejen er tagnedløbsrørene fra udestuen tilsluttet direkte på 1-meter brønden uden sandfangsbrønd. For at lovliggøre dette forhold må der etableres sandfangsbrønd. Hvis der skal tilsluttes 2 nedløb skal der etableres 315 PVC brønd, da der ikke må påbores 2 nedløb på ø200 PVC brønd

Endvidere anbefales det at få ført dæksel på 1-meter brønden til terrænhøjde, så inspektion kan udføres forhindringsfrit

- Ophugning af gulv på badeværelse og afmontering af p-vandlås
- Tilslutning af eksisterende rør direkte på kloakken
- Opfyldning og grovstøbning af gulv
- Montering af vandlås under badekar
- Vi står ikke for fliser eller reparation af beskadiget gulvvarme
- Etablering af sandfangsbrønd ved havestue og tilslutning af nedløb
- Karm og dæksel føres til terræn - fliser tilpasses
- Bortkørsel af affald

Pris **Kr. 20.650,00 excl. moms**"

Af klageskemaet, der er modtaget af nævnet den 23/8 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Der henvises til skadesanmeldelsen af 3. februar 2012. I 2009 overtog forsikringstager ejendommen … som deres nye bolig, På daværende tidspunkt havde sælger etableret nyt badeværelse i tilbygning, som endnu ikke var endeligt godkendt af kommunen. Sælger oplyste ikke om, at installationen var lavet som selv- eller medbyg. Dette viste sig imidlertid at være tilfældet. En TV inspektion (se bilag) har nu vist, at der i strid med gældende regler er en skjult P-vandlås under gulvet samt ulovlige tilkoblinger på brøndene. Selskabet afviser dækning under henvisning til, at køberne via tilkendegivelser fra sælger forud for købet var advaret om, at der ikke forelå endelig godkendelse. Køberne henviser derimod til, at der i sælgers svar af 29. juni 2009 på konkret spørgsmål fra købernes advokat ikke oplyses sandt med hensyn til selv-/medbyg. Dette er selvsagt af væsentlig betydning om udgør efter omstændighederne en dækningsberettiget mangel.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Dækning af de omkostninger, som er forbundet med lovliggørelse af de konstaterede forhold jf. TV inspektionen (bilag vedlagt)."

Klagernes advokat henviser endvidere til de argumenter, som klagerne er fremkommet med i korrespondancen med selskabet forud for sagens indbringelse for nævnet. Over for selskabet har klagerne gjort gældende, at de på baggrund af sælgerens oplysninger i forbindelse med købsaftalen måtte antage, at badeværelset var opført af autoriserede håndværkere, hvorfor de ikke havde kendskab til, at der kunne være tale om ulovlighe-

der. De har desuden gjort gældende, at en skjult vandlås under gulvet udgør en nærliggende risiko for skade.

Selskabet har i brev af 3/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Bygningen**
Der er tale om en traditionelt opført bygning, hvor sælgeren af ejendommen har opført tilbygninger og indrettet badeværelse uden godkendelse inden salget af ejendommen.
…
Argumentation.
Vores kunde overtog ejendommen den 7. august 2009, og i forbindelse med godkendelse af badeværelset på 1. salen konstaterer vores kunde, at der er en ulovlig vandlås i badeværelsesgulvet, idet denne ikke er tilgængelig.

Samtidig konstaterer vores kunde, at tagnedløbet mangler sandfang til brønden, for at være lovlig.

Vi vil i det efterfølgende gennemgå de anmeldte forhold i relation til den tegnede ejerskifteforsikring; men skal indledningsvis bemærke, at forholdene ikke er af en sådan art, at de umiddelbart krævede en besigtigelse af vores taksator.

Vedrørende ulovlig vandlås.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde næsten 2½ år efter overtagelsen af ejendommen har ansøgt om godkendelse af badeværelset, og i den forbindelse konstaterer, at der er en ulovlig vandlås i gulvet.

Der foreligger ikke oplysninger om, at dette har medført en skade på bygningen, eller at det indebærer en nærliggende risiko for skade på bygningen som defineret i betingelsernes pkt. 3.

I henhold til basisdækningen på forsikringen er ulovlige bygningsindretninger alene omfattet af forsikringens dækningsområde, hvis der på grund af ulovligheden er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jfr. betingelsernes pkt. 4.2.

Henset til, at vores kunde først konstaterer forholdet næsten 2½ år efter overtagelsen af ejendommen, og alene i forbindelse med ansøgning om godkendelse finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet har medført en skade på bygningen, eller at der er nærliggende risiko for skader på bygningen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet allerede af denne grund ikke er omfattet basisdækningen på den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover er det vores opfattelse, at vores kunde var bekendt med, at badeværelset ikke var godkendt, samt at der i forbindelse med handlens indgåelse var taget hensyn hertil.

Af købsaftalen fremgår det blandt andet, at handlen var betinget af købers advokats godkendelse i sin helhed, samt:

Sælger oplyser at der er lavet til /ombygninger I form af nyt badeværelse 10,85 kvm, havestue 19,42 kvm, værksted 14,37 kvm, gang til værksted 5,75 kvm, skur til have-

møbler 3,74 kvm, cykelskur 4,37 kvm., hvorom der er søgt tilladelse hos byggemyndighederne. udfaldet af byggesagen er sælger uvedkommende.

Vores kunde havde derfor ikke en berettiget forventning om, at kloakføringen i badeværelset var lovlig. Endvidere er det vores opfattelse, at der i forbindelse med handlens indgåelse netop er taget stilling til og kompenseret for dette forhold, idet følgende fremgår af salgsopstillingen, der er en del af købsaftalen:

Den meget fornuftige (billige) pris skal ses på baggrund af, at ejendommen sælges uden ibrugtagningstilladelse af vinterhaven/udestuen, de 3 udhuse, det nye badeværelse samt 1. salen. Køber søger for mulig godkendelse.

Det fremgår således af salgsopstillingen, at ejendommen er solgt billigt, netop fordi badeværelset og andre dele af ejendommen endnu ikke er godkendt, og risikoen for denne godkendelse er sælger uvedkommende.

Vores kunde er således i forbindelse med handlens indgåelse blevet kompenseret for risikoen for, at der kunne være ulovligheder ved badeværelset, og det er vores opfattelse, at det netop er denne risiko, som nu er blevet aktualiseret.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.4 omfatter forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til inden overtagelsen af ejendommen.

I og med vores kunde i forbindelse med handlens indgåelse har accepteret risikoen for, at der kunne være ulovligheder i badeværelset, som ikke var godkendt, finder vi det godtgjort, at vores kunde havde kendskab til, at der kunne være ulovligheder i badeværelset.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af basisdækningen på ejerskifteforsikringen.

Vores kundes ejerskifteforsikring var tegnet med udvidelse i form af Ekstrasikring, der i henhold til betingelsernes pkt. 5 omfatter ulovlige kloak og stikledninger, samt ulovlig el- og vvs-installationer.

Imidlertid fremgår det af betingelsernes pkt. 6.2 at forsikringen ikke omfatter forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Under henvisning til det i salgsopstillingen og købsaftalen anførte, er det vores opfattelse, at vores kunde forud for overtagelsen af ejendommen har haft kendskab til, at badeværelset ikke var godkendt, samt overtaget risikoen for at der kunne være ulovligheder ved badeværelset.

I vores kundes breve anfører kunden, at sælger ikke har oplyst, at badeværelset skulle have været opført som selvbyg, hvorfor vores kunde er af den opfattelse at, badeværelset, der skulle være indrettet i 2008, var udført af autoriserede håndværkere.

Ankenævnets opmærksomhed henledes i den forbindelse på, at følgende fremgår af tilstandsrapporten, der er udarbejdet i 2009:

9. Bad/toilet og bryggers

9. Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Skunklem er i niveau med gulvafløb. Toiletrum på 1. sal er udført med gulvafløb, men bortset herfra er rummet ikke udført som et vådrum og tåler ingen særlig vandbelastning.
9.3 Fuger	K3	Der er revner i hjørnefuger mellem gulv og væg i badeværelse på 1. sal.

Det er vores opfattelse, at havde badeværelset været udført af autoriserede håndværkere i 2008, ville en bygningssagkyndig ikke i 2009 have bemærket, at rummet bortset fra gulvafløbet 'ikke er udført som et vådrum og tåler ingen særlig vandbelastning.'

Endvidere er det vores opfattelse, at vores kunde netop på baggrund af disse bemærkninger ikke kan have haft en berettigende forventning om, at badeværelset var udført af autoriserede håndværkere, da sådanne håndværkere ville have sikret sig, at badeværelset kunne anvendes som vådrum.

Herudover er det vores opfattelse, at på baggrund af bemærkningerne i tilstandsrapporten burde vores kunde eller dennes repræsentant have spurgt nærmere ind til disse håndværkere, også af hensyn til et eventuelt mangelskrav mod håndværkerne.

Sammenfattende er det fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring vandlåsen ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, hverken for så vidt angår basisdækningen, som Ekstrasikringen.

Sandfang ved tagnedløb
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at kloakmesteren har konstateret, at der ikke er sandfang mellem tagnedløbet og brønden, hvilket ikke er en ulovlig indretning.

Forholdet er ikke omfattet af basisdækningen, idet der er tale om forhold i jorden uden for bygningen.

På Ekstrasikringen er forhold vedrørende brønde direkte undtaget, hvorfor forholdet heller ikke er omfattet af ekstrasikringens dækningsområde.

For god ordens skyld henledes Ankenævnets opmærksomhed på kendelse nr. 70.151, der netop vedrørte manglende brønde, og hvor Ankenævnet fandt, at disse ikke er omfattet af Ekstrasikringens dækningsområde."

Ved brev af 22/11 2012 bad nævnets sekretariat klagernes advokat oplyse, om badeværelset, som sagen vedrører, befinder sig på 1. sal eller i stueetagen. Klagernes advokat oplyste ved brev af 27/12 2012, at det omhandlede badeværelset befinder sig i stueetagen.

9. 83.105

Nævnets sekretariat rettede ved brev af 22/11 2012 henvendelse til selskabet. Af brevet fremgår følgende:

"Klagen for nævnet ses at vedrøre samtlige de forhold, der er anført i rapporten fra … Kloakservice A/S.

Det fremgår heraf, at *'Nyt rør i ø110 PVC er tilsluttet 1-meter brønd over eksisterende betonrør fra regnvandsbrønden. Da det nye tjener som afløb fra WC må det ikke plaske ned i bundløbsrenden. Endvidere er det en 15 graders bøjning der er støbt fast i brøndvæggen. Der skal anvendes murgennemføringsbøsning.'*

Jeg skal venligst bede om selskabets kommentarer til denne del af klagen senest 10 arbejdsdage fra dato."

Hertil svarede selskabet ved brev af 29/11 2012 til nævnet bl.a.:

"Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at dette rør er en del af det nye badeværelse, hvortil der ikke var søgt ibrugtagningstilladelse, da vores kunde overtog ejendommen.

Ibrugtagningstilladelser udstedes af kommunen i forbindelse med en byggesag, og kommunen skal forud for afgivelsen af ibrugtagningstilladelsen sikre sig, at det der gives tilladelse til er i overensstemmelse med gældende regler.
…
Henset til, at tilbuddet på ejerskifteforsikringen er udsted alene på baggrund af tilstandsrapporten, og dermed uden oplysninger om den manglende ibrugtagningstilladelse, er det vores opfattelse, at vores kunde er nærmest til at sikre sig, at det nye badeværelse og kloakføringen til dette er lovligt.

Det er vores opfattelse, at forholdet omkring de ulovlige kloakker kan sammenlignes med kendelse nr. 81.523 fra Ankenævnet for Forsikring. Denne kendelse vedrørte manglende vandtryk i en ejendom, og i kendelsen var køberen orienteret om dette i købsaftalen, men ikke i tilstandsrapporten, og Ankenævnet fandt, at køberen af ejendommen var nærmest til at bære risikoen for udbedringen af det manglende vandtryk.

I den konkrete sag, er det i salgsopstillingen oplyst, at der ikke er ibrugtagningstilladelse til det nye badeværelse, hvorfor vores kunde, efter vores opfattelse tilsvarende er nærmest til at bære risikoen for, at der kan gives en sådan tilladelse, herunder udbedre de forhold, der hindre at tilladelsen kan gives."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
…
3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen
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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

…

4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige

- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

…

5.3 Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.
…
6 Hvad dækker ekstrasikringen ikke
…
6.2
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger til grund, at det badeværelse, sagen vedrører, er opført i tilbygningen (bygning B) i stueetagen.

Klagerne er i salgsopstillingen og købsaftalen oplyst om, at der hos byggemyndighederne er søgt om, men endnu ikke opnået ibrugtagningstilladelse for tilbygningen og havestuen, og at udfaldet af myndighedernes afgørelse er sælger uvedkommende.

Nævnet finder herefter, at klagerne måtte påregne, at bygningsmyndighederne kunne have indsigelse, og at der kunne være tale om ulovlige forhold.

Selskabet har derfor været berettiget til at afvise dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.4 og punkt 6.2. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det forhold, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om den manglende ibrugtagningstilladelse, ikke kan føre til andet resultat.

Ved angår forholdet vedrørende tilslutning af tagnedløbsrørene fra udestuen direkte på 1-meter brønden uden sandfangsbrønd finder nævnet, at forholdet ikke kan henføres under hverken forsikringens basisdækning eller dækningen for ulovlige kloak- og stikledninger, idet ulovligheden består i en manglende sandfangsbrønd, idet brønde ikke er omfattet af dækningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.3.

12. 83.105

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson