Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 93866:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husforsikring. Hun har i et bilag til klageskemaet af 16/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Nærværende klage indgives, da vi ikke kan godkende en afgørelse fra GF Forsikring om forsikringsdækning af anmeldt rotteskade på vores ejendom. Vi finder GF Forsikrings afgørelse og dermed dækningen fuldstændig uacceptabel og udokumenteret og bygget op på egne teorier.
>
> Det er vores påstand, at GF Forsikring i henhold til den af os tegnede husforsikring er forpligtet til at dække udgiften til udbedring af de rotteskader, herunder følgeskader som er blevet konstateret på ejendommen. Sagen kan beskrives som følger:
>
> Vi købte ejendommen … med officiel overtagelsesdag den 15. februar 2019, og dispositionsdag den 15. december 2018. Købsaftale af 23. oktober 2018 med tilhørende salgsopstilling er vedhæftet som bilag. Vi tegnede ikke ejerskifteforsikring i forbindelse med købet men en udvidet husforsikring med udvidet dækning. Dette valgte vi med baggrund i, at eventuelle småskader eller lignende ville blive betalt for egen regning, men til gengæld ønskede vi en 'sikring', såfremt en større skade eller lignende måtte opstå.
>
> Indflytning i ejendommen var planlagt til at skulle finde sted på overtagelsesdagen, idet vi forinden blot skulle udføre følgende arbejder:
>
> 1. Tagetagen skulle efterisoleres på grund af mangelfuld isolering, hvilket fremgik af tilstandsrapporten, vedhæftet som bilag. Det var planen, at der skulle efterisoleres udenpå den eksisterende isolering og ved genanvendelse af den eksisterende vægbeklædning med profilbrædder. En opgave, som nemt og billigt ville kunne klares ved egen arbejdskraft.

2. Der skulle foretages tiltrængt og sædvanligt malerarbejde af ejendommens vægge og paneler samt slibning og lakering af stuegulvet i stueplan – helt almindelig og nødvendig vedligeholdelse, som ved enhver indflytning efter en tidligere ejer, hvor dette ikke har været udført forud for salget. Herudover fremstod ejendommen i det hele pæn og ordentlig.
3. Endelig og ikke mindst opførelse af udhusbygning …, hvilket var en betingelse for vores køb af ejendommen. Kommunens godkendelse hertil forelå den 19. oktober 2018, altså forud for vores underskrift af købsaftalen. Provenuet af vores salg af egen bolig skulle anvendes hertil. Godkendelsen er vedhæftet som bilag.

I forbindelse med fjernelsen af inderbeklædningen på 1. sal konstaterer vi, at hele den eksisterende isolering, som vi ellers forudsatte genanvendt, er ødelagt af rotter og derfor må fjernes/falder ned af sig selv, se vedhæftede fotomateriale.

I stueplan var stuegulvet beklædt med bræddegulv. Primo februar 2019 foretog vi en boreprøve i gulvet med henblik på at undersøge om tillige isoleringen under dette var beskadiget. Da boreprøven viste, at der var fugt/vådt under gulvet, så vi os nødsaget til at undersøge forholdet nærmere og fjernede nogle gulvbrædder langs væggen. Her konstaterede vi ødelagt isolering, rottegange, adskillige døde rotter og friske rotteekskrementer.

Det var på det tidspunkt, at det gennemgribende massive rotteangreb i hele ejendommen stod klart for os (under alle gulve, indervægge, etageadskillelse mv.). Vi anmeldte straks rotteangrebet til … Kommune og til GF Forsikring. Husforsikringspolicen er vedhæftet som bilag.

… fra skadefirma … besigtiger ejendommen 1. gang sammen med os. Ved denne besigtigelse tages alene stilling til skaden under stuegulvet, og ikke den samlede skade i hele ejendommen.

Ejendommen besigtiges efterfølgende 2 gange af GF forsikring sammen med os. Den 2. besigtigelse på ejendommen med GF blev på vores opfordring aftalt af hensyn til direkte konstatering/selvsyn af samtlige (de resterende gulve, vægge, etageadskillelsen mv.) skader, således at GF kunne behandle sagen som en samlet skade.

Hændelsesforløbet og korrespondancen med GF Forsikring er vedhæftet som bilag.

Uanset hvad GF hævder, så har vi på intet tidspunkt haft planer om en renovering af ejendommen, men om at flytte ind pr. overtagelsesdagen og foretage det ovenfor under 1-3 anførte. GF´s tolkning af forløbet er fuldstændig som grebet ud af den blå luft. De tiltag, som vi har foretaget, er fuldt og alene foretaget pga. af den konstaterede massive rotteskade og ud fra, at GF først kunne tage stilling til skaden/dækningen, når omfanget var konstateret. Det var svært – og så at sige fysisk umuligt – at konstatere omfanget af den fulde skade uden adgang til det, der skulle konstateres.

Vi er rigtig ærgerlige og frustrerede over den manglende hjælp og vejledning, som vi havde forventet at få fra GF, som vores EGET forsikringsselskab i en sådan for os fuldstændig uhåndgribelig og uoverskuelig sag og presset på tid. Vi har følt os totalt svigtet, misforstået og har stået tilbage med flere spørgsmål end svar, hver gang vi har været i dialog med GF.

Vi har på intet tidspunkt haft mistanke om den massive forekomst af rotter, som viste sig både at være udendørs og indendørs på loft, under gulv/skunk, i vægge mv.

Vi har indhentet tilbud/prisoverslag fra … på reetablering ud fra den forudsætning at bringe ejendommen tilbage i den stand, som den ville have været, uden de konstaterede skader som følge af rotteangreb. Prisoverslaget er vedhæftet som bilag. Det er vores opfattelse, at GF Forsikring er forpligtet til at erstatte/dække dette beløb via den tegnede husforsikring.

GF Forsikring har, bortset fra udgiften til ny isolering, afvist at dække de konstaterede skader, der ellers er dækningsberettigede i henhold til policen og de til denne knyttede forsikringsbetingelser. Først med den begrundelse, at vi alligevel havde planlagt en gennemgribende renovering af ejendommen, hvilket er fuldstændig ukorrekt, da vi alene havde tænkt os at udføre de arbejder, der er beskrevet ovenfor under punkt 1-3. GF Forsikrings påstand, om at vi alligevel havde planlagt en gennemgribende renovering af ejendommen, er helt uden belæg og grebet ud af den blå luft. Vi havde slet ikke økonomi til en så omfattende renovering, når der tillige skulle opføres en ny udhusbygning, som beskrevet ovenfor.

Foto af boreprøve i stuegulvet er med til at understøtte, at vi ikke havde planer om en renovering af ejendommen, som GF Forsikring konkluderer. Det giver jo ikke mening at foretage en boreprøve, hvis gulvet alligevel skal fjernes. Endvidere henvises til vores mailkorrespondance med … fra [skadefirma] af den 7-8/2 2019. Boreprøven i stuegulvet fremgår i det samlede fotomateriale.

Da vi i vores korrespondance med forsikringsselskabet påpegede, at vi på intet tidspunkt havde påtænkt en omfattende renovering af ejendommen, fik vi svar tilbage om, at GF Forsikring slet ikke mente sig forpligtet til at dække nogen del af de konstaterede skader, da man ville have afvist at tegne forsikringen i det hele taget, hvis det forud for tegningen af forsikringen var blevet oplyst, at vi ikke havde tænkt os at flytte ind i ejendommen, men derimod renovere denne.

Igen må det konstateres, at forsikringsselskabet henholder sig til faktum, som beviseligt er forkert, da vi som nævnt havde planlagt at flytte ind i ejendommen på overtagelsesdagen og kun efter udførelse af en mindre efterisolering af væggene på 1. salen og almindeligt vedligeholdelsesarbejde. Årsagen til, at vi fortsat ikke er flyttet ind i ejendommen, skyldes udelukkende, at den på grund af de konstaterede rotteskader er ubeboelig og først kan bebos, når skaderne er udbedret, hvilket tydeligt fremgår af det vedlagte fotomateriale."

I brev af 4/7 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører selskabets opgørelse af skade efter rotteangreb d. 3. februar 2019.

I anmeldelsen står der oplyst følgende: *'Vi fjernede trægulvet og konstaterede at isoleringen under gulvet var splittet af, der var gange, huller og ekskrementer formentlig fra rotter'.*

Vi modtager anmeldelsen elektronisk d. 4. februar kl. 21.59 og behandler anmeldelsen dagen efter, d. 5. februar, da kunden tager kontakt til os. Vi skriver følgende på sagen ved telefonsamtalen med kunden: *'… kontakter os vedrørende de skader de har fundet under gulvet i stuen – som de har pillet op da de har planlagt en renovering – 'de er bange for det er andre steder også isoleringen ligger hulter til bulter og der er aktivitet. Vi aftaler vi får en ud til bestigelse ft oplyst om sr.'*

Vores håndværkstaksator … fra … besigtiger den anmeldte skade d. 6. februar. Samme dag fremsendes besigtigelsesrapport til kunden, se bilag 1. Håndværkstaksatoren bliver ved besigtigelsen d. 6. februar forevist 1. salen på foranledning af hr. forsikringstager, da denne oplyser at de skulle

renovere huset og havde i den forbindelse demonteret 1. salen for beklædning, isolering mm. Kunden havde ved nedbrydning af 1. salen, fundet spor efter rotter. Ved besigtigelse d. 6. februar fremstår 1. salen således helt ryddet. Se bilag 2/foto.

Vores håndværkstaksator oplyser allerede ved besigtigelsen d. 6. februar at vi ikke dækker en allerede planlagt renovering. Denne forklaring ændrer kunden dog senere i forløbet.

Håndværkstaksatoren sender overslag på udbedring af skaden d. 7. februar, se bilag 3. Overslaget indeholder alene udgiften til udbedringen af skaden under gulv i stueetage. Udgiften ligger dog under policens selvrisiko. Udgift til gulvet er ikke taget med i overslaget, da gulvet var planlagt til udskiftning. Her henviser vi til kundens anmeldelse, af d. 3. februar, hvor det er oplyst at de har fjernet trægulvet og derved konstaterede skaden på isoleringen samt vores samtale med kunden d. 5. februar og ligeledes vores håndværkstaksators samtale med hr. forsikringstager ved besigtigelsen.

Samme dag d. 7. februar sender kunden fotos af nedbrydningen af 1. salen. Det er uvist hvornår disse fotos er taget. Vi har tidligere bedt om originale billedfiler, se bilag 4 men vi har ikke modtaget disse.

Vi bemærker at kunden ikke oplyser os om skade på 1. salen, hverken i den skriftlige anmeldelse, eller ved deres telefoniske henvendelse til os d. 5. februar.

Vi kan ikke tage stilling til skaden og skadens omfang ud fra de indsendte fotos af nedbrydningen af 1. salen. Dette arbejde er sket uden vores samtykke eller accept hertil. Alle bevismaterialer var bortskaffet ved vores besigtigelse.

Af vores forsikringsbetingelser pkt. 18.2.1, anmeldelse af skade, fremgår følgende: *'Udbedring af skade skal ske efter aftale med GF Forsikring. Foreløbig udbedring kan foretages, hvis det er nødvendigt til afværgelse af alvorlige følger. Der udover må nedrivning eller fjernelse af forsikrede genstande ikke finde sted, før GF Forsikring har givet samtykke hertil. Er GF Forsikrings samtykke ikke indhentet bortfalder erstatningspligten.'*

Nedbrydning af, og fjernelse af al isolering på 1. salen er ikke med til at afværge yderligere skade eller følger. Ud fra ovenstående punkt i forsikringsbetingelserne afviser vi at dække yderligere.

I forbindelse med vores klagebehandling af sagen, tilbyder vores overtaksator at mødes med kunden på adressen, hvilket kunden afslår, hvorfor vi afgøre sagen på foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 9/8 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er korrekt, at beklædning og isolering på 1. sal var fjernet, hvilket vi også tidligere har korresponderet med GF om og forklaret hvorfor. Vi havde kun planer om at efterisolering af 1. salen, som beskrevet i vores klage til Ankenævnet af 13. juni 2019.

Vi har tillige forklaret, at vi ikke anmeldte skaden overfor GF på daværende tidspunkt pga. vores høje selvvalgte selvrisiko, og fordi vi på daværende tidspunkt ikke var klar over, at der var rotteangreb i hele huset.

GF har modtaget udførligt fotomateriale, og det bemærkes, at isoleringen fra 1. sal lå i stalden ved 1. besigtigelse og således kunne have været besigtiget af GF, men der blev ikke udtrykt noget ønske herom fra håndværkstaksatorens side. Isoleringen fra etageadskillelsen forefindes fortsat i stalden på ejendommen.

GF henviser i skrivelse af 4. juli 2019 til modtagelse af vores elektroniske anmeldelse af 4. februar 2019. Vi anmoder om, at denne bliver fremlagt. I anmeldelsen fremgår ikke, at vi var i gang med en renovering, og det er heller ikke oplyst til GF, at vi var i gang med en omfattende renovering. Intet af det fremlagte materiale, hverken fra os eller GF indikerer/beviser, at vi havde planer om eller var i gang med en opfattende renovering.

Gulvet i stuen har på intet tidspunkt været planlagt udskiftet, men skulle blot slibes og omlakeres forud for vores indflytning. Som beskrevet i vores klage til Ankenævnet af 13. juni 2019 var årsagen til, at vi delvist fjernede gulvbrædderne, at en boreprøve udviste fugt. Da vi havde fjernet de 2 yderste brædder langs væggen, var det tydeligt at se 2 rotteindgange, ødelagt isolering og ekskrementer. GF kunne ikke have besigtiget skaden/omfanget, hvis vi ikke have fjernet flere gulvbrædder.

Vi har ikke ændret forklaring, snarere har GF ændret taktik. GF bekræftede lige fra start, at der var forsikringsdækning. GF ville gerne 'lægge i munden på os' – kan vi godt se nu – at det eneste og helt rigtige at gøre, var at grave ud og få støbt i alle rum for at dæmme op for fremtidige rotteangreb. GF, … tilskyndede os endda til at undersøge kriterierne for at få ændret byggeår til nyopført, hvis vi foretog en større renovering. Vi måtte rykke for at modtage den fornyede skadeopgørelse efter 3. besigtigelse på ejendommen. Denne kunne vi først få, når vi havde tilkendegivet, hvad vi ville. Vi føler os drevet rundt i manegen, så det kom til at passe ind i forsikringsvilkårene om 'ikke dækning'.

Førtidig disposition var en forhandling fra sælgers side, da hun havde boet på ejendommen i over 40 år og pga. alder og helbred fandt det problematisk og tidskrævende at fjerne alle effekter på ejendommen, herunder i stald, på loft, garage, udhuse mv. Særligt var stalden og garagen fuld af skabe, møbler, gammelt værktøj, jern mv. Vi brugte adskillige weekender og længere tid end forventet på at bortskaffe sælgers effekter.

Planen har hele tiden været at flytte ind pr. overtagelsesdagen, hvilken plan dog blev manet fuldstændig til jorden søndag den 3. februar d.å., hvor rotteangrebet under stuegulvet blev konstateret, og det massive rotteangreb stod klart for os.

Det må med beklagelse meddeles, at det er forbigået vores opmærksomhed, at GF har bedt om originale billedfiler. Vi mener dog heller ikke at være blevet rykket for dem eller være blevet orienteret om vigtigheden af dem.

Mht. vores 'afslag' på en 4. besigtigelse på ejendommen er dette givet med baggrund i, at GF ikke kunne/ville klargøre overfor os, hvad formålet med en sådan 4. besigtigelse var. GF havde besigtiget ejendommen 3 gange tidligere, så vi kunne ikke forstå og fik ikke nogen forklaring på, hvorfor en 4. besigtigelse var nødvendig. Havde vi fået en begrundelse og blevet orienteret om vigtigheden heraf, havde vi naturligvis medvirket til denne yderligere besigtigelse, selvom det ville påføre os omkostninger at holde fri fra arbejde mv.

> Vi har vedhæftet enkelte yderligere billedfiler, herunder foto af boreprøve i stuegulvet og isolering fra 1. sal, som var lagt i stalden. Måtte der ønskes flere eller uddybende forklaring, eller måtte billederne ønskes fremlagt på anden vis, står vi naturligvis til disposition. Vi har også enkelte videoklip, som kan belyse forholdene. Umiddelbart synes vi dog, at billederne taler for sig selv.
> …
> Vi står stadig uden bolig og langt fra indflytning, som inden vi er færdige kommer til at koste os langt over 150.000 kr. alene i dobbelt husleje. Hertil kommer alle de udgifter, som er forbundet med udbedringen, som vi slet tør sætte noget tal på, på nuværende tidspunkt."

Selskabet har i brev af 21/8 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Uagtet at håndværkstaksatoren havde besigtiget det nedtagende isolering, havde dette ikke ændret på at isolering allerede var taget ned og vi ikke havde mulighed for at besigtige de faktiske forhold på stedet. Herunder vurdere hvordan skaden evt. kunne være blevet udbedret i stedet for en total udskiftning, såfremt at skaden havde nedsat isoleringsevnen.
>
> Taksator … har ikke tilskyndet forsikringstager, men har som ved andre sager orienterede forsikringstager om mulighederne for at få ændret byggeåret, hvis der blev foretaget en større renovering. Dette henset til at policens præmie derved kan ændre sig positivt.
>
> Overtaksator … overtager klagesagen og skriver d. 25. april 2019 til forsikringstager, at han er ved at se sagen igen og vurderer at det vil give bedst mening at mødes på skadesstedet. D. 25. april 2019 svarer forsikringstager, at de finder et sådan møde formålsløst og anmoder om taksatorens vurdering af sagen/skriftlige besvarelse af deres spørgsmål på det allerede foreliggende grundlag, se bilag 6.
>
> Vi er ikke blevet bedt om at begrunde hvad hensigten med vores overtaksator besigtigelse var, hvorfor vi ikke kan genkende forsikringstagerens udsagn om at GF ikke kunne/ville klargøre over for forsikringstager hvad formålet med besigtigelsen var.
>
> Overtaksator … afgør derfor sagen på det foreliggende grundlag og skriver i skadesrapport fra d. 2. maj 2019 (se bilag 4, er tidligere fremsendt) at såfremt forsikringstager skulle være uenige i fremsendte opgørelse, beder vi om at få originale fotos, dokumentation for yderligere krav samt samtykke til at indhente yderligere oplysninger."

I brev af 8/9 2019 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

> "Pkt. 4 vedrørende nedtagning af isolering på 1. salen/eventuel udbedring, er dette en ny begrundelse. Vi har aldrig lagt skjul på, at vi havde nedtaget isoleringen på 1. salen inden GF´s første besigtigelse, og at årsagen hertil var, at vi havde en selvvalgt høj selvrisiko, og derfor vurderede, at det ikke kunne svare sig at anmelde dette forhold til GF. Da vi konstaterede skadens større omfang (rotteangreb i hele huset og ikke blot i isoleringen på 1. salen), anmeldte vi straks skaden til GF.
>
> At GF ikke har kunnet besigtige de faktiske forhold vedr. isolering og vægbeklædning på 1. salen, ændrer ikke ved, at GF ved sin besigtigelse har haft mulighed for at besigtige den nedtagne isolering og i øvrigt besigtige alle øvrige forhold vedrørende skaden, herunder under alle gulve, vægge,

etageadskillelse mv. Der henvises i øvrigt til udførligt fotomateriale af skaden, herunder af 1. salen.

Med hensyn til punktet om GF´s 4. besigtigelse af ejendommen, er der i vores e-mail af 26. april d.å. ikke tale om en blank afvisning fra vores side. Havde GF forklaret/meddelt at det var nødvendigt med en yderligere besigtigelse, havde GF naturligvis fået adgang. Det gjorde GF ikke."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af klagerens skadeanmeldelse af 3/2 2019 til selskabet fremgår bl.a.:

"Oplys mere nøjagtigt hvor på adressen skaden er sket:
Gulv i stue.

Hvordan skete skaden?
Vi fjernede trægulvet og konstaterede at isoleringen under gulvet var splittet ad, der var gange, huller og ekskrementer formentlig fra rotter."

I selskabets besigtigelsesrapport af 6/2 2019 hedder det bl.a.:

"Dækning: Dækket
Årsag til afgørelse: FST har Udvidet dækning som omfatter skade forårsaget af skadedyr. Der har være rotter og stadig er det.
…
Skadebeskrivelse
80-90 % isolering i gulv i stue ca. 50 m2 er defekt. Der er gange fra nabo rum ind i stue. Isolering i gulve i køkken og gang er med meget stor sandsynlighed ligeledes beskadiget. Der er åben adgang fra længe til undergulve i køkken.

Gulvopbygning.
- 22mm. fyrtræs plank.
- Thor 6 Vindpap.
- 125mm isolering.
- 5x5'' fyrtræs bjælker.
- Opklodsning på mursten.
- Jord undergulv."

Af "overslag på reparation" af 6/2 2019 oprettet af selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Arbejdet omfatter
Optagning af defekt isolering i stue på 50m2.
Udlægning af tråd som underlag for isolering.
Udlægning af 125 mm isolering mellem opstrøning.
Bortskaffelse af affald.
…

Kontanterstatning

Rapport

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
Tømrerarbejde	10 timer	435,00	4.350,00
Tømrerlærling	10 timer	330,00	3.300,00
Materialer	1 stk	2.500,00	2.500,00
affald.	1 stk	350,00	350,00

Subtotal: 10.500,00	Moms: 2.625,00	**Total: 13.125,00** "

Klageren har i mail af 11/2 2019 til selskabet bl.a. anført:

> "På jeres opfordring gennemgik [samlever] og jeg ejendommen i går søndag den 10. ds. Vi observerede følgende:
>
> Stueplan:
> Stue/oprindelig skadeanmeldelse: Ødelagt isolering med ekskrementer blev fjernet og kort bort. Gulvbjælker blev båret ud i stalden til nærmere observation. Der vurderes råd og svamp på bjælkerne. Der var minimum 4 rotteindgange til stuen (direkte udsyn i det fri). Med henvisning til modtaget overslag på reparation af 6. ds. anmodes ligeledes om dækning til nyt gulv. Ved prøve/borehul i gulvet, se foto, viste det sig, at noget var galt. Derfor påbegyndte vi at tage gulvet op. Det var ikke oprindeligt meningen, at gulvet skulle skiftes, blot skulle det slibes og lakeres.
> Værelse: 1 rottehul/adgang fra stue og 1 direkte i ydervæg og ind i værelset. Det vurderes, at alle 4 gipsvægge med isolering er ødelagt af rotter. Endvidere observeret svamp på gulvbjælke.
> Trappehul: Direkte åbning under gulv. Det vurderes, at isolering er undermineret/ødelagt.
> Gang/entre: Rottegang under gulv ses under døråbning fra stue. Isolering formentlig ødelagt under gulvet. Dette må endvidere forventes i begge gipsvægge.
> Lille spisekammer: Der ses ekskrementer mv. i isolering i væg mod køkken.
> Køkken: Væg mellem køkken og stald er dårlig og formentlig ødelagt af rotter/mus. Ødelagt isolering kan ses under køkkengulvet og væg fra stald.
>
> 1.sal
> Alt – Listelofter, indervægge og isolering mv. er fjernet, se tidligere fremsendt fotomateriale. Af fotos kan man se, at der ligger gammel isolering med ekskrementer i hele etageadskillelsen med undtagelse af loftet over trapperum, hvor der ikke er isoleret. Skadesomfanget skal drøftes, herunder tages stilling til dækningen inkl. det allerede fjernede. Henset til skadernes omfang skal kompensation til 'genhusning' tillige drøftes.
>
> Ovenstående er et oplæg til en gennemgang med taksator på ejendommen, så der kan laves en plan for det SAMLEDE videre forløb. GF må ved besigtigelse gerne medbringe kamera til konstatering af ovenstående."

Af taksators notater hertil fremgår bl.a.:

> "Stueplan:
> – Råd og Svamp er ikke dækket i stuer da der ikke er støbt betondæk, men jord underlag.

- FST har taget gulvet op pga. der var vand / fugt på overside af vindpap som er monteret under gulvbrædder. (Jeg mener ikke det har noget med skadedyr at gøre).
- Mht. rottegange i vægge har der været forsatsvægge som FST har demonteret.

Køkken.
- Isolering i væg er dårlig, væg er ikke udført håndværksmæssig korrekt.
- Der er ikke udført støbt sokkel eller brand skæld mod beboelse fra længe.

1. sal
- Alt er demonteret så jeg har ikke kunne vurdere om der har været skader.
- Hr. FST har oplyst mig om at de skulle udføre en planlagt renovering af hele første salen, så den burde vi ikke dække."

Klageren har i mail af 18/2 2019 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg var noget nedslået efter vores besigtigelse af … i torsdags. Jeg fik ikke det overblik og den vejledning, som jeg havde håbet på, idet jeg stod tilbage med en masse åbne ubesvarede spørgsmål mht. dækning/ikke dækning og det videre forløb.

… og jeg har igen holdt 'byggemøde' her i weekenden, og er kommet frem til den konklusion, at vi vil grave ud i stueetagen, støbe mv. og lægge gulvvarme i alle rum. Henset til rotteskadens betydelige omfang, ser vi det som den eneste mulighed, for at undgå, at problemet vender tilbage. Dette arbejde sættes i gang i den kommende uge.

I bagklogskabens klare lys, kan vi godt se, at det havde været det mest rigtige at anmelde skaden allerede da vi konstaterede rotteskaden på 1. sal. På grund af den store selvrisiko vi har på vores husforsikring, tænkte vi dog ikke, at det gav mening. Først da vi konstaterede skaden under stuegulvet, blev vi for alvor klar over, at noget var helt galt, og vi anmeldte straks skaden til GF.

Vi er af den opfattelse, at følgende er dækket:
- Allerede nedtaget isolering på 1. sal (i henhold til fotomateriale)
- Isolering i hele etageadskillelsen (med undtagelse af arealet over trappehul, der ikke er isoleret)
- Isolering under alle gulve i stueplan inkl. i stuen (den tidligere vurderede skade)
- Isolering i alle gipsvægge
- Nyt gulv i stue, gang, køkken, værelse og trappehul (da ødelagt isolering ikke kan konstateres uden at tage gulvene op, og disse ikke kan tages op uden at gå i stykker)
- Værdi af eget arbejde iht. ovenstående"

I mail af 18/2 2019 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Det er jer som forsikringstager som skal påvise omfanget af skaden, og GF Forsikring dækker for de skader der er sket på bygningen. Eks. Hvis der er skade på isolering, og isoleringsevnen er nedsat dækker for udskiftning af isoleringen. (Kan udbedringen af isoleringen udføres uden at gulve eller anden bygningskonstruktion blotlægges er det denne løsning som er dækket. Der vil blive isoleret med tilsvarende isolering som der allerede er, og der er ikke tale om GF forsikring dækker for lovliggørelse.)

Vedr. omfang kan I se hvad GF forsikring dækker ud fra hvert af Jeres spørgsmål. Erstatningen kan ikke opgøres før end vi kender til det fulde omfang af skaderne: (spørgsmål med [fed] og svar med [kursiv]).

Allerede nedtaget isolering på 1. sal (i henhold til fotomateriale)
GF Forsikring: Isolering er ikke dækket da der er tale om en allerede planlagt renovering/udgift.

Isolering i hele etageadskillelsen (med undtagelse af arealet over trappehul, der ikke er isoleret)
GF Forsikring: Det vurderes ikke at alt isoleringen er skadet, og som oplyst ved gennemgangen, kan vi beregne et omfang, som prissættes? Alternativet skal omfanget dokumenteres, og herefter beregnes erstatningen?

Isolering under alle gulve i stueplan inkl. i stuen (den tidligere vurderede skade)
GF Forsikring: Det vurderes ikke at alt isoleringen er skadet, og som oplyst ved gennemgangen, kan vi beregne et omfang, som prissættes? Alternativet skal omfanget dokumenteres, og herefter beregnes erstatningen?

Isolering i alle gipsvægge
GF Forsikring: Det vurderes ikke at alt isoleringen er skadet. Omfanget skal dokumenteres, og herefter beregnes erstatningen?

Nyt gulv i stue, gang, køkken, værelse og trappehul (da ødelagt isolering ikke kan konstateres uden at tage gulvene op, og disse ikke kan tages op uden at gå i stykker)
GF Forsikring: Dækker ikke for komplet udskiftning af gulve. Såfremt skadet isolering kan udskiftes uden at gulve optages, er det denne udgift som GF forsikring dækker.

Værdi af eget arbejde iht. ovenstående
GF Forsikring: Jeres erstatning kan omregnes til en kontanterstatning, når vi kender til omfanget, og erstatningen kan beregnes.

Jeg vil foreslå vi fælles beregner en mængde isolering som er skadet, og det herefter beregnes hvor meget det vil koste at udbedre, og at erstatningen herefter kan opgøres. (Der vil blive opkrævet 1 x selvrisiko vedr. rotteskaden)."

Klageren har i mail af 19/2 2019 til selskabet bl.a. bemærket:

"Det er korrekt at 1. salen skulle renoveres, dog ikke i en sådan grad, som nu er kommet på tale grundet den massive tilstedeværelse af rotter, der har ødelagt isolering (isoleringsevnen) mv. – der var tale om ganske få stykker isolering, der ikke var ødelagt af rotter, jf. tidligere fremsendte billeder.

Hvordan konstaterer og udskifter man isolering i etageadskillelse, uden at tage gulvet op og dermed ødelægge det? Hvordan konstaterer og isolerer man under eksisterende gulve, uden at tage gulvene op og dermed ødelægge dem? Hvordan konstaterer og udskifter man isolering i gipsvægge, uden at ødelægge dem?

> Udbedring af isoleringen kan ikke udføres uden at gulve eller anden bygningskonstruktion blotlægges."

I mail af 21/2 2019 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

> "Som tidligere oplyst dækker GF Forsikring for de skader som er sket på bygningen, og skaderne vil blive udbedret som de var inden rotterne. (Eks. hvis 100 mm isolering er skadet på 2 m2 og isoleringsevnen er nedsat dækker GF 2 m2 100 mm isolering).
>
> Hvis der er gnavet huller i sokkel under køkkenskabe vil disse være dækket, ligesom andre bygningsskader også vil være dækket. (GF dækker dog ikke kosmetiske skader (fx ridser, skjolder og skrammer).
>
> Det er jer som forsikringstager som skal påvise skaderne, og der er flere muligheder for at gøre dette. 1 af løsningerne kan være termografering hvor det er muligt at påvise kuldebroer og rottegange i isoleringen.
>
> Der er flere muligheder for at efterisolere også uden at blotlægge gulve, der kan bla. udføres indsprøjtning af isolering, og en mulighed er også at optage gulve til senere genmontering.
> …
> Erstatningen kan beregnes når omfanget er klarlagt."

Klageren har i mail af 25/2 2019 til selskabet bl.a. bemærket:

> "Efter vores møde med dig og … ude på ejendommen i fredags, talte vi med isoleringsmanden (ham der var derude og hulmursisolere), ligesom vi har talt med en bygningsingeniør. Ingen af dem mener, at det ikke ville have været realistisk at reetablere isolering ved indsprøjtning.
>
> Ændrer det din opfattelse til dækning/delvis dækning af gulve, hvis du modtager en skriftlig erklæring?"

Af opdateret "overslag på reparation" af 25/2 2019 oprettet af selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

> **"Arbejdet omfatter**
> Optagning af defekt isolering.
> Udlægning af tråd som underlag for isolering.
> Udlægning af 125mm isolering mellem opstrøning.
> Bortskaffelse af affald.
> - Stue 50m2
> - Køkken. 25m2
> - Opgang. 3m2
> - Gang stue etage. 3m2
> - 1 sal. 30m2

12. 93866

Forsikringstagers deltagelse
FST udføre alt arbejde selv.
…
Kontanterstatning
FST tager alle gulve op og støbe med gulvvarme.

Rapport

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
Stue. 50m2	50 stk	210,00	10.500,00
Køkken Gulv. 15m2	15 stk	210,00	3.150,00
Køkken væg og loft. 5m2	5 stk	210,00	1.050,00
Opgang Gulv. 3m2.	3 stk	210,00	630,00
1 sal. gulv. 30m2	30 stk	210,00	6.300,00
Gang i stue etage.	3 stk	210,00	630,00

Subtotal: 22.260,00	Moms: 5.565,00	**Total: 27.825,00**

Selvrisiko:	-15.831,00
Afskrivning:	-0,00
Erstatningsbeløb:	11.994,00
Eller:	
Kontanterstatning:	**27.825,00**

"

Af mail af 26/2 2019 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

> "Som jeg tidligere har tilbudt jer kan vi også opgøre erstatningen ud fra betingelser, og ud fra I skal fremsende dokumentation på hvad som er skadet og der herefter foretages afskrivning på div. bygningsdele jf. betingelserne?
>
> Jeg mener ligeledes godt det er en mulighed at efterisolere under gulve i nødvendigt omfang, på samme måde som isoleringsmanden kan udfører en præcis isolering af hulmuren.
>
> Du må gerne vende tilbage omkring hvad for løsning du vælger?"

Klageren har fremlagt et specificeret udbedringsoverslag på 422.628 kr. fra en entreprenør.

Entreprenøren har i brev af 22/3 2019 til klageren bl.a. anført:

> **"Vedr. diverse demonteringer/udbedringer i forbindelse med rotter i beboelsesejendommen …**
> Ifølge aftale fremsendes efter bedste skøn overslagspriser på diverse demonteringer/udbedringer i forbindelse med rotter i ejendommen. Overslagene er afgivet ud fra den udleverede liste, lidt billeder og dine mundtlige tilkendegivelser ved besigtigelsen. Overslagene omfatter kun reetablering som konstruktionerne var – og omfatter ikke reetableringer efter gældende bygningsreglement.
>
> Mht. undersøgelse af omfanget af rotter under gulve, vægge og lofter, vil dette kun kunne lade sig gøre ved demontering af beklædningerne. Det vil ikke være muligt at suge ødelagt isolering ud, efterfulgt af indblæsning, idet gulvkonstruktionen er med 'krybekælder' mod jord, og derfor ville en indblæsning lukke for luftcirkulationen under gulvene – med fugtskader til følge.
>
> Indblæsning i skunk og skråvægge er ikke mulig – da taget ikke er udført med diffusions åbent undertag. Demonteringer, rengøring, desinfektion efter rotter burde have været udført af professionelt skadeservicefirma udgifter hertil er ukendte.

Der er ikke taget stilling til om de enkelte punkter i opgørelsen er dækningsberettigede eller ej. Det skal understreges at overslaget kun kan ses som retningsgivende og at det er normalt sådanne forsikringsskader udbydes efter et beskrivende projekt med mængder osv."

I brev af 29/3 2019 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Det kan udledes af sagen at GF Forsikring ikke har godkendt og accepteret demontering af gulve, lofter mv.

Den 06.02.2019 besigtiger håndværkstaksator … fra ... Han kunne konstatere at hele 1. salen var ryddet og gulve i stue var demonteret se billede 1 og 2. Se besigtigelsesrapport af 06.02.2019. Det kan af besigtigelsesrapport, anmeldelse og billeder udledes at I har påbegyndt en større renovering af jeres hus. Det er tillige oplyst at I endnu ikke var flyttet ind, dvs. bygningen var ubeboet på konstateringstidspunktet.

Særlige bemærkninger til gældende police og betingelser.
Jf. betingelsernes pkt. 7.9 bygninger under ombygning eller renovering dækkes kun merudgifter til reparation af skaden. Udgifter til oprydning og bortskaffelse, der alligevel skulle være afholdt i forbindelse med ombygning eller renoveringen, erstattes ikke.

Jf. pkt. 7.11 Ubeboede bygninger erstattes til dagsværdi. Det vil sige med fradrag for værdiforringelse på grund af slid, alder, nedsat anvendelighed og andre omstændigheder.

I henhold til gældende betingelser og dækningsskemaet UDVIDET DÆKNING skulle skaden have været afvist fra starten, dette er dog en fejl som GF Forsikring må acceptere. Der står at forsikringen ikke dækker, når bygningen er ubeboet, under opførelse, ombygning eller renovering. Hvilket er tilfældet i forbindelse med jeres sag.

Jf. betingelsernes pkt. 18.2.1 kan erstatningen helt bortfalde såfremt GF Forsikrings samtykke ikke er indhentet. Gulve i stue er fjernet og alt på 1. sal er fjernet.
…
Konklusion
Sagen er blevet revurderet med fagteamet men giver ikke anledning til at ændre på den allerede tilbudte erstatning, som er opgjort iht. modtaget tilbud fra ...

Iht. gældende betingelser har GF Forsikring opgjort skaden og tilbudt erstatning på et forkert grundlag. Vi er dog indstillet på at fastholde den tilbudte erstatning.

Erstatningsopgørelse af 27.02.2019 er til fuld og endelig opgørelse for de totale skader og der kan ikke udbetales yderligere end det allerede udbetalte."

Selskabets overtaksator har i brev af 2/5 2019 til klageren bl.a. anført:

"Skades område – Stue, køkken og entre

14. 93866

Indledning:
GF Forsikring har modtaget jeres klage den 11.04.2019 og er videregivet til undertegnede for ny gennemgang og vurdering af jeres skade. Jeg ønskede at mødes med jer på skadesadressen for sammen at gennemgå sagen og drøfte det videre forløb. Dette har I desværre ikke ønsket, da I mener det er formålsløst og I anmoder derfor om at jeg skriftligt vurdere sagen på foreliggende grundlag.
…
Jf. redegørelse og svar fra … af 29.03.2018 samt mail af 18.02.2019 og 21.02.2019 ser jeres spørgsmål fuldt ud besvaret i forhold til opgørelse af det ødelagte isolering og metoden til at undersøge sagen nærmere.

I har efterfølgende i forbindelse med skaden oplyst den 18.02.2019 at I ønsker at grave ud og efterisolere og støbe nye gulve med gulvvarme.

Jeg har redegjort for sagen herunder ud fra jeres klage opstillede punkter:

1) Som tidligere meddelt på sagen kunne det konstateres ved 1. besigtigelse ved netværkshåndværker … fra … at størstedelen af gulvet i stuen var optaget ved hans besigtigelse den 06.02.2019 dagen efter jeres kontakt til skadeafdelingen. Se bilag 9 – billeder taget ved besigtigelsen.

Ved anmeldelse digitalt beskriver I også, *'vi fjernede trægulvet og konstaterede at isolering under gulvet var splittet ad, der var gange, huller og ekskrementer formentlig efter rotter'*. Ikke kun 2 brædder langs væggen. … beskriver i notat til GF den 12.02.2019 (bilag 4) at gulvet er fjernet pga. fugt/vand på overside af vindpap. GF har opgjort skaden på isoleringen i stuen til 13.125,- minus SR.

2) Ved 1. besigtigelse 06.02.2019 stod det klart at hele 1. salen var ryddet og store dele af stueetage tillige stod ryddet. Tillige var det oplyst ved 2. besigtigelse hvor taksator … og … deltog at I var i gang med at istandsætte ejendommen inden indflytning. (Se bilag 9 – billeder).

Ved kontakt til skadeafdelingen den 05.02.2019 er følgende noteret på sagen i forbindelse med samtalen: *'… kontakter os vedrørende de skader de har fundet under gulvet i stuen – som de har pillet op da de har planlagt en renovering – de er bange for det er andre steder også isoleringen ligger hulter til bulter og der er aktivitet. Vi aftaler vi får en ud til bestigelse ft oplyst om sr.'*

Det er derfor klart af GF Forsikrings overbevisning, at der har været tale om en påregnelig udgift til udskiftning af gulve mv. i forbindelse med en planlagt renovering, med undtagelse af isolering i gulvet.

3) GF Forsikring bygger vores konklusion på at huset fremstår ubeboet og under renovering ud fra overtagelses dato samt oplysninger modtaget fra jer, netværkshåndværker samt taksator …

Jf. policen som træder i kraft fra den 15.12.2018 og frem til den 07.02.2019 har ejendommen ikke været beboet. [Klageren] skriver i mail fra den 07.02.2019: *'Vi er under stort tidspres pga. snarlig indflytning'.* Skødedato står registreret til 29.11.2018. Ved besigtigelse ved … og … fra … kunne det tillige konstateres at I ikke var flyttet ind.

Oplysninger til GF Forsikring om at stedet er under renovering og ikke er beboet har vi ikke modtaget fra jer og jf. gældende betingelser pkt. 24.1 ville GF Forsikring ikke have tegnet risikoen.

Særlige juridiske oplysninger.
Gældende forsikrings betingelser nr. 42-1 henledes opmærksomheden på pkt. 7.9 bygninger under ombygning og renovering, pkt. 18.2.1 anmeldelse af skade samt pkt. 24.1 hvad skal GF Forsikring have besked om.

Jf. dækningsskemaet under punktet Udvidet dækning står, hvilke undtagelser der er for dækning (fremhævet), det vil sige, forsikringen dækker ikke:

'1. Skadedyr:
- **Når ejendommen er ubeboet, under opførelse, ombygning eller renovering.**
- Kosmetiske skader (fx ridser, skjolder og skrammer).
- **Lugtgener, fjernelse af døde dyr og ekskrementer.**
- **Udgifter til undersøgelse af skadens omfang.**
- **Ændring i bygningskonstruktionen.**
- Skade forvoldt af dyr, som sikrede eller andre med lovlig adgang til ejendommen ejer, passer eller på anden vis har i sin varetægt.
- Skade på stråtage.
- **Genhusning og huslejetab.'**

Konklusion
Jeg har gennemgået sagen fra start til slut og læst de fremsendte mails og dokumenter på sagen.

GF Forsikring har ved en fejl anerkendt skaden ved 1. besigtigelse på et forkert grundlag. Dog fastholder vi den allerede tilbudte og udbetalte erstatning på kr. 27.825,- minus selvrisiko på 15.831,-.

Jeg ser dog ingen anledning til at ændre på den allerede tilbudte erstatning.

Forligsmæssig er GF Forsikring indstillet på at udbetale yderligere 10.000,- pr. kulance, såfremt sagen ikke føres videre og derved kan finde sin endelige afslutning. Tilbuddet er gældende 10 dage fra d.d. hvorefter det automatisk bortfalder.

Skulle I være uenige i fremsendte skadesrapport og erstatningsopgørelse bedes I fremsende dokumentation for jeres yderligere krav, billeder i originalt format til nedenstående mail, samt samtykke til at GF Forsikring kan indhente yderligere oplysninger ved håndværkere, ejendomsmægler mv. Jeg står selvfølgelig fortsat til rådighed for en besigtigelse på skadestedet, såfremt I måtte ønske dette og når ovenstående er modtaget."

Tilstandsrapport af 1/10 2018 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve på tagetagen knirker og fjedrer ved belastning samt er skæve. Note: Let ujævne, knirkende og fjedrende gulve er almindeligt forekommende i ældre bygninger.
7.2 Belægninger	K1	Trægulv i stuen har "vaskebræteffekt"
	K1	Der er finerskader på gulv i køkkenet.

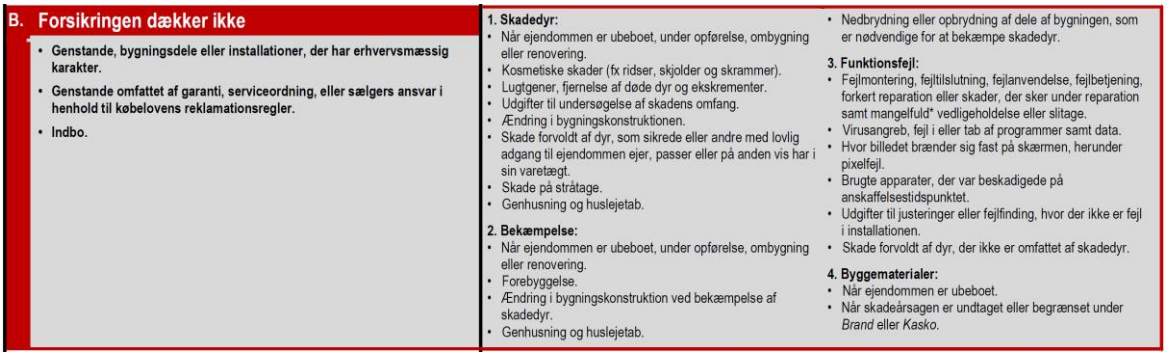
16. 93866

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

Dækningsskema	**Svamp og insekt**	**Råd**
A. Forsikringen dækker **Skader, som sker og anmeldes i forsikringstiden, ved:**	**Svamp** Når der opstår skade som følge af aktivt træødelæggende svampeangreb, der hurtigt nedbryder træet i forhold til konstruktionens forventede levetid. **Insekt** Når træværk svækkes som følge af træødelæggende insektangreb dækkes udgifterne til udskiftning eller afstivning, når det er påkrævet af hensyn til træværkets bæreevne. Ved aktive angreb af husbukke dækkes udgifter til bekæmpelse. Svampe- eller insektskaden skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden. Endvidere dækkes i indtil 6 måneder efter forsikringens ophør, medmindre der er købt forsikring, for tilsvarende risiko, i andet selskab.	**Råd** Når en rådskade har betydning for træværkets funktions*- eller bæreevne. ***Råd** - er en langsomt forløbende nedbrydning af træ, i forhold til konstruktionens forventede levetid.* Udbedring af rådskade på vinduer og døre dækkes uanset træværkets funktions- eller bæreevne. Rådskaden skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden.
B. Forsikringen dækker ikke • **Genstande, bygningsdele eller installationer, der har erhvervsmæssig karakter.** • **Genstande omfattet af garanti, serviceordning, eller sælgers ansvar i henhold til købelovens reklamationsregler.** • **Indbo.**	**Skade som følge af:** **1.** Mangelfuld* vedligeholdelse. **2.** Tillukkede eller blokerede nødvendige ventilationsåbninger. **3.** Fejlkonstruktioner og fejl ved fremstilling, montering, demontering eller reparation. Er fejlen eller manglen opstået før seneste ejerskifte, er skaden dækket, hvis forsikringstager* ikke vidste eller burde vide, at der var en fejl eller mangel. **4.** Kosmetiske skader, som kun har indvirkning på det angrebnes udseende. **5.** Skade, der konstateres på eller udbreder sig fra stråtage, bindingsværk eller pudsede træydervægge. **6.** Skimmelsvamp. **7.** Råd. (Kan være dækket, hvis der er købt *Råd*). **8.** Rådborebiller. **9.** Murbier.	**Skade som følge af:** **1.** Mangelfuld* vedligeholdelse. **2.** Tillukkede eller blokerede nødvendige ventilationsåbninger. **3.** Fejlkonstruktioner og fejl ved fremstilling, montering, demontering eller reparation. Er fejlen eller manglen opstået før seneste ejerskifte, er skaden dækket, hvis forsikringstager* ikke vidste eller burde vide, at der var en fejl eller mangel. **4.** Kosmetiske skader, som kun har indvirkning på det angrebnes udseende. **5.** Skade, der konstateres på eller udbreder sig fra stråtage, bindingsværk eller pudsede træydervægge.
Forsikrede genstande ☐ **Dækket** ☐ **Ikke dækket**	**Svamp og insekt**	**Råd**
C. Bygninger De på forsikringsstedet beliggende bygninger og hobbydrivhuse på fundament af muret eller støbt sokkel, sokkelsten samt bygninger opført på nedgravede trykimprægnerede stolper. De forsikrede bygninger indtil 1 meter under jordlinje, kældergulv eller bunden i indendørs swimmingpool. ***Bemærk**: Bygninger, der er i så dårlig stand, at de ikke er nævnt i eller undtaget af huseftersynet eller tilstandsrapporten, er ikke omfattet af forsikringen.* *Følgende betragtes ikke som bygninger: Teltlignende konstruktioner, legetårne, hundehuse, løbegårde, gyngestativer, legehuse og lignende.* **Faste installationer og faste bygningsdele:** • Installationer, herunder rør, kabel og stikledning. • Elinstallationer, herunder lysinstallationer, faste armaturer, el-stikledninger og hovedtavler, dog ikke lysstofrør, pærer, lysreklamer og lysskilte. • Kraftinstallationer frem til styretavle eller motorværn, dog ikke styretavle og motorværn. • Bygningstilbehør fx elektriske sikringsanlæg, tyverialarm og antenner, når de er tilsluttet bygningens faste installationer. • Bygningsdele fx markiser, baldakiner, solafskærmninger (ikke solsejl og lignende), grundvandspumper, indendørs swimmingpool og spa. • Gulvbelægninger, herunder tæpper, der enten er limet fast til et underlag eller er lagt på et underlag, der ikke kan betragtes som et færdigt gulv.	Ikke sternbeklædninger, vindskeder, tilhørende dæklister og fritragende uafdækkede spær-, bjælke- og remender. Ikke træbeklædninger og bagvedliggende trækonstruktioner i kælder, herunder gulve med tilhørende underlag og fodpaneler. Ikke trækonstruktioner, der har kontakt med jord eller terræn, medmindre træet er trykimprægneret. Ikke åbne konstruktioner, der er udsat for vind og vejr, fx verandaer, terrasser, svalegange, altaner og balkoner.	Ikke sternbeklædninger, vindskeder, tilhørende dæklister og fritragende uafdækkede spær-, bjælke- og remender. Ikke træbeklædninger og bagvedliggende trækonstruktioner i kælder, herunder gulve med tilhørende underlag og fodpaneler. Ikke trækonstruktioner, der har kontakt med jord eller terræn, medmindre træet er trykimprægneret. Ikke åbne konstruktioner, der er udsat for vind og vejr, fx verandaer, terrasser, svalegange, altaner og balkoner.

...

Dækningsskema	**Udvidet dækning**
A. Forsikringen dækker **Skader, som sker og anmeldes i forsikringstiden, ved:**	**Skadedyr** Når mår, gnavere eller flagermus forårsager skade på beboelsesbygningen. Det er en betingelse for dækning, at bekæmpelse og forebyggelse er afsluttet, inden skaden udbedres. **Bekæmpelse, med fælder og/eller gift, af:** • Mår. • Gnavere herunder mus, når der er skade på den forsikrede beboelsesbygning (dog ikke rotter, da disse bekæmpes af kommunen). • Hvepsebo på hele forsikringsstedet. **Haveanlæg og belægninger** Når der sker skade som følge af tyveri eller hærværk begået af en person uden lovlig adgang til forsikringsstedet. Når der sker skade som følge af påkørsel begået af en person, der ikke er ejer eller bruger af ejendommen. **Funktionsfejl** Når der sker fejl og svigt i normalfunktionen i faste elinstallationer og faste bygningsdele, hårde hvidevarer, vedvarende energikilder, swimmingpool, spa, boblebad og lignende, som gør installationerne uanvendelige i forhold til deres oprindelige formål. Genstandene er dækket i indtil 4 år fra første købsdato. **Byggematerialer** Når ikke monterede byggematerialer, bygningstilbehør og bygningsdele, der skal anvendes i eller ved de eksisterende bygninger, beskadigedes som følge af: • *Brand* • *Kasko* Byggematerialer dækkes i op til 3 måneder fra leveringsdatoen på forsikringsstedet.



B. Forsikringen dækker ikke

- **Genstande, bygningsdele eller installationer, der har erhvervsmæssig karakter.**
- **Genstande omfattet af garanti, serviceordning, eller sælgers ansvar i henhold til købelovens reklamationsregler.**
- **Indbo.**

1. Skadedyr:
- Når ejendommen er ubeboet, under opførelse, ombygning eller renovering.
- Kosmetiske skader (fx ridser, skjolder og skrammer).
- Lugtgener, fjernelse af døde dyr og ekskrementer.
- Udgifter til undersøgelse af skadens omfang.
- Ændring i bygningskonstruktionen.
- Skade forvoldt af dyr, som sikrede eller andre med lovlig adgang til ejendommen ejer, passer eller på anden vis har i sin varetægt.
- Skade på stråtage.
- Genhusning og huslejetab.

2. Bekæmpelse:
- Når ejendommen er ubeboet, under opførelse, ombygning eller renovering.
- Forebyggelse.
- Ændring i bygningskonstruktion ved bekæmpelse af skadedyr.
- Genhusning og huslejetab.
- Nedbrydning eller opbrydning af dele af bygningen, som er nødvendige for at bekæmpe skadedyr.

3. Funktionsfejl:
- Fejlmontering, fejltilslutning, fejlanvendelse, fejlbetjening, forkert reparation eller skader, der sker under reparation samt mangelfuld* vedligeholdelse eller slitage.
- Virusangreb, fejl i eller tab af programmer samt data.
- Hvor billedet brænder sig fast på skærmen, herunder pixelfejl.
- Brugte apparater, der var beskadigede på anskaffelsestidspunktet.
- Udgifter til justeringer eller fejlfinding, hvor der ikke er fejl i installationen.
- Skade forvoldt af dyr, der ikke er omfattet af skadedyr.

4. Byggematerialer:
- Når ejendommen er ubeboet.
- Når skadeårsagen er undtaget eller begrænset under *Brand* eller *Kasko*.

...

7. Erstatning

...

7.2 Nyværdi

Erstatning til nyværdi vil sige det beløb som det, på skadetidspunktet, vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde.

...

7.3 Særlige erstatningsregler

...

7.3.6 **Gulvbelægning i form af tæppe, kork, vinyl, plast, linoleum, laminat og lignende materialer. Indvendigt malede overflader og overflader af tapet, filt m.v.:**

Alder	Erstatning	Alder	Erstatning
0-5 år	100 %	15-20 år	25 %
5-10 år	75 %	Derefter	0 %
10-15 år	50 %		

...

7.9 Bygninger under ombygning eller renovering

Opdages en skade på en bygning, under eller før ombygning eller renovering, dækkes kun merudgifter til reparation af skaden. Udgifter til oprydning og bortskaffelse, der alligevel skulle være afholdt i forbindelse med ombygning eller renoveringen, erstattes ikke.

Byggematerialer, der inden skadens konstatering, var tiltænkt genanvendt, erstattes til nyværdi. Er genstanden nævnt i de særlige erstatningsregler i afsnit 7.3, beregnes erstatningen efter afskrivningstabellerne.

...

7.11 Ubeboede bygninger

Hvis et hus er ubeboet fastsættes erstatningen til dagsværdi. Det vil sige med fradrag for værdiforringelse på grund af slid, alder, nedsat anvendelighed og andre omstændigheder. Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi umiddelbart før skadens indtræden.

Er der ikke indgået en særlig aftale med GF Forsikring, betragtes et hus som ubeboet, når det ikke har været beboet i 3 måneder.

...

7.13 Erstatningens udbetaling

7.13.1 Erstatning til genoprettelse udbetales, når reetablering af det beskadigede har fundet sted.

7.13.2 Erstatning til fri rådighed:

Anvendes erstatningen ikke til reetablering af det beskadigede, fastsættes erstatningen til dagsværdi. Det vil sige med fradrag for værdiforringelse på grund af slid, alder, nedsat anvendelighed

og andre omstændigheder. Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi umiddelbart før skadens indtræden.

Udbetaling af erstatning til fri rådighed forudsætter samtykke af de personer, banker eller kreditforeninger, der har tinglyst pant i ejendommen. GF Forsikring skal derfor have godkendelse fra samtlige panthavere og andre, der har rettigheder i ejendommen.

…

9. Lovliggørelse

9.1 Lovliggørelse omfatter forøgede byggeudgifter, der er nødvendige for at opfylde de krav, som byggemyndighederne stiller i henhold til byggelovgivningen eller afstandskrav i henhold til miljølovgivningen, når en skadet bygning skal genopføres. Det er en betingelse, at der er sket en skade på den skaderamte bygning, der er dækket af Husforsikringen.

9.2 Erstatningen beregnes til de udgifter, jf. punkt 9.1, regnet efter priserne på skadetidspunktet, der vil medgå til istandsættelse eller genopførelse i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtigt samme sted.

9.3 Erstatning for lovliggørelse kan maksimalt udgøre 15 % af bygningens nyværdi.

9.4 Det er en forudsætning for at få erstatning, at:

- Udgifterne vedrører de dele af bygningen, der bliver erstattet.
- Der er givet afslag på dispensation fra reglerne i bygge- eller miljølovgivningen.
- Kravet ikke kunne være forlangt eller fremsat af myndighederne, før skaden skete.
- Istandsættelse eller genopførelse finder sted.
- Udgifterne ikke skyldes mangelfuld* vedligeholdelse.
- Bygningens eller bygningsdelens værdiforringelse, på grund af slid og alder, ikke overstiger 30 % af nyværdien.

…

18. Anmeldelse af skade

…

18.2.1 Udbedring af skade skal ske efter aftale med GF Forsikring. Foreløbig udbedring kan foretages, hvis det er nødvendigt til afværgelse af alvorlige følger. Derudover må nedrivning eller fjernelse af forsikrede genstande ikke finde sted, før GF Forsikring har givet samtykke hertil. Er GF Forsikrings samtykke ikke indhentet, bortfalder erstatningspligten."

Nævnet har fået forelagt fotos.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er en landejendom fra 1900. Klageren overtog ejendommen med dispositionsdato den 15/12 2018 og har herefter iværksat renoveringsarbejder på ejendommen. Hun har den 4/2 2019 anmeldt til selskabet, at der i den forbindelse er konstateret omfattende rotteskader. Hun har anført, at rotterne har ødelagt isoleringen i skråvægge på 1. salen, i eta-

geadskillelsen, bag forsatsvægge i stueetagen og under stuegulv. Hun har fremlagt et prisoverslag af 22/3 2019 på 422.628 kr. fra en entreprenør for udbedringer efter rotter.

Selskabet har anerkendt at dække udskiftning af isolering i gulvet i stue (50 m2), køkken (25 m2), opgang (3 m2), gang (3 m2) og 1. sal (30 m2) og udskiftning af isolering i væg/loft i køkken (5 m2). Selskabet har opgjort erstatningen til 27.825 kr. før selvrisiko og udbetalt en kontanterstatning, idet klageren har ønsket at støbe nye gulve med gulvvarme.

Selskabet har afvist at dække udgifter til nyt trægulv med henvisning til, at en udskiftning af gulvet var en del af klagerens planlagte renovering. Selskabet har afvist at yde dækning for så vidt angår skråvægge på 1. salen med henvisning til, at isoleringen var nedtaget ved taksators besigtigelse den 6/2 2019, og at klageren ikke har bevist, at der er dækningsberettigende forhold.

Af forsikringsbetingelsernes dækningsskema for udvidet dækning fremgår det, at forsikringen dækker, når skadedyr forårsager skade på bygningen. Forsikringen dækker ikke fjernelse af døde dyr og ekskrementer.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for så vidt angår omfanget af skader efter rotter på ejendommen og for den erstatning, som hun gør krav på.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at hun har krav på yderligere erstatning end udbetalt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren havde nedtaget isoleringen i skråvægge på 1. salen forud for selskabets første besigtigelse, som fandt sted to dage efter skadeanmeldelsen, og at det i øvrigt fremgår af sagen, at klageren har ønsket at efterisolere 1. salen som led i sin planlagte renovering af ejendommen. Nævnet finder, at klageren under disse omstændigheder har bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation med hensyn til at bevise, at der var

nævneværdige rotteskader på isoleringen i skråvægge på 1. sal, og at hun har lidt et tab i forhold til allerede planlagte renoveringsomkostninger. De fremlagte fotos godtgør efter nævnets vurdering ikke i sig selv, at klageren har krav på yderligere erstatning. Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for skråvægge på 1. sal.

Nævnet har videre lagt vægt på, at nævnet – som sagen foreligger oplyst – heller ikke kan kritisere, at selskabet har lagt til grund, at udskiftning af trægulve i stueetagen var omfattet af renoveringsarbejder, som klageren alligevel ville skulle udføre, og at der derfor ikke kan ydes erstatning herfor i forbindelse med rotteskaden. Nævnet henviser til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at gulvet i stuen havde "vaskebræteffekt", og at der var finerskader på gulvet i køkkenet. Videre har klageren i skadeanmeldelsen af 4/2 2019 anført, at "vi fjernede trægulvet og konstaterede [rotteskader]", og selskabet har i et telefonnotat af 5/2 2019 anført, at klageren telefonisk har oplyst, at "de pillede gulvet op i stuen … da de havde planlagt en renovering". I klagebrevet til nævnet har klageren endvidere oplyst, at de var nødt til at fjerne nogle gulvbrædder, da boreprøver havde vist, at der var fugt/vådt under gulvet, og i mail af 11/2 2019 til selskabet har klageren anført, at der vurderes at være råd og svamp på fjernede gulvbjælker fra stue og værelse. Nævnet finder det samlet set ikke godtgjort, at hovedårsagen til, at gulvet blev udskiftet af klageren, var den anmeldte rotteskade. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker råd og svamp på trækonstruktioner, der har kontakt med jord eller terræn, medmindre træet er trykimprægneret.

Nævnet har også lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist af klageren, at rotter havde forvoldt skader ved forsatsvægge eller etageadskillelse i videre omfang end anerkendt af selskabet. De fremlagte fotos giver efter nævnets vurdering ikke et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning i videre omfang end allerede anerkendt af selskabet.

21. 93866

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels