834/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 75.979:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skader forvoldt af rotter.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at de anmeldte skader først er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Ejendommen, der er et rækkehus opført i 1879, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/9 2004. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 15/4 2004, som ikke indeholder anmærkninger af relevans for nærværende klagesag.

I skrivelse af 14/4 2008 fra klagerens advokat til selskabet hedder det:

> "Jeg kan oplyse, at mine klienter har haft et problem med et sprunget rør under køkkenvask, og jeg kan i den forbindelse vedlægge kopi af faktura for udbedring af skade, hvilket umiddelbart beløber sig i alt kr. 15.502,43.
>
> Nærværende skal således betragtes som en anmeldelse på ejerskifteforsikring, og jeg imødeser Deres nærmere desangående.
>
> Til yderligere belysning af sagen kan jeg vedlægge kopi af skrivelse af d. 4. april 2008 fra Københavns Kommune, ligesom jeg kan vedlægge kopi af tv-inspektion af kloak."

2. 75.979

Af den vedlagte skrivelse fra Center for Miljø/Skadedyr, K. Kommune, fremgår:

"Vedr. rottesag i 2007.

D. 28. september foretages der inspektion, efter at der var gnavet af en vandslange til opvaskemaskinen i køkkenet. Det viste sig at der var tydelige spor efter rotter i både køkken samt i kælderområder lige neden under køkkenet. Det viste sig at der ikke var støbt gulv over det hele i kælderen, men der var en bræmme som bestod af grus. Her havde rotter under gammel skorsten samt under trappe til stueetagen gravet rimeligt meget, og det tydede på at der havde været aktivitet i et stykke tid. Udvendig bag køkkenet blev der under opbygget træterrasse lokaliseret en brønd, hvor rotter havde gravet voldsomt op med jord, på grund af brud på en stikledning, og der var helt tydelige rottegange heri. Hvor længe der havde været brud og rotteproblem kan være svært at sige, men det umiddelbare indtryk var at det havde stået på i længere tid.
Brud på kloak blev efterfølgende udbedret, og rotteproblemet blev løst."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 20/5 2008. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"De oplyser i skadesanmeldelsen, at:

1. Der er sprunget et rør under køkkenvasken.
2. Der er rotter i kloakken.

…
I det nedenstående vil de anmeldte forhold blive behandlet separat.

Ad 1 - Sprunget rør i køkken.

De oplyser i skadeanmeldelsen at der er sprunget et vandrør på Deres klients ejendom. De medsender kopi af fakturaer på udbedring på samlet kr. 5.230,21 inklusiv moms.

Det er en betingelse for at yde dækning under ejerskifteforsikringen, at forholdet er tilstede på overtagelsestidspunktet. Det fremgår af de medsendte fakturaer, at skaden er opstået og udbedret i oktober 2007 - cirka 3 år efter overtagelsestidspunktet.

Jeg skal derfor beklage, at forholdet ikke er omfattet af Deres klients ejerskifteforsikring idet det ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2
…
Et sprunget vandrør er en del af den almindelige vedligeholdelse man som husejer må afholde. Almindeligt vedligehold er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ad 2 - Rotter i kloakken.

Det fremgår af den medsendte rapport fra Center for Miljø, Skadedyr, at der kunne konstateres spor efter rotter i Deres klients ejendom. Rotterne er formentligt kommet ind via et brud på en stikledning.

Deres klient har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning og er derfor omfattet af dækningen for ulovlige kloak- og stikledninger. Der er ikke i denne sag tale om en ulovlig kloakledning, men alene om et brud på en ledning.

3. 75.979

Brud på kloakledninger er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen idet der er tale om forhold ude på grunden, der ikke er omfattet af huseftersynet. Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.
…
Rotter er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen da dette alene er en bygningsforsikring, men skader efter rotter kan være omfattet, såfremt de var til stede på overtagelsestidspunktet. Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det er forsikringstager der skal sandsynliggøre at der er en skade og at denne var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af rapporten for Center for Miljø, Skadedyr, at der foretages inspektion den 28. september 2007. Dette er 3 år efter Deres klient har overtaget ejendommen.

Jeg finder det derfor ikke sandsynliggjort, at skaden efter rotterne var til stede på overtagelsestidspunktet. Jeg henviser igen til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 som citeret ovenfor."

I skrivelse af 17/6 2008 fra klagerens advokat til selskabet hedder det:

"Tak for Jeres skrivelse af 20. maj 2008, og jeg kan i den forbindelse hermed fremkomme med følgende bemærkninger til sagen.

Jeg kan således henvise til, at der, jf. vedlagte fakturaer, har været udgifter til udbedring på i alt kr. 15.502,43 i forbindelse med 'rotteangrebet', hvorfor udgifterne samlet overstiger selvrisiko på ejerskifteforsikringen.

Beløbet der kræves dækket under forsikringsdækningen er således i alt kr. 5.502,43.

Dertil kommer, at jeg mener, at det er en fejl, at skaden som sådan behandles som to sager/to skader, idet det hele bunder i 'rotteangrebet', idet det jo er rotterne, der har overgnavet røret/ledningen i køkkenet. Det er således rotterne, der har forårsaget skaden i køkkenet, hvorfor der altså ikke blot er tale om almindelig slid og ælde eller manglende vedligeholdelse af rør etc.

I henhold til vedlagte notat/skrivelse af 4. april 2008 fra K. Kommune fremgår det også, at aktiviteten med rotterne har stået på i ganske betydelig/længere tid, og det må også på den baggrund fastslås, at skaden/skadesrisikoen var tilstede allerede ved min klients overtagelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

I relation hertil skal det også bemærkes, at min klient i forbindelse med sin oprindelige gennemgang af ejendommen bemærkede sig, at der var en 'opsamlet' bunke sand/grus i kælderen, hvor det jo altså også efterfølgende har vist sig, at der ikke var et egentligt støbt gulv over hele kælderen, men at der et enkelt sted blot var en bræmme af grus.

Ovennævnte tilsiger efter min opfattelse, at skaden/skadesrisikoen var tilstede allerede ved min klients overtagelse af ejendommen, idet rotterne formentlig, jf. ovennævnte og vedlagte, allerede var tilstede tilbage i 2004, hvilket mine klienter dog konkret ikke vidste noget om.

Jeg må således på vegne af min klient fastholde forsikringsdækningen, og jeg ser herefter frem til at høre fra jer."

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved skrivelser af 19/6 og 11/7 2008 til klagerens advokat.

Vedlagt skrivelse af 28/8 2008 fremsendte klagerens advokat en erklæring fra den tidligere ejer af ejendommen. Advokaten oplyste i følgebrevet, at det med erklæringen var sandsynliggjort, at skaden efter rotterne var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen. I erklæringen fra den tidligere ejer hedder det:

> "Da vi flyttede ind var der en bunke sand i kælderen. Det troede jeg var noget sand der var til overs fra et byggeprojekt og tænkte ikke nærmere over det.
>
> Sandbunken var der stadig da vi solgte huset."

Ved skrivelse af 10/9 2008 anmodede selskabet klagerens advokat om at oplyse, hvilke skader rotterne - efter advokatens opfattelse - havde forårsaget på overtagelsestidspunktet.

Vedlagt skrivelse af 31/10 2008 til selskabet fremsendte klagerens advokat notat med klagerens egne bemærkninger til selskabets skrivelse af 10/9 2008. Af notatet fra klageren fremgår:

> "Vi mener, at rotterne havde lavet bruddet på kloakken allerede da vi overtog huset. Desuden havde de været inde i kælderen, hvor de havde gravet en stor bunke sand op.
>
> Desuden er der jo kommet nogle følgeskader - brud på vandslangen under køkkenvasken. Hul i køkkenskabet da vandslangen skulle udskiftes. Samt hul i terrassen da kloakken skulle repareres.
>
> Desuden har vi smidt noget tøj ud (flyverdragter, jakker og andet vintertøj), som rotterne havde rodet i nede i vaskekælderen, og kælderen skal desinficeres og sandbunken fjernes."

Selskabet fastholdt sin afgørelse, hvilket på ny blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 22/12 2008.

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 2/4 2009, fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
> Skaden er opstået ved at en rotte gravede hul på vandrør under køkkenvask, og det viste sig, at der var tale om et større og ældre rotteangreb i kælderen, hvor rotter havde gravet op

med jord. Dette forhold, der ikke var set af den bygningssagkyndige ved udarbejdelse af tilstandsrapport havde bestået, også i den tidligere ejers ejertid. Korrespondance mellem min advokat og forsikringsselskabet - bilag …-… vedlægges.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Dækning af tab udover selvrisiko - Udbetalt til håndværkere kr. 15.502,43. Mistet/ødelagt tøj, babyudstyr mv., ansl. Til kr. 5.000 - I alt 20.502,43."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 11/5 2009 til nævnet bl.a. anført:

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

Klager har overfor ankenævnet påstået regninger til udbedring på 15.502,43 kr. samt tøj til en anslået værdi af 5.000 kr. erstattet, som følge af et ældre rotteangreb.

Klager anmelder forholdet i april 2008 efter udbedring er sket i oktober 2007. Selskabet har således ikke haft mulighed for at besigtige det anmeldte forhold.

Det skal hertil bemærkes, at det utvivlsomt påhviler klageren, som forsikringstager, at sandsynliggøre, at der er en forsikringsbegivenhed der falder indenfor forsikringens dækningsområde, herunder at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Som anført ovenfor overtager klager ejendommen den 1. september 2004, og anmelder den 14. april 2008 et sprunget vandrør. Det vil sige 3 år og 7 måneder efter klagers overtagelse af ejendommen.

Klager mener, at forholdet er sandsynliggjort ved et brev fra K. Kommune, en erklæring fra den tidligere ejer og en bunke sand i kælderen.

I brevet fra K. kommune af 4. april 2008 oplyses det, at rotterne er kommet ind via et brud, og det umiddelbare indtryk er, at rotterne har været der i længere tid. Det er selskabets opfattelse, at dette ikke sandsynliggør forholdet. Længere tid er en meget vag tidsangivelse, og det er ikke muligt ud fra det at afgøre om rotterne og skaderne efter dem var på ejendommen over 3 ½ år forinden. Bruddet på kloakledningen skulle ligeledes have været der i over 3 ½ år, hvilket selskabet finder usandsynligt.

Klageren er fremkommet med en erklæring fra den tidligere ejer. Erklæringen dokumenterer alene, at der var en sandbunke i kælderen, da den tidligere ejer købte og solgte ejendommen. En bunke sand i en kælder sandsynliggør ikke, at der har været rotter på ejendommen i klagers ejertid og i den tidligere ejers ejertid. Det er således tale om en tidsperiode på ca. 5 år til selskabet modtager anmeldelse, hvor rotterne skulle have været på ejendommen.

Med hensyn til klagers krav vedrørende erstatning af tøj, som er ødelagt af rotter, er det klagers og dennes families tøj, hvorfor dette forhold utvivlsomt er opstået efter klagers overtagelse. Da det må lægges til grund, at klagers tøj først er i kælderen efter klagers overtagelse. Tøjet må ligeledes betragtes som løsøre. Løsøre er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2, hvorfor kravet i sig selv ikke vedrører ejerskifteforsikringen.

Endvidere skal jeg bemærke, at det at der forekommer rotter på en ejendom ikke i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Rotterne skal have udøvet skade på overtagelsestidspunkter på bygningerne, der i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbar-

hed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

3. Konklusion:

Det er Dansk Boligforsikring AIS' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdet anmeldes mere end 3 ½ år efter overtagelsen, hvorfor selskabet ikke finder det sandsynliggjort, at der på tidspunktet for klagers overtagelses af ejendommen var skader på bygningen, som nævneværdigt har nedsat værdi eller brugbarhed af ejendommen, som følge af rotter.

Klagen bør derfor afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
2.1.
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2.
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

…
15. Udvidet dækning
…
15.4. Ulovlige stik- og kloakledninger

7. 75.979

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dækning for en tegnet rørskadeforsikring."

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at skaderne/skaderisikoen var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over ejerskifteforsikringens basisdækning. Forholdet findes endvidere ikke at være omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen