Ankenævnet for Forsikring

Den 17. august 2016 blev i sag nr. 89056:

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en skade på husets loft.

Klageren anmeldte den 26/8 2015, at hans loftsrum var blevet beskadiget af, at en husmår havde boet på loftet. Selskabet anerkendte skaden som dækningsberettigende. Selskabet har opgjort erstatningen som udgifterne til at få udskiftet halvdelen af isoleringen.

Klageren kræver, at selskabet erstatter ham udgiften til at få udskiftet al isolering. Han kræver endvidere, at selskabet iværksætter foranstaltninger, der forhindrer et nyt husmårangreb i loftsrummet. Endelig er det klagerens opfattelse, at husmåren har ødelagt det nederste af undertaget.

Selskabet har afvist klagerens krav.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2015.

2. 89056

Af energimærkningsrapport af 20/4 2015 fremgår bl.a.:

"**Tag og loft**

	Investering	Årlig Besparelse
LOFT Loftkonstruktionen mod uopvarmet tagrum består af et træbjælkelag, som er isoleret med 100 mm mineraluld. Isoleringstykkelsen er målt ved loftlemmen, og isoleringsforholdet i konstruktionen baseres på denne opmåling.	53.900 kr.	3.000 kr. 0,72 ton CO_2
FORBEDRING Loft mod uopvarmet tagrum isoleres til en samlet tykkelse på 400 mm mineraluld.	53.900 kr.	3.000 kr. 0,72 ton CO_2

Den nye isolering udlægges ovenpå den eksisterende konstruktion eller isolering, hvis denne er i god stand. Såfremt der er defekt isolering i den eksisterende konstruktion skal dette udskiftes. … Derudover afhænger efterisoleringen af den eksisterende dampspærres kvalitet og placering i den eksisterende konstruktion Disse forhold skal undersøges nærmere inden arbejdet udføres."

Klageren har i klageskemaet af 6/2 2016 anført:

"**Sagsfremstilling** …
I forbindelse med min overtagelse af ejendommen er der en række skader som jeg ikke er blevet bekendtgjort med af sælger, ejendomsmægler, el-eftersyn og Huseftersyn.

Denne sagen handler om at det på loftet er en husmårkoloni som har ødelagt isoleringsevnen på 110m af loftet. Måren kan tydeligt høres i samtlige beboelsesrummet i hele huset, når den løber under isoleringen og på loftsbrædderne. Den tidligere ejer har efter overtagelsesdatoen telefonisk oplyst, at man var bekendt med at der var husmår på loftet. Svigersønnen bekræfter ved et besøg på ejendommen i november 2015 at han har været med til at tage to husmår ud af ventilationskanalen til kælderen.

Huseftersynet som blev udleveret af ejendomsmægleren beskriver intet om disse skader på isoleringen. Man er ingen bemærkninger til loftet.
Ejendomsmægleren har i forbindelse med købet ikke omtalt husmår på loftet.

Klagen går på at forsikringsselskabet kun vil erkende en dækning på 50% af den ødelagte isolering. Jeg har haft et tømmer firma …, til at besigtige skaderne og de vurderer at det er alt isolering der skal udskiftes samt at husmårene har revet/ødelagt undertaget der nu ikke når ud til tagrenderne flere steder på loftet. Det mangler samtidig en tag afslutning 'tagfod' for at forhindre husmåren i at komme ind på loftet.

Forsikringsselskabet har haft deres egen konsulent på loftet og denne medgiver også at isoleringen er meget medtaget.

Det er tydeligt ved blot at stå i åbningen til loftet at isoleringen er beskadiget samt at der er ekskrementer fra husmår lige på tagåbningen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At der udlægges helt ny isolering på den del af loftet ca. 110m2 hvor isoleringsevnen ikke er svarende til det der er oplyst ved købet af ejendommen samt at der etableres en tagfod der forhindre husmårens adgang til loftet for ikke at ødelægge den nye isolering."

Selskabet har i mail af 24/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

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

Vi har anerkendt at dække skaderne på isoleringen efter husmår. Vi har dækket udskiftning af den isolering, som er ødelagt efter mårens besøg, dvs. hvor isoleringsevnen er ødelagt. Vores konsulent har vurderet, at det er ca. 50% af isoleringen, der skal udskiftes - se bilag C. Der er indhentet tilbud herpå, og vi har opgjort erstatningen i henhold til tilbuddet (bilag F).

Vores konsulent oplyser, at der også andre steder i isoleringen er gange efter mår, men han vurderer ikke, at isoleringsevnen er nedsat som følge heraf - derfor er det ikke nødvendigt at skifte isoleringen.

Fremtidige mårbesøg skal undgås, men selve mårbekæmpelsen dækker ejerskifteforsikringen ikke (bygningsskadeforsikring).

Klager ønsker dækning af en ændring af tagfoden, så mår ikke fremover kan slippe ind den vej. Dette har vi afvist. Tagfoden er udført helt som det var sædvanligt ved tagkonstruktionens opførelse i 1966. Da der ikke er konstruktionsfejl på tagfoden kan ejerskifteforsikringen ikke tilpligtes at betale for en ændring af tagfoden, heller ikke for at undgå fremtidige skader. Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader til stede på overtagelsestidspunktet (ødelagt isolering) og fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade.

Med hensyn til undertaget er det det oprindelige (monarfol), og det er monteret som det var sædvanligt i 1966 - løst bag tagrender uden anvendelse af fodblik (se bilag B). Undertaget er ikke skadet af mår, men er generelt slidt og mere eller mindre mørnet, særligt i udhæng som følge af UV-bestråling og alder. Vores konsulent kan ikke se skader som følge heraf eller tegn på skader. Han oplyser, at det formentlig skyldes, at undertaget er meget lidt vandbelastet (’tæt’ falstagsten), og der derfor ikke kommer mere vand, end kan fordampe og/eller afdryppe i udhænget.

Vi har dækket de aktuelle skader, der var på (kort efter) overtagelsestidspunktet pga. mår. Da der i øvrigt ikke er fejl ved tagkonstruktion bør klagen afvises."

Klageren har i mail af 6/3 2016 til nævnet anført:

"Jeg er ikke enig i den vurdering der ligger fra Dansk Boligforsikring A/S om at det kun er 50% af det øverste lag isolering der skal fjernes jvnf. indhentet tilbud fra [byggefirma]. I tilbuddets dot 2 skriver firmaet at: Ca. 50% af det øverste lag isolering ca. 115 kvm fjernes. Skaderne på isoleringen på loftet og de billeder der er vedlagt viser tydeligt at isoleringen har taget betydelig skade og ikke kun omfatter det øverste lag isolering (50mm).

4. 89056

I skrivelsen af den 12. november 2015 fra [selskabets besigtigelseskonsulent] til [skadebehandler] skrives det at konsulenten ikke vurderer at mårens gange under isoleringen nedsætter isoleringsværdien væsentligt. Det er en påstand som jeg ikke anser for at være korrekt. Isoleringsmateriale skal ikke være trykket eller på anden måde påvirket. Jeg har forholdt et isoleringsfirma (HRH) denne påstand og deres vurdering er at mårgange under isoleringen er med til at forringe isoleringsevnen og derved give et øget varmetab. Husmåren bevæger sig rundt i hele husets areal under isoleringen og på loftsbrædderne. Derfor kan skaderne ikke kun beregnes til 50-75% af loftsarealet. Det må være den aktuelle udbedring ved arbejdets igangsættelse der kan fastlægge omfanget af mårskader på isolering herunder også eventuelle skader på dampspærren.
Derfor er det min vurdering at erstatningsbeløbet eller procenten på 50% af isoleringen er ødelagt ikke er tilstrækkeligt til at dække skaderne fra husmåren og for at leve op til energimærkningsrapporten … . Jeg kan samtidig henvise til følgende link fra Rockwool om korrekt isolerings:
http://www.rockwool.dk/r%C3%A5dgivning/brochurer+og+vejledninger/arbejdsvejledninger/u/10647/arbejdsvejledning er/rejste-tage/a-batts---tagisolering-ovenfra.

Samtidig er jeg lidt forundret over at konsulenten ikke kan se at mårens adgang til loftet sker igennem det ødelagte undertag som måren har forårsaget sammenholdt med den manglende tagfod der skal forhindre mårens adgang til loftet. På et foto kan det tydeligt ses at måren har fri adgang fra tagrenden og ind på loftet. At forsikringen gerne vil dækkes mårskaden men ikke forhindre en gentagelse er mig uforstålig. En husmår er et territorium dyr jvnf. [kommunens] vildtkonsulent og har den først fundet sig tilrette indenfor dette område vil den altid og sammen med sit afkom søge tilbage til stedet. Derfor er alene en udbedring af skaden på isoleringen ikke tilstrækkelig for at holde måren ude og undgå forringelse af isoleringen. Der skal være en fysisk forhindring ved et undertag eller tagfod til at forhindre husmårens adgang til loftet. …

Jeg skal derfor fortsat gøre gældende at ejerskifteforsikringen skal dække samtlige omkostningerne til udbedring af de skader der er forvoldt af husmåren på husets isoleringsevne herunder også skadevolders mulighed for indtrængning på loftet efter udbedringen af huset isoleringsevne til de 100mm der er beskrevet i energimærkningen."

Selskabet har i mail af 16/3 2016 til nævnet heroverfor bemærket:

"Selvom der har været skadedyr i isolering bliver isoleringsevnen ikke nødvendigvis nedsat eller ødelagt heraf. Vores konsulent, som har mere end 10 års erfaring og har vurderet adskillige sager vedrørende rotter, mus og husmår, har vurderet at isoleringsevnen er væsentligt nedsat på 50-75% af loftsrummets areal (bilag C). På den baggrund har vi dækket udskiftning af 50% af isoleringen (bilag D). Der er indhentet et tilbud til brug for erstatningsopgørelsen på udskiftning af ca. 50% isolering (bilag F). Vi har dermed dækket udskiftning af den ødelagte isolering.

Det bestrides ikke, at måren kan være kommet ind via tagfoden. Skadedyr kan være svære at holde ude af bygninger. Ejerskifteforsikringen er en bygningsskadeforsikring, og vi dækker bygningen – ikke skadedyrene. Forsikringen dækker skader på bygningen og fejl ved bygningen, som giver nærliggende risiko for skade. Tagfoden er lavet helt som det var sædvanligt på opførelsestidspunktet – der er derfor ikke en fejl ved bygningen. En ændring af tagfoden kan derfor ikke kræves erstattet - heller ikke selvom der evt. fremover kan komme mår ind. En sådan ændring må husejer selv betale. Det er en god ide at udføre foranstaltninger for at undgå mår på loftet, da fremtidige skader ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen (ikke tilstede på overtagelsestidspunktet)."

Klageren har i mail af 18/3 2016 til nævnet anført:

> "Ved konsulentens første besigtigelse af loftet var konsulenten ikke på loftet med besigtigede udelukkende loftet fra loftslemmen.
>
> Ved anden besigtigelse og denne gang sammen med tømmerfirmaet … besigtigede konsulenten arealet over køkken, en del af spisestuen og fordelingsgang til værelser. Området over spisestuen op til opholdsstuen og frem til slutningen på opholdsstuen blev aldrig besigtiget.
> Der er en afstand på 13 meter fra det område konsulenten besigtigede til slutningen af huset og her skal man også se bag en skorsten. Det er min påstand at uanset 10 års erfaring, kan man ikke besigtige isoleringsevnen på et mørkt loftsrum med en lampe på en afstand af 13 meter og samtidig også skal se omkring et hjørne (Massiv muret skorsten der går igennem loftet)
>
> Jeg har derfor til nævnet vedlagt en plantegning over det areal der er tale om. Husmåren kommer over det hele. Jeg må samtidig bringe tvivl om Dansk Boligforsikrings påstand om at isoleringsevnen ikke nødvendigvis bliver påvirket, når der graves løbegang på loftet mellem loftspladerne og isoleringen. Jeg vedlagde ved mit første svar dokumentation for korrekt lagt isolering jævnfør Rockwool.
>
> Jeg fastholder fortsat mit krav om en tagfod for at sikre den nye isolering mod skader fra husmåren og dens familie."

Selskabet har i mail af 1/4 2016 til nævnet heroverfor bemærket:

> "Jeg henviser til Nævnets brev af 21. marts og jeg har videresendt klagers mail af 18. marts til besigtigelseskonsulenten. Jeg fremsender vedlagt hans bemærkninger.
>
> Den opgjorte erstatning fastholdes. Hvis det i forbindelse med udbedringen viser sig, at forudsætningerne for vores dækning ikke holder stik og at skaderne mod vores forventning er langt større end vi kan se, vurderer vi selvfølgelig dette igen."

Selskabets besigtigelseskonsulent har bemærket:

> "Der er i tagrummet ingen gangbro, hvilket besværliggør en mere optimal besigtigelse og dermed også undersøgelse af loftisoleringen. Tagrummet er derfor besigtiget alene via jerndrager i loftkonstruktionen hen over køkken og delvist spisestue. Jerndrageren ligger imidlertid ikke hen over fordelingsgang til værelser, som kunden fejlagtigt oplyser/har skitseret på vedlagt plantegning. Denne fejl kan muligt forklares ved, at kunden ikke selv deltog i besigtigelsen af tagrummet. Ved besigtigelsen blev der anvendt skarp lygte, der uden problemer kunne oplyse de yderste randfelter over både stue og fordelingsgang/værelser fra jerndrageren.
>
> På dette grundlag er mit skøn, at ca. 50 % af loftisoleringen visuelt er ødelagt mere eller mindre af mår. Jeg skal dog medgive, at en besigtigelse bag skorstenen selvfølgelig ikke var mulig via jerndrageren, men at arealet bag skorstenen, hvis isoleringen måtte være ødelagt i dette område, formentlig ikke vil forrykke væsentligt på mit skøn.

Som en følge af de ovennævnte begrænsede besigtigelsesforhold i tagrummet kan jeg hverken af- eller bekræfte omfanget af evt. gange i loftisoleringen efter mår, der måtte forekomme skjult i isoleringen, og som formentlig alene er af marginal betydning for isoleringsværdien. Jeg tænker, at det formentlig er af samme årsag, at kunden ikke har sandsynliggjort sit krav."

Klageren har i mail af 10/4 2016 til nævnet hertil anført:

"Jeg har forholdt mine rådgivere [tømrerfirma] brevet fra [selskabet] og svaret fra [besigtigelseskonsulenten].

Jeg vedhæfter … Tømrer … svar til mig i forhold til deres iagttagelser samt deres fotodokumentation. … Tømrer var sammen med [selskabets besigtigelseskonsulent] på loftet under hans seneste besøg og derved er det ikke korrekt at jeg ikke var repræsenteret på loftet ved besigtigelsen. Jeg var i huset på besigtigelsestidspunktet sammen med … tømrerformand … og på loftet var … Tømrer … sammen med [besigtigelseskonsulenten].

Det nye i sagen og det der er værd at lægge mærke til, er at … tømrer under besigtigelsen har fotodokumenteret hvordan måren har ødelagt isoleringen over hele loftet. Derved mere end de 50% som Dansk Boligforsikring hævder. Billede 1, er taget fra spisestuen og frem mod skorstenen i højre side. Det ses tydeligt at isoleringen er total ødelagt frem mod skorsten. Samtidig kan man se at der hænger flosset undertag samt at der ligger løsrevet ødelagt undertag på loftet.
Billede 2, er taget fra samme position men frem over opholdsstuen og til venstre for skorstenen. Her ses isoleringen også tydeligt ødelagt.
De øvrige billeder er supplerende dokumentation på hvordan isoleringen er ødelagt af mårens adfærd på hele loftet. Jeg deler derfor ikke [besigtigelseskonsulentens] argument om at mårens adfærd på og i isoleringen 'alene er af marginal betydning for isoleringsværdien' og derved kun kan opgøres med 50%."

Klagerens tømrer har anført:

"Hermed en lille beskrivelse af vores konstatering af ødelagt isolering.
Ved gennemgang af loftrum er der konstateret ødelagt isolering på hele dit loft.
Husmår har været på hele loftet og har lavet gangen under isoleringen.
Som tidligere beskrevet er isoleringsevnen betydeligt ødelagt på grund af dette.
Ved gennemgang af skade med fremmødte repræsentant fra forsikringen, blev hele loftet kontrolleret, sammen med vores medarbejder …
Jeg vedhæfter billeder fra længen ved skorstenen."

Selskabet har afslutningsvist bemærket:

"Jeg henviser til Nævnets brev af 11. april og har forelagt besigtigelseskonsulenten de fremsendte fotos. Han udtaler, at billederne meget fint viser hans vurdering af, at det er ca. 50% af isoleringen, som er ødelagt og bør udskiftes.

I øvrigt giver det fremsendte ikke anledning til yderligere bemærkninger."

7. 89056

Af taksatorrapport udfærdiget af selskabets besigtigelseskonsulent af 7/9 2015 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**

…

Yderligere er skønnet oprindeligt undertag som Monarfol armeret plast afsluttet mere eller mindre generelt langs udhæng uden anvendelse af fodblik, men blot løst bag tagrender. Undertaget fremstår mere eller mindre mørnet i udhæng (billede 18-22).

Konklusion:

…

Montagen af undertaget og afslutningen af samme i udhæng uden anvendelse af fodblik er ikke usædvanligt for et byggesæt af denne alder, men faktisk meget almindeligt. Anbefalinger om anvendelse af fodblik kommer først i 1970'erne.

Undertaget er mere eller mindre generelt mørnet i udhæng primært som følge af UV-bestråling og alder.

Der kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart registreres tegn på følgeskader, der typisk vil komme til udtryk som vandskader i udhæng (billede 23). En minimal risiko for følgeskader kan forklares ved, at tagdækningen over undertaget, som består i falstagsten, er en forholdsvis tætsluttende tagdækning, der tillader kun meget begrænset nedbør i at trænge ind på undertaget (billede 21-22)."

Af besigtigelseskonsulentens mail af 12/11 2015 til skadebehandleren fremgår:

"Jeg besigtigede efter aftale ejendommen i går med henblik på at fastlægge omfang af skader i loftisolering/dampspærre efter mår. Til stede var [klager] samt to repræsentanter fra [tømrerfirma].

Efter besigtigelse af tagrummet, hvilket for størstedelen var muligt med møje og besvær via jerndrager (der er ikke gangbro i tagrummet) kunne loftisoleringen, der over en bred kam består i 100 mm. mineraluld, registreres ødelagt af mår med deraf væsentlig nedsat isoleringsværdi svarende til ca. 50-75 % af det bebyggede areal, hvilket igen svarer til ca. 117-176 m2.

Der kunne i isoleringen i andre områder registreres gange efter mår, hvilket efter min vurdering ikke nedsætter isoleringsværdien væsentligt.

For så vidt angår skader i dampspærren efter mår, der består i alukraft, blev der henvist til synlige rester af plastemballage i tagrummet, der således ikke udgør rester af dampspærren. I hvilken udstrækning der evt. måtte forekomme skader i alukraft dampspærren efter mår er uvist. Ved enkelte stikprøver kunne der ikke registreres tegn på skader.

Der bør således indhentes nyt tilbud på udskiftning af ødelagt 100 mmm. loftisolering i vurderet dækket udstrækning. Arbejdet vil kræve destruktivt indgreb langs tagfod/stillads, og ny isolering udføres mest optimalt som indblæst granulat. Ønsker kunden tilført yderligere loftisolering i samme arbejdsgang, vil en merudgift forbundet hermed være egenbetalt.

Bilag: 10 stk. billeder."

Selskabet tilbød herefter ved brev af 17/11 2015 at erstatte en udskiftning af 50 % af isoleringen.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder 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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…
4. Undtagelser for dækning

Forsikringen dækker ikke:
…
4.10
- Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet.

…
5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3
Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A."

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt, at loftsisolering, der er ødelagt af en husmår, udgør en dækningsberettigende skade. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at isoleringsevnen er væsentligt nedsat med mellem 50 % og 75 % af isoleringen. Selskabet har på baggrund heraf opgjort erstatningen til udgifterne til en udskiftning af 50 % af isoleringen.

Klageren har krævet, at al isoleringen udskiftes, og han har bl.a. andet henvist til en udtalelse fra sin tømrer. Han har endvidere anført, at husmåren har forårsaget skader på undertaget. Han kræver, at selskabet dækker udbedringsomkostningerne af disse skader, og at selskabet dækker udgifterne til at få etableret ny tagfod med henblik på at forhindre fremtidige husmårangreb.

Nævnet finder, at forebyggelse af fremtidige husmårangreb ligger uden for forsikringens dækningsområde. Nævnet har som følge heraf ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning til etablering af ny tagfod.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at undertaget er blevet beskadiget af husmårens tilstedeværelse. Nævnet kan herefter ej heller pålægge selskabet at udbedre undertaget.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at selskabets udbedringsforslag er utilstrækkeligt til at udbedre skaden. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilkendegivet at ville genvurdere erstatningsopgø-

relsen, såfremt det under udbedringen konstateres, at der er beskadiget mere isolering end først antaget.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels