Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 87619:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte følgeskader på bygningen i form af rotteangreb.

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for udbedring af et ulovligt, mangelfuldt afproppet kloakrør, hvorfra rotterne er kommet ind. Selskabet har afvist dækning for eventuelle rotteskader på bygningen med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at der var rotteangreb på overtagelsestidspunktet, og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1931. Klageren overtog ejendommen den 29/9 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/7 2010. Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger af betydning for sagen.

Af skadeanmeldelse af 22/10 2014 fremgår:

> "Skaden består i ødelæggelse af gamle, ikke lovpligtigt tilstoppede rør. Dette har givet rotterne direkte adgang til undergulvet. Det er fortsat uvis hvor omfattende skaderne er på undergulvet."

I klageskemaet af 30/1 2015 hedder det bl.a.:

> "Når røret var til stede på overtagelsestidspunktet, var skadesrisikoen ligeledes til stede. Skadesriskoen var lige så stor på overtagelsestidspunktet som det er nu. Der er desuden ingen der kan bevise hvornår rotterne er trængt ind i huset første gang.
>
> Vi har alt den tid vi har boet her haft en lugtgene i det bryggers hvor rotterne nu er trængt ind. Vi har forsøgt at finde ud af hvorfra lugten kom, ved at renset og skiftet vandlåse mm. Men har aldrig fundet ud af noget. Vi har aldrig haft mistanke om rotter i huset - aldrig set afføring eller skader. Vi har en hund som heller aldrig har udvist tegn på noget, men trods det var der en del afføring under køkkenelementerne da vi for første gang fjernede køkkenets fundamentplader den 12.10.14.
>
> Jeg skriver nu til jer fordi jeg fortsat mener at vi er berettiget erstatning for følgeskaderne som rotterne har forvoldt på vores hus. Det viser sig at der er store ødelæggelser på undergulvet og at hele gulvet skal brækkes op og rekonstrueres. Der er også et stort hul under soklen på indersiden hvor rotterne før kom ind af det ulovlige kloakrør.
>
> Vi mener at Dansk Boligforsikring forsøger at undgå deres dækningspligt af disse skader.
>
> Vi mener der er tale om et fortolkningsspørgsmål i forhold til forsikringsbetingelserne. Vi mener at der har været en risiko alt den tid vi har boet her, fordi det ulovlige rør har været der hele tiden. Vi mener ligeledes at disse rottegange og huler som er spredt under hele gulvet er en svækkelse af gulvet.
> …
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg ønsker dækning for alle følgeskader som det ulovlige kloakrør har medført. Også de skader som vi måske ikke har kunne beskrive omfanget af endnu.
>
> Røret er den eneste grund til at rotterne er kommet ind i huset og så længe røret har været der har der været direkte adgang for at rotter har kunne komme ind under gulvet. Der er ingen beviser for hvornår rotterne har lavet skade på huset første gang, men der har været en øget skadesrisiko alt den tid røret har været ulovligt afproppet, hvilket går ud over den tid vi har boet i huset.
>
> Vi mener ikke at forsikringsselskabet kan nægte at betale for denne følgeskade som rotterne har forvoldt. Hvis det ulovlige rør var blevet liggende som det gjorde, ville skaderne på gulvet og evt. resten af huset blive værre. Hvis ikke det ulovlige rør havde været til stede var der IKKE sket nogen skade på huset."

Selskabet har i brev af 12/3 2015 til nævnet anført:

> **"Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen.**
> Dansk Boligforsikring A/S har gjort gældende, at der ikke på overtagelsestidspunktet i oktober 2010 var skader eller nærliggende risiko for skader. Det anerkendes at rotterne er kommet ind i bryggerset via den nedlagte kloakledning, som ifølge … fra [husforsikring], var afproppet under huset, og ikke i brønden.
>
> Kloakledningen er formentligt blevet afproppet i forbindelse med, der blev etableret bryggers i tilbygningen. Bryggerselementerne anslås at være 25-30 år gamle. Der er med sikkerhed ikke foretaget ændringer i konstruktionerne de seneste 9 år.

Ved besigtigelsen konstateres, at der også er sket en undergravning af fundamenterne. At der er trængt rotter ind i beboelsen netop nu er tilfældigt. Der er altid en vis risiko for den type skadedyrsangreb, og selvom det er ubestridt, at rotterne er kommet ind gennem det ulovligt afproppede rør, fastholder selskabet, at der ikke på overtagelsestidspunktet har været en sådan særlig risiko for skade, at forholdet er dækket iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Der henvises her til ankenævnets afgørelse i en lignende sag, ANK 85.582.

Endelig gøres det gældende, at der ikke er påvist skader på gulvet i bryggerset. Der er konstateret nogle rottegange i isoleringen, men ikke i et omfang, som har betydning for gulvets stabilitet. Der er ikke risiko for skader i form af revner eller sætninger i gulvet.

Der er forsvundet lidt isolering under gulvene, men der er næppe tale om nogen målbar nedsættelse af gulvets isolans. Evt. kan man genetablere noget af isoleringen ved at indblæse granuleret polystyren. Det forhold, at der stedvist mangler lidt isolering under gulvene, udgør ikke en nævneværdig nedsættelse af værdi eller brugbarhed af en bygning opført i 1975.

Konklusion
Rotteangrebet konstateres 4 år efter overtagelsen af ejendommen, og det er derfor ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold skulle have været tilstede på overtagelsestidspunktet.

Forsikringen dækker ulovlige kloakinstallationer, men denne dækning indeholder ikke en udvidelse af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 i forhold til spørgsmålet om nærliggende risiko for skade, jf. ANK 85.582.

I henhold forsikringens almindelige skadebegreb, jf. betingelsernes pkt. 3.1, udgør et forkert afproppet kloakrør ikke i sig selv et forhold, som vil medføre nærliggende risiko for skade på bygningen, og der er desuden heller ikke i dag, påvist skader af konstruktiv betydning.

Af de årsager bør klagen afvises."

Klageren har hertil i brev af 21/3 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring skriver at gulvet ikke har taget skade som følge af rottegangene. De skriver også at der kun er 3-4 rottegange under gulvet, hvilket heller ikke passer der er 11 gange af 10-15 cm. I diameter som går ind under gulvet fra den ene væg hvor rotterne har fået adgang til huset.

Hvordan kan Dansk Boligforsikring garantere at gulvet ikke med tiden vil slå revner og synke sammen, som følge af disse rottegange. De kan endvidere ikke garantere at det granulat de vil blæse ind under gulvet vil udgøre for den isolering som var under gulvet. Dermed er gulvet altså svækket.
…

Dansk Boligforsikring skriver at der med sikkerhed ikke er foretaget ændringer i konstruktionen de seneste 9 år. Ved kontakt med den tidligere ejer kan det fastslås at gulvet er lavet i den periode han har boet i huset. Han har ved den konstruktion dog ikke rørt ved bryggerselementerne. Dermed er der foretaget ændringer inden for de sidste 9 år!

Det er korrekt at der altid er en risiko for skadedyr. Men dette er ikke den almene risiko som alle husejere lever med, det er en øget risiko, når rotterne ikke har behøvet grave for at skaffe sig adgang til huset. De har haft det ulovlige rør som direkte adgang fra deres normale habitus i kloakken.

Dansk Boligforsikring skriver at der ikke er sket skader på gulvet i bryggerset, men der er jo sket tydelige skader, da der jo er lavet gange og huler under hele gulvet som et net. Måske Dansk Boligforsikring ikke ser det som en skade, men vi mener ikke vores gulv er lige så solidt og godt isoleret som det var inden der kom rotter ind.

Det er rigtigt at der ikke var synlige skader på gulvet, men det er jo ikke det samme som at der ikke er skader. Desuden er isolering i netop dette rum vigtig, da det er fra dette rum alt gulvvarme sendes ud til resten af huset. Hvis isoleringen ikke er fuldt ud intakt betyder det varmetab fra disse varmerør og dermed tab for os.

Dansk Boligforsikring vil sammenligne vores sag med en afgørelse fra Ankenævnet. Vi mener dog ikke at vi kan sammenlignes, da der ikke er meget at sammenligne ud over rotter. I den nævnte sag er der beskrevet svækkelser i soklen, i tilstandsrapporten, hvor rotterne har gravet sig ind under huset på ydersiden af et kloakrør. Vores tilfælde er der ikke beskrevet noget i tilstandsrapport om dette ulovlige rør. I den nævnte sag har den forsikrede selv banket gulvet op uden at Dansk Boligforsikring har haft mulighed for at besigtige dette. Vi har hver gang vi har foretaget os noget oplyst dette til Dansk Boligforsikring i god tid (ses i e-mail korrespondancen). Vi har desuden ikke modtaget nogen form for erstatning, hvorimod forsikrede i den nævnte sag har fået tilbudt erstatning op til flere gange. Dansk Boligforsikring har altså i nævnte sag, som vi mener har dårligere grundlag for dækning end vores, anerkendt at de har pligt til udbetaling af erstatning.

Vi mener klart at der har været en nærtliggende risiko for at der har kunne komme rotter ind i alt den tid vi har boet i huset, da det ulovlige rør har været der uden vores viden, i alt den tid. Derfor mener vi at vi fortsat er berettiget erstatning af det ødelagte gulv."

Selskabet har i brev af 15/4 2015 til nævnet anført:

"Klager har tegnet forsikring med en selvrisiko på kr. 10.000, og det er korrekt, at der ikke er kommet erstatning til udbetaling.

Besigtigelseskonsulenten har ikke ved besigtigelsen konstateret skader, som vurderes af betydning for gulvets styrke/stabilitet.

Sælger har iht. selskabets oplysninger lagt klinker på bryggersgulvet, men har ikke ændret afløbsinstallationen. Det fastholdes at afpropningen af kloakrøret må være samtidigt med etableringen af bryggerset (opsætningen af bryggerselementerne), hvilket antages at være sket for ca. 25 år siden.

Det anerkendes, at defekte eller ulovlige afløbsinstallationer almindeligvis medfører en øget risiko for skader. Dette er dog ikke det samme som, at der i ejerskifteforsikringens forstand kan siges at have været nærliggende risiko for skade, da ejendommen blev overtaget af klager i september 2010."

5. 87619

Af brev af 22/10 2014 fra klagerens bygningsforsikringsselskab til klageren fremgår bl.a.:

> "Der er blevet kørt tv inspektion på kloakledning hvor rotter kommer ind i huset. Det viser sig at denne kloakledning er en gammel kloakledning der ikke længere er i drift.
>
> Der er på et tidligere tidspunkt blevet foretaget en afpropning af denne ledning da den ikke længere er i drift.
>
> Afpropningen er foretaget under hus og er ikke lovlig, hvis en kloakledning skal afproppes efter gældende regler, skal afpropningen udføres på hovedledningen eller så tæt på afgrening på hovedledning som muligt, hvor den skal sidde i grenrør, eller grenrør skal fjernes.
>
> Hvis opgravning til grenrør er umuligt/vanskelige kan der indsættes en rottestop prop, der kan ilægges fra installationen der nedlægges i huset, og denne føres frem til grenrør på hovedledning.
>
> Hvis kloakledningen går direkte i samlebrønd skal der afproppes i brønden, helst graves ned på yderside af brønd og fjernes kloakrør og brøndside mures til.
>
> Ifølge dine forsikringsbetingelser dækker din bygningsforsikring ikke ledninger der ikke er i drift."

Det indklagede selskabet foretog besigtigelse den 25/10 2014. Af rapport af 29/10 2014 fremgår:

> **"SKADEFORHOLD.**
> Der er anmeldt ulovlige gamle kloakforhold og skade på gulvisolering forvoldt af rotter. Det oplyses, at der i den seneste tid ved flere lejligheder er set rotter i husets forskellige rum.
>
> Ved besigtigelsen kan registreres, at der ved mellembygningens nordvestfacade er foretaget opgravninger således at kloaksystemet er synlig, dette arbejde er udført af ejer. Ved hovedhusets nordligste hjørne findes en 1,0 m gennemløbsbrønd, som samler afløbene fra hovedhusets køkken, mellembygningens bryggers og bad samt bagbygningens badeværelse. Der er fra brønden afløb direkte til gadekloakken.
>
> Fra gennemløbsbrønden har der herudover været et gammelt uafproppet kloakrør, som fra brønden har været ført ind under gulvet i mellembygningens bryggers. Kloakrøret forgrener sig under gulvet i to, men har ikke forbindelse til afløbsinstallationer.
>
> Kloakmester … har besigtiget afløbsforholdene, og herunder er der foretaget TV-inspektion i det gamle kloakrør, som ikke længere er i brug. I den ene forgrening stoppes røret af rester fra polystyren gulvisolering, den anden forgrening er stoppet af jord. De gamle kloakrør fører ca. 1 m ind under mellembygningen regnet fra fundamentets yderside. Det antages at rotter gennem det gamle kloakrør har haft adgang til isoleringslaget under gulve og herfra videre ind i bygningerne.
>
> Det gamle kloakrør var ved besigtigelsen fjernet fra gennemløbsbrønden og frem til fundamentet under mellembygningens facade. Kloakrøret var ved gennemføringen i fundamentet lukket med en betonudstøbning.

Ejer forklarer at han selv, for at undgå yderligere skader fra rotter, har foretaget afbrydningen og lukningen med betonudstøbning.

Til venstre for kloakgennemføringen ses fundamentet undergravet i et mindre område. Ejer mener at rotter også her har skaffet sig adgang til isolering/hulrum under gulvet. Disse forhold/antagelser er efterfølgende pr. tlf. blevet bekræftet af kloakmesteren. Der vedlægges skitse som viser kloakrørenes placering.

I mellembygningens bryggers er der ved ydervæggen mod nordvest opstillet køkkenelementer. Det gamle kloakrør ender under gulvet under køkkenelementerne, og det antages at rotter har skaffet sig adgang til hulrum under køkkenelementerne ved manglende betonudstøbning omkring rørgennemføringer til gulvvarme m.v.

Ejer har foretaget udskæringer i bunden af bryggersets køkkenelementer for derigennem at give mulighed for inspektion og for at udlægge rottegift. I hvor stor udstrækning rotterne har skaffet sig adgang til isolering/hulrum under husets øvrige rum er ikke umiddelbart muligt at fastlægge.

Ejer oplyser, at der bl.a. er set rotter i husets køkken. Her er der mulighed for, at skadedyrene kan bevæge sig i hulrum under køkkenelementerne, og ved åbninger under opvaskemaskinen er der mulighed for adgang til/fra selve køkkenrummet.

KONKLUSION
Det gamle betonkloakrør, som ikke har været i brug i en del år, har ikke været lovligt afblændet. Der er ikke foretaget betonudstøbning i rørene under gulvet i bryggerset, og der er heller ikke foretaget afpropning ved gennemløbsbrønden med betonudstøbning.

Tidligere ejer har ikke foretaget bygningsmæssige ændringer som omfatter de pågældende afløbsforhold. De registrerede forhold må derfor have en alder på over 9 år.

Skadeomfanget forårsaget af rotter kan ikke nærmere fastlægges. For en præcis registrering må der foretages ophugninger i gulvene med start under køkkenelementerne i bryggerset. Skadedyrsangrebet fremstår som forholdsvis nyt, hvilket også underbygges af ejers skadeanmeldelse, hvor det oplyses, at forholdet er registreret første gang den 22.10.2014.

Kloakmester … har oplyst, at han vurderer skadeforholdet til at være forholdsvis nyt. Efter hans vurdering kan skadedyrenes tilstedeværelse i ejendommen tidsmæssigt ligge indenfor den seneste én til max. to måneder.

SKADEUDBEDRING.
Afblænding af det gamle kloakrør som ikke er i brug, skal udføres ved betonudstøbning i røret under gulvet i bryggerset. Dette arbejde er allerede udført af ejer, hvorvidt dette er udført i tilstrækkelig omfang kendes ikke. Herudover skal der udføres tilstøbning med beton ved indløbet i gennemløbsbrønden.

Der er ikke indhentet pris på udbedringen, men arbejdet er ikke særlig omfattende, og udgifterne hertil vil være nogle få arbejdstimer og en mindre del materialer/beton.

Omfanget af skaderne forvoldt af skadedyr kendes ikke. Idet skaderne primært vurderes at ligge under gulvet i bryggerset, kan en opstart være demontering af køkkenelementer-

ne i bryggerset, og derefter ophugning i betongulvet herunder. Afhængig af det skadeomfang der her registreres, kan det videre forløb fastlægges. Der foreligger ikke overslagspris på skadeudbedringen."

I en udtalelse af 29/1 2015 fra en skadedyrsbekæmper hedder det:

"Det kan efter røgprøve af kloak med fuld sikkerhed fastslås at rotterne har skaffet sig adgang til huset via gammelt kloakrør.

Det er min klare erfaring, at der alt den tid denne kloakledning har været blændet af under huset, frem for i samlebrønden har været en meget stor risiko for at rotter har kunnet trænge ind i huset via af dette rør.

Det kan ikke fastslås hvor længe rotterne har været til stede i huset. Dette kan ligge i tidsrummet år og ned til måneder og uger. Dog har risikoen for at rotter har kunnet komme ind været der alt den tid røret har ligget ubrugt hen som den bliver fundet i oktober måned. Ejerne oplyser på daværende tidspunkt desuden om lugtgener fra rummet som strækker sig over år, og dette kan min erfaring som rottebekæmper sige mig at de har været til stede gennem en længere periode."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"2. Forsikringens dækningsomfang

…

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, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

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, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

…

> **16.8** Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses- / opførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for lovliggørelse af et mangelfuldt afproppet og ulovligt kloakrør, men har afvist dækning for de anmeldte rotteskader i huset.

Forsikringens basisdækning dækker skade og nærliggende risiko for skade, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, at basisforsikringen ikke omfatter indretninger uden for bygningen, herunder kloakanlæg.

Nævnet lægger til grund, at det omhandlede kloakrør burde have været afproppet ved gennemløbsbrønden uden for huset, da røret ikke længere skulle bruges, og at de anmeldte rotteskader kan tilskrives, at dette ikke er blevet gjort.

Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved *selve* bygningen, der indebar en nærliggende risiko for skade i form af rotteangreb.

Forekomst af rotter i en bygning kan i sig selv udgøre en skade i basisforsikringens forstand, men nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet ca. 4 år før skadeanmeldelsen til selskabet var et rotteangreb i huset.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klageren erstatning over forsikringens basisdækning.

Vedrørende den udvidede dækning fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 16.8, at forsikringen for så vidt angår ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen omfatter lovliggørelse. Det er nævnets opfattelse, at der hermed er udtømmende

gjort op med de udgifter, som dækningen omfatter. Efter ordlyden dækkes følger i form af f.eks. skader efter det indtrufne rotteangreb derfor ikke, jf. herved også nævnets kendelse nr. 85.582.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning ud over den anerkendte dækning for afpropning af kloakrøret.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

For Marianne Højgaard Pedersen
formand

Kim Sparlund