Ankenævnet for Forsikring

932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 83.847:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxx xxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt i anledning af ulovlige el-installationer i hendes ejendom.

Det fremgår af sagen, at klageren den 16/10 2009 anmeldte, at elinstallationerne på hendes ejendom var ulovlige. Selskabet har dækket udgifterne til udbedring af flere af de ulovlige forhold, men afviser dækning af flere af elinstallationerne i ejendommens lofter med henvisning til, at forsikringen ikke dækker ulovlige installationer mellem det oprindelige loft og et nedhængt loft.

Den forsikrede ejendom er opført i 1934. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 5/8 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24/6 2009. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der har relevans for sagen.

Klageren har i klageskemaet dateret den 10/1 2013 bl.a. anført:

"

1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Der forelå fsva. elinstallationerne ingen anmærkninger i tilstandsrapporten. Der viste sig omfattende

2. 83.847

mangler, som den bygningssagkyndige af Disciplinær – og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige blev anset for at have forsømt at angive som 10 væsentlige mangler i sin tilstandsrapport. Nævnet fandt den bygningssagkyndige erstatningsansvarlig, og denne betalte selvrisikoen vedrørende disse mangler, som Topsdanmark alle anerkendte at dække. Derimod var den bygningssagkyndige ikke ansvarlig for, at han ikke havde opdaget fejl i installationerne i loftet, idet dette ville kræve mere end forudsat ved udarbejdelsen af en tilstandsrapport. Disse mangler vil Topdanmark heller ikke dække under henvisning til et undtagelsesforbehold i forsikringsvilkårenes punkt 7B. Det er dette, der klages over, idet det gøres gældende, at undtagelseshenvisningen til 'nedhængt loft' ikke er dækkende eller ikke er tilstrækkelig tydelig til at kunne gøres gældende i denne sag.

For så vidt angår argumentationen henvises til vedlagte bilag med korrespondance mellem forsikringsselskabet og forsikringstagerens advokat.

Topdanmark har på et tidspunkt telefonisk oplyst, at det omstridte forbehold blev indført i betingelserne ikke ret lang tid før den omhandlede forsikring blev tegnet, og at man fra forsikringsselskabets side i øvrigt efterfølgende har tydeliggjort forbeholdet. Dette bedes Ankenævnet venligst bede Topdanmark om at redegøre nærmere for.

Herudover henvises som anført til korrespondancen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At ejerskifteforsikringen dækker reparation af ulovlige elinstallationer i forbindelse med lofterne samt følgereparationer ved lofterne.

"

Selskabet har i brev af den 20/2 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været:**

...

Den 21. oktober 2009 modtager vi fra vores kundes advokat, ..., blandt andet kopi af 'Eltjek' fra ... i ..., hvoraf ulovlige elinstallationer fremgår. I skrivelsen, der vedlægges som sagens **bilag ...,** oplyser advokat ..., at denne har taget forbehold overfor sælger for erstatning for så vidt angår tab, som ikke måtte være dækket af ejerskifteforsikringen. Derudover oplyser advokat ..., at han agter at gøre lignende krav gældende mod den bygningssagkyndige.

Som det fremgår af bilag ..., gør vores kunde ikke på daværende tidspunkt indsigelser overfor os omkring vores forbehold i vilkårenes punkt 7B om, at ulovlige el-installationer mellem det oprindelige loft og et eventuelt nedhængt loft ikke er dækket. Tværtimod ses der allerede på dette tidspunkt fra vores kunde og dennes advokat at være taget stilling til, at de i Eltjek beskrevne ulovlige installationer i lofterne ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Efter modtagelse af de ønskede dokumenter fra vores kunde til brug for vores vurdering af sagen, sender vi vores taksator på besigtigelse på ejendommen den 22. oktober 2009.

Med udgangspunkt i det af vores kunde bestilte 'Eltjek' gennemgår taksator ejendommen, hvorefter det konstateres, at dele af de anmeldte ulovlige elinstallationer er dækket af vores kundes forsikring hos os. Samtidig må konstateres, at der i henhold til forbeholdet i forsikringsvilkårenes punkt 7 B for en del af de anmeldte ulovlige elinstallationer desværre ikke

kan tilbydes forsikringsdækning, idet disse installationer befinder sig mellem det oprindelige loft og nedhængte lofter i huset. Kopi af vores delvise dækningstilsagn til vores kunde af 13. november 2009 er fremlagt af vores kunde (bilag ...). Vi vedlægger for god ordens skyld taksators rapport som sagens **bilag ...**

Den 26. november 2009 klager vores kunde over, at vi ikke dækker ulovlige elinstallationer mellem det oprindelige loft og nedhængte lofter (bilag ...), hvorefter vi gennemgår sagen på ny, men desværre må meddele, at vi ikke kan være behjælpelig med forsikringsdækning af de ulovlige el-installationer mellem det oprindelige loft og nedhængte lofter, jf. forbehold i vilkårenes punkt 7B (bilag ... og bilag ...).

Vores kunde vælger herefter at indbringe klage over den bygningssagkyndige for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, både for så vidt angår de dækningsberettigende forhold og for så vidt angår elinstallationerne mellem de oprindelige lofter og de nedhængte lofter, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Som det fremgår af det af vores kunde fremlagte bilag ..., får vores kunde medhold i, at de synlige ulovlige elinstallationer, som vi tillige har givet dækningstilsagn for, burde være nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor vores kunde fra den bygningssagkyndige modtager kr. 12.000, svarende til den selvrisiko, der gælder for vores kundes ejerskifteforsikring hos os.

For så vidt angår de ulovlige installationer skjult mellem det oprindelige loft og det nedhængte loft, får vores kunde ikke medhold i sin klage. Af denne grund vælger vores kunde nu at anlægge retssag mod den bygningssagkyndige og sælger for så vidt angår disse installationer.

Hovedforhandling i retssagen blev efter oplysninger fra vores kundes advokat afholdt den 13. september 2012. Den 10. oktober 2012 oplyser vores kundes advokat, at vores kunde ikke har fået medhold i sit krav mod sælger eller den bygningssagkyndige under retssagen. Den 21. november 2012 modtager vi redegørelse fra vores kundes advokat (bilag ...) med anmodning om revurdering af spørgsmålet om, hvorvidt elinstallationer mellem det oprindelige loft og det nedhængte loft er dækket af ejerskifteforsikringen, på trods af forbehold i vores kundes vilkår for ejerskifteforsikringen herom.

Den 21. december 2012 fremsender vi efter fornyet revurdering afslag på dækning af ulovlige elinstallationer mellem det oprindelige loft og det nedhængte loft til vores kundes advokat (bilag ...).

Herefter indbringer vores kunde sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Her får I vores bemærkninger til vores afslag på dækning af ulovlige elinstallationer mellem det oprindelige loft og det nedhængte loft:

Det skal indledningsvist bemærkes, at spørgsmålet i denne sag drejer sig om, hvorvidt formuleringen af forbeholdet i vores kundes forsikringsvilkår punkt 7 B for den hos os tegnede ejerskifteforsikring giver vores kunde anledning til berettiget tvivl omkring dækningsomfanget af ulovlige installationer mellem det oprindelige loft og det nedhængte loft hos vores kunde.
...
Det er således sidste afsnit i forsikringsvilkårenes punkt 7 B, fremhævet med fed ovenfor, som efter vores kundes opfattelse giver anledning til fortolkningstvivl.

4. 83.847

Det er under sagen ubestridt fra begge parters side, at der er tale om ulovlige elinstallationer mellem et oprindeligt loft og et loft udført et stykke under det oprindelige loft. Det er tillige ubestridt, at afstanden (hulrummet) mellem undersiden af det oprindelige loft og oversiden af det nye loft, i hvert fald visse steder konkret kan måles ned til 2,5 cm.

Vores kunde gør i sin klage gældende, at da hulrummet mellem husets oprindelige loft og det ny loft i hvert fald visse steder kan måles ned til 2,5 cm, da er der ikke tale om nedhængte lofter, hvorfor forbeholdet i vilkårenes punkt 7 B ikke undtager for dækning af ulovlige el-installationer i hendes loftkonstruktion. Vores kunde har dog ikke på trods af opfordring hertil oplyst, hvorledes hun i så fald vil betegne loftkonstruktionen i hendes ejendom, hvor nyt loft er ophængt i hvert fald 2,5 cm under oprindeligt loft.

Til støtte for påstanden om, at der ikke er tale om et nedhængt loft, har vores kunde henvist til et udsnit i Eksempelsamling om brandsikring af byggeri fra april 2006, nærmere bestemt afsnit 5.1.2 om brand- og røgspredning fra Erhvervs- & Byggestyrelsen (nu Energistyrelsen), hvoraf følgende fremgår:

> *'5.1.2 Nedhængte lofter*
> *Loftbeklædningen kan betragtes som et nedhængt loft, hvis der mellem oversiden af beklædningen og undersiden af den overliggende etageadskillelse eller tagkonstruktion er et sammenhængende hulrum, hvis største højde overstiger 40 mm, og hvis hulrummet tillige har et volumen, der er større end 1,0 m3.*
>
> *Nedhængte lofter incl. ophængningssystemet bør ikke bidrage til brand og røgspredningen i den tid, som personer, der opholder sig i rummet, skal bruge til at forlade rummet. For at opnå dette kan nedhængte lofter udføres af materialer, som er materiale klasse B-s1,d0 [klasse A materiale]. Væg- og loftoverflader over et nedhængt loft kan sidestilles med de øvrige væg og loftoverflader i det pågældende rum.*
>
> *For at reducere risikoen for brand- og røgspredning via loft og over vægge, bør alle vægge være tætte og føres op igennem det nedhængte loft og op i tæt forbindelse med undersiden af den overliggende etageadskillelse eller tagkonstruktion. Ønskes der mulighed for en fleksibel indretning, kan hulrummet over det nedhængte loft i stedet for opdeles i mindre felter med bygningsdele f.eks. svarende til væggenes brandtekniske egenskaber'*

Eksempelsamling om Brandsikring af byggeri fra april 2006, punkt 5, vedlægges som sagens **bilag ...**

Eksempelsamlingen er et tillæg til tidligere bestemmelser i bygningsreglement 1995, kapitel 6, om funktionsbaserede brandkrav, der beskriver det sikkerhedsniveau, som i tilfælde af brand skal opnås for bygninger opført efter bygningsreglement 1995. Bygningsreglement 1995 er ikke gældende for småhuse som vores kundes hus, men derimod Erhvervs- og etagebyggeri, hvor brandkrav er væsentlig mere omfangsrige.

Den tidligere eksempelsamling indeholder en række eksempler på, hvordan bestemmelserne i BS 1995, kap. 6, kan opfyldes. I de indledende bemærkninger til kapital 5 i Eksempelsamlingen fremgår:

> ***'5 Brand- og røgspredning***
>
> ***5.1 Brand- og røgspredning i det rum, hvor branden opstår***

5.1.1 Indvendige overflader på væg, loft og gulv
Ifølge bygningsreglement 1995, kapitel 6.5.1, stk. 1, skal indvendige væg og loftoverflader samt gulvbelægninger udføres på en sådan måde, at de ikke bidrager væsentligt til brand- og røgudviklingen i den tid, som personer, der opholder sig i rummet, skal bruge til at forlade lokalet. For flugtveje gælder tilsvarende krav, jf. bygningsreglement 1995, kapitel 6.2, stk. 5.
I nedenstående tabel 5.1 og 5.2 er der givet en række eksempler på, hvordan indvendige overflader kan udføres.'

Erhvervs- og Byggestyrelsens eksempelsamling, afsnit 5 om brand- og røgspredning, omhandler altså eksempler på, hvordan indvendige overflader kan udføres, hvorfor betegnelsen 'nedhængte lofter', angivet i afsnit 5.1.2, alene kan benyttes til brug for klassificeringen af, hvornår specifikke materialer til brug for brandsikring kan bruges, således at brand- og røgspredning via loftshulrum undgås bedst muligt.

Indledningen til punkt 5.1.2, hvor betegnelsen '*nedhængte lofter'* beskrives, sker således som samlebetegnelse for alle loftskonstruktioner, hvor visse materialekrav bør opfyldes. Nedhængte lofter, hvor hulrummet er mindre end angivet, formodes således ikke at udgøre samme risiko for brand- og røgspredning i hulrummet. Det er således det faktum, at der er et hulrum af en vis given størrelse, der er det afgørende for definitionen i bestemmelserne i punkt 5.1.2 vedrørende reducering af risiko for brand og røgspredning, og ikke selve betegnelsen '*nedhængte lofter'.*

Dette tydeliggøres i øvrigt af den nugældende Eksempelsamling om brandsikring af byggeri fra 2012, der er udfærdiget i henhold til Bygningsreglement 2010, hvor tillige brandkrav for småhuse er inddraget.

I den nugældende eksempelsamling benyttes betegnelsen nedhængte lofter igen som en samlebetegnelse for lofter, hvori der er et hulrum mellem oprindeligt loft (etageadskillelsen) og det nedhængte loft. Betegnelsen nedhængte lofter er endnu engang anvendt, men nu anderledes i forhold til de skærpede krav om brandsikring også for småhuse. Heri fremgår følgende beskrivelse:

5.1.2 Nedhængte lofter
Der er ofte et ønske om at anbringe et nedhængt loft under en etageadskillelse eller under en tagkonstruktion. Et nedhængt loft er et loft, som ikke opfylder kravene til beklædning klasse K1 10 B-s1, d0 [klasse 1 beklædning] eller til beklædning klasse K1 10 D-s2,d2 [klasse 2 beklædning].

Nedhængte lofter inkl. ophængningssystemet bør ikke bidrage til brand- og røgspredningen i den tid, som personer, der opholder sig i rummet, skal bruge til at forlade rummet. For at opnå dette kan nedhængte lofter udføres af materialer, som er materiale klasse B-s1,d0 [klasse A materiale].

Væg- og loftoverflader over et nedhængt loft kan sidestilles med de øvrige væg- og loftoverflader i det pågældende rum.

For at reducere risikoen for brand- og røgspredning via loft og over vægge, bør alle vægge være tætte og føres op igennem det nedhængte loft og op i tæt forbindelse med undersiden af den overliggende etageadskillelse eller tagkonstruktion. Ønskes der mulighed for en fleksibel indretning, kan hulrummet over det nedhængte loft i stedet for

opdeles i mindre felter med bygningsdele f.eks. svarende til væggenes brandtekniske egenskaber.

Betegnelsen 'nedhængte lofter' er således også her alle andre loftskonstruktioner med hulrum, hvor brand- og røgspredning kan ske, end de loftkonstruktioner, hvor skærpede krav til loftbeklædning er bestemt. Som sagens **bilag ...** vedlægges Eksempelsamling om brandsikring i byggeri af 2012, kapitel 5 om Brand- og røgspredning.

Det forhold, at der i en i øvrigt ikke gældende Eksempelsamling omkring brandsikring i erhvervs- og etagebyggeri, findes en beskrivelse af et nedhængt loft, med specifikke højde- og volumenangivelser, til brug for klassificering af materialevalg ved brandsikring, kan således ikke med rette afstedkomme reel tvivl hos vores kunde om betydningen af og hensigten med forbeholdet i forsikringsvilkårene, punkt 7 B.

Beskrivelsen i eksempelsamlingen er af vores kunde taget ud af en sammenhæng omkring brandsikring i Erhvervs- og etagebyggeri, og henset til sagsforløbet, hvor vores kunde anlægger klagesag og senere retssag mod den bygningssagkyndige, for det tab hun lider på baggrund af forbeholdet i vores forsikringsvilkår, synes vores kunde ej heller reelt at være i tvivl om betydningen og hensigten med forbeholdet i forsikringsvilkårene.

Vi vedlægger for god ordens skyld som sagens **bilag ...** kopi af e-mail fra Energistyrelsen af 13. februar 2013, hvoraf det fremgår, at ej heller Energistyrelsen er af den opfattelse, at bygningsreglementet arbejder med en konkret definition af 'nedhængte lofter', som påstået af vores kunde.

Ligesom Energistyrelsen benytter betegnelsen *'nedhængte lofter'* som en samlebetegnelse for lofter med et hulrum mellem et oprindeligt loft og et nyere loft, har vi også i vores forsikringsbestemmelser valgt denne gængse samlebetegnelse '*evt. nedhængte lofter'* i forsikringsvilkårenes punkt 7 B. Dette således, at vores kunder uden at besidde særlig byggeteknisk viden har mulighed for at se, hvad deres ejerskifteforsikring dækker samt, hvad vi har undtaget fra forsikringsdækningen på den udvidede del omkring ulovlige elinstallationer.

Vi har på intet tidspunkt oplevet, at vores kunder har udtrykt tvivl om fortolkningen af vores forbehold i forsikringsvilkårenes punkt 7 B for den udvidede ejerskifteforsikring i hele den periode, forsikringen er tilbudt til vores kunder. Det skal i den forbindelse bemærkes, at vi har tilbudt vores kunder at tegne udvidet ejerskifteforsikring efter disse forsikringsvilkår i perioden marts 2009 - maj 2012.

Forbeholdet er indskrevet i vores forsikringsvilkår på behørig vis og fuldt ud i overensstemmelse med dagældende lovgivning for indsættelse af forbehold ved tilbud om udvidet dækning ud over den i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. nævnte basisdækning.

Såfremt vores kunder med rette kan misforstå betydning og hensigten med vores forsikringsvilkår, da vil Topdanmark naturligvis altid lade en sådan eventuel berettiget tvivl komme vores kunder til gode. Det er dog også samtidig klart, at der skal være tale om en reel og berettiget tvivl. I denne forbindelse mener vi som nævnt overfor ikke, at vores kunde med rette kan være i tvivl om forbeholdets betydning - ej heller ved at påberåbe sig teksten i en tidligere gældende eksempelsamling om brandsikring.

7. 83.847

Ved vores vurdering af, hvorvidt der i denne sag fra vores kundes side kan statueres reel og berettiget tvivl omkring forbeholdets betydning, har vi lagt vægt på, at vi på intet tidspunkt tidligere har oplevet, at kunder har udtrykt tvivl omkring forbeholdets betydning.

Derudover har vi også lagt vægt på sagsforløbet og det faktum, at vores kunde reelt - i hvert fald på et tidligere tidspunkt i sagen - må antages at have accepteret forbeholdet og dermed dækningsundtagelsen, idet vi ikke er blevet inddraget under retssagen. Såfremt vores kunde reelt var af den opfattelse, at der i hendes ejendom ikke er tale om et nedhængt loft i gængs betydning, da synes retssagsanlæg mod den bygningssagkyndige og sælger herfor, forinden nærværende klage til ankenævnet noget besynderlig. Vores kunde har i øvrigt ej heller overfor os angivet, hvorledes hun mener hendes lofter skal betegnes, hvis der efter hendes opfattelse ikke skulle være tale om 'nedhængte lofter'.

Det er naturligvis uheldigt for vores kunde, at der ved retssagen ikke opnås medhold i kravet mod den byggesagkyndige eller sælger om betaling af omkostninger for lovliggørelse af ulovlige elinstallationer mellem den oprindelige loft og de nedhængte lofter, men dette ændrer ikke på, at vores kundes forsikringsvilkår undtager dækning for denne slags installationer.

Endelig har vi ved vores vurdering lagt vægt på, at den af vores kunde påberåbte beskrivelse af et nedhængt loft med de anførte højde- og volumenangivelser alene omhandler brandsikring og reducering af røg- og brandspredning, og derfor ikke kan ses i sammenhæng med den gængse forståelse af et nedhængt loft, hvilket i øvrigt også er bekræftet af Energistyrelsen.

En generel definition på et nedhængt loft kan findes i Illustreret byggeordbog, hvoraf et nedhængt loft defineres som følger:

> *'Nedhængt loft: Loft udført et stykke under etageadskillelsen og ophængt i denne, fx for at skjule installationer.*
> *Synonymer: Nedsænket loft, Sænket loft'*

I Illustreret byggeordbog står tillige helt generelt omkring loftskonstruktioner følgende beskrivelse:

> *'Lofter er rummets synlige flade opadtil - enten mod tag eller etageadskillelsen. Lofter kan udføres enten som nedhængte (nedstroppede) lofter, lofter direkte monteret på etageadskillelsen, eller blot bestående af etageadskillelsens underside.'*

Som **bilag ...** og **bilag ...** vedlægges udskrift af Illustreret Byggeordbog.

Idet sagen omhandler en lovbestemt forbrugerbeskyttelsesordning, synes det relevant at se på begrebet 'nedhængte lofter' i denne sammenhæng. I håndbog for byggesagkyndige skriver Ministeriet for by, bolig og landdistrikter omkring opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele, side 46, følgende:

> *9. Lofter/etageadskillelser*
>
> *Indvendige skader vil som oftest skyldes manglende stabilitet i huset (vindafstivning), sætninger eller fugt.*
>
> *I forbindelse med undersøgelse af lofter og etageadskillelser bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:*

- *Revner*
- *Skjolder og fugtskader, herunder ved aftræksventiler og skorstensgennemføringer*
- *Svigt i konstruktionerne*
- *Manglende stabilitet og vindafstivning i konstruktionerne*
- *Unaturlige nedbøjninger og deformationer*
- *Nedhængte lofter*
- *Loftbeklædninger med forøget brandrisiko.*

Henvisningen heri til '*nedhængte lofter' dækker* selvsagt over en samlebetegnelse for alle typer af lofter, hvor der er udført et nyt loft et stykke under et eksisterende loft/etageadskillelse, uden i øvrigt nærmere krav til selve konstruktionsopbygningen. Dette i sagens natur, idet en mere specifik definition af nedhængte lofter, fx med krav til selve opbygningen, ville kræve, at den bygningssagkyndige i alle tilfælde skulle foretage destruktive indgreb for at statuere, hvorvidt der er tale om en konkret loftsopbygning, denne skal undersøge.

Idet man således både generelt, jf. Illustreret Byggeordbog, og også indenfor selve husesynsordningen fra Lovgivers side benytter sig af samlebetegnelsen 'nedhængte lofter', om lofter med et hulrum mellem oprindeligt loft og et (nyt) loft et stykke under dette, kan Topdanmarks benyttelse af samlebetegnelsen 'nedhængte lofter' i formuleringen af forbeholdet i forsikringsvilkårenes punkt 7B, ikke afstedkomme reel tvivl om betydningen af forbeholdet, som må medføre at vores kunde er berettiget til forsikringsdækning af ulovlige elinstallationer mellem det oprindelige loft og de nedhængte lofter.

På baggrund af ovenstående fastholder vi således vores afgørelse om, at ulovlige elinstallationer mellem de oprindelige lofter og vores kundes nedhængte lofter i hele huset er undtaget forsikringsdækningen på baggrund af det behørigt formulerede forbehold herfor i vores kundes forsikringsvilkår.

Fra klager gøres det sidst i klagen til Ankenævnet gældende, at vi telefonisk skulle have oplyst, at det omstridte forbehold blev indført i betingelserne ikke ret lang tid før den omhandlede forsikring blev tegnet af vores kunde - ligesom vi angiveligt efterfølgende skulle have tydeliggjort forbeholdet i vilkårene.

Til besvarelse af dette anbringende kan det oplyses, at vores kunde har tegnet sin ejerskifteforsikring hos os den 1. september 2009 med tilhørende forsikringsvilkår 38-U. Topdanmark har siden marts 2009 tilbudt udvidet ejerskifteforsikring på baggrund af disse vilkår.

Der har ikke siden udfærdigelsen af disse vilkår for den udvidede ejerskifteforsikring været anledning til at ændre på dækningsomfanget eller teksten i øvrigt på noget tidspunkt efterfølgende, som anført af klager, førend ændringen pr. 1. maj 2012, som alene skete på baggrund af den nye Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Vi finder derfor ikke anledning til at kommentere yderligere på denne del af klagen."

Klageren har i brev af den 7/3 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Forsikringen dækker ikke ulovlige el-installationer mellem det oprindelige loft og et eventuelt nedhængt loft (side 5).

Klager har på intet tidspunkt givet udtryk for, at kravet mod Topdanmark var frafaldet efter forsikringsvilkårenes punkt 7.B. Det er således fri fantasi fra Topdanmarks side at forestille

sig, at kunden og dennes advokat har taget stilling til, at de ulovlige installationer i lofterne ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Det var vel næppe for at få en kop kaffe, at Topdanmark efterfølgende sendte taksator ... på besigtigelse på ejendommen den 22. oktober 2009!!

Herefter konstaterer taksator, at dele af de ulovlige el-installationer er dækket af forsikringen.

Topdanmark påstår, at bygningsreglementet 1995 ikke er gældende for småhuse, som huset i denne sag. Imidlertid har Topdanmark medtaget bestemmelserne i 7.B i forsikringsdækningen, hvorfor disse er gældende og medfører erstatningsansvar. Topdanmark ser helt bort fra de faktiske forhold.

Den tidligere ejer har først hæftet de ulovlige ledninger på det gamle loft. Derefter er der til loftet blevet fastgjort bærende trælister med en tykkelse på 2,1 cm, hvorpå det nye loft er fastgjort.
Denne fremgangsmåde har udelukket fjernelsen af de ulovlige ledninger og fremføring af nye lovlige loftsledninger uden nedtagning af loftet.

Der er således ikke tale om et nedhængt loft, da hulrummet i så fald skal være på mindst 4 cm, jf. Erhvervs- og Byggestyrelsens § 5.1.2. 'Nedhængte lofter'.
Topdanmark må derfor i fremtidige policer indføje følgende:

'Forsikringen dækker ikke ulovlige el-installationer mellem det oprindelige loft og et eventuelt nyt nedhængt loft eller ***vedhæftet nyt loft***'.
Et godt råd, og det er såmænd begrænset, hvad det kommer til at koste!

Er det i det hele taget lovligt at opsætte et træloft i en 3-etagers beboelsesbygning?

Hvorfra Topdanmark har den opfattelse, at undertegnede har været i en retssag mod sælger forstår jeg ikke. Jeg har på intet tidspunkt været ude i nogen retssag mod sælger. Min advokat forespurgte på et tidspunkt Topdanmark, om de ville være med til at rejse et erstatningskrav mod sælger og OBH-gruppen, men det havde Topdanmark ikke nogen interesse i, da beløbet - for Topdanmark - var 'under bagatelgrænsen'.

Hvad i øvrigt angår retssagen af 13. september 2012, så oplyste dommeren, at der ikke foreligger nogen dom, der klarlægger forholdene om nedhængte lofter.
Dommeren indskærpede min advokat og jeg udtrykkeligt adskillige gange med ordene: 'at han ikke ville tage stilling til min sag, men .... blev han tvunget til at træffe en afgørelse i sagen, ville den klart falde ud til fordel for OBH-gruppen, idet det ellers ville ende med at være en 'bombe' under Det Danske Retssystem, og betegnelsen UN ville gå hen og miste sin værdi, idet enhver byggesagkyndig ville gå hen og misbruge betegnelsen UN, når der skulle laves tilstandsrapporter for at have deres 'ryg fri'. Dommeren var derfor ikke indstillet på at træffe en sådan afgørelse, da den kunne medføre, at tidligere afsagte domme var ugyldige. Det kan betegnes som en 'bekvemmelighedsdom'.
...
Igen fejlagtigt skriver Topdanmark, at jeg ikke fik medhold hos Disciplinær- og Ankenævnet med min klage vedr. de ulovlige installationer skjult mellem det oprindelige loft og det nedhængte loft - sådan en gang vrøvl! Det jo ikke det en byggesagkyndig skal tage stilling til, når han laver en Tilstandsrapport, nemlig om der er et nedsænket/nedhængt loft, men ...jeg klagede over hans dårligt udførte job, for *hvis* den byggesagkyndige havde varetaget sit job på betryggende og forsvarlig vis, så burde han have anført de 10 andre klagepunkter i Tilstandsrapporten og påført betegnelsen UN (også ifølge Topdanmarks taksator ...), OG så

havde jeg valgt at få foretaget et el-tjek inden købet eller havde betinget købet af et el-tjek (og 'fundet' herved) - dette uanset om den byggesagkyndige havde anbefalet dette eller ej, for med alle de steder, hvor der *SKULLE* have stået UN, så havde et el-tjek været nødvendigt!!
...
... pkt 9A beskriver klart ovennævnte, nemlig at Tilstandsrapporten er så misvisende (idet der i hvert fald er 10 punkter, som burde have været taget med i denne), at jeg med rette først havde mulighed for at finde ud af forholdenes reelle karakter (ulovlig el), da der blev lavet et el-tjek den 15. oktober 2009.
Jeg synes, at det er utrolig dårligt, at Topdanmark fortsat vælger at drukne sine kunder i papirer/breve/mails, ordkløveri og juristeri, også selv om Topdanmarks jurist, ..., på et tidspunkt i efteråret 2012 i en telefonsamtale med min tidligere advokat, ..., har sagt, at 'Topdanmark af og til indgår forlig i sager lig min' - hvilket hun dog senere i et brev hævder ikke at kunne 'genkende den førte telefonsamtale med ham'!"

Selskabet har i brev af den 22/3 2013 til nævnet til dette bl.a. bemærket:

"Vores kunde anfører, at Bygningsreglement fra 1995 er medtaget i vilkår for ejerskifteforsikringen, fremlagt som sagens bilag ..., nærmere bestemt i vilkårenes punkt 7B. Dette er ikke tilfældet.

Af Bygningsreglementet fra 1995, § 1, stk. 1 fremgår følgende:

'Reglementet gælder for alt byggeri, der ikke er omfattet af bygningsreglement for småhuse.'

I vejledning til § 1, stk. 1 fremgår følgende afgrænsning i forhold til bygningsreglementet for småhuse:

'Hovedanvendelsesområdet for reglementet er etageboligbyggeri og alle former for erhvervs- og institutionsbyggeri, herunder de bygningskategorier, der er nævnt i byggelovens § 11 samt garager, udhuse og andet såkaldt sekundært byggeri, der opføres i tilknytning til etageboligbyggeri og erhvervsbyggeri. Tofamiliehuse, dvs. huse med 2 boliger adskilt ved vandret lejlighedsskel er omfattet af reglementet.

Bygningsreglement for småhuse omfatter huse med én bolig til helårsbeboelse, enten som fritliggende énfamiliehuse eller som helt eller delvis sammenbyggede énfamiliehuse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende, dvs. hvor boligerne er adskilt ved lodret lejlighedsskel), sommerhuse i sommerhusområder, kolonihavehuse, campinghytter, garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger, der opføres i tilknytning til fritliggende eller sammenbyggede énfamiliehuse eller sommerhuse. Bygningsreglement for småhuse gælder også, selv om en del af huset anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med boliger'

Bygningsreglement 1995 med eventuelle tilhørende vejledninger, eksempelsamlinger mv., er således ikke relevant for vurderingen af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, for så vidt angår vores kundes ejendom.

Desuagtet vil beskrivelsen af nedhængte lofter i den forældede eksempelsamling om brandsikring af bygninger dog aldrig kunne påberåbes, idet beskrivelsen i sig selv <u>*alene*</u> omhandler definitionen af et brandsikringskrav og dermed i sagens natur ikke udgør en brugbar definition af nedhængte lofter i generel forstand.

Udover ovennævnte misforståelse, ses vores kunde desværre tillige at have misforstået, hvori ulovligheden for elinstallationerne består. Installationerne i det oprindelige loft bliver først ulovlige på det tidspunkt, disse ændres fra den oprindelige installation i de oprindelige lofter, og derefter ikke føres korrekt ned gennem de nye lofter, men skjules i hulrummet.

Som vores kunde selv beskriver, og som det fremgår af de af vores kunde nu fremlagte billeder i sagen, er installationer i det oprindelige loft ændret i forbindelse med ændring af loftkonstruktionen fra de oprindelige lofter til de nye nedhængte lofter. Det er således først med dette arbejde, at installationerne bliver ulovliggjorte, og herefter skjult under et nyt loft, ophængt et stykke under det oprindelige loft i hvad der på billedet ligner almindelige forskallingsbrædder.

Det kan, som vores kunde også anfører, ikke uden destruktive undersøgelser konstateres, om ændringerne i de oprindelige installationer er udført korrekt. Og dette er netop årsagen til, at vi af forretningsmæssige årsager lovligt på den udvidede dækning har undtaget dækning af sådanne ulovlige elinstallationer mellem det oprindelige loft og det evt. nedhængte nye loft i vores forsikringsbetingelser punkt 7B.

Baggrunden for indførelsen af dette forbehold i vilkårenes punkt 7B er naturligvis de store omkostninger, vi har måtte betale til lovliggørelse af sådanne installationer i tidligere sager, forinden forbeholdet blev indsat i forsikringsvilkårene i marts 2009. Det er en afvejning, vi som forsikringsselskab altid må foretage i forbindelse med udstedelse af vores forsikringer og forsikringsvilkår.

Det har i øvrigt stået vores kunde frit for ved tegning af ejerskifteforsikring, at indhente tilbud fra et andet forsikringsselskab, såfremt hun fandt de vilkår, vi kunne tilbyde forsikringen på, for uacceptable.

Vi er som sådan enige med vores kunde i, at det for forbrugerens vedkommende ville have været hensigtsmæssigt, om de byggesagkyndige under den gamle ordning, forinden det nu lovfastsatte eltjek, ved gennemgangen af ejendommen var blevet pålagt, at anføre bemærkning omkring el installationer i tilstandsrapporten, såfremt de mente, at loftkonstruktionen ikke var den oprindelige. I så fald ville købere formentlig i højere grad have fået foretaget eltjek forinden købet.

Ovennævnte ændrer dog ikke på, at vi desværre ikke kan være vores kunde behjælpelig med forsikringsdækning, idet vilkårene 38-U gældende for vores kundes ejerskifteforsikring hos os netop undtager dækning af de ulovlige elinstallationer, som vores kunde har konstateret mellem det oprindelige loft og vores kundes nedhængte lofter."

Klageren har i brev af den 30/4 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Det er med stor forundring, at jeg nu for første gang kan læse - har ej heller hørt dette før - at Topdanmark fremfører, at '***installationerne i det oprindelige loft er ændret i forbindelse med ændring af loftkonstruktionen fra de oprindelige lofter til de nye nedhængte lofter. Det er således først med dette arbejde, at installationerne bliver ulovliggjorte, og herefter skjult under et nyt loft, ophængt et stykke under det oprindelige loft, i hvad der på billedet ligner almindelige forskalningsbrædder'.***
Dette har Topdanmark aldrig tidligere fremført!!

12. 83.847

Ligeledes er det med stor forundring, at Topdanmark nu fremkommer med den **holdning** eller det '**klarsyn':** ***'at man ikke uden destruktive undersøgelser kunne konstatere, om ændringerne i de oprindelige installationer var udført korrekt'.***
Det synes jeg er utrolig morsomt, men rart, at Topdanmark nu endelig giver mig ret i, at lofterne skulle ned for at kunne konstatere, om ændringerne i de oprindelige installationer var udført korrekt, idet Topdanmarks taksator, ..., hele tiden har hævdet, at man *'bare kunne skære ud omkring lampestederne' (*dette var dog hverken muligt eller pænt med trælofter!!) - mens min elektriker (...), som netop hele tiden har ment, at man ville blive nødt til at nedtage lofterne for at kunne lovliggøre el-installationerne.
Samme udmelding (altså lofterne ned for at kunne lave el-installationerne) kom fra el-installatørfirmaet ..., som skulle lave uvildigt el-tjek den 14. december 2009 (idet Topdanmark forlangt el-tjek fra uvildig installatør).
...
Jeg vedlægger kopi af mail af 03. maj 2013 fra ... fra firmaet ..., som har stået for lovliggørelsen af **samtlige el-installationer** i mit hus.
Som det klart fremgår af ...s erklæring, er det hermed klart bevist, at der i forbindelse med opsættelse af det Topdanmark kalder 'forskalningsbrædder', er foretaget en ulovlig ændring af el-installationerne i det nye loftsrum, en ændring som kun kunne konstateres ved en total fjernelse af træloftet i stuen, mens der desuden var foretaget ulovlige installationer i kælderen, *inden* loftsændringerne!

Jeg forventer herefter at få godtgjort mine udgifter!"

Selskabet har i brev af den 13/5 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi har noteret os, at vores kunde ved fremlæggelse af udtalelse fra elektriker ..., finder det '*klart bevist'* og dermed er enig med Topdanmark i, at der er foretaget ændringer i elinstallationerne i forbindelse med opsætning af det nye loft, som medfører, at disse elinstallationer er ulovlige, og at disse er skjult '*i det nye loftrum'* mellem oprindeligt og nyt loft.

Af udtalelsen fra elektriker ... fremgår det *vedrørende kælderen, at:*

1) *'Flere steder i kælderen er inst. ulovlige inden loftændringerne, blandt andet i det bagerste værelse til højre, hvor kablerne ikke er ført korrekt ind i kapslingen.'*

og at:

2) *'Endvidere er der løse samle muffer, som forbinder de gamle ledninger med nogle nye inst. kabler under loftændringerne'*

Der er her tale om nye oplysninger i sagen vedrørende visse dele af kælderen, som ikke er anmeldt til eller behandlet af Topdanmark, hvorfor disse forhold ikke vedrører nærværende sag."

Klageren har i brev af den 31/5 2013 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Vedr. ...s påstand om, at der er tale om nye oplysninger i sagen, skal jeg venligst gøre opmærksom på, at jeg kontaktede Topdanmark, efter vi havde pillet lofterne ned, og inden elarbejdet blev påbegyndt, såfremt Topdanmark ønskede at sende deres taksator ... ud for at besigtige forholdene! Dette ønskede Topdanmark ikke; det var med for kort varsel, til trods for, at arbejdet stod på i flere måneder!! Derved havde Topdanmarks taksator selv kunnet 'få syn for sagen' - idet ... har været her flere gange, siden jeg anmeldte de ulovlige el-installationer, lige som han også har haft snakket med ... fra firmaet ... (NU ...).

13. 83.847

I mail af 17.05.2013 stiller ... pludselig spørgsmålstegn ved ulovlig el i mit kontor - trods dette er medtaget i el-tjekket fra 15.10.2009, ligesom hun efterspørger kopi af el-tjek foretaget af ..., 14.12.2009, som i øvrigt blev foretaget på foranledning af Topdanmark og faktisk blev betalt af .....Topdanmark!

Jeg føler simpelthen, at Topdanmark (= ...) helt bevidst har prøvet at lægge mig hindringer i vejen i håb om at 'køre mig træt' - senest med stillen spørgsmålstegn ved nogle ting, som trods alt er taget med i el-tjekket fra 15.10.2009, og ligeledes med deres (hendes) lange sagsbehandlingstid, som det også fremgår af min mail til ... m.fl. fra Topdanmark, hvor min tidligere advokat ret frustreret flere gange har måttet vente fra 3 mdr. til 1/2 år på svar (dette kan Ankenævnet for Forsikring få bekræftet af advokat ... !!)!
Senest måtte jeg 21.03.2013 ringe til taksator ... for at få ham til at kontakte ..., idet jeg hverken via mail eller telefon kunne komme i kontakt med hende (fra 01.02. til 21.03.2013), så jeg kunne få refunderet nogle af de penge, jeg havde lagt ud for maler samt få svar på nogle af de spørgsmål, jeg havde stillet i mails i den periode!!"

Selskabet har i brev af den 6/6 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Til Ankenævnets orientering og til brug for sagens behandling fremsendes for god ordens skyld uddrag af Oversigt over byggeskik og byggeteknik, udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Oversigtens side 1-3 samt side 146 fremlægges som sagens **bilag ...** Oversigten kan i sin helhed rekvireres hos Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter - og/eller på internettet ved brug af følgende link:
http://www. huseftersyninfo. dk/file/373501/oversigtoverbyggeskikogbyggeteknik v2. pdf

I denne oversigt omtales de bygningsdele, som indgår ved de beskikkede bygningssagkyndiges besigtigelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter efter Huseftersynsordningen.

Vi skal henlede Ankenævnets opmærksomhed på Oversigtens punkt 9, om Lofter og etageadskillelser, side 146, hvoraf definitionen af et nedhængt loft fremgår som følger;

> ***Lofter***
> *Loftet er undersiden af etageadskillelsen eller tagkonstruktionen.*
> *Loftet kan evt. være udført som nedhængt (nedforskallet) loft, dvs. så der er et sammenhængende hulrum mellem det bærende dæk/tag og den selvstændige loftskonstruktion. Et nedhængt loft kan enten være ophængt i etageadskillelsen eller i de omgivende vægge.*
> *Loftbeklædningen på en tagkonstruktion kan udgøre en del af bygningens afstivende system. I givet fald skal loftskiven være stiv og fastholdt til ydervægge og indvendige, afstivende vægge.*
>
> *Traditionelt har lofter været udført med forskalling, rør og puds. I nyere huse er loftsbeklædningen oftest pladematerialer, fx gipsplader, eller profilbrædder.*

Oversigten, der er udarbejdet med udgangspunkt i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., defineres således '*nedhængte lofter*' på samme vis som fx illustreret byggehåndbog, som vi benytter os af ved behandlingen af forholdet i de for vores kunde gældende vilkår for ejerskifteforsikringen, punkt 7B."

14. 83.847

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

I mail af den 13/2 2013 fra Energistyrelsen til selskabet fremgår bl.a.:

> "Du har ved mail af d. 11. februar 2013 rettet henvendelse til Energistyrelsen med spørgsmål til definitionen på nedhængte lofter.
>
> Bygningsreglementet arbejder ikke med en definition på nedhængte lofter. I relation til brand har der været anvendt en fortolkning af nedhængte lofter, men denne er udgået i den seneste udgave af Eksempelsamling om brandsikring af byggeri. Du kan dog finde fortolkningen i Eksempelsamling om brandsikring af byggeri af april 2006."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

...

B Ulovlige* installationer i beboelsesbygning(er)

Forsikringen dækker ulovlige* vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at

1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) installationen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke ulovlige* el-installationer mellem det oprindelige loft og et eventuelt nedhængt loft.

"

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at de omhandlede elinstallationer, der er monteret i hulrummet mellem det oprindelige loft og det nye loft, er ulovlige.

Efter en samlet bedømmelse af sagens oplysninger er det nævnets vurdering, at det nye loft må karakteriseres som et nedhængt loft, idet det er monteret på trælister, der er

fastgjort på det oprindelige loft, således at afstanden mellem de to lofter er minimum 2,1 cm. Da selskabet i forsikringsbetingelserne klart har undtaget elinstallationer mellem det oprindelige loft og et eventuelt nedhængt loft, kan nævnet herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund