

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. september 2020 blev i sag nr. 94869:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Han overtog ejendommen – der er opført i 1935 og udbygget i 2011 – den 3/1 2017. I klageskema af 15/2 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Dækningen søges under den udvidede dækning:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Forholdet blev opdaget ifm. landmåleropmåling til en fremtidig ombygning. D. 11.10.2018 modtog jeg landmålerens opmåling og markering af skel. Jeg har så i løbet af efteråret 2018 og foråret 2019 udarbejdet planer for en tilbygning. Jeg anmoder d. 4.3. om et forhåndsdialogmøde med kommunen, hvorefter de telefonisk udbeder sig mere materiale før mødet, og gør mig opmærksom på, at vi skal sørge for, at bygningen overholder afstandskravet til skel, som er 2,5m. Her bliver jeg opmærksom på, at dette jf. landmålerplanen ikke er tilfældet for det værelse, der blev tilbygget i 2011 (se vedhæftet bilag 1), og jeg undersøger, om det forhold var godkendt i den oprindelige byggetilladelse. Det viser det sig ikke at være. Jeg fremsender d. 12.3. supplerende dokumentation til kommunen. Efterfølgende har vi et møde, hvor de gør mig opmærksom på, at vi er nødt til at søge om dispensation i sagen. Det viste sig faktisk, at der er to forhold, da garagen også overskrider højdegrænseplanet mod nord. Taget er blevet hævet uden forudgående byggetilladelse.

Jeg indsendte så d. 7.5. et materiale med anmodning om dispensation for afstandskravet og lovliggørelse af forholdene. Denne har jeg modtaget i januar 2020 (bilag 3). I den forbindelse var det nødvendigt at søge om tinglysning af et areal på min nabos grund for at få forholdet godkendt, ligesom garagen skal brandsikres i facaden og delvist på taget.

Frida Forsikring afviser d. 07.10.2019 klagen af med begrundelsen, at vi burde have været bekendt med forholdet pga. en afvigelse i boligarealet, og at tilbygningen ikke var godkendt af kommunen. Den besvarer jeg med argumentationen, at BBR-arealerne blev tilpassede, inden handlen blev endeligt gennemført og tilbygningen er godkendt, byggesagen har blot været låst af kommunen (bilag 2). Bilaget indenfor både Fridas afvisning og mit svar.

Vi modtager efterfølgende en afgørelse på vores klagesag fra Frida Forsikring, hvor de afviser forholdet, denne gang med afsæt i dækningen. De anfører, at forsikringen kun gælder forhold inde i bygningen, ikke bygningens indretning på grunden, hvilket jeg er uenig i.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for alle omkostninger, der vedrører de to ulovlige forhold for beboelsens indretning på grunden. Det er udgifterne til landmåler, tinglysning, udarbejdelse af projektmateriale, brandsikring af garagen og kommunens sagsbehandling. Jeg mangler pt. udgifterne fra kommunens sagsbehandling og udbedring af forholdet mht. brandsikring af garagen, de andre omkostninger er inkl. moms:

1. Landmåler ... 10.000 kr.
2. Projekt til tinglysning samt tinglysningsafgift - ... 7.910 kr.
3. Projektmateriale 10.000 kr."

Selskabet har den 17/3 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 3. januar 2017. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport ... Tilstandsrapporten fremlægges som bilag A. Forsikringspolice med tilhørende betingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 13. juni 2019 anmelder klager, at ejendommens bygning står for tæt på skel. FRIDA afviser forholdet som en skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C og 5D, men efterspørger yderligere oplysninger om, hvilke af ejendommens bygninger anmeldelsen omhandler mv. i forhold til forsikringsbetingelsernes udvidede dækning angående ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A. Klager oplyser, at skadeanmeldelsen vedrører tilbygning fra 2011, som klager – i forbindelse med en påtænkt ombygning – opdager ligger for tæt på skel. Den 7. oktober 2019 afviser FRIDA dækning under forsikringsbetingelsernes pkt. 20A med henvisning til, at klager ved købsaftalen var gjort bekendt med afvigelser ved bygningen i forhold til BBR. Klager bestrider dette, hvorefter sagen overdrages til FRIDA's interne klageafdeling. Klager fremsender i denne forbindelse svar fra ... Kommune på klagers dispensationsansøgning for den påtænkte ombygning. FRIDA fastholder dækningsafvisningen med den begrundelse, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes pkt. 20A's forstand. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger klagers skadeanmeldelse af den 13. juni 2019 (bilag B), mailkorrespondance mellem FRIDA og klager for perioden fra den 18. juli 2019 til den 13. februar 2020 (bilag C), klagers oplyste mailkorrespondance med ... Kommune for perioden fra den 12. marts 2019 til den 28. oktober 2019 (bilag D) og tilhørende dokumenter herunder plantegninger for klagers ombygning (bilag E), situationsplan for ombygning (bilag F), ... Kommunes godkendelse af tilbygning fra 2011 (bilag G) samt byggesag fra 1936 (bilag H).

FRIDA's opfattelse af sagen

Klagen vedrører tilbygning fra 2011, som er udført for tæt på naboskel, samt hævet garagetag, som overskrider højdegrænseplanet mod nord.

Ifølge klager skal FRIDA dække klagers omkostninger til landmåler, tinglysning, udarbejdelse af projektmateriale, brandsikring af garagen og kommunens sagsbehandling under ejerskifteforsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A.

Tilbygning fra 2011

FRIDA bestrider ikke de faktiske forhold herunder, at tilbygningen fra 2011 (15 m²) er opført for tæt på skel. Ejerskifteforsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A) omfatter efter sin ordlyd '... ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet'.

Ifølge BR 10 – som var gældende på tidspunktet for tilbygningens opførelse – reguleres forhold vedrørende bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne under de bebyggelsesregulerende bestemmelser jf. reglementets kapitel 2, ligesom forhold vedrørende bygningens indretning og de konstruktionsmæssige krav i forbindelse hermed i forskellige sammenhæng (brand-, fugt-, energimæssige krav) reguleres i de efterfølgende kapitler. BR 10 – og øvrige bygningsreglementer – sonderer begrebsmæssigt således skarpt mellem egentlige bygningsindretninger og forhold vedrørende bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, hvor bebyggelsens afstand til naboskel udtrykkeligt henregnes. Uddrag af BR10, kapitel 2 fremlægges som bilag I.

Henset til forsikringsbetingelsernes pkt. 20A's udtrykkelige reference til bygningsreglementets krav – og dermed dets begrebsmæssige definition på en bygningsindretning – er der efter FRIDA's opfattelse ikke grundlag for at tolke bygningsindretningsbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 20A videre end BR10. Det er derfor FRIDA's opfattelse, at den manglende overholdelse af BR 10's krav til skelafstand for den pågældende tilbygning ikke udgør en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning i beboelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 20A's forstand.

At en lovliggørelse af et bebyggelsesregulerende forhold omfatter ombygning af eksisterende eller udførelse af nye bygningsindretninger, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til andet resultat.

Hævet garagetag

FRIDA bestrider ikke de faktiske forhold herunder, at garagetaget overskrider højdegrænseplanet mod nord. Allerede fordi garagen ikke udgør en del af husets beboelse jf. bl.a. tilstandsrapporten,

udgør forholdet ikke en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning i beboelsen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A.

FRIDA skal i øvrigt påpege, at de af klager anførte omkostninger er forbundet med en lovliggørelse af de påklagede forhold i forbindelse med klagers påtænkte ombygning og ikke en lovliggørelse af forholdene, som de forelå på overtagelsestidspunktet den 3. januar 2017.

Klagen bør derfor afvises."

Klageren har den 3/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Tilbygning til beboelsesbygning fra 2011 for tæt på skel

Opsummering:

FRIDAs tager i deres svar udgangspunkt i BR10's definition af bygningsindretninger og afviser af den grund kravet, om end de anerkender selve skadesforholdet. Jf. FRIDA er ulovlige bygningsindretninger kun dem, der er reguleret af BR10's kap. 2 – bebyggelsesregulerende bestemmelser. FRIDA nævner specifikt forsikringsbetingelsens ordlyd som citeret nedenfor: '... ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet'.

Svar:

Vi bestrider, at BR10 er eneste reference for den udvidede dækning af ejerskifteforsikringen. Der står klart nævnt i betingelserne, at den dækker ulovlige bygningsindretninger, der generelt strider mod bygningslovgivning, herunder er bygningsreglementet blot nævnt som et af flere eksempler.

Ejerskifteforsikringens dækning er defineret i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (herefter LFFE). Således må referencen for den udvidede dækning ligeledes må være LFFE. Iht. §2, stk. 5 gælder det, at 'Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter'.

Der foreligger altså en ulovlig bygningsindretning, når en bygningsdel strider mod offentligretlige forskrifter eller en servitut, som ikke er dækket af den normale ejerskifteforsikring, men derimod falder den under den udvidede dækning. Retspraksis viser også, at ulovlige bygningsindretninger tolkes sådan, at de gælder faktiske mangler ved bygningen, som ligger ud over de mangler, der er defineret i §2, stk. 1 i LFFE: '§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en el-installationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten'.

Placeringen for tæt på skel er en faktisk mangel, der vedrører udførelsen af bygningen, fordi den er opført i strid med offentligretlige forskrifter.

FRIDA vedlægger i øvrigt en række bilag vedr. byggesagen og eksisterende dokumentation for ejendommen. Det fremgår klart heraf, at vi er ikke gjort bekendt med, at bygningen er ulovligt opført før købet, da byggeandragende viser en afstand på 2,5 m til skel, der er givet byggetilladelse

og arbejderne er også færdigmeldt. Tilpasningen af BBR-informationerne skete før køkets gennemførelse og vedrørte i øvrigt ikke det påklagede forhold.

Desuden bestrider vi tolkningen af, at ulovlige bygningsindretninger ikke indbefatter kap. 2 i BR10, når nu FRIDA vælger at anlægge det synspunkt, at BR10 definerer begrebet. Ulovlige bygningsindretninger dækker, jf. FRIDAS eget svar 'forhold vedrørende bygningens indretning og de konstruktionsmæssige krav i forbindelse hermed i forskellige sammenhæng (brand-, fugt-, energimæssige krav) reguleres i de efterfølgende kapitler'. BR10 skelner naturligvis mellem bebyggelsesregulerende bestemmelser og andre krav, herunder funktionskrav, men definerer ingen steder begrebet 'bygningsindretning'. Kap. 3 Bygningers indretning vedrører tværtimod disponering af bygningen, tilgængelighedskrav o.lign., ikke krav til bygningsindretninger som i både LFFE, i retspraksis og af FRIDA selv defineres langt bredere. Der er ikke givet begrundelse for, at bestemmelserne i kap. 2 i BR10 skulle falde udenfor LFFE's definition af forhold, der strider med offentligretslige forskrifter.

Vi fastholder således kravet.

Hævet tag på garage

Vi anerkender, at forsikringen kun gælder de dele af ejendommen, der er direkte udlagt som beboelse og derfor ikke garagen. Vi vil i stedet for rette kravet med tidligere ejer."

Selskabet har den 19/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at LFFE. lht. § 2, stk. 1 og 5 må lægges til grund for forståelsen af det under forsikringsbetingelsernes pkt. 20A anførte begreb 'bygningsindretning', hvormed ethvert forhold ved huset – ud over vvs- og el-forhold – i strid med offentligretlige forskrifter udgør en ulovlig bygningsindretning.

Dækningen for ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A er ikke omfattet af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (Minimumsbekendtgørelsen).

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (LFFE) indeholder ikke en egentlig definition af begrebet bygningsindretninger. Det kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke på baggrund af ordlyden i LFFE § 2, stk. 1 og 5 indlægges en regel om, at ulovlige bygningsindretninger skal fortolkes videre end bygningsreglementets begrebsmæssige sondring mellem egentlige bygningsindretninger og forhold vedrørende bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Følgende ordlyd fremgår af pkt. 6b i Bilag 1 til Minimumsbekendtgørelsen vedrørende forhold, som er undtaget minimumsdækningen for ejerskifteforsikringer. Bestemmelsen er grundlaget for forsikringsbetingelsernes pkt. 20A, som køber – som en del af den udvidede dækning – kan vælge at tilkøbe. Udkast af Bilag 1 til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremlægges som bilag J.

'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter...' (FRIDA's understregning).

Til støtte for fortolkningen af bygningsindretningsbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 20A er der i det lovbaseret grundlag for ejerskifteforsikringens minimumsdækning anført en skarp son-
dring mellem planløsning og bygningsindretninger – sammenfaldende med bygningsreglementets
sondring – under forhold vedrørende bygnings lovlighed.

At klager uden nærmere henvisning anfører, at retspraksis viser, at ulovlige bygningsindretninger
tolkes som anført af klager, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke tillægges betydning."

Til dette har klageren den 26/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er enige i, at der mangler en klar definition af begrebet i LFFE, men vi fastholder fortsat, at
FRIDA ikke kan bruge bygningsreglementet som reference hvad angår sondring mellem bygnings-
indretninger og administrative forhold. FRIDA vedlægger selv et bilag fra Minimumsbekendtgørel-
sen og vælger at lægge fokus på det første punkt (FRIDAs understregning). Vi fastholder, at vi også
har tilkøbt dækning for 'forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller
lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter'

...

Hvad angår eksempler fra retspraksis har vi som lægfolk begrænsede muligheder for at undersøge
det tilbundsgående ud over artikler og litteratur på området, som vores reference i det tidligere
svar var til. Desværre er det ikke enkelt at finde sager, der direkte vedrører ulovlighed ift. offent-
ligretlige forskrifter. Et eksempel er vedlagt som bilag 5 – afgørelse af ankenævnet for forsikring
nr. 86033. Her har køber efter handlen opdaget, at 2. sal ikke er godkendt til beboelse, selvom det
fremgår at salgsmaterialet og BBR. Betingelserne fra forsikringsselskabet ... har en tilsvarende ord-
lyd som hos FRIDA: 'ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med byg-
ningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opføres/udføres/udføres
tidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusregle-
ment/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der
ikke kan opnås dispensation hos myndighederne'.

...

Størrelse af krav

Kravet vil udgøre:

- Udgift til landmåler ... – opmåling af huset placering ift. skel 10.000 kr. – bilag 6
- Udgift til tinglysning (...) 7.910 kr. – bilag 7
- Evt. udgift til sagsbehandling i kommunen (faktura ikke modtaget)
- Kompensation for gene pga. tinglyst skel (udgift ikke kendt pt.)"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives i det følgende. Af brev fra
kommunen til klageren dateret den 4/2 2020 fremgår bl.a.:

**"Lovliggørelse af udført facadeudvidelse, samt ændret væg- og tagkonstruktion på garagebyg-
ning.**

...

Ansøgning

Du har søgt om tilladelse til lovliggørelse af udført facadeudvidelse, samt ændret tag- og vægkon-
struktion på garagebygning.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af bygningsreglement 2018 - BR18.

Følgende fremgår af BR18, § 177: 'Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når følgende er opfyldt: 1) Maksimal højde er 1,4 x afstand til naboskel og sti. 2) Mindste afstand til skel på 2,5 m mod nabo, vej og sti'.

Endvidere fremgår følgende af BR18, § 180: 'Følgende bygninger skal overholde §§ 176 og 177: 1) Garager og carporte Stk. 2. Bygninger, som er omfattet af stk. 1, kan opføres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,5 m, hvis § 181 overholdes'.

Og af BR18, § 181 fremgår: 'Opføres en bygning, der er omfattet af § 181, nærmere skel end 2,5 m, skal følgende betingelser være opfyldt: 1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo, vej eller sti være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan'.

Beskrivelse

Du har i din ansøgning om lovliggørelse oplyst, at I har overtaget ejendommen i 2016, og at de udførte overskridelser er udført før I overtog ejendommen. Det fremgår af ansøgningen, at følgende forhold er overskredet:

1) ... Kommune udstedte i 2011 en byggetilladelse til en tilbygning af et værelse på 15 m² beliggende mod naboskel ind mod ejendommen [nabo]. Af det godkendte tegningsmateriale fremgår det, at tilbygningen var placeret i flugt med den eksisterende bygning, og derfor overholdt bygningsreglementets afstandskrav på 2,5 meter til naboskel. Dette viser sig imidlertid ikke at være korrekt, og det oplyses at man formentlig i forbindelse med opførelse af tilbygningen har efterisolert den eksisterende bygningsdel, og derefter opført den nye tilbygning i flugt med den 'nye' flugt.

Afstanden til naboskel er derved overskredet, og det er oplyst at der er henholdsvis 2,26 m og 2,27 m til naboskel.

...

Vurdering

Under henvisning til at der i samråd med ejeren af ejendommen [nabo], jer som ejere af [adressen] og ... Kommune, er blevet indlagt og tinglyst et byggeretligt skel på nabomatriklen [nabo], hvorved der er opnået en afstand på 2,5 meter fra bygningen til naboskel, ses overskridelsen af dette forhold at være lovliggjort.

...

Afgørelse

På baggrund af en konkret individuel vurdering, skal det hermed meddeles, at anmodningen om lovliggørelse af tidligere udført facadeudvidelse og ændring af garagebygningens væg- og facadekonstruktion på ejendommen [adressen], kan godkendes, dog under forudsætning af at de ovenfor beskrevne forhold etableres."

Af forsikringsbetingelserne E32 fremgår bl.a.:

"7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

FRIDA Forsikring betaler ikke erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede.

FRIDA Forsikring har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

...

20. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1935 og udbygget i 2011 – den 3/1 2017. Den 13/6 2019 anmeldte klageren, at husets tilbygning lå for tæt på skellet til nabogrunden. Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udgifterne til landmåler på 10.000 kr., udgifter

til tinglysning af byggeretligt skel på nabogrunden på 7.910 kr., udgifter til sagsbehandling hos kommunen og kompensation for gene på grund af tinglyst skel. Klageren har blandt andet anført, at tilbygningen udgør en del af beboelsen, hvorfor der er tale om en bygningsindretning i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Selskabet har anført, at forsikringen ikke omfatter forhold vedrørende bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne under de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR10's kapitel 2. Selskabet har også anført, at udgiften til landmåling blev udført i en af klageren allerede planlagt udbygning af huset, og at udgiften hertil af denne heller ikke er dækket af forsikringen.

Af brev fra kommunen til klageren dateret den 4/2 2020 fremgår det, at tilbygningen er blevet godkendt med oprettelsen af et byggeretligt skel på nabogrunden, hvorved at tilbygningen er 2,5 meter fra skellet.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 20.A. fremgår det, at "Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet".

Nævnet lægger på baggrund af sagens oplysninger til grund, at sagen udelukkende vedrører forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forsikringens udvidede dækning ikke omfatter de udgifter, som klageren har afholdt i forbindelse med den retlige lovliggørelse af forholdene omkring afstandskravet til naboskel.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsikringen dækker udgifter til udbedring af ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, hvorved der, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7 om erstat-

Ankenævnet for Forsikring

10.

94869

ningsopgørelsen, forudsætningsvis forstås udgifter til reparation og ændring af bygningerne. Der er efter nævnets opfattelse i forsikringsbetingelserne ikke dækning for udgifter forbundet med retlig lovliggørelse af ejendommens bygningers afstand til skel herunder udgifter til landmåler, tinglysning af et byggeretligt skel, som forudsætning for at få godkendelse fra kommunen, eventuelle udgifter til sagsbehandling hos kommunen mv.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings