784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.023:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Bolig Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at dække udgifterne til dobbelt husførelse for perioden 1/5 2005 - 30/4 2006.

Selskabet har afvist at efterkomme kravet bl.a. under henvisning til, at skaderne, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, ikke har nødvendiggjort fraflytning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1998. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/5 2005, og skaden er anmeldt til selskabet den 15/5 2005.

Af klagerens skadeanmeldelse fremgår det, at han kort efter overtagelsen konstaterede rotter på ejendommen. Der var således hørt kraftige lyde fra dyrene i etageadskillelsen og konstateret to mulige rotteindgange udvendigt over soklen under ejendommens træbeklædning. Kommunens rottefænger fangede desuden rotter både inden i og uden for ejendommen.

Klageren har beskrevet de konstaterede skader således:

> "4 synlige rotteindgange ... udvendig i beboelse, tydeligt afgnavet isolering på div. ledninger ved udvendige indgange, mangfoldige synlige rottehuller indvendig i bygning i fadebur samt køkken; tydelige 'rottekanal' i isolering på 1. sal i skunk; rottelort i isolering i skunk på 1. sal i værelse samt toilet, destruktion af gipsvægge og træværk i køkken, trævægge i fadebur mv. Massive tegn på omfattende rotteangreb og skader."

Forholdet var blevet undersøgt af en taksator fra klagerens villaforsikringsselskab, som afviste, at rotterne havde fået adgang via kloakken.

Ved skrivelse af 13/5 2005 orienterede klagerens advokat sælgerne om rotteangrebene og varslede i den forbindelse muligheden for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælgerne, som - henset til rotteangrebets omfang - ikke kunne havde været uvidende derom.

Den 10/6 2005 blev forholdet besigtiget af en taksator fra det indklagede selskab. Af taksatorrapporten dateret den 28/6 2005 fremgår bl.a.:

> "**Konklusion**
> Skadesomfanget kan ikke konstateres uden at foretage omfattende destruktive indgreb. Derfor er det ikke muligt at konkludere noget omkring omfanget.
>
> Idet rotterne med al tydelighed har haft adgang og færden i ydervægskonstruktioner, skunke og etageadskillelser kan skadesomfanget være omfattende, men det kan også vise sig at omfanget ikke er værre end det der kan konstateres (synligt).
>
> Skaderne kan udover det der ses bestå i defekte el-ledninger og ødelagt isolering, som kun kan udskiftes ved nedbrydning af vægge og lofter m.v.
>
> Det kan dog konkluderes, at årsagen til at rotterne er kommet ind i ejendommen er, at der nogle få steder har manglet afslutning (rottesikring) på træfacadens underkant, som pga. den udførte efterisolering, er ført et stykke frem i forhold til sokkel.
>
> Generelt kan det konkluderes, at video, billedmateriale og dokumentation fra FT's teknikere, samt de konstaterede forhold på både L.M. og undertegnedes besigtigelser, veldokumenterer forekomst af rotterne. Det er min vurdering, at sælger med stor sandsynlighed har haft kendskab til rotterne i bygningen."

Af e-mail af 17/7 2005 til selskabet fremgår det, at der på daværende tidspunkt var fanget 18 rotter.

I skrivelse af 20/7 2005 til klageren meddelte selskabet, at det havde kontaktet et elinstallationsfirma med henblik på at få udarbejdet et el-tjek i ejendommen, der kunne be-

lyse, hvorvidt rotternes tilstedeværelse havde medført skader på ejendommens elinstallationer. Selskabet ville derfor vende tilbage, når det havde modtaget rapporten fra elinstallatøren.

I relation til spørgsmålet om ødelagt isolering anførte selskabet i skrivelsen af 20/7 2005, at det på baggrund af gennemgang af ejendommens tegninger ikke anså det for sandsynligt, at isoleringen var beskadiget i et omfang, der nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Den 30/8 2005 udtog klagerens advokat stævning mod sælgerne med påstand om at hæve handlen samt betale et erstatningskrav på ca. 210.000 kr. svarende til handelsomkostninger, renter og afdrag samt anslået værdistigning.

Den 5/11 2005 blev der foretaget syn og skøn på ejendommen.

Ved skrivelse af 24/11 2005 til Retten i N. stillede klagernes advokat supplerende spørgsmål til syns- og skønsmanden.

Det fremgår af sagen, at det civile søgsmål mod sælgerne blev forligt.

Ved skrivelse af 7/12 2005 redegjorde et skadeservicefirma for ejendommens rotteproblemer. Heraf fremgår bl.a., at rotterne er smittebærer af flere forskellige sygdomme, og da der var konstateret rotter i stort set hele ejendommen, var en grundig rengøring og desinficering af alle arealer i det meste af ejendommen nødvendig. Da rotterne også havde haft deres færden på hele gaskomfuret og derved bl.a. kunne have ødelagt vitale installationer, anbefalede firmaet desuden, at gaskomfuret blev destrueret.

Ved skrivelse af 16/5 2006 til selskabet anmodede klageren om at få udleveret taksatorrapporten. Desuden påstod klageren sig berettiget til at få dækket udgifterne til dobbelt husførelse, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6.2. Til støtte herfor henviste klageren til, at indflytningen i ejendommen ikke havde været mulig, da dette ville medføre en udbedring af skaden, før der forelå en endelig skadesvurdering fra selskabet.

Ved skrivelse af 30/6 2006 fremkom klageren med en opgørelse over udgifterne til dobbelt husførelse. Af opgørelsen fremgår det, at klageren havde boet på adressen O. fra overtagelsestidspunktet den 1/5 til den 31/10 2005 og derefter på adressen H. frem til den 30/4 2005, i alt 12 måneder. Den samlede huslejeudgift var opgjort til 75.796 kr. Dertil kom et krav på merudgiften til el og varme på i alt 7.595,93 kr. Til støtte for påstanden om dækning af merudgifterne henviste klageren bl.a. til, at det af selskabet annoncerede el-tjek først blev udført efter klagerens henvendelse til selskabet den 16/5 2006, og at klageren fortsat ikke havde modtaget selskabets endelige konklusion desangående.

Af klagerens skrivelse af 30/6 2006 til selskabet fremgår desuden bl.a.:

> "Den direkte følge af, at Dansk Boligforsikring først i maj 2006 foranlediger besigtigelse ved elektriker samt at der endnu ikke foreligger nogen endelig konklusion er, at skaderne ikke har kunnet udbedres. Og da indflytning i ejendommen ikke er mulig før, ikke mindst som følge af den foreliggende sundhedsrisiko (dokumentation herfor kan forelægges på forlangende), er den direkte konsekvens at vi har haft ovenstående følgeudgifter.
>
> At Dansk Boligforsikrings henholdende adfærd ifølge brev af 8. december 2005 til vores advokat J.S. er begrundet i, at man ønsker at vente til der foreligger endelig syn og skønsrapport ifm. verserende civile søgsmål, har alene været Dansk Boligforsikrings ønske. Dette til trods for, at der allerede i november 2005 forelå en foreløbig syn og skønrapport, fremsendt til Dansk Boligforsikring, som bekræfter eksistensen af en alvorlig rotteskade, hvis udbedring ifølge rapporten andrager flere hundredetusinde kroner."

Ved skrivelse af 17/7 2006 fremkom skønsmanden med sin besvarelse af de supplerende spørgsmål fra klagerens og sælgernes advokater.

I skrivelse af 21/7 2006 meddelte selskabet, at det havde modtaget rapporten fra elinstallatøren.

Af selskabets skrivelse af 21/7 2006 fremgår indledningsvist:

> "Dansk Boligforsikring meddelte på dette grundlag Deres advokat, jf. selskabet skrivelse af den 8. december 2005, at selskabet imødeså fremsendelse af svar fra skønsmanden på de stillede supplerende spørgsmål, idet disse svar, som omhandlede skadernes omfang, vurderes af væsentlig betydning for selskabets videre vurdering af sagens omfang og opgørelse.

> Dansk Boligforsikring har endnu ikke modtaget svar på supplerende spørgsmål, men har på baggrund af sagens karakter samt Deres seneste skrivelser alligevel valgt at behandle sagen, om end konklusionen ikke sker på et optimalt grundlag."

Ifølge selskabet havde elinstallatøren foretaget en gennemmåling, som ikke havde påvist skjulte fejl ved ejendommens elinstallationer. I relation til installationerne var det derfor alene de af taksatoren konstaterede overbidte ledninger udvendigt ved rotternes fire adgangsveje til ejendommen, der kunne anerkendes som dækningsberettigende.

I skrivelsen redegjorde selskabet desuden for sin stillingtagen til de øvrige skader, herunder det af klageren fremsatte krav om dækning af merudgifter. Det fremgår af skrivelsen, at selskabet ikke anså tilstedeværelsen af rotter som en dækningsberettigende skade. Derimod anerkendte selskabet skaderne på bygningsdele i ejendommens køkken, fadebur og skunke i tagetagens værelser som følge af rotteforekomsten som dækningsberettigende. Klageren kunne derfor indhente tilbud på udskiftning af sokkel til køkkenelementer, skader på køkkenskabselementer samt udvendig lukning langs soklen. Da selskabet fandt, at skaderne i ejendommens skjulte mineraluldsisolering ikke var af en sådan karakter, at de nedsatte bygningens værdi væsentligt, kunne disse skader derimod ikke anerkendes som dækningsberettigende. Ligeledes blev de konstaterede skader på køleskab og komfur afvist under henvisning til, at der ikke var tale om hårde hvidevarer, som udgjorde en del af bygningen. De var derfor ikke omfattet af forsikringen.

Klagerens krav om udgifter til genhusning afviste selskabet under henvisning til, *at* hverken forekomsten af rotter eller rotternes følgeskader på bygningen var af et sådant omfang, at ejendommen ikke kunne anvendes, *at* den verserende ejerskifteforsikringssag ikke havde forhindret en midlertidig lukning af rotternes adgangsveje og dermed yderligere forekomst af rotter, og *at* det var havens tilstand og personlige betragtninger mere end det var konstateringen af rotter og deres følgeskader, der havde hindret beboelse af ejendommen.

Ved skrivelse af 21/9 2006 fremsendte klageren de indhentede håndværkertilbud. Samtidig anmodede klageren om selskabets revurdering af selskabets afgørelse. Til støtte

herfor henviste klageren til, at rotteekskrementerne ikke kun var konstateret i lukkende konstruktioner, men bl.a. også var fundet i store dele af køkkenet, hvorfor risikoen for direkte berøring med rotteekskrementer var til stede. Indflytning i ejendommen bl.a. med et barn på ca. et år var derfor helt uansvarligt. Klageren henviste desuden til, at det ikke var muligt at rengøre ovennævnte områder, før skønsforretningen var afsluttet, og at selskabet selv havde henvendt sig til klagerens advokat i sensommeren 2006 med ønske om at afvente resultatet af det retlige syn og skøn, før sagen blev afgjort. Det var derfor klagerens opfattelse, at genhusningen var nødvendig, indtil syn og skøn var tilendebragt.

Det fremgår af sagen, at de af selskabet anerkendte skader var blevet udbedret for 137.500 kr.

Da selskabet i skrivelse af 10/10 2006 fastholdt sin afgørelse, blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende udgiften til dobbelt husførelse som dækningsberettigende. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

> "... med udgangspunkt i syns- og skønsrapport [ændrer selskabet] sin afgørelse fra sommeren 2005, og anerkender nu delvist skade som beskrevet i syn og skønsrapport ... Denne afgørelse og erstatningsbeløb accepteres af undertegnede.
> ...
> Havde vi ikke fremtvunget et retligt syn og skøn, må det med baggrund i afgørelse af Dansk Boligforsikring i 20. juli 2005 ..., anses for yderst tvivlsomt om Dansk Boligforsikring senere ville ændre denne afgørelse.
>
> I og med at Dansk Boligforsikring efterfølgende ønsker at afvente resultat af retligt syn og skøn er den direkte konsekvens heraf, at vi som forsikringstagerne ikke anser vi at selskabet har efterladt os anden mulighed end at afvente dette - og dermed ikke har kunnet bebo ejendom.
>
> Derfor anser undertegnede det for berettiget krav at Dansk Boligforsikring yder støtte til dobbelt husførelse jf. police punkt 6.2 vedr. følgeudgifter

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 8/2 2007 bl.a.:

"De bygningsdele, som var beskadiget af rotter gjorde ikke klagerens ejendom ubeboelig, således at der måtte ske fraflytning.

Med andre ord, var selve 'skaden' jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 ikke rotterne eller rotteekskrementerne jf. ovenfor. Således ville klageren fortsat kunne have beboet ejendommen med de skader, som rotterne havde forårsaget.
...
Yderligere er det Dansk Boligforsikring A/S' synspunkt, at hverken rotterne eller ekskrementerne gjorde ejendommen ubeboelig. Rotteekskrementer i lukkede installationer vil i løbet af kort tid tørre ud, hvorefter de hverken udgør en lugtgene eller sundhedsrisiko. Der henvises i øvrigt til de i sagen fremlagte billeder.

Kort tid efter overtagelsen havde klageren besøg af en rottefænger. I den forbindelse kunne klageren midlertidigt have lukket de åbninger, hvorfra rotterne skaffede sig adgang til ejendommen. I den forbindelse bemærkes, at det jf. ovenfor fremgår af betingelsernes pkt. 6.2, at klageren/sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. Heri ligger, at klageren har en almindelig tabsbegrænsningspligt. Klageren således ikke har - trods muligheden - forsøgt at hindre de fortsatte rotteproblemer.

Baggrunden for at klageren ikke lukkede hullerne, hvor rotterne kom ind, var, at klageren ikke ønskede at foretage nogen udbedring, da det ville hindre hans bevismuligheder i forbindelse med det udmeldte syn og skøn i retssagen mellem klageren og sælgeren. Dansk Boligforsikring A/S kunne således ikke foretage nogen udbedring af skaderne, da dette ville indebære, at klagerens mulige bevis ville gå tabt.
...
Problemet for klageren var jo reelt, at syns- og skønsforretningen på grund af supplerende spørgsmål trak ud helt til sommeren 2006, hvilket Dansk Boligforsikring A/S, som ikke var part i sagen, ingen indflydelse havde på. Så snart syns - skønsforretningen var slut meddeltes der dækningstilsagn blandt på baggrund af de undersøgelser/destruktive, der var foretaget under syns- og skønsforretningen.

Det fremhæves i den forbindelse ..., at der også var andre forhold end rotteproblemerne, som bevirkede at klageren ønskede at hæve handlen. Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af hændelsesforløbet, at klageren pga. af sin utilfredshed med ejendommen, herunder rotteproblemer og haven, og ønsket om at hæve handlen og fraflyttede ejendommen."

I skrivelse af 20/2 2007 betoner klageren, at det var de af rotterne forvoldte skader samt værdiforringelsen af ejendommen som følge af rotteskaderne, der var årsag til stævningen. Desuden præciserer klageren, at selskabet ikke havde anerkendt nogen af de anmeldte skader som dækningsberettigende forud for det afholdte syn og skøn, og at selskabet først iværksatte den lovede undersøgelse af elinstallationerne, da klageren rykkede for den i foråret 2006. Endvidere fremhæver klageren, at rotteekskrementerne lå frit tilgængelige i bl.a. køkkenet, og at disse ifølge rotteeksperten fra skadedyrsfirmaet udgjorde en sundhedsrisiko.

Af klageren skrivelse af 20/2 2007 fremgår desuden:

"Undertegnede har på intet tidspunkt anmeldt rotters tilstedeværelse/ekskrementer, som en skade. Antallet af fangede rotter samt ikke mindst mængden af rotteekskrementer har derimod været af stor betydning af den endelig vurdering ifm. retlig syn og skøn. I og med Dansk Boligforsikring alene bygger sin endelige skadesopgørelse (juli 2006) på det retlige syn og skøn (hvis resultat selskabet ønsker at afvente, jf. brev af 8. december 2005) anser undertegnede, som tidligere anført, at selskabet ikke har efterladt os anden mulighed end at afvente resultatet af det retlige syn og skøn.
...
Mht. lukning af 'rottehuler' har disse frem til afslutning af retlig syn og skøn været interimistisk lukkede, således at rotter ikke kunne trænge ind gennem disse huller samtidig med at disse lukninger ikke intervenerede med det retlige syn og skøn. Allerede tidligt i forløbet var Dansk Boligforsikring orienteret herom telefonisk; dette for at sikre at undertegnede ikke forbrød sig mod forsikringsbestemmelsernes pkt. 6.1 vedr. udbedring af skade. Desuden oplyser undertegnede i brev af 16. maj 2006 ... til Dansk Boligforsikring, at der ikke siden maj 2005 har været konstateret rotter, samt at bygningen løbende har været vedligeholdt.

Undertegnede er således uforstående over for Dansk Boligforsikrings opfattelse af undertegnedes manglende iagttagelse af tabsbegrænsningspligt. Påstanden er ikke præsenteret for undertegnede før i svartekst af 8. februar 2007."

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 8/3 2007 bl.a.:

"Det er ikke korrekt, at Dansk Boligforsikring A/S alene byggede sin skadesopgørelse på syns- og skønserklæringen. Alle øvrige tilgængelige oplysninger, herunder særligt besigtigelser foretaget af Dansk Boligforsikring A/S/taksatoren indgik ved vurderingen.

Afgørende for Dansk Boligforsikring A/S var, at skønsmandens iagttagelser på ejendommen var ophørt inden skadesudbedring påbegyndtes. Det bemærkes i den forbindelse, at det netop fremgår af brevet af 21. juli 2006 (den endelige skadesopgørelse) fra Dansk Boligforsikring A/S, ..., at den supplerende skønserklæring ikke var modtaget.
...
Havde retssagen mellem klageren og sælgeren af ejendommen ikke været gennemført, så ville Dansk Boligforsikring A/S have haft mulighed for at foretage skadesudbedring på et langt tidligere tidspunkt."

Nævnet har fået forelagt klagerens og selskabets fotos af de anmeldte skader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Følgeudgifter**
...
Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede genstande må dog ikke finde sted, før Dansk Boligforsikring A/S har givet samtykke hertil.
...
6.2.
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige:

- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen ... fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

- andre rimelige og nødvendige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst 12 måneder.

...
Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forekomsten af rotter i nærværende sag i sig selv konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ved vurderingen heraf har nævnet bl.a. lagt vægt på, at der er fanget rotter både indvendigt og udvendigt, at der er fundet spor af rotter f.eks. i form af ekskrementer flere forskellige steder i ejendommen, herunder i køkkenet, og at skadedyrsbekæmpelsesfirmaet har anbefalet en gennemgribende rengøring og desinficering af ejendommen forud for indflytning.

Herefter, og uanset den sideløbende skønsforretning i relation til tvisten med sælgerne om ophævelse af ejendomshandlen, som efter det oplyste ikke har omfattet kompensation for dobbelt husførelse, finder nævnet, at meromkostninger ved dobbelt husførelse er en dækningsberettigende følgeudgift.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Bolig Forsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til klagerens dobbelte husførelse er dækningsberettigende i ejerskifteforsikringens forstand, og skal godtgøre klageren et rimeligt beløb herfor med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen