Ankenævnet for Forsikring

Den 8. september 2014 blev i sag nr. 85582:

xxxxxxxx xxxxx xx xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over det af selskabet fremsatte tilbud på 13.000 kr. pr. kulance i anledning af en anmeldt rotteskade.

Klagerne konstaterede i marts 2013, at de havde rotter under gulvet i bl.a. deres badeværelse. Et hul i fundamentet, rotterne var kravlet ind gennem, blev lukket, og selskabet dækkede udgifterne hertil. Da der fortsat var rotter under gulvet i badeværelset, brækkede klagerne gulvet op for at fange rotterne. Klagerne har over for nævnet krævet, at selskabet dækker udgifterne til TV-inspektion, retablering af gulvet og 50 % af udgifterne til nye fliser og sanitet.

Selskabet har tilbudt klagerne 13.000 kr. i erstatning per kulance. Selskabet fastholder, at klagerne i henhold til forsikringsaftalen ikke har et berettiget krav og henviser blandt andet til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand.

2. 85582

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 31/8 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Enkelte netrevner i sokkel mod syd og vest.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2. Ingen bemærkninger		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K2	Gulvbelægning er lettere fjedrende i stue umiddelbart ved indgang fra mellemgang samt i mellemgang ud for værelse som ligger overfor hinanden tættest imod entré, hvor skadesårsag kan være at underliggende opklodsning er mangelfuld.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K2	I badeværelse, som ligger ud imod mellemgang, er der en del skrukke fliser mod ydervæg. Da gulv fremstår som værende nylagt, gives der karakter K2.
10. VVS-installationer		
10.3 Afløbsinstallationer	K2	Afløbsinstallation i badeværelse med bruseniche har betonstøbt opkant, som øger risiko for fugtindsivninger i betonlag, er manglende korrekt i udførelse. Note: Dette giver risiko for fugtindsivninger i betonlag. Ved visuel besigtigelse er der dog ikke tegn på skader, bør holdes under observation.

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? 16			
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? Garage. Nye badeværelser.	☒	☐	☐
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

3. 85582

9.	**Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**			
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.	**VVS-installationer**			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte?	☐	☒	☐
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor? Varmvandsbeholder defekt. Beholder skiftet. Ingen følgeskader.	☒	☐	☐

Klagerne har i klageskemaet af 1/1 2014 anført:

"**Sagsfremstilling**
11. marts 2013 kunne vi konstatere skrabelyde fra gulv under gæstebadeværelse.

12. marts 2013:
Mortalin besigtiger rummet, og konstaterer rottegange i terræn ud for badet. Ved røgtest kunne det endvidere konstateres, at der var rottegange under gulv i bad og muligvis i det tilstødende soveværelse. De kunne også konstatere en defekt i ejendommens kloaksystem, som kan være tilholdssted og yngleplads for rotter. I deres rapport af 13. marts 2013 anmoder Mortalin om, at defekten udbedres snarest.

For fastlæggelse af skadens placering, iværksættes TV inspektion af kloaksystemet.

13. marts 2013:
der foretages TV inspektion ved firmaet K. Ved inspektionen kunne der ikke konstateres skader på rør. Det kunne derimod konstateres, at sammenføjning mellem kloakledning og brønd var mangelfuld udført, således at det var muligt for rotter at gnave sig igennem sammenføjningen, og kravle videre langs rør ind mod ejendommen.

14. marts 2013:
Aut. VVS installatør, Ø. E., kunne bekræfte at samlingen mellem brønd og rør ikke er udført i henhold til den på udførselstidspunktet gældende byggeforskrift DS432. Vi anmelder derfor skaden til vores ejerskifteforsikring (med udvidet rørskadeforsikring) hos Dansk Boligforsikring.
19. marts 2013
Dansk Boligforsikring oplyser, at sagen er videregivet til en ekstern konsulents vurdering.

21. marts 2013
Vi modtager afslag fra Dansk Boligforsikring under henvisning til at forholdet vedrører en brønd, som iflg Dansk Boligforsikrings vurdering, skulle være undtaget dækning.

Vi er uenige i Dansk Boligforsikrings vurdering idet
1. under policens punkt 4 (undtagelser fra dækning) fremgår det ikke, at brønde er undtaget
2. installationen anses for værende ulovligt udført, idet arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med anvisningerne i DS432

3. skaden er dækningsberettiget under den udvidede dækning i policens punkt 15.4, ulovlige stik og kloakledninger uden for bygningen

Dette meddeles Dansk Boligforsikring telefonisk dagen efter modtagelse af afslag.

Pga spor af rotter langs husmur, (huller og nedsunken jord på yderside af husmuren) beder vi Ø.E. grave op langs sokkel. Dette for at afdække omfanget af skaden, og begrænse denne. Opgravningen afslører, at kloakledningers gennemføring i sokkel heller ikke er korrekt udført. Der er ikke udført tætning omkring rørgennemføring, så rotter har kunnet grave sig gennem jord langs rør, og ind under gulv i badeværelse. Der udføres støbning omkring rør i både sokkel og ved brønd.

I den følgende periode kan vi imidlertid konstatere, at rotteaktiviteten under gulv er tiltagende, og skadens omfang er større end først antaget. Derfor meddeler vi den 2. maj 2013 Dansk Boligforsikring, via K. Advokater, at vi er uenige i deres afgørelse. Vi bilægger svaret et notat fra ingeniørfirmaet G., der bekræfter, at installationen er ulovligt udført.

15. maj 2013
Mortalin kommer på kontrolbesøg. De kunne konstatere, at de udbedrede skader er tætte, og at den tiltagende aktivitet derfor må skyldes, at der er rotter lukket inde under gulvet. Mortalin oplyser, at såfremt rotter ikke indfanges hurtigst muligt, vil skadens omfang vokse yderligere, og ejendomme vil pga lugtgener blive ubeboelig i en længere periode, hvilket vil medføre genhusning af ejendommens 7 beboere. De anbefaler derfor at gulvet i gæstebad ophugges straks, så rotter kan indfanges.

6. maj 2013
Dansk Boligforsikring svarer på vores henvendelse af 2. maj, og tilbyder at dække udgifter til omstøbning af rør.

22. maj 2013
Da omfanget af rotteaktivitet vokser dag for dag, beder vi G.H.M. om at ophugge gulv. Dansk Boligforsikring informeres om dette forinden. Gulvet hugges op, og Mortalin kommer samme dag og sætter fælder. Næste dag er 4 rotter indfanget, og vi kan de efterfølgende dage ikke længere konstatere aktivitet.

Nu meddeler Dansk Boligforsikring, at sagen overgår til deres klageansvarlige. Denne besigtiger skaden, og kommer i den efterfølgende tid med tilbud om delvis dækning af skaden. Men da ingen af tilbuddene lever op til policens paragraf 15.5 og 15.6 omkring dækning (genetablering af gulv, samt 50 % dækning til ny sanitet og fliser), afviser vi dem, og indgiver hermed sagen til ankenævnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At vi får vores dækningsberettigende erstatning iflg forsikringsbetingelserne = dækning af reetablering af gulv, samt 50 % dækning af ny sanitet og fliser."

Klagerne har i mail til nævnet af 1/1 2014 anført:

"Nedenfor et ekstra bilag til vores online klage af dd, …
Nedenfor fremgår det, at Dansk Boligforsikrings sidste tilbud til forlig i vores sag er på kr. 13.000, hvilket vi ikke kan acceptere. Vi har tilbudt et forlig på kr 23.000, men da Dansk Boligforsikring ikke vil acceptere dette, går vi efter fuld dækning for skaden, dvs dækning af TV

inspektion, udbedring af skade i sokken, genetablering af gulv, samt 50 % af ny sanitet og fliser."

Selskabet har i brev af 20/2 2014 til nævnet anført:

"**1. Indledning**
…

Klagerne har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning med en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, dog max. 25.000 kr. i forsikringsperioden på 10 år. Police og forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B.**

…

Den 16. maj besvarer vi klagerens advokats henvendelse. Mail af 16. maj 2013 vedlægges som **bilag H.**

Den 21. maj 2013 kl. 20.54 meddeler kunden, at gulvet bliver ophugget næste morgen kl. 7.30. I mail af 22. maj 2013 oplyser vi kunden, at det ikke er muligt for os at nå at sende en konsulent ud, da de sender os mail efter lukketid og arbejdet påbegyndes dagen efter inden vi er mødt. Mailkorrespondancen vedlægges som **bilag I.**

Vi besigtiger forholdet den 28. maj 2013. Konsulentens rapport og billeder vedlægges, som bilag 3.

Den 24. juni 2013 afviser vi følgeskader, da der ikke kunne konstateres nogen. Vi dækker samtidig tilstøbning af rørgennemføringerne i brønden ude på grunden. Brev vedlægges som **bilag K.**

Klagerne ønsker herefter dækning for gulv og sanitet med 50 %. Dette afviser vi pr. mail. Klagerne er fortsat uenige og vores klageansvarlige fastholder afvisningen i brev af 22. juli 2013. Mailkorrespondancen af 24-27. juni 2013 og brev af 22. juli 2013 vedlægges som **bilag L og M.**

I mail af 28. august 2013 beder klagerne os genoverveje sagen. På den baggrund tilbyder vi at mødes på ejendommen for at finde en forligsmæssig løsning. Mailkorrespondancen fra 28. august 2013 til 16. september 2013 fremlægges som **bilag N.**

Efter mødet på ejendommen fremsender vi et forligsmæssigt tilbud i brev af 25. oktober 2013 **(bilag O).** Klagerne ønsker en forligsmæssig løsning med et højere beløb i mail af 27. oktober 2013. Vi tilbyder at forhøje beløbet i mail af 5. november 2013. Klagerne ønsker fortsat mere, og indsender samtid et tilbud på udbedringen. Vi fremsætter et sidste forligsmæssigt forslag. Mailkorrespondancen vedlægges som **bilag P**

Klagerne indbringer herefter sagen for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klagerne ønsker, at vi dækker reetablering af badeværelsesgulv, 50 % dækning af fliser og sanitet.

Vi har dækket omkostningerne til tilstøbning af hul ved rørindføring i fundament samt kulancemæssig dækning af omkostningerne til tilstøbning ved rørindføring i brønd. Denne del er

opgjort og udbetalt til klageren. Herudover har vi kulancemæssigt tilbudt 13.000 kr., som en forligsmæssig løsning.

Klagerne har i forbindelse med bekæmpelsen af rotter og frygt for rotteskader valgt at fjerne badeværelsesgulvet fuldstændigt. Dette har vi ikke været orienteret om forinden, så vi kunne forholde os til det ligesom vi ikke har givet tilsagn om dækning af disse udgifter inden klagerne vælger at fjerne gulvet.

Der er ikke påvist nogen skader i badeværelset eller ulovlige installationer. Det er ikke muligt at få dækning for ophugning og genetablering af et badeværelsesgulv og 50 % dækning af fliser og sanitet, når ophugningen ikke viser nogen skader og reelt er unødvendig.

Det er en betingelse, at der foreligger en dækningsberettiget skade i badeværelset for at opnå 50 % dækning af ubeskadigede fliser og sanitet. Da der ikke er nogen skade, er der ikke et grundlag for at meddele dækning i medfør forsikringsbetingelsernes pkt. 15.5 og pkt. 15.6. Den skade vi har dækket er en tilstøbning om et kloakrør i fundamentet.

Dog har vi tilbudt 13.000 kr., som ud fra V&S prisdata mere end skulle dække omkostningerne til ophugning, støbning og 50 % af flisebelægning. Vi har derfor kulancemæssigt dækket deres omkostninger. Det tilbud klagerne begrunder deres krav i indeholder forbedringer, som rionet, gulvvarme og polystyren. Forbedringer er aldrig dækket af en ejerskifteforsikring.

På trods af vores forligstilbud er uden præjudice ved en ankenævnssag, fastholder vi vores tilbud ved Nævnets behandling af sagen.

Klagerne har ikke vist, at der er et dækningsberettiget forhold i badeværelset. Med vores kulancemæssige dækning er de blevet stillet bedre end forsikringsbetingelserne berettiger. De har derfor ikke krav på yderligere dækning.

Klager bør derfor afvises."

Klager har hertil i brev af 7/3 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Udsagn knyttet til bilag A-G** Ingen kommentarer.

Udsagn knyttet til bilag H
Besvarelsen af 16. maj 2013 er ikke et svar på vores advokats henvendelse, hvilket fremgår af vort svar til DBF … den 21. maj 2013. Mail vedlagt som **bilag Ha**

Udsagn knyttet til bilag I
DBF blev i løbet af dagen den 21. maj telefonisk orienteret om, at Mortalin anbefalede en øjeblikkelig ophugning af gulvet, hvilket ligeledes fremgår af **bilag Ha,** og at vi berammede ophugningen til den 22. maj 2013 kl. 7.30. DBF blev tilbudt at overvære ophugningen, men havde ikke mulighed for at sende en konsulent, hvor vi tilbød at holde dem løbende orienteret med fotodokumentation. DBF gjorde ingen indsigelser mod den planlagte ophugning, hverken telefonisk eller i den efterfølgende korrespondance.

Udsagn knyttet til bilag J til P Ingen kommenterer."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag af disse vil blive gengivet i det følgende.

Mortalin har i brev af 16/5 2013 til klagerne bl.a. anført:

> "Ved kontrolbesøg på ejendommen den 15.05.2013, har vi konstateret, at der endnu ikke er foretaget reparation af den i vort brev af 13.03.2013 nævnte kloakdefekt.
>
> For at undgå rottetilhold og rottespredning fra sådanne defekter, er det absolut nødvendigt, at reparation bliver foretaget, og vi er derfor, som konsulentfirma for [stednavn] Kommune vedrørende rottebekæmpelse, forpligtet til at afgive rapport til kommunen vedrørende ejendomme, hvor kloakdefekter konstateres.
>
> Såfremt reparation ikke er foretaget inden for rimelig tid, vil der fra [stednavn] Kommune … blive udstedt påbud herom i henhold til Miljøministeriets Bekendtgørelse nr. 1507 af 13. december 2007.
>
> Vi henstiller derfor indtrængende til Dem at få foretaget det videre fornødne, idet vi gør opmærksom på, at såfremt forholdet ikke er bragt i orden inden 1 måned fra dags dato, er vi nødsaget til at overgive sagen til kommunens videre foranstaltning."

Det fremgår af det omtalte bilag "Ha", at klagerne i mail af 21/5 2013 kl. 20.54 til selskabet har anført:

> "Vi har den 17. maj 2013 modtaget kopi af din e-mail til K. Advokater dateret 16. maj 2013.
>
> Som efterspurgt i mailen indhenter vi tilbud på udbedring af skader i sokkel og fundament samt skriftligt afslag om dækning fra [klagernes husejerforsikringsselskab] og fremsender disse direkte til dig. Vi skal dog gøre opmærksom på, at begge arbejder er udført, som henstillet i vedlagte brev fra Mortalins dateret 16. maj 2013, og at K. Advokater fortsat er af den opfattelse, at skaderne og følgeskader er fuldt dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Vi afventer din behandling af K. Advokaters svar på dit umiddelbare afslag, og skal samtidigt gøre opmærksom på, at skadens omfang vokser dag for dag trods de foretagne udbedringer. På den vedlagte plan har Vi markeret de områder, vi kan lytte os frem til er angrebet af rotter. Ved skadens anmeldelse omfattede det alene områder 1 og 2, men pt. er også områderne 3 til 6 berørt.
>
> For at hindre yderlige ødelæggelser har vi også i dag tilsagt Mortalin, for at få råd om bekæmpelse af angrebene. Mortalin kunne ved besigtigelsen i dag konstatere, at de udbedrede skader er tætte og at de yderligere skader, som vi kan konstatere, derfor må skyldes, at rotter er lukket inde under gulvet i ejendommen. Mortalin oplyser, at såfremt rotterne ikke indfanges meget hurtigt vil skadens omfang vokse yderligere og ejendommen vil på grund af lugtgener blive ubeboelig i en længere periode, hvilket igen vil medføre genhusning af husstandens 7 beboere. Mortalin anbefaler, at gulvet i gæstebadeværelset ophugges straks, så rotterne kan indfanges i det område.
>
> Vi har derfor bedt Murerfirmaet G.H. M. om at ophugge gulvet i gæstebadeværelset, og de har netop tilbudt at komme i morgen tidlig den 22. maj kl. 7.30. Vi vil naturligvis fotodokumentere arbejdet og de skader, der kan konstateres, men tilbyder samtidigt, som oplyst tidligere i

dag på telefon, at Dansk Boligforsikrings taksator eller konsulent kan komme forbi og tilse arbejdet/skaden. Vi har netop pr. SMS bedt Mortalin komme og sætte fælder op efter ophugning af gulvet, så vi hurtigst muligt kan få bugt med rotterne."

Selskabets klageansvarlige har i brev af 22/7 2013 til klagernes advokat anført:

"Jeg har modtaget ovennævnte sag til genbehandling, på baggrund af klage modtaget fra dine klienter pr. e-mail d. 27. juni 2013. Sagen vedrører dækning for genetablering af fliser i badeværelse.

Det er oplyst, at badeværelset flisebelægning blev hugget op på grund af frygt for rotteskader under gulvet. Ifølge dine klienter blev arbejdet udført efter råd fra Mortalin. Dansk Boligforsikring A/S har ikke meddelt dækningstilsagn vedrørende ejendommens badeværelse, og der er heller ikke påvist skader i det pågældende rum.

Der er anmodet om 50 % dækning af fliser og sanitet, med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.5. Som det fremgår af dette pkt. er det en betingelse for dækningen, at der er konstateret en dækningsberettigende skade i det pågældende bad/toiletrum. Da dette ikke er tilfældet, fastholder jeg, at der ikke kan meddeles dækning iht. betingelsernes pkt. 15.5.

Jeg bemærker i øvrigt, at tilstandsrapporten indeholder en anmærkning vedrørende skrukke fliser i det pågældende badeværelse. Forholdet har fået karakteren K2. Dermed vil det under alle omstændigheder ikke være relevant at dække udskiftningen af fliserne i badeværelset."

Klagerne har hertil i mail af 28/8 2013 til selskabets klageansvarlige bl.a. bemærket, at tilstandsrapportens anmærkning om skrukke fliser vedrører husets andet badeværelse og ikke det i sagen omhandlede gæstebadeværelse.

Under forhandlingen mellem klagerne og selskabet om en forligsmæssig løsning har klagerne i mail af 27/10 2013 til selskabets klagesansvarlige bl.a. anført, at de samlede "dækningsberettigede udgifter" androg 23.297,50 kr., men at de var villige til at forlige sagen mod 18.000 kr. Klagerne har senere i forhandlingerne fremsendt en tilbud på genetablering af badeværelsesgulvet på 33.586,25 kr., men erklæret sig tilfredse med at få 23.000 kr. Selskabet har tilbudt 13.000 kr. pr. kulance.

I forsikringsbetingelserne hedder det 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 tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
– at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

…
6. Følgeudgifter
6.1
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan genanvendes.

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede genstande må dog ikke finde sted, før Dansk Boligforsikring A/S har givet samtykke hertil.

…
15. Udvidet dækning
15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

15.4. Ulovlige stik- og kloakledninger
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.

15.5. Fliser/klinker i bad/toiletrum
Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 15 i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

15.6. Sanitet i bad/toiletrum
Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 15 på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil."

10. 85582

Nævnet udtaler:
Klagerne overtog den 1/11 2005 ejendommen. De konstaterede – og anmeldte – medio marts 2013, at der var rotter under gulvet i deres gæstebadeværelse. Det blev konstateret, at rotterne antageligvis havde skaffet sig adgang til jorden uden for kloakken gennem en utæt samling mellem en brønd og en kloakledning, og at rotterne via underjordiske gange havde skaffet sig adgang til klagerens hus gennem et hul i soklen ved kloakgennemføringen, der ikke var tæt og dermed ikke var korrekt udført.

Selskabet har efter det oplyste dækket udgifterne til tilstøbning af rørindføring i brønd og tætning af rørgennemføringen i soklen, men har anført, at selve rotteangrebet og udgifter forbundet med at bekæmpe rotterne ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Selskabet har dog kulancemæssigt tilbudt klagerne 13.000 kr. Selskabet har anført, at det svarer til, hvad ophugning, støbning og 50 % flisebelægning koster. Klagerne har hertil anført, at beløbet langt fra dækker udgifterne.

Efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler det forsikringstageren at bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at forekomsten af rotter i sig selv kan konstituere en skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 3.2 er det et krav, at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Klagerne opdagede rotteangrebet mere end 7 år efter, de overtog ejendommen. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at skaden/skaderisikoen var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til basisdækningen.

Spørgsmålet er herefter, om den omtvistede udgift er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 15.4, at forsikringen for så vidt

angår ulovlige stik- og kloakledninger omfatter lovliggørelse. Det er nævnets opfattelse, at der hermed er udtømmende er gjort op med de udgifter, dækningen omfatter. Efter ordlyden dækkes følger i form af f.eks. det indtrufne rotteangreb derfor ikke. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning ud over det afgivne dækningstilsagn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels