

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. september 2021 blev i sag nr. 96641:

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.

I klageskema af 20/3 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Der mangler brandsikring mellem hus og garage ved tagkonstruktion. Der er fælles tagkonstruktion med hus og garage.

Frida forsikring vil ikke anerkende den manglende brandsikring mellem garage og beboelse som dækningsberettiget skade.

Der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring der dækker ulovlige bygningsindretninger med begrundelse i, at bygningen garagen er sammenbygget med er disponibel bygning.

Jf. forsikringsbetingelserne basis dækning pkt. 2. "Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen..."

Garagen er beskrevet i tilstandsrapporten ved huskøbet. Vedkommende der har udført tilstandsrapporten som fagmand har tilsyneladende ikke bemærket de sidste 2 meter mod loft, i hele garagens længde, ikke er færdiggjort. Der er frit kig direkte op i husets tagkonstruktion/isolering. Se medsendte billede i Bilag E

jf. forsikringsbetingelserne basis dækning pkt. 4. B

"Manglende bygningsdele kan være en skade..."

jf. forsikringsbetingelserne basis dækning pkt. 4. C

Ankenævnet for Forsikring

2.

96641

"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."

Afslag er givet til trods for at ... Kommune på forespørgsel om hvilke tilladelser er givet til opførelse af garagen i 2006 og om der i den forbindelse er krav til brandsikring mod beboelse har svaret (Bilag C): "Der er meddelt tilladelse til garagen med videreførelse af eksisterende tag, således at garagebygningen ligger under samme tagkonstruktion som beboelsen. Det særlige der gør sig gældende, ved denne type sammenbygning af garage og beboelse er at, den eksisterende gavlmur skal føres op i tæt forbindelse med undersiden af tagbeklædningen. Hernæst skal eventuelle døre og vinduer min. Udføres som klasse EI 30 (BD30)."

Det er stærkt betænkeligt, at FRIDA kan undsige sig dækningstilsagn og tilsidesætte bygningsreglementet, brand (§ 82 - §158) pkt. 4.7 og ... kommunes byggetilladelse. At FRIDA argumenterer udokumenteret vedr. risici for brand, samt responstider for udrykningskøretøjer og vi derved roligt kan sove og opholde os på ejendommen, da eventuel brand ikke vil nå at sprede sig (Bilag H), må siges at være noget af en antagelse og vidner om manglende kendskab til røggassers vandring.

Garagen har siden opførsel (2006) stået uopvarmet hen med fugt og kulde direkte til tagkonstruktion.

Under renovering af ejendommen har vi fundet spor efter mus, rotter og husmår i store mængder, specielt omkring garagen og nærliggende bygninger.

Vi har installeret en varmepumpe i garagen år 2020 i et forsøg på at passe på ejendommen, samt opsat musespærre på hele huset.

Vi har ikke kunnet færdiggøre garagen, da sagen stadig kører.

Ved huskøbet i november 2017 var vi første-gangs købere af ejendom og lagde derved vore tillid til diverse rapporter, husforsikring og ejerskifteforsikring vedr. ejendommen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuldt dækningstilsagn til lovliggørelse af brandsikring mellem garage og beboelse".

Det anførte billede i bilag E, som klageren henviser til i klagen, ser ud som følger:



Ankenævnet for Forsikring

3.

96641

Selskabet har i brev af 12/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Qudos Insurance A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Qudos Insurance A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage, som vi har modtaget den 26. marts 2021.

Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. november 2017. I forbindelse med handlen tegnes en udvidet 5-årig ejerskifteforsikring.

Klager har sammen med henvendelsen til jer fremsendt tilstandsrapporten, policen samt vilkårene. Pga. konkursen for Qudos Insurance A/S tegner klager en restperiodeforsikring for ejerskifteforsikringen (bilag A).

Den 19. juni 2019 anmelder klager, at der er manglende brandsikring mellem garagebygning og hus (Bilag B). Taksator ... besigtiger ejendommen den 12. august 2019 og udarbejder efterfølgende byggeteknisk rapport (Bilag C) inkl. fotos (bilag D). Det fremgår af taksatorens oplysninger, at der i 2006 er ansøgt om opførelse af 48 m² garage og en 24 m² carport. Med hensyn til væggene i garagen er der ansøgt om uisolerede vægge som består af 45 x 125 mm stolpeskelet med 12 mm VF x-finer og 25 x 125 mm klinktræbeklædning. I ansøgningen til kommunen er der ikke gjort opmærksom på, at der forefindes en vinduesåbning. Der er derfor fra kommunens side på daværende tidspunkt ikke stillet krav om lukning af vinduesåbningen. Af den grund vælger FRIDA at dække lukning af vinduesåbningen, så der ikke længere er denne risiko ved brand. Taksatoren estimerer udgifterne forbundet hermed til 12.000 kroner.

Efter besigtigelsen er der tale om en længere korrespondance mellem klager og Frida forsikring (bilag E). Klager står uforstående overfor FRIDAS dækningstilsagn på 12.000 kroner, da han har indhentet et tilbud på 65.000 kroner fra [håndværker]. Tilbuddet indeholder ud over sløjfning af vinduet udskiftning af hele den eksisterende træbeklædning mv. FRIDA bemærker i det efterfølgende forløb, at det var en fejl, at FRIDA gav dækning, da der hverken er talt om skader eller risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 4. A-C og forholdet heller ikke er dækket af den udvidede dækning. Drøftelserne udmunder i, at klage og kvalitetsafdelingen den 12. januar 2021 afviser at dække yderligere end de 12.000 kroner, som FRIDA ved en fejl allerede har tilbudt klager i erstatning (bilag F).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Basisdækningen

Klageren har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Basisdækningen dækker forhold, der alene udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. november 2017 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B.

Det fremgår af vilkårenes punkt 4B, at 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 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”.

Basisdækningen omfatter skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Der er ikke konstateret nogen skader som følge af den manglende udførte brandskel. Brandskellets formål er at hindre spredning af brand. Eneste potentielle skade ved en manglende brandskel er, at en brand spredes fra garagen til beboelsesdelen. Risikoen for brand er lille, og risikoen for, at en brand udvikler sig til en sådan størrelse, at den når at sprede sig til beboelsen, inden branden bliver slukket, er endnu mindre.

Set i forhold til, at konstruktionen ikke har givet anledning til skader siden opførelsen af garagen omkring 2006, hvor der blev indhentet byggetilladelse, finder vi det derfor ikke bevist, at der som følge af den manglende udførte brandskel på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes punkt 4 A-C.

Jeg har vedlagt ankenævnskendelsen 93.874 (bilag G). Ligesom i denne sag gør klager gældende, at der er tale om manglende brandsikring. Nævnet bemærker bl.a. i den konkrete sag, at manglende brandskel i sig selv ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger, således at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt. Nævnet bemærker endvidere, at det ikke er bevist, at der er nærliggende risiko, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Det er vores opfattelse at kendelsens konklusioner er sammenlignelige med denne sag.

Den udvidede dækning

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 jf. punkt 20 A i vilkårene for forsikringen.

Den udvidet dækning omfatter derfor alene bygningsindretninger i godkendte beboelsesrum.

Det anmeldte forhold omhandler brandsikring af garagen, som ikke er et godkendt beboelsesrum og derfor ikke kan behandles under den udvidede dækning. Med denne begrundelse fastholder vi afvisningen over ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Omfanget af lovliggørelsen

Hertil ses der ikke at være tale om, at kommunen i deres besvarelse fra den 26. marts 2020 (bilag H) gør gældende, at der skal lovliggøres i overensstemmelse med det tilbud, som klager har indhentet fra [håndværker] (bilag I).

Det skal bemærkes, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettiget skade. Klager har efter vores opfattelse ikke løftet bevisbyrden for, at der skal ske udbedring af det anmeldte forhold ud over den erstatning på 12.000 kroner, som vi allerede ved en fejl har tilbudt klager i erstatning til lovliggørelse af forholdet i form af sløjfning af vinduet.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at der hverken er dækning over basisdækning eller den udvidede dækning og at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at FRIDA skal dække yderligere end udgifterne til lukning af vinduesåbningen på 12.000 kroner, som vi allerede på nuværende tidspunkt har dækket over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagerens yderligere krav bør derfor afvises af de anførte grunde. Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag".

Klageren har i brev af 16/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der er i garagen (se tidligere fremsendte billeder) hul/ direkte indkig op i tagkonstruktionen de øverste 1,5 meter. Dette er en manglende bygningsdel jf. forsikringspolicen vilkår 4B. Bygningsdelen har tidligere været der, indtil der opførtes en garage hvor sammenbygningen med tagkonstruktionen blev udført. Vi har ca. 8 m2 hul i vores hus.

Det undrer selvfølgelig også os at den sagkyndige der har udført tilstandsrapporten for huset, har givet K3 anmærkninger på undertaget der fører op til sammenbygningen, men ikke ved samme lejlighed ser at endevæggen ikke er færdiggjort og der er direkte hul på 8 m2, monteret et vindue samt klinkebeklædning. Det ændrer dog ikke på at vi netop med en ejerskifteforsikring har sikret os mod fejl og mangler der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Frida skriver følgende:

"I ansøgningen til kommunen er der ikke gjort opmærksom på, at der forefindes en vinduesåbning. Der er derfor fra kommunens side på daværende tidspunkt ikke stillet krav om lukning af vinduesåbningen"

Spørgsmål til ... Kommune fra os:

"Spørgsmålet er nu hvilke tilladelser er givet til opførelse af garagen og er der i den forbindelse krav til brandsikring mod beboelse. Garagen er opført ca. år 2006 "

Svar fra ..., ... Kommune, 26.03.2020

"Der er meddelt tilladelse til garagen med videreførelse af eksisterende tag, således at garagebygningen ligger under samme tagkonstruktion som beboelsen. Det særlige der gør sig gældende, ved denne type sammenbygning af garage og beboelse er at, den eksisterende gavlmur skal føres op i tætforbindelse med undersiden af tagbeklædningen. Hernæst skal eventuelle døre og vinduer min. Udføres som klasse EI 30 (BD30)"

Det er fra FRIDA's side usandt at postulere, at der fra ... Kommunes side ikke er stillet krav vedr. vinduesåbning.

... Kommune har meddelt byggetilladelse jf. ansøgning. Bygherre har dog undladt at brandsikre/ bygge færdig jf. bygningsreglementet og den meddelte tilladelse fra Kommunen.

FRIDA skriver endvidere:

"Eneste potentielle skade ved en manglende brandskel er, at en brand spredes fra garagen til beboelsesdelen. Risikoen for brand er lille, og risikoen for, at en brand udvikler sig til en sådan størrelse, at den når at sprede sig til beboelsen, inden branden bliver slukket, er endnu mindre"

Forsikringsankenævnet udtaler i ankenævnskendelsen 93.874 som Frida henviser til:

"Da brandrisikoen er en hypotetisk risiko, der med stor sandsynlighed ikke indtræffer, er der efter nævnets opfattelse ikke tale om en skade, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig"

Hypotetisk – Den Danske ordbog:

"baseret på betingelser der muligvis ikke (kan) opfyldes, eller på noget man blot forestiller sig ofte om noget der forekommer virkelighedsfjernt eller umuligt"

Fakta er dog at bygningsbrande rent faktisk sker. Forsikring og Pension oplyser, at der var ca. 27.000 bygningsbrande i 2019

Tryghedsgruppen Trygfonden udtaler 1. juni 2018:

"Vi glæder os over, at antallet af danskere, der omkommer ved brand, generelt er faldende. Men 61 menneskeliv er stadig alt for mange, og vi skal fortsat arbejde for at skabe større brandsikkerhed og især forebygge brand i private hjem, hvor langt de fleste brandulykker sker," siger René Højer, programchef i TrygFonden.

Hele huset ligger under samme tag (fælles tagkonstruktion) incl. garagen, hvor der mangler brandsikring jf. byggetilladelse.

FRIDA anfører:

"Med hensyn til væggene i garagen er der ansøgt om uisolerede vægge som består af 45 x 125 mm stolpeskelet med 12 mm VF x-finer og 25 x 125 mm klinktræbeklædning"

Ja, der er ansøgt om klinktræbeklædning på ydersiden af huset – ikke indenfor på endevæggen som hele denne sag handler om. 90% af hele husets ydersider er beklædt med samme klinktræbeklædning, hvorfor vi anser det for en skærpende omstændighed, at der er brandsikret. Herudover bor vi i et tyndt befolket område med få naboer. Så måske anser FRIDA risikoen for brand for lille, men vores modargument er at risikoen for at en brand i vores garage ikke bliver bemærket i tide og derfor når at brede sig til resten af huset pga. manglende brandsikring er absolut til stede.

Selskabet har i brev af 15/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af klagers indlæg, at der i garagen er tale om hul/direkte indkig op i tagkonstruktionen de øverste 1,5 meter.

Taksatoren som har besigtiget ejendommen, oplyser i den forbindelse, at det beskrevne forhold alene vedrører manglende finish/færdiggørelse i garagen, som i øvrigt ikke udgør en del af beboelsen.

Ankenævnet for Forsikring

7.

96641

Der er i den forbindelse ikke konstateret nogen former for skade som følge af forholdet og vi fastholder, at den manglende finish/færdiggørelse ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B".

Til dette har klageren fremsendt brev af 2/7 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Det eneste sted vi kan finde, hvor der er nævnt "manglende færdiggørelse" er i tilstandsrapporten HUSEFTERSYN side 12. E Garage/udhus pkt 3.2. Dette forhold vedrører dog et vindue i tilstødende bygnings 1.sal og ikke garagen. Hvor det fremgår at taksator har gjort rede for at forholdet alene vedrører manglende finish/færdiggørelse, fremgår ikke af den korrespondance med Frida vi er bekendt med.

Derimod har taksator ... den 12-8-2019 foretaget en besigtigelse af det anmeldte.

Mail af 17.09.2019 skriver FRIDA:

"...Det kan oplyses, at vores taksator er enig i at derved opførelse af garagen og bevarelse af vinduespartiet ikke er udført den på opførelsestidspunktet krævede brandadskillelse med beboelsen og den senere opførte garage..."

Udgangspunktet er, at der før opførelse af garage var en fuldstændig afsluttet mur på bygningen. Ved opførelse af garage, har tidligere ejer demonteret en del af muren for at kunne lave fælles tagkonstruktion. Det er den **manglende mur**, der ved remontering skal fungere som brandadskillelse til øvrige bygninger.

I henhold til forsikringsbetingelserne 4B

"...Manglende bygningsdele kan være en skade..."

FRIDA har af flere omgange fastholdt afslag med begrundelse, at der ikke er konstateret nogen former for skade som følge af forholdet.

Her er det interessant, at vi i anden sammenhæng har fået dækket et større beløb til El skade af selvsamme ejerskifteforsikring hos Frida. Der har ikke været konstateret nogen former for skade som følge af elforholdet. Det har alene drejet sig om ulovlig installation efter gældende regler på opførelsestidspunktet og har været fuldt dækningsberettiget.

En mulig skade som følge af manglende brandadskillelse jf. bygningsreglementet ville jo være brand. Det er jo en helt vanvittig tanke for at få dækningstilsagn til en ulovlighed (brandadskillelse) skal huset være brændt helt eller delvist ned.

Vi fastholder vi har et hul i huset, der langt overstiger FRIDAS påstand om manglende finish/færdiggørelse".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilbud på 65.000 kr. inkl. moms fra klagerens håndværker af 15/1 2019 fremgår bl.a.:

"Tilbud på brandsikring mellem garage og hus. Væg 4 meter høj * 12 meter bred.

Diverse hyller og platforme afmonteres så gips kan køre fra gulv til loft uden og blive brudt.

Den eks. Træbeklædning afmonteres og vindue tages ud, der forskalles på væg og op om spær.

Der monteres 2 lag gips. Vindues hul lukkes med isolering og gips på hus side".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/8 2019 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen – hvad kan konstateres?

Kunden har anmeldt fejlkonstrueret undertag.

Det blev oplyst under besigtigelsen, at det var i forbindelse med et besøg fra kommunen, at det blev oplyst at vægkonstruktionen ikke var god nok.

I 2004 ansøges at fjerne fladt tag på den daværende værkstedsbygning og lave nyt tag med rejsning og udnyttet tagetage. Ydervæggene er klinkbeklædning på ventileret hulrum og 24 cm gasbeton.

I 2006 ansøges at bygge en 48 m² garage og 24 m² carport. Væggene i garagen er ansøgt som uisolerede vægge som består af 45x125 mm stolpeskelet med 12 mm VF x-finer og 25x125 mm klinktræbeklædning.

Det oplyses ikke at der forefindes en vinduesåbning og der er ingen yderligere krav til tilbygningen i byggetilladelsen.

2. Hvad er forholdets årsag ?

Skadeårsag: Havde kommune fået oplyst at der var en vinduesåbning ville der være stillet krav om forskriftsmæssig lukning/tilmuring på grund af brandsmitte mellem bygningskroppe.

3. Skadesomfang samt rimelig og nødvendig udbedring af forholdet - pris

Udbedring: Udtagning af vindue og bortkørsel af do. Tilmuring med gasbeton som eksisterende og lukning med facadebrædder og gipsplader som eksisterende beklædning.

Udbedring vurderes at koste ca. 12.000 kr.

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre ?

Nej.

5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten ?

Ja. Det er åbenlyst at der ikke må være et vindue mellem beboelse og garage.

I TR nævnes kun følgende:

Der mangler færdiggørelse indvendigt omkring vindue samt ved trappe. Gulve knitrer lidt ved gang på disse eks. vis på 1. sal mod nord. Gulv mod øst er skævt".

Af mail fra selskabet til klageren af 17/9 2019 fremgår bl.a.:

Vores taksator oplyser at der i beboelsen oprindelig har været monteret et vindue. I forbindelse med opførelse af den tilstødende garage har daværende ejer opført denne i direkte tilknytning til beboelsens facader uden at man ved den lejlighed har fjernet det tidligere indsatte og lovlige vinduesparti.

Det kan oplyses, at vores taksator er enig i at der ved opførelse af garagen og bevarelse af vinduespartiet ikke er udført den på opførelsestidspunktet krævede brandadskillelse med beboelsen og den senere opførte garage.

På anmeldelsestidspunktet var der oprettet udvidet dækning som i henhold til vores vilkår nr. E32 punkt 20 dækker

...

I den forbindelse har vores taksator oplyst at han vurderer at forholdet vil kunne lovliggøres ved at det eksisterende vindue udtages/ bortskaffes og at vinduesåbningen tilmures med gasbeton som eksisterende og lukning med facadebrædder og gipsplader som eksisterende beklædning. Udgifterne hertil vurderes til ca. 12.000,00 kr. inkl. moms.

Hertil har du oplyst at du ikke er enig i vores taksators vurdering idet du ved henvendelse til kommunen har fået oplyst at de foreslåede arbejder ikke vil være tilstrækkelig for at opfylde bygningsreglementets krav.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde den af vores taksator foreslåede løsning og imødeser udspecificeret regning indenfor det af vores taksator vurderede beløb.

Det skal oplyses, at der ved udbetaling af erstatning vil blive fratrullet den i policen oplyste obligatoriske selvrisiko på 5.000,00 kr.

Hvis udgifterne mod forventning vil være større end vurderet af vores taksator, skal vi anmode om at få tilsendt et udspecificeret tilbud for godkendelse inden arbejdet igangsættes.

Hvis du mener at vores forslag til lovliggørelse ikke er tilstrækkelig, vil jeg foreslå, at du kontakter kommunen for at få en skriftlig afgørelse på hvorledes forholdet kan lovliggøres, som du efterfølgende bedes sende til Frida, hvorefter vi vil revurdere vores afgørelse".

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.

...

Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

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.

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige retlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlig 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** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

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

Nævnet udtaler:

I tilknytning til klagerens ejendom er der i 2006 opført garage og carport. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2017 og anmeldte i juni 2019, at der ved opførelsen af garagen ikke var iagttaget brandsikringskrav ind mod beboelsen, da brandskellet ikke var ført op til tagbelægningen.

Selskabet besigtigede ejendommen i august 2019 og gav på baggrund af besigtigelsen tilsagn om dækning til udgifterne forbundet af fjernelse af et vindue og efterfølgende tilmuring med gasbeton/gipsplader af vinduesåbningen mellem et rum i beboelsesbygningen og garagen. Tilsagnet blev givet med henvisning til forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, da vinduet som følge af brandsikringskravene burde være blændet i forbindelse med

Ankenævnet for Forsikring

11.

96641

opførelsen af garagen i 2006. Selskabets taksator estimerede skadeudgiften til 12.000 kr. inkl. moms.

Af plantegning fremgår, at garagen og carporten støder op til en ubrudt (bortset fra den omhandlede vinduesåbning) gennemgående væg, der tidligere har været en gavlmur. På den anden side af væggen er der placeret et disponibelt rum, et værelse og et skur. Der er på snittegningen adgang fra ejendommens entre til værelset og videre fra værelset til skuret. Det disponible rum har egen adgang.

Klageren har over for nævnet anført, at han kræver, at selskabet dækker udgifterne til yderligere udførelse af brandsikringsforanstaltninger mellem beboelsesbygningen og garagen i henhold til et tilbud af 15/1 2019 fra en håndværker på 65.000 kr. inkl. moms. Klageren har henvist til, at gavlmuren, der fungerer som brandskel, ikke er ført tilstrækkeligt højt op, hvilket er et krav, da garagen og beboelsesbygningen har fælles tagkonstruktion, og gavlmuren derfor skal føres op i tæt forbindelse med undersiden af tagbeklædningen. Klageren har bl.a. henvist til forsikringens udvidede dækning, at der er tale om en manglende bygningsdel, hvilket kan være en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.B., og at brandrisikoen udgør nærliggende risiko for skade i basisdækningens forstand.

Klageren har vedrørende ulovlighedsdækningen over for nævnet bl.a. anført, "Afslag er givet til trods for at ... Kommune på forespørgsel om hvilke tilladelser er givet til opførelse af garagen i 2006 og om der i den forbindelse er krav til brandsikring mod beboelse har svaret (Bilag C): 'Der er meddelt tilladelse til garagen med videreførelse af eksisterende tag, således at garagebygningen ligger under samme tagkonstruktion som beboelsen. Det særlige der gør sig gældende, ved denne type sammenbygning af garage og beboelse er at, den eksisterende gavlmur skal føres op i tæt forbindelse med undersiden af tagbeklædningen. Hernæst skal eventuelle døre og vinduer min. Udføres som klasse EI 30 (BD30)'. Det er stærkt betænkeligt, at FRIDA kan undsige sig dækningstilsagn og tilsidesætte bygningsreglementet, brand (§ 82 - §158) pkt. 4.7 og ...

kommunes byggetilladelse. At FRIDA argumenterer udokumenteret vedr. risici for brand, samt responstider for udrykningskøretøjer og vi derved roligt kan sove og opholde os på ejendommen, da eventuel brand ikke vil nå at sprede sig (Bilag H), må siges at være noget af en antagelse og vidner om manglende kendskab til røggassers vandring".

Klageren har endvidere anført, at de to yderste meter af den ene side af loftet i hele garagens længde ikke er færdiggjort.

Selskabet har vedrørende klagerens krav om yderligere dækning af brandsikringsforanstaltninger anført, at tilsagnet om dækning af udgifterne til tilmuringen af vinduet var en fejl, da forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, og da forsikringens udvidede dækning alene omfatter ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Da vinduet befinder sig i garagen, er der ikke tale om en indretning i beboelsen, hvorfor forholdet ikke er dækket. Selskabet har vedstået tilsagnet og bemærket, at klageren er berettiget til 12.000 kr. med fradrag af selvrisiko ved fremlæggelse af dokumentation for, at der er foretaget udbedring.

Selskabet har anført, at dækning af yderligere brandsikringsforanstaltninger ikke er omfattet af selskabets dækningstilsagn, ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand og ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning, da forholdet vedrører brandsikring af garagen, som ikke er godkendt til beboelse.

Hvad angår klagerens krav om loftbeklædning, har selskabet over for nævnet bl.a. anført, "Det fremgår af klagers indlæg, at der i garagen er tale om hul/direkte indkig op i tagkonstruktionen de øverste 1,5 meter. Taksatoren som har besigtiget ejendommen, oplyser i den forbindelse, at det beskrevne forhold alene vedrører manglende finish/færdiggørelse i garagen, som i øvrigt ikke udgør en del af beboelsen. Der er i den forbindelse ikke konstateret nogen former for ska-

de som følge af forholdet og vi fastholder, at den manglende finish/færdiggørelse ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 4B".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Brandsikringsforanstaltninger

Hvad angår forsikringens basisdækning, finder nævnet, at den manglende videreførelse op i tæt forbindelse med undersiden af tagbeklædningen af den gennemgående mur mellem garagen og carporten og beboelsen ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning, finder nævnet efter en gennemgang af sagen, herunder de gengivne udtalelser fra kommunen, at måtte lægge til grund, at den omtvistede gennemgående mur grænser op til ejendommens beboelsesarealer, og at der er tale om en ulovlighed, der i øvrigt opfylder dækningskriterierne i den udvidede dækning.

Da muren grænser op til beboelsesarealer, finder nævnet, at forholdet er omfattet af den udvidede dækning. Det kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat, at garagen og carporten ikke er beboelsesarealer.

Det fremgår imidlertid af forsikringsbetingelserne, at der gælder yderligere følgende betingelse for at opnå dækning i henhold til den udvidede dækning, "Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås".

Ankenævnet for Forsikring

14.

96641

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal anerkende, at udgifterne til videreførelse op i tæt forbindelse med undersiden af tagbeklædningen af den gennemgående mur mellem garagen og carporten og beboelsen er omfattet af den udvidede dækning under forudsætning af, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne for kravenes opfyldelse. Nævnet har ikke efter det foreliggende grundlag for at fastsætte størrelsen af udbedringsomkostningerne.

Manglende loftplader

Efter en gennemgang af sagen, herunder det medsendte foto, finder nævnet, at det anmeldte forhold vedrørende manglende loftplader ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at forholdet efter nævnets opfattelse kosmetisk ikke går ud over, hvad klageren måtte være forberedt på i en garagebygning, som ikke er godkendt til beboelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S (under konkurs) v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at udgifterne til videreførelse op i tæt forbindelse med undersiden af tagbeklædningen af den gennemgående mur mellem garagen og carporten og beboelsen er omfattet af den udvidede dækning under forudsætning af, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne for kravenes opfyldelse.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

15.

96641

Svend Bjerg Hansen