841/10

Den 6. april 2010 blev i sag nr. 76.564:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet alene har dækket en anmeldt skade delvis.

Selskabet har anerkendt at dække en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms tag forvoldt af mår, men har afvist at anerkende senere anmeldte skader i vægge og gulv med henvisning til, at disse skader i modsætning til den først anmeldte skade alene skyldes skader forårsaget af mus, og selskabet har ikke fundet det godtgjort af klageren, at skaderne stammer fra en mår, ligesom skaderne ikke har forårsaget skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Sommerhuset, der er opført i 2000, blev overtaget af klageren den 1/3 2008 i henhold til en tilstandsrapport udarbejdet den 19/4 2007 (udløbsdato 19/10 2007). Om det anmeldte forhold er intet anført i tilstandsrapporten.

Klageren har i elektronisk anmeldelse af 18/11 2008 bl.a. anført:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato): 17.11.2008

Hvordan blev skaden opdaget: Vi har siden huset blev overtaget oplevet en ubehagelig lugt, som blev værre og værre. Vi fik en tømrer til at fjerne noget af loftet i ud-

	hæng da det var her den stærkeste lugt kom fra.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt):	Formentlig skal al isolering i taget udskiftes. De nedtagne brædder var fyldt med ekskrementer og div. døde dyr.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Nej
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Ja"

Selskabet afviste i skrivelse til klageren af 24/11 2008 at dække skaden med henvisning til, at lugtgener ikke er en dækningsberettigende skade i henhold til den tegnede forsikring, og selskabet opfordrede klageren til at godtgøre, at isoleringen var ødelagt som angivet.

Klageren rekvirerede en tømrer til at fjerne nogle tagplader samme dag den 24/11 2008. Denne havde udarbejdet tilbud på udbedring af forholdet, som klageren vedlagde ved mail til selskabet af 24/11 2008.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport fra besigtigelse den 1/12 2008 bl.a. anført:

"**Anmeldte forhold:**

Isolering ødelagt i tagkonstruktion - sandsynligt har en husmår været på spil.

Besigtigelsen:

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Iflg. aftale med FTs tømrer var der ved besigtigelsen nedtaget et antal tagplader - stikprøvevis på alle 'tagflader'.
Isolering ses at være ødelagt samtlige steder hvor tagplader er afmonteret.
Hele vejen rundt i udhæng ses 'granulat'/ødelagt isolering. Se billeder 1 - 7

<u>Konklusion:</u>

Skadeårsag er indtrængning af skadedyr i tagkonstruktion.
Der har sandsynligt været en husmår på spil over en længere periode. Der er gravet gange i isolering stort set overalt. Flere steder kunne ses efterladenskaber af byttedyr."

Selskabet har efterfølgende i skrivelse af 10/12 2008 anerkendt forholdet som dækningsberettigende og godkendte samtidig tømrerens tilbud af 10/12 2008 på udbedring lydende på 75.000 kr. inkl. moms.

Tømreren har efterfølgende den 17/3 2009 været i telefonisk kontakt med selskabet, idet han herunder har anført, at han i forbindelse med udskiftningen af isoleringen under taget havde observeret, at "kræet" også var gået ind i en skillevæg, og nu var klageren nervøs for, at isoleringen under gulvet nu også var ødelagt. Det blev aftalt, at tømreren skulle se på, hvor langt inde i skillevæggen dyret havde været. Såfremt der skulle bruges mere end et par timer, skulle han ringe igen til selskabet, der i så fald ville besigtige forholdet.

Selskabets skadekonsulent besigtigede på foranledning af tømrerens udtalelser de nu anmeldte forhold den 6/5 2009. Tømreren havde nedtaget indvendig beklædning i udhuset, hvor der sås at have været "husdyr" på spil. Med henblik på en vurdering af, hvorvidt der var tale om en husmår, blev der foretaget en undersøgelse med termografisk kamera. Dette afslørede ikke kuldebroer som tegn på ødelagt isolering. Konsulentens konklusion var herefter, at der dels grundet pladsforholdene i væg, dels grundet ekskrementer i og ved reder/gange i isoleringen, at der var tale om halsbåndmus, hvilket efter hans vurdering var uden betydning. Ved skrivelse af 18/5 2009 afviste selskabet på baggrund af konsulentens vurdering at yde forsikringsdækning.

Klageren var meget utilfreds med selskabets afgørelse og har i skrivelse til selskabet af 24/5 2009 bl.a. anført:

> "Ved besøget af Deres besigtigelseskonsulent H.S., blev der foretaget en termofotografering af ejendommen den 6. maj 2009, tømrermester C. fulgte med rundt under hele fotograferingen og her blev der ikke konstateret nogen problemer, ifølge H.S
>
> Området op til den del af huset hvor Måren var gået ned i væg og gulv blev også undersøgt.
>
> Efterfølgende gik man ud til stedet hvor man fysisk kunne se, at måren var gået ned under gulvet, ca. 150 cm fra dette sted, blev der udtaget en isoleringsplade i gulvet, hvor det viste sig, at der manglede isolering på ca. 20x20cm. H.S. kunne ikke forklare hvorfor dette hul ikke kunne ses på termofotograferingen han lige havde foretaget.
>
> Der opstod herefter en diskussion om termofotografering egentlig var egnet til at påvise gange og reder i isoleringen. Jeg må konstatere, at eksemplet på den manglende isolering

beviser, at de termofotograferinger, som blev foretaget den dag, og af H.S., er uegnet som bevisførelse for, at der ikke har været skadedyr i isoleringen.
...
Jeg vil desuden gøre opmærksom på, at de pågældende vægge samt gulv ikke ligger i et 'udhus' men i et rum, der er en integreret del af sommerhuset.

Der er ligeledes ikke mig bekendt fundet efterladenskaber fra dyr på klaplaget som der bliver oplyst i mailen!

Jeg har i samarbejde med min forsikringsrådgiver F.K. derfor besluttet, at få fjernet gulvet for at finde flere skader og få udskiftet dårlig isolering, dette arbejde starter på mandag den 25.maj 2009.

Arbejdet er blevet sat i gang dels for at bevise, at der er flere skader, som jeg i forsikringsbetingelserne har pligt til at fremfinde, dels at de dygtige og erfarne håndværkere, som har arbejdet med taget i lang tid, udtaler at de aldrig har oplevet noget lignende. Ligeledes har jeg talt med flere bygningssagkyndige der konstaterer, at det nuværende skadeomfang vidner om flere ubehageligheder."

Ved skrivelse af 24/6 2009 har selskabet fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. hedder:

"Vi har konkret vurderet, at de skader, som blev konstateret i loftrummet og, som med sikkerhed skyldtes en mår, havde et omfang der gjorde, at forholdet måtte betegnes en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Med hensyn til de konstaterede musereder og gange i væg og gulv, er det derimod ikke min opfattelse, at der er tale om skader i et omfang, som berettiger dækning. Det er i øvrigt ikke usædvanligt, at mus - typisk om efteråret - trænger ind i huset, og forårsager skader. Skader forårsaget af mus er dog sjældent af andet end kosmetisk betydning, og det er heller ikke min opfattelse, at de påviste musereder og gange i isoleringen på Deres sommerhus, har nogen konstruktiv betydning for huset.

Jeg har forelagt H.S. Deres oplysninger om at han skulle have bedt om et tilbud på arbejdet. H.S. oplyser at ikke han på noget tidspunkt har udtalt sig om hvorvidt forholdet var dækket eller ej, men han - til brug for sin rapport - bad tømrermesteren om at oplyse sin pris på udbedring af de besigtigede forhold.

At H.S. udbad sig en pris fra tømrermesteren, er helt i overensstemmelse med H.S.s opdrag, da skadebehandleren jo - såfremt denne vurderer, at der er tale om et dækningsberettigende forhold - skal kunne opgøre erstatningen. At man beder om en pris, kan i øvrigt ikke på nogen måde opfattes som en bestilling af arbejdet.
…
Endelig bemærker jeg at det er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen, at skaden har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Det fremgår af sagen, at De har overtaget huset pr. 1. marts 2008. Skaden anmeldes d. 18. november 2008, og jeg finder det således ikke sandsynliggjort, at skaden har været tilstede da De overtog huset."

Over for nævnet har klageren i klage af 19/7 2009 krævet følgende:

"Erstatning for de udgifter jeg har betalt:
Påvisning af skaderne samt udgifter til reetablering.

Faktura af 28.5.2009 Kr. 38.231,25
Reparation af skader nedtagning af skabe, køkken etc. Del af faktura af 2.07.2009 kr. 123.710,00
Opbevaring Containerleje inkl. transport kr. 8.745,00
Hertil 25 % moms. Kr. 33.113.75
Krav i alt kr. 203.800.00."

Til støtte for påstanden har han bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet afviste min anmeldelse i første omgang, men accepteret senere husmårens hærgen i taget, efter at tagpladerne var fjernet og besigtiget, ødelæggelse blev erstattet med 50.000 kr. efter fradrag af selvrisiko. Under arbejdet konstaterede håndværkerne, at måren havde lavet en gang fra en rede i taget ned i væggen. Tømrermesteren aftalte med forsikringsselskabet at følge skaden, efter en besigtigelse blev skaderne afvist, med baggrund i 1 billede taget af besigtigelseskonsulenten, hvor man mener, at det er halsbåndmus, samt en termofotografering. Afslaget blev ikke accepteret da termofotograferingen var mislykket og man ikke tog hensyn til de omfattende skader i væg. En klage blev fremsendt, som også blev afvist af selskabet hvor man fastholder at det er mus og som noget nyt, at skaderne er sket, efter jeg har overtaget huset. Jeg har derfor sendt et billede til statens skadedyrcentral, som ikke er tvivl om at der er tale om en mår, måren har haft tilgang via væg til klaplaget til resten af huset.
…
1) Man finder det ikke sandsynliggjort, at skaderne har været til stede da huset blev overtaget.

2) Man fastholder stadig at det har været mus som har været skadevolder og skaderne derfor kun har kosmetisk betydning.

Ad 1) Med hensyn til om skaderne er sket, efter huset er overtaget findes der flere vidner som kan bekræfte, at der var isolerings rester fra huset som lå omkring huset ved overtagelsen, uden at det på det tidspunkt vakte nogen bekymring samt fjer i udhæng som blev observeret under maling af huset samt den skjold der viste sig at være et Mårtoilet. Ligeledes har man jo accepteret skaderne i taget, uden forbehold for tidspunktet.

Ad.2) Det er bevisligt at håndværkerne har fundet og fulgt nedgangen fra mår reder i taget ned i væg og ind til klaplaget under gulvet.

Side 21-22-23	den 26 06 2009 Blev der derfor sendt 1 billede til Skadedyrslaboratoriet i A. som bekræfter, at der tale om Mår på det billede. Svaret fra Skadedyrslaboratoriet er sendt til DBF uden at svaret ændrer afgørelsen som er truffet af DBF.
Side 24-25	Fakturaer fra TMC."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 3/9 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det har været et omdrejningspunkt i sagen om det er en mår eller mus, der har lavet gange i væggen og gulvet.
…

> Uanset hvilket dyr, der har været i ejendommens vægge og gulv, er der ikke fra klagers side sandsynliggjort, at isoleringens isoleringsevne har taget skade. Det er efter selskabets opfattelse ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand. Det er selskabets opfattelse, at forholdet alene er af kosmetisk karakter. Der er derfor tale om et forhold, der ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.
>
> Billeder af væggene i skuret og gulvet vedlægges, som bilag …, for at vise, at der ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand på isoleringen.
>
> Endvidere er det selskabets opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at forholdene i gulv og væg var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen 1 år før anmeldelsen. Betingelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 er derfor ikke opfyldt.
>
> Der er ikke noget usædvanligt i, at mus eller andre skadedyr trænger ind i huset, og forårsager skader. Dog er der i langt de fleste tilfælde alene tale om forhold af kosmetisk karakter, der ingen konstruktiv betydning har for ejendommen.
>
> Ankenævnet har tidligere udtalt i andre sager om skadedyr, at skadedyr i sig selv ikke er en skade. Hvis der er skader efter skadedyr, der allerede var der på overtagelsestidspunktet eller skadedyr i et omfang, der umiddelbart efter overtagelsestidspunktet, forårsager skader på bygningen, kan der blive tale om et dækningsberettiget forhold.
>
> Klager ønsker erstatning for påvisning af skader og udgifter til reetablering. Selskabet har ikke under sagens behandling godkendt, at klager skulle fjerne gulvet og vægbeklædning fuldstændig. Det er derfor selskabets opfattelse, at udgifter til påvisning og reetablering er os uvedkommende. Det er klagers eget valg og risiko at åbne fuldstændig op, og da der ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, må klager bære udgifterne hertil."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 6/10 2009 tilbagevist, at rester af isoleringsmaterialet omkring ejendommen umiddelbart før overtagelsen har stor bevismæssig vægt, idet resterne kan stamme fra loftet, som selskabet har dækket. Selskabet finder det endvidere ikke godtgjort, at de sidst anmeldte skader i gulv og vægge var tilstede ved klagerens overtagelse af ejendommen. I skrivelsen har selskabet endvidere afvist at have bedt tømreren fjerne væggen. Endelig har selskabet i skrivelsen anført, at alle billeder har været vurderet af Statens Skadedyrlaboratorium. Endelig henholder selskabet sig til udtalelse fra skadedyrslaboratoriet af 1/7 2009, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Det er ikke til med sikkerhed at skelne ekskrementer på de tilsendte fotos. Havde det været tilfældet, ville det være relativt let at afgøre, hvilket dyr, der havde været på færde.
> På foto IMG_... forekommer en fordybning i isoleringsmaterialet op ad en bjælke / strø. I bunden af denne fordybning forekommer mørke emner. Det er ikke muligt for mig at afgøre, om disse emner er ekskrementer eller ej. Hvis der er tale om ekskrementer, forekommer de at være længere end et par cm og dermed større end ekskrementer af rotte. Det skal dog understreges, at de mørke elementer kan være alt andet end ekskrementer.

Der er pletter som efter væske, som kan skyldes vand fra husets installationer eller urin fra de forekommende dyr eller som en tredje mulighed vkse (blod og andet) fra byttedyr, men det er ikke muligt for mig at afgøre, hvad det er.
Husmår forekommer som hovedregel i loftsetagen, mens mus og rotter kan forekomme overalt i et hus. Efter det beskrevne er der tale om billeder fra gulvkonstruktionen. I en gulvkonstruktion er mus og rotter de almindeligst forekommende dyr.
En husmår kræver et indgangshul til gulvkonstruktionen, mens rotter kan komme ind via kloaksystemer eller gennem huller i huset med en diameter på 20-25 mm eller mere. Mus kan komme gennem væsentligt mindre huller end husmår og rotter, idet en sprække på omkring 7 mm kan være tilstrækkeligt for de mindste mus, der kan klare sig selv.
For at komme nærmere et svar på, hvilket dyr der er tale om, må jeg anbefale, at der bliver søgt efter mulige indfaldsveje, som må være til stede et eller andet sted i huset.
Der kan være tale om mus, men der kan også være tale om rotter. Husmår kan ikke udelukkes, men i så fald vil det være den undtagelse, der bekræfter regelen om husmårs foretrukne levested i et hus."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, 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 til stede ved købers overtagelse af ejendommen."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen - herunder billedmaterialet og udtalelsen fra skadedyrslaboratoriet - og finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om skader forårsaget af en husmår i vægge og gulv. Derudover finder nævnet det ikke godtgjort, at

skaderne i vægge og gulv nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder og stand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand