

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. oktober 2024 blev i sag nr. 101264:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 28/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Ifm. køb af sommerhus finder vi skadedyr i vægge, loft og gulv, ifm. vi vil udskifte vinduer/døre.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgifter - anslået i alt kr. 350.000,00

Dansk Boligforsikring har anerkendt skaden i 2 af væggene, efter anke af afgørelse, hvorfor det INGEN mening giver, ikke at anerkende skaden i dens fulde omfang."

Selskabet har den 2/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører flere forhold, bl.a. skader efter mus og mår, hvilke klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en udbedring af isoleringen de steder, hvor isoleringsevnen vurderes at være nævneværdigt nedsat, men afvist dækning i øvrigt med henvisning til, at forholdene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 11. november 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 31. maj 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Klager har anmeldt adskillige forhold til DBF. Det lægges til grund, at ankenævnsklagen begrænser sig til at omfatte de forhold, som er nævnt i klagen af til selskabet af 23. februar 2024 fremsendt til selskabet.

Den 1. december 2023 anmelder klager råd i udvendig vægbeklædning og efterladenskaber/urin efter mus i væggen. Den 5. december 2023 anmeldes skader efter mår i isoleringen i taget. Skadeanmeldelser fremlægges som **bilag C** og **bilag D**.

Den 10. december 2023 skriver klager til DBF, at de er begyndt at udbedre skaderne.

Den 14. december 2023 – 9 dage efter, at klager ifølge anmeldelsen konstaterede forholdet, fremsender klager en faktura på 129.348,13 kr. for udskiftning af tag og isolering. Faktura fremlægges som **bilag E**.

Den 17. december 2023 skriver klager til DBF, at der er udskiftet udvendig beklædning på 1,5 side af huset, og at udbedringen er i gang.

Den 20. december 2023 afviser DBF dækning, da der på baggrund af de oplysninger og billeder, som klager har fremsendt, ikke ses skader omfattet af ejerskifteforsikringen.

Den 20. december 2023 anmelder klager råd i terrassen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag F**.

Den 21. december 2023 fremsender klager en indsigelse, og den 22. december 2023 skriver klager til DBF, at der er konstateret tegn på mus inde i huset, og at isolering i gulv bærer præg af aktivitet fra dyr.

Klager fremsender løbende mails og billeder til DBF frem til den 19. januar 2024, hvor DBF besigtiger ejendommen. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag G-L**.

Ved besigtigelsen anmelder klager et yderligere forhold: at der er luft under topbjælke i vestvendt gavl.

Klager fremsender også efter besigtigelsen løbende adskillige mails og billeder til DBF. DBF finder af hensyn til sagens omfang for ankenævnet ikke grundlag for at fremlægge disse, idet det lægges til grund, at klager har medtaget relevante billeder og oplysninger i klagen til ankenævnet.

Den 23. februar 2024 fremsender DBF en afgørelse til klager. Afgørelsen er fremlagt af klager. Følgende forhold anerkendes som dækningsberettigende:

- Udskiftning af ødelagt isolering på østvendt tagside (afvises dog pga. bagatelgrænsen, jf. pkt. 4.12)
- Delvis udskiftning af ødelagt isolering i vægge.

Resterende forhold afvises.

Samme dag – den 23. februar 2024 - påklages sagen til DBF's interne klageafdeling, som ikke når at behandle sagen, før klager den 28. februar 2024 indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring. Klager har fremlagt klagen.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter anslået til 350.000 kr. Klagers krav fremgår enkeltvis i den klage, som klager har fremsendt til DBF's interne klageafdeling, og som nærværende klagesvar tager udgangspunkt. Her er det samlede krav opgjort til 317.587,10 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 11. november 2023 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, når der ses bort fra de forhold, som DBF allerede har tilbudt at dække.

Der er tale om et sommerhus fra 1973 – et 'Kalmar-hus' med tagbelægning af bølgeeternitplader med asbest, ydervægge beklædt med profileret douglasfyr og indervægge beklædt med kalmarbrædder 1 på 2 i stue og køkken og gran i øvrige rum.

Forhold 1 – råd i udvendig beklædning

På tidspunktet for DBF's besigtigelse har klager allerede udskiftet den udvendige beklædning.

Det bemærkes, at beklædningen udskiftes omkring 2 uger efter, at klager anmelder forholdet til selskabet.

På baggrund af billederne og besigtigelse af de nedtagne plader konstaterer konsulent ingen råd eller nedbrud. Der ses lidt opfugtning, hvilket er sædvanligt. Det går ikke ud over, hvad der er forventelig, og udgør ikke en skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager har stillet sig selv i bevismæssigt vanskeligt ved at udskifte beklædningen, før DBF har haft mulighed for at besigtige det anmeldte forhold.

DBF gør gældende, at klager ikke har påvist forhold ved beklædningen, som er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.1.

Det bemærkes, at der i tilstandsrapporten er en gul anmærkning om, at beklædning har åbne samlinger og revnedannelse, og at der er risiko for yderligere skadesudvikling (nr. 5).

Forhold 2 – tag med mår/skadedyr

Klager oplyser, at de får mistanke om mår i isoleringen under taget, og at klager derfor den 17. november 2023 (6 dage efter overtagelsen) indgår aftale med en tømrer om, at han skal skifte taget. Aftalen indgås altså uden, at der er undersøgt for mårskader. Mail fra klager af 16. december 2023 fremlægges som **bilag M**.

Taget udskiftes en måned efter overtagelsen, og fakturaen udstedes bare 9 dage efter, at forholdet ifølge klager konstateres og herefter anmeldes til selskabet.

Det forekommer usandsynligt, at klager skulle træffe beslutning om at udskifte hele taget alene på baggrund af en på daværende tidspunkt ubekræftet mistanke om, at der skulle have været mår i isoleringen. På baggrund af handlingsforløbet må det lægges til grund, at klager allerede havde planlagt at udskifte taget, og at det er i den forbindelse, at klagers tømrer konstaterer, at der har været mår i isoleringen.

DBF har principielt anerkendt at dække en udskiftning af den isolering, som var skadet, og lagt den fremsendte faktura til grund. DBF har skønsmæssigt fratrasket udgifterne til efterisolering af vinkelbygningen, men samtidig opfordret klager til at fremsende en opdelt faktura, hvis klager er uenig i opgørelsen.

DBF finder ikke grundlag for at dække en udskiftning af taget. Der foreligger ingen oplysninger om, at der skulle være skader på taget, og DBF dækker i øvrigt ikke klagers planlagte arbejde.

Forhold 3 – skadedyr i vægge

Det er normalt og forventeligt, at der igennem tiden har været mus i et sommerhus fra 1973. En mus kan klemme sig igennem en åbning med en diameter på 7 mm, og de kan klatre og kravle op ad både murstensvægge og trævægge. Med andre ord er det tæt på umuligt at holde mus helt ude af selv nyere huse.

Det forhold, at der har været (og fortsat er) mus i isoleringen, eller at denne er mørkfarvet og 'slidt' udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det afgørende er, om isoleringen er så ødelagt, at isoleringsevnen er nævneværdigt nedsat sammenlignet med de isoleringsforhold, som man kan forvente i et sommerhus af tilsvarende alder.

DBF har dækket en partiel udskiftning af isoleringen på de vægge, hvor konsulenten vurderer, at isoleringsevnen er nævneværdigt nedsat. Det tillægges i den forbindelse betydning, at der er tale om et ældre sommerhus fra 1973, hvor man ikke kan forvente, at isoleringsforholdene er optimale.

De områder, som DBF har dækket, er den ene side af væggene, hvor der er rum på modsatte side.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at isoleringsevnen er nævneværdigt nedsat andre steder end de vægge, som DBF har tilbudt at dække.

Forhold 4 – bjælker

Klager henviser til mail af 18. februar 2024. Denne mail indeholder ingen oplysninger ud over det af klager fremlagte tilbud og to billeder svarende til det af klager fremlagte.

Der henvises til bilag K, hvor DBF's konsulent beskriver, at vægten fra taget er ført ud på de to skillevægge, og at selve gavlen ikke bærer noget af vægten fra taget. Der konstateres ingen skader.

Klager gør gældende, at bjælken mod syd har vredet sig, og at bjælken mod vest har presset den vandrette bjælke nedad. Klager gør gældende, at dette på sigt potentielt vil kunne ødelægge døren.

Der foreligger ingen oplysninger om, at der skulle være problemer med at åbne døren.

Da konstruktionen har stået i 51 år uden skader, findes det ikke påvist, at konstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade iht. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Forhold 5 – mus/skadedyr i gulv

Der henvises til pkt. 3.

Isoleringen under gulvene består visse steder af granulat og visse steder af faste bats.

Ved DBF's besigtigelse er der brækket op flere steder i gulvet. Konsulenten konstaterer, at der har været mus i isoleringen. Der ses nogle gange i isoleringen, primært i den del af isoleringen, som er granuleret, og kun i mindre omfang i pladebats.

Der er ikke konstateret fejl ved gulvene. Det er helt almindeligt, at der har været mus i et ældre sommerhus. Mus er svære at holde ude, og det udgør ikke en skade, at der har været mus til stede i isoleringen. Det afgørende er, om isoleringen er så ødelagt, at isoleringsevnen er nævneværdigt nedsat sammenlignet med et sommerhus fra 1973.

Klager har ikke påvist, at dette skulle være tilfældet.

DBF bemærker herudover, at klager forud for besigtigelsen har skåret op i husets gulve på en måde, som forekommer unaturlig, hvis man har planer om at bevare gulvene. Der henvises bl.a. til foto 10 i bilag J. Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har haft grundlag for at foretage en sådan opskæring.

Der henvises i øvrigt til, at klager umiddelbart efter overtagelsen har foretaget en gennemgribende renovering af sommerhuset.

Forhold 8 – råd i terrasse

DBF har besigtiget terrassen den 19. januar 2024.

Ved besigtigelsen ses 7-8 brædder med råd i større eller mindre grad. DBF's konsulent estimerer, at det vil koste 4-5.000 kr. inkl. moms at udskifte de rådne brædder.

Der er tale om en yderst udsat bygningsdel, som naturligt udsættes for slid og ælde.

Klager har ikke redegjort nærmere for sit krav på 20.000 kr. til udbedring af terrassen.

DBF kan tilbyde klager en kontanterstatning på 7.500 kr. til udbedring af råd i terrassen.

Klager har ikke påvist skader ud over, hvad DBF har tilbudt at dække.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 4/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring tegner et rids af sagsforløbet, men glemmer i den forbindelse en meget vigtig detalje. Vi oplyser tydeligt, at det arbejde vi igangsætter, forud for afgørelsen **alene** drejer sig om at forsøge at begrænse skaden. Se vedhæftede mail af 10. december 2023. Dansk Boligforsikring **kunne** her have valgt at gøre opmærksom på, at de fandt dette problematisk.

Den 14. december 2023 vender Dansk Boligforsikring tilbage omkring isoleringsmaterialet skal gemmes, ifm. mårskade. (Denne mail synes jeg ikke fremgår af deres høringskrivelse – derfor vedlægges denne).

Mail af 17. december 2023 er i DBF's hørings svar også meget begrænset beskrevet, hvorfor denne også medsendes incl. billeder. Her burde DBF vel have fundet anledning til at sende en taksator?

Vores prioritet hele vejen igennem har været;

- 1. begrænse skadesudvikling **ved at få lukket huset af for indtrængning af mus/skadedyr**
- 2. **få fjernet allerede levende mus i huset**, for at forhindre yderligere skade på trækonstruktion, el mv.

Vi kontakter løbende Dansk Boligforsikring og gør opmærksom på, at opgaven med at begrænse skaden er stor for os, hvorfor vi beder om hurtig afklaring. Se fx også mail af 3. januar 2024. Vi har **ingen** økonomisk mulighed for at betale tømmer for hjælp til dette, før eventuel dækning fra DBF. Således bliver vi holdt i en skruestik ift. at være forpligtet til at begrænse skaderne/hindre yderligere skadesudvikling, samtidig med vi ingen afklaring eller rådgivning/vejledning modtager ift. hvad vi skal gøre, trods forespørgsel herpå flere gange. *Derfor opleves det også urimeligt at det ligger os til last efterfølgende.*

[Klagerens ægtefælle] vælger at tage en uges ferie start december, netop for at forsøge at begrænse skaderne bedst muligt. En uge rækker dog ikke langt med så omfattende en opgave, og [klagerens ægtefælle] er ikke tømmer! Aktuelt har [klagerens ægtefælle] brugt næsten hele julen, og næsten alle weekender i sommerhuset siden november 2023, alene for at få ryddet skadedyr ud af huset, samt hindrer adgang for disse på ny.

Dansk Boligforsikring har på det tidspunkt afvist at sende taksator, samt afvist at dække nogle af skaderne, trods de på det tidspunkt har ekstern dokumentation for, at der er mårskader, billeder af voldsom skadet isolering mv.

Vi mener ikke at det skal lægge os til last, at Dansk Boligforsikring afslutter sagen i første omgang, uden at sende taksator ud. Således må det være DBF der stiller sig bevismæssigt vanskeligt, ved at give afslag på en skade, som de end ikke har ulejliget sig ud at se på først, inden første afslag.

Dansk Boligforsikrings sagsresume er mangelfuldt, idet det ikke fremgår tydeligt, at de HAR revurderet afgørelsen fra december, og derfor beder om lov til yderligere en revurdering.

Det bemærkes i øvrigt, at sagen først sendes til Ankenævnet for Forsikring efter telefonsamtale med DBF, hvor man gør klart at man ikke ønsker at imødekomme vores krav.

Forhold 1 – råd i udvendig beklædning.

Det er faktisk forkert, at vi har udskiftet al udvendige beklædning, inden taksator kom på første besøg d. fredag d. 19. januar 2024 (næsten 2 måneder efter skadesanmeldelsen, og altså **efter** der var givet afslag på dækning.). [Klagerens ægtefælle] har kun åbnet én side op ad gangen, så der intet har stået åbent når han forlod huset. Således – 2 måneder efter da taksator kom første gang, var sydsiden og dele af vestsiden endnu ikke skiftet. (se også taksators billede på bilag I)

Hvor DBF får 2 uger fra anmeldelse af skade fra, står i øvrigt hen i det uvisse. Skaden er anmeldt primo december 2023, og uanset hvor meget DBF forsøger at ændre anmeldelsestidspunktet, så er det faktisk anmeldt i december 2023.

Det var IKKE pga. råd, at [klagerens ægtefælle] gik i gang med det samme. Her er det vigtigt at skille de 2 skader ad, og forstå hvorfor vi har været nødt til at gøre som vi har gjort.

Bemærk i øvrigt at vi flere gange – herunder i mail af 17. december 2023 – beder DBF om vejledning ift. vi skal forholde os ift. skaderne der fortsat udvikler sig (aktive skadedyr i hus og konstruktion). Denne vejledning modtager vi aldrig.

[Klagerens ægtefælle] gik i gang med udskiftning i forbindelse med konstaterede mus/skadedyr – ikke på grund af den konstaterede råd, men for at bremse skadedyrenes aktivitet i huset.

Det er først for nyligt at [klagerens ægtefælle] er kommet i mål med at udskifte al udvendig beklædning, da dette er et større arbejde. Således er sidste omgang klinkbeklædning først afhentet i marts 2024 (sidste måned).

...

Det ændrer ikke ved, at beklædningen (og døren) var pivrådden flere steder. Kigger man i den virtuelle tilstandsrapport vil man kunne konstatere, at vi naturligvis ikke har anmeldt skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Her ville det være klædeligt, at DBF satte sig ind i, hvilke skader der var omfattet i tilstandsrapporten, og hvilke der ikke var beskrevet.

I øvrigt bemærkes, at vinduespartiet viste sig at være pivråddent, utæt og der groede svamp indvendig. Det har vi netop IKKE søgt dækket, da vi først opdagede det efter planlagt udskiftning.

Forhold 2 – tag med mår/skadedyr

Det er korrekt at vi aftaler med tømrer om at taget skal skiftes, da vi finder tegn på skadedyr (isolering krattet ud under udhæng). Ikke fordi vi på det tidspunkt ønskede et nyt tag, men fordi asbest ikke må genanvendes/sættes op igen, hvorfor vi var bundet af lovgivningen på det område.

Det fremgår tydeligt af tilstandsrapporten, at taget har endog mange leveår endnu, hvorfor det absolut ingen mening ville give at skifte det ellers.

Da der netop er tale om asbesttag, har vi heller ikke selv haft muligheden for at afmontere nogle tagplader, for at konstatere måren, men har altså måtte gå med den bestyrkede mistanke om skadedyr på taget, efter fund af alvorlige problemer i vægge, sammenholdt med isoleringsrester stikkende ud under udhæng/liggende på grunden.

Årstiden taget i betragtning (storm, store snemængder og massiv regn), var det ikke muligt at bede tømreren om blot at dække af igen, efter konstatering.

Som DBF også selv konstaterer, så går det ret hurtigt med at få bestilt tømrer, få udbedret skaden og fremsendt faktura. Lige netop fordi det var en skade der ikke kunne afvente, uden følgeskaderne blev flere.

I en tid med så mange skader på ..., så siger det vel sig selv, at der næppe var tale om planlagt arbejde, med så hurtig udrykning fra bestilling til betaling/udførelse.

Det forekommer umiddelbart usandsynligt, at DBF ikke er bekendt med, at asbesttag ikke må genanvendes/lægges op igen. Derfor står jeg uforstående overfor denne tilgang til skaden.

I øvrigt – som også beskrevet af taksator – havde vi besluttet at efterisolere indefra, og havde i den forbindelse indkøbt listeløfter og isolering til dette. Taksator skriver i bilag H;

- Da forsikringstager fortæller at de skal have nye lofter op (disse ligger i stuen ved besigtigelsen) så ville det have været naturligt at efterisolere sammen med opsætning af lofterne, hvilket ville have givet en noget anderledes udgift.

...

DBF har tilbudt dækning på af den del af isoleringen i taget, der er ødelagt af mår. Således anerkender de jo faktisk skaden. Deres beregning er dog yderst tvivlsom, da de alene tager isoleringsmaterialets pris, og hverken medregner arbejds løn, hvordan de vil skifte det uden at afmontere taget osv.

Faktuelt er anslået 75% af taget ramt af mår (hele østsiden, samt dele vestsiden). Således er det naturligt at afdække hele taget, og da asbesttag ikke må genoplægges kommer man ikke udenom, at der skal findes et alternativ.

Forhold 3 – skadedyr i vægge

Som det fremgår af taksators rapport, så ER der fundet nedsat isoleringsevne i facade og skillerum;

...

Således er der intet i konsulentens rapport der kan danne grundlag for at afvise dækning de steder, der er åbnet op. Alligevel har DBF fx afvist dækning af facaden, som ellers er velbeskrevet af taksator.

Det bemærkes at taksator rapporten ikke har medtaget alle steder der er åbnet op. Der var ligeledes åbnet op i værelse, soveværelse og badeværelse.

Vi finder efter overtagelsen klare tegn på, at forrige ejer har kendt til problemerne, da der er trådnat interimistisk sat i væg og gulv.

Det bemærkes at der i taksatorrapport er anført, at vi ingen bemærkninger har. Det er simpelthen ikke rigtigt. Som vi har forklaret flere gange, så giver det **ingen** mening at skifte isoleringen udefra, så længe der stadig er aktivitet af skadedyr i huset, og i lyset af det har taget [klagerens ægtefælle] 3-4 måneder at få skiftet udvendig beklædning. Dels ville det have taget længere tid, dels ville musene overvejende sandsynligt jo bare gå i den nye isolering også. Vi har hele tiden været tydelige omkring, at vi mener isolering er ødelagt, og at vi agter at skifte den indefra. Da både vindpap og dampspærre er ødelagt, kommer vi alligevel ikke udenom at skulle åbne op fra begge sider. Lige netop derfor får vi jo også tilbud på opgaven, som indsendes til forsikringsselskab.

...

Forhold 4

Der henvises til denne vurdering fra tømrer, ifm. planlagt udskiftning af vinduesparti;

...

'Vi fik monteret facadepartiet som aftalt i går, og vi vil anbefale jer at få forstærket bjælken over dobbeltdøren da den ikke er ret kraftig og den har en kraftig nedbøjning.'

Forhold 5

Det er meget 'sjovt' at DBF bemærker, at vi har skåret gulvene op på en måde, der forekommer unaturligt, særligt set i lyset af forløbet op til.

D. 19. januar 2023 er taksator på besøg for at se væggene. På det tidspunkt har vi alene brækket et par bjælker op under køkkenvasken, og de var nøje målt ud til at kunne blive dækket af ny køkkensokke, for ikke at skade gulvet unødvendigt. Der ses også på talrige billeder, at vi har brugt mange ressourcer på at have gulvet dækket af med pap, helt op til denne dato.

Da taksator jo ikke må udtale sig om, hvorvidt vi skal brække gulvet op, spørger vi stedet for, om han ville vælge at gøre det, hvis det var hans hus. Det bekræfter han at han ville, set i lyset af fund i væggene.

Først da det står klart at der er mus alle vegne, går vi mere hårdhændet til værks på gulvet, for at kunne sandsynliggøre i tilstrækkelig grad overfor taksator.

Ved taksatorbesøg d. 2. februar 2024 spurgte vi hele tiden ind til, om han havde set nok, eller vi skulle brække mere op for at sandsynliggøre at hele gulvet så sådan ud. Således er vi blevet vejledt af taksator i, hvor meget der skulle til. Taksatorbesøget d. 2. februar 2024 var netop på grund af gulvet alene.

Forhold 8

Prisen på udskiftning af rådne terrassebrædder, finder jeg ikke tilstrækkeligt dokumenteret. Derfor vil jeg foreslå at DBF accepterer, at der indhentes tilbud fra ekstern leverandør, da det er vores vurdering at der er tale om råd i langt flere planker, end taksators vurdering. Alternativt at DBF imødekommer vores krav på kr. 20.000,00. Billederne er kun udpluk – og der ses flere steder hvor [klagerens ægtefælle] har måtte forstærke midlertidigt.

Øvrige bemærkninger

DBF skriver;

- 'Der henvises i øvrigt til, at klager umiddelbart efter overtagelsen har foretaget en gennemgribende renovering af sommerhuset.'

Jeg må på det kraftigste tage afstand fra dette postulat, som ingen hold har i virkeligheden, desværre ikke første gang vi oplever det fra DBF.

23. november 2023 troede vi stadig på, at vi indvendig kunne nøjes med at male, hvorfor jeg der køber 2 spande maling i ... – se faktura.

30. november 2023 får vi leveret profilbrædder og isolering, til at opsætte nyt listeloft og efterisolere nedefra. Som ses på billederne, ligger dette stadig i huset, til stor gene ifm. vi har skullet rydde huset for gulv- og vægisolering. Havde vi planlagt en gennemgribende renovering, så havde vi selvfølgelig ikke købt loft fra start – for derefter at skulle flytte rundt på det gang på gang.

[Klagerens ægtefælle] er oprindeligt ..., og har i mange år arbejdet i ... Så også han kender proceduren for hvornår materialer skal bestilles ift. hvornår de skal anvendes.

Vi står med et sommerhus, der er totalt splittet af, og ikke vil blive brugbart før tidligst i efter-sommeren. Absolut ikke et ønskescenarie for os, der havde regnet med at holde nytår 2023 ... Pt. afventer vi dækning af forsikring for at kunne komme i mål.

Vi er løbende blevet overrasket over dels skaderne, dels skadernes omfang. Således troede vi fx i lang tid på, at der ikke var skader under gulv, hvorfor vi har gjort meget ud af at dække dem af, for at kunne bevare dem.

I dag står vi med et hus, hvor vi har måtte fjerne alle indervægge, gulv og isolering, grundet ødelagt isolering, urin på lægter, ødelagt dampspærre mv.

Vi er max presset økonomisk, og har fx måtte ændre forsikringsbetaling og elregning til at betale månedsvis, da vi økonomisk ikke har råd til at alle beløb bliver trukket på én gang årligt.

Som ... kan jeg garantere for, at det at skulle trække på kassekredit for første gang i mit liv, absolut ikke falder let. Der ud over har vi ved optagelse af kreditforeningslån til køb, skudt et stort kontantbeløb i, vores opsparing. Dette havde vi heller ikke valgt, hvis vi havde planlagt en gennemgribende renovering. Således betalte vi ca. kr. 400.000,00 kontant – penge vi naturligt ville have gemt, såfremt vi havde planlagt en gennemgribende renovering.

Da vi købte sommerhuset, havde vi en god økonomi, og havde sørget for at have penge til nye vinduer og døre, samt en gang maling af indvendige vægge og afslibning af et helt fantastisk skønt plankegulv.

I dag står vi med et sommerhus, hvor al isolering har måtte kasseres i vægge og gulve, trægulv og vægge er smadret, køkkenet har måtte lade livet for at kunne komme til osv. Oven i det, skal vi forholde os til en ejerskifteforsikring, som kommer med det ene postulat efter det andet, grundløse argumenter osv. Selv ikke taksatorrapporten har vi kunnet få aktindsigt i, da vi bad om dette.

I nu 4 måneder har [klagerens ægtefælle] kæmpet en indædt kamp for at lukke huset af for skadedyr, herunder taget ferie for at få bremsset skadernes udvikling, alt imens Dansk Boligforsikring har ignoreret forespørgsler om, hvordan vi har skullet gribe det an, kommet med løgne i afslag og nu pludselig tillagt os en planlagt totalrenovering! Det er under al kritik!

Som det fremgår af vedlagte salgsopstilling, fremstod huset umiddelbart indflytningsklart, med de flotteste massive gulve.

Ligeledes bemærkes, at vi agter at opsætte nye skillevægge, døre mv. i nøjagtig samme positioner som ved køb af huset. Hvorfor pokker skulle vi så pille det hele ned, hvis det ikke var fordi det var skadet?

Derfor fastholdes samtlige klagepunkter."

Klageren har i kommentar af 28/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har drøftet med Datatilsynet, at Dansk Boligforsikring ikke har efterkommet anmodning om aktindsigt i taksators rapport. Datatilsynet har vejledt mig ift. at gøre opmærksom på det problematiske i dette, hvilket hermed er gjort.

Samtidig kan jeg konstatere, at Bilag K - besigtigelsesrapport K (topbjælke) - er forkert/vildledende ift. hvad spær hviler på. Iflg. taksator hævdes det, at spæret hviler af på vægge til henholdsvis børneværelse og soveværelse/toilet. Dette er IKKE korrekt.

Væggene er bygget i skillerumslægter, og på ingen måde bidrager med støtte til spærrene.

Det synes vældigt uheldigt, at vi ikke kan få taksatorens samlede rapport, ifm. ansøgning om aktindsigt, - og endnu mere uheldigt at man giver afslag begrundet i forkerte oplysninger om konstruktionen."

Selskabet har i brev af 29/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist bemærkes det, at der samlet går knap 3 måneder fra indgivelsen af klagers første skadeanmeldelser den 1. december 2023, til klager indbringer sagerne for Ankenævnet for Forsikring den 28. februar 2024. I løbet af denne periode anmeldes løbende adskillige forhold, og DBF modtager omfattende materiale fra klager.

DBF har i løbet af perioden foretaget flere besigtigelser. Klager har ikke haft akutte grunde til at påbegynde udbedring, herunder så gennemgribende udbedringsarbejder som udskiftning af tag og udvendig facadebeklædning, før DBF har haft lejlighed til at besigtige.

Klager har tilsyneladende været meget optaget af at begrænse musenes adgang til huset så hurtigt som muligt. Det fremgår imidlertid direkte af forsikringsbetingelserne (pkt. 10), at der ikke bør foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede, før DBF har haft mulighed for at foretage besigtigelse.

Klager bærer den bevismæssige risiko forbundet med at påbegynde udbedring, før DBF har besigtiget – uagtet at klager løbende orienterer DBF om dette.

Det er ikke korrekt, når klager skriver, at DBF's klageafdeling telefonisk har oplyst til klager, at selskabet ikke ønsker at imødekomme klagers krav. Undertegnede overhørte personligt samtalen med den klageansvarlige, som gentog flere gange, at klagen ville blive behandlet, når man nåede til den, og vejledte klager om den aktuelle sagsbehandlingstid.

Forhold 1 – råd i udvendig beklædning

DBF har ikke ændret på anmeldelsestidspunktet. Skadeanmeldelsen af 1. december 2023 er fremlagt som bilag C.

Som det fremgår af mailen fra klager af 17. december 2023 (som allerede er fremlagt af DBF som bilag M), så er klager på dette tidspunkt – cirka 2 uger efter anmeldelsen - allerede i gang med at udskifte beklædningen.

DBF skal beklage, at det åbenbart er en misforståelse, at hele facadebeklædningen var udskiftet på besigtigelsestidspunktet. Som det fremgår af billedet på forsiden af notatet, er der dog tale om, at en stor del af beklædningen er udskiftet.

Den virtuelle tilstandsrapport er ikke en del af huseftersynet. I selve tilstandsrapporten er forholdet beskrevet som generelt, og at det 'bl.a.' ses mod vinduer mod vest. I den virtuelle tilstandsrapport er der alene billeder af et enkelt vindue – formodentlig mod vest, men det fremgår ikke. Det kan ikke forventes, at den virtuelle tilstandsrapport indeholder billeder af facaderne hele huset rundt. Billedet må betragtes som et eksempel.

Forhold 2 – taget

Selvfølgelig havde det været muligt at demontere enkelte tagplader for at tjekke for mårskader. Man må gerne skifte tagplader partielt, selvom der er asbest i den eksisterende tagbelægning.

Klagers bemærkning om, at udbedring ikke kunne afvente DBF's besigtigelse, må afvises. Der er ikke tale om en akut skade, f.eks. vandindtrængen, risiko for svigt eller andre lignende.

Det fastholdes, at det på baggrund af forløbet - herunder det forhold, at klager bestiller en tømrer til at udskifte taget, før det overhovedet er undersøgt, om der er skader i isoleringen - må lægges til grund, at klager på forhånd havde planer om at skifte taget. DBF har dækket de merudgifter, som udskiftning af den ødelagte isolering har givet anledning til.

Forhold 3 – skadedyr i vægge

Klager har fremlagt billeder af isolering med tegn på, at der har været mus til stede. Dette udgør som allerede nævnt ikke en skade. Det er helt sædvanligt i et ældre sommerhus.

Forhold 8 – terrasse

Hvis der ikke er foretaget udbedring endnu, tilbyder DBF gerne en besigtigelse med en tilbudsgivende håndværker, som kan give tilbud på udbedring af de brædder, som er nedbrudte i en sådan grad, at det har konstruktiv betydning."

Klageren har i brev af 2/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har dokumenteret, at Dansk Boligforsikring har givet afslag på dækning allerede i december 2023 – uden forudgående ønske om at sende taksator ud. Skaderne har i den forbindelse været dokumenteret – og sendt til Dansk Boligforsikring løbende, hvorved de til enhver tid har haft mulighed for at ytre ønske om at kigge forbi.

Forhold 2 – taget

Ankenævnet for forsikring bedes venligst have for øje, at det er faktuel forkert der er sket dækning af forhold omkring taget. Det er korrekt at Dansk Boligforsikring har 'tilbudt dækning', dog med et beløb der på forunderlig vis lander under selvriskoen, og som ikke er realistisk. Dansk Boligforsikring har i øvrigt ikke fremkommet med en sandsynliggørelse ift. hvordan skaden kunne dækkes for dette beløb/isolering kan udskiftes uden at lette på tagplader.

Forhold 8 – terrasse

Vi vil gerne takke ja til yderligere besigtigelse fra Dansk Boligforsikring, herunder med deltagelse af tilbudsgivende håndværker.

Ankenævnet for Forsikring

13.

101264

Da der således ikke er bibragt nye oplysninger i sagen, skal jeg venligst anmode Ankenævnet for Forsikring om at foreligge sagen for nævnet på det nuværende grundlag."

Selskabet har i brev af 26/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har indleveret nyt materiale omkring råd i terrassen.

DBF har foretaget en besigtigelse med en håndværker, som har givet tilbud på udbedring af de brædder, som ses med konstruktionssvækkende råd. Brædder med overfladisk råd/nedbrud er ikke dækket, som tidligere oplyst. En træterrasse er en udsat bygningsdel, som udsættes for meget slid. Det er sædvanligt, at der forekommer nedbrud i en ældre træterrasse.

Håndværkeren har oplyst, at det er nødvendigt at udskifte 5 terrassebrædder. Det koster 6.000 kr. inkl. moms. Tilbud fremlægges som **bilag N**. DBF har herefter valgt at fastholde den tilbudte erstatning på 7.500 kr. til udbedring af forholdet.

Klager mener, at der er synlig råd i konstruktionen. DBF har allerede oplyst klager om, at råd i den bagvedliggende konstruktion vil være omfattet. Det fremgår også af tilbuddet, at håndværkeren tager forbehold for dette. Omfanget af eventuelt råd i konstruktionen kendes først, når brædderne tages af.

Klager gør også gældende, at der også er råd i gelænder/værn.

Klagen til ankenævnet har hele tiden drejet sig om terrassebrædderne. Det fremgår også af klagers høringssvar af 4. april 2024, hvor klagers indsigelse går på, at der er råd i flere planker, end DBF's konsulent har konstateret. Klager foreslår i samme høringssvar, at der indhentes et tilbud fra en ekstern håndværker, hvilket DBF nu har gjort.

Besigtigelseskonsulenten blev alene sendt ud til ejendommen for at prissætte forholdet omkring råd i terrassebrædderne. Det fremgår også af DBF's svar af 29. april 2024, at det er de nedbrudte brædder, sagen drejer sig om.

Det er muligt, at der er råd/nedbrud i gelænderet også. Dette har ikke været undersøgt. Det kan undre, at klager ikke har anmeldt dette tidligere, da klager anmeldte råd i terrassebrædderne. Klager har fremsendt et billede til DBF med ring om værnet. Det viser, at der er noget grøn belægning på overfladen, men ikke at der skulle være risiko for svigt.

Hvis håndværkeren under udbedringen af terrassen finder, at der er dele af værnet, som er så råddent, at det kræver udskiftning, vil dette være omfattet af ejerskifteforsikringen. I så fald bedes klager eller dennes håndværker tage kontakt til DBF for afklaring af omfang."

Klageren har i kommentar af 30/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har d.d. vedhæftet skrivelse fra tømrer - der er uafhængig af Dansk Boligforsikring."

Selskabet har i kommentar af 2/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har indhentet et tilbud, som nu er fremlagt som bilag N. Det forhold, at klager har været i kontakt med en tømrer, som ikke ønsker at påtage sig opgaven med at reparere terrassen, medfører ikke, at DBF er forpligtet til at betale for en ny terrasse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 31/5 2023 fremgår bl.a.:

"Opmærksomhedspunkter

...

Træbeklædte facader

Udvendig træbeklædning opfugtes og udtørre, hver gang vejret skifter. Lange tørre perioder kan medføre revner og sprækker i træet, som igen kan forstærke en nedbrydning. Normalt skal der være god ventilation bag facadens beklædning.

...

BEOBELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Beklædning har åbne samlinger og revnedannelse bl.a. mod vinduer mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-

Nævnet har fået forelagt faktura af 14/12 2023 vedrørende nyt eternittag og isolering. Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/2 2024 vedrørende facadebeklædningen fremgår bl.a.:

"Konklusion

Det var ikke muligt at konkludere råd af betydning af de facadeplader der blev fremvist, og de facadeplader der er brugt i notat, fra indsendte fotos fra forsikringstager viser heller ikke nedbrud, men fugt.

Hvis der har været nedbrud i krydsfinerpladerne, så kan dette skyldes manglende vedligehold gennem det 50 årige sommerhus.

Sommerhuset er opført lovligt og som sædvane ved opførelsen af sommerhuset.

Der er ikke konstateret følgeskader, som ikke behandles i de forskellige anmeldelser.

Det er svært at sige om forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen, men de fotos som forsikringstager selv har indsendt til os, viser plader på den vestvendte gavl/indgang til sommerhuset.

Der er i tilstandsrapporten en anmærkning på denne.

...

Tilstandsrapport

Der er under punkt 5 S. 11 en gul anmærkning omkring beklædning der har åbne samlinger og revnedannelse bl.a. mod vinduer mod vest.

I tilstandsrapporten står der under opmærksomhedspunkter.

Udvendig træbeklædning opfugtes og udtørre, hver gang vejret skifter. Lange tørre perioder kan medføre revner og sprækker i træet, som igen kan forstærke en nedbrydning. Normalt skal der være en god ventilation bag facadens beklædning. (dette er ikke byggeskik ved opførelsen)
Sælger har ingen oplysninger.

...

Udbedring og økonomi

Hvis: Udskiftning af de plader som forsikringstager anfægter, er skadet på vest gavl, inkl. maling.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
6–8.000,00 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/2 2024 vedrørende isolering i tag fremgår bl.a.:

"Konklusion

En del af isoleringen er/var ødelagt af skadedyr da forsikringstager får lagt nyt tag.

Der er ikke foretaget besigtigelse, da forsikringstager får en afvisning ved skadesanmeldelsen.

Forsikringstager har vedlagt to fotos i sagen, og de viser at der på den østvendte tagflade (den hvor der er skorsten) er en mangelfuld isolering.

Når jeg trækker en linje gennem skotrenden fra vest og mod øst, så ses den ene tagflade/isoleringen på ejendommen ikke at være ødelagt af skadedyr, kun den tagflade der står op mod tagfladen mod øst.

Der er ikke konstateret eller anmeldt følgeskader i forbindelse med skadesanmeldelsen på den skadet isolering.

Det 50 årige hus er opført lovligt og som sædvane ved opførelsen.

Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

...

Udbedring og økonomi

1. Se tilbud.

1.1 Isoleret ved oplægning af nyt tag, ifølge tilbud. (hvis det er en planlagt renovering)

2. Da forsikringstager fortæller at de skal have nye lofter op (disse ligger i stuen ved besigtigelsen) så ville det have været naturligt at efterisolere sammen med opsætning af lofterne, hvilket ville have givet en noget anderledes udgift.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

1. Se tilsendt tilbud.

1.2 9.000,00 kr.

2. 12-15.000,00 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/2 2024 vedrørende skadedyr i væggen fremgår bl.a.:

"Konklusion

Forholdet må tilskrives mus i isoleringen.

Der er steder hvor der er nedsat isoleringsevne, ud fra de 75 mm som huset er opført med i facaderne, og 50 mm. i skillerum.

Det er ikke unormalt at mus søger ind i husene om vinteren, og her søger de væk fra mennesker.

Her er de lette vægge et godt sted for dem, da der både er varme og materiale til at få unger.

Der ses et generelt billede af mus i væggene, de steder hvor der er/- har været åbnet op i facade/- og skillevægge.

Det 51 årige hus er opført lovligt og som sædvane ved opførelsen.

...

Forsikringstager har fremsendt en del fotos, her kan der ses flere steder, bl.a. da de opsætter ny facadebeklædning, som de mener skal dækkes af forsikringen, selv om isoleringen ikke er skiftet her.

...

Udbedring og økonomi

Hvis:

1. Nedtagning den ene side af væggene hvor der er rum på modsatte side, og efterisolere, ny beklædning.

Hvor man har udskiftet ny facadebeklædning, bør man her efterisolere inden man monterer facadebeklædningen.

Der er indkommet et tilbud hvor man fjerner alle skillevægge og gulvbelægning til en samlet pris af næsten 200.000,00 kr.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

1. 30-40.000,00 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/2 2024 vedrørende mus i gulvkonstruktionen fremgår bl.a.:

"Konklusion

Forholdet må tilskrives skadedyr i isoleringen (mus).

Der kan i isolering ses gange i især den isolering som er udlagt granuleret, gange i isoleringen. Der kan i en mindre del af den isolering som er lagt ud med pladebatts ødelagt isolering.

Det er ikke unormalt at mur søger ind i husene om vinteren, og her søger de væk fra mennesker. Her er de lette vægge et godt sted for dem, da der både er varme og materiale til at få unger.

Der er ved besigtigelsen opskåret en del gulv, dog mest i stue/køkkendelen, men også på de to værelser. Det billede der ses af disse åbninger vurderes at være det generelle billede hvis hele gulvet tages op.

Der ses ingen følgeskader af den isolering der er defekt.

Det 51 årige sommerhus er opført lovligt og udført som sædvane ved opførelsen.

Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

Der er ved besigtigelsen konstateret fugt i betondækket/ - og under den udlagte plast, da der optages isolering.

Det vurderes at grunden til at der er fugtigt i betondækket, at dette skyldes den store nedbør fra 2023, og her i starten af 2024

Ligeledes så er området mod nord og øst liggende højere end det forsikrede sommerhus.

...

Udbedring og økonomi

Ved ikke hvad vi skal ind i her, og om det giver mening at prissætte noget som måske skal have en renovering som omfatter både gulv og indvendige skillevægge. Men der er fremsendt tilbud på gulve og vægge."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/2 2024 vedrørende topbjælke fremgår bl.a.:

"Konklusion

Forholdet må tilskrives at vægten er ført ud på de to skillevægge fra entre og til badeværelse og værelser, og på denne måde så bære selve gavlen ikke noget af vægten af taget.

Der er ingen skader, og der vurderes ligeledes ikke nærliggende risiko for sådanne, da denne konstruktion har holdt i 51 år nu.

Det 51 årige sommerhus er opført lovligt og udført som sædvane ved opførelsen af ejendommen.

Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen, og formodes at have været til stede siden opførelsen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/2 2024 vedrørende terrassen fremgår bl.a.:

"Konklusion

Forholdet må tilskrives manglende vedligeholdelse gennem tiden.

Der er ikke konstateret følgeskader, men det kan tænkes at når man optager terrassebrædder, at der vil være strøer med råd.

Terrassen er opført lovligt og som sædvane ved opførelsen, som vurderes at være forholdsvis hurtigt efter opførelsen af sommerhuset.

Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

Sommerhuset er opført på støbt sokkel, og rækværk og terrassebrædder ikke ses sammenbygget med selve sommerhuset.

Terrassen er opbygget på stolper, grundet terrænet niveau.

...

Udbedring og økonomi

Hvis:

Udskiftning af de terrassebrædder der har råd, ca. 7-8 stykker

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

4-5.000,00 kr."

Af selskabets mail af 23/2 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold 2 – Dækkes ikke af ejerskifteforsikringen.

Forholdet er ikke besigtiget, da taget allerede, ifølge den indsendte faktura, er udskiftet inden den 14. december 2023. Det anmeldte forhold er således vurderet ud fra fotos.

På baggrund af fotos ses der ingen skader på tagflade mod nord, men østvendt tagside ses med ødelagt isolering, der vurderes at have nedsat isoleringsevnen nævneværdigt.

I henhold til fakturanr. ... er udgifterne til at fjerne den defekte isolering efter mår samt lægning af ny 50mm isolering inkl. efterisolering af vinkelbygning 8.977,50 kr., inkl. moms.

Efterisolering, som er en forbedring af ejendommen, er aldrig dækket af en ejerskifteforsikring.

Det vurderes, at beløbet til den dækningsberettigende del (uden efterisolering) ikke overstiger 5.000 kr., af beløbet.

Forhold under 5.000 kr., er ikke dækket af forsikringen, se betingelsernes pkt. 4.12.

Skulle andet være tilfældet er du velkommen til at fremsende faktura, hvor punktet er opdelt.

Forhold 3 – Dækkes delvist af ejerskifteforsikringen.

Ved besigtigelsen ses isoleringen med tegn på ælde, ligesom der ses at have været skadedyr/mus i isoleringen i væg mellem køkken og værelse, stuens gavl samt mellem stue og væg mod vest.

Det er ikke unormalt, at isoleringen bærer præg af slid og ælde, og er trykket/faldet sammen i et sommerhus, der er 51 år gammelt. Det nedsætter ikke i sig selv bygningens brugbarhedsværdi nævneværdigt, og udgør dermed ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det understøttes ligeledes af, at I ikke har fundet det nødvendigt at udskifte isolering i forbindelse med udskiftning af facadebeklædningen.

Der ses dog enkelte steder, hvor isoleringsevnen vurderes at være nævneværdigt nedsat, og som der af den årsag kan tilbydes dækning til. Omkostningerne til at nedtage den ene side af væggene, hvor der er rum på modsatte side, isolere og opsætte ny beklædning estimeres til 30.000 kr., inkl. moms.

Ankenævnet for Forsikring

19.

101264

Jeg kan tilbyde dig erstatningen som en kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse i sagen til den beskrevne udbedring. Hertil fradrages din selvrisiko på 5.000 kr.

Ved accept af ovenstående, bedes du fremsende kopi af dine kontooplysninger, hvortil du ønsker erstatningen overført.

Jeg vil herefter sætte erstatningen til udbetaling.

Alternativt bedes du indhente og fremsende et konkret tilbud på den beskrevne udbedring."

Af mail af 19/6 2024 fra selskabets tømrer fremgår bl.a.:

"Tilbud

...

Ilægning af 5 terrasse brædder Pris 6000kr Incl moms

Meter pris 400kr

Der tages forbehold for råd og svamp i konstruktion"

Af mail af 30/8 2024 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Jeg var forbi jeres sommerhus. Vi kan desværre ikke give et seriøst tilbud på det. Efter min mening er den terrasse ikke mere hver, og ikke noget vi kan stå inde for at lappe på. Håber i finder en løsning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Det forsikrede sommerhus er opført i 1973 og overtaget af klageren den 11/11 2023. Klageren anmeldte den 1/12 2023 råd i udendørs vægbeklædning og efterladenskaber i vægge efter mus. Den 5/12 2023 anmeldte klageren skadet isolering i tagkonstruktionen som følge af mår. Den 20/12 2023 anmeldte klageren råd i terrassen. Selskabet afviste dækning den 20/12 2023. Klageren meddelte, at der var konstateret skadet isolering i gulvkonstruktionen som følge af mus. Selskabet besigtigede ejendommen den 19/1 2024 og den 2/2 2024. Ved besigtigelsen anmeldte klageren forhold ved topbjælke.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af de anmeldte forhold. Klagepunkterne behandles særskilt nedenfor. Klageren har anført, at hun gennem hele forløbet har prioriteret at begrænse skadesudvikling ved at få lukket huset af for indtrængning af mus/skadedyr og få fjernet allerede levende mus i huset for at forhindre yderligere skade på trækonstruktion, el mv.

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

Forhold 1 – råd i udvendig beklædning

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist forhold ved beklædningen, som er dækningsberettigende. Selskabet har anført, at klageren har stillet sig bevismæssigt vanskeligt ved at udskifte en del af beklædningen, før selskabet har haft mulighed for at besigtige forholdet. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapportens nr. 5 er en gul anmærkning om, at beklædning har åbne samlinger og revnedannelse, og at der er risiko for yderligere skadesudvikling.

Klageren har anført, at ægtefællen gik i gang med udskiftning af facadebeklædning i forbindelse med konstaterede mus/skadedyr for at bremse skadedyrenes aktivitet. Klageren har anført, at beklædningen (og døren) var pivrådden flere steder. I den virtuelle tilstandsrapport kan det ses, at der ikke er anmeldt skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 5/2 2024, at "Det var ikke muligt at konkludere råd af betydning af de facadeplader der blev fremvist, og de facadeplader der er brugt i notat, fra indsendte fotos fra forsikringstager viser heller ikke nedbrud, men fugt. Hvis der har været nedbrud i krydsfinerpladerne, så kan dette skyldes manglende vedligehold gennem det 50 årige sommerhus. Sommerhuset er opført lovligt og som sædvane ved opførelsen af sommerhuset. Der er ikke konstateret følgeskader, som ikke behandles i de forskellige anmeldelser. Det er svært at sige om forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen, men de fotos som forsikringstager selv har indsendt til os, viser plader på den vestvendte gavl/indgang til sommerhuset. Der er i tilstandsrapporten en anmærkning på denne".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold den udvendige facadebeklædning, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med gult hus, at "Beklædning har åbne samlinger og revnedannelse bl.a. mod vinduer mod vest", og "Der er risiko for yderligere skadesudvikling".

Nævnet har også lagt vægt på, at huse med træfacader er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, hvilket fremgår af tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af træfacader gennem årene er foretaget optimalt.

Forhold 2 – tag med mår/skadedyr

Selskabet har anerkendt, at den østvendte tagside ses med ødelagt isolering, der vurderes at have nedsat isoleringsevnen nævneværdigt. I henhold til faktura af 14/12 2023 er udgiften til at fjerne den defekte isolering efter mår og lægning af ny 50 mm isolering inkl. efterisolering af vinkelbygning 8.977,50 kr. inkl. moms. Selskabet har skønsmæssigt fratrasket udgiften til efterisolering, hvorefter beløbet til den dækningsberettigende del ikke overstiger forsikringens selvrisiko på 5.000 kr. Selskabet har opfordret klageren til at fremsende en opdelt faktura, hvis klageren er uenig i opgørelsen.

Selskabet har afvist at dække en udskiftning af taget. Selskabet har anført, at der ikke foreligger oplysninger om, at der skulle være skader på taget, og selskabet dækker ikke klagerens planlagte arbejde. Selskabet har anført, at det forekommer usandsynligt, at klageren skulle træffe beslutning om at udskifte hele taget alene på baggrund af en ubekræftet mistanke om, at der skulle have været mår i isoleringen. På baggrund af handlingsforløbet har selskabet lagt til grund, at klageren allerede havde planlagt at udskifte taget, og at det er i forbindelse hermed, at klagerens tømrer konstaterer, at der har været mår i isoleringen.

Klageren har anført, at taget blev skiftet som følge af skadedyr i konstruktionen. Det gik ret hurtigt med at få bestilt tømrer, få udbedret skaden og fremsende faktura, idet der var tale om en skade, der ikke kunne afvente, uden følgeskaderne blev flere. Da der var tale om et asbesttag,

måtte taget ikke genanvendes til trods for tagets fortsatte lange levetid. Årstiden taget i betragtning var det ikke muligt at bede tømreren om blot at dække af igen efter konstatering af skaden. Klageren har anført, at selskabets erstatningsopgørelse er yderst tvivlsom, idet selskabet alene har medtaget isoleringsmaterialets pris og ikke medregnet arbejds løn eller taget højde for, hvordan isoleringen skiftes uden at afmontere taget osv. 75 % af taget er ramt af mår – hele østsiden samt dele af vestsiden.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 5/2 2024, at "En del af isoleringen er/var ødelagt af skadedyr da forsikringstager får lagt nyt tag. Der er ikke foretaget besigtigelse, da forsikringstager får en afvisning ved skadesanmeldelsen. Forsikringstager har vedlagt to fotos i sagen, og de viser at der på den østvendte tagflade (den hvor der er skorsten) er en mangelfuld isolering. Når jeg trækker en linje gennem skotrenden fra vest og mod øst, så ses den ene tagflade/isoleringen på ejendommen ikke at være ødelagt af skadedyr, kun den tagflade der står op mod tagfladen mod øst. Der er ikke konstateret eller anmeldt følgeskader i forbindelse med skadesanmeldelsen på den skadet isolering. Det 50 årige hus er opført lovligt og som sædvane ved opførelsen. Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt forhold ved isoleringen på den østvendte tagside, og at selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af faktura af 14/12 2023 med fradrag af udgiften til efterisolering. Idet forsikringen ikke dækker forhold – hvor udbedringsudgiften er under selvriskobeløbet – er der ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold ved taget, og at forsikringen i øvrigt ikke dækker planlagt arbejde. Nævnet bemærker, at det fremgår af skadeanmeldelsen, at skaden blev opdaget den 5/12 2023 ved at fjerne tagplader, og at faktura vedrørende udskiftning af tag og isolering er udstedt den 14/12 2023.

Nævnet bemærker, at klageren har stillet sig i en bevismæssig vanskelig position ved at udbedre taget og isoleringen inden selskabets besigtigelse.

Forhold 3 – skadedyr i vægge

Klageren har anført, at isoleringen er ødelagt, og at der er fundet nedsat isoleringsevne i facade og skillerum, hvilket fremgår af taksatorrapporten.

Selskabet har tilbudt at dække udgiften til en partiel udskiftning af isoleringen på de vægge, hvor selskabets konsulent har vurderet, at isoleringsevnen er nævneværdigt nedsat. Selskabet har tilbudt 30.000 kr. i erstatning, hvorfra selvrisko skal fratrækkes. Selskabet har afvist yderligere dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist, at isoleringsevnen er nævneværdigt nedsat andre steder. Selskabet har anført, at der er tale om et ældre sommerhus, hvor man ikke kan forvente, at isoleringsforholdene er optimale. Det er normalt og forventeligt, at der igennem tiden har været mus i et sommerhus fra 1973.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/2 2024, at "Forholdet må tilskrives mus i isoleringen. Der er steder hvor der er nedsat isoleringsevne, ud fra de 75 mm som huset er opført med i facaderne, og 50 mm. i skillerum. Det er ikke unormalt at mus søger ind i husene om vinteren, og her søger de væk fra mennesker. Her er de lette vægge et godt sted for dem, da der både er varme og materiale til at få unger. Der ses et generelt billede af mus i væggene, de steder hvor der er/- har været åbnet op i facade/- og skillevægge. Det 51 årige hus er opført lovligt og som sædvane ved opførelsen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække en partiel udskiftning af isoleringen i henhold til taksators vurdering af forholdet.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at isoleringsevnen i samtlige vægge i sommerhuset er nævneværdigt nedsat sammenlignet med andre sommerhuse fra 1973.

Nævnet har videre lagt vægt på, at musenes efterladenskaber har befundet sig bag lukkede bygningskonstruktioner, og at der ikke er fremlagt bevis for, at efterladenskaberne udgjorde sundhedsmæssig risiko e.l.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til nye vægge.

Forhold 4 – bjælke

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist, at konstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Selskabet har anført, at konstruktionen har stået i 51 år uden skader.

Klageren har henvist til udtalelse fra hendes tømrer, hvoraf det fremgår, at "Vi fik monteret facadepartiet som aftalt i går, og vi vil anbefale jer at få forstærket bjælken over dobbeltdøren da den ikke er ret kraftig og den har en kraftig nedbøjning".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/2 2024, at "Forholdet må tilskrives at vægten er ført ud på de to skillevægge fra entre og til badeværelse og værelser, og på denne måde så bære selve gavlen ikke noget af vægten af taget. Der er ingen skader, og der vurderes ligeledes ikke nærliggende risiko for sådanne, da denne konstruktion har holdt i 51 år nu. Det 51 årige sommerhus er opført lovligt og udført som sædvane ved opførelsen af ejendommen. Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen, og formodes at have været til stede siden opførelsen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bjælken, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden sommerhusets opførelse i 1973, og at der ved taksators besigtigelse ikke er konstateret skader som følge af forholdet.

Forhold 5 – mus/skadedyr i gulv

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret fejl ved gulvene. Det er helt almindeligt, at der har været mus i et ældre sommerhus. Mus er svære at holde ude, og det udgør ikke en skade, at der har været mus i isoleringen. Selskabet har anført, at det afgørende er, om isoleringen er så ødelagt, at isoleringsevnen er nævneværdigt nedsat sammenlignet med et sommerhus fra 1973, hvilket klageren ikke har påvist. Selskabet har anført, at klageren forud for besigtigelsen har skåret op i husets gulve på en måde, som forekommer unaturlig, hvis man har planer om at bevare gulvene.

Klageren har anført, at hun har passet på gulvene for ikke at skade dem unødigt. Først da det stod klart, at der var mus alle vegne, gik man mere hårdhændet til værks for at sandsynliggøre skaden. De blev vejledt af taksator herom.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/2 2024, at "Forholdet må tilskrives skadedyr i isoleringen (mus). Der kan i isolering ses gange i især den isolering som er udlagt granuleret, gange i isoleringen. Der kan i en mindre del af den isolering som er lagt ud med pladebatts ødelagt isolering. ... Der er ved besigtigelsen opskåret en del gulv, dog mest i stue/køkkendelen, men også på de to værelser. Det billede der ses af disse åbninger vurderes at være det generelle billede hvis hele gulvet tages op. Der ses ingen følgeskader af den isolering der er defekt. Det 51 årige sommerhus er opført lovligt og udført som sædvane ved opførelsen. Forholdet har

været til stede ved overtagelse af ejendommen. Der er ved besigtigelsen konstateret fugt i betondækket/ - og under den udlagte plast, da der optages isolering. Det vurderes at grunden til at der er fugtigt i betondækket, at dette skyldes den store nedbør fra 2023, og her i starten af 2024. Ligeledes så er området mod nord og øst liggende højere end det forsikrede sommerhus".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved isoleringen i gulvkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selvom isoleringen efter mus fremstår "rodet" flere steder, så har klageren ikke bevist, at isoleringsevnen er nedsat i en sådan grad, at fritidshusets brugbarhed og værdi er nævneværdigt nedsat sammenlignet med andre sommerhuse fra 1973.

Nævnet har også lagt vægt på, at musenes efterladenskaber har befundet sig bag lukkede bygningskonstruktioner, og at der ikke er fremlagt bevis for, at efterladenskaberne udgjorde sundhedsmæssig risiko e.l.

Forhold 8 – råd i terrasse

Klageren har anført, at der er synligt råd i konstruktionen, ligesom gelænder fremstår råddent, og at der i hvert fald er skader for 20.000 kr.

Selskabet har tilbudt klageren en erstatning på 7.500 kr. til udbedring af råd i terrassen. Selskabet har anført, at selskabet har foretaget besigtigelse med en håndværker, som har givet tilbud på udbedring af de brædder, som ses med konstruktionssvækkende råd. Håndværkeren har oplyst, at det er nødvendigt at udskifte 5 terrassebrædder til en pris på 6.000 kr. inkl. moms. Selskabet har anført, at brædder med overfladisk råd/nedbrud ikke er dækket. En træterrasse er en udsat bygningsdel, som udsættes for meget slid, og det er sædvanligt, at der forekommer nedbrud i en ældre træterrasse.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 5/2 2024, at "Forholdet må tilskrives manglende vedligeholdelse gennem tiden. Der er ikke konstateret følgeskader, men det kan tænkes at når man optager terrassebrædder, at der vil være strøer med råd. Terrassen er opført lovligt og som sædvane ved opførelsen, som vurderes at være forholdsvis hurtigt efter opførslen af sommerhuset. Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen. Sommerhuset er opført på støbt sokkel, og rækværk og terrassebrædder ikke ses sammenbygget med selve sommerhuset. Terrassen er opbygget på stolper, grundet terrænet niveau".

Det fremgår af mail af 30/8 2024 fra klagerens tømrer, at "Jeg var forbi jeres sommerhus. Vi kan desværre ikke give et seriøst tilbud på det. Efter min mening er den terrasse ikke mere hver, og ikke noget vi kan stå inde for at lappe på. Håber i finder en løsning".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabet afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren en erstatning på 7.500 kr., og at selskabets håndværker på baggrund af sin besigtigelse har givet tilbud på udbedring af 5 terrassebrædder til 6.000 kr. inklusive moms.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om en ældre træterrasse, der kræver løbende vedligeholdelse, og at en køber i almindelighed ikke kan forvente, at vedligehold af terrassebrædder gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet bemærker, at selskabet har meddelt klageren, at hvis det under udbedringsarbejdet viser sig, at der er råd i den bagvedliggende konstruktion, som kræver udbedring, så vil dette være omfattet. Omfanget af eventuelt råd i konstruktionen kendes først, når brædderne tages af. Hvis håndværkeren under udbedringen af terrassen finder, at der er dele af værnet, som er så råddent, at det kræver udskiftning, vil dette også være omfattet af forsikringen. I så fald bedes klageren eller dennes håndværker tage kontakt til selskabet for afklaring af omfang.

Ankenævnet for Forsikring

29.

101264

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

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.



Peter Thønnings