Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2016 blev i sag nr. 88175:

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 en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse for et anerkendt forhold ved dampspærre og isolering ved loftrummet i den forsikrede bygning, samt erstatningsopgørelsen for beskadigede gulvplader i et soveværelse. Klageren har anmeldt, at mus har forårsaget skader på isoleringen og dampspærren, og at der skal ske en fuldstændig udskiftning af isolering og dampspærre. Damspærren kan ifølge klageren alene udskiftes nede fra stueetagen.

Selskabet gør gældende, at isoleringen og dampspærren kan repareres partielt, og at dette kan udføres oppefra i loftrummet. Selskabet gør endvidere gældende, at klageren allerede havde planlagt at udskifte et overgulv i soveværelset, hvorfor klageren ikke er berettiget til dækning herfor.

Den forsikrede 143 kvm. store bygning er opført i 1971. Forsikringen trådte i kraft den 23/8 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/7 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulve under faste tæpper i stue, entre, gang og 3 værelser er ikke besigtiget.*	☒	☐	A

Selskabet besigtigede den forsikrede bygning den 18/9 2012, og har herom i rapport af 26/9 2012 bl.a. anført:

"**Besigtigelsen:**

Lofter - dampspærre/isolering/forskalling, skadet af mus:

FT har på nær bryggers samt et værelse, nedtaget alle lofter i huset.
I samtlige blotlagte lofter, ses der tegn på at der været stor aktivitet af mus. På dampspærre ses flere skjolder, som formentligt til dels skyldes kondensdryp (se TR). Dampspærre er mange steder gnavet i stykker. Der er ligeledes flere steder hvor der bygget reder i isoleringen - isolering granuleret. Der ses ligeledes gl. døde mus. Se billeder 1 – 12

FT er i gang med gennemgribende indvendig renovering, opdager forholdet i forbindelse med nedtagning af loft i stuen, herefter nedtager FT øvrige lofter.

Konklusion

Dampspærre er ødelagt og kan ikke genbruges ved nedtagning af lofter. Man kunne dog have udbedret oppefra, hvis man ønskede at bevare lofter. Isoleringsværdi er formentligt ikke synderligt kompromitteret, men pga. af omfang, er der formentligt lugtgener hvis man vælger ikke at udskifte isolering!

Soveværelse - gulv jordslået/gulv gynger/isolering granuleret af mus:

FT har fjernet et flydende gulv. FT oplyser, afmonterede gulvet pga. det gyngede.

Hovedpart af undergulv ligger tilbage. Undergulv består af 12mm spånplade. På gulvspån ses større områder med fugt/skimmelaftegninger. Se billeder 13 – 14

Gulvspån blev herefter afmonteret (ft's tømrer) for at se om der skulle befinde sig varmerør umiddelbart under - der løber ingen varmerør under de jordslåede plader.

Underliggende strøkonstruktion er den oprindelige - består af opklodset strøer (75 x 55) udlagt på terrændæk - der er isoleret mellem strøer - over strøer/isolering, er udlagt en tynd folie. Folie ses mere eller mindre ødelagt/hullet. Isolering er faldet sammen, der ses områder der er granuleret (som følge af mus, der ses døde mus i isoleringen). Varmerør 'sorte rør' er oprindelige - rør ses at være isoleret - rør ses tæret - håndværker oplyser rør er frakoblet. Se billeder 15 – 19

Der støder et badeværelse op til soveværelset, ved besigtigelsen anbefalede jeg FT at få undersøgt vandinstallationer. FT oplyser, er i gang med renovering af badeværelse og har i den forbindelse fået udskiftet vand/kloakledning - entreprenør/smed har ikke påtalt evt. utætheder.

Fugtmåling:
Indstiksmåler - i gulvspån/fugtaftegning måles 33,8 % træfugt, stikprøvevis udenfor aftegninger måles omkring 17 % træfugt. I strøer måles 22,2 % træfugt. Se billeder 20 – 23

Gann-måling - på terrændæk/klaplag måles tælletal 135 – 150

Som reference blev der ligeledes målt i gulvkonstruktion i fordelingsgang, her måles stort set samme værdier.

Konklusion

Gulvspån jordslået:
Overgulv har været udlagt på foam - og fugt nedefra er blevet fanget i spånpladen. Ses ofte i ældre huse når der lægges et tæt overgulv. Kun et problem i dette værelse, øvrige trægulve er massive.

Gulv gynger:
Der er anvendt en 12 mm spånplade som undergulv - en 12mm plade er ikke tilstrækkelig stiv til at bære på en normal afstand af strøer - årsag til man har valgt en 12mm spånplade sammen med et 15mm klikgulv, er formentligt for at få det til at passe med øvrige gulvhøjder - i tilstødende værelse ligger et massivt parketgulv.

Isolering granuleret:
Isoleringsværdi er formentligt den samme uanset der har været mus på færde. Som følge af fugt er isoleringen faldet sammen - det vil være nødvendigt under alle omstændigheder at bære gulvet ud - reetablere med nyt."

Klagerens tømrer har i mail af 28/2 2013 bl.a. oplyst:

"Da vi startede med at arbejde på jeres hus kunne det hurtigt konstateres at jo mere man fik revet ned jo mere dårlig/slem blev lugten fra isoleringen!
Efter min mening og ud fra jeres billeder var isoleringen så granuleret og gennemboret af mange mus med adskillige reder i hvert rum at denne var ubrugbar.
Hvad angår dampspærren lå der også mus omkring der hvor man så skader på dampspærren samt brun/gule skjolder, ser man billederne finder man hurtigt ud af at dampspærren var ubrugelig og indeklimaet i huset var meget foringet deraf som følge deraf.
Jeg var selv til stede da forsikringsmanden var ude og besigtige skaderne og det jeg viste ham var mus og musererderi en fuldstændig ødelagt isolering, og han lignede mest en der tænkte på næste måltid.
Gulv som loft egnede sig ikke til beboelse."

I brev af 17/4 2013 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"Jeg har nu gennemgået sagen med besigtigelseskonsulenten, og må på den baggrund give jeg medhold i, at der på overtagelsestidspunktet var skader på såvel isolering som dampspærre. Ifølge besigtigelseskonsulenten ville det dog have været muligt at udbedre skaderne oppefra, ved en partiel udskiftning af beskadiget isolering, samt reparation af beskadiget dampspærre. Da alle lofter allerede var nedtaget ved besigtigelsen (såvel listelofter som de oprindelige pin-up gips lofter), er det imidlertid konsulentens opfattelse, at man med fordel kan udskifte al isolering, og opsætte ny dampspærre.

Ifølge besigtigelseskonsulenten kan dette arbejde økonomisk opgøres som følger:

Materialer	kr. 7.000
Arbejdsløn	kr. 8.000
Bortkørsel	kr. 1.500

I alt kr. 16.500

Det er konsulenten skøn, at man ved at udføre arbejdet oppefra ville have stort set samme udgifter, dog fordelt med en lidt større andel til arbejdsløn, og til gengæld lidt mindre materialeudgift.

Uanset at man naturligvis altid må finde sig i, at et hus der er 40 år gammelt vil være slidt, herunder også, at der kan have været besøg af mus, vurderer jeg, at der har været tale om skader, navnlig på dampspærren, som også må betegnes som skader i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg kan derfor anerkende dækning af skader på dampspærre og isolering med kr. 16.500, svarende til det af konsulenten opgjorte beløb. Ved udbetalingen af erstatning, fradrages selvrisiko med kr. 5.000.

Vedrørende gulvene, fremgår det af tilstandsrapporten, at de ved overtagelsen var belagt med tæpper. At der også har været mus under gulvene, er næppe i sig selv en skade, men det fremgår dog af billedmaterialet, at gulvet i soveværelset var fugtskadet. Ifølge besigtigelseskonsulenten, er den mest sandsynlige årsag hertil, at konstruktionen er udført som 'lag på lag' hvilket kan have hindret gulvene i at ånde, således fugt nedefra er blevet ophobet under gulvene.

Andre steder i huset var der massive trægulve under tæppebelægningen. Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres fugtskader på andre gulve i huset. I har dog efterfølgende anmeldt en rørskade, som jeg dog formoder, er blevet dækket af husforsikringen.

Besigtigelseskonsulenten anbefaler de beskadigede gulvplader udskiftet til 22 mm gulvplader (i et lag). Dette arbejde vil normalt kunne udføres for ca. 500 kr. pr. m2, svarende til kr. 6.500 (gulvareal 13 m2). At der har været mus i isoleringen, skønnes uden nogen betydning for isoleringsevnen.

Efter min gennemgang af sagen kan jeg bekræfte, at ejerskifteforsikringen dækker en udskiftning af de fugtskadede gulvplader. Da I selv har valgt at fjerne overgulvet (tæppebelægning) dækkes dette ikke. Erstatningen kan derfor opgøres til kr. 6.500 jf. ovenfor. Ved udbetalingen fradrages selvrisiko med kr. 5.000.

Da jeg formoder, at de anmeldte forhold er blevet udbedret, skal jeg venligst anmode jer om at fremsende kopier af de relevante fakturaer, hvorefter de ovenfor angivne erstatningsbeløb vil blive udbetalt. Venligst også oplys et kontonummer, som erstatningsbeløbene kan overføres til."

I mail af 4/6 2014 til selskabet fra klageren fremgår bl.a.:

"1. Jeres konsulent fastholder, at det ville være fagmæssigt forsvarligt at reparere dampspærren oppefra.
Hertil er der blot at sige: Der var så mange huller i dampspærren, også langs ydervæggene, at det ville være umuligt at lave det oppefra.

2. En totalt ødelagt membran og stærkt granuleret isolering må siges at være en væsentlig byggeskade. Det er vel også derfor, I har tilbudt en erstatning?
At … overfor vores advokat har bedt om et tilbud på udbedring af skaderne indikerer for os, at I var indstillede på en erstatning. Blot finder vi erstatningstilbuddet utilstedeligt."

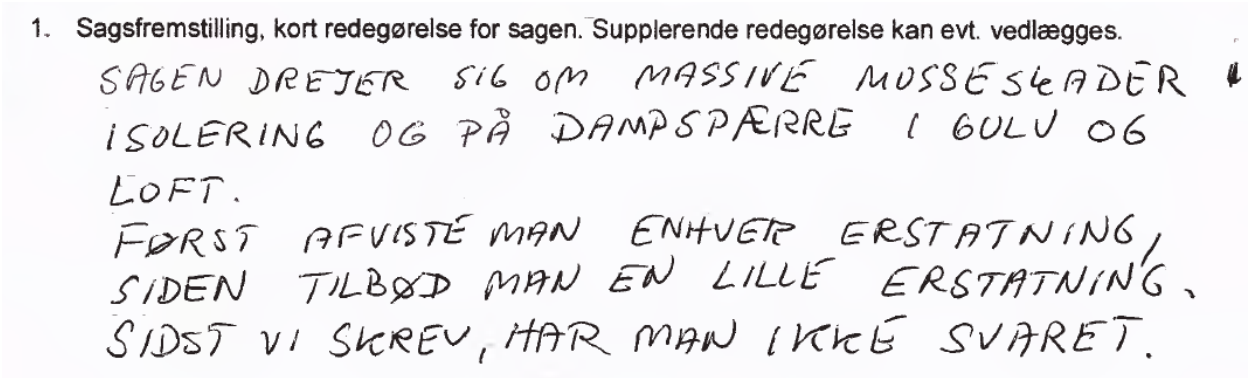
Klageren i mail af 27/6 2013 til selskabet endvidere bl.a. anført:

> "Den beskadigede isolering har været massivt angrebet af mus; det meste var granuleret på undersiden, desuden var lugten gennemtrængende.
>
> Membranen var flere steder ødelagt af gennemtæring fra musetis og gnavede huller. Desuden fremgår det af vores fremsendte billedmateriale, at membranen var anbragt MELLEM forskalling og gipsplader, hvorfor membranen ikke kunne repareres oppefra. Dette har vi fået oplyst fra vores tømrer samt fået bekræftet fra andre fagfolk.
>
> Nyere forskning har vist, at mus er ligeså smittebærende som rotter. - www.parcelhus.dk
>
> Mennesker bliver ofte syge, hvis de deler hus med f.eks. rotter og mus. De vira, de bærer, vil med tiden smitte beboerne via *luft, støv og urin* iflg. www.videnskab.dk
>
> Da isoleringen i både loft og gulv var massivt invaderet af mus, var lugtgenerne ubærlige, ligesom smittefaren efter vores mening var høj, og derfor måtte isolering i både loft og gulv udskiftes og ny membran etableres.
>
> Tilbud på dette arbejde har vi tidligere fremsendt, og vi har udbedret skaderne i.h.t. disse tilbud."

I udateret brev til selskabet fra klageren hedder det bl.a.:

> "1. Lofterne var nedtaget, da vi var nødt til at danne os et overblik over omfanget af angrebet af mus. Der var ikke vand på dampspærre i loft, derimod skjolder efter musetis. Der var så mange huller, nogle ætset, nogle gnavet, at vores tømrer udtalte, at det var nødvendigt med ny dampspærre overalt. Derudover var stanken fra isoleringen så voldsom, at det gjorde det uudholdeligt at opholde sig i huset.
>
> 2. Gulvet i soveværelset blev fjernet, mens konsulenten var tilstede. Gulvet gyngede, og der lugtede muggent i værelset. Det kunne straks konstateres, at undergulvet var jordslået og underdimensioneret i tykkelsen af plader. (Dette fremgår ikke af afgørelsen). Det fremgår heller ikke af afgørelsen, at alle gulve havde stinkende, musebefængt isolering."

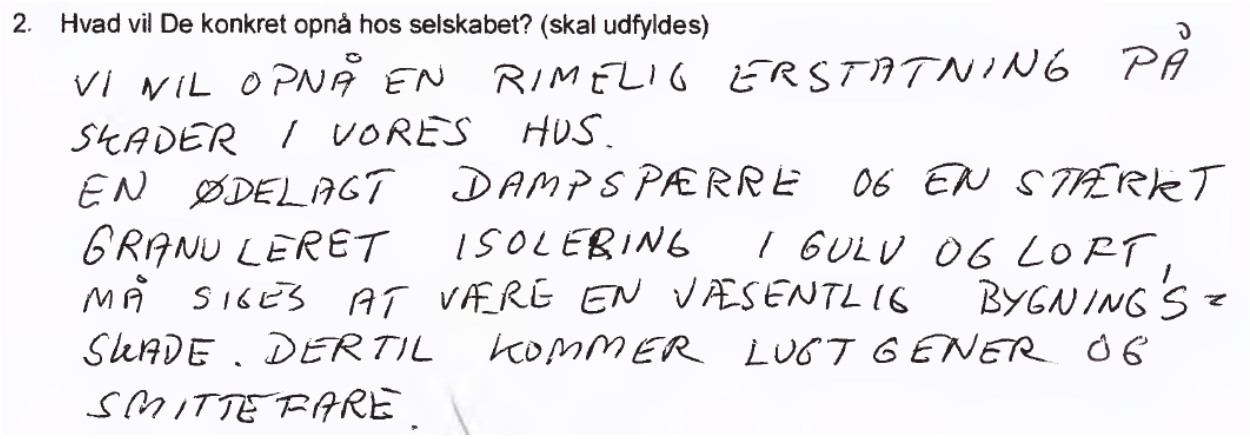
I klageskemaet af 12/6 2015 til nævnet har klageren bl.a. anført:



1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

SAGEN DREJER SIG OM MASSIVE MUSESKADER I ISOLERING OG PÅ DAMPSPÆRRE I GULV OG LOFT.
FØRST AFVISTE MAN ENHVER ERSTATNING, SIDEN TILBØD MAN EN LILLE ERSTATNING. SIDST VI SKREV, HAR MAN IKKE SVARET.

6. 88175


2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

VI VIL OPNÅ EN RIMELIG ERSTATNING PÅ SKADER I VORES HUS.
EN ØDELAGT DAMPSPÆRRE OG EN STÆRKT GRANULERET ISOLERING I GULV OG LOFT, MÅ SIGES AT VÆRE EN VÆSENTLIG BYGNINGS-SKADE. DERTIL KOMMER LUGTGENER OG SMITTEFARE.

Heroverfor har selskabet i brev af 20/7 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Indledning**

Klager overtog ejendommen beliggende … , d. 1. september 2012.
…
Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 6. september 2012, at dampspærre, isolering og forskalling var skadet af mus. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag D.**
...

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

Ved Dansk Boligforsikring's besigtigelse af ejendommen, var denne under en omfattende renovering. Stort set alle lofter var nedtaget, og det kunne konstateres, at der mange steder var tegn på museaktivitet på loftet. Isoleringen var i områder granuleret, og der var desuden skader på dampspærren.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der stedvist ses kondensdryp på isoleringen. Der er dog ikke i tilstandsrapporten gjort anmærkninger vedrørende ødelagt isolering. Selskabet har derfor anerkendt at dække ødelagt isolering, samt reparation af skader på dampspærre.

Da klager var i gang med en større renovering af ejendommen, er erstatningen blevet opgjort på baggrund af den skønnede merudgift vores kunde må antages at være blevet påført, som følge af det ret omfattende museangreb.

Ejendommen har et frit tilgængeligt loftrum, og det ville derfor have været muligt at undersøge omfanget af museskaderne oppefra.

Besigtigelseskonsulenten fastholder, at de skader der er sket på damspærren kunne have været repareret oppefra, også selvom dampspærren er monteret under forskallingen. Skaderne skyldes at mus har gnavet i dampspærren, og det har i sagens natur kun været muligt, hvor dampspærren er tilgængelig oppefra. Det var derfor ikke nødvendigt at nedtage alle lofter af hensyn til besigtigelse eller reparation skader.

Vedrørende gulvene, er det alene i ét værelse, at gulvet er opbygget i flere lag, således at der er opstået fugtskader på gulvspånpladerne. Det lægges til grund, at klager havde planlagt at udskifte gulvbelægningen, hvorfor erstatningen også her er opgjort skønsmæssigt.

Dansk Boligforsikring har ikke modtaget nærmere oplysninger vedrørende den påtænkte renovering, eller modtaget kopi af fakturaer for det udførte arbejde. Klager opfordres til at fremsende fakturaer for det udførte arbejde til brug for erstatningsudbetalingen.

3. Konklusion

Den fremsendte klage bør derfor afvises, da klager ikke har sandsynliggjort et tab ud over hvad selskabet allerede har anerkendt at dække."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 5/8 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vores klage drejer sig om den tilbudte erstatning. Vi finder ikke, at den er rimelig.

1. Det skal pointeres, at gulvet i soveværelset var et nyere trægulv — Ikke tæppebelagt, som fremført. Det var ikke meningen, at det skulle være skiftet.
2. Det var oprindelig kun loftet i dagligstuen, vi ønskede udskiftet, hvorfor dette loft ikke er medregnet i tømrerfirmaets tilbud om udbedring.
3. Vi har overfor Dansk Boligforsikring anført, at skaderne er udbedret i henhold til disse tilbud."

Selskabet har heroverfor i brev af 16/9 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager oplyser, at gulv i soveværelse ikke var tæppebelagt. Denne oplysning er ny, og klager har ikke tidligere gjort indsigelser overfor selskabets opgørelse vedrørende gulvet.

Det fremgår at tilstandsrapporten, at alle 3. værelser var med tæppebelægning. Desuden viser også billeder fra salgsopstillingen (vedlægges som bilag F), at der har været tæppebelægning i afbillede rum. Udover dette har selskabet dog ikke mulighed for at kommentere nærmere på oplysningen.

Selskabet kan heller ikke kommentere nærmere på klagers renoveringsplaner. Det er dog forsat selskabets opfattelse, at nedtagningen af lofterne ikke har været nødvendiggjort af det anmeldte forhold."

I brev af 2/10 2015 har klageren til nævnet bl.a. anført:

"Efter vores opfattelse taler man uden om, idet vores anke ikke drejer sig om dette specifikke gulv men om hele udgangspunktet for vurderingen af erstatning, nemlig :

mus er ikke skadedyr (brev af 29. oktober 2012).

Al isolering i lofter og gulve var voldsomt ildelugtende og stærkt granuleret, ligesom dampspærren var som en si.
Vi har henvist til ny forskning, der viser, at det er ligeså sundhedsskadeligt at opholde sig i museinficerede omgivelser, som hvis det var rotter. (brev af 27. juni 2013)

Dansk Boligforsikrings sagsbehandler, …, har den 4. oktober 2012 via vores advokat bedt om tilbud på udbedring af skaderne, hvilket vi har sendt. Skaderne er efterfølgende blevet udbedret i henhold til disse tilbud."

Dertil har selskabet i brev af 21/10 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Klager henviser til selskabets brev af 29. oktober 2015 (kopi vedlægges), idet klager mener, at selskabet har gjort gældende, at mus ikke er skadedyr.
>
> Det er ikke selskabets opfattelse, at mus ikke er skadedyr. Selskabet har alene anført, at mus sjældent forårsager egentlige bygningsskader, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.
>
> Selskabet har dog i forbindelse med klagebehandlingen anerkendt at dække skader på bygningen, forårsaget af mus.
>
> Klager har fokuseret på, at det kan være sundhedsskadeligt at opholde sig i rum inficeret af mus. I den forbindelse må det fastholdes, at periodevis tilstedeværelse af mus er helt almindeligt forekommende, og at tilstedeværelsen af mus ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Forsikringen dækker alene de skader på bygningen, som må antages at have været tilstede på overtagelsestidspunktet. Det er selskabet opfattelse, at de konstaterede skader på klagers ejendom er blevet dækket."

Nævnets sekretariat har ved brev af 4/12 2015 anmodet klageren om en kopi af de faktura, han har betalt for det udførte arbejde. Vedlagt brev af 14/12 2015 har klageren fremsendt en række tilbud og faktura. I brevet har klageren bl.a. anført, at fakturaerne dækker det oprindelige tilbud samt de to fremsendte tilbud på udbedring af museskaderne, at han i alt har betalt kr. 564.954,85, og at differencen mellem tilbudsprisen og fakturaprisen dækker opstået ekstra arbejde undervejs. Selskabet har heroverfor i brev af 28/12 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Klager har tidligere gjort gældende, at man ikke havde planer om at udskifte lofter bortset fra loftet i spisestuen.
>
> Af det fremsendte tilbud, dateret 23. august 2012 fremgår dog, at der gives pris på nye gipslofter i 2 lag gips, hvor der ikke allerede var nye gipslofter, dvs. alle steder hvor lofter var nedtaget ved vores besigtigelse (ældre pin up lofter med profilbrædder). Det må på den baggrund lægges til grund, at klager, før lofterne blev nedtaget havde fået en pris på nye lofter i det meste af huset, samt på en efterisolering med 150 mm.
>
> Det bestrides ikke, at klager har haft en merudgift, fx i forbindelse med bortskaffelse af skadet isolering, men denne merudgift kan ikke opgøres som prisen på nye lofter, jf. det fremsendte tilbud af 2. oktober 2012. Det anføres jo netop her, at tilbuddet vedrører alle lofter med pin-up gips og profilbrædder, altså præcist de samme lofter, som var omfattet af tilbuddet af 23. august 2012.
> Vedrørende gulvet, er det skadede gulv i soveværelset opmålt til 13 kvm. Det er indlysende ikke en udskiftning af dette gulv, der er prissat i tilbud nr. 83 af 2. oktober 2012. Det ville give en kvm pris på over kr. 9.000 (dvs. mere end 10 x normalpris).

På de fremsendte fakturaer anføres betaling for totalentreprise, men tallene stemmer ikke med de fremsendte tilbud. Der må således være andre arbejde indbefattet i "totalentreprisen", bl.a. jo også fordi klager ikke kan antages at have betalt for lofterne 2 gange, jf. tilbud af 23. august 2012 og 2. oktober 2012.

Ved besigtigelsen var klagers ejendom under en gennemgribende renovering, der bl.a. også indbefattede renovering af badeværelse inkl. installationer. Der er ikke i det fremsendte medtaget nogen pris for renoveringen af badeværelset, og den fakturerede "totalentreprise" på i alt kr. 569.900 må derfor antages at indeholde andre arbejder, end dem der er nævnt i tilbud 46 af 23. august 2012.

Klager opfordres derfor til at redegøre nærmere for, hvilke arbejder der er faktureret under totalentreprisen, jf. faktura 29 af 15. januar 2013.
Selskabet kan i øvrigt bekræfte, at den tidligere opgjorte erstatning, i alt kr. 23.000 før fradrag af selvrisiko, vil kunne udbetales på baggrund af de fremsendte fakturaer. Til brug for en bankoverførsel af erstatningsbeløbet, bedes klager venligst fremsende kontooplysninger (kan sendes til bogholderiet på e-mail: …)."

Dertil har klageren i brev af 15/1 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vi oplever ærligt talt, at Dansk Boligforsikring i brev af 28. december 2015 antyder, at vi forsøger forsikringssvindel, hvilket vi finder helt utilstedeligt.

I tømrerens tilbud af 23. august fremgår, at nye lofter monteres ovenpå de eksisterende lofter, d.v.s. at der ikke var tale om at nedtage lofter. Det understreges, at tilbuddet kun omhandlede stueloftet.

Vedr. gulvet i soveværelset var det nyt træ — eller laminat clickgulv monteret på spånplader. Det bedes bemærket, at dette gulv blev optaget, mens forsikringens mand var på stedet.
At den samlede regning blev større, er vel ikke unormalt. Det er almindeligt at ændre eller finde yderligere, nødvendige arbejder undervejs.

Vi vil gerne fastholde :
Udover tømrerens tilbud af 23. august var det planen at renovere køkken, bad og bryggers. Udgifter til dette kan vi dokumentere, men på grund af de omfattende museskader endte det meget anderledes.

Hvis Forsikringsankenævnet mener det nødvendigt for at behandle vores klage, skal vi gerne indsende de ca. 50 bilag.

Med hensyn til evt. tvivl om vores adfærd i forhold til brug af forsikringer kan man rette henvendelse til vores nuværende forsikringsselskab … og …, hvor vi gennem mange år havde alle vores forsikringer."

Selskabet har dertil i brev af 8/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det skal understreges, at mit tidligere indlæg i sagen bestemt ikke var været ment som en beskyldning om forsøg på forsikringssvindel. Jeg er i øvrigt enig med klager i, at det i tilbuddet forudsættes, at nye lofter kan opsættes på eksisterende listelofter.

Ikke desto mindre skal det fastholdes, at erstatningen skal opgøres på baggrund af de merudgifter klager har haft, som følge af skaderne på dampspærre m.m. Dvs. enten udgif-

ten til at udskifte isolering og reparere dampspærre oppefra, eller alternativt udgiften til ny forskalling og dampspærre udført nedefra i fm. opsætningen af de nye gipslofter.

Det må fastholdes, at klager ikke har sandsynliggjort, at det af selskabet opgjorte erstatningsbeløb ikke modsvarer de merudgifter klager har haft som følge af de anmeldte forhold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder bl.a. tilbud fra klagerens håndværker. Af tilbud nr. 46 af 23/8 2012 fremgår bl.a., at dette vedrører en række arbejder ved huset – bl.a. døre, vinduer og loftbeklædning - for 316.400 kr. med moms. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"Nye gipslofter:
(undtaget hvor der er lavet nyt gips) i 2 lag gips monteret på eksisterende profilbrædder. Profilbrædder efterskrues i spær så det virker som forskalling for gips.

Efterisolering med 150mm Rockwool."

Af tilbud nr. 82 af 2/10, der lyder på 105.500 kr. med moms, fremgår bl.a.:

"Afmontering af eks. lofter undtagen daglistue (pin-up gipsplader med profilbrædder på) afmontering af dampspærre, forskalling og 120mm glasuld undtagen daglistue.
montering af 120mm isolering, dampspærre 0,20mm, forskalling og 2 lag gips undtagen dagligstue."

Af tilbud nr. 83 af 2/10 2012, der lyder på 118.750 kr. med moms, fremgår bl.a.:

"tilbud på renovering gulv på
adressen: …
Udskiftning pga mus har granuleret eks. isolering+dampspærre.

Prisen er eks. gulv i: køkken, bryggers, vindfang og toiletter.

Eks strøer genbruges.

Eks fodpaneler genbruges.

Gulv i soveværelse 22mm
spunplade med overgulv af (14mm klikgulv m2 pris 150 kr)

Optagning/montering af eks bøgeparkett gulv. uden slibning/lakering.

Fjernelse af isolering/dampspærre og affald kørt bort i container.

Ny dampspærre på den varme side af isolering.

70mm isolering."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

11. 88175

"**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.
…
5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.
…
5.5
Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

Erstatningskravet bortfalder i det omfang der ikke inden 3 år fra selskabets opgørelse af erstatningen, er ført bevis for erstatningens anvendelse i henhold til dette pkt. 5.
…
16. Udvidet dækning

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

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet .

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

12. 88175

Nævnet udtaler:

I klageskemaet kræver klageren " en rimelig erstatning":

Selskabet har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved dampspærren og isoleringen i loftet, og at der er tale om et dækningsberettigende forhold ved gulvplader i et soveværelse. Spørgsmålet er herefter, om den erstatning som selskabet har tilbudt, er tilstrækkelig.

For så vidt angår forholdene ved lofterne, er det i selskabets besigtigelsesrapport beskrevet, at der i samtlige blotlagte lofter sås tegn på, at der havde været stor aktivitet af mus, at dampspærren mange steder var gnavet i stykker, og at der var flere steder, hvor der var bygget reder i isoleringen og flere døde mus. Om isoleringen er det endvidere oplyst: "Isoleringsværdi er formentligt ikke synderligt kompromitteret, men pga. af omfang, er der formentligt lugtgener hvis man vælger ikke at udskifte isolering!"

Selskabet har i sit brev af 17/4 2013 bl.a. anført, at det var muligt at udbedre skaderne oppefra ved en partiel udskiftning af beskadiget isolering, samt reparation af beskadiget dampspærre, såfremt loftet ikke var taget ned. Selskabet har opgjort erstatningen til 16.500 kr. før fradrag af selvrisiko.

Klagerens tømrer har i sin mail af 28/2 2013 oplyst, at dampspærren var ubrugelig, og at isoleringen var fuldstændig ødelagt, samt at "Gulv som loft egnede sig ikke til beboelse." Klageren har i sin mail af 27/6 2013 anført, at hans tømrer har oplyst, at "membranen" var anbragt mellem forskalling og gipsplader, og at forholdet derfor ikke kunne repareres oppefra. I mailen af 4/6 2014 har klageren oplyst, at der også var huller i dampspærren langs ydervæggene, og at det derfor ikke var muligt at lave oppefra.

Selskabet har i sit brev af 20/7 2015til nævnet bl.a. anført, at de skader der er sket på damspærren kunne have været repareret oppefra, også selvom dampspærren var monteret under forskallingen. Selskabet har i forlængelse heraf oplyst, at skaderne skyldes, at mus har gnavet i dampspærren, og at det kun har været muligt, hvor dampspærren var tilgængelig oppefra.

I sit brev af 8/2 2016 har selskabet anført, at: "… erstatningen skal opgøres på baggrund af de merudgifter klager har haft, som følge af skaderne på dampspærre m.m. Dvs. enten udgiften til at udskifte isolering og reparere dampspærre oppefra, eller alternativt udgiften til ny forskalling og dampspærre udført nedefra i fm. opsætningen af de nye gipslofter."

Det er oplyst, at klageren har udbedret forholdene ved isoleringen og dampspærren. Klageren har fremlagt et tilbud af 2/10 2012, der bl.a. vedrører arbejder med afmontering af loftbeklædning, montering af dampspærre og forskalling og ny loftbeklædning samt isolering. Arbejdet vedrører ikke dagligstuen, og tilbuddet lyder på 105.500 kr. Klageren har også fremlagt et tilbud af 23/8 2012, der blev indhentet inden konstateringen af skaderne efter musene. Dette tilbud vedrører bl.a. arbejder ved døre og vinduer men også arbejder ved montering af nye gipslofter på de eksisterende profilbrædder, undtagen "… hvor der er lavet nyt gips".

Med hensyn til erstatningsopgørelsen for skaden vedrørende ødelagt isolering og dampspærre finder nævnet efter en gennemgang af sagen, at en erstatning på 16.500 kr. før fradrag af selvrisiko, og som alene skal dække arbejder ved en partiel udskiftning af isoleringen, og reparation af beskadiget dampspærre er utilstrækkelig. Nævnet har herved lagt vægt på, at der tale om en 143 kvm. stor bygning, og at det ifølge selskabets besigtigelsesrapport i samtlige blotlagte lofter sås tegn på, at der havde været stor aktivitet af mus, at dampspærren mange steder var gnavet i stykker, og at der var flere steder, hvor der var bygget reder i isoleringen og flere døde mus. Det er endvidere oplyst, at der "formentlig" ville være lugtgener, hvis isolering ikke blev udskiftet. Nævnet vil nedenfor behandle spørgsmålet om erstatningens størrelse.
For så vidt angår soveværelset har klagerens tømrer i mailen af 28/2 2013 oplyst, at gulvet ikke egnede sig til beboelse. Klageren har fremlagt et tilbud fra klagerens håndværker for arbejdet med renoveringen af "gulv". Tilbuddet lyder på 118.750 kr.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 26/9 2012 fremgår: "Underliggende strøkonstruktion er den oprindelige - består af opklodset strøer (75 x 55) udlagt på terrændæk - der

er isoleret mellem strøer - over strøer/isolering, er udlagt en tynd folie. Folie ses mere eller mindre ødelagt/hullet. Isolering er faldet sammen, der ses områder der er granuleret (som følge af mus, der ses døde mus i isoleringen) … Som følge af fugt er isoleringen faldet sammen."

Selskabet har i sit brev af 20/7 2015 til nævnet bl.a. anført, at klageren havde planlagt at udskifte gulvbelægningen, hvorfor erstatningen er opgjort skønsmæssigt. Erstatningen har selskabet opgjort til 6.500 kr. før fradrag af selvrisiko for udgiften til udskiftning af 13 kvm gulvplader. Klageren har heroverfor anført, at gulvet i soveværelset var et nyere trægulv, der ikke var tæppebelagt, og at det ikke var meningen, at dette skulle have været udskiftet. Selskabet har i sit brev af 16/9 2015 anført, at husets soveværelser ifølge tilstandsrapporten og salgsopstillingen inden overtagelsen var belagt med tæpper.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der var faste tæpper i 3 soveværelser, og at gulvene derfor ikke er besigtiget. Af selskabets besigtigelsesrapport af 26/9 2012 fremgår, at klageren har oplyst, at han fjernede det flydende gulv på grund af, at det gyngede.

Af det udaterede brev til selskabet fra klageren fremgår, at gulvet i soveværelset blev fjernet, mens "konsulenten" var til stede, at gulvet gyngede, og at der lugtede muggent i værelset.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at gulvet i soveværelset blev fjernet på grund af, at klageren ville afdække, om der var problematiske forhold ved gulvpladerne og gulvkonstruktionen. Ved fjernelsen af gulvet blev det konstateret, at der var fugtbeskadigede undergulvsplader, hvilket selskabet har anerkendt som dækningsberettigende. Hertil kommer, at isoleringen i gulvkonstruktionen ifølge selskabets besigtigelsesrapport er faldet sammen som følge af fugt, og at folien er mere eller mindre ødelagt. På den baggrund skal selskabet anerkende, at disse forhold udgør en dækningsberettigende skade.

15. 88175

På baggrund af det oplyste om tilbuddene og fakturaerne fra klagerens håndværker samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at den af selskabet tilbudte erstatning er åbenbart for lav. Nævnet finder, at parterne har oplyst sagen på en sådan måde, at nævnet alene har grundlag for at fastsætte en skønsmæssig erstatning for udbedringen i sin helhed. Nævnet finder efter en samlet vurdering, at erstatningen kan fastsættes til 100.000 kr. efter fradrag af selvrisiko.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal udbetale 100.000 kr. i erstatningen til klageren.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings