Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. maj 2018 blev i sag nr. 91934:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S

Klausdalsbrovej 601

2750 Ballerup

afsagt

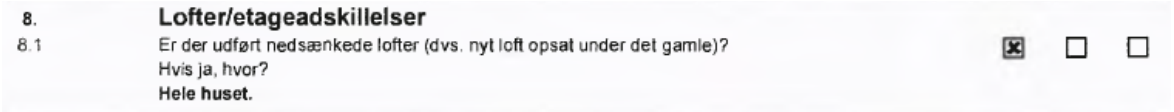
k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afslag på at yde dækning for en række ulovlige elinstallationer i ejendommens lofter.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/6 2012 og en elinstallationsrapport af 16/7 2012.

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår det blandt andet:



8.	**Lofter/etageadskillelser**			
8.1	Er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)? Hvis ja, hvor? **Hele huset.**	☒	☐	☐

2. 91934

Nævnet har i kendelse 91246 af 10/1 2018 tidligere taget stilling til klagerens krav om dækning for de ulovlige elinstallationer. Af nævnets udtalelse fremgår det blandt andet:

> "Klageren overtog den 1/11 2012 den forsikrede ejendom, der er opført i 1969. Hun har anmeldt til selskabet, at der er konstateret flere ulovlige elinstallationer i ejendommen. Hun har anført, at selskabet ikke er berettiget til at afvise dækning med henvisning til, at der er indsat et forbehold om elinstallationer i nedsænkede lofter i policen. Hun har videre anført, at lofterne i ejendommen ikke kan anses for nedsænkede, da listerne, der udgør det nye loft, er monteret direkte på det oprindelige loft med kun et ganske lille mellemrum på ca. 10 mm mellem de to flader.
>
> Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten af 12/6 2012 fremgår det blandt andet i punkt. 8, at der er nedsænkede lofter i hele huset.
>
> Elinstallationsrapporten af 16/7 2012 indeholder ikke oplysninger om ulovlige elinstallationer i ejendommen, og der er i øvrigt ikke anmærkninger af betydning vedrørende elinstallationerne.
>
> I klagerens police af 31/10 2012 er der et forbehold, hvor det er anført, at 'Forsikringen dækker ikke elinstallationer monteret i/over nedsænkede lofter'.
>
> Selskabet har anført, at lofterne i ejendommen er nedsænket, idet der er en anden loftbeklædning end etagedækket, og der er et mellemrum mellem de to flader. Selskabet har også anført, at der erfaringsmæssigt er større risiko for ulovlige elinstallationer i eller over nedsænkede lofter, og at klausulen beror på en konkret oplysning fra sælgeren. Selskabet har også anført, at forbeholdet fremgik af tilbuddet på forsikringen, hvorfor klageren ikke har haft en berettiget forventning om dækning af disse forhold.
>
> I bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring § 1, nr. 1, er det blandt andet angivet, at der på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.
>
> Nævnet finder, at loftet – som dette er beskrevet i sagen – må anses for at være et nedsænket loft. Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at træloftet er monteret på lister under det oprindelige etagedæk, og at der er et hulrum mellem de to flader. Det forhold, at mellemrummet mellem etagedækket og træloftet kun er ca. 10 mm, som anført af klageren, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat. Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne i tilstandsrapporten.
>
> Spørgsmålet er herefter, om selskabet har taget et gyldigt forbehold for dækning af elinstallationerne i og over det nedsænkede loft.
>
> Selskabet har i policen undtaget dækning for elinstallationer i og over det nedsænkede loft. Nævnet finder derfor, at dækningsforbeholdet angår 'bestemte bygningsdele eller bestemte installationer'.
>
> Nævnet finder videre, at policeforbeholdet er indsat med henvisning til den konkrete oplysning i tilstandsrapporten om, at der i hele huset er 'udført nedsænkede lofter'.

Nævnet bemærker, at forbeholdet i policen er formuleret på en sådan måde, at klageren uden problemer kunne vurdere rækkevidden og konsekvenserne af forbeholdet på tidspunktet for indgåelsen af forsikringsaftalen.

Nævnet finder på den baggrund, at forbeholdet er gyldigt, jf. § 1, nr. 1, i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afslag på dækning for ulovlige elinstallationerne i lofterne.

Det forhold – at elinstallationsrapporten ikke omtaler forhold ved elinstallationerne i lofterne – kan ikke føre til andet resultat, idet det efter bekendtgørelsen alene er et krav, at selskabets forbehold er begrundet i 'oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport', hvorfor der ikke er krav om, at ulovligheden – eller risikoen for ulovligheden – kan udledes af elinstallationsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold."

Nævnets sekretariat har efter klagerens fremsendelse af bemærkninger til afgørelsen besluttet at genoptage sagen. I klagerens mail af 29/1 2018 til nævnet er det blandt andet anført:

"Vi er af den opfattelse at centrale dele af afgørelsen hviler på et forkert grundlag.
Den følgende passage fra afgørelsen opsummerer ueningheden:

'Nævnet finder, at loftet – som dette er beskrevet i sagen – må anses for at være et nedsænket loft. Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om at træloftet er monteret på lister under det oprindelige etagedæk og at der er en hulrum mellem de to flader. Det forhold at mellemrummet mellem etagedækket og træloftet kun er ca. ti mm, som anført af klageren, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.'

1) Denne konklusion mener vi bygger på en fejlagtig præmis. Vi har på intet tidspunkt oplyst at der er mellemrum mellem loft og det nyopsatte træloft på ca. 10 mm. Vi har udelukkende udtrykt, at afstanden mellem de to lofter er på UNDER 1 cm, hvilket IKKE nødvendigvis betyder at der ER 10 mm. Som vi vedlægger billedbevis for i denne mail sidder det nyopsatte træloft direkte, og uden mellemrum, fast på det oprindelige gipsloft.

2) Vi er meget forundrede over beskrivelsen af vores loftskonstruktion med træplader opsat på lister på gipsloftet med et betragteligt mellemrum. Dette forhold vil vi gerne have dokumentation for oprindelsen af. Den kommer i hvert fald hverken fra os eller fra tilstandsrapporten. Alternativt vil vi gerne lade nævnet besigtige loftskonstruktionen og udpege mellemrummet og de dertil hørende lister.

Vi vil desuden bestride påstanden om, at enhver lille afstand mellem etagedække og træloft skal defineres som et nedsænket loft. Denne vurdering er i strid med de regler, der er beskrevet i

Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, og dermed i strid med de byggeregler der ligger til grund for Huseftersynordningen. Vi har vedhæftet det eksemplar vi kunne finde på nettet.
…
Altså fastslås her, at loftbeklædningen først betragtes som nedhængt hvis der optræder et hulrum på mere end 40 mm. Fastholder nævnet sin definition af vores loft som nedsænket, mener vi dette må ses som værende i modstrid med gældende lovgivning.

Det lader til at klassifikationen af loftet som nedsænket i vores sag primært beror på udtalelser fra en lægmand (sælger i tilstandsrapporten) og en ikke-uvildig taksator hyret af forsikringsselskabet, hvis fremtidige udkomme jo afhænger af om forsikringsselskabet er tilfreds med hans vurderinger.

Som konklusion må vi fastholde, at der ikke er tale om nedsænkede lofter, hvorfor undtagelsen i forsikringspolicen ikke kan anvendes til at afvise vores krav om lovliggørelse af husets elinstallationer."

Selskabet har i brev af 19/2 2018 til nævnet blandt andet oplyst:

"I mallen stiller kunden sig uforstående overfor, at vi betragter loftskonstruktionen som nedsænkede lofter, idet der ifølge kundens oplysninger nogle steder er tale om, at træloftet skulle være sat direkte op på det oprindelige gipsloft.

Det er vores opfattelse, at kundens mail ikke indeholder nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret afgørelse af sagen. Vi henviser herunder til vores brev af 11. september 2017 til nævnet.

I sælgeroplysninger i tilstandsrapporten bliver sælgeren spurgt om der *'er der udført nedsænkede lofter (dvs. nyt loft opsat under det gamle)?' Hertil havde sælgeren svaret Ja Hele huset.*

Spørgsmålet udformning må medføre.at i relation til ejerskifteforsikringer vil nedsænkede lofter skulle defineres som, at nyt loft er opsat under det gamle. Der er således ikke i definitionen af nedsænkede lofter i ejerskifteforsikringens regi, noget krav om, at der skal være hulrum mellem det nye og gamle loft, eller at et eventuelt hulrum skal have en vis størrelse.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på at kundens elektriker i sin rapport ligeledes omtaler lofterne som nedsænkede.

Det er vores erfaring, at der i forbindelse med etablering af nedsænkede lofter ofte kan opstå problemer med lovligheden af de spots, der er placeret i loftet, og det er derfor vi i relation til de nedsænkede lofter har indført en klausul om, at vi ikke kan tilbyde dækning for elinstallationer monteret i/over nedsænkede lofter.

Denne klausul blev meddelt kunden allerede i forbindelse med tilbuddet på ejerskifteforsikringen, og vores kunde kan derfor ikke have haft en berettiget forventning om, at vi kunne tilbyde dækning i sagen.

Det er fortsat vores opfattelse, at denne klausul er i overensstemmelse med reglerne, og vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for elinstallationer monteret i/over de nedsænkede lofter, det vil sige, de lofter, hvor der er sat andet loft op på det oprindelige loft."

Klageren har i mail af 12/3 2018 til nævnet blandt andet anført:

"Centralt står efter vores mening stadig diskussionen om hvorvidt et træloft opsat direkte på det oprindelige gipsloft frit kan defineres som 'nedsænket' af et forsikringsselskab hvis det passer med deres undtagelser i policen.

Der er efter vores mening vægtige grunde til at skelne mellem lofter, der har et mellemrum (egentlige nedsænkede lofter) og så lofter opsat direkte på det oprindelige loft (opsat loft?). I det første tilfælde er der mulighed for at lave installationer oppe under loftet, mens dette ikke er tilfældet i det andet. Dette øger bl.a. brandfaren ved de førnævnte i forhold til de sidstnævnte. Derudover er udgifterne til udbedringerne højere i sidste tilfælde, da fremkommeligheden er væsentligt ringere.

Nævnet fremhæver lige præcis mellemrummet mellem de to lofter i sin første afgørelse, hvor det fastslås at der er tale om nedsænkede lofter. Dermed antager vi, at det må have været afgørende for, at loftet blev kategoriseret som nedsænket loft.

Trygs henvisning til, at 'kundens elektriker omtaler loftet som nedsænket' betragter vi som under lavmålet. Vi anerkender ikke argumentet, da 'vores elektriker' i hovedparten af rapporten anvender formuleringer som 'i forbindelse med etablering af træloft...' og 'der er etableret træloft udenpå oprindeligt gipsloft...'
Derudover kan vi ikke se relevansen af dette, når loftet ikke er nedsænket som vi har fremsendt billeddokumentation for. Derudover var det ikke hans opgave at kategorisere vores lofter, men at tilse de ulovlige elinstallationer så han var naturligvis ikke opmærksom på den anvendte sprogbrug.

Til slut vil vi gerne påtale Trygs udokumenterede påstand om, at det manglende mellemrum mellem de to lofter (som vi fremsendte fotos af) blot er 'nogle steder'. Dette er en fordrejning af vores ord. Vi vil gerne gentage, at HELE loftet ifølge fagmænds vurdering er opsat uden mellemrum til gipsloftet. Altså ikke nedsænkede lofter, hvilket vi som tidligere nævnt gerne lader en besigtigelse afgøre."

I en rapport af 1/3 2017 fra klagerens elektriker til selskabet er det blandt andet anført:

"**1 - Entre / gangareal**
Der er etableret træloft udenpå oprindelig gipsloft.
I denne forbindelse er loftdåser med ledningssamlinger skjult af træloftet og er derfor ikke tilgængeligt, formodentlig er der tale om 3 stk. loftdåser.
Aktuelle forhold
Fra loftrummet er der ikke adgang til loftdåser, da der i loftrummet er etableret gangbro hen over arealet i entre og gangareal.
Loftdåserne er formodentlig placeret under gangbroen.
For at kunne arbejde i loftrummet og få adgang til elinstallationen skal en stor del isoleringsmateriale først flyttes væk. Gangbro skal løsnes og fjernes fra sin placering.

2 - Ældre 230V indbygningslamper i entre og i gangareal
Der er etableret 4 stk. indbygningslamper i træloftet.
Ledninger samt tilslutningsboks over indbygningslamper er nedbrudt af varmeudvikling.
Vi har ingen mulighed for at vurdere om 230V strømforsyning til indbygningslamper er udført korrekt, da denne udførelse ligger skjult under isoleringsmateriale samt under gangbro.

3 - Elradiator i gangareal
Tilledning til elradiator er ført igennem væggen til et af værelserne, for at blive tilsluttet i en stikkontakt. Det er ikke tilladt at føre tilledning igennem bygingsdele. Der skal etableres en stikkontakt eller lign. i gangareal, som elradiator kan tilsluttes korrekt i.

4 - Værelse med indgang fra entre
I forbindelse med etablering af træloft som er opsat udenpå oprindelig gipsloft, er der opstået for stor afstand op til loftdåse. Lampeudtag er ikke monteret.
Der skal skæres ekstra stort hul ud i træloftet. Afstandsring og 083 mm lampeudtag skal monteres.

5 - Badeværelse
I badeværelse er installeret 230V indbygningsspot i træloftet over brusenische og badekar. De anvendte indbygningsspot kræver brug af varmebestandig ledning. Fra loftrummet registrerede vi at der er anvendt almindelig plastkappeledning fra membrandåse indeholdende ledningssamlinger til indbygningsspot.
…
7 - Værelse – oprindelig 2 værelser
I forbindelse med etablering af træloft som er opsat under oprindelig gipsloft, er der opstået for stor afstand op til loftdåser, i alt 2 stk. Lampeudtag er ikke monteret.
Der skal skæres ekstra stort hul ud i træloftet. Afstandsring og 083 mm lampeudtag skal monteres.

Værelse nærmest stue
I forbindelse med etablering af træloft som er opsat udenpå oprindelig gipsloft, er der opstået for stor afstand op til loftdåse. Lampeudtag er ikke monteret.
Der skal skæres ekstra stort hul ud i træloftet. Afstandsring og 083 mm lampeudtag skal monteres.

8 - Stue
Der er etableret træloft udenpå oprindelig gipsloft.
I denne forbindelse er loftdåser med ledningssamlinger skjult af træloftet, muligvis 2. stk. Der er ingen synlige lampeudtag, selvom en blød lampeledning forsvinder op igennem træloftet, uvist hvordan ledningen er forbundet til 230V strømforsyning.
Vi har ikke mulighed for at vurdere om der er adgang til loftdåser fra loftrummet, da der er udlagt en stor mængde isoleringsmateriale over hele loftet. Isoleringsmateriale skal fjernes, før der kommer adgang til elinstallationen.
…
10 - Køkken
Der er etableret træloft udenpå oprindelig gipsloft.

> I denne forbindelse er loftdåse med ledningssamling skjult af træloftet. Vi har ikke mulighed for at vurdere om der er adgang til loftdåser fra loftrummet, da der er udlagt en stor mængde isoleringsmateriale over hele loftet. Isoleringsmateriale skal fjernes, før der kommer adgang til elinstallationen."

Nævnet er forelagt billeder af elinstallationerne. Vedrørende billede 8 har klagerens elektriker blandt bemærket:

> "8 - Stue – I forbindele med etablering al nedsænket træloft er oprindelige loftdåser med ledningssamlinger skjult og er ikke tilgængeligt. Lampeledning løber op igennem træloftet, uvist hvordan ledning er tilsluttet til 230V"

I forsikringspolicen af 31/10 2012 er det blandt andet anført:

> "**Ejerskifteforsikring**
>
> Forsikringen dækker ikke elinstallationer monteret i/over nedsænkede lofter"

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt til selskabet, at der er ulovlige elinstallationer i den forsikrede ejendom. Den forsikrede ejendom er opført i 1969 og blev overtaget af klageren den 1/11 2012. I policen er indsat et forbehold for dækning af ulovlige elinstallationer monteret i/over nedsænkede lofter.

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten af 12/6 2016 fremgår det blandt andet, at der er udført nedsænkede lofter i hele huset.

Det fremgår af sagen, at der på de oprindelige gipslofter er påmonteret trælofter. Klageren har anført, at afstanden mellem gipsloftet og det opsatte træloft er på under 1 cm. Klagerne har videre anført, at det opsatte træloft sidder direkte og uden mellemrum på det oprindelige gipsloft.

Klageren har gjort gældende, at trælofterne ikke kan anses for at være nedsænkede lofter, hvorfor undtagelsen i policen ikke kan anvendes til at afvise kravet om lovliggørelse af elinstallationerne.

Selskabet har fastholdt, at trælofterne må anses for at være nedsænkede lofter, og at også klagerens egen elektriker har karakteriseret lofterne som nedsænkede. Selskabet har videre anført, at der i relation til nedsænkede lofter ofte kan opstå problemer med lovlighed af spots placeret i loftet, og derfor er der indsat klausul om dækning for disse installationer.

Det fremgår af blandt andet af rapporten af 1/3 2017 fra klagerens elektriker, at der er etableret træloft udenpå oprindeligt gipsloft. I denne forbindelse er det vedrørende gangarealet blandt andet anført, at loftdåser med ledningssamlinger er skjult af trælofted og derfor ikke er tilgængelige. Vedrørende værelse med indgang fra entré er der i forbindelse med opsætning af træloft opstået for stor afstand til loftdåse, og der skal skæres ekstra stort hul ud i loftet. Tilsvarende gælder for et andet værelse. Vedrørende stue og køkken er det anført, at loftdåser med ledningssamlinger er skjult af trælofted. Vedrørende stuen er anført, at der er ingen synlige lampeudtag, selvom en blød lampeledning forsvinder op gennem trælofted.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for elinstallationerne i lofterne med henvisning til den indsatte dækningsklausul.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet efter nævnets opfattelse ikke er uklart formuleret, og at der på de oprindelige gipslofter er påsat trælofter, som bevirker, at flere elinstallationer er skjulte og utilgængelige.

Nævnet har også lagt vægt på, at formålet med klausulen i policen har været, at selskabet - i en situation, hvor det var kendt, at den opsatte loftbeklædning ikke var den oprindelige - ikke ønskede at overtage risikoen for mulige dækningsberettigende forhold ved elinstallationerne i

konstruktionen. Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om et sædvanligt forbehold, som klageren havde mulighed for at tage i betragtning ved tegningen af forsikringen.

Nævnet finder videre, at klagerens bemærkninger om, hvad "nedsænkede lofter" betyder sprogligt, og at der alene er tale om intet eller et minimalt mellemrum på under 10 millimeter mellem de 2 loftkonstruktioner ikke kan føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand