

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. juni 2022 blev i sag nr. 97023:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 klageskema af 30/6 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skaden vedrører en tilbygning til vores hus, der af flere årsager ikke er egnet til beboelse og hvis byggetekniske og økonomiske værdi må betegnes som minimal. Efter at have konstateret en råds-kade, som foranledigede nærværende skadesanmeldelse, afmonterede vi dele af klinkbeklædningen og kunne konstatere at tilbygningen tilsyneladende er en ombygning af en eksisterende, overdækket terrasse eller lignende. Fundamentet fremstår mangelfuldt udført og komplet uisole-ret og betondækket ligeså. På grund af disse forhold kan der ikke opnås en rumtemperatur over 17 grader ved udetemperaturer omkring frysepunktet, ligesom der er fri adgang for skadedyr. Ef-ter et tilfælde af indtrængende rotter var det skadedyrsbekæmperens vurdering at gentagne an-greb ikke kan forhindres uden at soklens renoveres.

Kort efter anmeldelsen af råds-kaden blev vi opmærksomme på, at tilbygningen, der i følge salgs-opstillingen skulle være 'gennemgribende renoveret i 2003/04', tilsyneladende ikke er godkendt til beboelse. Dette anmeldte vi til Gjensidige, der afviste at dække lovliggørelsen med henvisning til, at vores forsikring ikke dækker ulovlige forhold. Det var dog i samme forbindelse, at vi blev opmærksomme på den ringe byggetekniske værdi af tilbygningen. På daværende tidspunkt havde vi kun boet i huset et halvt års tid og da tilbygningen omfatter et bryggers og et værelse vi pt. bru-ger som viktualierum var vi ikke opmærksomme på at disse umuligt kan opvarmes. Derfor mener vi ikke at Gjensidige kan bruge den manglende ulovlighedsdækning som argument for ikke at dække de faktiske mangler der medfører den ringe byggetekniske værdi som tilbygningen har vist sig at have.

I skrivende stund har Gjensidige erkendt at råds-kaden er dækningsberettiget og tilbudt at dække udskiftning af ramt konstruktions- og beklædningstræ. De har dog nægtet at dække den egentlige skade og årsagen til at konstruktionen blev ramt af råd, nemlig den manglende sokkel og det mangelfuldt udførte fundament og terrændæk. Som det fremgår af vedhæftede udtalelse fra arkitekt og bygningskonstruktør ... vil de omtalte mangler formodes at medføre problemer med fugt, hvilket som bekendt allerede sket. Udover at den foreslåede udbedring ikke vil forhindre fremtidige, tilsvarende råds-kader er samme forhold også årsag til at tilbygningen ikke kan opvarmes og at det vurderes umuligt at forhindre indtrængende skadedyr. Samlet tegner der sig et billede af en bygning af så ringe byggeteknisk værdi at den ingeniør kan betegnes som beboelig.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker dækning af den skade der udgøres af manglende isolering af terrændækket, den fraværende sokkel samt den mangelfulde fundering. Disse forhold har allerede medført den råds-kade som Gjensidige har erkendt er dækningsberettiget, men den foreslåede udbedring vil ikke være tilstrækkelig til at forhindre nye råds-kader endsige at bringe tilbygningen i en sådan tilstand at den samlet kan betragtes som beboelig. Derfor ønsker vi fuld og hel dækning af opgravning samt genetablering af terrændæk, understøbning af fundament efter behov samt etablering af sokkel."

Selskabet har i brev af 6/9 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi sender her vores høringsvar 1 i forbindelse med vores forsikringstagers klage.

Vores forsikringstager [Klager] klager over vi har afvist dækning for lovliggørelse af tilbygning: Sagens fakta Ejendommen er 1877 og tilbygget/inddraget arealer til beboelse ad flere omgange. Den 4. februar 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. april 2017, og tegner samtidig ejerskifteforsikring med standarddækning for en 10 års periode (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapporten

Vi antager umiddelbart at det anmeldte forhold angår den i tilstandsrapporten anførte tilbygning litereret som bygning C, som svarer til bryggers/kontor, jf. plantegning fra 2005 eller tidligere (bilag D). Bygningssagkyndige har ikke anmærket forhold om tilbygningen. Sælger oplyser dog under sine oplysninger under punkt 1.3 og 1.4, at sælger har udført arbejder på bygningerne, bl.a. jf. mangels rapport fra en tidligere ejers ejerskifteforsikringssag.

Overordnet sagsforløb:

Den 21. november 2018 anmelder Klager skade på tilbygning. Der konstateres råd i stolpe og nederste del af trævæg mod terræn. Forholdet anerkendes som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

I forlængelse heraf indhenter Klager tilbud på udbedring (bilag E). Klager bliver i den forbindelse gjort opmærksom på, at tilbygningen ikke er godkendt til beboelse. Klager oplyser, at der ikke kan opnå dispensation til tilbygningen, før tilbygningen opfylder det gældende bygningsreglement, og rejser krav herom overfor ejerskifteforsikringen.

Den 2. april 2020 meddeler taksator, ingeniør ... [Taksator], at den tegnede ejerskifteforsikring ikke dækker ulovlig bygningsindretning og vi derfor ikke kan dække lovliggørelse af bygningen. Vi henviser til korrespondance samt Taksators billeder (bilag F og G).

Efter drøftelse med sin advokat indbringer Klager afgørelsen for Klageansvarlige Enhed [KE] den 14. juni 2021. I svar af 25. juni 2021 fastholder KE afgørelsen (bilagt klagen). Vi henviser i det hele til besvarelsen.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er sikrede som skal dokumentere eller sandsynliggøre at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som dækker aktuelle skader på bygningen eller forhold, som giver 'nærliggende risiko' for skader på bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Klager anfører i klagen, at tilbygningen antagelig er en tidligere overdækket terrasse, som er inddraget i beboelsen. Det forhold, at dele af ejendommen ikke er godkendt til beboelse af byggemyndighederne, opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. ovenfor, men er i øvrigt også undtaget i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 19 litra b, og som også er udtrykt i Ankenævnets praksis.

Forholdet er derimod udtryk for skuffede forventninger, som ikke er udtryk for et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Ad manglende opvarmning

Klager oplyser, at fundament fremstår mangelfuldt og komplet uisoleret og betondækket ligeså, hvorfor der ikke kan opnås en rumtemperatur på over 17 grader. Ligesom der er adgang for skadedyr.

Som anført ovenfor er tilbygningen ikke godkendt til beboelse, og allerede af den grund kan man ikke forvente, at tilbygningens isolering og øvrige udførelse opfylder krav til ejendommen, som er godkendt til beboelse, og dermed kan opvarmes svarende hertil.

På samme måde kan man ikke forvente, at tilbygninger som ikke er godkendt til beboelse, er udført med hindringer for skadedyr.

Vi fastholder, at man ikke kan have en berettiget forventning om, at en overdækket terrasse eller lign. som er inddraget til beboelse uden godkendelse fra byggemyndighederne kan opvarmes til mere end 17 grader eller derover og dermed tjene som sædvanlig og almindelige helårsbeboelse.

Ad udbedring af rådskaden

Vi har meddelt dækning til udbedring af partiel rådskade i træfacade/-beklædning.

Som det fremgår af Taksators billeder (bilag G) er facaden/beklædningen udført mod jord/terræn, og dermed udsat for direkte fugtpåvirkning, hvilket har medført den aktuelle rådskade.

Der vil ske en korrekt og tilstrækkelig udbedring i overensstemmelse med den faktiske konstruktion jf. tilbud fra Klagers tømrer (bilag E).

Ad udtalelse fra Klagers rådgiver (bilagt klagen)

Udtalelsen belyser ikke dækningsberettigende skade eller forhold, som er udtryk for nærliggende risiko for skade nu hen ved 20 år efter konstruktionens antagelig blev inddraget i beboelsen samt henset til konstruktionens karakter.

Sammenfattende må vi konstatere, at den tegnede ejerskifteforsikring ikke dækker lovliggørelse af

ulovlige bygningsindretninger. Hertil kommer, at den aktuelle rådskade i bunden af trævæg/facadebeklædning til en overdækket terrasse, som er inddraget til beboelse uden myndigheds godkendelse, kan ikke begrunde en udbedring, som består i isolering af terrændæk, sokkel og fundering i

øvrigt svarende til en beboelsesbygning.

Vi må herefter fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke kan dække lovliggørelse af bygningen, ligesom Klager ikke har godtgjort, at tilbuddet fra Klagers tømrer ikke er tilstrækkelig til udbedring af den aktuelle rådskade."

Klageren har i brev af 16/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagens fakta

Omend en del detaljer udelades kan vi i brede træk tilslutte os den opsummering af sagens fakta, der fremgår af Gjensidiges høringsvar 1, med én afgørende undtagelse: Sagen handler ikke om dækning af ulovlig bygningsindretning, men derimod manglende bygningsdele, der medfører en væsentligt nedsat brugbarhed af den pågældende tilbygning.

Af sagskorrespondancen fremgår, at undertegnede 3. april 2020 skriver: 'Det er ikke lovligheden af

bygningen der er skaden - det er derimod de manglende indretninger' hvortil taksator samme dato

svarer: 'For at en skade skal være dækket skal der være påvist nævneværdig nedsat brugbarhed [...] Det er min vurdering at tilbygningen kan opvarmes, hvis der suppleres med en varmekilde som tidligere angivet' og videre opsummerer med hvad der må betragtes som det endelige afslag på dækning: 'Forsikringen dækker som sagt ikke ulovlige bygningsindretninger og manglende bygningsdele, skal stadig medføre en nævneværdig nedsat brugbarhed ud over at bygningen ikke er lovlig, for at være dækket.'

Det er altså ikke i overensstemmelse med fakta når Gjensidige i deres høringsvar 1 anfører taksators besked af 2. april som det endelige afslag, der foranlediger vores klage. Vores klage er derimod foranlediget af uddybningen den følgende dag, hvor taksator understreger Gjensidiges vurdering, nemlig at brugbarheden af tilbygningen ikke er nævneværdigt nedsat og at de anmeldte forhold derfor ikke er dækningsberettiget.

Yderligere kommentarer

Ved en gennemgang af sagens dokumenter fremgår det tydeligt at uenigheden mellem undertegnede og Gjensidige består i hvorvidt de dokumenterede mangler (fundering, isolering mv.) med rette kan siges at medføre, at 'tilbygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat' (Gjensidiges formulering). Gjensidige har konsekvent fastholdt at dette ikke er tilfældet – at bygningen kan anvendes til beboelse som anført i salgsannoncen og tilstandsrapporten og at skaden derfor ikke er dækningsberettiget. Derfor må vi betragte det som et nybrud at Gjensidige i deres høringssvar 1 medgiver, at brugbarheden er nedsat, og nu pludselig 'fastholder [sic], at man ikke kan have en berettiget forventning om, at [tilbygningen kan] tjene som sædvanlig og almindelige Helårsbeboelse'. Der er tale om en komplet kovending; høringssvaret kan ikke læses anderledes end at Gjensidige nu pludselig mener at den pågældende tilbygning slet ikke er omfattet af policen som beboelsesareal. Det kommer selvsagt meget bag på os hvis det skulle være tilfældet.

For en god ordens skyld skal vi understrege, at der aldrig har hersket tvivl om, at den pågældende tilbygning, er en del af ejendommens beboelsesareal:

- Af salgsfremstillingen (Bilag H) omtales en 'tilbygning med et godt lyst kontor/vær. Med egen adgang samt et godt bryggers og endnu et værelse med gulvvarme. Denne afdeling kunne sagtens bruges til den store teenager, au pair pigen eller lign.'
- Af BBR fremgår det, at arealet er medregnet som beboelse.
- Tilstandsrapporten betegner anvendelsen som 'Beboelse – tilbygning'
- Den manglende lovliggørelse fremgår ikke af salgsdokumenterne – det kunne først konstateres efter henvendelse til kommunen

Vores opsummering

Da vi i foråret 2017 købte ejendommen på ... var det en væsentlig faktor at huset havde en tilbygning med værelse med egen adgang og bryggers med mulighed for at etablere tekøkken. Denne tilbygning, forventede vi, kunne fungere som selvstændig bo-enhed for en teenager eller potentielt udlejes, og det var da også netop sådan den blev præsenteret i salgsmaterialet og på fremvisningerne. Som det fremgår af taksators billedrapport (bilag G) anvendte vi efter overtagelsen værelset til opbevaring og viktualierum og var derfor ikke opmærksomme på at det umuligt kan opvarmes til komforttemperatur. Først da vi konstaterede råd i beklædningen og konstruktionen gik det op for os, at den byggetekniske værdi af tilbygningen er meget, meget ringe. Som godtgjort andetsteds er det praktisk tæt på umuligt at bringe den til en tilstand hvor den bliver egnet til beboelse og lader sig opvarme. Dette forhold har Gjensidige indtil deres høringssvar 1 til nærværende klage nægtet at anerkende – derimod har de fastholdt at bygningens brugbarhed ikke er væsentligt nedsat af de dokumenterede forhold. I høringssvaret har Gjensidige tilsyneladende skiftet mening; nu anfægtes det ikke længere at brugbarheden er nedsat, men der stilles pludselig spørgsmålstejn ved hvorvidt vi overhovedet kan have en 'berettiget forventning' om at tilbygningen kan anvendes til beboelse.

Det må siges at være et højst besynderligt argument som Gjensidige pludselig er kommet på og desuden i modstrid med deres egen taksator der gang på gang og i overensstemmelse med salgsmaterialet har argumenteret for netop tilbygningens egnethed som beboelse. Vi hæfter os ved den komplette mangel på dokumentation eller anden sandsynliggørelse af på hvilken baggrund vi på overdragelsestidspunktet skulle have haft grund til at betvivle, at den omtalte tilbygning skulle være

egnet (og godkendt) til beboelse. Uden en sådan håndgribelig sandsynliggørelse må vi konstatere, at Gjensidige ikke har haft grundlag til at afvise dækning af de mangeartede og alvorlige forhold der

som dokumenteret har nedsat brugbarheden af tilbygningen væsentligt."

Selskabet har i brev af 11/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi oplyse, at vi ikke har ændret tilgang, ligesom vores vurdering af sagen er uændret.

Ad tidligere overdækket terrasse/skur

Den anmeldte bygning er muligt en tidligere overdækket terrasse eller et skur, som på et tidspunkt er inddraget i ejendommens øvrige beboelsesareal uden byggetilladelse/myndigheds godkendelse. Tidligere ejer har heller ikke af egen drift udført ændringen med respekt for de daværende gældende krav i bygningsregulativet om fundering, sokkel og isolering i terrændæk.

Bygningen fremstår herefter som en ulovlig bygningsindretning både i forhold til byggelovgivningen samt ejerskifteforsikringen. Byggeteknisk har bygningen karakter af en overdækket terrasse/skur, som er indrettet og anvendes som et tillæg til beboelsen uden at bygningen opfylder lovgivers krav til beboelsesbygning.

I forhold til ejerskifteforsikringen er bygningen meddækket under policen som bygningen fremstår og med den byggetekniske værdi bygningskonstruktionen faktisk fremstår med: en overdækket terrasse/skur om er indrettet og anvendt som et tillæg til beboelsen, men uden at være ud-, opført og godkendt til beboelsesbygning.

Med udgangspunkt i dette har vi meddelt dækning til udbedring af rådskade i træfacadebeklædningen.

Som taksator har gjort gældende under sagen, kan vi ikke tilbyde at lovliggøre bygningens fundering, sokkel samt isolere terrændæk, da ejerskifteforsikringen ikke dækker lovliggørelse (ulovlig bygningsindretning).

Udførelsen uden fundering, sokkel samt isoleret terrændæk er heller ikke udtryk for 'manglende bygningsdel', jf. skadebegrebet, allerede fordi bygningsdelenes fravær ikke er udtryk for en mangel i den ikke godkendt beboelsesbygning, jf. gældende praksis. Derimod er forholdet blot udtryk for hvad bygningen faktisk, idet bygningen konstruktionsmæssigt ikke er op- og udført som en beboelsesbygning, jf. krav i byggelovgivningen samt bygningsregulativ.

Ad nedsat brugbarhed

Som anført tidligere skal vi som ejerskifteforsikring alene forholde os til hvorledes bygningen faktisk fremstår byggeteknik, altså her en overdækket terrasse/skur, som er indrettet og anvendes som en del af boligarealet uden myndighedsgodkendelse eller i øvrigt at være opført/ombygget jf. krav til beboelsesbygning.

Vi kan konstatere, at sælger har anvendt denne del af ejendommen som et tillæg til beboelsen, ligesom Klager siden deres overtagelse i april 2017 også har anvendt denne del af ejendommen som et tillæg til beboelsen.

Det er vores opfattelse, at bygningen fortsat kan anvendes som sådan, og med de forventninger man med rettet kan have til en bygning, som ikke er ud- og opført som en godkendt beboelsesbygning.

Ad Klagers forventninger til ejendommen

Dokumenter i form af salgsopstilling, BBR, tilstandsrapport, manglende lovliggørelse jf. ejendommens byggesagsarkiv eller andre dokumenter fra ejendomshandlen er ikke dokumenter, som i sig selv forpligtiger ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringens dækning er reguleret i de gældende forsikringsbetingelser (bilag C).

Det forhold, at Klager via ejendomshandlens dokumenter bliver efterladt med en forståelse af, at ikke godkendte bygningsindretninger er myndighedsgodkendt til beboelse er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Som nævnt i høringssvar 1 er disse forhold derimod udtrykt for skuffede forventninger, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det tilkommer ikke os som ejerskifteforsikring at vurdere om køber gennem ejendommens dokumenter burde have fået en forståelse af ejendommens faktiske karakter eller om der på anden måde kan rejses krav overfor sælger/berigtigende advokat. Vi kan blot konstatere, at købsaftalen (bilag H) tilsyneladende indeholder oplysninger om tidligere sag, om netop det anmeldte forhold, jf. købsaftalens punkt 11. Ligesom købsaftalen angiver, at der er udleveret oplysninger fra ejendommens byggesagsmappe, som også er tilgængelig på Weblager. Vi vedlægger brev fra tidligere ejer (bilag I) fra det sagskompleks, som også indeholdt plantegning fra bilag D, og som skulle være udleveret i forbindelse med ejendomshandlen."

Til dette har klageren fremsendt brev af 28/10 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Efter at have modtaget Gjensidiges høringssvar 2 skal vi her komme med vores kommentarer. Indledningsvis vil jeg dog understrege to forhold, som vi agter at underbygge yderligere nedenfor:

1. Der kan ikke herske tvivl om, at den omstridte tilbygning umiddelbart fremstår, og tilsyneladende er blevet anvendt af sælger som beboelse. Det er uklart på hvilket grundlag Gjensidige kan påstå, 'at sælger har anvendt denne del af ejendommen som et tillæg til beboelsen', men bl.a. salgsmateriale, møblering, fremvisninger samt naboers beretninger til os tyder på, at postulatet er fremsat uden grundlag i fakta.

2. Gjensidige har de facto anerkendt ovenstående i deres hidtidige sagsbehandling. Blandt adskillige mundtlige og skriftlige tilkendegivelser af dette skriver taksator ... i en besked dateret 3. april 2020 (bilag F):

'For at en skade skal være dækket skal der være påvist nævneværdig nedsat brugbarhed og tilbygninger [SIC] er blevet merisoleret og forbedret af tidligere ejer [...]. Det er min vurdering at tilbygningen kan opvarmes, hvis der suppleres med en varmekilde som tidligere angivet [...]. Forsikringen dækker som sagt ikke ulovlige bygningsindretninger og manglende bygningsdele, skal stadig medføre en nævneværdig nedsat brugbarhed ud over at bygningen ikke er lovlig, for at være dækket.' (vores fremhævninger) Det er med andre ord alene den formelle ulovlighed, der her

vurderes som problematisk, hvorimod brugbarheden fsva. tilbygningens egnethed som beboelse ikke vurderes at være 'nævneværdig nedsat'.

Tilbygningens karakter

Når Gjensidige i sine høringssvar insisterer på, at den omstridte tilbygning skulle fremstå som et 'skur' har dette intet belæg i virkeligheden; det omtalte værelse er udført med massive plankegulve med gulvvarme, hvidmalede gipsvægge og var ved fremvisningerne møbleret med blandt andet en dobbeltseng. Bryggerset fremstår ligeledes med hvidmalede gipsvægge, nyere indbygningsskabe af mærket Designa samt gulve med klinkebelægning af antik marmor. Udvendigt fremstår bygningen med en nyere læketræsbeklædning, der tilsyneladende er professionelt udført. Der er således intet synligt, der umiddelbart tilsiger, at tilbygningen skulle være af så ringe byggeteknisk værdi, som det desværre skulle vise sig ved nærmere undersøgelse.

Tilbygningens brugbarhed

Som vi læser Gjensidiges høringssvar til nærværende sag betvivler de ikke længere, at den omtalte tilbygning rent faktisk er uegnet som beboelse qua manglende bygningsdele som f.eks. fundament, isolering mv. Derfor vil vi ikke yderligere underbygge dette i det nærværende høringssvar men blot

henvise til vores anmeldelse og sagskorrespondancen samt til vores ankeskrivelse og udtalelsen fra

vores byggetekniske rådgiver. Hvorvidt sælger rent faktisk har anvendt den omtalte tilbygning som

helårsbeboelse har vi ikke mere belæg for at udtale os om end Gjensidige har. Vi har efter overtagelsen af ejendommen fundet opmagasinerede, transportable el-radiatorer og kan spekulere i om disse har været anvendt til at opnå komforttemperatur i værelset, men som redegjort for andetsteds kan dette i sig selv ikke siges at gøre bygningen egnet til beboelse.

Forventninger til ejendommen

Gjensidige antyder i deres høringssvar, at vi burde have været bekendte med det anmeldte forhold i kraft af en tidligere sag der er omtalt i købsaftalen.

Det er korrekt, at det af handlens dokumenter fremgår, at tidligere ejer har haft en forsikringssag vedrørende bygningens ulovlige inddragelse i beboelsen på opførelsestidspunktet. Det er også korrekt, at der i den forbindelse er udfærdiget en besigtigelsesrapport der omtaler en række byggetekniske mangler ved hele ejendommen, herunder den for nærværende sag vedkommende tilbygning. Disse oplysninger gav os ifbm. handlen anledning til at entrere med ingeniør ..., der gennemlæste de pågældende dokumenter og bistod os ved en fremvisning af ejendommen 1/11 2016 jf. vedlagte faktura fra den rådgivende ingeniørvirksomhed ... (Bilag J). Der kunne ikke umiddelbart konstateres byggetekniske mangler ved fremvisningen, men på opfordring af omtalte rådgiver udfærdigede vi en række uddybende spørgsmål til de angiveligt kritiske forhold, der fremgår af den omtalte rapport.

Sælgers svar er vedlagt (bilag K) men kan opsummeres som en erkendelse af, at rapporten på væsentlige punkter er overdrevet med det formål at gennemtvinge et krav mod sælgers forsikrings-selskab samt at den på adskillige områder er decideret fejlbehæftet. Derudover gennemgår sælger i sit svar de af os fremhævede forhold enkeltvis og redegør enten for, at det pågældende forhold ved nærmere undersøgelse har vist sig ikke at være problematisk, eller for hvorvidt det pågældende forhold er udbedret eller ej. Sælgers svar foranledigede os til at arrangere endnu en besigtigelse medio december 2020, denne gang med arkitekt og byggesagkyndig ... for ved samme

lejlighed at få en anden fagpersons vurdering af ejendommens stand (faktura vedlagt som bilag L). Vi fik desuden stråtaget eftersat af Tækkemand ... For begge rådgiveres vedkommende gjaldt, at de fandt sælgers redegørelse troværdig; således stod vi tilbage med en klar opfattelse af, at der i den omtalte besigtigelsesrapport var smurt endog meget tykt på i håb om at opnå størst mulig dækning, og vi valgte at acceptere de få forhold som sælger erkendte var reelt kritiske men endnu ikke udbedrede. Det skal for en god ordens skyld nævnes, at flere af disse forhold er blevet udbedret for vores egen regning efter overdragelsen, således har vi blandt andet renoveret stråtaget og efterisoleret taget i den (for denne sag uvedkommende) østvendte tilbygning.

I relation til den (for ankesagen relevante) vestvendte tilbygning har sælgers beskrivelse af adskillige forhold, der ikke kunne undersøges uden destruktive indgreb, senere vist sig ikke at være retvisende. Blandt andet kan nævnes at funderingen er stærkt mangelfuld, at isolering af terrændækket er mangelfuld og visse steder helt fraværende samt at konstruktionen er udført under terræn uden tilstrækkelig fugtsikring f.eks. i kraft af en sokkel.

Fsva. lovliggørelsen af bygningen som beboelse forespurgte vi før underskrivelsen af købsaftalen hos ... kommunes tekniske forvaltning, hvor ingeniør ... bekræftede, at den relevante tilbygning var godkendt til beboelse (bilag M). Dette skulle ligeledes vise sig ikke at være korrekt.

Afsluttende bemærkninger

Denne sag er for os at se indbegrebet af hvorfor man som boligkøber vælger at tegne en ejerskifteforsikring: Vi har nøjsomt og bistået af adskillige juridiske og byggetekniske rådgivere gennemgået handlens dokumenter og grundigt besigtiget ejendommen, stillet opklarende spørgsmål og lavet opfølgende undersøgelser. Alligevel har det vist sig, at den tilbygning vi påtænkte at bruge som værelse til ... ikke er egnet til menneskelig beboelse på grund af en meget ringe byggeteknisk værdi af bygningen og adskillige beskadigede eller manglende bygningsdele f.eks. fundament og isolering.

Gjensidige har i første omgang afvist, at de anmeldte forhold skulle være dækningsberettigede med henvisning til, at de angiveligt ikke skulle medføre en 'væsentlig nedsat brugbarhed' af beboelsesarealet. Efter vi har indklaget dette afslag for ankenævnet for forsikring har Gjensidige dog erkendt at tilbygningen ikke er egnet til beboelse, men i stedet argumenteret for at tilbygningen har 'karakter af en overdækket terrasse/skur'. Denne karakteristik, der tilsyneladende er blevet formuleret i Gjensidiges klageafdeling, stemmer ikke overens med virkeligheden. Dette understøttes af, at den eneste repræsentant for Gjensidige der har besigtiget bygningen, taksator ..., vedholdende har argumenteret for at tilbygningen netop er egnet til beboelse.

På det rent personlige plan vil vi afslutningsvis bemærke, at det forekommer os stærkt besynderligt

at Gjensidige, tilsyneladende efter forgodtbefindende, mener sig berettiget til at vælge hvilke dele af vores hus der retfærdigvis kan betragtes som beboelse. Vi ser intet som helst faktisk grundlag for at den pågældende tilbygning skulle indtage en anden status end resten af ejendommen. Den ringe byggetekniske værdi, der helt givet først kunne konstateres efter destruktive indgreb i vægge,

ydermure og gulve, er jo netop det forhold vi anmelder. At Gjensidige på den ene side anerkender forholdet som dækningsberettiget for så vidt der er tale om beboelse, mens de på den anden side bruger samme forhold til at afvise at der er tale om beboelse, har vi meget svært ved at se det rimelige i."

Hertil har selskabet i brev af 22/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi gentage, at vi har behandlet og meddelt dækning i overensstemmelse med hvad det anmeldte berettiger til i forhold til den faktiske konstruktion og gældende forsikringsbetingelser.

Vi må afvise, at vi under sagen har udtrykt at Klager skulle være berettigede til en dækning, som går videre end det allerede meddelte, ligesom vi ikke deler Klagers fortolkning af ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi henviser i det hele til høringssvar 1 og 2.

Ad Tilbygningens karakter

Det anførte kan ikke føre til en ændret vurdering. Vi henviser til de tidligere høringssvar.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at vi under sagen ikke har forhold os nærmere til de nævnte bygningsdele i bygning litra C, vi kan dog konstatere, at tilstandsrapporten ikke omtaler gulvvarme (bilag A, side 19).

Ad Tilbygningens brugbarhed

Vi skal blot forholde os til hvorledes litra C byggeteknisk fremstår.

Ad Forventninger til ejendommen/Afsluttende bemærkninger

Som tidligere oplyst hæfter ejerskifteforsikringen alene i overensstemmelse med den indgåede forsikringsaftale udtrykt i forsikringsbetingelserne. Vi skal således alene forholde os til om der foreligger dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.

Ejerskifteforsikringen hæfter således ikke for rigtigheden eller kvaliteten af oplysninger fra sælger, købers rådgivere, Kommunen eller andre.

Udover den anmeldte råds-kade i træbeklædning, har vi ikke anerkendt andre forhold som dækningsberettigende – hverken helt eller delvist.

Sidst skal vi blot anføre, at vi forholder os til sagens faktuelle oplysninger, vi beklager hvis Klager har en anden opfattelse."

Heroverfor har klageren i brev af 5/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest må vi konstatere at Gjensidige tilsyneladende har misforstået hvilken tilbygning sagen omhandler, når de i deres høringssvar henviser til litra C jf. tilstandsrapporten. Derfor skal vi

for en god ordens skyld slå fast, at denne sag omhandler tilbygningen mod vest, der i tilstandsrapporten (bilag A) omtales som litra B og jf. samme er på 34 km², opført i 1970 og angiveligt renoveret ad flere omgange, senest i 2013. Modsat hvad Gjensidige skriver fremgår det klart af tilstandsrapporten s. 19 at den pågældende bygning har gulvvarme, bygningen omtales flere steder eksplicit som beboelse og det ses at den 'fremtræder generelt i god stand' (bilag A, s. 11).

Dernæst er det på sin plads med en præcisering: Vi har i tidligere høringssvar samt til Gjensidige oplyst at tilbygningen ikke er godkendt til beboelse. Dette er ret beset vores lægmandsudlægning af en korrespondance med Ingeniør ..., ... Kommune. Det forholder sig således, at sælger efter at have foretaget visse renoveringer på tilbygningen ansøgte og 11/7 2013 tilkendtes byggetilladelse til at inddrage tilbygningen til beboelse (bilag N). Ansøgningen godkendtes efter BR10 og under forudsætning af at 'arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende love, forskrifter, SBI-anvisninger og bestemmelser samt de oplysninger, der er givet i ansøgningen og på de godkendte tegninger'. Som godtgjort andetsteds er det vores rådgivers vurdering at disse forudsætninger ikke er imødekommet. Efter gennemlæsning af vores hidtidige høringssvar må vi erkende at overstående ikke fremgår tydeligt, og det skal vi være de første til at beklage. Dog håber vi at det kan bidrage til at underbygge vores argument om, at tilbygningen indgår som en fuldgyldig og central del af beboelsen og derfor bør dækkes som sådan."

Selskabet har herefter i brev af 10/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi straks anføre, at det er undertegnede, som ukorrekt har angivet det omhandlede bygning som litra C, som skyldes en slåfejl. Som anført af Klager omhandler klagen litra B, som dog skulle svare til bryggers/kontor i bilag D, og som ellers oplyst i høringssvar 1:

'Vi antager umiddelbart at det anmeldte forhold angår den i tilstandsrapporten anførte tilbygning literet som bygning C, som svarer til bryggers/kontor, jf. plantegning fra 2005 eller tidligere (bilag D). Bygningssagkyndige har ikke anmærket forhold om tilbygningen. Sælger oplyser dog under sine oplysninger under punkt 1.3 og 1.4, at sælger har udført arbejder på bygningerne, bl.a. jf. mangels rapport fra en tidligere ejers ejerskifteforsikringssag'

Vi skal præcisere, at litra B er udført med gulvvarme i modsætning til litra C (høringssvar 3). Den fejlagtige anførte literering har ikke betydning for svarskifterne, idet gulvvarmen i sig selv ikke har betydning for ejendommens status. Tidligere høringssvars vurderinger og betragtninger står fortsat ved magt.

Undertegnede beklager slåfejlen.

Ad byggetilladelse, litra B

Klager anfører, at den omhandlede bygning senest er renoveret i 2013, ligesom Klager vedlægger byggetilladelse af 11. juli 2013.

En byggetilladelse er alene udtryk for, at den pågældende bygning kan godkendes som beboelse, hvis krav i byggetilladelsen efterkommes.

Konkret er kravene i byggetilladelsen ikke efterkommet og de 35 m² skur/hobbyrum er derfor ikke godkendt som en del af beboelsen.

Det forhold, at de to rum fremstår som en del af beboelsen og anvendes som sådan, kan ikke føre til at rummene får status som godkendte beboelsesrum.

Vi må derfor fortsat fastholde det allerede anførte i tidligere høringssvar."

Ankenævnet for Forsikring

12.

97023

Hertil har klageren i brev af 18/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal vi for en god ordens skyld påpege, at såvel litra B som litra C er udført med gulvvarme, omend misforståelsen er tilgivelig da gulvvarmen i litra C af uransagelige årsager er ikke er nævnt tilstandsrapporten.

Den omtalte bygningstilladelse (bilag N) er alene en lovliggørelse, udstedt af ... kommune på baggrund af en besigtigelse ved kommunens sagsbehandler, ingeniør ... Det forekommer besynderligt, at en bygning der i alle henseender umiddelbart ses at opfylde betingelserne for lovliggørelse, ikke skulle være dækket af ejerskifteforsikringen som en del af beboelsesarealet. De mangler, vi har konstateret og anmeldt, skyldes tilsyneladende en grov tilsidesættelse af god håndværkerskik. Under normale omstændigheder må sådanne forhold antages at være dækningsberettiget såfremt det, som her, opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Gjensidige argumenterer for, at det dårligt udførte håndværk i sig selv gør, at bygningen ikke kan betragtes som beboelse og at forholdet derfor ikke er dækningsberettiget. Det er altså den mangelfulde renovering, der i sig selv medfører, at samme mangelfulde renovering ikke skulle være dækningsberettiget. Det forekommer at være et cirkulært argument som, hvis ankenævnet for forsikring skulle vælge at lægge det til grund for deres afgørelse, tilsyneladende åbner en ladeport for at undslå sig at dække en lang række åbenbart dækningsberettigede forhold. Vi håber og tror på at nævnet er enige i denne betragtning og derfor vil give os medhold i vores klage."

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

Af byggetilladelse af 11/7 2013 fremgår det bl.a.:

"BYGGETILLADELSE

By og Miljø meddeler hermed byggetilladelse til Inddragelse af 35 m² skur/hobbyrum til beboelse på ejendommen: ...

Vi modtog ansøgningen den 11.7.2013. ... godkender det ansøgte efter BR10.

Det er en forudsætning for tilladelsen, at arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende love, forskrifter, SBI-anvisninger og bestemmelser samt de oplysninger, der er givet i ansøgningen og på de godkendte tegninger.

Byggeriet skal påbegyndes senest 1 år efter udstedelsen af byggetilladelsen. Herefter bortfalder byggetilladelsen uden yderligere varsel.

... påtager sig intet erstatningsansvar i tilfælde af, at der på ejendommen skulle hvile private servitutter, som strider mod byggeriet."

Af mail fra klageren til kommunen af 20/10 2016 fremgår det bl.a.:

"Tak for en behagelig og informativ telefonsamtale forleden vedr. de mange tidligere sager på ejendommen ... Som aftalt skriver jeg til dig for at indhente dokumenterne vedr. lovliggørelsen af tilbygningen mod vest (på den side af ejendommen der vender mod vejen). Den anden tilbygning

Ankenævnet for Forsikring

13.

97023

(i retning mod søen) nævnte du at der var søgt byggetilladelse til forud for opførelsen, men jeg kan ikke huske om du sagde at den var godkendt til beboelse?"

Af mail fra kommunen til klageren af 20/10 2016 fremgår det bl.a.:

"Hej [klageren]

Vedsendte er lovliggørelsen af tilbygningen mod vejen. Tilbygningen mod søen er ligeledes godkendt til beboelse."

Af tilstandsrapporten af 4/2 2017 fremgår det bl.a.:

"

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etagér ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1877	1	82	0	0	82	0
2	B	Beboelse - tilbygning	1970	1	34	0	0	34	0
3	C	Beboelse - tilbygning	2002	1	40	0	0	40	0
4	D	Udhus/skur	1970	1	16	0	0	0	0

...

B Beboelse - tilbygning

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

3. Vinduer og døre

3. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler

4. Ingen bemærkninger

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

ca 11 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

2007-2015

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? JA

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Ja, jeg har selv, med hjælp fra sagkyndig murermester renoveret og forbedret huset i væsentlig grad. Udført udbedringer i henhold til mangelrapport udarbejdet ifb med ejerskiftesag. Udbedret fundament, isolering og mangler i henhold til rapport med undtagelse af enkelte elementer som varmhætter over spots og isolering i loft i stue.

1.4

Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? JA

Hvis ja, hvilke?

bygning mod øst og yderste bygning mod vest"

Af mail fra klagerens rådgiver til klageren af 6/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Efter min vurdering baseret på hvordan byggeriet reelt er opbygget er der stor sandsynlighed for det ikke opfylder BR10 kravene som beskrevet i tidligere mail. Ud fra boreprøve prøven i terrændækket mangler der isolering, enten helt eller i hvert fald ikke i påkrævet tykkelse iht til BR10 kravene for tilbygninger. Den eneste måde at udbedre terrændækket er at bryde det op og udlægge tilstrækkelig isoleringslag og nyt betondæk.

Gældende for ydervæggene, vil det være lettere at udbedre så det opfylder kravene for tilbygninger i BR10, enten ved at isolere udvendigt eller indvendigt. Yderligere vedrørende ydervæggene, så er træbeklædningen ikke ventileret som ellers er beskrevet i godkendt byggeansøgning. Det er god byggeskik at ventilere træbeklædning for at undgå råd og fugt problemer.

Som tidligere beskrevet så er soklen/fundamentet ikke udført korrekt byggeteknisk, og man vil kunne formode inden for få år at det vil skabe problemer indvendigt i form af fugt og skimmel. Derudover så er sokkelopbygning formentlig ikke udført med tilstrækkelig kuldebrosopbygning som er et krav i BR10 vedrørende linietab langs fundament og terrændæk, samt manglende fugtsikring. Udbedring af soklen er svær i forhold til kuldebrosafbrydelse, som man kan isolere og pudse udvendigt med en afdækning i toppen, men ikke en optimal løsning.

Min umiddelbare vurdering er at terrændækket er det som er mest kritisk, da det umiddelbart ikke er isoleret, med mindre det viser sig at betonfundamentet ikke er funderet ned i min. 90 cm. Dernæst soklen, få det tæt for at undgå fugt og vandindtrængen og måske bedre isoleret. Ydervæggene er isoleret, men ikke tilstrækkeligt ift BR10. De isolere nogenlunde, ikke dårligt, men heller ikke optimalt.. Taget vurderes til at være ok.

Økonomisk vil det formentlig ikke kunne svare sig at nedrive tilbygningen, men i stedet udbedre de mest kritiske bygningsdele, som fx terrændækket og soklen. Byggeteknisk vil den bedste løsning være at rive ned og bygge det korrekt op fra bunden af, og sørge for der er fugtsikret og funderet ordentligt, isoleret gulv, væg og tag tilstrækkeligt, samt ventilere facade og tag efter god byggeskik. At nedrive og bygge op på ny vil overslagsmæssigt koste ca 600.000 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

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, deformation, 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 offentligtretlige 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.

...

k Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1877 med to tilbygninger, hvoraf den ene er fra 1970 – den 1/6 2017. I forbindelse med, at klageren indhentede et tilbud på udbedring af en dækningsberettigende rådskafe i tilbygningen, blev klageren gjort opmærksom på, at tilbygningen ikke var godkendt til beboelse. Klageren kræver, at selskabet dækker "den skade der udgøres af manglende isolering af terrændækket, den fraværende sokkel samt den mangelfulde fundering."

Klageren har anført, at der ikke kan opnås en rumtemperatur på over 17 grader, når der er ude-temperaturer omkring frysepunktet, da fundamentet fremstår mangelfuldt udført og uisolaret ligesom betondækket. Klageren har oplyst, at en skadedyrsbekæmper har fortalt – i forbindelse med at der var et tilfælde af indtrængende rotter – at dette ikke kan forhindres, uden at soklen renoveres. Klageren har anført, at der tegner sig et billede af en bygning af så ringe byggeteknisk værdi, at den ikke kan betegnes som beboelig. Klageren har anført, at sagen handler om manglende bygningsdele, der medfører en væsentligt nedsat brugbarhed af tilbygningen. Klageren har oplyst, at det var en væsentlig faktor i forbindelse med huskøbet, at huset havde en tilbygning med værelse med egen indgang, da denne kunne fungere som selvstændig enhed til teenager eller udlejning. Klageren har påpeget, at værelset i tilbygningen er udført med massive plankegulve med gulvvarme og hvidmalede gipsvægge, og at der ikke umiddelbart er noget, der tilsiger, at tilbygningen er af så ringe byggeteknisk værdi, som det har vist sig. Klageren har anført, at han inden han underskrev købsaftalen undersøgte ved kommunen, hvorvidt tilbygningen var godkendt til beboelse, hvilket klageren blev oplyst, at den var.

Selskabet har afvist at dække lovliggørelse af tilbygningen. Selskabet har anført, at tilbygningen ikke er godkendt til beboelse, og at man af den grund ikke kan forvente, at tilbygningens isolering og øvrige udførelser opfylder krav til ejendomme, som er godkendt til beboelse. Selskabet har anført, at udtalelsen fra klagerens rådgiver ikke belyser dækningsberettigende skade eller forhold, som er udtryk for nærliggende risiko for skade hen ved 20 år efter, konstruktionen antagelig blev inddraget i beboelsen. Selskabet har anført, at tilbygningen byggeteknisk har karakter af en overdækket terrasse/skur, der er indrettet og anvendes som et tillæg til beboelsen, uden at bygningen opfylder lovgivers krav til beboelsesbygninger.

Det fremgår af mail fra klagerens rådgiver til klageren af 6/2 2021, at "efter min vurdering baseret på hvordan byggeriet reelt er opbygget er der stor sandsynlighed for det ikke opfylder BR10 kravene som beskrevet i tidligere mail. Ud fra boreprøve prøven i terrændækket mangler der isolering, enten helt eller i hvert fald ikke i påkrævet tykkelse iht til BR10 kravene for tilbygninger. Den eneste måde at udbedre terrændækket er at bryde det op og udlægge tilstrækkelig

isoleringslag og nyt betondæk. Gældende for ydervæggene, vil det være lettere at udbedre så det opfylder kravene for tilbygninger i BR10, enten ved at isolere udvendigt eller indvendigt. Yderligere vedrørende ydervæggene, så er træbeklædningen ikke ventileret som ellers er beskrevet i godkendt byggeansøgning. Det er god byggeskik at ventilere træbeklædning for at undgå råd og fugt problemer. Som tidligere beskrevet så er soklen/fundamentet ikke udført korrekt byggeteknisk, og man vil kunne formode inden for få år at det vil skabe problemer indvendigt i form af fugt og skimmel. Derudover så er sokkelopbygning formentlig ikke udført med tilstrækkelig kuldebrosopbygning som er et krav i BR10 vedrørende linietab langs fundament og terrændæk, samt manglende fugtsikring. Udbedring af soklen er svær i forhold til kuldebrosafbrydelse, som man kan isolere og pudse udvendigt med en afdækning i toppen, men ikke en optimal løsning. Min umiddelbare vurdering er at terrændækket er det som er mest kritisk, da det umiddelbart ikke er isoleret, med mindre det viser sig at betonfundamentet ikke er funderet ned i min. 90 cm. Dernæst soklen, få det tæt for at undgå fugt og vandindtrængen og måske bedre isoleret. Ydervæggene er isoleret, men ikke tilstrækkeligt ift BR10. De isolere nogenlunde, ikke dårligt, men heller ikke optimalt.. Taget vurderes til at være ok. Økonomisk vil det formentlig ikke kunne svare sig at nedrive tilbygningen, men i stedet udbedre de mest kritiske bygningsdele, som fx terrændækket og soklen. Byggeteknisk vil den bedste løsning være at rive ned og bygge det korrekt op fra bunden af, og sørge for der er fugtsikret og funderet ordentligt, isoleret gulv, væg og tag tilstrækkeligt, samt ventilere facade og tag efter god byggeskik. At nedrive og bygge op på ny vil overslagsmæssigt koste ca 600.000 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, at forsikringen dækker "Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele." Det fremgår videre af punkt 19 b, 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." og efter punkt 19

k ikke "køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. punkt 18.3."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tilbygningen – udover hvad selskabet har anerkendt – der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at tilbygningen efter det oplyste for nævnet er en sekundær bygning, der ikke er godkendt til beboelse, og at forsikringen ikke dækker klagerens skuffede forventninger med hensyn til, hvad tilbygningen kan anvendes til, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19 k. Nævnet bemærker, at den omstændighed, at tilbygningen umiddelbart fremtræder som en del af ejendommens beboelsesdel, ikke kan føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tilbygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende sekundære bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. De af klagerens rådgivers oplyste forhold vedrørende tilbygningen opfylder ikke i sig selv basisejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold, ligesom forsikringen ikke dækker lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19 b.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

97023

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.



Jens Kruse Mikkelsen
formand