Den 8. november 2017 blev i sag nr. 90708:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for lovliggørelse af et forhold vedrørende bebyggelsesprocent.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har bl.a. bemærket, at forsikringen ikke er tegnet med udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/4 2016.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

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*	*1977*	*1*	*165*	*0*	*0*	*165*	*0*
2	B	*Garage/udhus*	*1983*	*1*	*29*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	C	*Havestue/udestue*	*1983*	*1*	*33*	*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.

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
…			
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).	☐	☒	_____

Klagerens advokat har i brev af 6/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for … skal jeg herved indbringe Gjensidige Forsikrings afslag på at dække erstatning svarende til forsikringstagers udgifter til lovliggørelse af arealforholdene under ejerskifteforsikringen.

Det drejer sig om ejendommen …, købt af … til overtagelse 1. juli 2016. Ejendommen har et større bebygget areal end tilladt iht. lokalplanen, hvilket forhold skal lovliggøres.

Ved nærværende skal jeg anmode Ankenævnet for Forsikring om at pålægge Gjensidige Forsikring dækning til lovliggørelse af de byggetekniske og arealmæssige forhold, herunder forpligtelse til at afholde følgende udgifter:

1. faktiske omkostninger i forbindelse med nedrivning af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsesareals grænsen ikke overskrides.

Der vedlægges kopi af vor skrivelse dateret 29. september 2016 til Gjensidige forsikring samt kopi af mailsvar/afslag fra samme dateret 18. oktober 2016.

Det kan konstateres, at ejendommen havde et ulovligt areal allerede ved min klients overtagelse, hvilket min klient ikke kunne eller burde opdage, idet det i tilstandsrapporten er anført, at der ikke er afvigelser i forhold til BBR."

Af klageskemaet af 18/4 2017 til nævnet fremgår bl.a.:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Problemet og skaden er at ejendommen … har et større bebygget areal end tilladt i h.h. til lokalplanen og dette forhold skal lovliggøres.

Ejerskifteforsikringen skal anerkende forsikringsdækning til lovliggørelse af de byggetekniske og arealmæssige forhold.

Jeg ser umiddelbart følgende udgifter
1. Faktiske omkostninger i forbindelse med nedrivning af eksisterende bebyggelse således, at bebyggelsesareals grænsen ikke overskrides.
2. Mindre værdi af ejendommen, som følge af bebyggelsesmæssige ændringer."

Selskabet har i brev af 9/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Sagens fakta
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1977. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 4. april 2016, og forsikringstager har overtaget ejendommen den 1. juli 2016.

Den 29. september 2016 fremsender forsikringstagers advokat en skrivelse til os, hvori det anføres, at forsikringstagers ejendom har et større bebygget areal end tilladt i henhold til lokalplanen, idet den tilladte byggeprocent er 30 % (238,2 m2), men den reelle bygge-

procent er på 32,2 % (291 m2). Det anføres at forsikringstager ønsker at opføre en tilbygning på 18 m2 samt lovliggøre udestue på 56 m2, hvilket alene kan ske, såfremt forsikringstager reducerer garage, udhus og tilhørende overdækning til 35 m2.

Videre anføres, at det af BBR-ejermeddelelsen fremgår, at der er et bebygget areal på 255 m2 (bygning 1: beboelse 165 m2 samt overdækket arealer på 28 m2, bygning 2: garage på 29 m2, bygning 3: udhus på 33 m2), men ved fradrag for areal på 35 m2 (fradragsret), udgør det bebyggede areal 220 m2, som ville muliggøre forsikringstagers planlagte tilbygning på 18 m2.

Det anføres videre, at der i købsaftalen er anført, at bygningsarealer er angivet i henhold til BBR-ejermeddelelsen og kan afvige fra de faktiske arealer efter opmåling.

Endelig anføres, at Ejerskifteforsikringen skal dække en lovliggørelse af de byggetekniske og arealmæssige forhold ved at dække de faktiske udgifter til nedrivning af eksisterende bebyggelse for overholdelse af den tilladte bebyggelsesprocent, samt dække den mindre værdi af ejendommen som følge af bebyggelsesmæssige forandringer. Der vedlægges købsaftale (advokaten har ikke vedlagt andre dokumenter).

Vi svarer ved e-mail af samme dag, at forholdet ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen, idet Ejerskifteforsikringen alene dækker aktuelle skader, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen, samt at der ikke er forsikringsdækning for forhold, som forsikringstager har haft kendskab til før købet af ejendommen f.eks. via købsaftalen.

Den 18. april 2017 indbringer forsikringstager via advokaten sagen for Ankenævnet for Forsikring. Der ønskes forsikringsdækning for, at ejendommen har et større bebygget areal end tilladt i henhold til lokalplanen. Der ønskes derfor forsikringsdækning for udgifterne til 1) faktiske omkostninger til nedrivning af eksisterende bebyggelse for overholdelse af lovlig bebyggelsesprocent samt 2) mindre værdi af ejendommen som følge af bebyggelsesmæssige forandringer.

…

Vores vurdering

Først og fremmest skal det anføres, at Ejerskifteforsikringen alene dækker forhold (aktuelle skader / forhold, som giver nærliggende risiko for skader) som har været til stede før tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15

Ejerskifteforsikringen dækker således ikke udgifter til eventuelle ændringer, som forsikringstager har måttet ønske at foretage efter overtagelsen af ejendommen.

At forsikringstager efter sin overtagelse af ejendommen ønsker at foretage bygningsmæssige ændringer på ejendommen bl.a. ved at opføre tilbygning på 18 m2 – og dette ikke kan lade sig gøre iht. lokalplanen – er Ejerskifteforsikringen uvedkommende, da eventuelle bygningsmæssige ændringer, som forsikringstager ønske at foretage efter overtagelsen ikke udgør forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

I relation til at ejendommen allerede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse har et større bebygget areal i forhold til lokalplanen har vi følgende kommentarer:

I henhold til ovenstående anførte forsikringsbetingelser pkt. 18.3 dækker Ejerskifteforsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger.

Vi bemærker for god ordens skyld, at der på den tegnede Ejerskifteforsikring ikke er forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger, hvorfor det alene er skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, som er grundlaget for vurderingen.

Det er i forsikringsbetingelserne nærmere defineret hvad der forstås ved 'skade', idet det i betingelserne anføres, at 'skade' er brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det er således i betingelserne klart anført, at Ejerskifteforsikringen dækker – aktuelle eller nærliggende risiko for – *fysiske skader* på bygningen.

Der skal således være tale om en *fysisk skade* på bygningen i form af brud, lækage, revnedannelse, som har en nævneværdig betydning for bygningens brugbarhed.

At ejendommen har et større bebygget areal i forhold til lokalplanen udgør ikke en fysisk skade på bygningen i henhold til ovenstående forsikringsbetingelser.

At Ejerskifteforsikringen alene dækker fysiske skader på bygningen underbygges også af, at bygningsgennemgangen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten alene har til formål at afklare i hvilket omfang bygningen fysiske tilstand er ringere end tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og at der er tale om en afdækning af skader eller tegn på skader såsom brud, lækage, deformeringer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser, dvs. en byggeteknisk vurdering jf. LFFE § 2a samt bkg. om Beskikkede bygningssagkyndige § 13.

Herudover vil vi også bemærke, at det i købsaftalen på side 5 er anført følgende:

> *'Køber er bekendt med og accepterer, at bygningsarealer er angivet i henhold til BBR-ejermeddelelsen, og at de kan afvige fra de faktiske arealer på ejendommen efter en opmåling, hvilket er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.*
>
> *Køber er særskilt gjort opmærksom på, at der uoverensstemmelse i forhold til registreringen af overdækket terrasse og de faktiske forhold på ejendommen.'*

Forsikringstager er således via oplysninger i købsaftalen bekendt med – og har accepteret risikoen for – at det oplyste areal kan afvige i forhold til det faktiske areal på ejendommen.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra d dækker Ejerskifteforsikringen ikke forhold, som forsikringstager har haft kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Købsaftalen er underskrevet af forsikringstager den 9. marts 2016, og accept på Ejerskifteforsikringen er underskrevet den 16. april 2016.

Købsaftalen ligger således før indgåelsen af forsikringsaftalen, og forsikringstager har således før indgåelse af forsikringsaftalen haft kendskab til – og accepteret – at det faktiske areal kan afvige fra det oplyste areal.

Således også på baggrund heraf ville der ikke være forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende et større bebygget areal end tilladt i henhold til lokalplanen.

Ydermere skal det bemærkes, at det i forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra b er anført, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter (jf. dog punkt 18.1 og 18.2), 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 18.3.

Således anføres i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen, at forsikringen ikke dækker bygningens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er sket en skade/nærliggende risiko for skade. Der er ikke sket nogen fysisk skade (eller nærliggende risiko for fysisk skade) på bygningen som følge af det anmeldte ulovlige forhold, og som det fremgår af ovennævnte udgør ulovligheden i sig selv heller ikke 'fysisk skade'. Også på baggrund heraf ville der ikke være tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

I relation til oplysningerne i tilstandsrapporten om bebygget areal skal det for god ordens skyld bemærkes, at den bygningssagkyndige på side 7 i tilstandsrapporten anfører, at han ikke har fundet åbenlyse afvigelser i forhold til BBR, men det anføres samtidigt, at der ikke er tale om faktisk opmåling. Det anføres også på side 6, at disse arealangivelser ikke er baseret på faktisk opmåling, men at oplysningerne er indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende.

Forsikringstager er således via oplysningerne i tilstandsrapporten gjort bekendt med, at der ikke er foretaget en faktisk opmåling, og kan således ikke på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten støtte ret på de i tilstandsrapporten angivne arealangivelser. Vi bemærker for god ordens skyld samtidig, at der ikke er dækning over Ejerskifteforsikringen for fejlagtige oplysninger i tilstandsrapporten, men alene såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt, hvilket vi har afvist jf. ovenstående.

På baggrund har ovenstående må vi fastholde, at vi ikke kan anerkende forsikringsdækning for, at ejendommen har et større bebygget areal end tilladt i henhold til lokalplanen, hvorfor vi også må afvise at dække udgifterne til lovliggørelse ved nedrivning af eksisterende bebyggelse samt afvise dækning for et eventuelt værditab som følge af bebyggelsesmæssige forandringer.

I relation til et eventuelt værditab må vi tilføje, at et eventuelt værditab er en vurdering, som afhænger af boligmarkedet og huspriserne på vurderingstidspunktet, og ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen. Vi bemærker samtidig, at 'husets værdi' i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke nødvendigvis skal sidestilles med husets økonomiske salgsværdi, som varierer afhængig af et svingende hussalgsmarked, men at der i stedet er tale om husets nytteværdi som et hus jf. Nudansk Ordbog, hvorefter ordet 'værdi' også kan betyde 'nytteværdi'. Som anført ovenfor omfatter Ejerskifteforsikringen alene 'fysiske skader' ved bygningen.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at der ikke er forsikringsdækning for, at ejendommen har et større bebygget areal end tilladt i henhold til lokalplanen, hvorfor vi må afvise at dække udgifterne til lovliggørelse ved nedrivning af eksisterende bebyggelse og ejendommens eventuelle mindre værdi som følge heraf.

For god ordens skyld skal det bemærkes, at vi aldrig har modtaget de dokumenter, som advokaten i sit brev af 29. september 2016 oplyste, var vedlagt, da vi ikke har fundet det relevant for vores vurdering af sagen. Ligeledes har vi heller ikke gennemgået diverse opmålinger og beregninger som oplyst af forsikringstagers advokat, eller taget stilling til om disse opmålinger og beregninger er korrekte, hvorfor vi for god ordens skyld naturligvis tager forbehold herfor."

I brev af 31/8 2016 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Det i klagen af 6/4 2017 og de tilhørende bilag anførte fastholdes i det hele.

Det gøres således gældende, at det forhold, at ejendommen har et større bebygget areal end tilladt i henhold til lokalplanen som kræver lovliggørelse, er en skade /mangel ved ejendommen, der kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Som følge heraf skal Gjensidige forpligtes til at afholde alle nødvendige omkostninger ifm. nedrivning af eksisterende bebyggelse, således at beboelsesareal grænsen ikke overskrides. Ligeledes skal der ydes erstatning til min klient/forsikringstager for det værditab som nedrivning af bygninger vil påføre ejendommen.

I første omgang ønskes alene Ankenævnets stillingtagen til om et værditab ved nedrivning af bygninger er dækket af ejerskifteforsikringen.

Eventuel efterfølgende uenighed mellem parterne omkring opgørelse af værditabet kan såfremt parterne ikke når til enighed om dette, indbringes som særskilt klagepunkt for Ankenævnet for Forsikring, evt. ved supplerende sagsbehandling til nærværende klagesag."

Af kommunens afslag af 30/6 2016 på ansøgning om byggetilladelse til opførelse af tilbygning på 18 m2 fremgår bl.a.:

"Begrundelse for afslag
Overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent på 30, jf. byggeretten i BR15 kap. 2.2.1, stk. 1.

Eksisterende bebyggelse på ejendommen:
165 m2 Enfamiliehus (BBR bygning 1)
56*m2 Overdækket terrasse* (til BBR bygning 1)
29 m2 Garage (BBR bygning 2)
41 m2 Udhus med overdækning (BBR bygning 3)

Bebyggelsesprocent for eksisterende bebyggelse på ejendommen:
B% (165+56+(29+41-35))/794 = 32,2

Den maksimale bebyggelsesprocent på 30 er således overskredet for det eksisterende byggeri. Der kan derfor ikke meddeles tilladelse til opførelse af yderligere bebyggelse i form af tilbygning på 18 m2.

* Der er i 1978 godkendt en overdækket terrasse på 22 m2. Denne overdækning fremstår i dag som en udestue på 56 m2."

7. 90708

Af kommunens meddelelse af 30/6 2016 om supplerende materiale til byggesagsbehandling fremgår bl.a.:

> "Kommunen er i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til tilbygning på 18 m2 blevet opmærksom på, at der på ejendommen findes en ikke godkendt udestue.
>
> Der er i 1978 godkendt en overdækket terrasse på 22 m2. Denne overdækning fremstår i dag umiddelbart som en udestue på 56 m2 (jf. fremsendte tegninger 8.05.2016).
> …
> Du bedes inden 5 uger fremsende redegørelse for, hvordan udestuen ønskes lovliggjort. Lovliggørelse kunne f.eks. ske ved byggeansøgning om lovliggørelse af 38 m2 udestue og delvis nedrivning af udestue (nedrivning af 18 m2)."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> **"18. Hvad dækker forsikringen**
> **EL**
> **18.1** Udbedring af manglende eller nedsat funktion of elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
>
> **VVS**
> **18.2** Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden of bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
>
> **Skade**
> **18.3** Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> **19. Hvad dækker forsikringen ikke**
> Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
> …
> **b** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge of det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

…
d Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision af tilstandsrapporter, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til køberens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at hendes ejendom har et større bebygget areal end tilladt i henhold til lokalplanen, og at der skal ske lovliggørelse. Hun har krævet dækning for faktiske omkostninger til nedrivning af eksisterende bebyggelse og for tab som følge af lavere værdi af ejendommen.

Af kommunens afslag af 30/6 2016 på ansøgning om byggetilladelse til opførelse af tilbygning på 18 m2 fremgår blandt andet, at bebyggelsesprocenten er 32,2 og således overskrider den maksimale bebyggelsesprocent på 30. Det fremgår videre, at der i 1978 blev godkendt en overdækket terrasse på 22 m2, og at denne overdækning i dag fremstår som en udestue på 56 m2.

Forsikringen dækker ifølge punkt 18.3 i forsikringsbetingelserne "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele". Hertil er der særlige dækninger for el og VVS, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.1 og 18.2. Forsikringen er ikke tegnet med udvidet dækning.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 19.b fremgår, at forsikringen ikke dækker "forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2".

Nævnet finder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade som defineret i forsikringens punkt 18.3, da forholdet ikke vedrører bygningens fysiske tilstand.

9. 90708

Nævnet henviser til Højesterets domme gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2013 side 3175 og 3181, hvor Højesteret blandt andet har udtalt, at mangler ved en ejendoms boligareal ikke kan anses for en være en mangel med relation til bygningens fysiske tilstand, som er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og at sælger ikke bør fritages for hæftelse for forhold, som almindeligvis ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køber ikke kan forsikre sig imod.

Nævnet finder endvidere, at det anmeldte forhold må henføres under "bygningens … lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter", hvilket er undtaget fra dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 19.b.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt