932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.569:

xxxxxxxxx xx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende en hal, der er indrettet med værksted, bad og beboelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved bygningen, der er i strid med byggelovgivningen på opførelsestidspunktet. Selskabet henviser endvidere til tilstandsrapportens oplysninger om bygningen.

Den omhandlede bygning på ejendommen er fra 2002. Forsikringen trådte i kraft den 15/1 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/10 2005, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Typehus:**

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse / Carport	2004	1	193	0	0	163	0
2	C	Andet	2004	1	158	0	0	0	158

...

2. 84.569

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
...			
5. Er der afvigelse i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling). *Bygning C er oplyst uopvarmet til kommunen.*	☒	☐	C

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
...		
C Andet		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds savnes.
3. Yder- og indervægge		
3.2 Beklædninger	K0	Metalplader har mindre buler.
3.7 Vægbeklædninger	K1	Vægbeklædning i hal mangler færdiggørelse.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K1	Dør til bad binder. Note: Genbrugsdør.
5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K1	Loftsbeklædning i hal savner færdiggørelse, der mangler tilsætninger ved ovenlys og lofsbeklædning.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K1	Klinke har skår og der er lille revne ved overgang til bagmur.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K1	Dør er revnet klinke bag toilet.

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring - fortsat

...

10. VVS-installationer

Gas/centralvarme	A	
Gulvvarme, Type	A	Centralvarme
El-varme	C	Ejendommen er oplyst uopvarmet til kommunen."

I brev af 19/9 2011 til klagerne fra klagernes tømrer hedder det bl.a.:

"Jeg har nu nærstuderet tegninger og de notater jeg har taget fra den dag jeg var oppe og se Lager Hallen / Depot hos dig
Og jeg kunne konstatere på stedet , der hvor du havde hul i væggen, at der var ingen Vind-spærre at finde inde i Væg konstruktion
Hvilket er en stor fejl , da isoleringen i bygningen ikke kan få sin rette virkning da vinden altid ville kunne suse ind i isoleringen og der med Aldrig ville kunne holde varmen inde.
Men ikke mindst kan der i værste tilfælde danne sig kondens inde i din vægkonstruktion, og det er rent ud sagt noget skidt da det kan give problemer med mug og svamp på dine inder-vægge.

Hvilket jeg også vil henvise til er Montage vejledningen for den slags Facadebeklædning, Og den er tydelig vis ikke blevet fulgt, i følge den tekst der står på de tegninger du har vist mig, og jeg kunne forstå at det er tegnings materiale er det du har modtaget af tidligere ejer der har opført bygningen.

Vindspærre er et most fra leverandørens side, da produktet ikke ville kunne leve op til de krav der er, hvis ikke man følger Montagevejledningen tager leverandøren ingen ansvar
Jeg har også bemærket at der var lidt mystiske løsninger oppe på taget, hvilket jeg ikke lige så nærmere på.

Jeg har også bemærket på tegningsmateriale, er der angivet og beskrevet at der er Ovenlys med en Manuelt Brandsikker oplukkesystem, hvilket jeg heller ikke kunne se derude den dag.
Det tyder på at der er flere ting i denne bygning som ikke stemmer overens med de oplysninger du har fået oplyst."

Af kommunens brev af 13/10 2011 til klagerne fremgår bl.a.:

"De har d. 12. oktober rettet henvendelse til ... kommune vedr. Deres erhvervsbygning på 158 m^2 på ejendommen ... Jf. tlf. samtale af 12. oktober har De oplyst at den nuværende erhvervsbygning ikke stemmer overens med Bygnings- og Boligregisteret samt byggetilladelse af 2004. De har oplyst følgende:

1. Der er på nuværende tidspunkt indrettet en lejlighed i bygningen der opvarmes via el. I henhold til byggetilladelse af 2004 skal bygningen indeholde følgende rum: Gang, wc, teorilokale, kontor og lagerrum (plantegning af 2002 er vedlagt) Der er på ejendommen opført en bolig med et samlet bebygget areal på 193 m^2. I henhold til Partiel Byplanvedtægt nr. 5 § 2 stk. 1, er området udlagt til industri og der må der kun indrettes en beboelseslejlighed på ejendommen som tjener for bolig til en person med tilknytning til virksomheden på ejendommen. Lejligheden i erhvervsbygningen er således ulovlig og skal nedlægges. (Partiel Byplanvedtægt nr. 5 er vedlagt)
2. Erhvervsbygningen (byg. 2) er i BBR registreret med opvarmning via Naturgas og installation af anlæg til dette. Der er på nuværende tidspunkt ikke installeret naturgas. Dele af bygningen opvarmes via el. Opvarmning af bygningen må kun ske via naturgas eller varmepumpe.
3. Byg. 2 skal ifølge indsendte situationsplan af 2001 (vedlagt) være placeret 5,00 m fra naboskellet til matr. nr. 1125. Afstanden er ca. 4,00 m.
4. De har ansøgt om ændret anvendelse af Byg. 2 fra erhvervsbygning til privat lagerhal. ... kommune kan i henhold til Partiel Byplanvedtægt nr. 5 § 2 stk. 1, ikke udstede dispensation til dette. Byg 2. status af erhvervsejendom skal bibeholdes.
5. Bygningerne på matr. nr. 1130 er ikke færdigmeldt, dette bevirker der ikke er foretaget en besigtigelse af erhvervsejendommen og således udstedt en ibrugtagningstilladelse. Byg. 2 er således ikke lovligt opført. Erhvervsbygningen må derfor ikke benyttes. Boligen kræver ikke ibrugtagningstilladelse og kan således godkendes, ved en færdigmelding.
6. Konstruktioner og installationer i Byg. 2 er efter Deres oplysninger ikke i overensstemmelser med gældende regler og standarder. Vejen kommune har ikke modtaget teknisk dokumentation for at disse er overholdt, da bygningerne ikke er færdigmeldt.
7. De har ansøgt om installation af fastbrændselsfyr i Byg. 2. ... kommune kan ikke give tilladelse til at etablere en sådan opvarmningskilde. Bygningerne på ejendommen skal opvarmes via naturgas, varmepumpe eller være uopvarmet.

4. 84.569

Da Byg. 2 i henhold til ovenstående ikke er lovligt opført, bedes De indsende byggeansøgning (findes på ... kommunes hjemmeside), tegninger, beskrivelser mv. på Byg.2. Bygningen skal opfylde gældende krav, i henhold til Bygningsreglementet 2010. Lejligheden i Byg. 2 skal nedlægges.
Sydvest for Deres erhvervsbygning er der udført bygningsændringer. Bygningen er et mindre udhus, som ikke er registreret i BBR, ligeledes er der ikke ansøgt om tilladelse til opførelse af dette. De bedes indsende ansøgning, tegninger mv. med henblik på lovliggørelse af denne bygning.

Når vi har modtaget Deres byggeansøgning vil ... kommune tage stilling til hvorledes Deres bygningsændringer kan godkendes i forhold til gældende bestemmelser. Hvis bygningsændringerne kan godkendes vil der blive udstedt en byggetilladelse, som er behæftet med et gebyr og de vil blive registreret i bygnings- og boligregisteret. Kan bygningsændringerne ikke godkendes vil der blive stillet krav om at de nedrives eller hvilke ændringer der skal foretages for at kunne godkende bygningsændringerne.
Ulovlige opførte bygninger vil blive registreret i bygnings- og boligregisteret som ulovligt opførte og De vil således ikke kunne sælge ejendommen med disse bygningsændringer."

I klageskema af 7/6 2013 har klagernes advokat bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Klagerne erhvervede ejendommen beliggende ... ('Ejendommen') den 31. oktober 2005 med overtagelse den 15. januar 2006, jf. den som **bilag ...** vedlagte købsaftale, Klagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Gjensidige Forsikring jf. den som **bilag ...** vedlagte forsikringspolice. Til hovedbygningen hører en tilstødende erhvervsbygning ('Bygningen') bestående dels af en større hal og dels af kontorfaciliteter. Sidstnævnte var ved klagernes erhvervelse af Ejendommen indrettet til beboelse. Indretningen omfattede således opholdsrum, køkken og badeværelse, og der var i rummene installeret faste el-radiatorer med skjulte ledninger indfræset i væggene, hvilket fremgår af de som **bilag ...** vedlagte fotos fra salgsopstillingen. Tilsvarende blev klagerne ved købet bibragt en opfattelse af, at Bygningens hal opfyldte betingelserne til at være en opvarmet hal (dog uden varmeinstallation) hvorfor klagerne efterfølgende har opsat el-radiatorer i Bygningens hal. Den 13. oktober 2011 påtalte ... Kommune imidlertid en række forhold ved ejendommen, herunder at opvarmning af Bygningens kontordel med el-radiatorer ikke er lovlig. Endvidere opfylder Bygningens hal ikke kravene til at være en opvarmet hal, og klagerne er i begge tilfælde blevet mødt med et krav om lovliggørelse fra ... Kommune. Det er klagernes opfattelse, at selskabet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.3 og punkt 15a, er forpligtet til at dække udgifterne til lovliggørelsen af forholdene, hvilket selskabet imidlertid har afslået ved afgørelse af 12. april 2012, idet selskabet finder, at klagerne har været bekendt med, at hele Bygningen er solgt som en uopvarmet bygning uden beboelsesstatus. Det fremhæves i den forbindelse af selskabet, at der ifølge tilstandsrapporten **(bilag ...)** var uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og BBR-ejermeddelelsen, idet Bygningen på BBR-ejermeddelelsen var anført som værende uopvarmet. Som ovenfor beskrevet, fremstod Bygningens kontor-/beboelsesdel imidlertid som lovligt og varigt indrettet til beboelse med tilsvarende lovligt etablerede el-radiatorer. hvorfor det ikke kan bebrejdes klagerne, at de ikke bemærkede dette forhold.
Afgørelsen blev af undertegnede påklaget til selskabet den 5. december 2012 **(bilag ...),** som ved e-mail af 21. marts 2013 (**bilag ...**) fastholdt afgørelsen af 12. april 2012.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

5. 84.569

Selskabet tilpligtes at dække udgifterne til lovliggørelse af forholdene, således at Bygningens kontordel fremadrettet lovligt kan opvarmes med de eksisterende el-radiatorer, og således at Bygningens hal fremadrettet opfylder betingelserne for at være en opvarmet hal. Ved fjernelse af e-radiatorerne er Bygningens kontordel uden opvarmning, hvormed brugsværdien nedsættes betragteligt, og en lovliggørelse vil derfor bl.a. indebære yderligere isolering og opsætning af vindpap."

Dertil har selskabet i brev af 30/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagens fakta**

Vores forsikringstager købte ejendommen ... med overtagelsesdag 15. januar 2006.

På ejendommen findes to selvstændige bygninger: en beboelsesbygning og en oprindelig erhvervsbygning indrettet med lagerhal mod vest og en kontordel mod øst. Erhvervsbygningen er en stålkonstruktion med ydervægge og tag af stålplader, dog er østfacaden hulmur. Beboelsesbygningen er færdigmeldt i 2004, erhvervsbygningen er færdigmeldt i BBR 2003 (bilag ...).

Beboelsesejendommen er opvarmet med naturgas.

Da forsikringstager købte ejendommen var der installeret el-radiatorer i erhvervsbygningens kontordel, mens der ikke var opvarmningskilde i lagerhallen, idet vi går ud fra, at det er forsikringstager, der efterfølgende har opstillet varmepumper.

Forsikringstager indrettede hallen som en slags garage/autoværksted. Kontordelen anvendte forsikringstager som et anneks til bl.a. overnattende gæster.

I september 2011 ønskede forsikringstager at opstille et fastbrændselsfyr i hallen. Der blev skåret hul i den indvendige vægbeklædning som forberedelse til at installere fyret, og forsikringstagers tømrer konstaterede, at der ikke var vindpap i konstruktionen.

Forsikringstager indsendte anmeldelse til ejerskifteforsikringen, og ved besigtigelse den 6. oktober 2011 gjorde vores bygningskonsulent forsikringstager opmærksom på, at der i tilstandsrapporten var anført, at erhvervsbygningen var oplyst uopvarmet til kommunen. Han bad forsikringstager undersøge, hvad der var registreret hos kommunen.

Forsikringstager henvendte sig til ... kommune, som i brev af 13. oktober 2011 havde følgende bemærkninger til erhvervsbygningen:

1. Bygningen må ikke bruges til boligformål, idet området er udlagt til industri, og der må kun indrettes én beboelse på ejendommen.
2. Opvarmning må kun ske via naturgas eller varmepumpe.
3. Den krævede afstand til naboskel på 5 m sås ikke opfyldt.
4. Forsikringstagers ansøgning om ændret anvendelse fra erhvervsbygning til privat lagerhal kunne ikke imødekommes.
5. Der var ikke udstedt ibrugtagningstilladelse for bygningen, hvorfor den ikke må benyttes.
6. Der skal indsendes teknisk dokumentation for, at gældende krav er opfyldt.
7. Forsikringstagers ansøgning om installation af et fastbrændselsfyr kunne ikke imødekommes, idet ejendommen skal opvarmes via naturgas, varmepumpe eller være uopvarmet.

6. 84.569

Kommunen stiller krav om fornyet byggeansøgning og tegningsmateriale, der dokumenterer, at bygningen opfylder gældende krav i henhold til BR 10. Beboelseslejligheden i erhvervsbygningen skal nedlægges.

Der skal også indsendes byggeansøgning vedrørende et mindre udhus, som ikke var registreret i BBR. Dette udhus er ikke omfattet af klagen, og er formentlig opført af forsikringstager selv, idet det ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi bad rådgivende ingeniør ... undersøge, om der var begået ulovligheder i forbindelse med erhvervsbygningens opførelse, samt hvad der skulle til for at bringe bygningen i lovmæssig stand. Da klagen alene angår bygningens opvarmning, vil vi kun fokusere på de dele af rapporten, der har betydning for opvarmningen.

Om ydervægge i hallen står bl.a.:
'Tegningsmaterialet viser en uisoleret hal med ydervægge af 50 mm stålpladebeklædning, vindspærre og 150 mm åse.

Vindspærre i form af vindtæt pap, geotekstil eller lignende er ikke monteret, som beskrevet i tegningsmaterialet.

Når der er tale om uisolerede konstruktioner er vindspærre dog ikke nødvendigt og anvises sædvanligvis ikke af stålpladeleverandøren (se fx monteringsanvisninger fra Corus Bygge-Systemer på www.cbsnordic.dk).

For isolerede konstruktioners vedkommende skal vindspærre dog monteres - dette af hensyn til at opnå den fulde effekt af isoleringen.

Isolering, dampspærre og beklædningsplader indvendigt er en afvigelse i forhold til tegningsmaterialets anvisninger og beskrivelse.'

Om tagkonstruktion i hallen står bl.a.:
'Tegningsmaterialet viser en uisoleret tagkonstruktion med tagdækning af stålplader 75x200 mm åse pr. max. 800 mm....

Isolering, dampspærre og loftsbeklædning indvendigt er en afvigelse i forhold til tegningsmaterialets anvisninger og beskrivelse (vindspærre og/eller diffusionsåbent undertag bør være monteret i overgangen mellem isolering og underside stålplader - forholdet er ikke nærmere undersøgt).'

Om gulv i hallen står bl.a.
'Tegningsmaterialet viser/beskriver en uisoleret konstruktion bestående af 120 mm beton, armeret med 6 mm rionet og 150 mm kapillarbrydende lag under betonen.

De faktiske forhold skønnes at være udført i overensstemmelse med tegningsmaterialet, hvilket vil sige en uisoleret konstruktion, men nærmere undersøgelse er ikke udført.'

Om ydervægge i kontordel står bl.a.:
'Tegningsmaterialet viser/beskriver ydervæggene som værende 50 mm stålpladebeklædning, vindspærre og 150 mm åse med isolering mellem åsene, 50 mm forskalling med 50 mm isolering, dampspærre, 25 mm forskalling og Troldtektplader eller fiberbetonplader.

Hul mur i facaden mod øst afviger i forhold til tegningsmaterialets beskrivelser/anvisninger....

Hvis konstruktionen i gavlene er opbygget svarende til konstruktionen i hallens ydervægge mangler der formentlig en vindspærre i konstruktionen.'

Om tagkonstruktion i kontordel står bl.a.:
'Tegningsmaterialet viser en isoleret tagkonstruktion med tagdækning af stålplader og 75x200 mm åse pr. max 800 mm med isolering mellem åsene, dampspærre i form af hygroide, 25 mm forskalling og Troldtektplader som beklædning i det skrå loft.

Tagkonstruktionen skønnes omtrent at være udført i overensstemmelse med tegningsmaterialets anvisninger, dog er skrå lofter beklædt med listelofter i stedet for Troldtektplader.'

Om gulv i kontordelen står bl.a.:

'Tegningsmaterialet viser/beskriver en isoleret konstruktion bestående af 100 mm beton, armeret med 6 mm rionet og 225 mm isolering/Sundolitt på en sandpude.

Bortset fra flisebelægningen skønnes de faktiske forhold at være udført i overensstemmelse med tegningsmaterialet, men nærmere undersøgelse er ikke udført.'

Lovliggørelse af bygningen mht. opvarmning kræver ifølge rapporten følgende:

Hvis hallen skal have status som et uopvarmet areal:

- Opvarmningen i de østlige lokaler ændres fra elradiatorer til opvarmning via naturgas eller varme pumpe

- Beregning af energirammen for ejendommens østlige rum udfærdiges (kontrol af at beregnet energi forbrug ikke overstiger det tilladelige forbrug).

- Det kontrolleres, at vindspærre er monteret i gavlene (hvis ikke skal vindspærre i givet fald monteres).

Hvis hallen skal have status som et opvarmet areal skal der ud over ovennævnte tiltag udfærdiges en energiramme for bygningen som helhed og i den forbindelse fastlægges det nødvendige isoleringsbehov, for så vidt angår gulv, ydervægge og loftskonstruktion i hallen. Nødvendige ombygninger (nyt isoleret gulv, formentlig mere isolering i både loft- og ydervægskonstruktioner m.v.) skal i givet fald iværksættes, og opvarmningen i hallen skal ske via naturgas eller varmepumpe.

Vi bemærker, at ingeniør ... alene besvarer ud fra en byggeteknisk vurdering og ikke tager stilling til og er ikke blevet bedt om at tage stilling til forsikringsdækning.

Ved mail af 17. april 2012 afviste vi at dække ændring af bygningen til opvarmet areal, fordi det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen er oplyst uopvarmet til kommunen.

Efter sagens indbringelse for Ankenævnet har vi modtaget hushandlens dokumenter, der henvises til i købsaftalens pkt. 25. Købsaftale er underskrevet 31.10.2005, og forsikringstager accepterer ejerskifteforsikring i dengang Nykredit Forsikring den 25.11.2005. Forsikringstager er ved modtagelsen af hushandlens dokumenter bibragt følgende viden:

Af salgsopstilling fremgår, at ejendommen består af to separate bygninger: en beboelsesbygning på 163 m2 med en carport på 30 m2 og en erhvervsbygning på 158 m2 med lager-

hal/værksted og en kontordel. Beboelsesbygningen er opvarmet med naturgas, og erhvervsdelen er uopvarmet. Elpaneler medfølger i handlen som tilbehør (salgsopstillingen side 2).

I BBR-attesten er der enslydende oplysninger mht. varmeforsyning for beboelsesbygning og erhvervsbygning: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr (radiator eller varmluftanlæg) opvarmet med naturgas. Der er ikke supplerende varmeinstallation.

I kommunalt ejendomsoplysningsskema pkt. 7 oplyses, at der er en varmeplan for området, og at der kan vælges mellem naturgas eller individuel opvarmning. Ved opvarmning med naturgas er der tilslutningspligt.

EnergiMærke er kun udarbejdet for beboelsesbygningen.

Af byggetilladelsen af 2. juli 2002 fremgår, at der er givet tilladelse til opførelse af et parcelhus med integreret carport og opførelse af en værkstedsbygning med kontorlokaler. Værkstedsbygningen skal udføres jf bestemmelser i BR-95. De udleverede byggetegninger viser, at erhvervsbygningen er projekteret med en uisoleret lagerhal og en isoleret kontordel.

Tilstandsrapport nævner følgende:
På side 4 er der svaret ja til, at der er afvigelser i forhold til BBR, og beskrevet: 'Bygning C er oplyst uopvarmet til kommunen'

På side 13 er beskrevet, at der er el-varme i bygning C med note: 'Ejendommen er oplyst uopvarmet til kommunen.'

Vores vurdering

Ejerskifteforsikringen dækker skade som defineret i betingelsernes pkt. 14.

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglementet), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne (betingelsernes pkt. 15a)

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede, da installationen blev udført/opført (betingelsernes pkt. 15b).

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning (betingelsernes pkt. 17a).

Forsikringen dækker ikke forhold, som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret (betingelsernes pkt. 17d).

Forsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til andre offentligretlige forskrifter end nævnt i punkt 15, stk. 1 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende for-

hold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 14 (betingelsernes pkt. 17e).

I klagen til Ankenævnet for Forsikring ønsker forsikringstager lovliggørelse af forholdene, således at bygningens kontordel lovligt kan opvarmes med de eksisterende el-radiatorer, og således at bygningens hal fremadrettet opfylder betingelserne for at være en opvarmet hal.

Erhvervsbygningen er jf. tilstandsrapporten opført som selvbyg. Der er givet byggetilladelse, men der er aldrig udstedt ibrugtagningstilladelse fra kommunen, hvilket er et krav ved erhvervsbygninger. Selv om kommunen eventuelt kan forlange, at bygningen nu skal opfylde kravene efter BR 10, dækker ejerskifteforsikringen kun ulovlige bygningsindretninger i forhold til bygningens opførelsestidspunkt, og det vil sige i forhold til BR 95.

Lovliggørelse af hallen

Vi lægger vægt på, at forsikringstager vidste, at han købte en beboelsesbygning og en sekundær bygning, der er opført som erhvervsbygning. Han vidste ud fra salgsopstillingen, at erhvervsdelen var uopvarmet. Han vidste ud fra tilstandsrapporten, at der ikke var fremført naturgas til erhvervsbygningen. De udleverede byggetegninger viser, at erhvervsbygningens hal var projekteret uisoleret og dermed uopvarmet.

Det er hverken usædvanligt eller ulovligt, at et lager eller et værksted opføres uopvarmet og uisoleret.

Det er en forbedring, hvis lagerhallen skal inddrages i det opvarmede areal, og udgifterne hertil dækkes ikke af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke udgifterne til at montere vindspærre i den eksisterende konstruktion.

Selv om byggetegninger viser, at hallens ydervægge og tag er projekteret med vindspærre, udgør dette ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. En vindspærres formål er at mindske varmetabet, og en manglende vindspærre medfører ikke skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen.

Manglende vindspærre udgør ikke et ulovligt forhold. Vindspærre anvises sædvanligvis ikke ved uisolerede konstruktioner, jf. ...s rapport, men der var heller ikke krav om vindspærre i isolerede konstruktioner ifølge BR 95. Af BR 95 pkt. 8.1 stk 3 fremgår, at bygninger og bygningsdele, herunder vinduer og døre, skal udføres, så varmetabet ikke forøges væsentligt som følge af fugt, blæst eller utilsigtet luftgennemgang. Der nævnes som eksempel, at varmeisolering, der udsættes for vindpåvirkning, bør afdækkes med vindtæt materiale, ikke at det skal.

I dette tilfælde er der ydermere tale om et uopvarmet rum.

Lovliggørelse af kontordelen

Ifølge klagen skal selskabet tilpligtes at lovliggøre forholdene, således at kontordelen fremadrettet kan opvarmes med de eksisterende el-radiatorer

Dette kan ikke lade sig gøre, idet opvarmning kun må ske ved naturgas eller varmepumpe, jf. ... kommunes brev af 13. oktober 2011. Siden 1994 har det med hjemmel i lov om varmefor-

syning § 14 været forbudt at bruge elvarme som primær opvarmningskilde i nye og eksisterende bygninger, der ligger i et område, der forsynes med naturgas eller fjernvarme.

Vi mener ikke, at ejerskifteforsikringen skal tilpligtes at etablere lovlig varmeforsyning i kontordelen, f.eks. i form af opsætning af varmepumper.

Vi lægger vægt på, at forsikringstager vidste, at han købte en sekundær bygning, der er opført som erhvervsbygning, og at han dermed ikke kunne påregne at kunne benytte den til boligformål.

Ifølge advokaten er el-radiatorerne ikke tilsluttet med en stikkontakt, men gjort til en del af el-installationen. Der er ikke oplysninger om, at el-installationen ikke er forskriftsmæssig udført. El-radiatorerne er dermed ikke ulovlige som el-installation, men er ulovlige som varmekilde.

Ulovligheden følger ikke af byggeloven eller bygningsreglement, men af lov om varmeforsyning, og ifølge betingelsernes pkt. 17e dækker ejerskifteforsikringen ikke bygningens lovlighed i henhold til andre offentligretlige forskrifter end nævnt i punkt 15, stk. 1. Allerede af den grund dækker forsikringen ikke den ulovlige opvarmningskilde.

Derudover finder vi, at forsikringstager i handlens dokumenter har fået en viden om, at el-opvarmningen ikke var godkendt af kommunen. I salgsopstillingen oplyses, at erhvervsdelen er uopvarmet, og at elpaneler medfølger i hushandlen som løsøre. I tilstandsrapporten er oplyst, at elvarme ikke er anmeldt til BBR.

Med hensyn til den eksisterende bygningskonstruktion vides det ikke, om der mangler vindpap i gavlene i kontordelen. Men måtte det være tilfældet, dækker ejerskifteforsikringen ikke montering af vindpap med samme begrundelse som ovenfor under bemærkningerne til lovliggørelse af hallen.

Ifølge tegningerne er der 200 mm isolering i facader og tag og 225 mm isolering (Sundolitt) i gulvet. Ifølge vores bygningskonsulent svarer det til en U-værdi på 0,2 og isoleringen opfylder dermed varmeisoleringskravene ved opvarmede bygningsdele (lette ydervægge, terrændæk og skråvægge direkte mod tag) i BR 95 pkt. 8.2.

Der er således ikke påvist ulovligheder ved de eksisterende bygningskonstruktioner, og ejerskifteforsikringen skal ikke dække udgifterne til anden opvarmningskilde."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen**
(lovens krav)

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
b. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
c. skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.
d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret.
e. bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til andre offentligretlige forskrifter end nævnt i punkt 15, stk. 1 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 14.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter sin gennemgang af sagen - herunder det oplyste om den omhandlede bygnings indretning og benyttelse og det i tilstandsrapporten oplyste om, at bygningen er til er-

hverv og uopvarmet - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bygningen, der udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens basisdækning.

Ved bedømmelsen af, hvorvidt der er tale om en ulovlig bygningsindretning, der berettiger til dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning, skal der tages udgangspunkt i bygningslovgivningen på bygningens opførelsestidspunkt, der efter det oplyste var 2002.

Ved brev af 13/10 2011 har klagernes kommune bl.a. meddelt, at bygningen ikke må indrettes til beboelse, og at opvarmning kun må ske via naturgas eller varmepumpe. Klagernes kommune har bl.a. henvist til byplanvedtægterne. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved bygningen, der er i strid med den daværende bygningslovgivning, og som det måtte anses for udelukket at opnå dispensation for hos myndighederne. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund