

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 100140:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Kanalstræde 10, 1. Sal  
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 21/7 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Efter overtagelse af vores hus på ... d. 1/4-2022 konstaterede vi efter noget tid, at der havde boet skadedyr flere steder i loftisoleringen, både med reder og gange i isoleringen.

For at løfte bevisbyrden, fik vi udarbejdet:

- Termografirapport af [virksomhed1]
- Byggeteknisk notat af [bygningssingeniør],

Dansk Boligforsikring anerkender, at der har være skadedyr i isoleringen, dette bekræftes også i rapporter/notater, at isoleringsevnen flere steder på loftet er reduceret.

Brugbarheden af vores 1. sal er reduceret, idet vi bl.a skulle have haft soveværelse på 1. sal, hvilket ikke er muligt uden urimelig høje udgifter til opvarmning i vinterhalvåret - som ovenstående rapport/notat viser, blev der på væg målt 0 grader = udetemperaturen pågældende dag.

Dansk Boligforsikring begrundet afslag med, at det ikke vurderes at den manglende isolering nedsætter ejendommens byggetekniske værdi eller brugbarhed.

Dansk Boligforsikring tilbyder dog kontanterstatning på DKK 15.000,-

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Vi har indhentet overslagspris på udbedring af isoleringen, tilbud fra [entreprenør] er vedlagt.

# Ankenævnet for Forsikring

2.

100140

Udbedring af isolering og udgifter til at løfte bevisbyrden som Dansk Boligforsikring krævede udgør DKK 118.370,-

Som udgangspunkt ønsker vi udgifterne dækket, vi har dog tilbudt Dansk Boligforsikring et forlig ved at dele den udgiften, det har de afslået og fastholder deres kompensation på DKK 15.000,-"

Selskabet har i brev af 21/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "Indledning

Klagen vedrører beskadiget isolering, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men har tilbudt at udbetale kontanterstatning på kr. 15.000,00 pr. kulance.

## Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. april 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag B.

Den 22. maj 2022 anmelder klager, at store områder af isoleringen er ødelagt. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Den 14. juni 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 23. juni 2022 fremlægges som bilag D.

Den 29. juni 2022 afviser DBF dækning. Korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag E.

Den 30. juni 2022 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som anmoder klager om at fremsende afgørelse fra klagers husforsikring.

Den 26. april 2023 fremsender klager afgørelse af den 26. april 2023 fra [husforsikring] samt byggeteknisk notat af den 29. februar 2023 fra [bygningsingeniør]. Afgørelsen fra [husforsikring] fremlægges som bilag F. Byggeteknisk notat fra [bygningsingeniør] er fremlagt af klager.

Den 25. maj 2023 foretager DBF genbesigtigelse. I forbindelse med besigtigelsen fremlægger klager termografirapport af den 8. december 2022 fra [virksomhed]. Besigtigelsesnotat af den 15. juni 2023 fremlægges som bilag G. Termografirapporten er fremlagt af klager.

Den 23. juni 2023 afviser DBF, at standen på isoleringen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men tilbyder den 27. juni 2023 at udbetale kontanterstatning på kr. 15.000,00 pr. kulance.

Den 20. juli 2022 fremsender klager tilbud af den 24. februar 2023 fra [entreprenør] på isolering af skråvægge og skunkrum, som klager anmoder om, at DBF dækker halvdelen af. Samme dag

fastholder DBF sin afgørelse samt tilbuddet om kulancemæssig kontanterstatning. Tilbuddet fra [entreprenør] er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

## **Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klager kræver, at DBF skal anerkende, at standen på loftsisoleringen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at DBF skal opføre erstatningen i henhold til fremlagte tilbud fra [entreprenør] fra 118.370,00 kr.

Til støtte for sin påstand henviser klager til termografirapport af den 8. december 2022 fra [virksomhed] samt byggeteknisk notat af den 29. februar 2023 fra [ingeniør], som begge påpeger områder med kuldebro pga. manglende/reduceret isolering i skråvægge og skunke forårsaget af skadedyr.

Der er tale om et 1½-plans enfamiliehus fra 1970, hvor der i 1984 blev indrettet 3 værelser (2 små og et større) mod vestvendt tagflade i den uudnyttede del af 1. salen mod nord, som blev inddraget i beboelsen. I denne forbindelse blev der omkring værelserne udført 100 mm isolering i skille-vægge, 200 mm isolering i skrå- og skunkvægge samt udlagt 100 mm ekstra isolering på etageadskillelsen i skunk. I dag er skillevæggen mellem de 2 mindre værelser fjernet, så 1. salen fremstår med 2 store værelse og den oprindelige stue og repos fra 1970. Tegning fra byggesag fra 1970 fremlægges som bilag H. Byggesag fra 1984 fremlægges som bilag I.

Ved DBF's besigtigelser kan der i loftsrum/spidsloft ses enkelte huller i og mindre isoleringsstumper på den udlagte loftsisolering som tegn efter skadedyr. I skunk ved den østvendte tagflade på 1. salen orienteret mod nord (overfor værelserne) fremstår isoleringen på skunkvæggene intakt mens den på etageadskillelsen udlagte isolering generelt er nedtrådt. I skunk ved den østvendte tagflade på 1. salen orienteret mod syd (ved den oprindelige stue), ses isoleringen at være udført i begrænset lagtykkelse. Derudover ses isoleringen at ligge løst/ikke tætsluttende omkring diverse elinstallationer i skunkene. Der kan ikke ses skader på de tilstødende/underliggende bygningsdele som følge heraf.

De ved besigtigelsen registrerede forhold understøtter ... termografiundersøgelse (jf. rapport af den 8. december 2022), hvor der bl.a. ved østvendt tagflade registreres mindre område med kuldebro over trappe, ved ovenlysvinduer i værelser samt i varierende grad ved skunke. Derudover kan der ved ... termografiundersøgelse registrere kuldebro nederst ved skunke samt langs med spær og omkring hanebånd i de oprindelige skråvægge i billardstue.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunkt var forhold ved huset, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er mellem parterne enighed om, at der er tale om ældre skadedyrsangreb fra før overtagelsestidspunktet, idet der ikke er set tegn på nylig aktivitet.

DBF er også enig i, at kuldebroerne i skråvæggene over ovenlysvinduer og ved trappen i den nordvendte del af 1. salen (fra 1984) formentlig skyldes, at isoleringen her er ødelagt af skadedyr (sammenholdt med hullerne i loftsisoleringen ovenover), og at isoleringen mod etageadskillelsen i

skunkene – i den nordvendte del af 1. salen – i stor grad er ødelagt/nedtrådt efter skadedyr men især færdsel i forbindelse med udførelse af elinstallationer mv.

Den sydlige del af 1. salen (hvor der i dag er billardstue) samt skunkene er fra husets opførelse, som ifølge byggesagen fra 1970 er udført med 100 mm i skrå- og skunkvægge samt i etageadskillelsen i skunkene. Her ses de fleste kuldebroer ved spær og omkring hanebånd, som skyldes sædvanligt forekommende åbninger mellem isoleringsmaterialet og spærene og knudepunkter (som det også anføres af [bygningsingeniør]). Dertil kommer, at der i huse fra 70'erne almindeligvis kan registreres områder med sammenfaldet isolering i vægge/skråvægge som følge af, at isoleringsmaterialet har mistet sin spændstighed og fyldighed tiden.

At der på et eller andet tidspunkt i løbet af mere end 50 år trænger skadedyr ind og beskadiger husets isoleringsmateriale i mindre områder, er i øvrigt heller ikke i sig selv usædvanligt.

Uanset at nogle af hulrummene – og dermed kuldebroerne – i isoleringen i husets skråvægge og skunke måtte være forårsaget af skadedyr, afviger standen på isoleringen efter DBF's opfattelse ikke nævneværdigt fra, hvad man må forvente af tilsvarende huse fra henholdsvis 1970 og 1984.

Med den af DBF tilbudte kontanterstatning på kr. 15.000,00 kan klager få efterisoleret skunkene i henhold til tilbuddet fra [entreprenør], ligesom klager i øvrigt allerede har modtaget erstatning på kr. 6.244,80 fra [husforsikring] til udbedring af skader efter skadedyr. Henset til at ... termografiundersøgelse har haft betydning for DBF's behandling sag sagen, kan DBF derudover tilbyde at erstatte klagers udgifter til [termografirapport] på kr. 4.375,00. Kopi af faktura ... af den 11. december 2022 fra [termografivirksomhed] fremlægges som bilag J.

Klager har ikke derudover påvist forhold ved husets isolering, som udgjorde en nævneværdig nedsættelse af bygningens byggetekniske værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der i øvrigt ikke er konstateres kondensrelaterede fugtskader på huset som følge af standen på isoleringen.

Klagers krav bør derfor afvises.

Klageren har i mail af 22/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Min mail korrespondance med DBF, [medarbejder] af 26. juni 2023 er ikke medtaget i Bilag E - heri beskriver jeg netop at brugbarheden af vores 1. sal er væsentlig nedsat: *'Brugbarhed af vores 1. sal er væsentligt nedsat, vi kan ikke som planlagt benytte vores 1. sal til bl.a soveværelse uden uforholdsmæssig store udgifter til opvarmning i vinterhalvåret, ligesom der i sommerhalvåret bliver uforholdsmæssigt meget varmere på 1. salen end i stueetagen.'*

Selskabet har i brev af 19/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringsvar af den 22. september d.å., som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse af sagen.

Klager anfører, at klagers korrespondance af den 26. juni 2023 med klagebehandleren angående store udgifter til opvarmning af soveværelset mv. ikke er medtaget i selskabets bilag E.

Dette er ikke korrekt. Den pågældende mail fremgår nederst på bilagets side 12.

Som det fremgår af termografirapport af den 8. december 2022 fra [virksomhed] (billede 12), kan der i soveværelset registreres et mindre område med kuldebro over ovenlysvindue, om end temperaturforskellen mellem lilla (koldest) og gul (varmest) ikke fremgår af rapporten.

Ved DBF's besigtigelse den 25. maj 2023 ses isoleringen i skunkvæggen mod soveværelset at være intakt.

DBF betvivler ikke, at soveværelset er varmt om sommeren og koldt om vinteren som tegn på ringe isolering. En udbedring af den meget begrænset kuldebro over ovenlysvinduet alene vil dog ikke medføre en mærkbar ændring heraf.

Da langt størstedelen af isoleringen i væggene omkring soveværelset i øvrigt stadigvæk fremstår ensartet og intakt, er der ikke forhold ved isoleringen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende ejendomme fra samme tid i almindelig god stand.

Den omstændighed at 1. salen i forhold til nutidens krav og standarder er ringe isoleret (200 mm i skråvægge og 100 mm i skillevæg mod skunk), og at det derfor – med tidens højere energipriser – er mærkbart dyrere at opvarme soveværelset i vinterhalvåret, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Til dette har klageren fremsendt mail af 20/10 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Udover, at jeg mener DBF negligerer både Byggetekniskrapport af [bygningssingeniør] og Termografirapportaf ... begge velanset eksperter indenfor hver deres områder, så ser DBF også bort fra vores oplæg til et kompromis i forhold til den billigere løsning med efterisolering udført af [entreprenør].

Vores oplæg til kompromis er, at DBF betaler de udgifter vi har haft til eftervisning af skader (Byggetekniskrapport og termografirapport) samt halvdelen af udgiften til ."

# Ankenævnet for Forsikring

6.

100140

Af tegninger fra byggesagen fra 1969 fremgår bl.a.:

ETAGEADSKILLELSE I  
1' GULVBREDDER  
9x9" BJÆLKER O. OPHST,  
4x4" BJÆLKER O. ØVRIGE RH  
EFTER B.R. 5.6.2 STK. I.  
2x4" MURREM. H. 1 H. LANGE MUR-  
ANKRE PR. MAX 2 M.  
100 MM. ISOLERING  
1x4" SPREDT FORSKALLING  
ALUKRAFT  
40x60 CM. GIBSONTEFLISER  
LISTELOP MELL. BJÆLKER I  
ENTRE OG KØKKEN.

SKUNKVÆGGE:  
2x4" LEDERE H. 100 MM. ISO-  
LERING I MELL. (FASTHOLDT)  
1x4" SPREDT FORSKALLING  
ALUKRAFT  
10 MM. AF BOLIGH. GODK. SPÅNPLADE.

SKRÅVÆGGE I  
100 MM. ISOLERING MELL. SPÆR  
1x4" SPREDT FORSKALLING  
ALUKRAFT  
10 MM. AF BOLIGH. GODK. SPÅNPLADE.

Af byggesag fra 1984 fremgår bl.a.:

| 1' SAL PLAN 1:100                                                                           |                                                                                                                         |                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>LOFT</u><br>200 mm A-Batts.<br>1x4" Forskalling.<br>Alukraft.<br>40 x 60 cm. Gipsplader. | <u>SKILLEVÆGGE</u><br>1 1/2 x 2 1/4" Lægter.<br>50 mm. A-Batts.<br>13 mm. Gipsplader på begge sider.                    | <u>ETAGEADSKILLELSE</u><br>Tæppe.<br>22 mm. Spånplade<br>Ekstra 100 mm A-Batts i skunk. |
|                                                                                             | <u>SKRÅ OG SKUNKVÆGGE</u><br>200 mm A Batts.<br>Påføring<br>1x4" Forskalling pr. 40 cm.<br>Alukraft<br>13 mm gipsplade. |                                                                                         |

# Ankenævnet for Forsikring

7.

100140

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/6 2022 fremgår bl.a.:

## **"Konklusion**

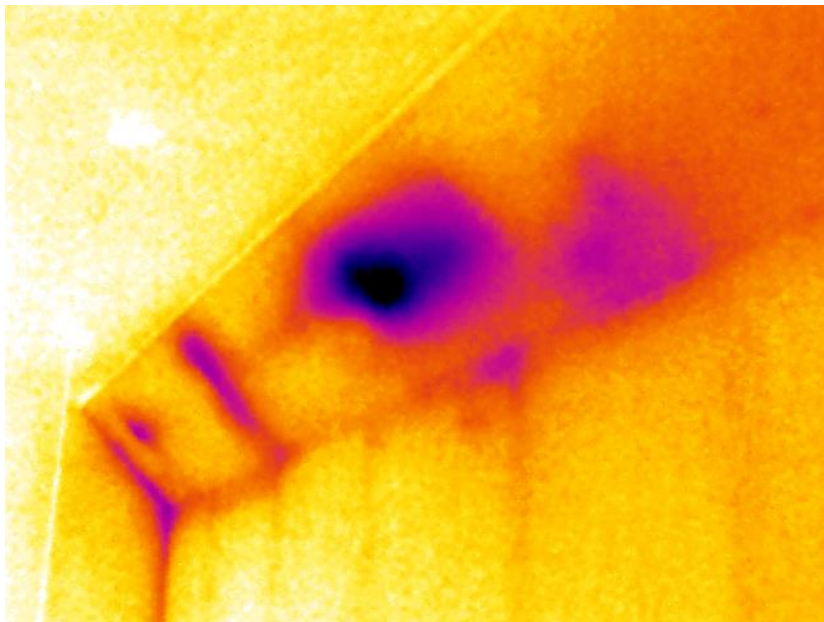
Der kunne i skunk ses at isolering nogle steder var blevet trykket sammen og der var nogle gange i denne efter dyr. Ifl. Forsikringstager og tømrer som har udskiftet velux vinduer på vest siden af huset var der omkring disse flere steder, hvor hullerne i isolering gik helt ned til loftet og hvor der har været en kuldebro ved disse huller. Jeg kunne ikke finde spor af aktivitet på nuværende tidspunkt og forsikringstager mente også at dyret var væk igen.

Det så ud til der havde oprindeligt har ligget 200mm isolering oprindeligt. Ved skunklemmen kunne der et sted måles omkring 50mm. Der ses ikke skader på lofter eller andet pga. dette, men jeg vil formode at der skal bruges lidt ekstra varme for at holde temperaturen høj på 1 sal. På loftet i tagrummet er der ikke tegn på at isolering er beskadiget og her ligger det fint og det der kan ses ud til skrå vægge, ser også fin ud fra loftrummet. Der kan fra skunk heller ikke ses at isolering er beskadiget på skrå vægge.

## **Byggesag, digitale oplysninger, historik, rapporter**

Der ligger på byggesag at værelser på 1 sal er lavet i 1989. Den skunk jeg kan kigge i ligger i den del der er oprindelig."

Af termografirapport af 8/12 2022 indhentet af klageren (lilla angiver kolde områder) fremgår bl.a.:

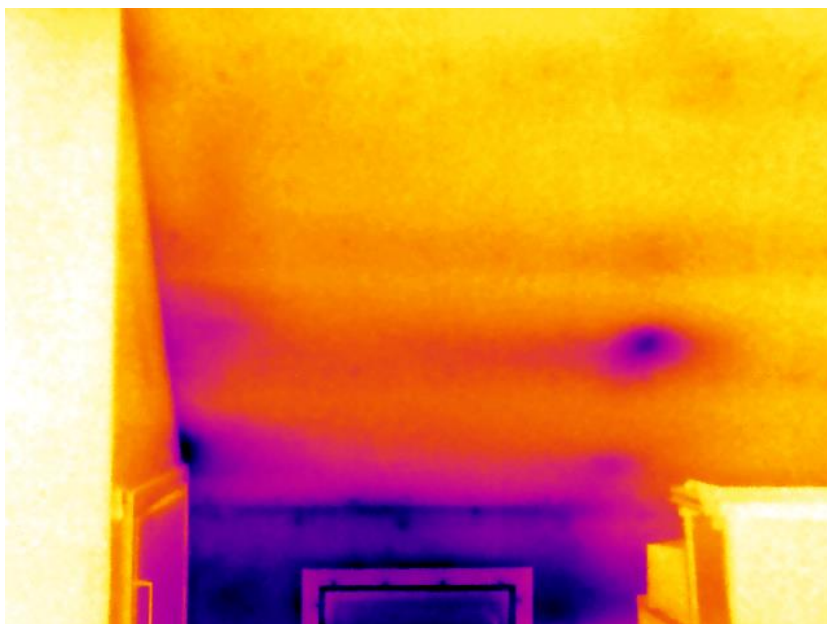


...

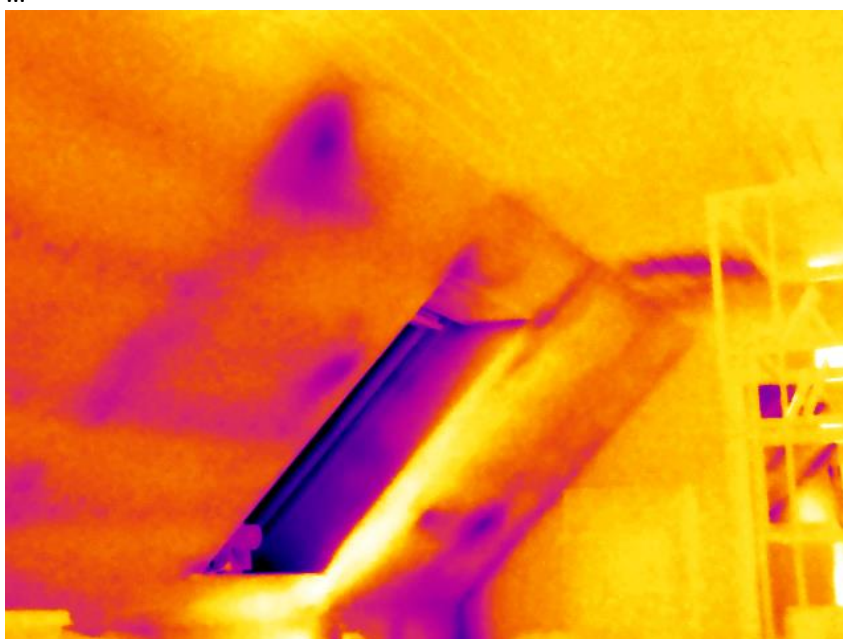
# Ankenævnet *for* Forsikring

8.

100140



...

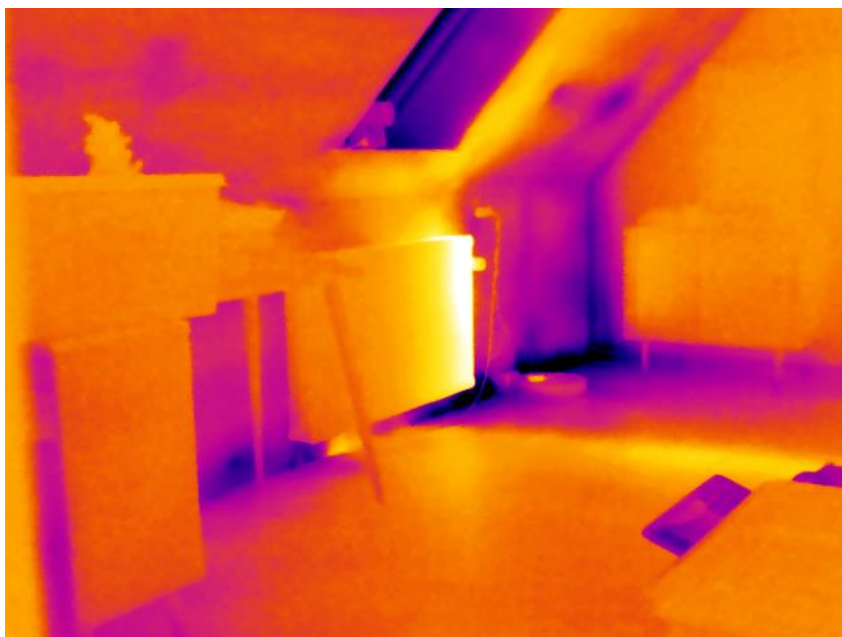


...

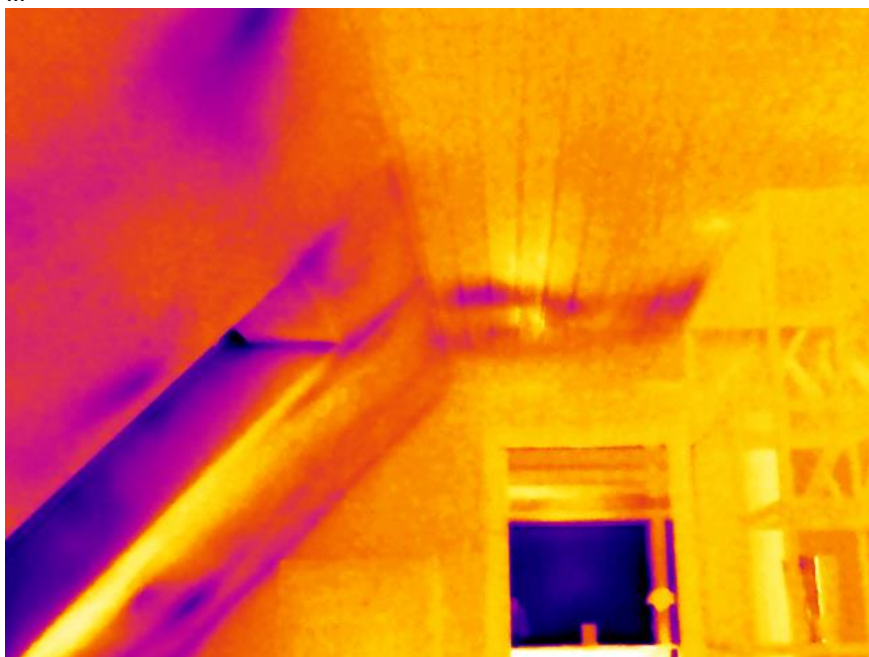
# Ankenævnet *for* Forsikring

9.

100140



...

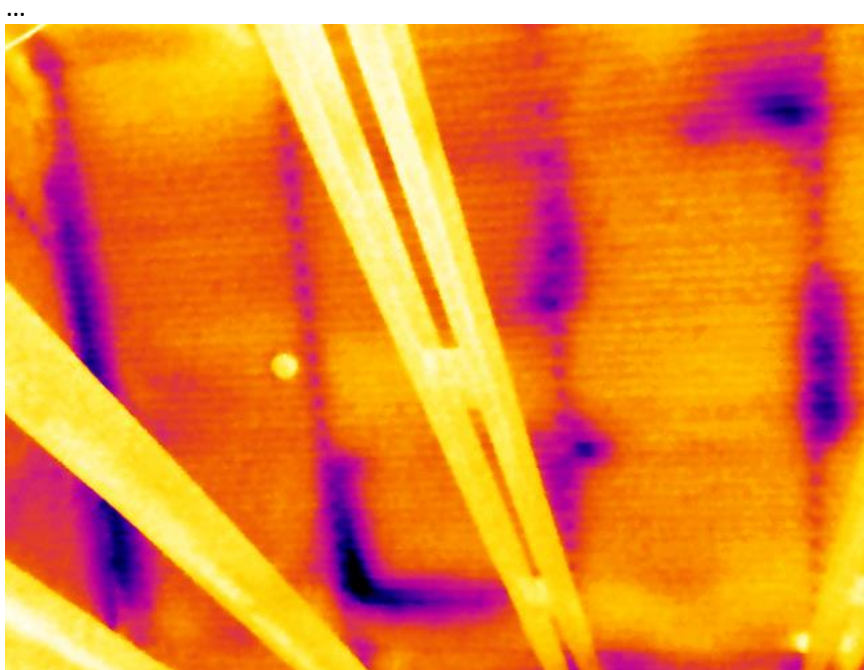
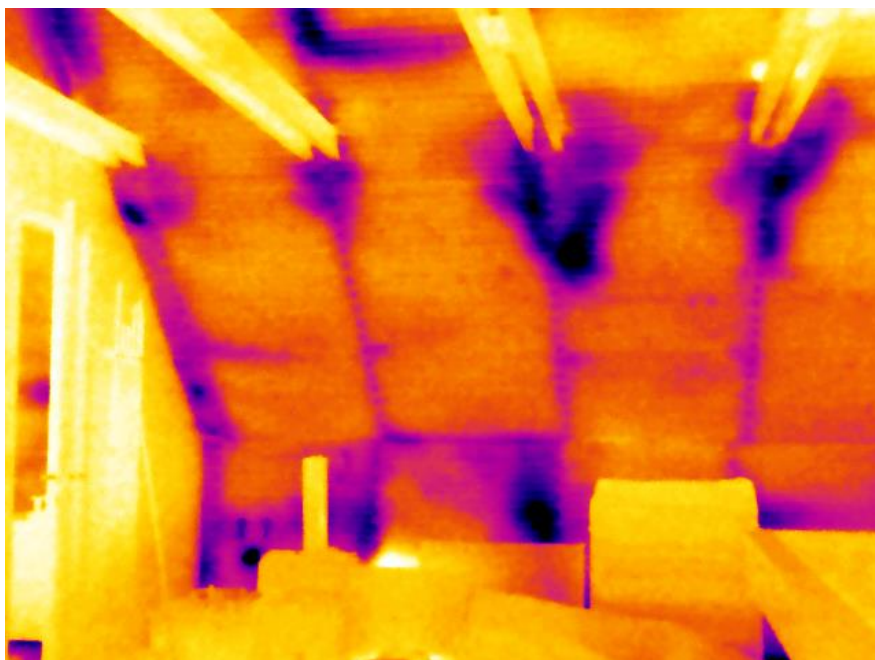


...

# Ankenævnet *for* Forsikring

10.

100140

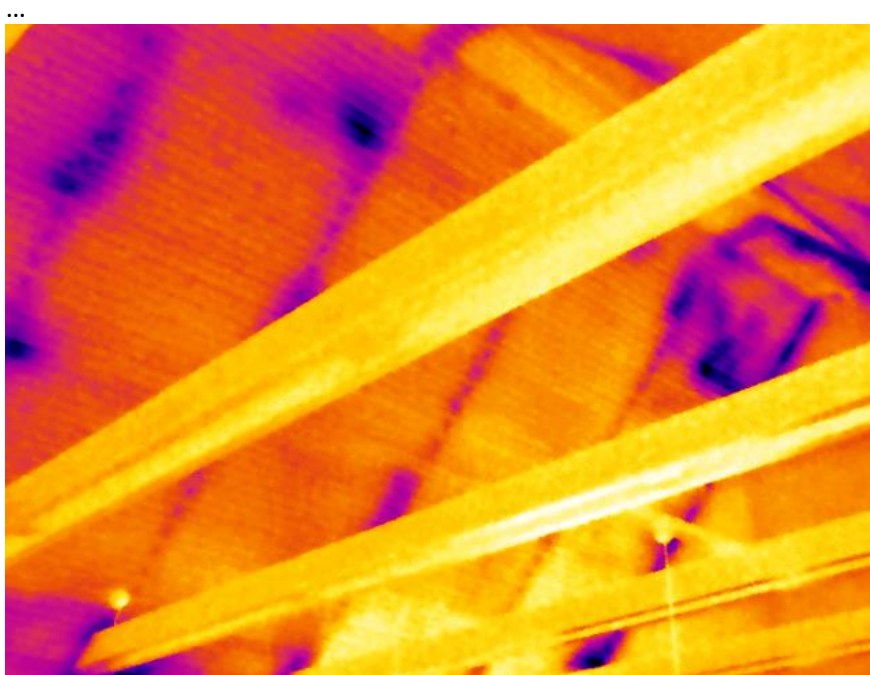
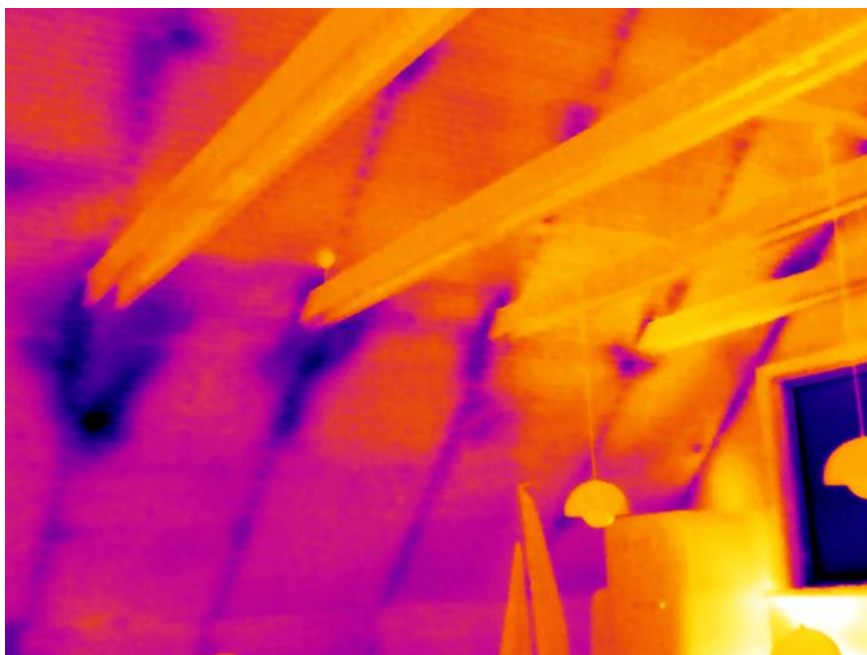


...

# Ankenævnet *for* Forsikring

11.

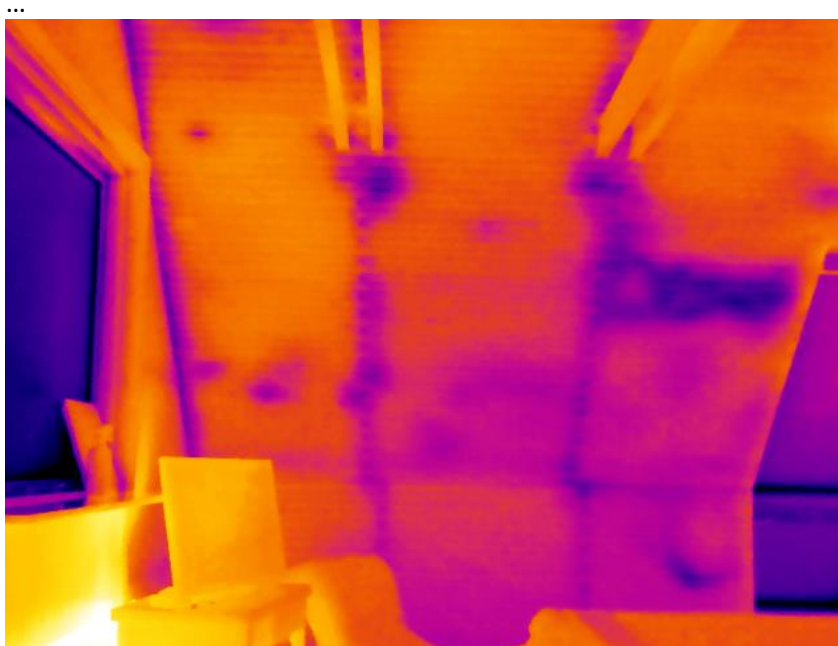
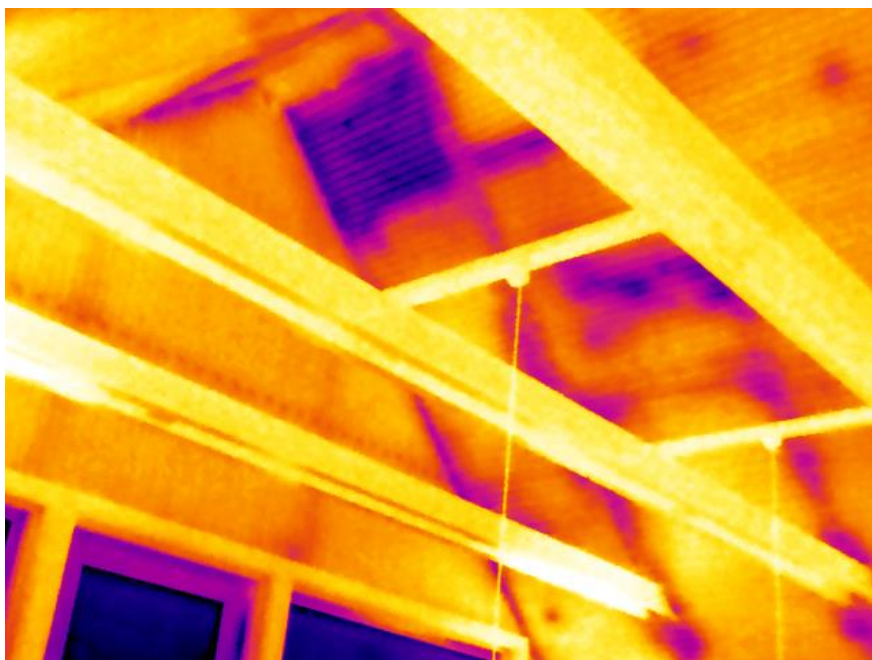
100140



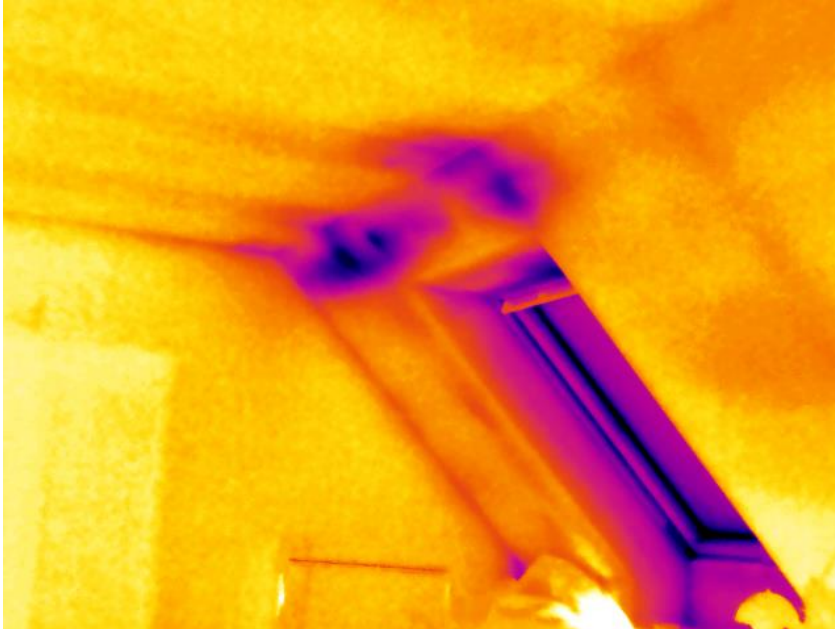
# Ankenævnet *for* Forsikring

12.

100140



...



Af byggeteknisk notat af 29/2 2023 fra bygningsingeniør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

## "OVERORDNEDE VURDERINGER OG KONKLUSIONER

Overordnet fremstår huset pænt og i okay stand, om ikke andet hvad angår de primære bygningsdele.

Nuværende husejere har udført en række moderniseringer af ejendommen, herunder generelle malebehandlinger, nye gulve, nye vinduer mv.

Der er ydermere lavet en større hulmursisolering (af Hallbergs) hvor der er blæst hele 5 m3 isoleringsgranulat ind i tomme ydervægge.

Det skal nævnes i den forbindelse, at der i energimærket står angivet, at der er/var udført isolering i ydervæggene, (jf. de originale tegninger).

...

Men det var ved besigtigelsen ganske tydeligt at se, at der ses tegn efter skadedyr flere steder i huset, her særligt i tagkonstruktionen, både ude i skunken(e) og på spidsloftet.

Skaderne ses i form af nedtrådt isolering og på anden måde ødelagt isoleringslag, herunder gravgange mv.

Der ses videre diverse 'efterladenskaber' fra skadedyr, både i form af ekskrementer og rester fra byttedyr, (fugle, mus mv.).

## Termografi

Disse skader på isoleringen, både i skunke, skråvægge og lofter er detekterede ved brug af termografi, både af undertegnede, men også af [termografivirksomhed], og i sidstnævnte vises det ganske fint og illustrativt hvor disse 'huller' og skader i væggene mv. er. Rapporten viser dog ikke så tydeligt de skader som der er ved skunkene.

**Uforståelig afvisning**

Forsikringens afviser at gå ind i sagen, grundet de bliver ved med at fastholde, at det er forsikringstager som skal løfte bevisbyrden for at der er tale om skadedyr. Inklusiv nærværende rapport er der flere fagfolk der udtaler sig om skaderne, og som alle påstår at kunne se, at der er tale om skadedyr, (mus, mår mv.). Man kan selvsagt ikke se på termograferingen, om der lige er tale om mår, mus eller rotter, men det er vel i grunden underordnet. Der ses skader på isoleringen, som skyldes skadedyr der er kravlet rundt i isoleringen.

**Kuldebroer**

Forsikringsselskabet kommer ind på emnet kuldebroer, hvilket kan skyldes manglende isolering i områder. Dette er helt korrekt, at der kan være mindre huller/åbninger i selve isoleringslaget. Disse ses typisk og erfaringsmæssigt langs med spærene og ved diverse knudepunkter.

Men jeg synes det er noget af en overfortolkning og ansvarsfraskrivelse, når man tydeligvis negligere store og markante 'huller' i isoleringslagene, som ikke blot skyldes mindre unøjagtigheder i isolering.

Striberne på de termografiske billeder er kuldebroerne pga. spærene; men når der ses større huller og mangler i isoleringen der, så er der ikke tale om lidt manglende isolering men netop redder eller lignende, hvor der har været dyr.

Det kan ikke være forsikringsselskabets alvor, at man skal splitte halvdelen af huset, med nedrivning af vægge, for at bevise at der er skader der.

**OBSERVATIONER****Tydelige tegn på skadedyr**

Det er som nævnt ganske tydeligt at se, at der har været dyr inde flere steder. Jeg skal ikke kunne afgøre 100 % om der er tale om mus, rotter eller endda en husmår. Men der ses som nævnt nedtrådt isolering, ødelagt isolering, og dertil diverse efterladenskaber fra dyr.

**Nedtrådt og ødelagt isolering**

Der er kun adgang til skunken på den østlige side, men her ude ses der tegn på nedtrådt isolering på gulvet i skunken, og det vurderes flere steder at være efter et større dyr, som har brugt isoleringen mellem etagebjælkerne som rede, hvilket vurderes ud fra at der ses rester af nødder mv. i disse lunger.

Der ses også tegn på at der er hele spor i isoleringen, som nærmest viser en 'løbegang' ude i skunken.

# Ankenævnet for Forsikring

15.

100140



*Billede ude fra skunken hvor det ses at der er nedtrådt isolering.*



*Der ses ydermere decideret løbespor i midten af skunkgulvet, hvor det vurderes dyrene har løbet frem og tilbage.*



*"Rededannelse" oven på isoleringen, og efterladenskaber af byttedyr, her en lille spurvefugl.*



*Igen et billede af "løbespor" i isoleringen.*

## Billeder oppe fra spidsloftet

Oppe på loftet ses der flere tegn på ødelagt isolering, særligt ude ved siderne, hvor dyrene enten er kommet op eller har gravet sig ned.

# Ankenævnet for Forsikring

16.

100140



*Billede af tagrummet.*



*Billede af oversiden af isoleringen mod skråloftet, med tydeligt hul til gang.*



*Et andet sted hvor der ses et tydeligt hul og nedgang.*



*Ødelagt og "opgravet" isoleringsmateriale.*



*Ødelagt og "opgravet" isolering.  
Efterladenskaber*



*Tydeligt tredje hul hvor et dyr har gravet sig ned.*

Jeg har ikke set større efterladenskaber, såsom ekskrementer fra husmår - hverken oppe på loftet eller ude i skunkene. Dette er dog ikke ensbetydende med, at det ikke kan findes et sted, eksempelvis i modsatte skunk, hvor der ikke er adgang til. De har det som regel med udpege områder til den slags, som ikke er tæt på deres reder.

Man kan dog se tegn på opgyldet bytte, som vurderes at være resterne fra en mus.

Husejerne har ligeledes fundet flere rester af flere dyr, herunder resterne af det der engang var en fugl. Til orientering, skal det nævnes at husmuren spiser fugle, (det gør mus ikke).

...

## TERMOGRAFISKE OBSERVATIONER

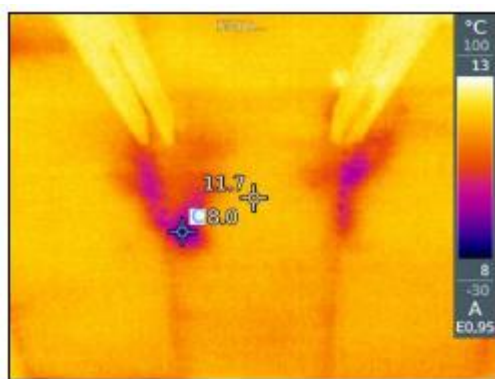
God rapport fra [termografivirksomhed]

Rapporten fra [termografivirksomhed] er ganske udførlig og beskriver fint og godt hvor der ses større huller i isoleringslagene.

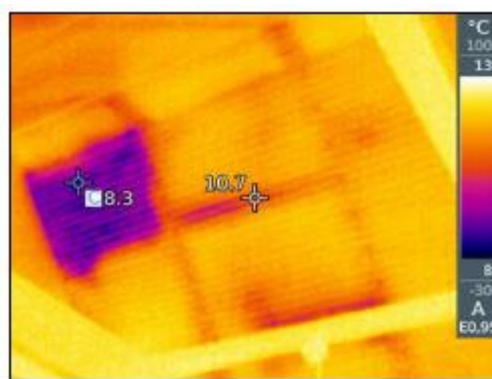
Denne rapport bør kunne bruges direkte som værktøj og dokumentation for hvor der åbnes i tagfladen for at undersøge og udbedre efter skaderne - med ny isolering. Der henvises til denne rapport,

## Termografiske billeder fra [bygningsingeniør]

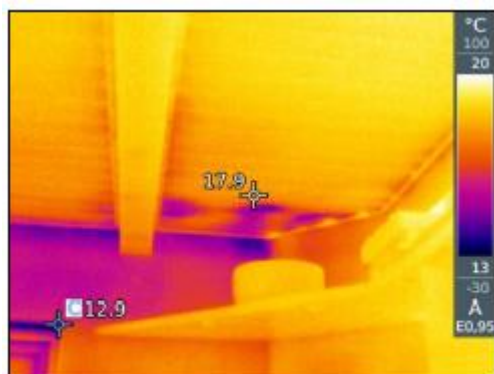
I forbindelse med egne undersøgelser udførte undertegnede rådgiver egne termografiske undersøgelser. Det var fint koldt vejr, udvendigt med  $-1$  til  $-2^{\circ}\text{C}$  udvendigt. Jeg kan overordnede bekræfte de samme observationer og målinger som der tidligere er udført og fremvist at [termografivirksomhed]. Men jeg kan tilføje at der ses lignende huller/skader i isolering på loftet under skunkene, i næste alle rum på stueetagen.



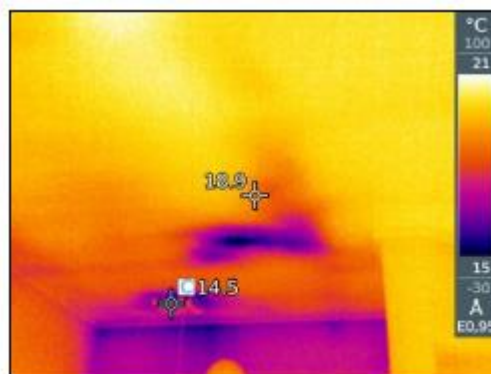
Termogram fra 1. salen med tydelige gange og deslige i skråvæggene.



Opgylpet rester af enten en mus eller fugl.



Termografiske billeder der viser huller og skader i isoleringen i skunkgulvet.



Tydelige huller/reder eller lignende i loftet ind fra skunken.

## VURDERING OG KONKLUSION

Det er min konklusion at der ses en række skader på husets/tagets isolering, og at skaderne er udtalte og nærmest uomtvisteligt stammer fra forskellige skader - hvor den ene ikke udelukker den anden. Det er min faglige vurdering at der både har været mus, men også med stor sandsynlighed husmår.

Der ses ydermere enkelte små (døde) flagermus på loftet, hvilket indikerer at der åbenbart relativt nemt kan komme dyr ind på loftet og andre steder.

Udover skaderne på isolering, som nedsætter husets isoleringsevne over den store 1. sal, hvor taget udgør en meget stor del af klimaskærmen, så er der risiko for andre skader på ledninger, dampspærre mv. som kan være forårsaget af skadedyrerne. Det er ikke usædvanligt at der findes skader på det ene og andet, når der åbnes op.

Dertil er det ikke optimalt med skadedyr i huset, da de i værste fald kan give lugtgener og dertil også risiko for at bringe smitte med ind, som kan give sundhedsproblemer.

## ANBEFALINGER OG UDBEDRINGER

Vi talte en om mulig udbedring. Man kunne godt åbne indefra, men set i lyset af, at flere af væggene er nymalet mv. kunne det måske være en bedre idé at åbne udefra, igennem tagbelægningen og ned. Der er dog tale om asbestholdige plader. Disse man må godt afmontere, men da er der krav om reetablere med nye plader iht. Arbejdstilsynets regler og anvisninger.

For at udføre dette arbejde sikkert korrekt, vil det være fordelagtigt med mindre stilladser, sammen med mindst to tagrygs-stiger.

Alternativt må der åbnes op indefra, ved at tage loftsbeklædningerne ned flere steder indvendigt. Dette vurderes dog generelt dyrere og mere omfattende. Efter åbningerne og lukningerne igen, vil der være behov for reetablering med malebehandlinger mv. Og i det store 1. sals værelse er der beklædt med træprofilbrædder, som vil være at lave indgreb i uden at der vil ses tydelige spor efter dette.

Det er svært at prisangive disse udbedringer, da vi ikke kender det fulde omfang endnu. Et forsigtig bud vil dog være, at der skal bruges en 4-5 dage for to tømrer - udefra. Dertil udgifter til isolering mv. Skunkene bør generelt åbnes og få udskiftet den nedtrådte isolering. Samlet skønnes arbejder at koste mellem 70.000 - 85.000 kr. inkl. moms.

Arbejdet indvendigt er tilsvarende, her vil der så bare tilgå udgifter til maler og andre arbejder med finish. Dette estimeres forsigtigt til 30.000 - 40.000 kr. inkl. moms yderligere."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/6 2023 fremgår bl.a.:

## "Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives en kombination af skadedyrsangreb og manglende omhug ved udlægning af isoleringen.

Der er ingen tegn på nuværende forekomst af skadedyr, men er der spor efter løbegange og redebygning fra tidligere angreb. Det er ikke muligt at konstatere arten på skadedyret, men der kan være tale om enten mus, rotter eller mår. Det har kun været muligt at besigtige tagrummet over hanebånd og den østvendte skunk, og for skunk mod vest må der henvises til forsikringstagers billeder.

Der vedlægges termografirapport udført af ... , der fint illustrerer skadesomfanget. Det skal dog bemærkes, at ikke alle forhold i rapporten skal tilskrives skadedyr, idet Homo sapiens også må bære en del af ansvaret.

Ved skunklem mangler isolering i skunkvæg, og der er huller i isolering over lofter, hvor el-arbejder er udført. Det samme ses tilfældes andre steder i skunkrummet, hvor der også er udført arbejder.

Tagetagen vurderes ikke ændret siden i 1984, dog har forsikringstager efter overtagelse monteret dobbelte Velux vinduer mod vest. Konstruktionerne følger sædvanlig byggemetode. Der er ikke konstateret følgeskader.

Forholdet var til stede ved overtagelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

## "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.

# Ankenævnet for Forsikring

20.

100140

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."

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/4 2022. Ejendommen er et enfamilieshus fra 1970, hvor der i 1984 blev indrettet værelse i en uudnyttet del af ejendommens 1. sal. Klageren anmeldte den 22/5 2022, at man i forbindelse med udskiftning af ovenlysvinduer havde konstateret, at isoleringen var ødelagt flere steder.

Selskabet har afvist at anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade, men har tilbudt klageren en kulancemæssig kontanterstatning på 15.000 kr. til efterisolering af skunke. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet tilbudt at dække klagerens udgifter til termografirapporten. Selskabet har anført, at "uanset at nogle af hulrummene – og dermed kuldebroerne – i isoleringen i husets skråvægge og skunke måtte værre forårsaget af skadedyr, afviger standen på isoleringen efter DBF's opfattelse ikke nævneværdigt fra, hvad man må forvente af tilsvarende huse fra henholdsvis 1970 og 1984. ... Klager har ikke derudover påvist forhold ved husets isolering, som udgjorde en nævneværdig nedsættelse af bygningens byggetekniske værdi eller brugbarhed sammenlignet med til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der i øvrigt ikke er konstateres kondensrelaterede fugtskader på huset som følge af standen på isoleringen".

Klageren har anført, at brugbarheden er 1. salen er reduceret, da det på grund af urimelig høje udgifter til opvarmning ikke er muligt at have soveværelse på 1.sal. Klageren har anført, at udbedring af forholdet vil koste 108.500 kr. Klageren har anført, at selskabet bør dække denne udgift, men at klageren har foreslået, at parterne deler udgiften imellem sig, og at selskabet afholder klagerens udgifter til byggeteknisk rapport og termografirapport.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/6 2022 fremgår det, at "der kunne i skunk ses at isolering nogle steder var blevet trykket sammen og der var nogle gange i denne efter dyr. Ifl. Forsik-

ringstager og tømmer som har udskiftet velux vinduer på vest siden af huset var der omkring disse flere steder, hvor hullerne i isolering gik helt ned til loftet og hvor der har været en kuldebro ved disse huller. Jeg kunne ikke finde spor af aktivitet på nuværende tidspunkt og forsikringstager mente også at dyret var væk igen. Det så ud til der havde oprindeligt har ligget 200mm isolering oprindeligt. Ved skunklemmen kunne der et sted måles omkring 50mm. Der ses ikke skader på lofter eller andet pga. dette, men jeg vil formode at der skal bruges lidt ekstra varme for at holde temperaturen høj på 1. sal. På loftet i tagrummet er der ikke tegn på at isolering er beskadiget og her ligger det fint og det der kan ses ud til skrå vægge, ser også fin ud fra loftrummet. Der kan fra skunk heller ikke ses at isolering er beskadiget på skrå vægge".

Af byggeteknisk notat af 29/2 2023 fra bygningsingeniør indhentet af klageren fremgår det, at "det er min konklusion at der ses en række skader på husets/tagets isolering, og at skaderne er udtalte og nærmest uomtvisteligt stammer fra forskellige skader - hvor den ene ikke udelukker den anden. Det er min faglige vurdering at der både har været mus, men også med stor sandsynlighed husmår. Der ses ydermere enkelte små (døde) flagermus på loftet, hvilket indikerer at der åbenbart relativt nemt kan komme dyr ind på loftet og andre steder. Udover skaderne på isolering, som nedsætter husets isoleringsevne over den store 1. sal, hvor taget udgør en meget stor del af klimaskærmen, så er der risiko for andre skader på ledninger, dampspærre mv. som kan være forårsaget af skadedyrene. Det er ikke usædvanligt at der findes skader på det ene og andet, når der åbnes op. Dertil er det ikke optimalt med skadedyr i huset, da de i værste fald kan give lugtgener og dertil også risiko for at bringe smitte med ind, som kan give sundhedsproblemer".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/6 2023 fremgår det, at det "anmeldte forhold tilskrives en kombination af skadedyrsangreb og manglende omhug ved udlægning af isoleringen. Der er ingen tegn på nuværende forekomst af skadedyr, men der er spor efter løbegange og redebygning fra tidligere angreb. Det er ikke muligt at konstatere arten på skadedyret, men der kan være tale om enten mus, rotter eller mår.

Det har kun været muligt at besigtige tagrummet over hanebånd og den østvendte skunk, og for skunk mod vest må der henvises til forsikringstagers billeder. Der vedlægges termografirapport udført af ... , der fint illustrerer skadesomfanget. Det skal dog bemærkes, at ikke alle forhold i rapporten skal tilskrives skadedyr, idet Homo sapiens også må bære en del af ansvaret. Ved skunklem mangler isolering i skunkvæg, og der er huller i isolering over lofter, hvor el-arbejder er udført. Det det samme ses tilfældes andre steder i skunkrummet, hvor der også er udført arbejder. Tagetagen vurderes ikke ændret siden i 1984, dog har forsikringstager efter overtagelse monteret dobbelte Velux vinduer mod vest. Konstruktionerne følger sædvanlig byggemetode. Der er ikke konstateret følgeskader. Forholdet var til stede ved overtagelse".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævner, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved isoleringen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til kulanceerstatningen på 15.000 kr. som selskabet har tilbudt og erstatningen fra husforsikringen på 6.244,80 kr. til partiel udbedring af skaderne på isoleringen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene lokalt og afgrænset er påvist områder, hvor isoleringen er løs, hullet og sammenfalden, og at den sammenfaldne isolering ikke kan antages at have nævneværdig betydning for varmetabet på 1. salen, henset til isoleringsforholdene i øvrigt. Nævnet bemærker, at det fremgår af tegningen fra byggesagen fra 1969, at der i etageadskillelse, skunkvægge og skråvægge er anvendt 100 mm isolering, og at det fremgår af byggesagen fra 1984, at der er anvendt 200 mm isolering de nyetablerede værelser.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der på termografifotos og fotos ses stedvise kuldebroer og dyregange, der må antages at være forvoldt af skadedyr samt sædvanligt forekommende kuldebroer ved ovenlysvinduer/langs spær og knudepunkter.

# Ankenævnet for Forsikring

23.

100140

Nævnet finder det heller ikke bevist, at der på 1. salen samlet set opleves varmetab og trækger i et sådant omfang, at dette i sig selv opfylder forsikringens skadebegreb i et hus fra 1970/1984.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand