Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 87665:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har sælgeransvarsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for den erstatning, han er blevet tilpligtet at betale køberne af hans ejendom.

Klager overtog en ejendom i 1996/1997 og fik i juli 1997 byggetilladelse fra sin bopælskommune til et byggeprojekt, der blandt andet involverede, at ejendommens carport blev forlænget og ombygget til garage. Han solgte ejendommen i 2006. I juni 2012 gjorde en forsyningsvirksomhed køberne opmærksom på, at garagen var opført i strid med en deklaration, der var tinglyst på ejendommen i 1978. Forsyningsvirksomheden stævnede køberne, der adciterede klager. Byretten fandt i dom af 8/10 2014, at garagen var opført uberettiget i relation til deklarationen, at klageren var nærmest til at bære risikoen herfor, og at han derfor var erstatningspligtig for det tab, køberne led ved at lovliggøre forholdet. Selskabet har afvist dækning for erstatningen med henvisning til forsikringsbetingelserne.

Af klageskemaet dateret 9/2 2015 fremgår bl.a.:

> ”1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> *Klager er ved dom pålagt at betale erstatning på kr. 156.875 til køber af ejendommen … , som klager solgte i 2006. I forbindelse med salget tegnede klager sælgeransvarsforsikring. Erstatningen vedrører delvis nedrivning af garage, der var opført i deklarationsbæltet samt*

værdiforringelse af ejendommen som følge heraf. Garagen var lovligt opført og blev udvidet i 1997 med byggetilladelse. Byggesagsbehandleren forklarede, at han ikke havde behandlet som dispensation efter tinglyst deklaration fra 1978 om kloakledning.

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

Erstatning på kr. 156.875."

Selskabet har i brev af 23/2 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Sagens faktum**

…

Retten har ved dom af den 8. oktober 2015 fastslået, at garagen var opført uberettiget i forhold til deklarationen, hvorfor [vandrensningsfirma] fik medhold i, at en del af garagen samt blommetræet skulle fjernes.

I forholdet mellem de nuværende ejere, …, og klager, … , fandt retten, at aftalen om salget af ejendommen var behæftet med en mangel, og at klager derfor var erstatningspligtig. Klager, … , blev herefter dømt til at betale kr. 156.875 til køber.

…

Vores bemærkninger til klagen

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er dækning for sagen og det idømte beløb på kr. 156.875 under den tegnede sælgeransvarsforsikring.

Vi henviser herved til forsikringsbetingelsernes § 8, hvoraf det af pkt. 8.1-8.4 positivt fremgår, hvilke typer af forhold, der omfattes af forsikringen.

Således dækkes, jf. pkt. 8.1 ulovlige indretninger i bygningen, der strider mod bygningslovgivningen, sædvanlige byggeforsikring og lignende. Tilsvarende dækkes, jf. pkt. 8.2, ulovlige installationer i bygningen, såfremt disse ikke opfylder lovkravene.

Derudover dækkes installationers manglende funktionsdygtighed, jf. pkt. 8.3, ligesom pkt. 8.4 omfatter forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, såfremt husets fundering og terrændæk påvirkes, og der påføres bygningen skade. Derudover dækkes forurening og værditab som følge af forurening.

I nærværende sag er klager, … , derimod stævnet, idet den af ham opførte garage er placeret i et deklarationsbælte, og der er således alene tale om overtrædelse af en privat servitut, der er tinglyst på ejendommen.

Det har således ikke været et spørgsmål i sagen, om den handlede garage har været opført i strid med den almindelige bygningslovgivning eller tilsvarende lovforskrifter. Ligeledes er der ikke tale om installationers manglende funktionsdygtighed eller forhold ved grunden, der påvirker husets fundering mv.

Der foreligger således ikke egentlige mangler ved garagen, og denne er i sig selv lovlig opført. Der er således alene tale om, at en del af garagen er opført i strid med den tinglyste servitut, hvorefter der ikke må bebygges på det areal, som omfattes af deklarationsbæltet.

Det fremgår positivt af betingelsernes § 8, pkt. 1-4, hvilke typer af mangler, der dækkes under den tegnede sælgeransvarsforsikring.

Idet manglende overholdelse af tinglyste servitutter, deklarationer mv. ikke er nævnt, dækker forsikringen således ikke sådanne forhold, hvorfor vi har afvist at dække den foreliggende sag, herunder den idømte erstatning på kr. 156.875.

I tilknytning hertil bemærker vi for god ordens skyld, at værditab alene dækkes ved mangler i form af forurening, jf. betingelsernes pkt. 8.4.

Vi bemærker supplerende, at det efter vores opfattelse ikke ændrer på sagen, at klager, … , oprindeligt har modtaget en byggetilladelse i forbindelse med ombygning af garagen, idet denne ikke tager stilling til overholdelse af eventuelle private servitutter og deklarationer tinglyst på ejendommen.

Tilsvarende mener selskabet ikke, at hele garagen i sig selv kan siges at stride mod bygningslovgivningen, som følge af den forkerte placering, hvilket skulle medføre, at sagen omfattes af betingelsernes § 8.

Det fremgår således af dommen nederst side 15, at retten finder, at deklarationen må betegnes som en privatretlig servitut. I tilknytning hertil finder retten, at garagen, i relation til deklarationen, er opført uberettiget, jf. dommen øverst side 16.

På denne baggrund er klager, … , alene dømt, idet garagen er opført i strid med deklarationen, og ikke som følge af eventuelle øvrige mangler ved ejendommen, jf. bygningslovgivningen.

Afslutningsvist bemærker vi, at det fremgår af betingelsernes § 9, 5. pkt., at andre krav fra myndighederne eller andre mangler ved grunden ikke omfattes af forsikringen.

Konklusion
Med disse bemærkninger må selskabet fastholde vores stillingtagen til sagen."

Klagerens advokat har i brev af 24/3 2015 til nævnet til dette bl.a. anført:

”Til brev af 23. februar 2015 fra Alm. Brand A/S bemærker jeg, at forlængelsen af garagen må betragtes som ulovlig i og med, at forlængelsen er udført i deklarationsbæltet, og idet dommen kommer frem til at deklarationen er at betragte som privat servitut.

Hermed er forlængelsen af garagen en ulovlig indretning i forsikringsbetingelsernes forstand.

I og med, at forlængelsen af garagen er ulovlig, må denne ikke benyttes, hvorfor der foreligger manglende funktionsdygtighed.

Det er således ikke korrekt, at garagen ’er i sig selv lovligt opført’.

Det fremgår af dommen (side 18), at det at opførelsen af tilbygningen strider mod en servitut er en mangel ved ejendommen, og at min klient har udvist tilstrækkelig culpøs adfærd til at blive erstatningsansvarlig.

Det er min opfattelse, at graden af den culpøse adfærd ikke er af en sådan karakter, at der ikke er forsikringsdækning.”

4. 87665

I byggetilladelse fra kommune af 22/7 1997 fremgår bl.a.:

"

Byggearbejdets art
Opførelse af en garage, bebygget areal 54,18 m Der meddeles samtidigt dispensation fra Småhusreglementets afsnit 2.4 og 2.3.3 om afstand og højde og længde i forhold til naboskel. Der er gennemført naboorienteringer jf. byggelovens § 22. I tilladelsen er der ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle private servitutter, der gælder for ejendommen."

I byrettens dom af 8/10 2014 fremgår bl.a.:

"**Rettens begrundelse og afgørelse**

Vedrørende hovedsagen.

Spørgsmålet om tilbygningen til carporten i 1997.

Det kan som ubestridt lægges til grund, at en væsentlig del af den tilbygning til carporten på ejendommen, som blev udført af adciterede i 1997, ligger på det areal, der er omfattet af deklarationen tinglyst den 27. juli 1978, og at tilbygningen efter sin karakter krævede dispensationen fra den bestemmelse om beskyttelse af forsyningsledninger, der fremgår af deklarationens pkt. B.

Det kan også som ubestridt lægges, at adciterede ikke udtrykkeligt har anmodet om og fået en sådan dispensation på daværende tidspunkt.

Spørgsmålet er herefter indledningsvis, om forløbet i forbindelse med adciteredes ansøgning om byggetilladelse til tilbygningen kan medføre, at en sådan dispensation alligevel må anses for meddelt, navnlig idet en lokalafdeling af … Kommune, der på daværende tidspunkt som myndighed overordnet varetog både kloakforsyningen og forvaltningen af meddelelse af byggetilladelser, meddelte byggetilladelsen af 22. juli 1997, uanset at byggeriet var i strid med deklarationen.

Hertil bemærkes, at det følger af lovgivningen omkring meddelelse af byggetilladelser, herunder navnlig byggelovens § 16 og de forskrifter, der er udstedt i den forbindelse, at kommunen ikke i forbindelse med behandlingen af en sådan ansøgning har pligt til at påse, om det påtænkte byggeri er i overensstemmelse med private servitutter. I øvrigt fremgår dette direkte af den blanket, som tilladelsen er udstedt på. Det fremgår også af vejledningen i Bygningsreglement 1982, side 11-12, at hvis projektet er i strid med bestemmelser i byggeloven, bygningsreglementet, servitutter og andre bygningsforskrifter, skal ansøgningen indeholde eller vedlægges en begrundet ansøgning om de nødvendige dispensationer, og at afvigelser fra de nævnte byggeforskrifter kun kan anses for bevilget, såfremt dispensationen eller tilladelsen udtrykkeligt er nævnt i byggetilladelsen eller på anden måde er meddelt skriftligt.

Det følger heraf, at det som hovedregel er bygherrens ansvar at sørge for at ansøge om de tilladelser, der bortset fra en byggetilladelse er nødvendige for at gennemføre et påtænkt byggeri, og at manglende iagttagelse heraf ikke kan medføre, at den manglende tilladelse kan anses for meddelt, blot fordi byggetilladelsen bliver det, hvis der ikke udtrykkeligt er taget stilling hertil i byggetilladelsen.

…
Endelig bemærkes, at deklarationen efter sin karakter må betegnes som en privatretlig servitut henset til, at den er stiftet ved aftale mellem de daværende grundejere og er tinglyst som sådan og ikke i medfør af en lovbestemmelse. Det kan ikke medføre nogen ændring heri, at det er en offentlig myndighed som [byrådet], der er anført som påtaleberettiget.

Som følge af det anførte finder retten, at byggetilladelsen til adciterede ikke tillige med rette af adciterede kunne anses som en dispensation fra deklarationen vedrørende kloakledningen, og at selve formuleringen af byggetilladelsen, hvor der direkte tages forbehold om, at der ikke er taget stilling til, om projektet overholder eventuelle private servitutter, der gælder for ejendommen, heller ikke var egnet til at give adciterede en berettiget forventning om, at en sådan dispensation dermed var givet.

Retten finder herefter, at den omhandlede tilbygning i relation til deklarationen er opført uberettiget, hvorfor sagsøgeren som udgangspunkt er berettiget til at kræve forholdene lovliggjort, i hvert fald i forhold til adciterede.
…
Vedrørende adcitationssagen

Det følger af det ovenfor anførte, at sagsøgeren i forhold til de sagsøgte er berettiget til at kræve garagebygningen på ejendommen lovliggjort ved at fjerne den største del af den tilbygning, der blev udført af adciterede i 1997.

Det må efter det oplyste lægges til grund, at både adciterede og de sagsøgte var uvidende om, at tilbygningen var udført i strid med en deklaration, der påhvilede ejendommen, selvom begge parter — for så vidt — havde mulighed for at gøre sig bekendt hermed ved et eftersyn af tingbogen.

Under hensyn til, at de sagsøgte i 2006 har købt en ejendom af sagsøgte, hvor det senere har vist sig, at en del af tilbygningen til garagen ikke var lovligt opført og kan kræves fjernet, finder retten, at ejendommen i relation til parternes aftale var behæftet med en mangel.

Selvom det efter det oplyste som ubestridt må lægges til grund, at parternes aftale var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og dermed udgangspunktet om sælgers fritagelse for mangelsansvar i lovens § 2, stk. 1, skyldes den omstændighed, at der er en mangel ved ejendommen, at opførelsen af tilbygningen strider mod en servitut.

Herefter er princippet om sælgers fritagelse for mangelsansvar ikke længere gældende, jf. lovens § 2, stk. 5, 1. pkt. Det følger herefter af loven sammenholdt med bemærkningerne hertil, at sælgers ansvar skal bedømmes efter de regler, der var gældende før lovens ikrafttræden, herunder navnlig at der skal foreligge et ansvarsgrundlag samt et påregneligt tab.

Hertil bemærkes, at retten finder, at adciterede i forbindelse med opførelsen af tilbygningen har udvist en culpøs adfærd ved som bygherre ikke at sikre sig, at byggeriet var i overensstemmelse med deklarationen i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse og den følgende opførelse af byggeriet. Der foreligger i øvrigt ikke omstændigheder, der ved de sagsøgtes fysiske besigtigelse af byggeriet i forbindelse deres køb af ejendomme burde give de sagsøgte anledning til at tro, at der kunne være problemer med tilbygningen til garagen. På den baggrund finder retten, at adciterede er nærmere end de sagsøgte til at bære risikoen for, at byggeriet ikke er lovligt opført, og at han derfor er erstatningspligtig for det tab, de sagsøgte lider ved at måtte lovliggøre det."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**
Forsikringen dækker som garantiforsikring den sikrede hvis denne ved endelig dom tilpligtes at betale køber erstatning/ forholdsmæssigt afslag vedrørende forhold nævnt i pkt. 8.1-8.4, der ikke er omfattet af sælgers ansvarsfrihed i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
…
Forsikringen dækker købers retskrav mod sikrede for udgifter til udbedring af mangler opstået før købers overtagelse af ejendommen ved:

8.1.
Ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen elle sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses- / udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement / bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.
8.2.
Ulovlige installationer i bygningen, hvis disse ikke opfylder i lovkravene på opførelses- / udførelsestidspunktet.
8.3
Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger, hvis disse ikke opfylder lovkravene på opførelses- / udførelsestidspunktet
8.4
Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Herudover dækkes krav som følge af forurening af grunden, herunder krav for værditab, med en sum op til 500.000 kr..

9. Undtagelser fra dækningen
Forsikringen dækker ikke:
…
- *Andre krav fra myndighederne eller andre mangler ved grunden end dem, der er anført i afsnit* 8."

Nævnet udtaler:

Efter at have indhentet byggetilladelse fra sin bopælskommune i juli 1997 foretog klageren en ombygning af sin carport og redskabsskur til en garage. Han solgte ejendommen i 2006. Klager blev den 8/10 2014 dømt erstatningspligtig i forhold til det tab, køberne måtte lide ved lovliggørelse af garagen.

Byretten fandt blandt andet, at den tinglyste deklaration på ejendommen efter sin karakter må betegnes som en privatretlig servitut henset til, at den er stiftet ved en aftale mel-

lem de daværende grundejere og er tinglyst som sådan og ikke i medfør af en lovbestemmelse, at klageren havde opført tilbygningen i strid med deklarationen, at klageren herved havde udvist culpøs adfærd og at klageren på den baggrund var nærmest til at bære risikoen for, at byggeriet ikke var lovligt opført**.**

Det fremgår af betingelserne, at sælgeransvarsforsikringen dækker den sikrede, hvis denne ved endelig dom tilpligtes at betale køber erstatning vedrørende forhold nævnt i betingelsernes pkt. 8.1-8.4, der ikke er omfattet af sælgers ansvarsfrihed i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Forsikringen dækker købers retskrav mod sikrede for udgifter til udbedring af mangler opstået før købers overtagelse af ejendommen, herunder blandt andet ved "ulovlige indretninger 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".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at købernes retskrav mod klageren ikke kan henføres til dækningsbeskrivelsen i forsikringsbetingelserne, og nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet har lagt vægt på, at ulovligheden ved den ombyggede garage skyldes en privatretlig servitut, og at en sådan ikke kan sidestilles med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, kan ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand