

Den 4. november 2013 blev i sag nr. 84.263:

XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX XX
XXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skader forvoldt af rotter.

Selskabet henviser til, at de anmeldte forhold ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, samt at de ikke udgør dækningsberettigende skader.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/12 2011. Ejendommen er opført i 1910. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 11/10 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/10 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Dobbelthus*
Ejendommen:

Typehus:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage
1	A	Beboelse	1910	1

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja Nej Bygning

2.

84.263

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

A _____

krybekælder, tagrum over bagbygning samt skunkrum er utilgængelig på grund af manglende adgangsmulighed på besigtigelses-tidspunktet."

En murer, der besigtigede forholdene i juli 2012 har bl.a. anført:

"Ut. har i juli 2012 observeret et stort omfang af rotteefterladenskaber på loft og i skunk. Omfanget af skadet isolering er usikkert, da det er uvist hvorvidt de nederste lag af isolering er intakte. De øverste lag isolering på loftet er påvirket af rotteaktivitet, mens isoleringen i skunk er skadet til en grad af ubrugelighed. Skunkenes isolering er ødelagt og førstesalen på huset lugter kraftigt."

En tømrer- og bygmester har om forholdet den 26/9 2012 bl.a. anført:

"Besigtigelsen:

1 ste. Sal over hanebånd: Enkelte gange ved skråvæg og ekskrementer i stor omfang. Via skunklem : Enkelte gange og ekskrementer i stor omfang, sandsynligvis også i etagedækket da husejer har hørt meget larm fra dette sted.

Udenfor over tagpaptag: frit indgang for gnavere mellem paptag og tagsten, og fra tagrenden, da fuglegitret vender indad, og derfor kan forceres ret uhindret.

Løsning: effektiv lukning af sprækker og huller ved taget, udskiftning af isolering og oprensning, i etagedæk skal problemet undersøges nærmere."

Et byggefirma afgav den 5/11 2012 tilbud på udbedring. I tilbuddet hedder det bl.a.:

"Ved gennemgang konstateres der synlige spor efter rotter på loft. Ejer fortæller der er hørbare aktiviteter i etageadskillelse og op langs spær på 1 sal. Det formodes rotterne kommer ind via det flade tag på tilbygningen.

Forslag til bekæmpelse og oprydning:

Tagsten nedtages, Undertag og lægter fjernes. Defekt isolering udskiftes. Der monteres undertag, afstandslist, godkendte taglægter og undertagsstrammere. Der monteres fuglegitter af aluminium. Herefter monteres de gamle tagsten igen. I etage adskillelse suges gammel isolering ud med Mammutsuger. Herefter indblæses 200 mm. papiruld.

I overslaget er der ikke regnet med udskiftning af isolering i tagside og i kiprum, da skadens omfang ikke kendes. Dette må gøres på regning når taget er fritlagt."

Af selskabets besigtigelsesrapport af den 19/12 2012 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse foretaget den 13. december 2012.

...

Anmeldte forhold

Forekomst af rotter og bygningskader som følge heraf.

Besigtigelsen

Ved besigtigelsen kunne der på husets 1. sal ikke umiddelbart registreres lugt efter rotter eller andre skadedyr i øvrigt, en lugt som ellers kan være meget markant.

Ved besigtigelse af skunken mod øst (have) via tidligere fastskruet skunklem kunne der registreres en del rotteekskremitter i isoleringen. Skunken blev ved besigtigelsen alene undersøgt fra skunklemmen. Umiddelbart bedømt forekom isoleringen i skunken at være uden større og væsentlige skader, som ellers oplyst af firmaet Tømrer- & Bygmester ...

Det kan dog ikke udelukkes, at rotter kan have etableret enkelte gange i isoleringen, som ikke umiddelbart er synlige uden at der udføres større destruktive indgreb.

Ved besigtigelse af skunken mod vest (vej) via fastskruet skunklem, som ikke tidligere har været afmonteret, kunne der umiddelbart bag skunklemmen registreres et hul i isoleringen som et udtryk for en rottegang.

Skunken blev ved besigtigelsen alene undersøgt fra skunklemmen. Umiddelbart bedømt forekom isoleringen i skunken at være uden større og væsentlige skader.

Det kan dog ikke udelukkes, at rotter kan have etableret enkelte gange i isoleringen, som ikke umiddelbart er synlige uden at der udføres større destruktive indgreb.

Ved besigtigelse af tagrummet via loftlem i trapperepos kunne der registreres en del spredte rotteekskremitter oven på isoleringen. Umiddelbart bedømt forekom isoleringen i tagrummet at være uden større og væsentlige skader.

Ved besigtigelsen var det ikke muligt - uden at skulle foretage destruktivt indgreb - nærmere at undersøge etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal. Det var derfor ikke muligt at klarlægge, om der evt. måtte være følgeskader efter rotter på bygningsdele skjult i etageadskillelsen og/eller forekomst af døde dyr.

Det skal dog tilføjes, at det vil være usædvanligt, hvis etageadskillelsen er isoleret, ligesom at der, som allerede nævnt indledningsvist, ved besigtigelsen ikke umiddelbart kunne registreres lugt efter rotter eller andre skadedyr i øvrigt, en lugt som ellers kan være meget markant.

Sammenfattende er det min vurdering, at de synlige registrerbare følgeskader i isoleringen af husets 1. sal således ikke nedsætter isoleringsværdien væsentligt.

Rotter kan have fundet vej ind i bygningen via fuglegitret under tagpladerne ved tagpaptaget på tilbygningen, hvor der skal være ventilationsmulighed for tagkonstruktionen. Uanset hvilken vej fuglegitret vender, vil gnavere kunne trænge gennem fuglegitret.

Det er meget vanskeligt at afgøre, præcist hvor længe der har været rotter på ejendommen."

Klagerens advokat har i brev af den 3/4 2013 til nævnet bl.a. anført:

"SAGSFREMSTILLING

Med overtagelsesdato den 4. december 2011 købte mine klienter ejendommen ...

Efter overtagelsen blev der konstateret massive problemer med rotter i huset. Rotterne havde været i loftsrum og skunke samt i etageadskillelse. Sælger af ejendommen blev kontaktet herom, men tilkendegav over for mine klienter, at denne ikke var bekendt med rotter i ejendommen i dennes ejertid. Dette forhold valgte mine klienter bl.a. at drøfte med ejerne af naboet, som er sammenbygget med mine klienters hus.

Naboen oplyste, at rotteproblemet tidligere blev drøftet med sælgeren, idet naboen ønskede en dialog om fælles indsats og deling af udgifter til bekæmpelse - Se også **bilag ...**, hvor naboen anfører, at mine klienter kort efter indflytning kontaktede denne angående problemerne. Forholdet har sælgeren afvist, men samtidig oplyst at der på et tidspunkt var en mår på loftet.

Mine klienter kontaktede derefter telefonisk husforsikringen, som dog henviste til ejerskifteforsikringen. Dansk Boligforsikring informerede mine klienter om, at man ikke kunne melde en skade før den var bekæmpet/stoppet, hvilket var baggrunden for, at skaden endeligt blev meldt i sommeren 2012.

I 2012 har mine klienter indhentet udtalelser fra diverse håndværkere angående skadernes omfang. Vedlagt som **bilag ...** er udtalelse og billeder fra murer ... og tømrer ... (juli 2013), udtalelse fra tømrer ... (september 2012) og tilbud fra ... (november 2012). Sidstnævnte viser omfanget af skaderne, som overslagsmæssigt beløber sig til kr. 105.000,00.

Der er også indhentet en rapport fra ... som har haft skadedyrsteknikere ude på adressen og besigtige forholdene. Rapporten konkluderer, at der har været stor rotteaktivitet, at rotterne har haft minimum et kuld unger, at antallet af løbegange i isoleringen tyder på lang tids aktivitet, og at aktiviteten må være startet en gang i 2011.

Rapporten konkluderer også, at der ikke er fundet tegn på mår, hvilket betyder at de tidligere ejeres oplysning om lyde på loftet, alene kan henføres til tilstedeværelsen af rotter i de tidligere ejers ejertid. Rapporten er vedlagt som **bilag ...**

Der kan altså ikke herske tvivl om, at rotterne og skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet, at skaderne er omfattende, og dermed omfattet af forsikringen. Tilbuddet (bilag ...) viser utvivlsomt, at skaderne er værdinedsættende. Hertil kommer desuden det forhold, at enhver køber ville have krævet et afslag i ejendommens pris, hvis oplysningerne var givet inden købet.

...

ØNSKEDE UDFALD

Skaden fra rotterne anerkendes som en dækningsberettigende skade omfattet af ejerskifteforsikringen, hvormed Dansk Boligforsikring pålægges at betale for udbedring af skaderne.

Se også AK 71023.

Mine klienter har om noget sandsynliggjort at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket endvidere bekræftes af naboen og af ... At skaden endeligt anmeldes i sommer 2012, svarende til 8 måneder efter overtagelse, skyldes alene den rådgivning som mine klienter modtog fra Dansk Boligforsikring. Dansk Boligforsikring blev kontaktet kort efter overtagelsen af ejendommen."

Selskabet har i brev af den 16/5 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagerne overtager ejendommen den 1. december 2011, og anmelder den 28. august 2012 skader på isoleringen på loft, skunk og etageadskillelsen, som følge af rotter. Ejendommen er et ældre muret dobbelthus fra 1910.

Vi skal bemærke, at rotter på en ejendom isoleret set ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der skal være sket skader på ejendommen på overtagelsestidspunktet, der i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

Besigtigelse af ejendommen viste ingen skader på isoleringen. Konsulenten kunne konstatere rotteekskremerter i skunk og i tagrum. Der kunne ses en rottegang i isoleringen, og konsulenten oplyser, at der kunne være flere. Dog har disse ingen betydning for selve funktionen af isoleringen.

Henset til, at besigtigelsen foretages mere end 1 år efter overtagelsen, og der ikke konstateres skader, er det ikke sandsynliggjort at der er et forhold som falder under ejerskifteforsikringen.

Klagerens advokat mener, at forholdet er sandsynliggjort ved rapport udarbejdet af ..., som har inspiceret ejendommen. Ud fra rapporten, er det ikke muligt, at konkludere hvorvidt der har været rotter ved overtagelsen, dog skal det igen nævnes, at det væsentlige er, hvorvidt der har været skader ved overtagelsen pga. rotter.

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da der ikke er skader på ejendommen 1 år efter overtagelsen, hvorfor det heller ikke er sandsynliggjort, at der på tidspunkt for klagerens overtagelse var skader på ejendommen, som følge af rotter."

Efter at have besigtiget ejendommen den 18/2 2013 har en skadedyrstekniker i rapport af den 20/2 2013 bl.a. anført:

"Inspektionen er foretaget af skadedyrsteknikere ...

Loft og skunke er undersøgt.

Her blev der fundet store mængder rotteekskremerter i forskellige størrelser. Dette fortæller at rotterne har haft 1 eller flere kuld unger.

Ekskrementerne var indtørrede og det passer også fint med at der ikke er blevet fanget rotter i de senere måneder.

Flere steder i isoleringen var der løbegange fra rotter, det kommer først når rotteaktiviteten har stået på i lang tid.

Det vurderes at rotteproblemet kan være startet engang i 2011.

Der blev ikke fundet ekskrementer fra mår eller tegn på tilhold af mår."

Klagerens nabo har i vidneerklæring den 14/10 2012 bl.a. anført:

"Vedr. rotter på adressen ... må jeg som [klageren] har forelagt sagen for mig vil jeg lige minde [tidligere ejere af huset] om at de ikke vidste der var rotter på adressen ikke passer Jeg konstaterede rotter i min stue og rev det gamle trægulv og straks henvendte jeg mig til [tidligere ejere af huset] for at de skulle holde øje med om de også havde fået rotter

[Tidligere ejer] fortæller mig de har problem med en mår og jeg har lige snakket med kommunens rottefænger og han fortæller mig hvordan man skal fange en mår

Da jeg har taget gulvet væk kan jeg se huller i soklen ud mod haven og ind i stuen til [tidligere ejere af huset] og de kommer ind og ser hvordan det ser ud, det med hullerne i soklen kan bevidnes af murermester ... da han stod for det nye gulv

Da det nye gulv var ordnet var [tidligere ejere af huset] inde og se det igen, så den med de ikke vidste det kan jeg til enhver tid afvise."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygnings-sagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

...

3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker 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, revnedannelser, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.3

- Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygnings-sagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

4.4

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af bilagene i sagen, herunder rapporten fra skadedyrstekniker af 20/2 2013 og vidneerklæringen fra klagerens nabo, finder nævnet det på det foreliggen-

7.

84.263

de grundlag bevist af klagerne, at ejendommen var angrebet af rotter på overtagelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at forekomsten af rotter i sig selv kan konstituere en skade i ejer-skitteforsikringens forstand. Efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler det forsik-ringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Nævnet finder, at det ikke på det foreliggende grundlag er godtgjort, at forhold ved iso-lering, etageadskillelse eller tagkonstruktion udgør skader eller giver nærliggende risiko herfor, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan give et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels