

### **Kort resumé**

*Ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning skulle dække, at en udestue ikke var udført i overensstemmelse med bygningsreglements krav til beboelsesrum. Herved henvist til, at en oplysning fra sælgers advokat om, at udestuen indgik i beboelsen, ikke var en egentlig garanti, hvorfor køber ikke først skulle rette sit krav mod sælger, og til, at køber efter angivelserne i tilstandsrapporten m.m. havde måttet forvente, at udestuen opfyldte bygningsreglements krav til beboelsesrum. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække et eventuelt værditab som følge af, at udestuen af andre grunde eventuelt ikke kunne godkendes til beboelse, men skulle alene dække udgiften til ombygning i overensstemmelse med bygningsreglementet.*

### **Kommentar**

1) Sagen angik et rum, som sælger havde brugt til beboelse, og som ved salget var indgået som en del af beboelsen, selvom det kun var godkendt som udhus. Et sådant rum er ikke en ulovlig bygningsindretning i sig selv, og det er kun brugen som beboelsesrum, der er ulovlig. I kendelsen her har ankenævnet imidlertid fastslået, at en ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger skal dække udgiften til at få et sådant rum til at opfylde bygningsreglementets krav til beboelsesrum.

2) Ankenævnet fastslog, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække et eventuelt værditab, men alene skulle dække udgiften til opfyldelse af bygningsreglementet.

Denne afgørelse sigtede efter det foreliggende til, at udestuen som følge af sin placering i forhold til skellet muligvis ikke kunne godkendes til beboelse, selvom den blev ombygget til at opfylde bygningsreglementets krav til beboelsesrum. Afgørelsen er ikke begrundet, og realiteten synes nærmest at være, at ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning ikke skulle dække, at bygningen eventuelt var placeret for tæt på skel. Dette forekommer lidt overraskende, da en placering for tæt på skel vel lige så meget er en ulovlighed som en for lav loftshøjde.

3) Ejerskifteforsikringen skal ikke dække forhold, som køber har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands, dvs. først og fremmest sælgers, garanti (5. led i punkt 2 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra e, i bilag 1 til BKDF2).

Om der foreligger garanti, kan ikke være et forsikringsretligt spørgsmål, men må afhænge af de almindelige obligationsretlige regler om, hvad der skal til for at anse en erklæring fra garanti. I sagen her forelå der en erklæring fra sælgers advokat om, at tilbygningen var registreret som beboelse. Erklæringen var afgivet på foranledning af købers advokat. Efter de almindelige obligationsretlige regler om garanti skulle erklæringen formentlig anses som garanti fra sælger for, at tilbygningen var godkendt til beboelse. Ankenævnet fandt imidlertid, at erklæringen ikke kunne anses som en

egentlig garanti. Ankenævnets udtalelse herom er ikke begrundet, så det kan ikke ses, hvad ankenævnet lagde vægt på i sammenhængen.

### **Resumé**

Hus fra 1970, købt 2001. Køber tegnede ejerskifteforsikringen med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretning. I tilstandsrapporten og forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen var en udestue medtaget i beboelsesarealet. På et tidspunkt ville køber udskifte taget på en tilbygning, som udestuen indgik i, og konstaterede herved, at udestuen ikke var godkendt til beboelse, og at den ikke opfyldte bygningsreglementets krav til lofthøjden i beboelsesrum. Ejerskifteforsikringen afslog at dække lovliggørelse med henvisning til følgende: Udestuen var af kommunen godkendt som et udhus, hvilket fremgik af bygningsattesten, og var lovlig som udhus. Der var derfor ikke noget at lovliggøre. Desuden havde sælgers advokat under salgsforhandlingerne oplyst i et brev, at udestuen hørte under beboelsesarealet. Dette var en garanti fra sælger, hvorfor køber under alle omstændigheder først skulle rette kravet mod sælger.

Den tilbygning, som udestuen indgik i, var på et tidspunkt blevet opført af sælger. Efter opførelsen havde sælger anmodet kommunen om at godkende tilbygningen som beboelse. Kommunen havde imidlertid afslået dette med henvisning til, at tilbygningen var placeret tættere på skel, end beboelsesbygninger må være.

Ankenævnet udtalte: Den omtalte oplysning i et brev fra sælgers advokat kunne ikke anses som en egentlig garanti, hvorfor køber ikke skulle rette sit krav mod sælger. Efter sagens oplysninger, herunder indholdet af tilstandsrapporten, måtte køber endvidere forvente, at udestuen opfyldte bygningsreglementets krav til beboelsesrum. Lovliggørelse af udestuen var herefter omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning. Ejerskifteforsikringen skulle dog kun dække udgiften til ombygning eller reparation i overensstemmelse med bygningsreglementet og skulle ikke dække det eventuelle værditab, der fulgte af, at udestuen ikke var godkendt til beboelse og måske (dvs. af andre grunde) heller ikke fremover ville blive godkendt til beboelse.