Ankenævnet for Forsikring

935/14-5

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.026:

xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 køb af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt ulovlig konstruktion af ejendommens etageadskillelse mellem stuetagen og første salen, der er husets tagetage.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerens eventuelle krav er forældet. Selskabet har endvidere påpeget, at det ikke er dokumenteret, at der er tale om et ulovligt forhold.

Det forsikrede hus er fra 1927. Forsikringen trådte i kraft den 15/11 2008 for en femårig periode. Af tilstandsrapport af 22/4 2008 fremgår bl.a., at den bygningssagkyndige ikke havde kommentarer til bygningens etageadskillelse.

I brev af 4/2 2009 til klagerens advokat fra klagerens rådgivende ingeniør hedder det bl.a.:

> "Den eksisterende etageadskillelse er opbygget, som vist på vedlagte skitse, med lamelparketgulvet lagt direkte ovenpå forskallingsbrædderne, 22 x 100 mm med c/c = 300 mm, der igen ligger ovenpå strøerne, der ligger med en afstand på c/c = 600 mm. Op til skorstenen, hvor der blev taget gulvbrædder op, konstateredes det desuden manglende understøtning af et forskallingsbræt, så afstanden mellem understøtningerne her er væsentlig større. Et 14

mm lamelparketgulv må iflg. leverandøren ikke være bærende, men skal være fuldt understøttet, så der mangler et underlag af f. eks. 22 mm spånplader eller tilsvarende mellem forskallingsbrædder og lamelparketgulvet. Spredt forskalling betragtes ikke som 'fuld understøtning'.

Der vedlægges en side fra lægningsvejledningen fra [gulvproducent], som dog ikke præciserer, hvad de mener med "fast underlag", men jeg har talt med en tekniker fra firmaet ved navn …, tlf. …, der forklarede ovenstående pr. tlf. Det kan også læses i TRÆ 41, Trægulve, udgivet af Træbranchens oplysningsråd, som jeg er i besiddelse af og som du kan låne, hvis du ønsker det.

Jeg har regnet på etageadskillelsens bæreevne. De eksisterende bjælker opfylder ikke hæmmernes krav til hverken bæreevne eller nedbøjning, selvom jeg ser bort fra last fra de lette skillevægge og regner med den mindste bjælkeafstand. De nye strøer kan lige klare den mindste bjælkeafstand men den største kniber det med.

Afstanden mellem forskallingsbrædderne er også for stor. Den skulle max. have været det halve, svarende til c/c = 150 mm. Den for store afstand mellem forskallingsbrædderne forårsager nedbøjning af de varmefordelende aluminiumsplader, der skal fordele varmen fra gulvvarmerørene jævnt til undersiden af trægulvet. Der er målt 10-12 mm nedbøjning midt på pladerne, hvilket betyder, at kun en tredjedel af fordelingspladerne berører undersiden af gulvbrædderne. Da isoleringslaget under fordelingspladerne samtidig ikke ligger ret godt — med hulrum under varmefordelingspladerne til følge, bliver kun en forsvindende del af varmen fra gulvvarmerørene fordelt til gulvet, hvilket er årsagen til den manglende varme i stue og værelse på 1. sal. I øvrigt er der ikke varmefordelingsplader under alle rør. Varmerør uden varmefordelingsplader giver stort set ikke varme videre til trægulvet.

Forskalling, varmefordelingsplader og gulvvarmerør skulle have været monteret som en af de 2 viste konstruktioner på vedlagte monteringsanvisninger fra [VVS producent].

Til orientering om konstruktionens opbygning vedlægges 6 fotos optaget i forbindelse med seneste besigtigelse af konstruktionen.

Ved samme besigtigelse gjorde [klagerens hustru] opmærksom på, at gulvet i soveværelset i stueetagen også giver efter, når man går på det. Jeg konstaterede det selv, men der er ikke taget hul på gulvet for konstatering af konstruktionens opbygning. Gulvet synes dog ikke helt så eftergiveligt som gulvet på 1. sal.

Som aftalt har jeg rekvireret kopier af, hvad der ligger på teknisk forvaltning af materiale på ejendommen Der var ikke noget på den nye tagetage, men noget om kloak og en tidligere sag om en carport og ændring af taget på ejendommen fra 1975 og 1976. Kopier heraf vedlægges til orientering.

Iflg. oplysninger fra teknisk forvaltning kan tagetager på landet indrettes uden ansøgning om byggetilladelse, hvis det samlede boligareal er under 250 m^2, men hvis der er tale om arealudvidelse af det bestående boligarealet incl. den bestående tagetage, skal der søges. En kvist betyder udvidelse af boligarealet, så der skulle have været søgt om byggetilladelse til den nye kvist på ejendommen.

Jeg håber, at dette er tilstrækkeligt til det videre arbejde med sagen. I modsat fald er jeg naturligvis fortsat til rådighed.

Den rådgivende ingeniør ansøgte på vegne af klageren ved brev af 10/3 2010 kommunen om "lovliggørelse af tidligere indrettet 1. sal til beboelse på ejendommen incl. påbygning af kvist."

Ved brev af 29/4 2010 meddelte kommunen klageren, at han havde fået tilladelse til at lovliggøre 1. sal med kvist. Det fremgår af brevet, at bestemmelserne i BR 08 nøje skal overholdes. Klagerens rådgivende ingeniør anmodede herefter ved brev af 19/7 2010 kommunen om dispensation for overholdelse af bygningsreglementets krav til etageadskillelsens bæreevne. I brev af 7/9 2010 til den rådgivende ingeniør fra kommunen hedder det bl.a.:

> "I anledning af Deres dispensationsansøgning af den 19 juli 2010 meddeles det hermed dispensationen ikke kan imødekommes.
>
> Bygningsmyndigheden er stadig af den opfattelse, som er beskrevet i brevet, vedr. etageadskillelsen, og dette forhold kræver ikke byggetilladelse. Dog skal der fremsendes beregninger på de statiske forhold omkring kvistene."
> …

Ved brev af 23/9 2010 påklagede klagerens advokat kommunens afgørelse til Statsforvaltningen.

Af brev af 28/10 2010 til Statsforvaltningen fra klagens kommune fremgår bl.a., at det forsikrede hus blev ombygget i 1976, hvorved der blev etableret en ny tagetage, og at indretningen af tagetagen ikke blev udført på dette tidspunkt.

Ved brev af 9/11 2010 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende etageadskillelsen. Selskabet henviste til, at bygningsmyndigheden ikke stillede krav til en forstærkning af bjælkelaget.

I brev af 20/10 2011 til klagerens advokat fra Statsforvaltningen hedder det bl.a.:

> "I har i et brev af 23. september 2010 på vegne [klageren] klaget over en afgørelse truffet af … Kommune den 7. september 2010.

4. 84.026

Ifølge denne afgørelse meddelte kommunen det rådgivende ingeniørfirma, der varetog jeres klients interesser, afslag på en ansøgning om en lovliggørende dispensation for så vidt angår et eksisterende bjælkelag, der ikke opfylder bygningsreglementets krav om bæreevne.

I har stillet spørgsmål ved, om der kræves byggetilladelse til indretning af tagetagen, som ikke hidtil har været udnyttet til beboelse, da den tidligere ejer i 1977 trak en ansøgning indgivet herom i 1976 tilbage.

For jeres klient er det imidlertid afgørende at få at vide, om der kan opnås dispensation fra kommunen, da ejerforsikringen i modsat fald dækker ulovlige bygningsindretninger.

Kommunen har i sin udtalelse af 28. oktober 2010 blandt andet givet udtryk for, at det ikke var nødvendigt at søge om byggetilladelse til at udnytte tagetagen, men at det er nødvendigt at søge om tilladelse til at udvide tagetagen med kviste. Byggetilladelsen hertil er givet den 29. april 2010.

Kommunen finder på denne baggrund, at jeres klient skal overholde de i bygningsreglementet gældende krav til bygningskonstruktioner i forbindelse med etageadskillelse og har derfor afslået at dispensere fra reglerne herom.

I er i et brev af 5. november 2010 kommet med supplerende bemærkninger med oplysning om, at jeres klienter blot ønsker en afgørelse på, om der kan gives dispensation eller ej.

Hvis kommunens udtalelse af 28. oktober 2010 kan opfattes som en nægtelse af at give dispensation, kan klagesagen hurtigt finde sin afslutning.

Vi har imidlertid, som vi har orienteret jer om, fundet anledning til at indhente en vejledende udtalelse fra Erhvervs og Byggestyrelsen om blandt andet, hvilket regelsæt der finder anvendelse i sagen.

Vi vedlægger kopi af svaret fra styrelsen.

Det fremgår heraf, at der ved etablering af kviste kan stilles krav om byggetilladelse, uanset om der sker en udvidelse af etagearealet, da der er tale om forhold, der er væsentlige i forhold til de bebyggelsesregulerende regler i kap 2 i bygningsreglementet.

Ved inddragelse af en uudnyttet tagetage til opholdsareal skal alle de i forhold til den konkrete tilbygning/ombygning relevante bestemmelser i bygningsreglementet overholdes, uanset om der sker en udvidelse af arealet og uanset, om der stilles krav til ansøgning om byggetilladelse eller ej.

Det fremgår videre af svaret, at 'ved inddragelse af en uudnyttet tagetage skal bygningsreglementet bestemmelser om indretning, isolation, konstruktion og brand opfyldes, hvor det er relevant i forhold til den konkrete ombygning.'

Under hensyn til de foretagne ændringer i udnyttelsen af tagetagen, herunder den aktuelle ansøgning og tilladelse til etablering af kviste lægger vi til grund, at blandt andet kravet til bærende konstruktioner for etageadskillelse efter kap. 4 i bygningsreglementet 08 skal opfyldes. Vi henviser i den forbindelse til det fortolkningsbidrag, der fremgår af Karnovs note 4 til byggeloven.

> Vi finder samtidig ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der ikke er grundlag for i henhold til byggelovens § 22 at dispensere fra de krav, der stilles til bygningers konstruktioner i sikkerhedsmæssig henseende."

Af det ovenfor omtalte svar fra Erhvervs- og Byggestyrelsen af 23/6 2011 fremgår bl.a.:

> "Ved inddragelse af en uudnyttet tagetage til opholdsareal, skal alle de i forhold til den konkrete ombygning / tilbygning relevante bestemmelser i bygningsreglementet overholdes. Dette gælder uanset om der sker en udvidelse af etagearealet og dermed uanset om der kan stilles krav til ansøgning om tilladelse eller ej, jf. byggelovens § 2, jf. BRIO, kap. 1.1, stk. 2.
>
> Ved inddragelse af en uudnyttet tagetage skal bygningsreglementets bestemmelser om indretning, isolation, konstruktion og brand etc. opfyldes hvor det er relevant i forhold til den konkrete ombygning.
>
> Ombygning vil derfor som udgangspunkt ikke medføre, at der kan stilles krav til den eksisterende del af bebyggelsen. Som et eksempel på en undtagelse hertil fremgår det af Karnovs note 4 til byggeloven, at ombygningen kan medføre krav til flugtveje gennem den eksisterende del af bebyggelsen."

Klagerens advokat fremsendte ved brev af 27/10 2011 Statsforvaltningens afgørelse til selskabet. Ved brev af 14/11 2011 til klagerens advokat afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold ved etageadskillelsen.

I klageskema af 15/2 2013, modtaget i nævnet den 18/2 2013, har klagerens advokat krævet, at:"…selskabet betaler for udbedring af etageadskillelsen på ejendommen." Til støtte herfor har klagerens advokat i en supplerende sagsfremstilling bl.a. anført:

> "I forbindelse med anmeldt skade på gulv på 1. salen i ejendommen er det afdækket at den tidligere etablering af boligareal på 1. salen, ikke er godkendt af bygningsmyndighederne og at indretningen af 1. salen ikke opfylder dagældende bygningsreglement. Der er hos … Kommunes bygningsafdeling søgt om dispensation for den manglende opfyldelse af bygningsreglementet som består i utilstrækkelig bæredygtighed. … Kommune har meddelt at det omhandlende forhold ikke kræver byggetilladelse og at man ikke vil give dispensation. Sagen har, som det fremgår af de vedlagte dokumenter været forelagt for Statsforvaltning …, som i sin afgørelse af 20.10.2011 fastslår at kravet til bærende konstruktioner for etageadskillelsen efter kap. 4 i bygningsreglementet 08, skal opfyldes uanset om der skal søges byggetilladelse eller ej og at man ikke finder grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at der ikke er grundlag for i henhold til byggelovens § 22 at dispensation fra de krav der stilles til bygningskonstruktioner.
>
> Manglerne ved ejendommen er dokumenteret ved bygningsingeniør Poul Pedersens rapport og statistiske beregninger."

Dertil har selskabet i brev af 19/3 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

> "**Forældelse**

Ejendommen overtages af klager d. 15. november 2008. Klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring (bilag …).

Efter overtagelsen tager klager kontakt til Alm. Brand, og vi sender en anmeldelsesbekræftelse den 6. januar 2009.

Vi besigtiger ejendommen d. 10. februar 2009. Forinden denne besigtigelse fremsendte klager en rapport fra … rådgivende ingeniørfirma af 4. februar 2009, som påpegede, at bjælkelagets bæreevne ikke lever op til nugældende krav og vejledninger (bilag …).

Efter gennemgang af ingeniørrapporten og vores besigtigelse fremsender vi rapport af d. 13. februar 2009 til klager (bilag …). I denne rapport afviser vi dækning af udgifter forbundet med ændring af bjælkelaget.

Sekretær for klager fremsender den 11. marts 2009 en mail til kommunen med spørgsmål til tidligere byggeansøgning vedr. udnyttelse af tagetagen. Sekretæren modtager svar på sin mail d. 19. marts 2009 (bilag …).

I den efterfølgende periode er der skrivelser frem og tilbage mellem klager og Alm. Brand, hvor kommunen også er inddraget. Alm. Brand fastholder det indledende afslag på dækning af bjælkelagskonstruktionen.

Den 1. marts 2010 vælger Alm. Brand at sætte nye øjne på sagen, hvilket betyder, at sagen overdrages til en ny skadekonsulent, som så revurderer sagen.

Denne revurdering fremsendes til klager d. 2 marts 2010. Alm. Brand fastholder heri, at der ikke er tale om en ulovlighed, der opfylder forsikringsbetingelsernes definition.

Det er vores opfattelse, at klager den 4. februar 2009, hvilket er datoen for rapport udarbejdet af klagers egen ingeniør, burde have fået kendskab til de faktuelle forhold, som efterfølgende har ført til krav om dækning til forstærkning af bjælkelaget. Forældelsesfristen begyndte således at løbe den 4. februar 2009, hvilket medfører at den udløber 4. februar 2012, jf. § 3 stk. 1 og stk. 2 i lov om forældelse af fordringer.

Alternativt gøres det gældende, at forældelsesfristen senest påbegyndes 11. marts 2009, hvor klager spørger kommunen til den tidligere byggeansøgning. Sagen forældes dermed senest marts 2012.

Sagen indbringes først for nævnet i februar 2013 og er på dette tidspunkt forældet.

Skadebegrebet

Skadekonsulenterne … og … har besigtiget ejendommen. Hverken … eller … har noteret sig skader som følge af det anmeldte forhold.

Desuden har Ingeniør … gentagne gange besigtiget ejendommen og i forlængelse heraf udarbejdet adskillige rapporter. Der er i disse ikke noteret skader eller nærliggende risiko for skader, som kan henføres til manglende bæreevne i bjælkelaget.

Ulovlighed

…

Vores vurdering
Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at følgende skal være opfyldt, før der kan opnås dækning fra forsikringen:
1. Der skal være tale om en ulovlighed og
2. der kan ikke opnås dispensation hos bygningsmyndighederne for denne ulovlighed.

Ad 1)

Forsikringsbetingelsernes vurdering af lovlighed er uafhængig af, hvorvidt der er ansøgt om byggetilladelse.

Det er udførelses/opførelsestidspunktet, som er afgørende for hvilket bygningsreglement som gælder.

I denne sag er det ikke endeligt fastlagt, hvornår første salen blev udført/opført. Men vi har været i kontakt med sælger af ejendommen.

[Tidligere indehaver] sælger i 2008 ejendommen til klager. Forinden dette har sælger ejet ejendommen i 9 år.

Sælger oplyser, at han overtog huset som et håndværkertilbud, da ejendommen fremstod uden bl.a. køkken. I tagetagen var husets oprindelige to værelser fra 1927 delvist fjernet. Tilbage var den oprindelige ligeløbstrappe fra bryggerset til tagetagen, som i dag er erstattet af den nye trappe (bilag …).

Det er sælgers opfattelse, at der oprindeligt var 2 værelser i tagetagen. Dette stemmer overens med den sædvane, at landbrugsejendomme fra den tid, som oftest havde karle/tjenestefolk indlogeret i kamre på tagetagen i stuehuset (bilag …).

Vi har desværre ikke kunne komme i kontakt med sælgers sælger.

Da der oprindeligt var værelser i tagetagen, er det bygningsreglement eller tilsvarende fra 1927, som finder anvendelse for tagetagen.

Klager

Klager er af den opfattelse, at forsikringen skal yde dækning til en lovliggørelse af bjælkelaget. Ifølge byggetilladelse fra 29. april 2010 (bilag …)**,** er det bestemmelserne i BR 08 der skal overholdes.

Kommunen

Af bilag … fremgår det, at kommunens byggeafdeling er af den opfattelse, at tagetagen er opført og ombygget i ca. 1976, men selve indretningen først blev udført senere. Det er således kommunens opfattelse, at det er BR 72 som finder anvendelse for bjælkelaget.
Konklusion på ulovlighed

Klager har ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at der er foretaget ændringer på første salen, der medfører, at bjælkelaget skal opfylde BR 08. Tværtimod har sælger oplyst, at der fandtes værelser, da han overtog ejendommen.

Ydermere har klager ikke været i stand til at dokumentere/sandsynliggøre, at første salen er opført/udført på et tidspunkt, hvor bjælkelaget var ulovligt i henhold til dagældende bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning til forstærkningsprojektet.

Hvis nævnet finder, at der er tale om en ulovlighed, som forsikringen skal dække, skal det efter vores opfattelse være efter krav i 1927, alternativt 1976, hvis kommunens aldersfastlæggelse lægges til grund.

Ingeniøren har påvist, at bæreevnen i bjælkelaget ikke lever op til BR 08, men har ikke påvist, at reglerne i 1927 eller 1976 ikke er overholdt.

Ad 2)

En ulovlig bygningsindretning er dækket af forsikringen, såfremt der ikke kan opnås dispensation for ulovligheden hos bygningsmyndighederne, jf. pkt. 15.2 i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring.

Som beskrevet ovenfor har klager ikke dokumenteret, at der er tale om en ulovlig indretning, men vi vil alligevel behandle spørgsmålet om dispensation.

Såfremt nævnet måtte finde, at sagen ikke er forældet og at der er tale om en ulovlighed, som opfylder forsikringsbetingelserne, så gøres det gældende, at der ikke er foretaget en gyldig dispensationsansøgning, fordi den er foretaget på et ufuldstændigt grundlag.

Nedenfor vil vi argumentere for, at dispensationsansøgning ikke er gyldig.

Som fortolkningsbidrag har … fra Statsforvaltningen indhentet en udtalelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen. Denne udtalelse findes vedhæftet til bilag …. Nedenfor ses et uddrag af denne udtalelse:

'Hvilket regelsæt finder anvendelse

Hvor en bebyggelse er opført uden behørig tilladelse er forholdet ulovligt og kommunalbestyrelsen skal søge forholdet lovliggjort, jf. byggelovens § 16C, stk. 3. Det fremgår af byggelovens § 17, at den til enhver tid værende ejer er ansvarlig for bebyggelsen lovlighed.

Hvor det er muligt skal ejeren gives muligheden for at søge forholdet retlig lovliggjort ud fra de regler der var gældende på opførelsestidspunktet. Muligheden forelægger hvor etablering af det ulovlige forhold ville have været lovligt efter ansøgning om tilladelse eller evt. dispensation på opførelsestidspunktet. Vurderes det at muligheden for en retlig lovliggørelse foreligger, kan der ikke stilles krav efter nyere skærpede forskrifter til f. eks etagedækkets konstruktion, jf. byggelovens § 2, stk. 4.

Hvor mulighed for retlig lovliggørelse ikke foreligger skal forholdet fysisk lovliggøres efter de nuværende bestemmelser.'

I den tidligere … kommune, som eksisterede frem til 2007, var det holdningen, at det ikke var nødvendigt at ansøge om byggetilladelse til en udnyttelse af tagetagen. Holdningen var, at det kun var udvidelser, som gjorde at ejendommens samlede areal oversteg 250 m2, der krævede byggetilladelse (bilag …).

Da der ikke er behov for at søge om tilladelse i denne sag, vil den manglende tilladelse ikke automatisk gøre forholdet ulovligt (manglende byggetilladelse er i øvrigt aldrig i sig selv en forsikringsbegivenhed på ejerskifteforsikringen).

Alm. Brand Forsikring er helt indforstået med, at gældende regler på opførelses-/udførelsestidspunktet skal være opfyldt, uanset om der er ansøgt om byggetilladelse eller ej.

Problemet i denne sag er, at der er flere synspunkter med hensyn til opførelses-/udførelsestidspunktet.

I den konkrete sag, ansøges der om dispensation for et bjælkelag fra 1927 (bilag …), som overfor kommunen oplyses til at være i strid med gældende bygningsreglement, BR 08. Der fremsendes beregninger fra klagers ingeniør, som rigtigt nok viser, at bjælkelaget ikke lever op til BR 08.

Kommunen oplyser i deres svar på dispensationsansøgning (også bilag …), at de stadigvæk er af den opfattelse, at der ikke kræves ansøgning om dispensation for afvigelser fra BR 08. Dette fordi BR 08 ikke skal opfyldes, da bjælkelaget er opført/udført på et langt tidligere tidspunkt. Kommunen er af den opfattelse, at det er BR 72, der er gældende for bjælkelaget. Der er ikke påvist ulovligheder i forhold til BR 72, hvorfor der ikke skal ansøges om dispensation.

Klager indsender en klage til statsforvaltningen over kommunens afslag på dispensation.

I statsforvaltningen afgørelse (bilag …) fremgår det:

'Under hensyn til de foretagne ændringer i udnyttelsen af tagetagen, herunder den aktuelle ansøgning og tilladelse til etablering af kviste lægger vi til grund, at bland andet kravet til bærende konstruktioner for etageadskillelse efter kap. 4 i bygningsreglementet 08 skal opfyldes Vi henviser i den forbindelse til det fortolkningsbidrag, der fremgår af Karnov note 4 i byggeloven.'

I afgørelsen fra statsforvaltningen bliver der ikke taget højde for, at tagetagen er opført i 1927. Der bliver ikke taget stilling til, om den er ulovlig i henhold til bygningsreglementet på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Der bliver taget udgangspunkt i, at tagetagen er opført efter ikrafttrædelse af BR 08. Statsforvaltningens afgørelse har derfor ikke betydning i forhold til forsikringen.

Kravet i forsikringsbetingelserne er, at der skal gives afslag på dispensation for ulovligheden i forhold til gældende reglement eller tilsvarende på opførelses/udførelsestidspunktet.

BR 08 var ikke gældende reglement på opførelses-/udførelsestidspunktet i 1927. Dispensationsansøgning opfylder derved ikke kravene i forsikringsbetingelserne."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 17/5 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

Ad forældelse: Det gøres gældende at forholdet ikke er forældet, idet der mellem klager og selskabet løbende er ført forhandlinger om forsikringsdækningen.

10. 84.026

Ad skadesbegrebet: Det erkendes at der ikke kan konstateres fysiske skader som følge af manglende bæreevne.

Ad ulovlighed: Der er enighed om at det er irrelevant om der er ansøgt om byggetilladelse eller ej. Der er uenighed om de faktiske forhold. Den forudgående ejer køber ejendommen år 1999. På det tidspunkt er ejendommens 1. sal fuldstændig ubenyttet og der er ikke indrettet værelser af nogen art. Den tidligere ejer … oplyser ikke, at han har fjernet værelsesindretning.

Det må således lægges til grund at etablering af bolig på 1. sal sker i [tidligere ejers] ejertid det vil sige i tidsrummet 1999 - 2008. Det er bygningsreglementets regler i denne periode der skal lægges til grund. Der er ikke sket ændringer i bygningsreglementets krav til bæreevne i denne periode, og Alm. Brand skal naturligvis ikke tilpligtes at yde erstatning i videre omfang end det bygningsreglement som bygningsmyndighederne kræver lagt til grund.

Det afvises at der skulle være sket indretning af 1. salen i 1976. En tidligere ejer søgte herom, men trak ansøgningen tilbage (se bilag …).

Ad dispensation: Jeg har på vegne klager behørigt søgt om dispensation fra bygningsmyndighederne og har fået afslag som jeg har påklaget.

Alm. Brand har været involveret i hele proceduren og har fået alle bilag i korrespondancen og har endvidere gjort indlæg. Det findes utilstedeligt at man nu gør gældende at der ikke på behørig måde er søgt om dispensation og at denne er ugyldig.

Bygningsmyndighedens afslag på dispensation (underbilag til bilag 22) læses af Alm Brand helt forkert. Bygningsmyndigheden siger blot at der ikke kan dispenseres og der ikke skal søges.

Jeg påanker sagen til Statsforvaltningen som efter omfattende sagsbehandling kommer frem til samme resultat. Det er urigtigt at Statsforvaltningen ikke er klar over og tager højde for at ejendommen og dermed tagetagen er opført i 1927. Det fastholdes derfor at dispensation er søgt og behandlet på det korrekte grundlag.

Det er et gennemgående tema i Alm. Brands indlæg at klager skulle have gjort gældende at bjælkelagets bæreevne ikke skulle opfylde bestemmelserne i bygningsreglementet 2008. Dette er urigtigt. Ligeledes gør Alm. Brand gældende at det ikke er bygningsreglement 2008, der kan eller skal være gældende og at klager ikke har bevist at bæreevnen ikke opfylder tidligere bygningsreglementer.

Som anført ovenfor er der ikke sket ændringer for så vidt angår kravene til bæreevne i bygningsreglementerne tilbage til 1972 og hvis dette havde været gjort gældende før sagens indbringelse havde jeg naturligvis fået præciseret at bæreevnen hverken opfylder 1972 eller senere bygningsreglementer."

Heroverfor har selskabet i brev af 7/6 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

Ad. Forældelse
Det er korrekt, at klager har været utilfreds og løbende har korresponderet om forsikringsdækning med Alm. Brand, men dette har ikke ført til forhandlinger.

11. 84.026

Før en korrespondance betragtes som en forhandling som foreløbigt kan afbryde forældelsen, skal der være en reel mulighed for, at forhandlingerne kan føre til en forligsmæssig løsning, der henvises til Bet. 1460/2005 s. 363.

I den konkrete sag, har vi gentagende gange afvist dækning, hvilket har bevirket at klager har klaget over vores afslag. Vi har på et tidspunkt valgt at revurdere vores afslag på dækning. Vi foretager altid revurderinger af vores sager, hvis vi modtager en klage. Dette for at højne kvaliteten af vores sagsbehandling.

Når vi revurderer en sag, er det ikke et udtryk for en forhandling med kunden, eller en erkendelse af, at vi har begået en fejl. En revurdering er en fast forretningsgang som følges, for at sikre høj kvalitet.

Sagen forældedes altså i februar 2012, som anført i vores brev af 19. marts 2013.

Såfremt nævnet måtte finde, at vores korrespondance må betragtes som en forhandling, jf. § 21 stk. 5 i forældelsesloven, gøres det gældende, at det seneste tidspunkt klageren burde have indset at forhandlingerne må anses for at være afsluttet, er d. 28. november 2011. På dette tidspunkt sender klagers advokat brev til Alm. Brand, hvor det oplyses, at sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring. Selvom der måtte være ført forhandlinger ville sagen være forældet et år efter afslutningen af forhandlingerne, altså d. 28. november 2012, hvilket er før sagen indbringes for nævnet.

Ad ulovlighed
Det fastholdes, at 1. salen var opført og ombygget, da sælger overtog ejendommen i 1999. Sælger har færdiggjort selve indretningen af værelserne i sin ejertid, hvilket ikke er det afgørende for fastlæggelsen af opførelses/udførelsestidspunktet i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi henviser til vores skrivelse af 19. marts 2013.

Ad dispensation
Vi er stadigvæk af den opfattelse, at dispensationsansøgningen er foretaget på et ufuldstændigt grundlag, hvorfor det fremkomne resultat ikke kan opfylde forsikringsbetingelsernes krav om afslag på dispensation. Vi fastholder derfor vores stillingtagen i brev af 19. marts 2013.

Det er vores opfattelse, at det er lovgivningen fra 1927, som finder anvendelses på bjælkelaget i etageadskillelsen. Det har derfor ikke den store betydning om klager er i stand til at bevise manglende bæreevne ift. BR 72."

Vedlagt brev af 27/9 2013 til nævnet har klagerens advokat fremsendt en række bilag fra den rådgivende ingeniør med beregninger af etageadskillelsens bæreevne i forhold til de krav bygningsreglementet fra 1972 stiller. Af brevet af 27/9 2013 fremgår bl.a.:

"Som det fremgår af indholdet og beregningerne har etageadskillelsen ikke på noget tidspunkt, inden for den tidsramme hvor tagetagen er overgået til benyttelse som beboelse, opfyldt kravene til bæreevne."

Dertil har selskabet i brev af 16/10 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

12. 84.026

"Vi har ikke fundet regnefejl eller lignende i de fremsendte statiske beregninger og kan derfor konstatere, at ejendommen, som er opført i 1927 efter dennes tids byggeskik, ikke opfylder de statiske krav i **BR** 72 til bæreevnen i bjælkelaget.

Vi mener, at det er forkert at regne på et oprindelig bjælkelags bæreevne fra før bygningsreglementerne kom til, da ingen af disse ældre landejendomme med registreret beboelse i tagetagen, opfylder krav i senere bygningsreglementer.

Den eneste konstruktive forandring, som er sket i tagetagen er, at huset har fået en kvist, som vi har ydet dækningstilsagn til lovliggørelse af.

Vores stillingtagen i svarskrivelser til nævnet af 19. marts 2013 og 7. juni 2013 fastholdes og vil blot tilføje, at vi ikke finder det godtgjort at bjælkelagets bæreevne skal opfylde krav i **BR** 72 eller senere, som anført af klager.
Tidligere ejer har fjernet 2 oprindelige værelser fra 1927 i tagetagen og senere er der udført en fornyelse/renovering af første salen. Disse arbejder er ikke en forandring/ombygning i bebyggelsen som opfylder byggelovens § 2, uanset om der vælger version fra 1960 eller nyere, hvorefter der kræves at gældende bygningsreglement opfyldes."

Herefter har klagerens advokat i brev af 30/10 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

I september 1976 ansøger den daværende ejer … om at opføre carport og udhus samt indrette tagetage. Der gives byggetilladelse hertil den 8. september 1976. Af byggetilladelsen fremgår bl.a. den selvfølgelige ting at bygningsreglementets bestemmelser, i øvrigt skal overholdes. [Daværende ejer] tilbagekalder sin ansøgning om indretning af tagetagen. Dette fremgår af ibrugtagningstilladelsen for så vidt angår carport og udhus.

Dette forhold underbygger det af mig hidtil påståede nemlig at tagetagen i 1976 ikke var registreret eller fysisk indrettet til beboelse.

Hvis man vil indrette tagetagen til beboelse, hvad enten det sker i 1976 eller senere skal det til enhver tid værende bygningsreglements krav opfyldes.

Det er således irrelevant når Alm. Brand i afsnit 3 anfører at, 'ingen af disse ældre landbrugsejendomme med registreret beboelse i tagetagen opfylder krav i senere bygningsreglementer'.

Hvis ejendommen er registreret med beboelse i tagetagen må man antage at de er bygget med beboelse i tagetagen og så er de naturligvis lovlige og skal ikke opfylde senere bygningsreglementer.
Et oprindeligt bjælkelag fra før bygningsreglementerne kom til skal selvfølgelig opfylde gældende bygningsreglement, når man efterfølgende indretter en tagetage oven på.

Indretning af tagetagen skal derfor opfylde 1972 - reglementet eller et efterfølgende reglement og bjælkelaget opfylder ikke et at de nævnte.

Jeg vedlægger kopi af byggeansøgning, byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse samt tegningsmateriale.

Såfremt Alm. Brand skulle have ret i, at 1. salen har været indrettet til beboelse delvis og at indretningen senere hen af hele tagetagen ikke kræver opfyldelse af nogen som helst regler,

fremkommer det besynderligt at den daværende ejer, … ansøger om byggetilladelse og … Kommune realitetsbehandler ansøgningen.

Det må anses for givet at indretningen af tagetagen er et forhold der er omfattet af byggelovens § 2 og som derfor skal opfylde bygningsreglementets regler."

Som kommentar til klagerens advokats seneste brev har selskabet i brev af 18/11 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Den 1. marts 2010 vælger Alm. Brand at sætte nye øjne på sagen, hvilket betyder, at sagen overdrages til en ny skadekonsulent, som så revurderer sagen.

Denne revurdering fremsendes til klager d. 2 marts 2010. Alm Brand fastholder heri, at der ikke er tale om en ulovlighed, der opfylder forsikringsbetingelsernes definition.

Det er vores opfattelse, at klager den 4. februar 2009, hvilket er datoen for rapport udarbejdet af klagers egen ingeniør, burde have fået kendskab til de faktuelle forhold, som efterfølgende har ført til krav om dækning til forstærkning af bjælkelaget. Forældelsesfristen begyndte således at løbe den 4. februar 2009, hvilket medfører at den udløber 4. februar 2012, jf. § 3 stk. 1 og stk. 2 i lov om forældelse af fordringer.

Alternativt gøres det gældende, at forældelsesfristen senest påbegyndes 11. marts 2009, hvor klager spørger kommunen til den tidligere byggeansøgning. Sagen forældes dermed senest marts 2012.

Sagen indbringes først for nævnet i februar 2013 og er på dette tidspunkt forældet.

Skadebegrebet

Skadekonsulenterne … og … har besigtiget ejendommen. Hverken … eller … har noteret sig skader som følge af det anmeldte forhold.

Desuden har Ingeniør … gentagne gange besigtiget ejendommen og i forlængelse heraf udarbejdet adskillige rapporter. Der er i disse ikke noteret skader eller nærliggende risiko for skader, som kan henføres til manglende bæreevne i bjælkelaget.

Ulovlighed

…

Vores vurdering

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at følgende skal være opfyldt, før der kan opnås dækning fra forsikringen:

1. Der skal være tale om en ulovlighed og
2. der kan ikke opnås dispensation hos bygningsmyndighederne for denne ulovlighed.

Ad 1)

Forsikringsbetingelsernes vurdering af lovlighed er uafhængig af, hvorvidt der er ansøgt om byggetilladelse.

14. 84.026

Det er udførelses/opførelsestidspunktet, som er afgørende for hvilket bygningsreglement som gælder.

I denne sag er det ikke endeligt fastlagt, hvornår første salen blev udført/opført. Men vi har været i kontakt med sælger af ejendommen.

[Sælger af ejendommen] sælger i 2008 ejendommen til klager. Forinden dette har sælger ejet ejendommen i 9 år.

Sælger oplyser, at han overtog huset som et håndværkertilbud, da ejendommen fremstod uden bl.a. køkken. I tagetagen var husets oprindelige to værelser fra 1927 delvist fjernet. Tilbage var den oprindelige ligeløbstrappe fra bryggerset til tagetagen, som i dag er erstattet af den nye trappe (bilag…).

Det er sælgers opfattelse, at der oprindeligt var 2 værelser i tagetagen. Dette stemmer overens med den sædvane, at landbrugsejendomme fra den tid, som oftest havde karle/tjenestefolk indlogeret i kamre på tagetagen i stuehuset (bilag …).

Vi har desværre ikke kunne komme i kontakt med sælgers sælger.

Da der oprindeligt var værelser i tagetagen, er det bygningsreglement eller tilsvarende fra 1927, som finder anvendelse for tagetagen.

Klager

Klager er af den opfattelse, at forsikringen skal yde dækning til en lovliggørelse af bjælkelaget. Ifølge byggetilladelse fra 29. april 2010 (bilag …), er det bestemmelserne i BR 08 der skal overholdes.

Kommunen

Af bilag … fremgår det, at kommunens byggeafdeling er af den opfattelse, at tagetagen er opført og ombygget i ca. 1976, men selve indretningen først blev udført senere. Det er således kommunens opfattelse, at det er BR 72 som finder anvendelse for bjælkelaget.

Konklusion på ulovlighed

Klager har ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at der er foretaget ændringer på første salen, der medfører, at bjælkelaget skal opfylde BR 08. Tværtimod har sælger oplyst, at der fandtes værelser, da han overtog ejendommen.
Ydermere har klager ikke været i stand til at dokumentere/sandsynliggøre, at første salen er opført/udført på et tidspunkt, hvor bjælkelaget var ulovligt i henhold til dagældende bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning til forstærkningsprojektet.

Hvis nævnet finder, at der er tale om en ulovlighed, som forsikringen skal dække, skal det efter vores opfattelse være efter krav i 1927, alternativt 1976, hvis kommunens aldersfastlæggelse lægges til grund.

Ingeniøren har påvist, at bæreevnen i bjælkelaget ikke lever op til BR 08, men har ikke påvist, at reglerne i 1927 eller 1976 ikke er overholdt.

Ad 2)

En ulovlig bygningsindretning er dækket af forsikringen, såfremt der ikke kan opnås dispensation for ulovligheden hos bygningsmyndighederne, jf. pkt. 15.2 i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring.

Som beskrevet ovenfor har klager ikke dokumenteret, at der er tale om en ulovlig indretning, men vi vil alligevel behandle spørgsmålet om dispensation.

Såfremt nævnet måtte finde, at sagen ikke er forældet og at der er tale om en ulovlighed, som opfylder forsikringsbetingelserne, så gøres det gældende, at der ikke er foretaget en gyldig dispensationsansøgning, fordi den er foretaget på et ufuldstændigt grundlag.

Nedenfor vil vi argumentere for, at dispensationsansøgning ikke er gyldig.

Som fortolkningsbidrag har … fra Statsforvaltningen indhentet en udtalelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen. Denne udtalelse findes vedhæftet til bilag ... Nedenfor ses et uddrag af denne udtalelse:

'Hvilket regelsæt finder anvendelse

Hvor en bebyggelse er opført uden behørig tilladelse er forholdet ulovligt og kommunalbestyrelsen skal søge forholdet lovliggjort, jf. byggelovens § 16C, stk. 3. Det fremgår af byggelovens § 17, at den til enhver tid værende ejer er ansvarlig for bebyggelsen lovlighed.

Hvor det er muligt skal ejeren gives muligheden for at søge forholdet retlig lovliggjort ud fra de regler der var gældende på opførelsestidspunktet. Muligheden forelægger hvor etablering af det ulovlige forhold ville have været lovligt efter ansøgning om tilladelse eller evt. dispensation på opførelsestidspunktet. Vurderes det at muligheden for en retlig lovliggørelse foreligger, kan der ikke stilles krav efter nyere skærpede forskrifter til f eks etagedækkets konstruktion, jf. byggelovens § 2, stk. 4.

Hvor mulighed for retlig lovliggørelse ikke foreligger skal forholdet fysisk lovliggøres efter de nuværende bestemmelser.'

I den tidligere … kommune, som eksisterede frem til 2007, var det holdningen, at det ikke var nødvendigt at ansøge om byggetilladelse til en udnyttelse af tagetagen. Holdningen var, at det kun var udvidelser, som gjorde at ejendommens samlede areal oversteg 250 m2, der krævede byggetilladelse (bilag …).
Da der ikke er behov for at søge om tilladelse i denne sag, vil den manglende tilladelse ikke automatisk gøre forholdet ulovligt (manglende byggetilladelse er i øvrigt aldrig i sig selv en forsikringsbegivenhed på ejerskifteforsikringen).

Alm. Brand Forsikring er helt indforstået med, at gældende regler på opførelses-/udførelsestidspunktet skal være opfyldt, uanset om der er ansøgt om byggetilladelse eller ej.

Problemet i denne sag er, at der er flere synspunkter med hensyn til opførelses-/udførelsestidspunktet.

I den konkrete sag, ansøges der om dispensation for et bjælkelag fra 1927 (bilag …), som overfor kommunen oplyses til at være i strid med gældende bygningsreglement, BR 08. Der

fremsendes beregninger fra klagers ingeniør, som rigtigt nok viser, at bjælkelaget ikke lever op til BR 08.

Kommunen oplyser i deres svar på dispensationsansøgning (også bilag …), at de stadigvæk er af den opfattelse, at der ikke kræves ansøgning om dispensation for afvigelser fra BR 08. Dette fordi BR 08 ikke skal opfyldes, da bjælkelaget er opført/udført på et langt tidligere tidspunkt. Kommunen er af den opfattelse, at det er BR 72, der er gældende for bjælkelaget. Der er ikke påvist ulovligheder i forhold til BR 72, hvorfor der ikke skal ansøges om dispensation.

Klager indsender en klage til statsforvaltningen over kommunens afslag på dispensation.

I statsforvaltningen afgørelse (bilag …) fremgår det:

'Under hensyn til de foretagne ændringer i udnyttelsen af tagetagen, herunder den aktuelle ansøgning og tilladelse til etablering af kviste lægger vi til grund, at bland andet kravet til bærende konstruktioner for etageadskillelse efter kap. 4 i bygningsreglementet 08 skal opfyldes Vi henviser i den forbindelse til det fortolkningsbidrag, der fremgår af Karnov note 4 i byggeloven.'

I afgørelsen fra statsforvaltningen bliver der ikke taget højde for, at tagetagen er opført i 1927. Der bliver ikke taget stilling til, om den er ulovlig i henhold til bygningsreglementet på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Der bliver taget udgangspunkt i, at tagetagen er opført efter ikrafttrædelse af BR 08. Statsforvaltningens afgørelse har derfor ikke betydning i forhold til forsikringen.

Kravet i forsikringsbetingelserne er, at der skal gives afslag på dispensation for ulovligheden i forhold til gældende reglement eller tilsvarende på opførelses/udførelsestidspunktet.

BR 08 var ikke gældende reglement på opførelses-/udførelsestidspunktet i 1927. Dispensationsansøgning opfylder derved ikke kravene i forsikringsbetingelserne."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 5/12 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Det er således urigtigt, at der altid skulle have været beboelse i tagetagen. Hvorfor skulle en ejer i 1976 have søgt om tilladelse til indretning af beboelse i tagetagen, hvis der altid havde været det. Så var der jo ikke noget at søge om.

Udsagnet om at den eksisterende beboelsesindretning i tagetagen i 1976 smides ud, er et udsagn, der ikke har bund i virkeligheden.
Kommunen behandler sagen og giver byggetilladelsen på almindelige vilkår, herunder at bygningsreglementets bestemmelser skal overholdes.

Den daværende ejer tilbagekalder sin ansøgning om byggetilladelse og arbejdet bliver følgelig aldrig udført og tagetagen henligger derefter fortsat som et ubenyttet loftsrum indtil ejeren forud for mine klienter indretter tagetagen til beboelse uden at lagttage bygningsreglementets krav til bæreevne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

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
...

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."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Nævnet udtaler:

Sådan som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at fristen for forældelsen af klagerens eventuelle krav må anses for at begynde, da klageren ved rapporten af 9/2 2009 fra klagerens rådgivende ingeniør fik kendskab til problemet med etageadskillelsen, og at han derfor måtte være bekendt med, at han kunne have et krav mod selskabet. Han anmeldte da også forholdet til selskabet på dette tidspunkt. Ved klagens modtagelse i ankenævnet den 18. februar 2013 var den 3-årige frist i forældelsesloven derfor udlø-

bet. Henset til at selskabet ved brev af 14/11 2011 fastholdt afvisningen af forsikringsdækning, finder nævnet, at klagerens eventuelle krav også må anses for at være forældet et år efter den 14/11 2011, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5.

Nævnet finder herefter at måtte erklære sig enig med selskabet i, at klagerens eventuelle krav er forældet forud for sagens indbringelse for nævnet den 18/2 2013.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand