Ankenævnet for Forsikring

Den 17. december 2014 blev i sag nr. 86033:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt ulovligt forhold ved 2. salen i den forsikrede bygning.

Det er klagernes opfattelse, at selskabet er forpligtet til at yde forsikringsdækning for udgifterne til lovliggørelse af etagen, så den kan benyttes til beboelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at 2. salen ikke på noget tidspunkt har været godkendt til beboelse, og at der ikke foreligger ulovlige bygningsindretninger ved 2.salen, da dette er et disponibelt rum. Selskabet har endvidere henvist til, at klageren kendte til forholdet på overtagelsestidspunktet, og at kommunen alene har meddelt et påbud om at ophøre med den ulovlige brug af rummet.

Bygningen er fra 1932. Forsikringen trådte i kraft den 1/2 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/8 2007, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: Flerfamiliehus **Typehus:**
Ejendommen:

Bygnr	Bygn	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og	Bebygget areal m^2	Udnyttet tagetage	Brutto etageareal m^2

2. 86033

				tagetage					
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1932	2	106	104	38	246	0
2	B	Udhus/skur	1961	1	5	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Renoveret køkken 1.sal i 2005, nyt bad i 1995, nye vægge og el på 1. sal, ekstra skillerum på 2. sal nye vinduer 1999 og 2 nye terrasser.**"	☒	☐	☐

I brev af 31/3 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Ved købsaftale underskrevet henholdsvis 13. og 27. september 2007 erhvervede mine klienter ejendommen beliggende ...

Ejendommen indeholdt kælder, stueetage, 1. sal samt 2. sal.

Salgsopstillingen fremlægges som bilag 1. Som bilag 2 fremlægges mine klienters e-mail af 6. september 2007, hvoraf det bl.a. fremgår, at mine klienter fremsender salgsopstillingen til deres bank. Den pågældende e-mail kan om nødvendigt fremsendes til Ankenævnet for Forsikring til dokumentation for, at det var den pågældende salgsopstilling.

Det fremgår af forsiden til salgsopstillingen, at *'Tagetagen er udnyttet med 2 gode værelser.'*

Det fremgår endvidere af salgsopstillingens forside, at boligareal er 246m2. På salgsopstillingens side 2 er medtaget plantegninger, hvor der både er medtaget en 2. sal og et loftsplan. Plantegningerne for 2. sal og loftsplan er identiske, og der er anvendt betegnelserne 'værelser'.

Som bilag 3 fremlægges tilstandsrapport, hvoraf det fremgår, at boligarealet udgør 246m2, heraf 38m2 udnyttet tagetage.

Som bilag 4 fremlægges BBR, hvoraf det fremgår, at bygningsareal er 208m2, udnyttet areal af tagetage 38m2 og samlet boligareal 246m2. Ved fremvisning af ejendommen fremstod 2. sal indrettet som beboelse.

Mine klienter gik derfor ud fra, at hele 2. salen lovligt kunne anvendes til beboelse.

Som bilag 5 fremlægges breve af 27. september 2007 vedlagt ny salgsopstilling bilag 6 samt købsaftale bilag 7. Bagerst i rækken af dokumenter medfulgte tillige den som bilag 1 fremlagte salgsopstilling. Det fremgår af allonge til købsaftale, at advokatforbeholdet udløb den 21. september 2007.

I den nye salgsopstilling, bilag 6, er anført '*Tagetagen er udnyttet med 2 gode disponible rum'.*

På dette tidspunkt, hvor købsaftalen var underskrevet, tænkte mine klienter ikke nærmere over, at der medfulgte to salgsopstillinger, og de reagerede derfor heller ikke på, at teksten i salgsopstillingen var ændret fra 'værelser' til 'disponible rum'. Det gøres dog for en god ordens skyld gældende, at det ikke kan udledes af den 'nye' salgsopstilling, at 2. salen ikke lovligt kunne anvendes til beboelse - dette gælder særligt, når boligarealet fortsat er anført til 246m2.

Det bemærkes endvidere, at ejendomsmægleren ikke gjorde mine klienter opmærksomme på, at salgsopstillingen var blevet ændret. Det kan ligeledes oplyses, at mine klienter i forbindelse med fremvisning af ejendommen udtrykkeligt forespurgte ejendomsmægleren hvorvidt 2. salen var godkendt til beboelse, hvilket blev mundtligt bekræftet.

I 2011 ansøgte mine klienter ... kommune om tilladelse til at flytte trappen til 2. anden sal. Kommunen meddelte afslag med henvisning til en byggetilladelse af 12. september 1997, idet kommunen ved denne byggetilladelse havde givet påbud om at bringe beboelse på 2. sal til ophør inden én måned. Kopi af brev af 9. marts 2011 fra ... Kommune vedlægges som bilag 8. Byggetilladelse af 12. september 1997 fremlægges som bilag 9.

Ved brev af 15. marts 2011 oplyste kommunen videre, at 2. salen ifølge deres oplysninger blev indrettet til beboelse i 1990 af den forrige ejer, som i øvrigt er mine klienters sælgers sælger. Kopi af brevet vedlægges som bilag 10.

Mine klienter har kontaktet firmaet 'Råd til Byg ApS', som har beregnet omkostningerne til lovliggørelse af forholdet efter forhåndsgodkendelse fra ... Kommune. Kopi af overslaget, ca. kr. 710.000, af 17. september 2012 vedlægges som bilag 11. Det kan til Ankenævnet for Forsikrings orientering oplyses, at mine klienter ikke kan få dispensation til forholdet.

Det kan supplerende oplyses, at sælgerne ikke anerkender at være erstatningsansvarlige over for mine klienter. Til orientering vedlægges som bilag 12 kopi af korrespondance mellem sælgernes advokater og mine klienters tidligere advokat, ...

---000oo---

Mine klienter har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, bilag 13, og det fremgår af forsikringsvilkårenes punkt 19 A, at forsikringen er udvidet til at dække

'ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.'

Det gøres gældende, at mine klienter har erhvervet en ejendom med et boligareal på 246m2, hvoraf boligarealet for 2. salen udgjorde 38m2.

Det gøres gældende, at ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af et boligareal på 246m2, og at klagerne på baggrund af handlens dokumenter har købt ejendommen i tillid til, at 2. salen var godkendt til beboelse. Samtlige oplysninger i sagen viser, at boligarealet er

246m2, ligesom samtlige dokumenter giver indtryk af, at 2. salen er lovligt indrettet til beboelse.

Som bilag 14-16 fremlægges korrespondance mellem Topdanmark Forsikring og undertegnede, og det fremgår heraf, at Topdanmark henholder sig til oplysningerne i den nye salgsopstilling.

Topdanmark Forsikring henviser endvidere til, at der ikke er en aktuel bygningsskade. Hertil bemærkes, at der ikke i henhold til forsikringsvilkårene for den udvidede dækning er krav om en bygningsskade i gængs forstand, dvs. brud, lækage etc. etc.

Dernæst henviser Topdanmark Forsikring til, at den udvidede dækning ikke omfatter det forhold, at en sælger har ændret benyttelsen af rummene. Hertil bemærkes, at mine klienter har købt en ejendom med et boligareal på 246m2, og ejerskifteforsikringens genstand er derfor tillige et boligareal på 246m2.

Topdanmark Forsikring A/S har henvist til U2013 (HD24/2012 2. afd. og HD 108/2011 2. afd.) til støtte for at arealmangler ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

Der må efter klagernes opfattelse sondres mellem den situation, hvor et areal rent faktisk er indrettet til beboelse, og hvor samtlige dokumenter viser, at arealet er boligareal og den situation, hvor der som følge af en opmålingsfejl er registreret flere m2 end de faktiske m2.

I nærværende sag rejser mine klienter ikke krav om, at ejendommen skal tilføres ekstra m2, eller at et areal der ikke fremtræder som beboelse skal ombygges/ændres til beboelse. Mine klienter ønsker alene, at de lovligt kan anvende 2. salen til beboelse.

Det forhold, at sælger - vel og mærke efter Højesterets dom - er ansvarlig for arealmangler, fører efter klagernes opfattelse ikke til, at en forsikringstager ikke kan rejse kravet over for ejerskifteforsikringen.

Ved vurderingen af dækningsomfanget for Topdanmark Forsikrings udvidede ejerskifteforsikring må der tages udgangspunkt i ordlyden af bestemmelsen:

'ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende. lovforskrifter.'

Ved fortolkningen af forsikringsvilkårene kan det ikke være afgørende, at Højesteret i forholdet mellem køber og sælger, fastholder sælgers ansvar for mangler.

Det gøres gældende, at Ankenævnet for Forsikrings kendelse 73.720 i vidt omfang vedrører en problemstilling som er identisk med nærværende sag.

I kendelsen 73.720 erhvervede køber en ejendom, hvor der medfulgte en tilbygning, hvoraf de 22m2 var indrettet som beboelse og markedsført og solgt som beboelse. Det viste sig efterfølgende, at tilbygningen ikke var godkendt til beboelse.

Ankenævnet fandt, at selskabet skulle anerkende, at beboelsesdelen var omfattet af ulovlighedsdækningen, og at forsikringen skulle dække udgifter til reparation i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

I nærværende sag gøres det gældende, at opførelsestidspunktet skal fortolkes som det tidspunkt, hvor der sker en ændret anvendelse, dvs. i 1990'erne hvor loftsrummet udnyttes. På tidspunktet for den ændrede anvendelse ville det kræve en byggetilladelse at ændre 2. salen fra loftsrum til beboelsesrum.

Topdanmark Forsikring har henvist til, at der med opførelsestidspunktet må forstås tidspunktet for bygningens opførelse i 1932. Dette betyder i praksis, at ulovlighedsdækningen reelt er uden indhold. Det gøres gældende, at Ankenævnet for Forsikring bør vurdere forholdet på samme måde, som hvis der indrettes nyt badeværelse i et rum, hvor der ikke tidligere har været indrettet badeværelse. I dette tilfælde er det ikke bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, men derimod bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, der skal overholdes, eftersom ændringen kræver en byggetilladelse.

Topdanmark Forsikrings fortolkning af de udvidede forsikringsvilkår, vil medføre et urimeligt resultat.

Eftersom der i forbindelse med en udbedring af skaden i dag vil blive stillet krav om overholdelse af BR10 gøres det gældende, at Topdanmark Forsikring skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettiget skader under ulovlighedsdækningen, og at skaden skal udbedres og erstattes efter BR10, subsidiært efter det på tidspunktet for den ændrede anvendelse gældende bygningsreglement."

Dertil har selskabet i brev af 20/5 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Der er ikke sandsynliggjort en ulovlig bygningsindretning**
Det fremgår af vilkårene for ejerskifteforsikringen punkt 20.A:

Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Vi bestrider ikke, at 2. salen er omfattet af den for forsikringen tegnede ulovlighedsdækning, derved at 2. salen er en del af den forsikrede bygning.

Vi finder det dog ikke sandsynliggjort, at 2. salens bygningsindretninger konkret er ulovlige, idet 2. salen opfylder kravene til disponible rum, som er 2. salen ved opførslen er godkendt som.

Kommunen har ikke påbudt en bygningslovliggørelse men påbudt påhør af ulovlig brug
Møblering og anvendelsen af et rum anses ikke på den vis for en del af den forsikrede bygning.

Som vi tidligere har skrevet til vores kunders advokat medfører placering af møbler og anvendelse af en garage/udhus/kælder/loftsrum som beboelse ikke, at en sådan bygning eller del af bygningen herefter kan fordres dækket som en ulovlig bygningsindretning, idet denne ikke opfylder kravene til en beboelsesbygning.

Afgørende er, hvorledes denne del af bygningen er godkendt af kommunen.

Det vil altid være kommunen, som i sidste ende påser bygningsreglementets opfyldelse, og kommunen har i dette tilfælde påbudt, at 2. salen netop ikke anvendes til beboelse og ikke, at vores kunde er pligtig til at ændre en ulovlig konstruktion, idet bygningen ikke er lovligt opført.

Der er en væsentlig forskel på, hvorvidt kommunen påbyder en lovliggørelse af konstruktionen, idet denne ikke opfylder det reglement, som den er godkendt efter eller burde have været godkendt efter, eller kræver ophør at en ulovlig brug af bygningen, idet bygningen anvendes på anden vis end denne er godkendt på opførelsestidspunktet.

Selve bygningens indretninger og konstruktioner i sig selv opfylder således kravene, som er gældende efter bygningslovgivningen, og på den vis er det ikke sandsynliggjort, at bygningen er overtaget med ulovlige bygningsindretninger.

Vi er enige i, at såfremt der er foretaget væsentlige ændringer i en bygnings konstruktioner, som strider mod den gældende lovgivning enten på opførelses eller udførelsestidspunktet alt efter, hvilke ændringer der er tale om, vil det i forhold til kommunen skulle afgøres, hvilket bygningsreglement den givne ændring skal opfylde.

I vores kunders tilfælde er dog ikke givet påbud om en lovliggørelse af bygningen, men om at den ulovlige brug af bygningen bringes til ophør.

I 1997 er meddelt byggetilladelse til ombygning af 1. salen og udføre altan med trappeforbindelse.

Der foreligger ikke en byggetilladelse til ombygning af 2. sal - tværtimod fremgår af byggetilladelsen vedrørende 1. salen fra den 12. september 1997, at anvendelsen af 2. sal til beboelse skal ophøre, idet der er tale om en trækonstruktion, som ikke opfylder kravene tit beboelse.

Vores kunders advokats sammenligning med etablering af badeværelser i rum, som ikke tidligere har været anvendt som badeværelser, er således ikke relevant, idet selve bygningens indretninger herved berøres.

At man ændrer en bygnings anvendelse og således foretager en ulovlig brug i forhold til, hvorledes ejendommen er godkendt, medfører i sagens natur ikke, at bygningen herved bliver ulovlig, og kan meddeles påbud om lovliggørelse.

Vi må forholde os til, at kommunen anser konstruktionen for lovlig i forhold til hvorledes 2. salen er godkendt og alene påbyder ophør af en ulovlig anvendelse.

Det er vores kunders advokats opfattelse, at ordlyden i vilkårene skal fortolkes indskrænkende, således at ordlyden ulovlig bygningsindretning også kan angå sælgers anvendelse af bygningen.

Dette er ikke vores opfattelse, idet forsikringen angår bygningen og hvorledes selve bygningen er konstruktionsmæssigt indrettet og godkendt.
Vi henviser blandt andre til den principielle kendelse AK 70.401 om en ejendom, som ved handlen fremstod som opdelt i 2 boligenheder, men efter overtagelsen viste sig alene at være godkendt som enfamilieshus, selvom sælger anvendte ejendommen til udlejning som lejligheder og havde indrettet ejendommen således. Klager indbragte her selskabets afvisning

af at anerkende, at ejendommen indeholdte ulovlige bygningsindretninger fik ikke medhold heri.

Vi må således fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en ulovlig bygningsindretning, derved at 2. salen ikke på noget tidspunkt har været godkendt til beboelse og opfylder kravene til disponible rum.

Af AK 75.794 fremgår at forsikringen ikke dækker manglende godkendelse
Vores kunders advokat henviser til kendelsen 75.794 vedrørende en tilbygning fra 1971, som selskabet tilpligtes at anerkende som omfattet af ulovlighedsdækningen.

Vi bestrider ikke, at 2. salen er omfattet ejerskifteforsikringens udvidede dækning om ulovlige indretninger, som det er tilfældet i den nævnte kendelse.

Men da der ikke er konstateret ulovlige konstruktioner på 2. salen, men der alene er tale om det forhold, at vores kunder har bristede forventninger til, hvorvidt 2. salen er godkendt til beboelse trods salgsopstillingens angivelse af rummene som disponible, kan vi ikke tilbyde at dække en ændring af konstruktionen, således at 2. salen kan godkendes til beboelse i dag.

Af kendelsen fremgår netop, at eventuelle værditab, der følger af, at ejendommen ikke er godkendt og måske fremover ikke bliver godkendt til beboelse ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vores kunder ønsker dækning på ejerskifteforsikringen alene grundet manglende godkendelse af 2. salen til beboelse og ikke som følge af skaden eller påbud om ændring af konstruktionen, og vi kan således ikke tage kendelsen til indtægt for en ændring af den oprindelige og lovlige konstruktion.

Det fremgår af salgsopstillingen, at der er tale om disponible rum
Vi har fra vores kunder modtaget kopi af den gældende salgsopstilling. Det fremgår her ordret, at 2. salen er udnyttet med *to disponible rum.*

Vores kunder er derfor i forbindelse med handlen gjort opmærksom på, at der for 2. salens vedkommende er tale om disponible rum på lige fod med angivelsen af rummene i kælderen.

Vi kan nu forstå på vores kunders advokats klage til jer, at der forinden købet øjensynligt også har floreret en anden salgsopstilling. Vi er ikke bekendt med indholdet af en tidligere salgsopstilling, men forholder os til, at den salgsopstilling, som er gældende for købet og som vores kunder også er gjort bekendt med anvender ordene '*disponible rum'.*

Af tilstandsrapporten fremgår desuden under sælgeroplysninger, at der alene er etableret et ekstra skillerum på 2. salen, et arbejde, som ikke kræver kommunens tilladelse, idet det er tilladt etablere et skillerum. Vi bemærker i den forbindelse, at sælger ej heller oplyser, at der er etableret værelser, men skillerum.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til før sikrede overtog ejendommen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.D.

Der er ikke sandsynliggjort aktuel bygningsskade
Vores kunders advokat henviser til, at der under udbedring af skaden vil blive stillet krav om overholdelse af BR 10.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at der ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1932. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.B.

At vores kunders egne ombygningsplaner nu resulterer i, at BR 10 skal overholdes, såfremt ændringerne skal realiseres ændrer ikke herved. Vi henviser blandt andre til AK 81.206, hvor nævnet udtaler, at det er uden betydning for vurderingen af, hvorvidt der er tale om en skade, at påtænkte bygningsændringer ikke kan gennemføres, som de var tænkt.

Uoverensstemmelser med tegninger og BBR- meddelelse anses ikke i sig selv for en skade i forsikringens forstand. Vi henviser blandt andre til principielle AK 69.680 om bristede forventninger til konstruktionen grundet uoverensstemmelser med tegninger og to nedenfor nævnte domme fra Højesteret omkring arealafvigelser.

Bristede forventninger til en ejendoms registrering ud fra sælgers anvendelse anses ej heller på den vis for en skade i forsikringens forstand. Vi henviser igen til AK 70.401.

Højesteret fastslår at forholdet falder udenfor huseftersynsordningen
To Højesteretsdomme afsagt 30. august 2013 (HD 24/2012 2. afd. Og HD 108/2011 2. afd.) fastslår, at arealafvigelser ikke anses for en del af huseftersynet, og at urigtige oplysninger om en ejendoms boligareal ikke kan anses for en mangel, der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den omfattes af Lov om forbrugerbeskyttelse ved overdragelse af fast ejendom § 2. stk. 1.

Det er således ikke den bygningssagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR-meddelelsen eller handlens øvrige dokumenter, og forholdet er som følge heraf ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Da vores kunders bristede forventninger til 2. salens godkendelse angår handlens øvrige dokumenter og uoverensstemmelser i arealoplysninger og ikke det forhold, at der reelt er konstateret skader eller ulovlige bygningsindretninger, kan vi ikke tilbyde at dække en ændring af ejendommens 2. sals konstruktioner til opfyldelse af nyeste gældende reglement fra 2010.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på denne baggrund fastholde vores afgørelse og kan ikke tilbyde at dække en ændring af bygningens 2. sal

idet,

- der ikke er sandsynliggjort ulovlige bygningsindretninger
- der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader
- uoverensstemmelser med BBR og tegninger ikke i sig selv anses for en skade
- arealafvigelser falder udenfor huseftersynsordningen
- bristede forventninger til ejendommens registrering ud fra sælgers anvendelse af ejendommen ikke anses for en forsikringsbegivenhed på ejerskifteforsikringen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 6/6 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Topdanmark Forsikring A/S lægger uden videre til grund, at mine klienter havde modtaget salgsopstillingen indeholdende oplysningen om *'disponible rum"* inden handlen blev endelig.

Dette er ikke korrekt. Jeg skal henvise til klagen s. 1 og 2 samt bilag 2 og bilag 5-7.

I øvrigt bemærkes, at såfremt mine klienter *efter* at have modtaget den oprindelige salgsopstilling, hvori det oplyses, at 2. salen indeholder '*2 gode værelser';* var blevet gjort bekendt med, at værelserne var ændret til 'disponible rum' da ville mine klienter have reageret herpå.

Det må endvidere forventes, at ejendomsmægleren som fremsendte den reviderede salgsopstilling ville have gjort mine klienter eller deres advokat opmærksom på ændringen i salgsopstillingen. Dette er imidlertid ikke sket.

Alene det forhold, at mine klienter har videresendt den reviderede salgsopstilling til Topdanmark Forsikring A/S dokumenterer, at mine klienter ikke har været opmærksomme på, at salgsopstillingen var blevet ændret. De har ikke tillagt forholdet betydning, eftersom de først modtog dokumentet efter købsaftalen var underskrevet.

Klager har fremlagt dokumentation for, hvornår den oprindelige salgsopstilling er modtaget, og klager har fremlagt dokumentation for, hvornår den tilrettede salgsopstilling er modtaget.

Det er ikke muligt for klager at dokumentere dette forhold yderligere uden egentlige vidneforklaringer.

Topdanmark Forsikring A/S synes ikke at have berørt denne problemstilling i deres svar til Ankenævnet for Forsikring. Det vides derfor heller ikke, hvorvidt Topdanmark Forsikring A/S tillægger dette forhold nogen betydning. Topdanmark Forsikring A/S opfordres til at oplyse, hvorvidt dette forhold har betydning for deres afgørelse.

Ulovlige indretninger:

Det fastholdes, at problemstillingen om arealafvigelser ikke kan overføres på nærværende sag.

I denne sag fremgår det af salgsopstilling, BBR, de faktiske forhold og tilstandsrapporten, at 2. salen er godkendt til beboelse. Alt peger således på, at klagerne har købt en ejendom, hvor 2. salen er godkendt til beboelse.

Under disse omstændigheder må en forbrugerforsikring med en ulovlighedsdækning med ordlyden: *ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.'* forstås således, at forsikringen tillige dækker en manglende godkendelse af 2. salen til beboelse.

For mine klienter er der netop tale om en '*ulovlig indretning'.* På '*udførelsestidspunktet'* i 1990'erne var indretningen af 2. salen til beboelse ikke lovlig. Forsikringsvilkårene må i tvivlstilfælde fortolkes til fordel for forsikringstager.

Topdanmark Forsikring A/S henvisning til, at placering af møbler i en garage og anvendelse af garagen til beboelse ikke kan kræves dækket som en ulovlig bygningsindretning er misvisende, allerede fordi samtlige forhold i nærværende sag peger i retning af, at 2. salen var godkendt til beboelse.

Påbud om lovliggørelse ctr. ophør af ulovlig anvendelse:

Topdanmark Forsikring A/S henviser til, at der må sondres imellem et påbud om lovliggørelse og et påbud om ophør med en bestemt anvendelse. For klagerne er dette imidlertid uden betydning. Om kommunen påbyder en lovliggørelse eller påbyder ophør af en bestemt anvendelse har den samme konsekvens for klagerne - De skal afholde omfattende omkostninger for at kunne anvende 2. salen til beboelse. Denne sondring fremgår heller ikke af forsikringsvilkårene.

AK 70.401 og Højesterets afgørelser:

Henvisningen til AK 70.401 er ikke relevant for nærværende sag.

Det fremgår af sagsfremstillingen, at forsikringstageren ved at læse handlens dokumenter kunne have opdaget forholdet. Det var alene den faktiske indretning, som klageren støttede ret på og således ikke tillige BBR, salgsopstilling og tilstandsrapport. Ved et minimum af rettidig omhu, kunne klageren have fået afklaret forholdet.

Fælles for AK 70.401 og de refererede afgørelser fra Højesteret er, at de omhandler det der kaldes 'skuffede forventninger'.

Det man rejser krav om, er noget der enten kun har eksisteret på papiret, eks. et bestemt antal m2 eller et krav, der er baseret på en fejlopfattelse af de faktiske forhold, eks. en opdeling af en ejendom.

I nærværende sag har de ekstra m2 beboelse på 2. salen eksisteret såvel fysisk som på papiret. Dette er en afgørende forskel, og det forekommer derfor misvisende at kategorisere denne sag under 'arealafvigelse'. Hertil kommer, at mine klienter nu skal rydde 2. salen og må afstå fra at anvende 2. salen til beboelse. Mine klienter er således helt konkret påført udgifter som følge af, at 2. salen ikke er godkendt til beboelse."

Heroverfor har selskabet i brev af 30/6 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Når 2. salen fremstår, som denne er godkendt af kommunen, må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning, så 2. salen nu kan godkendes til beboelse.

Vi må forholde os til, at der ikke er konstateret en aktuel bygningsskade og at der ikke er sandsynliggjort en ulovlig bygningsindretning, som der ikke vil kunne opnås dispensation for, derved at kommunen alene stiller krav om ophør af en uretmæssig brug og ikke en lovliggørelse af 2. salen, som i øvrigt opfylder kravene til disponible rum, som etagen er godkendt som.

Dette er den afgørende årsag til, at der ikke er sandsynliggjort en forsikringsbegivenhed.

Vi gør herudover også opmærksom på, at bygningens funktionsforhold er direkte undtaget dækning efter minimumsbekendtgørelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.C, hvor af frem-

går: 'Forsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt).

Herved er sælgers brug af 2. salen og vores kunders forventning til funktion, planløsning og indretning ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

I forhold til vores kunders advokats spørgsmål til, hvorledes vi forholder os til salgsopstillingen, gør vi fortsat opmærksom, at ordene 'disponible rum' anvendes omkring 2. salen i den gældende salgsopstilling, og at kendskab før overtagelsen er undtaget forsikringsdækning.

Hvorvidt der er opstået bristede forventninger ud fra ejendomsmæglerens eller sælgers oplysninger, eller hvorvidt ejendomsmægleren eller sælger ligefrem har handlet ansvarspådragende i forbindelse med deres afgivelse af oplysninger, eller for så vidt den berigtigende advokat har undladt at forholde sig til salgsopstillingens oplysninger, kan vi som forsikringsselskab nødvendigvis ikke forholde os til eller indestå for.

I forhold til ejerskifteforsikringen må vi forholde os til de faktiske omstændigheder omkring tilstedeværelsen af en aktuel skade eller ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsaftalelovens § 22.

Idet vi herudover henviser til vores seneste brev, er det vores opfattelse, at sagen på det foreliggende grundlag kan forelægges nævnet.
idet,

- der ikke er sandsynliggjort ulovlige bygningsindretninger
- der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader
- uoverensstemmelser med BBR og tegninger ikke i sig selv anses for en skade
- arealafvigelser falder udenfor huseftersynsordningen
- bristede forventninger til ejendommens registrering ud fra sælgers anvendelse af ejendommen ikke anses for en forsikringsbegivenhed på ejerskifteforsikringen
- et eventuelt ansvar for sælger, ejendomsmægleren eller den berigtigende advokat ikke er forsikret på ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har hertil i brev af 15/7 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Det anføres i 3. afsnit, at 2. salen fremstår som godkendt af kommunen. Dette er ikke korrekt.

2. salen fremstod såvel på overtagelsesdagen som i dag som indrettet til beboelse, og er ligeledes af såvel tidligere som nuværende ejer anvendt til beboelse. Det bestrides derfor, at 2. salen fremstår som denne er godkendt af kommunen"

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder brev af 12/9 1997 til ejendommens daværende ejer fra kommunen, hvoraf fremgår:

12. 86033

"I brev af 8. august 1997 har De søgt om tilladelse til at ombygge beboelseslejligheden på 1. sal, herunder udføre altan med trappeforbindelse til terræn.

Det fremgår af det vedlagte tegningsmateriale at der på bjælkelaget over mansardetagen er indrettet beboelse, hvortil Magistratens tilladelse ikke ses at foreligge.

Den omhandlede beboelse må snarest og inden 1 måned bringes til ophør, idet bemærkes, at bjælkelaget over mansardetagen hviler af på trækonstruktioner, og at bestemmelserne i bygningsreglement 1995, kap. 6.7.2, stk 4, om at bærende konstruktioner til og med bygningens øverste etage skal udføres som mindst BSbygningsdel 60, herved ikke er iagttaget og Magistraten ser sig ikke i stand til at meddele den i så henseende fornødne dispensation.

Tilladelse meddeles herved til ombygning af beboelseslejligheden på 1. sal samt til udførelse af altan - under henvisning til bestemmelserne i bygningsreglement 1995 (BR 95) - på betingelse af,

stk. 1
at der inden sagens afslutning fremsendes rettede tegninger til bygningsinspektøren med angivelse af tagrummets benyttelse,

stk. 2
at nye bygningsdele der adskiller trapperummet fra 1. sal udføres som mindst BDbygningsdel 90,

stk. 3
at ny trapperumsdør på 1. sal udføres som mindst BD-dør 30-M,

stk. 4
at værn ved ny udvendig trappe udføres således at børn sikres på betryggende måde, jf. bestemmelserne i bygningsreglement 1995, kap. 4.2.4. stk. 4, efter bygningsinspektørens nærmere godkendelse, og ikke som vist, og

stk. 5
at arbejdets udførelse i enkeltheder, herunder konstruktionernes fundering, forankring og afstivning, godkendes af bygningsinspektøren.

Stk. 6
Der er med denne byggetilladelse dispenseret fra bestemmelserne i bygningsreglement 1995, kap. 6.7.2 stk. 4, hvad angår bærende konstruktioner som mindst BSbygningsdel 60 ved den ny altan, kap. 6.7.2, stk.ne 7 b og 7 d om brandsikring af altankonstruktioner, kap. 6.8.1, stk. 3 om brandceller samt kap. 4.2.3 stk. 4, om en grund på mindst 28 cm.

Stk. 7
Arbejdet må ikke påbegyndes, forinden vedlagte påbegyndelseskort er fremsendt i udfyldt og underskrevet stand til bygningsinspektoratet, jf. BR 95, kap. 1.4, stk. 2.

Færdigsyn skal rekvireres ved fremsendelse af vedlagte færdigmeldingskort i udfyldt og underskrevet stand til bygningsinspektoratet, jf. BR 95, kap. 1.5, stk. 1."

Brev af 9/3 2011 til klagerne fra kommunen, hvoraf fremgår:

"**Afslag på ansøgning**

Vi har modtaget dit brev fra den 10. februar 2011. Du har søgt om tilladelse til på adressen ... at flytte intern trappe mellem 1. og 2. sal.

Du kan ikke få tilladelse til det, du har søgt om, da det ikke er i overensstemmelse med de bestemmelser, du kan se nedenfor og de hensyn, der ligger bag bestemmelserne.

I byggetilladelse fra den 12. september 1997 er der givet påbud om at bringe beboelsen på tagetagen til ophør, inden 1 måned efter udstedelsen af byggetilladelsen.

Af vores arkivmateriale fremgår det ikke, at der på et senere tidspunkt er givet tilladelse til at indrette beboelse på tagetagen.

Baggrund for afslaget

Med henvisning til BR10, kap. 5.1, stk. 2, skal brandsikkerheden i en bygning opretholdes i hele bygningens levetid.

I henhold til BR10, kap. 5.3, stk. 1, skal bærende konstruktioner i bygninger hvor øverste etage er beliggende højst 5,1 m over terræn udføres som mindst bygningsdel klasse R 60 (BD-60), og som anført i 'Eksempelsamling om brandsikring af byggeri', afsnit 3.3, tabel 3.1.

Da bjælkelaget, og dermed etagens bærende konstruktioner, hviler af på trækonstruktioner, er en indretning af etagen til opholdsrum/beboelse i strid med bestemmelserne.

Der kan, jf. det ovenstående, ikke gives tilladelse til en sådan udnyttelse af tagetagen, og der kan der derfor heller ikke gives tilladelse til de ønskede arbejde

Såfremt du fortsat ønsker at etablere den ansøgte interne trappeforbindelse kan det oplyses, at tagetagen skal udgøre en selvstændige brandceller udført som bygningsklasse El 60 (BD-60), med dør mellem beboelse og tagetagen udført som mindst klasse EI2 30-C (BD-døre 30), samt at der skal fremsendes en fornyet og fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse til godkendelse.

Der er ikke taget stilling til de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse."

Brev af 15/3 2011 til klagerne fra kommunen, hvoraf fremgår:

"Vi har modtaget dit brev fra den 11. marts 2011. Du har forespurgt, hvor oplysningerne om en udnyttet tagetage på 38 m^2 kommer fra i Bygnings- og Boligregistret, jf. vores brev fra den 9. marts 2011.

I den forbindelse skal vi meddele, at den daværende ejer i 1990 selv indberettede boligarealet, men at det efterfølgende blev påbudt at blive nedlagt i vores byggetilladelse fra den 12. september 1997, som nævnt i ovennævnte brev.

Vi vedlægger derfor en ny registrering i Bygnings- og Boligregistret, hvor arealet er fratrukket som boligareal."

Forsikringsbetingelserne, hvoraf bl.a. fremgår:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger

5 Hvilke skader dækkes ikke
...
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
...
20 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at klagen alene vedrører spørgsmålet, om der er forhold ved bygningen, der udgør en skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at klagerne på overtagelsestidspunktet havde kendskab til, at 2. salen, der fremstod som beboet, ikke var godkendt til beboelse.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at kunne lægge til grund, at 2. salen oprindeligt i 1932 var indrettet som et disponibelt rum, at ibrugtagningen af etagen til beboelse er sket på et senere tidspunkt, at en tidligere ejer selv indberettede boligarealet for 2. salen i 1990 til kommunen, og at kommunen i 1997 meddelte en tidligere ejer påbud

om, at beboelsen på 2. salen skulle bringes til ophør, og at der ikke kunne gives dispensation for forholdet.

På det foreliggende grundlag finder nævnet at måtte lægge til grund, at 2. salen blev påbegyndt benyttet til beboelse i 1990'erne af en tidligere ejer.

Endvidere finder nævnet at måtte lægge til grund, at 2. salen fremstod som beboet på overtagelsestidspunktet, og at hverken BBR-ejermeddelelsen eller tilstandsrapporten på overtagelsestidspunktet indeholdt oplysninger om, at 2. salen ikke var en del af beboelsen.

Det fremgår af kommunens brev af 12/9 1997, at der i forbindelse med anvendelsen af 2. salen til beboelse var en række krav i bygningsreglementet af 1995, der ikke var opfyldt, og at kommunen ikke kunne dispensere for disse krav.

Nævnet finder herefter – da dispensation ikke kan gives af kommunen, jf. brevet af 12/9 1997 - at selskabet skal dække de udgifter, der nu er forbundet med ændring/reparation af den eksisterende bygning, alt i overensstemmelse med de regler, der var gældende, da 2. salen blev inddraget i beboelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at 2. salen er en del af beboelsen, og skal opgøre skaden og yde erstatning til ændring/reparation af den eksisterende bygning i overensstemmelse med de regler der var gældende, da 2. salen blev inddraget i beboelsen.

Poul Sørensen