

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2021 blev i sag nr. 95805:

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1981. I 1993 er der mellem huset og garagen opført et udhus på 18 m², som på et tidspunkt er blevet sammenbygget med huset og garagen og udvidet med en entré/vindfang til huset. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/3 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Udnyttet tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1981	1	203	0	0	203	0
2	B	Garage/udhus	1981	1	50	0	0	0	0

Bemærkninger

Ja Nej Bygning

5. Er der afvigelser i forhold til BBR? X B

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

BBR bygning nr. 002 og 003 er slået sammen i litra B.

B Garage/udhus

A. Primære bygningsdele

...

B. Sekundære bygningsdele

...

7.3 Andet

K0

Der er adgang til kloakdæksel i forgangen."

I klageskema af 17/9 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen omhandler brønd der er placeret i entreen i huset. Dette er i strid med bygningslovgivningen idet en sådan ikke må være placeret i beboelse.

Selskabet afviser med begrundelse i at entre ikke er at betragte som bolig hvilket jeg er meget uforstående over for.

Dækslet er placeret foran husets hoveddør i entre. Selskab har i deres afvisning kun taget højde for BBR meddelelsen og ikke den korrekte plantegning som er vedhæftet. Visuelt på luftfoto på BBR er B2 og B3 lige store, men under beskrivelse i BBR udgør garage 32 m2 og udhus/disponibelt rum kun 18 m2. Der vedhæftes fotos der godtgør at entre er en del af boligen hvilket også fremgår af salgsoptilling hvor beboelse udgør 203 m2

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet anerkender entre som en del af boligen og dermed erstatter den omkostning der er ved at gøre installationen lovlig."

Garantifonden v/Frida Forsikring Agentur A/S har i brev af 23/10 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring Agentur A/S (FRIDA) har modtaget klagen over Qudos Insurance A/S (under konkurs). Vi besvarer klagen, da vi administrerer Qudos' bestand af ejerskifteforsikringer på vegne af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber.

...

Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. juni 2017. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S på baggrund af tilstandsrapport ...

Den 4. april 2019 anmelder klager, ved sin far ..., blandt andre forhold kloak placeret i entré jf. notat af den 7. februar 2019 fra Arkitekt Firmaet ... FRIDA besigtiger kloakken den 17. april 2019, hvor det konstateres, at kloakken er dækket af inspektionslem og i øvrigt lokaliseret i forgang til huset, som ikke er en del af husets boligareal jf. bl.a. tilstandsrapporten. FRIDA afviser dækning med henvisning til, at forholdet ikke nedsætter huset brugbarhed eller værdi nævneværdigt. Klager er uenig i afgørelsen, da brønden ifølge klager ikke er udført i henhold til byggesagen og ulovlig – da den er lokaliseret i beboelsen – og anmoder om at få sagen revurderet. Efterfølgende fremsender klager uddrag af DS 432 (2009). FRIDA foretager genbesigtigelse den 6. maj 2019 ved anden taksator, som konstaterer samme forhold, som ved FRIDA's tidligere besigtigelse. Dækningsafslaget fastholdes, hvorefter sagen påklages til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder afgørelse med henvisning til, at brønden er anmærket i tilstandsrapporten og i øv-

rigt ikke lokaliseret i husets beboelsesdel og dermed ikke ulovlig. FRIDA's afgørelse påklages her-
efter til Ankenævnet for Forsikring.

...

FRIDA's opfattelse af sagen

Klager kræver, at FRIDA anerkender forgangen/indgangspartiet som en del af boligen og dermed
erstatte udgifterne til en lovliggørelse af brønden.

Brønden er lokaliseret i forgang/indgangsparti ved udhus mellem garage og hus. Som klager også
anfører i sin mail af den 14. juli 2020 (bilag D), er forgangen/indgangspartiet uregistreret og ikke
en del af udvidelsen/ tilbygningen til huset herunder udførelsen af nyt udhus mellem hus og gara-
ge jf. byggetilladelse af den 18. marts 1993, som er seneste tilføjelse til husets byggesagshistorik.
Forgangen/indgangspartiet er således udført af sælger tidligst i 1993. Byggetilladelsen og tilhø-
rende byggeansøgning fremlægges som **bilag H**.

Lovliggørelse af ulovlige vvs-installationer jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4E

Ejerskifteforsikringens basisdækning omfatter lovliggørelse af ulovlige vvs-installationer, hvis de
ulovlige forhold forelå både på opførelses-og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmel-
delse af forholdet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4E, 2. led.

Da vvs-installationer i denne sammenhæng bl.a. omfatter afledning af afløbsvand i og under byg-
ningen til ydersiden af bygningens fundament, må rensebrønden betragtes som en vvs-
installation i forsikringsbetingelsernes pkt. 4E's forstand.

Forgangen/indgangspartiet er opført ovenpå rensebrønden, som i forhold til sin placering således
ikke er udført ulovligt, da brønden på opførelsestidspunktet lå udenfor ejendommens bygninger.
Da brønden i øvrigt kan tilgås/renses via inspektionslemmen i gulvet, og dermed ikke er funkti-
onsnedsat jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4E, 1. led, er brønden – efter FRIDA's opfattelse – ikke
dækningsberettigende under Ejerskifteforsikringens basisdækning.

Lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning omfatter lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i
beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-
/udførelsestidspunktet og hvis myndighedsdispensation ikke kan opnås jf. forsikringsbetingelser-
nes pkt. 20A 1. og 2. afsnit.

Klager er i forbindelse med handlen (jf. købsaftalens pkt. 11) udtrykkeligt blevet gjort opmærksom
på, at forgangen/indgangspartiet ikke er registreret boligareal, ligesom forgangen/indgangspartiet
hverken i tilstandsrapporten eller BBR-meddelelsen er oplyst som en del af husets beboelsesareal,
da dette er sammenfalden med det i byggetilladelsen (bilag H, side 15) anførte beboelsesareal på
203 m². Uddrag af købsaftalen og salgsopstillingen fremlægges som **bilag I** og **bilag J**.

Da forgangen/indgangspartiet ikke udgør en del af husets beboelse, er rensebrønden – som byg-
ningsindretning – ikke dækningsberettigende under forsikringsbetingelsernes pkt. 20A. Da brøn-
dens lokalisering i forgangen/ indgangspartiet i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten (jf. litra
[A], pkt. 7.3), bør klagers krav afvises."

Ankenævnet for Forsikring

4.

95805

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af klagerens anmeldelse af 4/4 2019 fremgår det bl.a.:

"Vedhæftet tilbud på lovliggørelse samt uvildig rapport omkring [forsikringssted].
Hvordan kommer vi videre herfra?
Håber dette er nok til jer som en anmeldelse på ejerskifteforsikringen."

Af rapport af 7/2 2019 fra klagerens byggerådgiver fremgår det bl.a.:

"Besigtigelse af huset d. 10.01.19 for at afdække om der er skader som ikke fremgår af tilstandsrapporten og som muligvis kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

Rapporten er delt op i beboelse og dennes konstruktioner og garage og dennes konstruktioner. Samme princip som anvendt i tilstandsrapporten:

Bolig:

...

Kloak: Der er placeret en kloakbrønd inde i entreen. Kloakbrønden må ikke være inde i boligen pga. lugtgener samt eventuelle bakterier fra brønden. Det er muligt at entreen ikke er godkendt til bolig men sådan som det er opført betragtes rummet (entreen) som en fysisk del af boligen."

Af bilag DS 432(2009) Norm for afløbsinstallationer fra klagerens kloakmester fremgår det bl.a.:

"DS 432:2009

...

5.8 Placering af renseadgange

Renseadgange skal placeres let tilgængelige og således, at rensearbejdet kan foregå let med tilstrækkeligt små ulemper og uden sundhedsfare...

...

Renseadgange i bygning må ikke placeres i beboelsesrum, lagerrum for fødevarer og lignende."

Af taksatorrapport af 17/4 2019 fremgår det bl.a.:

"Anmeldelse: I tilbygning mellem garage og det oprindelige hus er der under gulvet konstateret en afløbsbrønd.

...

Afløbsbrønden er afdækket med en træplade så muligheden for inspektion vil være umiddelbart mulig.

...

Jeg fik fjernet afdækningspladen og kunne konstatere, at der over den støbte brønd er der afdækket med en plastfolie. Der var ingen tegn på lugtgener fra denne konstruktion, så jeg derfor konstatere at brønden er tætsluttende. Det er ikke usædvanligt, at man etablerer denne løsning i forbindelse med en tilbygning fordi en flytning af brønden vil blive enorm i omfang og udgift. Der vil være mulighed for inspektion af denne brønd, hvilket jeg vil mene er kravet."

Af taksatorrapport af 22/6 2020 fremgår det bl.a.:

"Der er etableret kloakbrønd/reusebrønd i udhus (som anvendes til entre i boligen.) Udhuset er ikke godkendt som boligareal.

Det er ikke ulovligt at placere en reusebrønd i udhus, men den må ikke være i beboelse. Endvidere skal reusemulighed være let tilgængelig,

Forholdet kan være sundhedsskadeligt, men entre er ikke godkendt som boligareal."

Af købsaftalen fremgår det bl.a.:

"Afvigelser i BBR-ejermeddelelse

Køber er gjort bekendt med og accepterer følgende afvigelser i BBR-ejermeddelelsen;

- Udhus/skur på 18 m² er sammenbygget med garage og bolig, dette er ikke registreret og godkendt af offentlig bygningsmyndighed
- Indgangsparti mellem udhus/skur samt bolig ikke er registreret boligareal"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

...

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til **FRIDA** Forsikring.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdekkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

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.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

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:

Den forsikrede bygning er opført i 1981. I 1993 er der mellem huset og garagen opført et udhus på 18 m², som på et tidspunkt er blevet sammenbygget med huset og garagen og udvidet med en entré/vindfang til huset. Udvidelsen har medført, at en rensebrønd, der var placeret uden for bygningen, nu ligger inden for fordøren i entreen under en træplade, der er monteret i niveau med entreens flisegulv, således at der under træpladen er adgang til brøndens betondæk-

sel. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2017 og anmeldte den 4/4 2019, at rensebrøndens placering var ulovlig.

Klageren ønsker, at forsikringen dækker udgiften til at flytte brønden uden for bygningen. Han har anført, at entreen er en del af boligen, og at renseadgange i bygninger ikke må placeres i beboelsesrum.

Frida Forsikring Agentur A/S har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber afvist at yde dækning. I forhold til basisdækningen har Garantifonden anført, at rensebrønden var lovligt etableret på udførelsestidspunktet. I forhold til den udvidede dækning har Garantifonden anført, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, og at entreen ikke er registreret boligareal og ikke hører til beboelsen.

Klagerens byggerådgiver har i en rapport af 7/2 2019 anført, at "Der er placeret en kloakbrønd inde i entreen. Kloakbrønden må ikke være inde i boligen pga. lugtgener samt eventuelle bakterier fra brønden. Det er muligt at entreen ikke er godkendt til bolig men sådan som det er opført betragtes rummet (entreen) som en fysisk del af boligen".

Klageren har fremlagt uddrag af DS 432(2009) Norm for afløbsinstallationer, hvoraf det fremgår af punkt 5.8 Placering af renseadgange, at "Renseadgange skal placeres let tilgængelige og således, at rensearbejdet kan foregå let med tilstrækkeligt små ulemper og uden sundhedsfare ... Renseadgange i bygning må ikke placeres i beboelsesrum, lagerrum for fødevarer og lignende".

Klageren er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er adgang til kloakdæksel i forgangen. Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K0, der beskriver kosmetisk skade eller forhold, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

Det fremgår af købsaftalen, at klageren er gjort bekendt med og accepterer, at indgangspartiet mellem udhus/skur og bolig ikke er registreret boligareal.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4E, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament). Endvidere dækkes lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Forsikring er tegnet med udvidet dækning, og det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 20, at "Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen". Det fremgår af punkt 20A, 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".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere Garanti-fondens afgørelse.

Med hensyn til basisdækningen har nævnet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at rensebrønden udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand og ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at rensebrønden er udført ulovligt på udførelsestidspunkt, hvorfor forholdet allerede af den grund ikke er omfattet af dækningen for ulovlige VVS-installationer i forsikringsbetingelsernes punkt 4E.

Med hensyn til forsikringens udvidede dækning har nævnet blandt andet lagt vægt på, at det er en betingelse for dækning, at den ulovlige bygningsindretning er i beboelsen, og at entreen ikke er registreret som boligareal. Nævnet henviser til sag 95579.

Ankenævnet for Forsikring

9.

95805

Nævnet bemærker, at udgifter til at inddrage entreen i boligarealet ikke er dækket af den udvidede dækning. Nævnt har blandt andet lagt vægt på, at klageren i købsaftalen er gjort bekendt med, at entreen ikke er en del af boligarealet, og at forsikringen ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 5E - som tillige gælder for den udvidede dækning – ikke dækker forhold, som forsikringstageren har kendskab til inden forsikringsaftalens indgåelse.

Kopi af kendelsen er sendt til Frida Forsikring Agentur A/S, der varetager skadebehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings