

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. december 2021 blev i sag nr. 96914:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Klageren har vedrørende forholdet om rotter også indklaget det forsikringsselskab, hvor han har husforsikring. Sagen mod husforsikringen er blevet behandlet sideløbende med nærværende sag under sagsnr. 96915. Den forsikrede bygning er fra 1907. Forsikringen trådte i kraft den 14/3 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/1 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

...

6.4 Gulvafløb	K3	I stort badeværelse mangler der gulvafløb udenfor bruseniche og badekar, da der er opkant til bruseniche. Note: Der er mulighed for overløb og risiko for vandindtrængning på underliggende konstruktion.
---------------	----	--

6.5 Fald mod gulvafløb	K2	I lille badeværelse har gulvet fald væk fra gulvafløb ved kanten til brusenichen. Der står vand på gulvet.
------------------------	----	--

og		Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
----	--	---

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

4 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Ankenævnet for Forsikring

2.

96914

Hele perioden

- 1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?



Hvis ja, hvilke og hvornår?

Renovering af huset, der er lavet nyt køkken og badeværelser. Nye gulve og vægge.

- 1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført heil eller delvist som selvbyg?



Hvis ja, hvilke?

Ejer har eget byggefirma, arbejdet er udført af firmaet."

I klagebrev vedlagt klageskema af 31/5 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Nærværende skrivelse fremsendes til Ankenævnet for Forsikring på vegne af min klient [klageren] i forbindelse med, at hans forsikringsselskaber henholdsvis Dansk Boligforsikring (ejerskifteforsikring) og [husforsikring] har afvist dækning for skader på hans nyanskaffede ejendom beliggende på ..., herunder tillige afvist dækning for skade på ejendommen som følge af rotter.

Påstande:

Principalt:

Dansk Boligforsikring tilpligtes at anerkende, at der er sket dækningsberettiget skade på ejendommen beliggende ..., som følge af rotter på ejendommen, idet skaderne har været til stede den 14. marts 2020, hvor forsikringstager overtager ejendommen.

...

Dansk Boligforsikring tilpligtes endvidere at anerkende, at der er sket yderligere dækningsberettiget skade på ejendommen beliggende ..., som følge af ulovlige el- og vvs-installationer beskrevet rapporter og tilbud fra fagkyndige, idet der er tale om skjulte mangler, som har været til stede på overtagelsesdagen.

Genhusning:

Principalt:

Dansk Boligforsikring tilpligtes at anerkende, at ejendommen beliggende ... er ubeboelig og at [klageren] og hans familie har været berettiget til en reel genhusning siden 15.03.2020 og frem til færdiggørelse af skadesudbedringerne samt at [klageren] tilkendes dækning for dennes tab i forbindelse med genhusning.

...

Sagsfremstilling

[Klageren] har underskrevet en købsaftale over ejendommen d. 10.02.2020 med overtagelse 01.04.2020, med dispositionsret d. 14.03.2020, jf. **bilag 1**. Huseftersynsrapport af 7.1.2020 fremlægges som **bilag 2** og Elinstallationsrapport af 6.1.2020 fremlægges som **bilag 3**.

I forbindelse med handlen blev der tegnet en ejerskifteforsikring med police nr. ... hos Dansk Boligforsikring/Wilis med ikrafttrædelse d. 14.03.2020, jf. **bilag 4**. Denne ejerskifteforsikring er en standard forsikring i 5 år, som dækker skjulte fejl og mangler ved ejendommen.

...

Meget kort tid efter overtagelse af ejendommen har [klageren] opdaget mange fejl og mangler ved ejendommen. [Klageren] anmeldte allerede d. 26. marts 2020, altså 12 dage efter overtagelse

af ejendommen, til ... Kommune, at der var spottet rotter indenfor på ejendommen og d. 27. marts 2020 opsatte kommunens rottebekæmper 6 smækfælder.

Den 31.03.2020 blev den første skade anmeldt til ejerskifteforsikringen, da man blandt andet opdager, at spabadet ikke fungerer optimalt og har den funktionalitet man kan forvente, jf. **bilag 7**. Ejerskifteforsikringen arrangerer med [klageren], at spabadet skal undersøges nærmere. I denne forbindelse rykkes spabadet d. 20. april 2020 og det konstateres at der er gnavskader på diverse rør og ledninger og der findes rotteekskrementer. Dette tages der billeder af og de sendes fra [klageren] til [VVS-konsulent] fra Dansk Boligforsikring, jf. **bilag 8**.

[Skadebehandler 1] fra Dansk Boligforsikring sender d. 24. april 2020 en afvisning på dækning af skader forvoldt af rotter med henvisning til, at skaden er dækket af [klagerens] husforsikring og at ejerskifteforsikringens dækning bortfalder, jf. betingelsernes pkt. 4.5 såfremt skaden er dækket af andre forsikringer, jf. **bilag 9**. Det præciseres dog, at såfremt skaden ikke er dækket af husforsikringen, vil skaden alligevel kunne anmeldes til ejerskifteforsikringen. Det er her værd at bemærke, at efterskifteforsikringen også vurderer at der er risiko for omfattende skader, hvorfor der arrangeres endnu en besigtigelse.

Den 05.05.2020 blev der anmeldt en skadedyrsskade til husforsikringen hos ... Husforsikringen arrangerede en besigtigelse d. 14.05.2020 på ejendommen med taksator [bygningstaksator] fra [husforsikring], og han konstaterede at der var skader forårsaget af rotter. Husforsikringen afviste dog dækning i skrivelsen d. 15.05.2020, jf. **bilag 10** med begrundelse om, at trods rotteangrebet fortsat var aktivt, så stammede skaderne utvivlsomt fra tidligere ejers tid og var derfor ikke dækket af forsikringen. Dette hviler på at tidligere ejer har opstillet rotteforanstaltninger i form af metalskinner for at hindre rotter i at komme ind i skabe mm. Husforsikringen afslutter med en konstatering om at forholdet må henvises til ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring.

Samme dag som [klageren] modtog afslaget fra husforsikringen d. 15.05.2020 blev afslaget og billeder sendt til [skadebehandler 1] fra Dansk Boligforsikring og med anmodning om at skaden skulle dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. **bilag 11**.

I en skrivelse af d. 18. maj 2020 oplyser [skadebehandler 1] fra Dansk Boligforsikring, at deres dækningstilsagn og vurdering af sagen afventer at der arrangeres en besigtigelse, jf. **bilag 12**. Det er dog en betingelse for besigtigelsen, at [klageren] har indhentet tilbud på nyt spabad, tilbud på optagning af gulv i køkkenet og efter eventuel accept af tilbud på optagning af gulvet, skal gulvet optages. Først herefter kan besigtigelsen foretages.

Med henblik på at indhente de relevante tilbud har [klageren] rekvireret [vvs-firma 2], som har sendt et tilbud d. 20.06.2020 med henblik på udbedring af synlige fejl og mangler ang. VVS, jf. **bilag 13**.

Af tilbuddet fremgår at en samlet pris er kr. 121.930,00 inkl. moms.

I tilbuddet er taget forbehold for evt. udgifter i forbindelse med ophugning og optagning af gulve og de konstruktionsfejl, samt rotteødelæggelser og ulovlige installationsrør der måtte fremkomme ved åbning af gulve og vægge.

Derudover har [tømrerfirma 1] givet overslag på udgift på tømrer og murerarbejdet vedr. udbedring af fejl og mangler d. 24.06.2020 i alt kr. 501.220,00 inkl. moms og endvidere udspecificeret overslag på div. Vedr. køkken kr. 40.000 inkl. moms på d. 24.08.2020, jf. **bilag 14**.

Den 04. juli 2020 fremsender [klageren] en skadesrapport samt tilbud på reparation af både de omtalte skader, men tillige nye skader opdaget i forbindelse udarbejdelsen af skadesrapporten, jf. **bilag 15**. I forlængelse heraf meddeler Dansk Boligforsikring, at [skadebehandler 2] overtager sagen og drøfter den med deres konsulent, jf. **bilag 16**.

I en skrivelse af 11. august 2020 meddeler [skadebehandler 2] fra Dansk Boligforsikring, at de indhentede tilbud ikke er tilstrækkeligt udspecificerede til, at der kan gives dækningstilsagn. Der anmodes om indhentelse af en udspecificering af tilbuddene, jf. **bilag 17**.

Den 25. august fremsender [klageren] udspecificerede tilbud til ejerskifteforsikringen og d. 27. august 2020 svarer [skadebehandler 2] fra Dansk Boligforsikring følgende, jf. **bilag 18**. Der gives delvis tilsagn til det indhentede tilbud fra [tømrerfirma 1] således at gulvet i køkkenet fra opvaskemaskinen til og hen til enden af køkkenøen kan optages og genetableres kr. 38.000,00 inkl. moms. Dette muliggør at der kan arrangeres endnu en besigtigelse.

Der afvises dækning til genhusning i en beboelsesvogn, men der gives tilsagn til en køkkenvogn. Der gives dækningstilsagn til dampkabinettilbuddet på 20.217,5 kr. og spabad tilbuddet på 23.207,5 kr.

At give dækningstilsagn til skader forårsaget af rotter må sidestilles med, at ejerskifteforsikringen generelt anerkender at skader forårsaget af rotter er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Den 8. september 2020 modtager [klageren] et tilbud på køkkenvogn fra [materieludlejer] og sender det samme dag til [skadebehandler 2] fra Dansk Boligforsikring, jf. **bilag 19**. I denne forbindelse anmodes om at køkkenet bliver fjernet, så skaderne kan besigtiges tilstrækkeligt. Den 09. september 2020 godkendes køkkenvognen med 4.408,44 kr. og den 10. september 2020 afvises at køkkenet kan blive demonteret, da det alene er gulvet der skal fjernes, jf. **bilag 20**.

Den 10. september 2020 sender [klageren] billeder efter åbning af gulvet til [skadebehandler 2] fra Dansk Boligforsikring, jf. **bilag 21**. Af billederne fremgår tydeligt en serie af skader.

Den 22. september 2020 var der besigtigelse af ejendommen. På mødet var de 2 skadeskonsulenter fra Dansk Boligforsikring, [VVS-konsulent] og [besigtigelseskonsulent], [klageren] og [vvs-firma 2], som var rekvireret af [klageren]. Der udarbejdes et notat over hvilke nye ulovlige el- og vvs-installationer. Den 24. september 2020 anmoder [klageren] endnu en gang om at blive genhuset, jf. bilag 21 eftersom de har fanget rotte nr. 25 og det er skadeligt at bo i en ejendom med rotter.

30. september 2020 afviser [skadebehandler 2] fra Dansk Boligforsikring dækning af bekæmpelse af det aktive rotteangreb herunder bekæmpelsen af rotterne, idet det ikke henhører under ejerskifteforsikringen. Følgeskader efter rotter skal evt. dækkes af husforsikringen, jf. **bilag 22**. Hun konkluderer herefter at der ikke på besigtigelsen er fundet yderligere skader som følge af rotter. Det meddeles samtidig, at dækningstilsagn for diverse ulovlige VVS-installationer afventer Dansk Boligforsikrings konsulenter og VVS-mand.

Den 06.10.2020 kontakter [klageren] [bygningstaksator] fra [husforsikring] med henblik på et dækningstilsagn til genhusning grundet rotterne. Det meddeles [klageren], at man afventer TV-rapport fra kloakmester førend der kan tages stilling, jf. **bilag 23**.

[Klageren] har rekvireret en rapport om rotterne, omfanget af rotternes tilstedeværelse og sundhedsrisikoen ved rotters tilstedeværelse i boliger af autoriseret kloakmester og [aut. rottebekæmpere] hos [kloakfirma 1], jf. **bilag 24**. Vedhæftet [aut. rottebekæmpers] rapport er miljøministeriet og naturstyrelsens rapport om rotters smitterisiko, jf. **bilag 25**.

Den autoriserede rottebekæmper ... oplyser, at ... Kommune har et register over sager ang. Rotter, hvorfor denne rekvireres. Denne rapport fremsendes til [klageren] d. 08.10.2020 af [medarbejder] fra ... Kommune, jf. **bilag 26**. Af rapporten fremgår det, at der har været mange sager ang. Rotter på ejendommen, hhv. i 2008, 2012, 2014 og 2018, jf. **bilag 27**. Herudover er der konstateret rotter i 2020 i nærværende sag.

Af rapporten fremgår det efter besigtigelse, at det er tydeligt, at rotter har været massivt til stede over alt i ejendommen, og at der bor rotter i væggene, både i stueetage og på 1. sal samt i etageadskillelse. Det anbefales, at alle gulvene i underetagen brækkes op for at konstatere, hvor der er adgangsveje for rotter og det anbefales at der skal ske genopbygning af alle gulve samt foretages rengøring overalt, da der er fundet urin og ekskrementer, som bevirker risiko for fremkaldelse af sygdom (Weiles syge).

Desuden anbefales det, at familien straks genhuses, idet ejendommen er ubeboelig, og der er risiko for at familien bliver smittet med sygdom ved forsæt beboelse.

Den 12. oktober 2020 giver [skadebehandler 2] fra Dansk Boligforsikring tilsagn til køkkenvogn/beboelsesvogn samt 1 måneds yderligere leje, jf. **bilag 28**.

Den 02.11.2020 sender [skadebehandler 2] fra Dansk Boligforsikring en redegørelse over hvilke dækningstilsagn der kan gives. I denne skrivelse gør forsikringen opmærksom på, at de ikke dækker selve bekæmpelsen af rotter og andre skadedyr og det afvises at forsikringen er ansvarlig for den sundhedsrisiko som rotters tilstedeværelse frembyder, jf. **bilag 29**.

Det afvises, at der kan konstateres skader på ejendommen som følge af tilstedeværelse af rotter på ejendommen.

Det fremgår endvidere, at der ikke kan ydes dækning til følgende: Gulvvarmeslanger til badeværelse i stueplan, væghængt toilet stueplan, væg og køkkenskab i køkkenet, gulvkonstruktion i køkkenet, samlinger til radiatorer bag rørkasse på værelse i 1. sal, samlinger til radiatorer på loft/rum/disponible rum. Angående badeværelset på 1. sal afvises endvidere dækning til gulvafløb og nicheafløb samt en utæthed under skab. Der gives dækningstilsagn til VVS-installationer i køkkenet og til yderligere leje af køkkenvogn.

[Klageren] rekvirerer en gennemgang af tilstandsrapporten og el-rapporten med henblik på at få konstateret om disse er udført korrekt og tilfredsstillende. Elinstallationsrapporten gennemgås af [elektrikerfirma] og vedlagt er en rapport over mangler af 11.11.2020, jf. **bilag 30**. Tilstandsrapporten gennemgås af [byggekonsulent] og rapporten herover er af 24.11.2020, jf. **bilag 31**. Begge

rapporter konkluderer at de oprindelige rapporter er fejlbehæftet og at der bør klages til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige.

[Klageren] anmoder undertegnet om bistand i sagen og dette meddeles parterne d. 25.11.2020, jf. **bilag 32**.

...

Dansk Boligforsikring har ikke accepteret det foreliggende materiale over rotterne og der er derfor indhentet en ny rapport fra autoriseret kloakmester og autoriseret rottebekæmper ... hos [kloakfirma 1] med henblik på at fastslå hvor rotterne kommer ind i ejendommen samt om de har været andre steder end i stueplan. Rapporten er af 03.12.2020 og konkluderer at rotterne primært kommer ind 2 steder fra og at rotterne har været i hele ejendommen, hhv. stueplan, på 1. sal og på loftrummet, jf. **bilag 34**.

[Aut. rottebekæmper] anfører bl.a. at;

'Jeg har været på ejendommen flere gange efterhånden, og det kan tydelig ses i bl.a. badeværelset, at der er rotter der er/ bor i væggene, da de piller isolering ud af væggene.'

Senere anføres, at der ikke er tvivl om, at de er i alle væggene i ejendommen.'

...

[Klagerens advokat] anmoder d. 08.12.2020 ... Kommune om journalmateriale og rapporter som kommunen har fået udarbejdet i relation til nuværende og tidligere rotteangreb, jf. **bilag 36**. ... kommune fremsender d. 11.12.2020 en rapport, jf. **bilag 37** som fastslår at der blev brugt et eksternt firma i 2018 til rottebekæmpelsen, og at man ikke ved om rotter i 2018 kunne trænge ind grundet manglende rottesikring. Der gives derfor et påbud om at nuværende ejer af ejendommen, [klageren], skal foranledige at ejendommen rottesikres nu og for dennes omkostning.

Da der nu er indhentet omfattende dokumentation for, at rotterne har været på ejendommen før overtagelse, karakteren af rotteangrebet og omfanget heraf, anmoder [klagerens advokat] endnu en gang d. 14.12.2020 ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring A/S om, at anerkende skaden som dækningsberettiget, jf. **bilag 38**. Denne skrivelse fremsendes ligeledes d. 14.1.2020 til orientering til [skademedarbejder] hos [husforsikring], hos hvem husforsikringen er tegnet og der tages forbehold for at gøre krav gældende, såfremt ejerskifteforsikringen ikke yder dækningstilsgagn, jf. **bilag 39**. ...

[Skadebehandler 2] fra Dansk Boligforsikring sender den 18.12.2020 et endnu et afslag på dækning med begrundelse om, at de endnu ikke kan fastslå at rotterne samt skaderne stammer fra tidligere ejers ejertid, jf. **bilag 41**.

Da Dansk Boligforsikring ikke mener at der er konstateret skader, har [klagerens advokat] i en skrivelse inkl. mail af 21. december 2020 fra klient med billeder (**bilag 42**) af d. 22.12.2020 meddelt Dansk Boligforsikring A/S, at [klageren] har åbnet for vægkonstruktioner, påbegyndt fjernelse af indvendige bjælker ved terrassen, jf. **bilag 43**. Denne skrivelse sendes som orientering til [husforsikring] og der tages forbehold for at gøre krav gældende mod husforsikringen såfremt ejerskifteforsikringen ikke accepterer at dække skaderne, jf. **bilag 44**.

Den 23.12.2020 sender [skadebehandler 2] en skrivelse med kraftig opfordring til at lukke hullet, minimum indtil deres konsulent kan besigtige det. Det oplyses endvidere at rapporten vedr. gennemgang af elinstallationerne sendes til vurdering hos deres [el-konsulent] og rapporten om gen-

nemgang af tilstandsrapporten er sendt til gennemgang hos konsulenten [besigtigelseskonsulent], jf. **bilag 45**.

[Tømrerfirma 2] sender d. 03.01.2021 et tilbud over rottesikring af ejendommen samt nedtagning og lægning af nye terrassebrædder, jf. **bilag 46**.

[Klagerens advokat] anmoder ... Kommune om de nyeste rapporter og informationer vedr. rotteangrebene på ejendommen i en skrivelse af d. 07.01.2021, jf. **bilag 47**. [Medarbejder] fra ... Kommune sender d. 08.01.2021 en log over kommunens seneste foretagender på ejendommen, jf. **bilag 48** og **bilag 49**.

Af logbogen fremgår, at rottefænger har været på ejendommen i alt 38 gange i perioden 26.03.2020 – 13.1.2021.

Rottefænger [kommunal rottebekæmper] anfører i notat efter besigtigelse den 19.12.2020 følgende;

'Jeg var i dag forbi, håndværkere var i gang med at lokalisere huller, der var meget som antaget tydelig adgang flere steder, og der har umiddelbart været adgang i meget lang tid, der er ingen tvivl om på sporene at det helt sikkert er der rotterne også er gået ind ved tidligere tilhold, vi har gennemgået muligheder for holdbare løsninger for udbedring så vi kan få sikret yderskallen på huset, og få bremset indtrængen. Terrassen er også blevet fjernet der blev der fundet flere udluftninger, jeg har anbefalet at disse lukkes med rustfrit materiale, inden terrassen igen lukkes, så vi er sikre på at de ikke forgår, disse er dog intakte, der blev ligeledes fundet et hul ved rørene til jordvarmen. Man har aldrig lukket hullerne i ydervæggen, da rørgennemføringen blev lavet, samt adgang til tørretumbler, ligeledes tilbage ved opførsel af udhuset, da bjælker er blevet lagt i væggen til at bære taget, er der ikke blevet lukket omkring hvorved de har kunne pendle i hulmur og bag facadebeklædning, over loftet på vaskerummet og videre ind i selve stuehuset. Ydermere har man opsat gipsvægge oven på ødelagt væg, der mangler simpelthen større dele af indervæggen. Konstruktionen af ombygningen er simpelthen så ringe udført, at det har været en ren invitation til indtrængen af gnaverne. Og der er simpelthen adgang hele vejen rundt i huset. Jeg har sjældent set et hus med så mange hovsaløsninger, ikke kun hvad rottesikring angår. Der er ligeledes fundet sløfende sokkeludluftninger under gulve da jorden vil synke ind i huset. Dette burde have været muret rigtig op. Vinduet stammer fra en åbenbart gammel kul/ kartoffel kælder som man har fyldt op. Der er påpeget, det er yderst vigtigt at få sikret yderskal men også inderskal jo færre muligheder for gennemløb jo mindre chance for skader og tilhold af gnavere.'

[Klageren] rekvirerer nærmere undersøgelser af hulumursisolering på ejendommen, og [isoleringsfirma] sender en skrivelse d. 11.01.2021 hvor det konstateres at ejendommens vægisolering ikke er sammenfaldet som følge af naturligt sammenfald, men at det skyldes massiv tilstedeværelse af rotter og skadedyr gennem en længere årrække. Til dokumentation fremsender han billeder taget med termo kamera. Der vedhæftes tillige et tilbud på fjernelse af den ødelagte isolering med rotteekskremer og indblæsning af ny isolering, jf. **bilag 50**.

Den 11.01.2021 fremsendes en indkaldelse til besigtigelse af ejendommen d. 14.01.2021 samt anmodning om at Dansk Boligforsikrings konsulent [besigtigelseskonsulent] inden besigtigelsen modtager ... Kommunes log efter besøg på ejendommen og [isoleringsfirmas] termografering samt gennemgang af isoleringsstandarden, jf. **bilag 51**.

...

Ejendommen besigtiges d. 14.01.2021 som aftalt af parterne og tilstede var: Ejer [klageren], [besigtigelseskonsulent] fra Dansk Boligforsikring A/S, [bygningstaksator] fra [husforsikring], [bygge-konsulent], [kommunal rottebekæmper] antaget af ... Kommune og [klagerens advokat].

På besigtigelsen og mødet blev drøftet:

- At ventilationsristene på den nordlige side omkring fundamentet skulle reetableres såfremt der igen blev lagt trægulve indenfor.
- Rottefængerer konstaterede at der var spor efter rotter i køkkenet, badeværelset og de 2 stuer samt at der i alt inde i boligen var fanget 51 rotter. Der blev også fundet rotteekskre-
menter i etageadskillelsen til 1. sal. Da der de seneste 3-4 uger ikke var fanget yderligere rot-
ter uden for ejendommen, vurderes det at der var lukket for rotteindgang. Det blev anbefalet
at fjerne udvendig beklædning på vaskehus for at besigtigelse kunne ske med henblik på at
finde yderligere huller til ejendommen.

Vedr. skader blev følgende konstateret:

- Skade i form af områder / gange i isoleringen samt hel eller delvis ødelæggelse af isolering i
hulmur overalt på ejendommen
- Skader på isolering under gulv i huset og evt. i etageadskillelse
- Sundhedsfarlig ejendom uden egnethed til beboelse
- Skade på gulv og loft på 1. sal
- Skade på El og VVS-installationer
- Ulovlige indretninger af badeværelser

En nærmere beskrivelse findes i referatet fra mødet, jf. **bilag 53**.

Den 19.01.2021 sender [skadebehandler 2] fra Dansk Boligforsikring en skrivelse vedr. hvilke kon-
staterede skader der kan og ikke kan ydes dækningstilsagn til, jf. **bilag 54**. Af skrivelsen fremgår
det, at der er 16 forhold som ikke efter deres overbevisning vurderes dækningsberettigede.

Den 08.02.2021 sender [skadebehandler 2] fra Dansk Boligforsikring endnu en skrivelse ift. hvilke
dækningstilsagn der kan ydes.

Følgende skader afvises;

- isolering i hulumuren
- gulvkonstruktionen i køkkenet
- gulv på 1. sal, loft på værelset i 1 sal
- utæt installation under håndvask på 1.sal
- ulovlig indretning badeværelse
- vvs-installationer
- elinstallationer
- isolering under gulvene.

Det fremgår af skrivelsen at ejerskifteforsikringen ikke anser rotters tilstedeværelse, som en dæk-
ningsberettiget skade, på trods af at ejendommen ikke kan bebos. Slutteligt kan det nævnes, at
der vedr. skaden om huller i vægge ved spær, krydsfinerplade samt badeværelse alene tilbydes pr.
kulance 1.500 kr. til dækning, jf. **bilag 55**.

Der har været klaget over forsikringsselskabernes afslag på dækning til Dansk Boligforsikring interne
klageafdeling ved breve af 19. marts d.å. (**bilag 56**) samt til [husforsikring] (**bilag 57**), men begge

selskaber fastholder afvisning på dækning som følge af rotteangreb, jf. mail af 24. marts 2021 fra [husforsikring] (**bilag 58**) samt mail af 27. maj d.å. fra Dansk Boligforsikring (**bilag 59**).

Anbringender:

Skader efter massiv tilstedeværelse af rotter på ejendommen:

Der klages over Dansk Boligforsikrings afgørelse senest af 8. februar d.å. samt 27. maj d.å. (bilag 55 samt 59), idet det gøres gældende, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække skader som følge af rotter på ejendommen beliggende ...

Det gøres indledningsvis gældende, at der er sket skade på ejendommen som følge af rotters massive tilstedeværelse på ejendommen, og da der er tale om skjulte skader, som er opstået før overtagelsesdagen den 14. marts 2020, er der tale om skade omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1 og 3.5.

...

Tidspunktet:

Vedrørende tidspunktet for skaderne må det ud fra en samlet vurdering af de oplysninger som foreligger omkring tidligere rottetilstedeværelser på ejendommen i henholdsvis i 2008, 2012, 2014 samt 2018 jf. bilag 26 og 27, sammenholdt med det faktum at der konstateres rotteskader i form af gnaveskader på rør og ledninger og rotteekskrementer i umiddelbar forlængelse af [klagerens] overtagelse af ejendommen jf. bilag 7 og 8, at skaderne er opstået før overtagelsesdagen.

Endvidere henvises der i den forbindelse til oplysningerne fra ... kommune, jf. bilag 47 – 49, [aut. rottebekæmpers] rapporter af henholdsvis 9.10.2020 (bilag 24) og rapport af 3.12.2020 (bilag 34) samt [kommunal rottebekæmpers] notat af 19.12.2020 jf. bilag 49.

På det foreliggende grundlag gøres det gældende, at [klageren] har bevist/ sandsynliggjort at rotterne og skaderne har været til stede allerede ved hans overtagelse af ejendommen, hvorfor eventuelle skader skal dækkes iht. tegnet ejerskifteforsikring.

Skaderne:

Overordnet set er der konstateret så omfattende skader på ovennævnte ejendom, at der er behov for, at der indledningsvis tages stilling til, hvilke skader der er på ejendommen, herunder hvilke skader der er konstateret på nuværende tidspunkt, og hvilke yderligere undersøgelser der er behov for at få foretaget på ejendommen, herunder eventuelle destruktive indgreb til at konstatere skadernes omfang.

Da der mellem parterne er tvist om, hvilke skader der er på ejendommen, herunder hvilke eventuelle yderligere undersøgelser der skal foretages på ejendommen for at kunne afdække skadernes omfang og til vurdering af, hvilke udbedringsarbejder der skal udføres, giver det ikke mening, at iværksætte sporadiske udbedringer af skader, herunder udbedring af de skader, som Dansk Boligforsikring allerede har erkendt som værende dækningsberettiget, idet der derved vil være risiko for at dette vil fordyre udbedringsomkostningerne samlet set.

Det gøres herefter gældende, at der er sket skade i forsikringsmæssig forstand, idet der dels er dokumenteret/ sandsynliggjort, at ejendomme er sundhedsskadelige og uegnet til beboelse pga. nærliggende risiko for, at man kan blive pådraget helbreds-mæssig skade herunder sygdom ved ophold og mulig berøring med sundhedsfarlige rotteekskrementer. Der henvises til rapporterne

fra [aut. rottebekæmper] jf. bilag 24, 25 og 34, samt de mange fotos af billeder med rotteekskre-
menter i bygningen.

Der er således tale om skade, som nedsætter bygningens værdi som beboelse. Skaden er omfattet
af dækning iht. ejerskifteforsikringen pkt. 3.1.

Endvidere kan der på det foreliggende grundlag konstateres, at der har været massiv angreb af
rotter overalt i bygningen, herunder tilstedeværende rotter under gulvet, i etageadskillelse og i
væggene.

Dette sammenholdt med de visuelle besigtigelser på ejendommen, herunder de konstaterende
huller i isoleringen, som dette er målt med Thermo kamera, jf. bilag 50 gøres det endvidere gæl-
dende, at der er skade i form af ødelagt isolering og isolering fyldt med rotteekskre-
menter i et så-
dant omfang, at dette skal udskiftes og udgifterne hertil skal erstattes iht. til ejerskifteforsikrin-
gen.

Der er således grundlag for dels at fjerne hele gulvet i grundplan for at konstatere, om der forsat
er rotter under gulvet, ligesom det skal konstateres, om isolering mv. under gulv er ødelagt og
skal udskiftes. Endvidere er der grundlag for at udskifte isolering i vægge og etageadskillelser og
udgifterne hertil skal afholdes af ejerskifteforsikringen.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring vurderer, at der på det foreliggende ikke er tilstrækkelig do-
kumentation for skaderne og skadernes omfang, gøres det dog gældende, at der af [klageren] er
sandsynliggjort, at der er sådan omfang af mulige skader på ejendomme, at der skal iværksættes
yderligere undersøgelser, herunder forestås destruktive indgreb på ejendommen for at kunne
konstaterer skadens omfang, og udgifterne hertil skal afholdes af ejerskifteforsikringen, jf. forsik-
ringsbetingelserne pkt. 3.6.2.

Endelige er der konstateret så betydelige gnaveskader på rør og installationer, at der er behov for
at få forholdene undersøgt nærmere med henblik på at kunne konstatere, hvorvidt at der er ska-
der på skjulte el- og vvs-installationer i vægge og gulve, som kan forårsage risiko for betydelig
skade i form af brandskade, vandskade mv.

Ulovlige vvs og elinstallationer:

Uberettiget afvisning af skader

[Klageren] har konstateret mange fejl og mangler ved ejendommen og på opfordring af Dansk Bo-
ligforsikring har han indhentet rapporter over el- og vvs-installationerne med henblik på at kon-
statere hvilke fejl og mangler som er dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, jf. til-
bud fra [vvs-firma 2] af 20. juni 2020 (bilag 13) samt besigtigelse af [byggekonsulent] samt erklæ-
ring af 24. november 2020 (bilag 31).

Dansk Boligforsikring har efterfølgende uberettiget afvist at give dækningstilsagn til fejl og mang-
ler, som er blevet konstateret og nævnet bedes derfor vurdere hvorledes Dansk Boligforsikring
har været berettiget i deres enkelte afvisninger.

F.s.v. angår elinstallationer henvises ligeledes til rapport af 11. november 2020 fra [elektrikerfir-
ma] (bilag 30) sammenholdt med elinstallationsrapport fra ... af 6.1.2020, hvoraf det tillige kan

konkluderes, at el-rapporten har været så mangelfuld, at også mange forhold i elinstallationsrapporten burde have været angivet med UN i elinstallationsrapporten.

Som det fremgår af konklusionen i rapport fra [byggekonsulent] burde der på grundlag af den visuelle besigtigelse af den byggesagkyndige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten være anført UN på husets installationer.

Rimelige og nødvendige tekniske undersøgelser

Der er tvist mellem [klageren] og Dansk Boligforsikring i forhold til om ejendommens forhold berettiger til, at der skal bestilles yderligere tekniske undersøgelser. [Skadebehandler 2] afviser, at ejerskifteforsikringen vil betale yderligere fejlsøgninger på ejendommen, da det er op til forsikringstager [klageren], at finde og anmelde fejlene, jf. bilag 54 og 55.

Det taler for at der skal bestilles yderligere tekniske gennemgange på ejendommen, at der fundet mange nye ulovlige fejl og mangler gemt inde i både gulve, lofter og vægge efter at ejendommens konstruktioner i forbindelse med udarbejdelse af ovenstående rapporter er blevet åbnet. Karakteren af fejlene, herunder at de spænder fra fundamentale fejl til ulovligheder og komplicerede fejl samt omfanget og at de inddragede fagfolk forventer, at der vil blive fundet yderligere ulovlige fejl og mangler ved ejendommen, såfremt ejendommens konstruktioner åbnes og installationerne gennemgås systematisk.

Der er på det foreliggende grundlag behov for en nærmere gennemgang af alle vvs- og elinstallationer på ejendommen med henblik på, at få kendskab til det totale omfang af skader på installationer, og få at sikre, at der ikke forefindes fejl og ulovlige installationer, som kan bevirke yderligere skader på ejendommen.

I denne henseende må det vurderes, at forsikringstager [klageren] har bevist/ sandsynliggjort, at der skal foretages yderligere teknisk gennemgang og at udgifterne til sådanne tekniske gennemgange skal afholdes af Dansk Boligforsikring, jf. pkt. 3.6.2 i forsikringsbetingelserne (bilag 4).

Genhusning

Det fremgår af pkt. 3.6.3 i ejerskifteforsikringens betingelser, at rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning betales af ejerskifteforsikringen i op til 12 måneder og det er en betingelse at det er dækningsberettigede forhold som gør ejendommen ubeboelig, jf. bilag 4.

Dansk Boligforsikring har uberettiget afvist genhusning af [klageren], da de afviser at ejendommen er ubeboelig.

Som dokumentation for at ejendommen er ubeboelig har [klageren] rekvireret rapporter om sundhedsfaren ved rotters tilstedeværelse. Alene forholdet vedr. rotterne, omfanget af rotternes tilstedeværelse og sundhedsrisikoen ved rotters tilstedeværelse i boliger er redegjort for af autoriseret kloakmester og autoriseret rottebekæmper ... hos [kloakfirma 1], jf. bilag 24. Det fremgår også af rapport er miljøministeriet og naturstyrelsens rapport om rotters smitterisiko, jf. bilag 25.

Skulle ovenstående forhold i sig selv ikke være tilstrækkelige til at vurdere ejendommen ubeboelig, må det pointeres at ejendommen har så mange fejl og mangler vedr. el- og vvsinstallationerne, at ejendommen er ubeboelig som følge af den nødvendige udbedring af allerede fundne fejl

Ankenævnet for Forsikring

12.

96914

og mangler samt de fejl og mangler der forventes fundet, når der udføres yderligere tekniske undersøgelser af ejendommen.

Foreløbig anslået udgift til udbedring af skaderne:

Udgift til fjernelse og bortskaffelse af hulmursisolering med rotteefterladenskaber (bilag 50) inkl. moms kr. 61.625,00

Indblæsning af mineraluld i hulmur (bilag 50) kr. 59.062,50

Tilbud fra tømrer af 13.3.2021 vedr. ophugning af gulve og retablering,

Gipsvæg, loft mv efter rotteangreb, jf. **bilag 60** kr. 392.735,00

Sanering efter rotteangreb inkl. moms jf. tilbud af 22. april d.å. (**bilag 61**) kr. 207.500,00

Genetablering af VVS installationer på ejendommen efter rotteangreb, jf. tilbud af 11.3.2021 (**bilag 62**) kr. 81.465,00

El-arbejde i forbindelse med sanering efter rotter (fjernelse af installationer mv. i de rum, som skal saneres), jf. tilbud af 23. marts 2021 (**bilag 63**) kr. 59.375,00

Foreløbig udgift til genhusning i lejemål beliggende ..., jf. **bilag 64** oktober 2020 – maj 2021 – 8 x kr. 13.000 kr. 104.000,00

Ulovlige vvs-installationer, jf. bilag 13 kr. 132.930,00

Overslag over udgift til udbedring af ulovlige el-installationer, jf. bilag 30 kr. 86.245,00

kr. 501.220,00

Tilbud fra tømrer og murerarbejder i forbindelse med lovliggørelse af el og vvs-installationer mv, jf. bilag 14 kr. 1.686.157,00

I alt foreløbig udgift

Ankenævnet for Forsikring anmodes om at træffe en afgørelse i form af kendelse ud fra de nedlagte påstande."

Selskabet har i brev af 16/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører rotter, som ifølge klager har gjort ejendommen ubeboelig og medført skader på ejendommen, hvorfor DBF skal dække udbedring af skaderne samt genhusning. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist skader som følge af rotters tilstedeværelse på

ejendommen, ligesom det ikke er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var rotter inde i huset andre steder end i spabadet.

Supplerende sagsfremstilling

Den 31. marts 2020 anmelder klager tre VVS-forhold til DBF. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**, og tilhørende VVS-rapport fremlægges som **bilag B**.

Klager anmelder undervejs i processen flere og flere forhold, som DBF løbende tager stilling til ad flere omgange. DBF har således meddelt dækning til en række forhold, ligesom flere forhold er afvist af forskellige årsager.

Som klagen er udformet, må det lægges til grund, at nærværende tvist centrerer sig om rotteproblematikken. Klager har tillige bedt nævnet om at 'vurdere hvorledes Dansk Boligforsikring har været berettiget i deres enkelte afvisninger' for så vidt angår en række el- og VVS-forhold. Det fremgår ikke, hvilke specifikke forhold der klages over, og med hvilken begrundelse. Klagers advokat opfordres derfor til at udspecificere dette, før DBF kan komme med selskabets bemærkninger hertil.

DBF besigtiger ejendommen hhv. den 14. april 2020 (VVS-konsulent), 22. september 2020 (VVS-konsulent og tømreruddannet konsulent), 6. januar 2021 (el-konsulent) og 14. januar 2021 (tømreruddannet konsulent).

Efter den første besigtigelse konstaterer klager ved en nærmere undersøgelse af spabadet, at der har været rotter under dette, hvilket har ødelagt spabadet. DBF dækker et nyt spabad.

Klager tilkendegiver først ved besigtigelsen den 22. september 2020, dvs. 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, at der skulle være rotter andre steder i huset. Det er således først fra dette tidspunkt, at forholdet vedrørende rotter tages under behandling af DBF.

På baggrund af det materiale, som klagers advokat herefter indsender til DBF i løbet af efteråret/vinteren, vælger DBF at lade ejendommen besigtige igen den 14. januar 2021 – bl.a. med henblik på at afdække, om der er skader efter rotter på ejendommen, herunder særligt i isoleringen i hulmuren. På baggrund af besigtigelsen afvises dette, da der ikke findes forhold ved isoleringen i huset, der væsentligt adskiller sig fra tilsvarende ejendomme.

I køkkenet, hvor gulvene er afmonterede, og der er åbent til den underliggende konstruktion, konstateres heller ingen skader efter rotter.

Besigtigelsesnotat af 27. januar 2021 fremlægges som **bilag C**.

DBF lægger i sit klagesvar af 26. maj 2021 op til en dialog med klager omkring rotteproblematikken. Klagers advokat vælger imidlertid at påklage sagen til Ankenævnet for Forsikring uden yderligere dialog med DBF.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers advokat anfører, at der er skader på bygningen efter massiv tilstedeværelse af rotter på ejendommen.

Klagers advokat kræver derfor, at DBF skal dække en række arbejder, herunder total udskiftning af isolering i hulmur, ophugning og reetablering af gulve, vægge og loft samt el- og VVS-arbejde i forbindelse med saneringen. Herudover kræver klager, at DBF skal betale for genhusning med tilbagevirkende kraft fra overtagelsesdagen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 14. marts 2020 var forhold ved bygningen som udgjorde en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, herunder at huset på overtagelsestidspunktet var genstand for et aktivt rotteangreb af en sådan intensitet, at husets brugbarhed eller værdi som følge heraf var nedsat nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Skader på bygningen

Klager har fremlagt en udtalelse og et tilbud fra [isoleringsfirma] (bilag 50), som på baggrund af en termografisk undersøgelse af hulumrene anbefaler en udskiftning af hulumrisoleringen grundet rottegange.

Der er tale om de oprindelige ydervægge fra husets opførelse i 1907. Den termografiske undersøgelse, som af DBF er efterprøvet ved besigtigelsen af hulumren, viser, at der er kuldebroer ved false og overliggere, hvor murværket er massivt, samt to mulige rottegange – dog kan der også være tale om sammenfald af isolering eller varmerør. Der er foretaget overflademålinger, som viser 10-12 grader ved hjørner og 14-18 grader midt på væg. Dette billede er generelt og uden udsving i målingerne. Et enkelt sted ved det store badeværelse i stueplan ses en smule mindre isolering end de øvrige steder.

Murene har et hulrum på 6-8 cm, og det er derfor ikke muligt at foretage fuld isolering af hulumren, idet der altid vil være steder, hvor isoleringen grundet de snævre forhold ikke når ind.

DBF har i forbindelse med behandlingen af et VVS-forhold dækket en afmontering af en del af gulvet i køkkenet og fundt i den forbindelse ingen tegn på tilstedeværelse af rotter under gulvet. Klager har ikke selv åbnet op til vægge, gulve eller lofter andre steder i huset.

Klagers advokat anfører, at der er konstateret omfattende skader på ejendommen, men DBF har svært ved at se, hvilke skader, som klager mener, at DBF skal dække. Det fremgår dog af klagers anslåede udgifter, at klager bl.a. kræver dækning for en total udskiftning af isolering i hulumre, gulve, indervægge og lofter.

Der ses ikke fremlagt dokumentation for, at der skulle være skader i husets vægge, gulve og lofter i form af ødelagt isolering eller omfattende ekskrementer efter rotter i isoleringen, som understøtter isoleringsvirksomhedens antagelse.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist forhold ved husets hulumre, som medfører, at isoleringsevnen er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme med hulumre fra 1907. Det forhold, at der enkelte steder er lidt mindre isolering, kan ikke føre til andet resultat – uanset om dette så måtte skyldes enkelte rottegange eller almindeligt svind, fordi isoleringen med tiden er faldet sammen/blevet komprimeret. Klager har således ikke påvist, at isoleringen i hulumrene på overtagelsestidspunktet den 14. marts 2020 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetin-

gelserne. DBF bemærker i øvrigt, at hulrummet i hulmuren konstruktionsmæssigt er afsondret fra beboelsesrummene, hvorfor indeklimaet i disse ikke vil være kemisk/biologisk påvirket af eventuelle rotteekskrementer, der måtte være i hulmuren.

DBF gør desuden gældende, at klager ikke har påvist forhold ved vægge, lofter eller gulve, som udgjorde en skade, ligesom klager ikke har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets hulmure, gulve, vægge eller lofter, som begrundes, at DBF skal dække omkostningerne til en ekstern undersøgelse af disse.

Brugbarhed/beboelse

Klager gør gældende, at huset var ubeboeligt ved overtagelsen, fordi der var rotter til stede i hele huset.

DBF bestrider ikke, at der ved overtagelsen var rotter under spabadet, hvilket selskabet også har dækket følgerne af. Rotter under en lukket spakonstruktion er imidlertid ikke noget, som påvirker husets generelle brugbarhed.

Klagers advokat anfører, at der er fanget 51 rotter i klagers ejertid. Det fremgår dog af den fremlagte dokumentation, at der er fanget i alt 21 rotter – indendørs og udendørs – over en periode på 10 måneder, jf. udskrift fra ... Kommune for perioden 26. marts 2020 til 6. januar 2021 (bilag 49). Det bemærkes i den forbindelse, at ... Kommune tilsyneladende har registreret alt aktivitet som værende indendørs på trods af, at det flere steder fremgår af bemærkningen, at der er tale om udendørs aktivitet.

DBF's besigtigelseskonsulent har, bortset fra under spabadet, alene konstateret ekskrementer fra rotter et enkelt sted i husets vaskerum. Der er ikke konstateret lugtgener eller andet, der indikerer, at rotterne har været omfattende til stede i vægge m.v. Der foreligger ingen oplysninger om, at rotterne skulle have været til stede i køkkenet eller andre steder, hvor der er risiko for direkte berøring med deres efterladenskaber.

Klager har fremlagt et brev fra [aut. rottebekæmper] dateret den 9. oktober 2021 (bilag 24) samt en rapport fra samme dateret den 3. december 2020 (bilag 34). Dokumenterne, som er udarbejdet hhv. 7 og 9 måneder efter klagers overtagelse af ejendommen, konstaterer, at der er rotter til stede i hele huset.

DBF bestrider ikke, at der har været rotter til stede i ejendommen efter klagers overtagelse. Der er imidlertid tale om en mere end 100 år gammel landejendom beliggende på landet med både skov og marker inden for en radius af 100 meter, jf. satellitfoto fremlagt som **bilag D**. Der er ikke noget usædvanligt i, at der er fanget rotter på ejendommen.

Rottebekæmpelse og sikring af huset mod rotter er som udgangspunkt ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Rottebekæmpelse varetages af kommunen, og det påhviler enhver husejer at sikre sit hus mod rotter.

DBF gør på denne baggrund gældende, at klager ikke har påvist, at bygningen på overtagelsestidspunktet var genstand for et aktivt rotteangreb af en sådan intensitet, at ejendommens brugbarhed eller værdi var nedsat nævneværdig sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af

samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Genhusning

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til genhusning med tilbagevirkende kraft fra overtagestidspunktet. Det bemærkes, at genhusning i opgørelsen over anslåede udgifter alene er medtaget for perioden oktober 2020 til maj 2021.

Ejerskifteforsikringen dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3.

Da der ikke er konstateret dækningsberettigende skader på huset relaterende til rotter (hvormed der heller ikke er et dækningsberettigende genhusningsbehov i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3), og da DBF i øvrigt ikke kan pålægges dækningsforpligtigelse efter andet grundlag, er selskabet ikke forpligtiget til at opgøre genhusningserstatning med tilbagevirkende kraft fra overtagestidspunktet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 20/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Tidspunktet for anmeldelse af skadedyr på ejendommen.

Dansk Boligforsikring afviser i sin svarskrivelse at have kendskab til skader efter rotter på ejendommen før den 22. september 2020.

Dette er ikke korrekt.

I umiddelbar forlængelse af klagers overtagelse af ejendommen konstaterer klager en række forhold på ejendommen, som er mangelfulde, og klager anmelder forholdene til Dansk Boligforsikring.

Allerede i den forbindelse konstateres det, at der er rotter på ejendommen, og klager anmelder også dette overfor Dansk Boligsikring og forholdet drøftes ligeledes telefonisk med sagsbehandler [skadebehandler 1] ved Dansk Bolig[for]sikring. Der henvises i den forbindelse til korrespondance mellem parterne samt fotos fra perioden 20-24. april 2020, jf. bilag 8-10.

Det efterfølgende forløb er ligeledes beskrevet i klage af 31. maj 2020 side 4 og 5. med dertilhørende bilag.

Dansk Boligforsikring har allerede fra starten været bekendt med, at der var rotter på ejendommen, og som det fremgår af [husforsikrings] afslag på dækning af skader efter rotter, jf. brev af 15. maj 2020 (bilag 10), så er der konstateret gnaveskader efter rotter flere steder i ejendommen. Dette brev modtager Dansk Boligsikring allerede kopi af samme dag den 15. maj 2020, jf. bilag 11.

Endvidere henvises til forbehold i tilbud af 20.6.2020 fra [vvs-firma], jf. bilag 13.

Dansk Boligforsikring har således allerede umiddelbart efter klagers overtagelse af ejendommen haft kendskab til, at der var konstateret rotter på ejendommen, og der var endda konstateret graveskader efter rotter, men på trods heraf, afvises der dækning for skader og der henvises blot til at anmelde forholdet til husforsikring / sælgers husforsikring.

Oplæg til dialog omkring skader efter rotter

Dansk Boligforsikring har på intet tidspunkt anerkendt at ville dække skader efter rotteangreb, og har heller ikke på noget tidspunkt hverken før eller efter sidste besigtigelse på ejendommen den 14. januar 2021 givet udtryk for, at de vil indgå i dialog omkring udbedring af skader efter rotteangreb.

Der er således gået næsten et år, uden at Dansk Boligforsikring på nogen måde har anerkendt, at ville dække nogen former for skader eller bekoste yderligere undersøgelse til konstatering af eventuelle skaders omfang, hvorfor der ikke ses at være grundlag for nogen yderligere dialog.

Dokumentation for skader på bygning og skadens omfang

Dansk Boligforsikring afviser, at der er dokumenteret skade på ejendommen som følge af rotter.

I den forbindelse skal jeg henvise til det indeholdende i klage af 31. maj 2021, herunder det anførte under klagers anbringender jf. klagen s. 11-13.

Brugbarhed/beboelse

Det fastholdes, at huset er ubeboeligt som følge af tidligere massiv tilstedeværelse af rotter. Der henvises til oplysninger fra ... Kommune, jf. bilag 26,27, 36, 47, 48 og 49.

Endvidere henvises til rapporter fra autoriseret kloakmester og rottebekæmper ... af henholdsvis 9. oktober 2020 (bilag 24-25) og 3. december 2020 (bilag 34).

Endelig henvises til de under sagen fremlagte fotos og referater af besigtigelser på ejendommen, hvor det med alt tydelighed fremgår, at der har været rotter overalt i ejendommen.

Henset hertil gøres det gældende, at der af klager er dokumenteret, at der gennem meget lang tid har været massiv tilstedeværelse af rotter overalt i ejendommen og der er fundet rotteekskrementer overalt i ejendommen.

Der er derfor ført bevis for, at der er betydelige sundhedsmæssige risici behæftet med ophold/ at benytte ejendommen som beboelse, hvorfor klager har krav på genhusning, indtil skaderne efter rotteangreb er udbedret, og ejendommen er rengjort og desinficeret.

El- og VVS-forhold:

Foranlediget af Dansk Boligforsikrings anmodning om udspecificering af, hvilke klagepunkter klager har omhandlende El- og VVS-forhold skal jeg fremkomme med følgende bemærkninger:

El-installationer:

Der klages over Dansk Boligforsikrings afslag på dækning af udgifter til udbedring af en række ulovlige el-installationer, som klager har konstateret på ejendommen efter overtagelse af ejendommen.

Forholdende er beskrevet i rapport af 11. november 2020 udarbejdet af [elektrikerfirma] (bilag [3]0). Dansk Boligforsikrings stillingtagen fremgår af mail af 19. januar 2021 (bilag 54).

Der klages over Dansk Boligforsikrings afslag på dækning af udgifter til udbedring af punkterne 1 – 16.

Til brug for Ankenævn for Forsikrings vurdering henvises endvidere til købsaftale med bilag jf. bilag 1-4.

VVS-installationer:

Foranlediget af de omfattende mangler og skader, som min klient kunne konstatere i umiddelbar forlængelse af overtagelsen af ejendommen, fik min klient VVS-installatør og Energivejleder [vvs-firma 2] til at gennemgå ejendommens VVS-installationer og han fremkom herefter med rapport jfr. bilag 13.

Der henvises til det indeholdende i rapporten, herunder præcisering af hvilke ulovlige VVS-installationer og samlinger, der er konstateret i de enkelte rum i ejendommen.

Dansk Boligforsikring har efterfølgende besigtiget ejendommen, herunder gennemgået de enkelte rum og Dansk Boligforsikring har ved mail af 02.11.2020 jfr. sagens bilag 29 taget stilling til dækningstilsagn for så vidt angår VVS-installationer jfr. bilag 29, side 2 – 5.

Ankenævnet bedes tage stilling til de forhold jfr. Dansk Boligforsikrings mail af 02.11.2020, hvor der er givet afslag på dækning i henhold til ejerskifteforsikringen.

Der henvises supplerende til fornyet besigtigelse og Dansk Boligforsikrings efterfølgende mail af 08.02.2021 jfr. bilag 55.

Der ses i øvrigt at være så omfattende ulovligheder ved de allerede nu konstaterede VVS-installationer, at der endvidere er grundlag for en nærmere gennemgang af ejendommens VVS-installationer med henblik på konstatering af eventuelt yderligere ulovligheder, idet der ved nærværende ses at være en formodning for, at der også ved de skjulte installationer vil være risiko for ulovligheder, som kan medføre betydelig skade på ejendommen."

Selskabet har i brev af 8/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. rotter

DBF bestrider ikke, at der umiddelbart efter den første besigtigelse konstateres skader efter rotter under spabadet. Dette fremgår også af selskabets første høringsvar.

Den korrespondance, som klagers advokat henviser til (bilag 8-10) vedrører således gnaveskaderne *under spabadet*, hvilke altså både er anerkendt og dækket af DBF.

Det er korrekt, at DBF i første omgang henviser klager til at anmelde forholdet til husforsikringen, jf. bilag 9, da denne går forud for ejerskifteforsikringens dækning. Klager anmelder herefter forholdet til sin husforsikring, som afviser dækning. Da klager den 15. maj 2020 sender husforsikrin-

gens afslag til DBF, dækker selskabet uden videre skaderne under spabadet og beder klager om at indhente et tilbud, jf. bilag 12.

Klager anmelder *ikke* yderligere rotteskader til selskabet på dette tidspunkt, ligesom der ikke til selskabet oplyses om et aktuelt problem med tilstedeværelse af rotter andre steder i huset før den 22. september 2020.

DBF bestrider altså ikke, at der var rotter under spabadet ved klagers overtagelse af ejendommen, men gør gældende, at klager ikke har påvist, at rotteforekomsten på overtagelsestidspunktet den 14. marts 2020 havde en sådan intensitet og omfang, at denne *i sig selv* udgjorde en dækningsberettigende skade, ligesom klager ikke har påvist, at rotterne har lavet dækningsberettigende skader på bygningen.

Elinstallationer

Klagers advokat har fortsat ikke redegjort for, *hvorfor* der klages over DBF's afvisninger.

Efter, at DBF modtager rapporten udarbejdet af [elektrikerfirma] (bilag [3]0), foretager selskabets el-konsulent en komplet gennemgang af de i rapporten nævnte forhold, hvilket fører til dækning af 6 forhold og afvisning af 16 forhold, jf. bilag 54.

Størstedelen af de forhold, som afvises, er anmærket i elinstallationsrapporten, og dækning afvises derfor iht. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne. Resten afvises, fordi der ikke er konstateret nogen ulovlighed eller nedsat funktion ved installationen iht. pkt. 3.3 i forsikringsbetingelserne. De nærmere begrundelser fremgår af DBF's afgørelse (bilag 54).

Da klagers advokat ikke har begrundet sin klage over afvisningerne, henviser selskabet i det hele til dækningsafslagene og de nærmere begrundelser, jf. bilag 54, og har ikke yderligere at tilføje.

VVS-installationer

Klagers advokat oplyser, igen uden nærmere begrundelse, at der klages over de afslag, som fremgår af DBF's mail af 2. november 2020 til klager (bilag 29).

DBF's VVS-konsulent har gennemgået de anmeldte forhold, og selskabet afviser herefter en del af forholdene af forskellige årsager. Afvisningerne er begrundet i dækningsafslaget (bilag 29).

Da klagers advokat ikke har oplyst, hvorfor der klages over afslagene, må selskabet i det hele henviser til afslaget, jf. bilag 29, og har ikke yderligere at tilføje.

DBF har dækket udskiftning af rør under gulvet til kobberrør, at samlinger føres op over gulvkonstruktionen, og at der udføres korrekt fald på rør til opvaskemaskinen."

Klagerens advokat har i besked af 13/9 2021 meddelt nævnet, at klageren ikke har yderligere bemærkninger. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"BBR-EJERMEDDELELSE

Bygningsarealer på salgsoptilling og i købsaftale er de arealer som er anført på BBR-ejermeddelelsen, som er udtryk for de antal godkendte kvm., der er registreret hos myndighederne. Såfremt det for køber er af afgørende betydning, hvor mange kvm. der er i bygningerne opfordres køber til selv at opmåle alle bygningerne inden underskrivelse af købsaftale. Desuden har køber accepteret at evt. bygninger som ikke fremgår af BBR-ejermeddelelsen ikke bliver fjernet eller lovliggjort af sælger.

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at BBR ikke stemmer overens med de faktiske forhold. Bl.a. omkring bad og toilet, idet bad i entre og badeværelse på 1 sal ikke er registreret (godkendt), ligesom at overdækket terrasse ikke er godkendt. Parterne er enig om at prisen er fastsat herefter."

Af notat af 31/3 2020 fra vvs'er 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Undertegnede har dags dato gennemgået de synlige vvs-installationer på adressen ..., og har konstateret følgende:

- Afløb fra køkkenvask er ikke udført korrekt, der er ikke tæt samling mellem vandlås og afløbsrør Rørføringen af afløb er tilsyneladende ført delvis i skab ved køkkenø og delvis under trægulv. Der er tydelige misfarvninger af trægulv højskab hvor gulvet også er sunket. Det anbefales at der foretages tv-inspektion (bilag 1 & 2)
- Afløb fra bruseniche i stueetage er ført til afløb uden vandlås. Der forefindes ikke gulvafløb i badeværelset. Det kan ikke konstateres om afløb fra badekar har vandlås. Det anbefales at der foretages tv-inspektion. (bilag 3)
- Afløb fra bruseniche på 1. sal er udført uden vandlås. Vandinstallationer under håndvask er udført med sort og galvaniseret fittings hvilket ikke er lovligt. Den synlige installation bære præg af ikke at være udført af fagfolk. Man kan frygte at den skjulte installation også er udført med fejl. (bilag 4)"

Af selskabets mail af 24/4 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Følgende forhold blev besigtiget:

1. Kloaklugt i køkken
2. Knust glas og manglende vandlås – brusekabine
3. Manglende gulvafløb i badeværelse i stueetage
4. Manglende vandlås i gulvafløb på badeværelse 1. sal
5. Samlinger på brugsvand under vask i badeværelse 1. sal
6. Ulovlig el under køkkensektion
7. Manglende vandlås på spabad

Forhold 1

På baggrund af besigtigelsen af køkkenet, blev der fra ejerskifteforsikringens side igangsat demontering af køkkenskab.

På baggrund af billeder fra tømreren, som har demonteret køkkenskabet kunne det konstateres, at der løber vand ud på gulvet under hjørneskabet. Det blev herefter besluttet, at der skulle foretages en TV-inspektion af afløbsinstallationerne i køkkenet.

[Kloakfirma 2] har oplyst os, at jeres afløbsinstallationer var tilstoppet men at de nu er spulet rene, hvorfor afløbsinstallationen ikke er længere er tilstoppet.

[Kloakfirma 2] oplyser også at de ikke kunne få kameraet i alle installationerne, da de ligger med 90 graders bøjninger.

Dog kunne de konstatere, at der var bagfald på afløbsinstallationen i køkkenet.

Til brug for sagens videre forløb, skal jeg bede jer indhente et tilbud på optagning af gulv fra køkkenskabe og frem til enden af køkkenøen.

...

Omkostningerne til optagning af køkkengulvet vil blive tillagt den samlede erstatningsopgørelse, idet det er nødvendigt for bl.a. udbedring af bagfald på afløbsinstallationen.

Jeres selvrisiko på 5.000 kr. vil blive fratrasket ved erstatningens udbetaling.

...

Forhold 2

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at glaslågen til brusekabinen er knust. Slangen fra brusekabinen ses ligeledes at være uden vandlås og tilsluttet gulvafløbet under brusekabinen.

Da brusekabinen ikke kan benyttes, er forholdet omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne.

Forholdet udbedres ved at den gamle brusekabinen erstattes med en ny. Da der sidder vandlås på den nye slange fra brusekabinen, vil den manglende vandlås blive udbedret i forbindelse med, at den gamle brusekabine erstattes med en ny.

Jeg skal bede jer om at indhente et udspecificeret tilbud på ovenstående udbedring og sende det ind til brug for vurdering af erstatningsopgørelsen. Jeg anbefaler ikke, at arbejdet påbegyndes før erstatningen er opgjort. Det bemærkes, at jeres selvrisiko på 5.000 kr. fratrækkes ved erstatningens udbetaling.

Forhold 3

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der i badeværelset med spabad ikke er etableret et gulvafløb i gulvet uden for bruseniche samt badekar.

Det er under pkt. 6.4 i jeres tilstandsrapport anmærket med en K3, at i *stort badeværelse mangler der gulvafløb udenfor bruseniche og badekar, da der er opkant til bruseniche. Note: Der er mulighed for overløb og risiko for vandindtrængning på underliggende konstruktion.*

Tilstandsrapporten blev udfærdiget den 7. januar 2020. I har således været gjort opmærksom på inden jeres overtagelse af ejendommen, at gulvafløbet i badeværelset var manglende.

Forhold som er anmærket i tilstandsrapporten er uden for dækning, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne. Dette skyldes, at man som potentiel køber er blevet gjort opmærksom på forholdet inden købsaftalens indgåelse og dermed har mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for købsaftalens indgåelse.

Forhold 4

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der i brusenichen på 1. sal er etableret et nicheafløb uden vandlås.

Nicheafløbet går på 110 mm afløbsrør. Der sidder en 90 graders grentee, som tilfører kloakvandet fra toilet.

Konsulenten oplyser, at nicheafløbet er ulovligt, da det er med manglende vandlås. Forholdet er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne.

Forholdet udbedres ved, at der partielt brydes op i gulvet omkring gulvafløb i bruseniche og ind til 90 graders tee. Teen skiftes til gren med 45 grader. Gulvafløb udskiftes til nyt med vandlås. Den partielle ophugning af gulvet reetableres.

Jeg skal bede jer om at indhente et udspecificeret tilbud på ovenstående udbedring og sende det ind til brug for vurdering af erstatningsopgørelsen.

Jeg anbefaler ikke, at arbejdet påbegyndes før erstatningen er opgjort. Det bemærkes, at jeres selvrisko på 5.000 kr. fratrækkes ved erstatningens udbetaling.

Forhold 5

Under vasken på 1. sal ses der at være etableret 15 mm PEX til tapstederne. Der ses at være anvendt sort og galvaniseret fittings.

Konsulenten oplyser, at det er ulovligt at anvende sorte fittings til samling på brugsvand.

Forholdet udbedres ved at de eksisterende sorte og galvaniseret fittings fjernes og erstattes med messing.

Det er konsulentens vurdering, at en udbedring af forholdet ikke vil overstige jeres selvrisko på 5.000 kr. inkl. moms, og forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

Skulle I mod forventning indhente et tilbud på udbedring af fittings som er dyrere end 5.000 kr. inkl. moms skal jeg bede jer om at sende dette til mig. Jeg anbefaler i så fald ikke at arbejdet igangsættes, før erstatningen er opgjort.

...

Forhold 7

Som oplyst pr. telefon kunne det konstateres, at der har været skadedyr i ejendommen. Det kan på billeder konstateres, at skadedyrene har gnavet i installationerne til spabadet, hvorfor dette er defekt.

Det følger af forsikringsbetingelserne pkt. 4.5, at dækningen ved ejerskifteforsikringen bortfalder, når der er tegnet dækning for samme forhold ved andet forsikringsselskab.

Som oplyst pr. telefon skal jeg derfor bede jer om at anmelde forholdet til jeres husforsikring og alternativt sælgers husforsikring.

Skulle husforsikringerne afvise at dække det anmeldte forhold, er I velkomne til at vende tilbage til mig med deres skriftlige afgørelse.

Jeg kan først herefter tage stilling til forholdet."

Ankenævnet for Forsikring

23.

96914

Af notat af 20/6 2020 fra vvs'er 2 med gennemgang af vvs-installationer rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Grundlag.
Stort kontor 1 sal.
Samlinger ikke tilgængelige
Irret og grønne pga. tidligere utæthed.
Fjerne rør. Etablering og fremføring af nye rør og tilslutninger
Samlet Pris incl moms 6.375,00 kr.

Grundlag:
Badeværelse 1.sal
Utætte samlinger. Rør og dåser ikke samler rigtigt
Ikke lovligt afløb-bagfald. Mangler vandlås
Opklodsning af rør. Mangler gulvafløb på gulv
Demontage af HV-WC-Brusearmatur og brusesæt,
Samt håndklædetørre og wc-stativ
Afløb og vand der løber ned på/til loftrum. Demonteres
Vand inst.
Etablering af ny vand inst. fra hjørne hvor faldstamme kommer op,
Ned i teknikrum, stueplan. Etablering af nye forsyningsrør til fordeler
Fremføring af rør fra eksisterende inst.
Kloak inst.
Ny installation fra eksisterende faldstamme til installation.
Genmontering af cisterner-div. fittings.
Varme instal.
Nye rør til håndklædetørre med dåser i væg
Samles i tavlerum stueplan
Fjerne øvrige varmerør der er samlet med klemme samlinger i rum,
Ændres så der ikke er skjulte samlinger
Sanitet
Genmontering
1 stk. wc og trykplade
1 stk. HV armatur
1 stk. brusearmatur og brusesæt
1 Håndklædetørre

Samlet Pris incl. moms 47.500,00 kr.

...

Grundlag.
Lille badeværelse Stueplan
Ingen samlingspunkt på vandinstallation
Pex dåser samlet med koblinger-skjult inde i vægge
Cirkulations pumpe sidder bag væg ikke tilgængelig inde i væg
Regulering af gulvvarme foregår gennem hul i væg bag wc rulle

Demontage af HV-WC-Bruse-gulvvarmepumpe
Med div. rør og fittings og wc-stativ

Vand inst.

Etablering og saling af fordelerrør på væg i tavlerum bag ved

Fremføring af nye forsyningsrør fra eksisterende

Kloak inst.

Udskiftning af kloakrør ny installation

Genmontering af wc-stativ

Varme instal.

Nye gulvvarme i gulv samt

Monter styring-ændre installation

Sanitet

Genmontering

1 stk. wc og trykplade

1 stk. HV armatur

1 stk. brusearmatur og brusesæt

Samlet pris incl. moms 42.450,00kr.

...

Grundlag.

Køkken

Demontering af køkken

Etablering af nye afløb

Opvasker står 3 meter fra vask.

Eget afløb og vandlås.

Demontering af radiator-genmontering stor radiator.

Køkken

Demontering af vask-afløb-kold-varmt vand

Afløb

Etablering af nyt afløb under køkken gulv, til køkkenvask-opvasker maskine

Vand.

Genmontering af Opvasker maskine

Genmontering af køkkenvask

Genmontering af radiator

Pris incl moms 12.480,00 kr.

...

Grundlag.

Badeværelse stueplan SPA-DAMP

SPA og Dampkabine ødelagt af rotter

Der skal forefindes gulvafløb i baderum

Toilet sidder for lavt iht. leverandørens. Anvisninger

Vandrør til håndvask er samlet ulovligt

Badeværelse med Dampkabine og SPA

Demontage af SPA

Demontage af Dampkabine

Montage af ny spa og dampkabine

Demontering af vask og armatur

Ankenævnet for Forsikring

25.

96914

Afmontering af cisterner/wc-tryk
Vand inst.
Ny kold og varmt vand til håndvask
Kloak inst.
Etablering af gulvafløb med rør og fittings
Fra eksisterende inst.
Genmontering af toilet stativ
Varme inst.
Ny etablering af gulvvarme til eksisterende inst.
Sanitet inst.
Genmontering af vask-bla. Batt. og wc med trykplade
Genmontering af ny Spa og dampkabine (leveres ikke)

Pris incl. moms 30.500,00 kr.

Ikke indregnet i Tilbud:
Ophugning og optagning af gulve og de konstruktions fejl
Samt rotte ødelæggelser og ulovlige installations rør der måtte fremkomme ved åbning af gulve og vægge samt det der ikke er beskrevet i tilbud"

Af notat af 9/10 2020 fra en autoriseret rottebekæmper rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Ejerne af ejendommen kontakter mig, da de har vedvarende problemer med rotter.

De overtager ejendommen d. 15. marts 2020, ved indflytningen opdager de at der er rotter INDE og ude i ejendommen. De har kontaktet til ... kommunes rottebekæmpelse, og de er på ejendommen minimum 1 gang ugentligt, siden indflytningen.

Jeg har været på ejendommen d. 25. september for gennemgang af rotteplage sammen med ejeren. Derefter har jeg været der igen for at gennemgå kloakken d. 2. oktober 2020.

Ved gennemgangen d. 2. oktober, er der 2 fra ... kommunens rottebekæmpelse, vi undersøger ejendommen sammen, og er enig i punkterne i denne skrivelse.

- Ejendommen har en tidligere historik omkring rotter, og skader fra dem. Jeg medsender LOG, fra ... kommune. De har dog haft en aftale med [skadedyrsfirma], som ikke har opdateret loggen tilstrækkeligt.

Vi gennemgår ejendommen, indenfor og der flere udfordringer med ejendommen.

Gennemgang af køkkenet:

- Køkkenelementerne er nedtaget, samt er noget af træ/parket gulvet taget op, der er ligger strøer og der er et betongulv der er hult under dette.

Her er tydelige spor af der er rotter, under gulvene og der er tydelige tegn på at de kommer fra væggene, ud mod gårdspladsen, der er hul i soklen på indvendig side og direkte ind i hulmuren.

...

Anbefaling for køkkenet, er at alle gulvene bliver taget ud og der efterfølgende laves undersøgelse for om der er flere steder hvor rotterne har adgang til arealerne UNDER køkkengulvet. Der skal

ses efter om der er huller i bærende sokkel mellem rummene, da rotterne kan vandre denne vej rundt under gulvet.

Derefter skal ALLE huller lukkes, og gulvet skal opbygges efter gældende lovgivning.

- Alt skal rengøres, da rotte urin og ekskrementer kan fremkalde sygdom – (Weils syge) Der medsendes bilag for Rotters smitterisiko.

Gennemgang af stue:

- Her kan konstateres at rotterne ligeledes kommer lever under gulvet og i væggene, ... kommunens rottebekæmpere er på sagen og har været det igennem længere tid.

De har opsat et vildt kamera, for at spore aktiviteten i stuen.

Der er aktivitet i stuen og der er fanget rotter, de kommer op af et mindre hul i gulvet, i hjørnet ved nedføring fra radiator. Ældre træplanker.

...

Anbefaling er den samme som i køkkenet, gulvet skal op og der skal ses efter om der er hul i soklen eller om rotterne kommer igennem rumopbygningen mellem hvert rum, her tænker jeg på om der er huller i bærende dele under gulv til forsyninger til varme, vand etc.

...

- Alt skal rengøres, da rotte urin og ekskrementer kan fremkalde sygdom – (Weils syge) Der medsendes bilag for Rotters smitterisiko.

Gennemgang af badeværelse med spa:

Da jeg var på adressen i september, var der stadig spa og dampbad 1 badeværelset.

Da jeg kom igen d. 2. oktober, var spabad og dampbad taget ud.

Der er bag begge dele bidt og spist i PVC ledninger og der var store mængder rotteekskrementer.

- Anbefaling er at HELE badeværelset skal ud og at gulvet skal op.
- Alt skal rengøres, da rotte urin og ekskrementer kan fremkalde sygdom – (Weils syge) Der medsendes bilag for Rotters smitterisiko

Generel anbefaling for alle gulve i underetagen af ejendommen:

Alle gulvene skal brækkes op og der skal ses efter om der er huller, adgang udefra ind i soklen/hulmuren, samt skal alle bærende sokler ses efter om der er hul /gennemføringer til vand/radiatorer eller lign.

Det er tydeligt at rotterne bor i væggene, både i stueetagen og på 1 sal, samt i etageadskillelsen.

Genhusning af familien:

Familien består af 2 voksne, ... børn og [husdyr].

Familien skal genhuses NU, da der er stor risiko for at familien bliver syge af rottens efterladenskaber, enten via berøring eller ved indånding af mikroorganismer i luften.

Overordnet kan jeg **ikke** forstå at familien ikke er genhuset, da der er rotter i ejendommen i de mængder der er, da jeg var der d. 2. oktober er der fanget 25 rotter i fælder!!

Når jeg som både kloakmester, og aut. rotte bekæmper ser hvad familien bor i, så forstår jeg ikke at familien ikke er blevet genhuset.

Familien skal genhuses HURTIGST MULIGT

Køkkenvognen eller skurvognen der er sat på adressen, kan på ingen måde dække familiens behov, der er 4 sove plader til [flere] mennesker og meget trangt med plads.

Vi går vinteren i møde og der er derfor et behov for at de bliver genhuset hurtigst muligt.

Jeg indsætter tekst fra rotters smitterisiko, fra Miljøministeriet, Naturstyrelsen

Rotters kontakt med mennesker

Vi mennesker kommer som hovedregel kun indirekte i kontakt med rotter via deres efterladenskaber som ekskrementer, urin og belægninger (se nedenfor)

Direkte kontakt mellem mennesker og rotter er forholdsvis sjældne. Rotter er sky og angriber normalt ikke mennesker. Den direkte kontakt kan dog opstå, hvor rotter er kommet ind i en bolig og har forvildet sig op i f.eks. et toilet, i en seng eller i en affaldssæk.

Den indirekte kontakt er imidlertid ligeså farlig som den direkte kontakt, og derfor er forholdsreglerne i begge tilfælde lige vigtige.

Rotter kan bære på og udskille mikroorganismer, der kan smitte mennesker.

De vigtigste kilder til smitte er:

- Indtagelse af fødevarer som rotter har inficeret
- Indånding af mikroorganismer
- Kontakt med rotters urin eller ekskrementer
- Kontakt med genstande hvor rotter har opholdt sig
- Kontakt med levende eller døde rotter f.eks. ved bid eller ved berøring"

Af selskabets mail af 2/11 2020 til klagerens første advokat vedrørende vvs-installationer fremgår bl.a.:

"Ved seneste besøg på ejendommen er nedenstående forhold blevet besigtiget;

Gulvvarmeslanger til badeværelse stueplan

Ved besigtigelsen anvises gulvvarmeslanger til badeværelse. Gulvvarmeslangerne er udført i lovligt materiale, og der er ikke oplysninger om nedsat funktion. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. betingelserne pkt. 3.2.

Væghængt toilet stueplan

Konsulenten oplyser, at toilettet i stueplan er monteret i en højde af ca. 36 cm. Dette er ikke en ulovlig vvs-installation, og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning jf. betingelserne pkt. 3.2. Det forhold, at toilettet er monteret lavere, kan eventuelt skyldes at gulvvarme er ilagt efterfølgende, hvorfor gulvhøjden er øget. Dette medfører ikke, at der er tale om nedsat funktion af toilettet, jf. betingelserne pkt. 3.2.

I øvrigt vil forholdet **ikke** udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelserne pkt. 3.1. Det kan naturligvis være et irritationsmoment, hvis toilettet ønskes at sidde højere. Dette medfører dog ikke, at toilettet ikke kan anvendes. Der er derfor ikke tale om et forhold som medfører at bygningens brugbarhed er væsentligt nedsat, jf. betingelserne pkt. 3.1. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Køkken

...

VVS-installationer

Der er, jf. ovenstående, opgjort erstatning vedrørende de/gen montering af køkkengulv/køkken-ø. Ved seneste besigtigelse den 28. september 2020, var køkkengulvet brudt op, hvorfor WS-installationer og gulvkonstruktion kunne besigtiges.

Det kunne konstateres, at der er bagfald på rør som har været monteret til opvaskemaskine (Dette er også tidligere konstateret i forbindelse med TV-inspektion foretaget af [kloakfirma 2]).

Forholdet kan dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 3.2.

Endvidere konstateres det, at der er samlinger skjult under gulvet. Samlinger mellem forskellige typer rør, samt samlinger ved haner mv. på brugsvandsrør skal være tilgængelige for inspektion. Da disse er placeret under gulvkonstruktionen, har inspektion ikke været muligt. Forholdet er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 3.2.

De fundne forhold i køkkenet udbedres ved følgende:

Rør i gulvet, hvor der er samlinger ved haner, samt overgang fra forskellige typer rørmateriale, skal skiftes, således at der føres kobberrør som loddes sammen. Haner mv. monteres herefter således at disse, efter montering af gulv, er tilgængelige for inspektion. Dette kan være i køkkenøen i skab under håndvask. Lodninger på kobberrør må fortsat gerne findes under gulvkonstruktionen. Endvidere skal der udføres korrekt fald på rør til opvaskemaskine. Dette vil kræve en ny installation.

Derfor kan ejerskifteforsikringen tilbyde dækning til:

Udskiftning af rør til kobberrør som loddes. Samlinger(haner) føres op over gulvkonstruktion, korrekt fald udføres på rør til opvaskemaskine.

Til brug for opgørelse af erstatning bedes din klient [klageren], indhente et tilbud på ovenstående arbejde.

Tilbuddet kan indsendes til mig via ...

I bedes vente med at igangsætte arbejdet, til erstatningen er opgjort.

Jeg gør opmærksom på, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kr., som fratrækkes ved erstatningens udbetaling. Til din orientering kan jeg oplyse, at de-/genmontering af køkkengulv henføres til det samme forhold, og at der derfor fratrækkes en samlet selvrisiko vedrørende dette.

Samlinger til radiatorer bag rørkasse på værelse 1. sal.

Ved den grå radiator på 1. sal ses at være ført rør som føres ind til værelset ved siden af, hvor der er monteret en radiator af nyere dato. Til denne nye rørene imidlertid udført i 15 mm. Pex. Rørene er ført i en kasse langs gulvet.

Det er konsulentens vurdering, at samlingerne mellem de to rørtyper findes i rørkassen som er monteret på gulvet i værelset med den nyere radiator. For så vidt angår rørføring til badeværelser, kan det ses at der i loftet i badeværelseskælderen og i gangen ved siden af badeværelset er rørkasser, hvor det formodes, at der er samlinger. Som anført ovenfor, må samlinger mellem forskellige rørtyper, ikke være skjult bag faste bygningskonstruktioner, da der skal være inspektionsadgang.

Det forhold, at der er monteret rørkasser, hvis eneste formål er at skjule rørene og samlingerne (kosmetisk), er ikke ulovligt og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. betingelserne pkt. 3.2. I øvrigt vil den løsning ejerskifteforsikringen ville kunne tilbyde være at fjerne kassen langs gulvet, således at rørene herefter er synlige. Dette vil ikke overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. jf. betingelserne pkt. 3.4.

Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Samlinger til radiatorer på loftrum/disponible rum

Konsulenten oplyser, at der på baggrund af installationernes udførsel fra radiatorer i loftrummen og indtil badeværelset, er en formodning om at der kan være skjulte samlinger på rør bag ved vægge/i skunk som løber til de pågældende radiatorer. Da der ikke er krav om varme i loftrum som disse, da disse ikke er beboelsesrum, vil udbedringen bestå i, at varmerørene som løber til de disponible rum afproppes ved 'hovedrør', således at der ikke længere er varmerør i brug som løber til disponible rum, som ikke er godkendt til beboelse. De to værelser som er godkendt til beboelse, skal naturligvis fortsat bibeholde deres varmeinstallation.

Ejerskifteforsikringen vil derfor gerne tilbyde at dække rimelige og nødvendige omkostninger til denne undersøgelse af hvor afpropningen kan foretages, og herefter dække afpropning af rørene. – herunder montering af en besigtigelsesslem i skunkvæg, hvor det formodes at samlingerne befinder sig.

Til brug for erstatningsopgørelse, skal jeg derfor bede om fremsendelse af et udspecificeret tilbud på undersøgelse af, hvor afpropningen kan foretages, samt efterfølgende afpropning af rør. I bedes vente med at igangsætte arbejdet, til erstatningen er opgjort. Ved erstatningens udbetaling, vil der ske fradrag af selvriskoen på 5.000 kr.

Badeværelse 1. sal:

Gulvafløb og nicheafløb

På badeværelset på første sal, ses der at der **ikke** er etableret et gulvafløb.

I nicheafløbet på 1. sal er der ikke etableret en vandlås.

Det fremgår af købsaftalens pkt. 11, at køber har været bekendt med, at sælger har fået udført bad i entre samt badeværelset på 1. sal uden godkendelse, ligesom køberen har accepteret at prisen på ejendommen afspejler dette forhold.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som køber har været bekendt med eller drøftet med sælger inden handlens indgåelse.

Det er op til forsikringstager at godtgøre, at han ikke har været bekendt med/drøftet forholdene med sælger inden handlens indgåelse, jf. forsikringsaftalelovens § 22.

Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde dækning til de konstaterede forhold på badeværelset på 1. sal.

Utæthed under skab, 1. sal

Konsulenten oplyser, at der ved seneste besigtigelse ses at være en utæthed under et skab i badeværelset på 1. sal. Denne utæthed var ikke tilstede ved første besigtigelse. Der er derfor ikke tale om et forhold som omfattes af ejerskifteforsikringens dækning, jf. betingelserne pkt. 3.5, ligesom jeg må henvise til ovenfor beskrevne.

Det kan ses at rørmaterialet som er anvendt her, er ulovligt til denne type installationer, Men jf. ovenstående vedr. oplysningerne i købsaftalen. I øvrigt vil forholdet ikke overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr., betingelserne pkt. 3.4.

I kan eventuelt forsøge at henvende jer til husforsikringen vedrørende utætheden/eventuelle følgeskader.

...

Tidligere opgjorte erstatninger:

Til jeres orientering, er der tidligere opgjort erstatning til spabad og dampbad. Der er endvidere opgjort en erstatning for de-/genmontering af køkken i forbindelse med undersøgelser. *Der afventes faktura til brug for udbetalingen af de opgjorte erstatningsbeløb.*

Slutteligt vil jeg bemærke, at forsikringstager, jf. den indtegnede police, har selvrisiko på maksimalt 20.000 kr. i forsikringens løbetid. Der kan derfor maksimalt fratrækkes 4 gange selvrisiko af 5.000 kr. (4 dækningsberettigede forhold), som jf. ovenstående nu er opnået."

Af notat af 13/11 2020 med gennemgang af el-installationsrapporten rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Priser angiver er inkl. moms.

...

1-sal Gang

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?

K1 – Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Der mangler lampeudtag på dåse ved trappe.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Ved lampe påsat loft, er der ført til ledning gennem loft og der er ingen synlig dåse eller udtag. Muligvis skjulte samlinger. Disse er ikke en del af stikprøverne taget i forbindelse med gennemgangen til elinstallationsrapporten.

Foto 4

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Lampeudtag monteres i dåse på væg ved trappe.

275,00

Der etableres dåse og lampudtag ved loft.

1.200,00

...

1-sal Badeværelse

Kommentar i elinstallationsrapport:

Ankenævnet for Forsikring

31.

96914

Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?

K1 – Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Der mangler kabelafkastninger i isæt forfra dåser bagved stikkontakter.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Ingen kommentarer.

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Dåser udskiftes. 475,00

1-sal 230 V spots i badeværelse

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt jf. fabrikantanvisning?

K2 -Armaturer er ikke anvendt korrekt jf. fabrikantens anvisninger.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Er ledningssamlinger foretaget korrekt?

Ledningssamlinger er ikke aflastet for træk og vrid. Kabel er samlet med Fotos Foto 5
tilledning til armatur. Samling er lavet i løs membrandåse uden aflastninger.
Dette er ikke kommenteret i rapporten. **Mulighed for regres.**

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Indbygningsslamper udskiftes 4.200,00

...

1-sal Værelse tv. mod haven

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?

UN – Ikke muligt at kontrollere samling grundet lille hul i loftbeklædning.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Ved lampe påsat loft, er der ført til ledning gennem loft og der er ingen synlig Foto 7
dåse eller udtag. Muligvis skjulte samlinger.

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Der etableres et lampeudtag og mulig skjult samling findes fra loftrum og 1.200,00
samlinger flyttes til nyt lampested.

...

1-sal Værelse v. badeværelse

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er der det krævede antal 220 I 250 V stikkontakter?

K1 – Der mangler en stikkontakt

Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?

K1 – Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Der mangler kabelafkastninger i forfra dåse bagved afbryder/ stikkontakt.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?

Dette er der sagt 'ikke relevant' til i elinstallationsrapporten. Der er dog umiddelbart ingen udtag. Men der er afbryder, så der kan være skjulte samlinger.

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Der etableres et lampeudtag og mulig skjult samling findes fra loftrum og samlinger flyttes til nyt lampested.	1.450,00
Dåse udskiftes og der etableres en stikkontakt	850,00

1-sal Loftrum

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?

K1 – Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Der mangler korrekt fastgørelse af kabler og dåse.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Ingen kommentarer.

...

1-sal Disponibelt rum ved værelse (ikke medtaget i eleftersynet)

Kommentar i elinstallationsrapport:

Ikke oprettet

Kommentar [elektrikerfirma]

Der er umiddelbart ingen synlige udtag. Dog løse kabler. Et spændingsløst kabel ligger løst på gulv. Det er ikke afsluttet i dåse.

Stueetage – Eltavlen

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er tavlen opmærket korrekt?

K1 – Der mangler mærkning om max. Sikringsstørrelse.

Er der det krævede antal lysgrupper?

K2 – Der mangler flere lysgrupper.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Der er mange kabeltilslutninger i klemmer på automatsikringerne. Foto 8

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Opmærkning	
Indbygning af flere lys-grupper samt etablering af klemmer til kabeltilslutninger.	1.400,00

...

Stueetage – Entre

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?

K1 – Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Der mangler dåse. på samling ved badeværelsesdør.

Ankenævnet for Forsikring

33.

96914

Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?

UN – Ikke muligt at kontrollere grundet for lille hul i nyere loftbeklædning.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Ved lampe påsat loft, er der ført til ledning gennem loft og der er ingen synlig dåse eller udtag. Muligvis skjulte samlinger.

Foto 11

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Dåse på kabel i loft ved dør til bad.

375,00

Der etableres et lampeudtag og mulig skjult samling findes og samlinger flyttes til nyt lampested. Det er meget sandsynligt, at der skal laves et større reparationsarbejde på loft efter lovliggørelsen. Dette er ikke medregnet i prisen.

2.600,00

...

Stueetage – Gang

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?

K1 – Lampeudtag mangler faste klemmer.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Ingen kommentarer.

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Isætte lampeudtag.

620,00

Stueetage – Depotrum med eltavle

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?

K1 – Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Der mangler fastgørelse af kabler og dåser. Der mangler fastgørelse af afbryder.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Ingen kommentarer.

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Fastgørelse af kabler og dåser.

1.850,00

...

Stueetage – Sauna

Kommentar i elinstallationsrapport:

Ingen bemærkninger

Kommentar [elektrikerfirma]:

Er installationen og brugsgenstande korrekt placeret?

Kabel ved lampe samt kabel og dåse ved saunaovn har ikke tilstrækkelig varmebestandighed iht. krav ved saunaum. Der er ikke taget stikprøver i sauna. Dåse og tilgangskabel ved saunaovn er synlig. **Mulighed regres**

Foto 15

Foto 16

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Ankenævnet for Forsikring

34.

96914

Udskifte dele af kabler samt dåse.

2.450,00

...

Stueetage – Stue tv.

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er der det krævede antal 220 I 250 V stikkontakter?

K2 – Der mangler flere stikkontakter

Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?

K1 – Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Der mangler dæksler på lampeudtagene.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Ingen kommentarer.

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Etablering af ekstra stikkontakter samt dæksel på lampested.

3.450,00

...

Stueetage – Stue mf.

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?

K2 – Der mangler virksom beskyttelsesleder i flere stikkontakter og tilslutningssteder.

Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?

Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Der mangler fastgørelse af stikkontakter.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Der er anvendt Schuko installationsmateriel. Grundet manglende information om tidspunkt for, hvornår stikkontakter og afbrydere blev udskiftet/etableret, er det ukendt om disse udtag var lovlige da de blev monteret.

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Etablering af jord.

4.200,00

...

Stueetage – Stue th.

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er der det krævede antal 220 / 250 V stikkontakter?

K2 – Der mangler flere stikkontakter

Er der virksom beskyttelsesleder i stikkontakter og andre tilslutningssteder?

K2 – Der mangler virksom beskyttelsesleder i flere stikkontakter og tilslutningssteder

Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?

K1 – Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse

Ankenævnet for Forsikring

35.

96914

Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?

K1 – Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Der mangler dæksler på lampeudtagene.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Der er anvendt Schuko installationsmateriel. Grundet manglende information om tidspunkt for, hvornår stikkontakter og afbrydere blev udskiftet/etableret, er det ukendt om disse udtag var lovlige da de blev monteret.

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Ekstra stikkontakter.	3.700,00
Etablering af Jord.	4.200,00
Dæksel på lampeudtag.	100,00
Kabler føres korrekt i dåser.	2.200,00

...

Stueetage – Værelse ved gang

Kommentar i elinstallationsrapport:

Ingen bemærkninger.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?

Mangler faste klemmer og kabler kommer forkert ind i dåse
Disse er ikke en del af stikprøverne taget i forbindelse med gennemgangen til elinstallationsrapporten. Dåse i loft er dog synlig, og burde være nævnt.

Foto 18

Mulighed for regres.

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Kabler føres korrekt i dåse og der isættes lampeudtag.	1.200,00
--	----------

Stueetage – 130 V spots i badeværelser, køkken og gang

Kommentar i elinstallationsrapport:

Er ledningssamlinger foretaget korrekt?

K2 – Samlinger er ikke foretaget i egnet materiel eller kapsling. Dåser bagved lamper mangler fastgørelse.

Kommentar [elektrikerfirma]:

Ingen kommentarer

Forslag til udbedring af fejl samt pris:

Udskiftning af indbygningsslamper, som kan sløjfe 70 Grader kabel.	26.250,00
--	-----------

...

Generelt

Kommentar i elinstallationsrapport:

...

Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag?

K1 – Der var flere dåser, rosetter eller lampeudtag der manglede låg."

Af notat af 3/12 2020 fra en autoriseret rottebekæmper rekvireret af klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg er blevet bedt om at redegøre for hvor rotterne kommer ind i bygningen samt om de er i mere end stueetagen i ejendommen ...

...

Jeg har indsat en tegning på ejendommen, og der er placeret en blå pile, hvor rotterne kommer ind i ejendommen.

Der er lavet en stor terrasse rundt om ejendommen.

På gavlen hvor pilene er placeret er der træbeklædning på væggen som er sat på, på sådan en måde at man ikke kan fjerne terrassebrædderne uden at nedtage træbeklædningen på væggen først.

Rotterne kommer ind af væggen, evt. en manglende udluftningsrist i sokkel.

Rotterne kommer ligeledes ind ved vaskerummet.

Rotterne kommer ind i stueetagen som det er beskrevet i rapporten d. 9. oktober 2020. De løber i væggene og op på 1 sal og op i loftrummet, hvor der er ekskrementer efter dem.

Jeg har været på ejendommen flere gange efterhånden, og det kan tydelig ses i bl.a. badeværelset at der er rotter der er/bor i væggene, da de piller isoleringen ud af væggene.

...

Alle billeder på foregående side er fra 5. november 2020.

Dette badeværelse ligger i stueetagen op af en ydermur der støder ud til vaskerummet.

...

Der er ingen tvivl om at der er i alle væggene i ejendommen.

I køkkenet er der hul imellem yder og indervæg, og derfor kommer rotterne rundt i ejendommens vægge.

De er over alt, på tæppe, og i møblerne, de kommer alle steder.

- Se under det grå rør, der ligger et kuld unger! Dette er i køkkenet.

...

Afmonteret kogeplade fyldt med rottespor"

Af kommunens brev af 11/12 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"... Kommune modtager den 26. marts 2020 en anmeldelse om rotter indendørs på jeres ejendom ... Kommunens rottebekæmper, opsætter den 27. marts 2020, 6 stk. smækfælder. Fælderne tilses igen den 3. april 2020. Rotterne har sat spor i vaskerummet og der er gnavet i rørisoleringen. Endvidere er der adgang til hulmuren. Bekæmperen noterer og orienterer jer om, at han vurderer at rotterne kommer ind via sokkel eller facadebeklædning ved terrassen.

Endvidere blev der ved tilsynet vurderet at der kunne være problemer med ejendommens kloakering. Det er sidenhen blevet undersøgt af jeres kloakmester.

Historik

Ejendommen har tidligere haft rottetilhold, hhv. i 2008, 2012, 2014 og sidst i 2018. I 2018 viser kommunens anmeldesystem at rotterne ligeledes var i beboelsen. Anmelderen skriver dengang i anmeldelsen, at han mener rotterne er under huset. ... Kommune havde i 2018 eksternt bekæmpelsesfirma på og hvorvidt adgangen dengang skyldes manglende rottesikring af huset eller om huset efterfølgende er rottesikret er kommunen ikke bekendt med, idet det ikke er anført i vores anmeldesystem.

... Kommunes vurdering

... Kommune vurderer, at vi ikke kan foretage en effektiv rottebekæmpelse, såfremt ejendommen ikke rottesikres. ... Kommune vurderer, at opgaven med rottesikring ikke er uproportional med miljøgevinsten.

Hvad skal der ske nu?

Rotter er smittebærere af en lang række sygdomme, nogle kan være farlige for mennesker. Konstateres det at der mangler rottesikring er det derfor vigtigt at foretage udbedringerne hurtigst muligt, ikke alene af hensyn til jer selv, men også af hensyn til den samlede effekt af rottebekæmpelsen.

I skal derfor, hurtigst muligt have rottesikret jeres ejendom. Det skal ske ved at sikre sokkel og [facade] beklædning og andre steder hvor rotterne kan have adgang.

Udgiften skal afholdes af ejendommens ejer. Det anbefales derfor, at I kontakter jeres forsikrings-selskab, inden arbejdet sættes i gang.

Det videre forløb

Indtil undersøgelsen er foretaget, vil ejendommen jævnligt blive besøgt for eftersyn og fortsat bekæmpelse af eventuelle rottetilhold.

For at vi kan vurdere, hvad der videre skal ske, er det vigtigt, at I senest den 6. januar 2020 informerer os om, hvornår I får igangsat en udbedring, ...

Næste håndhævelsesskridt.

... Kommune gør opmærksom på at overholdes ovennævnte frist for tilbagemelding ikke vil kommunen meddele et varsel om påbud. I vil kunne udtale jer og komme med kommentarer til varslene, hvorefter der meddeles et påbud om rottesikring."

Af notat af 11/1 2021 fra termografering af ydermur rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"... mødet tirsdag den 5. jan

Hermed en skrivelse af hvad jeg kunne konstatere ved min gennemgang med Thermo kamera. (vedhæftede billeder)

Der er ingen tvivl om at der har været skadedyr massivt til stede igennem en længere periode jeg vil vurdere flere år, man kan tydeligt se at det ikke er alm. sammenfald i isoleringen, da man kan se 'gange' i isoleringen.

Jeg har ikke i min tid som isolatør ikke set hulmursisolering så ødelagt som i dit hus.

For at udbedre dette bliver vi nødt til at tømme væggene for ødelagt isolering og rotteefterladenskaber, vi vil skulle have sten ud ca. pr. m2 for at udsuge og komprimere nyt isoleringsmateriale i væggene. (prisen er uden maling af facaderne)

Prisen for tømning af hulmur gl. isolering og rotte efterladenskaber vil 49.300 kr.+ moms

Prisen for indblæsning af mineraluld i væggene vil være 47.250 kr. + moms"

Af mødereferat fra besigtigelse på ejendommen den 14/1 2021 udarbejdet af klagerens advokat fremgår bl.a.:

"På mødet blev ejendommen besigtiget og [kommunal rottefænger] og ejer af ejendommen [klageren] foreviste de tidligere konstaterede adgangsveje for rotterne samt at der var foretaget lukning heraf.

Det blev dels konstateret, at der tidligere har været adgangsvej via hul ved væg til vaskerum og derfra via spær-konstruktion fra vaskerum til hulmur.

Ventilationsristene omkring fundamentet på ydersiden blev gennemgået, der hvor de var visuelt tilgængelige. Det blev konstateret at der var tilmurede sokkeludluftninger på hele bygningens nordside, hvilket bør genoprettes, hvis der efter nærværende skade genetableres gulvkonstruktion med træ, idet der vil være behov for udluftning ved sokkel, for at undgå skader. I den situation bedes ejerskifteforsikringen tage stilling til evt. dækning.

Indvendig i ejendommen blev der konstateret omfattende spor efter rotter.

Der blev konstateret omfattende spor efter rotter ved fundamentet i køkken, i badeværelse i stueplan, samt i de to stuer. Der har løbende været fanget i alt 51 rotter i huset.

Der blev ligeledes konstateret spor efter rotteafføring i etageadskillelsen mellem stueetage og første sal, hvor der tillige blev konstateret gange lavet af rotter i isoleringen.

Rottefængereren vurderer, at der på det foreliggende, og da der de seneste 3-4 uger ikke var fanget rotter i fælderne og henset til de aktuelle vejrforhold, talte for, at der nu aktuelt var sikret for yderligere rotteindgang.

Rottefængereren vil dog anbefale, at den udvendige beklædning på vaskehuset afmonteres, således at der kan foretages besigtigelse og evt. konstateres hvorvidt der mod forventning skulle være yderligere huller og dermed yderligere indgangsveje for rotter.

Herefter blev skaderne på ejendommen gennemgået.

Ejerskifteforsikringen bedes tage stilling til, hvorvidt de påviste skader på bygningen vurderes at være som følge af rotteangrebene samt tillige hvilke evt. yderligere tiltag til konstatering af skaderne, der bør iværksættes.

Der bedes specifikt tages stilling til følgende:

Skade i form af hel eller delvis ødelæggelse af isolering i hulmur overalt på ejendommen:

Ejer af ejendommen har fået udført en termografering af ejendommen fra ydersiden som vedlægges, hvorved der kan konstateres områder / gange i isoleringen overalt på ejendommen. På fotos ses områder, som kan tyde på, at der har været rotte gange overalt i ejendommen. [Besigtigelseskonsulent] filmede ligeledes med mobil og kamera varmemålinger på inderside og yderside af ejendommen.

Skade på isolering under gulv i huset og evt. i etageadskillelse:

Ejerskifteforsikringen opfordres til at fremkomme med stillingtagen til, hvorvidt der på det foreliggende grundlag kan konstateres skader på gulvet og i isoleringen under gulvet, herunder gulvet i køkken og hvorvidt der er behov for yderligere iværksættelse af undersøgelse med henblik på yderligere undersøgelser af fundament og undergulv, idet isoleringen i gulvet under køkkenet har været angrebet af rotter jfr. billeder.

På mødet blev det oplyst, at opvaskemaskinen i køkkenet havde direkte afløb ned i tidligere kælder uden afløb til kloak, hvorfor det må formodes, at være betydelig fugt i kælder / isoleringen i kælder.

Sundhedsfarlig ejendom uden egnethed til beboelse:

Ved gennemgang af ejendommen, og som det fremgår af sagens oplysninger i øvrigt, herunder tidligere fotos og oplysninger om omfanget af de fangede rotter, 51 stk., kan det konstateres at være så mange efterladenskaber fra rotterne i hele boligen, at dette udgør en sundhedsfare og ejendommen derfor aktuelt er uegnet til beboelse.

Ejerskifteforsikringen opfordres således til at fremkomme med stillingtagen til, hvorvidt ejendommen må anses at være sundhedsfarlig, og dermed uegnet til beboelse på grund af de omfattende rotters tilstedeværelse i ejendommen.

Ligeledes opfordres ejerskifteforsikringen til at fremkomme med forslag til udbedring af skaderne, herunder hvorledes ejendommen kan reetableres, rengøres og desinficeres, herunder særligt i forhold til, at det er konstateret, at rotterne ses at have været overalt i ejendommen, såvel i vægge, etageadskillelse mv.

Særligt anmodes ejerskifteforsikringen om at tage stilling til, om gulve skal tages op, væggene og etageadskillelsen blotlægges, således at isoleringsmaterialet kan fjernes, idet det må antages, at der gennem flere år har været rotter i isolering, vægge mv. Der henvises særligt til rapporter af 09.10.2020 og 03.12.2020 fra aut. Kloakmester og aut. Rottebekæmper ..., lograpporter fra ... kommune og vedlagte pjece vedrørende Rotters Smitterisiko fra Miljøministeriet.

...

Skade på El og VVS-installationer:

Der er tidligere i forbindelse med [besigtigelseskonsulents] gennemgang af ejendommen konstateret skader på el- og VVS-installationer, herudover er der gennemgået ulovlige VVS-installationer i alle renoverede rum.

Der er generelt fundet mange fejl i de synlige VVS-installationer, hvorfor dette giver anledning til nærmere undersøgelse af alle installationer i hele krybekælderen. Ejerskifteforsikring opfordres til at anerkende, at der på baggrund af de konstaterede fejl ved synlige installationer, er så overhængende risiko for, at også de installationer, som ikke er synlige, er behæftet med fejl i et omfang, der kan udgøre en betydelig risiko for skade på ejendommen.

Der blev ligeledes konstateret skade på elektriske installationer på loftet over 1. sal.

Udgør de ulovlige el-installationer en egentlig brandfare?"

Af selskabets besigtigelsesnotat fra mødet den 14/1 2020 på ejendommen fremgår bl.a.:

"1. Isolering i hulmur

Det er særligt ydermuren mod haven sagen drejer sig om (foto 44)

Konstruktion/opbygning:

Det er den oprindelige ydervæg fra 1907, som er en ca. 30 cm tyk væg med en hulmur på 6-8cm med mulighed for faste bindere

Beskrivelse:

Ved termografisk gennemgang af ydervæggen kan der ses kuldebroer ved false og overligger. Der ses 2 mulige gange mellem de 2 vinduer på 1. sal – dog kan der være tale om sammenfald af isolering eller varmerør. Der bliver forsøgt målt med en overflade måler også, hvor den viser det samme, 10-12 grader i hjørnerne og 14-18 grader midt på væggen.

På foto 9768 og 5122 og 6485 ser det ud som om der er isolering i, da området midt på væggen er mørkere.

På foto 5976 som er ved det store badeværelse og i den ende man mener at rotterne er kommet ind, kunne det godt se ud til der mangler lidt isolering

Konklusion:

Det er et forhold, som skal vurderes på isoleringsevnen, og umiddelbart er det svært at vurdere, men der er tale om en ydervæg med et hulrum på 6-8 cm, hvor isoleringsevnen aldrig vil være så stor sammenlignet med i dag, hvor hulrum er 200 mm.

Der vil altid være kuldebroer i hjørner, overligger og false, da murene her er sammenbygget, der kan også være faste bindere hvor man ikke kan få isolering i.

Et et bud kunne være, at den er nedsat ud for badeværelset og mellem de 2 vinduer i frontspidsen på 1. salen, dog vil jeg ikke mene den er væsentlig nedsat, i et hus af den alder.

...

2. Isolering under køkkengulv/fugt

Køkkengulvet er tidligere behandlet. Dette forhold går på en vurdering af isoleringen.

Konstruktion/opbygning:

Det er et støbt gulv ovenpå isolering

På det støbte gulv er der opbygget med et trægulv, som er behandlet i et tidligere notat

Beskrivelse:

FT oplyser, der er en gang under betonlaget. Der ses dog ingen tegn på rotter/gange under gulvet.

Konklusion:

Det er det område hvor der har stået en utæt opvaskemaskine, jeg vil mene det område skal desinficeres, hvor man derefter kan opbygge gulvet igen, jeg mener ikke der er nedsat isoleringsevne, og der kunne heller ikke måles fugt i betonen tidligere.

Et område i køkkenet, hvor vvs-delen skal udbedres og derefter gulvet, som tidligere er behandlet.

...

3. Efterladenskaber fra rotter**Konstruktion/opbygning/beskrivelse**

Rotter menes komme ind via en træbeklædning på vaskeskuret og ind ved bjælkerne/spær på dette (foto 17-21)

Og der er også et hul ind til ydervæggen (foto 29-30) som nu er dækket af med en krydsfinerplade.

Rottemanden mener de er kommet den vej ind i boligen og ind til det store badeværelse gennem ydervæggen, hvor der er huller i den inderste del af ydervæggen, hvor der er placeret rørføring til håndvask og badekar (foto 48-53)

FT mener at der også har været rotter i krybekælder og ydervæg.

Der ses ikke umiddelbart nogen skader fra rotter. Der ses lidt ekskrementer fra rotter i vaskerum ved de opsatte fælder. Der konstateres ingen lugtgener.

Konklusion:

De huller der ses, er nogle huller, som har været der hele tiden. De er ikke en skade i sig selv. Dog vil man med fordel kunne lukke hullerne som et led i rottebekæmpelsen, da rotterne anvender hullerne til at kunne komme rundt."

Af selskabets mail af 19/1 2021 til klagerens advokat vedrørende el-installationer fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed vende tilbage til sagen vedrørende elinstallationer, efter konsulent [el-konsulent] har været på ejendommen, beliggende ...

Konsulenten oplyser, at der ved besigtigelsen blev foretaget en komplet gennemgang af elinstallationer, nævnt i den fremsendte rapport fra [elektrikerfirma] af 11. november 2020. For overblikkets skyld vil de gennemgåede forhold nedenfor blive opdelt således, at jeg først gennemgår de forhold som ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, hvorefter jeg vil gennemgå de forhold som er dækket under ejerskifteforsikringen.

Forhold som ikke kan dækkes under ejerskifteforsikringen**1.sal**

1. Gang 1 sal. Lampeudtag.

Konsulenten oplyser, at der i gangen på første sal anvises lampeudtag i loft, hvor ledning kommer ud af loftet og er tilsluttet til lampe.

Konsulenten oplyser, at ledning fra loftet gerne må afsluttes direkte i lampe. Der er ikke oplysninger om at der skulle være en skjult samling i loftet. Der er derfor ikke tale om en ulovlig installation jf. betingelserne pkt. 3.3. Ved lampeudtag på væg ved trappen ses der at mangle fastklemmer. Dette er en ulovlig installation. For så vidt angår Lampeudtag ved trappe, fremgår det af elinstallationsrapport på side 9, under punktet gang, at dåser ikke er installeret efter fabrikantens anvisninger og at der mangler lampeudtag på dåse ved trappe. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1.

2. Badeværelse 1 sal. Stikkontakter og spot.

Konsulenten oplyser at der på badeværelset på 1. sal, ses at være kabler som ikke er aflastet i forfrådåse, ligesom spot er tilsluttet en membrandåse bag loft.

Begge er ulovlige installationer, da kabler skal være aflastet i dåser, og der ikke må være løse dåser bag spots, spot er derfor ikke installeret efter fabrikantens anvisninger.

Det fremgår af elinstallationsrapporten, på side 10, under punktet badeværelse, at dåser ikke er installeret efter fabrikantens anvisninger og at der mangler kabelafastninger i forfrådåser bagved stikkontakter. Endvidere fremgår det af punktet under 230 V spots i badeværelse, at armaturer ikke er anvendt korrekt. Forholdene er derfor anmærket og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1.

3. Værelse tv. mod haven. Lampeudtag.

Konsulenten oplyser, at der på værelset ses bløddledning komme ud af loft. Det var ikke muligt at kontrollere det bagvedlæggende samling. Det er derfor ikke konstateret, et ulovligt forhold, jf. betingelserne pkt. 3.3.

I øvrigt fremgår det af elinstallationsrapporten, på side 11, under punktet Værelse tv. mod haven, at det ikke har været muligt at kontrollere samling i loftet, hvorfor forholdet er anmærket med karakteren UN. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1.

4. Værelse ved badeværelse. Manglende lampeudtag.

Konsulenten oplyser, at der ikke er et lampeudtag i rummet. Det er ikke muligt at kontrollere det bagvedliggende, herunder om der er skjulte samlinger.

Der er ikke krav til at der skal være lampeudtag i et rum. Der er derfor ikke konstateret et ulovligt forhold, jf. betingelserne pkt. 3.3.

5. Loftrum/depotrum. Kabel.

Konsulenten oplyser, at der i loftrummet, ligger løse kabler på gulvet. Kabel er spændingsløst og derfor ikke en del af den faste installation. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 3.3. I øvrigt er forholdet anmærket på side 12 i elinstallationsrapporten, under punktet loftrum.

Stueplan

8. Eltavle.

Konsulenten oplyser, at der i eltavlen mangler lysgrupper i forhold til antallet af kvadratmeter. Der er monteret op til 4 ledere i grupper.

Det fremgår af elinstallationsrapporten, på side 13, under punktet 'elstavle', at der mangler mærkning om max. sikringsstørrelse ligesom der mangler flere lysgrupper. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. betingelserne pkt. 4.1.

9. Entre. Lampeudtag, kabel ved badeværelse.

Konsulenten oplyser, at der i entre ses at komme ledning ud af loftet, og kabel over badeværelsesdør er ikke afsluttet i egnet dåse.

Dette er ulovlige installationer, jf. betingelserne pkt. 3.3.

Det fremgår af elinstallationsrapporten, på side 14, under punktet entre, at der mangler dåse på samling ved badeværelsesdør, ligesom det er angivet med karakteren UN, at det ikke var muligt at kontrollere grundet for lille hul i nyere loftbeklædning. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1.

10. Gang. Lampeudtag.

Konsulenten oplyser at lampeudtag på væg mangler lampeudtag med faste klemmer. Dette er en ulovlig installation. Det fremgår af elinstallationsrapporten, på side 15, under punktet 'gang' at lampeudtag mangler faste klemmer. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1.

11. Depotrum. Kabler, afbryder.

Konsulenten oplyser, at kabler og afbryder mangler fastgørelse. Dette er ulovligt.

Det fremgår af elinstallationsrapporten på side 15, under punktet 'depotrum med eltavlen', at dåser ikke er installeret efter fabrikantens anvisninger, at der mangler fastgørelse af kabler og dåser, samt at der mangler fastgørelse af afbryder. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1.

12. Sauna. Installation i denne.

Konsulenten oplyser, at kabel og dåse sidder under saunaovn. Der er ikke ifølge stærkstrømsbekendtgørelse 703.512.2, krav til at installationerne skal være varmebestandig, da disse er placeret i område. Derfor er der ikke tale om et ulovligt forhold, jf. betingelserne pkt. 3.3 Forholdet er derfor ikke dækket under ejerskifteforsikringen.

13. Stue tv. Manglende stikkontakter, lampeudtag.

Konsulenten oplyser, at der i stuen mangler stikkontakter i rummet og at der ikke er dæksler på lampeudtag. Da det ikke med sikkerhed kan siges, hvor gamle installationerne er, er det ikke konstateret, hvor mange installationer der er krav til i det pågældende rum. Der er dog krav til at der skal være Lampeudtag med faste klemmer på loftdåser.

Det fremgår af elinstallationsrapporten på side 17, under punktet 'stue TV', at der mangler flere stikkontakter i rummet, at lampeudtag ikke er installeret efter anvisninger, og at der mangler dæksler ved lampeudtag. Forholdene er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1.

14. Stue mf stue th. Manglende jordforbindelse, manglende stikkontakter, Schuko stikkontakter, lampeudtag.

Konsulenten oplyser, at der ikke er aktiv jordforbindelse i stikkontakter, der mangler stikkontakter i rummet, ligesom der er anvendt Schuko Installationsmateriel.

Det fremgår af elinstallationsrapporten på side 18, under punkterne stue MF og Stue TH, at der er flere anmærkninger vedrørende manglende stikkontakter, manglende beskyttelsesleder, samt installationer som ikke er installeret efter fabrikanternes anvisninger.

Forholdene er derfor ikke dækket under ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1.

15. Værelse v gang. Lampeudtag.

Konsulenten oplyser, at der mangler lampeudtag med faste klemmer på 2 lampeudtag, ligesom et rør er ikke ført helt ned i den ene loftdåse.

Dette er ulovlige installationer.

Det fremgår af elinstallationsrapporten på side 22, under punktet 'generelt' at der er flere dåser, rosetter eller lampeudtag der mangler låg. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1.

16. Spot i boligen.

Konsulenten oplyser, at spot er ikke tilsluttet korrekt, idet der er løse dåser bag spot. Spot er således ikke tilsluttet efter fabrikantens anvisninger. Det fremgår af elinstallationsrapporten på side 19, under punktet '230 V spots i badeværelser, køkken og gang', at samlinger ikke er foretaget i egnet materiel eller kapsling, ligesom dåser bagved lamper mangler fastgørelse. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1.

Forhold som kan dækkes under ejerskifteforsikringen.

...

Jeg går opmærksom på, at den almindeligt gældende selvrisiko på 5.000 kr. ikke vil blive fratrukket i forbindelse med denne sag. Det skyldes at der allerede er beregnet 4 gange selvrisiko på de iøvrigte igangværende sager. Ifølge forsikringspolice, gælder en maksimal selvrisiko på 20.000 kr. (4*5.000 kr.)"

Af selskabets mail af 8/2 2021 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Isolering hulmur

Konsulenten oplyser, at der ved besigtigelsen, og forud for besigtigelsen er foretaget termografi af ejendommens ydervægge, for herved at kunne se standen på hulmursisoleringen. Der er tale om oprindelige ydervægge fra 1907 med et hulrum på 6-8 cm. Der kan ses kuldebroer ved false og overliggere, som skyldes, at der her er massivt, og derfor direkte forbindelse mellem den indvendige væg og den yderste del af væggen. Dette adskiller sig ikke i sig selv fra, hvad der kan forventes af tilsvarende ejendomme af samme alder og udgør derfor ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. betingelserne pkt. 3.1.

Konsulenten oplyser endvidere, at der ses 2 enkelte gange i ydervæggen mellem 2 vinduer på 1. sal. Der er foretaget overflademålinger som viser 10-12 grader ved hjørner og 14-18 grader midt på væg. Dette er det generelle billede, og der er derfor ikke udsving i målingerne. Ved det store badeværelse i stueplan, kan der ses at der er mindre isolering, end hvad tilfældet er på resterende dele af hulmure.

Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen, herunder den termografiske undersøgelse, er der ikke noget der tyder på at der er skader på isoleringen i ejerskifteforsikringens forstand jf. betingelserne pkt. 3.1. Det forhold at der kan konstateres 2 gange, samt et enkelt område med en smule mindre isolering end øvrige steder på ejendommen, kan ikke i sig selv medføre, at der er væsentligt nedsat brugbarhedsværdi af ejendommen, jf. betingelserne pkt. 3.1. Ejendommen er naturligvis ikke isoleret, som man kender det fra nyere byggeri. Dette skyldes blandt andet, at der er tale om et mindre hulrum (6-8 CM) end man kender det fra nyere tid, hvor man typisk etablerer 20 cm hulrum. Der kan derfor ikke forventes den samme isoleringsevne som i et nyere byggeri.

Uanset om det mindre svind i isoleringen, som er konstateret ved det store badeværelse, er sket som følge af tilstedeværelsen af rotter eller om der blot er tale om almindelig svind, i og med at isoleringen bliver komprimeret med tiden, er der ikke tale om et forhold som væsentligt adskiller sig fra og væsentligt nedsætter ejendommens brugbarhed, set i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1907, jf. betingelserne pkt. 3.1, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Gulvkonstruktion i køkkenet

Som oplyst i min tidligere mail af 2. november 2020, efter besigtigelsen i september måned, er der ikke konstateret skader ved selve gulvkonstruktionen i køkkenet. Selve trækonstruktionen ovenpå betondækket ses uden skader. Der er endvidere ikke konstateret skader på isoleringen, som går ud over ejendommens brugbarhed, jf. betingelserne pkt. 3.1.

Som oplyst i min tidligere mail, som er sendt efter besigtigelsen i september måned, er der ved opvaskemaskinen konstateret fugtforhold som henføres til bagfaldet på rørene (og som altså ikke har sammenhæng med tilstedeværelsen af rotter). I forbindelse med dette har jeg henvist til husforsikringen, for deres afgørelse herom, forinden jeg kan tage stilling til følgeskaderne, jf. betingelserne pkt. 4.5.

Såfremt husforsikringen ikke dækker følgeskaderne/fugtskaderne på væg/gulv ved det pågældende skab, hvor opvaskemaskinen var monteret, så skal vi naturligvis nok tage stilling til det pågældende forhold.

I oplyser endvidere, at afløb fra vaskemaskinen ikke er tilkoblet en kloak. Jeg har drøftet dette med vores [VVS-konsulent] som har gennemgået vvsinstallationerne i køkkenet, herunder også afløbsinstallationen. Opvaskemaskinens afløb er, som beskrevet ovenfor med bagfald, hvilket der er givet dækning til at udbedre. Der er tidligere foretaget en tv-inspektion af rørene som viste dette. I forbindelse med tv-inspektionen blev der konstateret forhold ved rørene ude på grunden, som medførte at kameraet ikke kunne komme længere. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ude på grunden, ligesom kloak, brønde mv. aldrig er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 2.2.

Der er ikke ved tidligere eller ved nuværende besigtigelse konstateret skader ud over det beskrevne ovenfor, heller ikke i kælder eller lign., jf. betingelserne pkt. 3.1. Såfremt I mener, at der er skader i kælderen som følge af fugt/vand fra afløbsinstallationen, bedes I fremsende nærmere oplysninger om dette. Jeg må dog i denne forbindelse gøre opmærksom på, at eventuelle fugtskader i første omgang skal anmeldes til husforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 4.5.

Jeg må i øvrigt henvise til tidligere korrespondance vedrørende afløbs-/VVS-installationer i køkkenet.

...

VVS-installationer

Det oplyses i dit mødereferat, at I har mistanke om, at der er mange ulovlige vvs-installationer på ejendommen. [Besigtigelseskonsulent] er ikke vvs-konsulent, og har derfor ikke gennemgået vvs-installationer på ejendommen. Som oplyst tidligere har vi allerede flere gange gennemgået vvs-installationer på ejendommen. I min mail af 23. december 2020, har jeg endvidere oplyst, at såfremt I mener at have fundet yderligere ulovlige vvs-installationer, end de som allerede er gennemgået og eventuelt givet dækning til, bedes I uddybe, hvori I mener ulovlighederne består.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde yderligere fejlsøgning på ejendommen. Det er op til forsikringstager at oplyse sagen, herunder, hvilke forhold som forsikringstager konkret ønsker at anmelde til os.

Jeg henviser i øvrigt til den tidligere korrespondance i sagen, hvor jeg har opsummeret, hvilke vvs-forhold som ejerskifteforsikringen har gennemgået og kan/ikke kan tilbyde dækning til.

Elinstallationer

Det oplyses, at I mener der er skader på elinstallationer på loftet. [Besigtigelseskonsulent] oplyser, at der 1-2 steder ses mindre gnaveskader på et kabel i loftet. Kablerne er ikke bidt over. Jeg har drøftet forholdet med [el-konsulent], som oplyser, at forholdet kan udbedres med vulkaniserings-tape. Ud fra det konstaterede, kan det ikke fastslås, om forholdet har været tilstede ved overtagelsen, jf. betingelserne pkt. 3.5 I øvrigt vil forholdet ikke overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr., jf. betingelserne pkt. 3.4.

For så vidt angår elinstallationer, som er gennemgået af [el-konsulent], må jeg henvise til min mail af 19. januar 2021. Såfremt I mener at have fundet yderligere elinstallationer som I ønsker, at anmelde til os, er I naturligvis velkommen til at fremsende yderligere information omkring dette.

Isolering under gulv og i etageadskillelse

Der er ikke ved besigtigelsen konstateret skader på isolering i gulv eller i etageadskillelse, som har betydning for ejendommens brugbarhed. I har oplyst at I formoder, at der kan være skader og ønsker, at ejerskifteforsikringen skal belyse dette. I har ikke oplyst, hvor I mener der konkret skulle være skader på isoleringen, herunder hvorfor isoleringsevnen skulle være væsentligt nedsat, set i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder. Der er ikke ved vores besigtigelser på konstateres skader, som går ud over isoleringsevnen i beboelsen. Det forhold, at der efter overtagelsen i marts 2020, og eventuelt inden overtagelsen i marts 2020, kan ikke i sig selv medføre, at der er opstået skader på isoleringen, eller at isoleringsevnen er væsentligt nedsat. Derfor er der ikke noget der indikerer, at der på ved overtagelsen i marts 2020, var skader på isoleringen, som kan dækkes under ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 3.1. Der kan derfor heller ikke tilbydes dækning til yderligere fejlsøgning omkring dette, jf. betingelserne pkt. 3.6.2.

Huller i vægge ved spær, krydsfinerplade, samt i badeværelse.

Konsulenten oplyser, at der ved ydervæggen er dækket af med en krydsfinerplade, hvor der bag denne er et hul i ydervæggen. Forsikringstager har tidligere fremsendt billede af hullet i ydervæggen.

Endvidere ses der mindre huller i den indvendige del af væggene. Hullerne her er til rørføring til håndvask og badekar.

Der ses ved vaskerum huller ved siden af spær, hvor spærene er fæstnet til murværket på beboelseshuset. Konsulenten oplyser, at der visse steder kan ses rotteekskremer.

Der kan ikke ses skader på murværk eller konstruktioner som følge af rotter.

Hullerne i hhv. ydervæg, ved spær samt indvendigt, ved badeværelse, er ikke skabt af rotterne. Der er tale om huller som er skabt i forbindelse med konstruktionerne, herunder opsætning af spær, rørføring mv., og er altså udtryk for, hvordan man har valgt at udføre det pågældende arbejde. Hullerne i sig selv, har ikke konstruktiv betydning for ejendommen. Det forhold, at rotter kan trænge ind igennem hullerne, er ikke i sig selv en skade på ejendommens konstruktioner, jf.

betingelserne pkt. 3.1. Da hullerne ikke i sig selv har konstruktiv betydning og ikke nedsætter ejendommens brugbarhed væsentligt, set i forhold til andre tilsvarende ejendomme fra 1907, er der derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det forhold, at hullerne er anvendt af rotter som adgangsvej til ejendommen, kan ikke i sig selv medføre at hullerne har konstruktiv betydning. Det vil naturligvis være en fordel at lukke hullerne i forhold til selve rottebekæmpelsen, samt hindring af deres adgang til ejendommen, men ejerskifteforsikringen dækker, som i tidligere er gjort bekendt med, ikke rottebekæmpelse.

For så vidt angår hullet bag ved krydsfinerpladen (ved overgangen mellem sokkel og murværk), har det ikke været muligt at konstatere hvorfor hullet er opstået – Herunder om det er opstået i forbindelse med opførelse af konstruktionen, eller senere. Der er dog, ud fra det konstaterede ved besigtigelsen, og ud fra de fremsendte billeder, ikke tale om et hul af konstruktiv betydning for ejendommen, jf. betingelserne pkt. 3.1.

Jeg vil dog gerne, for at opnå en mindelig løsning, samt henset til at vi ikke med sikkerhed kan sige, hvorfor hullet er opstået, tilbyde jer en erstatning på 1.500 kr. pr. kulance, til fuld og endelig afgørelse. Beløbet er svarende til, hvad det ifølge konsulenten vil koste at aflukke hullet med mørtel eller lignende. En kulancemæssig erstatning er udtryk for økonomisk compensation, som kan tilbydes i de tilfælde, hvor der ikke almindeligvis kan anerkendes dækning under ejerskifteforsikringen. Omkostninger som overstiger det pågældende beløb, vil således være omkostninger som forsikringstager selv skal bære.

Beboelse

For så vidt angår rotteekskremitter som konstateres i ejendommen, udgør dette ikke i sig selv en skade på bygningen i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som dækker skader på bygninger, af konstruktiv betydning, jf. betingelserne pkt. 3.1.

I de tilfælde, hvor sanering kan dækkes fra ejerskifteforsikringens side, er tilfælde, hvor der på tidspunktet for overtagelsen var forhold af væsentlig betydning for brugbarheden af beboelsen i ejendommen, jf. betingelserne pkt. 3.1 og den tidligere fremsendte kendelse fra ankenævnet.

Det forhold, at der efter besigtigelsen er fanget rotter på ejendommen efter overtagelsen, ligesom det forhold, at der tidligere har været en rottesag på ejendommen, kan ikke i sig selv medføre, at der ved overtagelsestidspunktet i marts 2020, var væsentligt nedsat brugbarhed af ejendommen, jf. betingelserne pkt. 3.1.

Jeg må hertil særligt gøre opmærksom på, at der ikke ved de tidligere besigtigelser, er fundet skader som følge af rotter i selve beboelsesdelen, ud over ved spabadet, hvor der er var konstateret mindre gnaveskader, som vi allerede har givet dækningstilsagn til. Mindre gnaveskader ved et spa bad, medfører ikke i sig selv, at selve brugbarhedsværdien af ejendommen generelt, har været væsentligt nedsat, jf. betingelserne pkt. 3.1.

At der efter overtagelse er fanget rotter på ejendommen, samt efter overtagelsen konstateret rotteekskremitter visse steder i beboelsesdelen, medfører ikke i sig selv, at der ved overtagelsestidspunktet i marts, var væsentligt nedsat brugbarhed af ejendommen, jf. betingelserne pkt. 3.1. og pkt. 3.5.

Jeg må hertil gøre opmærksom på, at forsikringstager, efter at han har gjort os opmærksom på tilstedeværelsen af rotter, flere gange er blevet opfordret til at undersøge sagen nærmere herunder stoppe tilgangen af rotter, således at disse ikke ville medføre skade på ejendommen. Først i okto-

ber 2020 udarbejdes der en rapport fra en rottebekæmper, som konstaterer, at rotterne sandsynligvis kommer ind via huller i murværket. Denne rapport sendes først til os i december 2021. Som forsikringstager er blevet gjort opmærksom på flere gange, dækker vi ikke rottebekæmpelse, og derfor vil det være op til forsikringstager, at finde de pågældende adgangsveje, for herved at standse tilgangen af rotter. Såfremt der ved disse undersøgelser skulle konstateres skader på ejendommen, herunder at adgangsvejene i sig selv skulle udgøre en skade, at der skulle være skader som følge af tilstedeværelsen af rotter, eller en helt anden type skader som følge af andre årsager, er forsikringstager flere gange blevet opfordret til at fremsende informationer herom, således at vi kunne tage stilling til de pågældende skader.

Rapporter samt yderligere oplysninger om, hvor det menes, at rotterne har skaffet sig adgang, fremsendes første gang til os i december 2020, og det er således de pågældende forhold, som ejerskifteforsikringen har taget stilling til ved seneste besigtigelse samt ovenfor. Her er der ikke konstateret skader på ejendommen, af væsentlig betydning for konstruktionerne eller ejendommens brugbarhed i øvrigt, jf. betingelserne pkt. 3.1. Derfor er der heller ikke grundlag for at antage, at der ved overtagelsen i marts måned var tale om sådanne skader, jf. betingelserne pkt. 3.1 og pkt. 3.5.

Ejerskifteforsikringen foretager almindeligvis ikke fejlsøgning på ejendomme. I forbindelse med denne sag, har vi dog flere gange tilbudt dette, for at imødekomme forsikringstager og lette sagsbehandlingen. På baggrund af dette samt ovenstående bemærkninger kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning til yderligere fejlsøgning på ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.3

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

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.

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

4.12

Forhold under 5000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren er utilfreds med selskabets afvisning af at dække følger efter rotter i bygningen, og at selskabet ikke har dækket alle hans anmeldte ulovligheder ved vvs- og elinstallationer. De påklagede forhold behandles særskilt i det følgende.

Ankenævnet for Forsikring

50.

96914

Forekomst af rotter

Den forsikrede bygning er opført i 1907. Klageren overtog ejendommen den 14/3 2020, og den 26/3 2020 anmeldte han fund af rotteekskremitter i bygningen til kommunen. Den 31/3 2020 anmeldte han utætte vvs-installationer til selskabet, og den 20/4 2020 konstaterede han i badeværelset i stueetagen rotteekskremitter bagved spabadet, og at der var gnavet i diverse rør og ledninger til spabadet. Selskabet henviste klageren til at anmelde forholdet om rotter til sin husforsikring. Husforsikringen har afvist at yde dækning med henvisning til, at de konstaterede skader er opstået, før husforsikringen trådte i kraft den 1/4 2020.

Kommunen har foretaget rottebekæmpelse og været jævnligt på ejendommen i perioden 27/3 2020 til 13/1 2021, hvor der er fanget adskillige rotter. Klageren har foretaget rottesikring af bygningen efter, at kommunen den 11/12 2020 forvarslede et påbud om rottesikring.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til rottesikring, ny hulmursisolering, udskiftning af forsatsvægge, gulve, lofter og isolering, desinficering af rum og genhusning.

Han har anført, at rotterne og skaderne har været til stede ved hans overtagelse af ejendommen.

Han har videre anført, at der har været et massivt angreb af rotter overalt i bygningen under gulvet, i etageadskillelsen og i væggene, og at der er grundlag for at udskifte isoleringen. Han har subsidiært anført, at han har sandsynliggjort, at rotterne kan have lavet omfattende skader, og at selskabet skal bekoste destruktive indgreb for at konstatere skadernes omfang på isolering, el- og vvs-installationer. Han har anført, at ejendommen har været ubeboelig på grund af den sundhedsfare, som rotternes tilstedeværelse har udgjort, og at han har krav på genhusningsdækning fra overtagelsesdagen.

Selskabet har dækket et nyt spabad. Selskabet har afvist, at klageren har bevist forhold ved husets hulmure, som medfører, at isoleringsevnen er væsentlig nedsat i forhold til tilsvarende ejendommen fra 1907, eller at klageren har bevist eller antageliggjort skader på isolering eller andre bygningsdele bag vægge, gulve og lofter. Selskabet har henvist til, at der har været afmonteret en del af gulvet i køkkenet i forbindelse med en vvs-skade, og at der i den forbindelse ikke fandtes tegn på tilstedeværelse af rotter under gulvet, og at klageren ikke har åbnet op til vægge, gulve eller lofter andre steder i huset.

Selskabet har afvist, at huset på overtagelsestidspunktet har været genstand for et aktivt rotteangreb af en sådan intensitet, at ejendommens brugbarhed eller intensitet har været nedsat nævneværdigt. Klageren er ikke berettiget til genhusning. Selskabet har henvist til, at notaterne fra en autoriseret rottebekæmper om rotternes tilstedeværelse i hele huset er udarbejdet 7 og 9 måneder efter klagerens overtagelse.

Af notat af 9/10 2020 fra klagerens autoriserede rottebekæmper fremgår det som en generel anbefaling for alle gulve i underetagen af ejendommen, at "Alle gulvene skal brækkes op og der skal ses efter om der er huller, adgang udefra ind i soklen/hulmuren, samt skal alle bærende sokler ses efter om der er hul /gennemføringer til vand/radiatorer eller lign. Det er tydeligt at rotterne bor i væggene, både i stueetagen og på 1 sal, samt i etageadskillelsen". Af notat fremgår det videre, at "Familien skal genhuses NU, da der er stor risiko for at familien bliver syge af rottens efterladenskaber, enten via berøring eller ved indånding af mikroorganismer i luften. Overordnet kan jeg ikke forstå at familien ikke er genhuset, da der er rotter i ejendommen i de mængder der er, da jeg var der d. 2. oktober er der fanget 25 rotter i fælder ... Køkkenvognen eller skurvognen der er sat på adressen, kan på ingen måde dække familiens behov".

Af notat af 19/12 2020 fra den kommunale rottebekæmper fremgår det, at "Jeg var i dag forbi, håndværkere var i gang med at lokalisere huller, der var meget som antaget tydelig adgang flere steder, og der har umiddelbart været adgang i meget lang tid, der er ingen tvivl om på

sporene at det helt sikkert er der rotterne også er gået ind ved tidligere tilhold, vi har gennemgået muligheder for holdbare løsninger for udbedring så vi kan få sikret yderskallen på huset, og få bremset indtrængen. Terrassen er også blevet fjernet der blev der fundet flere udluftninger, jeg har anbefalet at disse lukkes med rustfrit materiale, inden terrassen igen lukkes, så vi er sikre på at de ikke forgår, disse er dog intakte, der blev ligeledes fundet et hul ved rørene til jordvarmen. Man har aldrig lukket hullerne i ydervæggen, da rørgennemføringen blev lavet, samt afgang til tørretumbler, ligeledes tilbage ved opførsel af udhuset, da bjælker er blevet lagt i væggen til at bære taget, er der ikke blevet lukket omkring hvorved de har kunne pendle i hulmur og bag facadebeklædning, over loftet på vaskerummet og videre ind i selve stuehuset. Ydermere har man opsat gipsvægge oven på ødelagt væg, der mangler simpelthen større dele af indervæggen".

Af notat af 11/1 2021 fra termografering af ydermur rekvireret af klageren fremgår, at "Der er ingen tvivl om at der har været skadedyr massivt til stede igennem en længere periode jeg vil vurdere flere år, man kan tydeligt se at det ikke er alm. sammenfald i isoleringen, da man kan se 'gange' i isoleringen. Jeg har ikke i min tid som isolatør ikke set hulmursisolering så ødelagt som i dit hus. For at udbedre dette bliver vi nødt til at tømme væggene for ødelagt isolering og rotteefterlade-skaber, vi vil skulle have sten ud ca. pr. m² for at udsuge og komprimere nyt isoleringsmateriale i væggene".

Af mødereferat fra besigtigelse på ejendommen den 14/1 2021 udarbejdet af klagerens advokat fremgår, at "Indvendig i ejendommen blev der konstateret omfattende spor efter rotter. Der blev konstateret omfattende spor efter rotter ved fundamentet i køkken, i badeværelse i stue-plan, samt i de to stuer. Der har løbende været fanget i alt 51 rotter i huset. Der blev ligeledes konstateret spor efter rotteafføring i etageadskillelsen mellem stueetage og første sal, hvor der tillige blev konstateret gange lavet af rotter i isoleringen".

Af selskabets besigtigelsesnotat fra besigtigelse på ejendommen den 14/1 2021 fremgår det om hulmursisoleringen, at "Det er et forhold, som skal vurderes på isoleringsevnen, og umiddelbart

er det svært at vurdere, men der er tale om en ydervæg med et hulrum på 6-8 cm, hvor isoleringsevnen aldrig vil være så stor sammenlignet med i dag, hvor hulrum er 200 mm. Der vil altid være kuldebroer i hjørner, overliggere og false, da murene her er sammenbygget, der kan også være faste bindere hvor man ikke kan få isolering i". Om isoleringen under køkkengulvet fremgår det, at "Det er et støbt gulv ovenpå isolering. På det støbte gulv er der opbygget med et trægulv ... FT oplyser, der er en gang under betonlaget. Der ses dog ingen tegn på rotter/gange under gulvet". Om efterladenskaber fra rotter fremgår det, at "Der ses ikke umiddelbart nogen skader fra rotter. Der ses lidt ekskrementer fra rotter i vaskerum ved de opsatte fælder. Der konstateres ingen lugtgener".

Nævnet finder, at klageren har bevist, at der var rotter i bygningen på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har overtaget ejendommen den 14/3 2020 og har anmeldt fund af rotteekskrementer til kommunen den 26/3 2020 i forbindelse med adskillelse af et skab på førstesalen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren i april 2020 konstaterede, at rotter havde gnavet i installationerne til spabadet.

Nævnet har også lagt vægt på, at den tidligere ejer også har anmeldt rotter i bygningen til kommunen i 2018.

Nævnet bemærker, at forekomst af rotter i sig selv kan konstituere en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at der er konstateret gnaveskader i installationer forvoldt af rotter bagved et spabad og mindre gnaveskader på et kabel i loftet. Selskabet har ydet dækning til et nyt spabad og har om el-kablet meddelt, at forholdet kan udbedres med vulkaniseringstape, og at udbedringsudgiften ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Ved termografering af ydervæggene er der konstateret to mulige rotte-gange i hulmursisoleringen mellem to vinduer på førstesalen og eventuel manglende husmursisolering ved badeværelset med spabadet.

Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort anden bygningsbeskadigelse forvoldt af rotterne, herunder at isoleringsevnen for isoleringen har været nedsat i et omfang, der har betydning for bygningen. Der er derfor ikke godtgjort en dækningsberettigende skade alene ved en konstatering af, at der har været rotter i bygningen, og at rotterne i et eller andet omfang har lavet gange i isoleringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygningen er opført i 1907 med forekomst af kuldebroer i ydervæggene.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke har været åbnet til vægge, gulve eller lofter andre steder i bygningen end et område i køkkenet i forbindelse med en vvs-skade, hvor der ikke fandtes bygningsdele beskadiget af rotter.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det på overtagelsestidspunktet var umuligt at bebo ejendommen pga. rotteaktivitet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at rotterne har befundet sig i lukkede bygningskonstruktioner, og at fritliggende ekskrementer efter det oplyste alene er fundet bag et skab på førstesalen, bag spabadet, i loftrummet og i vaskeskuret.

Ankenævnet for Forsikring

55.

96914

Rottebekæmpelse er foretaget af kommunen, og klagerens har haft udgift til rottesikring af bygningen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at bygningens konstruktion har adskilt sig nævneværdigt fra tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på bygningens alder, og at rotterne efter det oplyste er kommet ind ved sprækker ved tagbjælkerne på vaskeskuret i forlængelse af badeværelset med spabadet og ved rørføring gennem ydervæggene. Nævnet har noteret sig, at selskabet har tilbudt pr. kulance at dække udgiften til at lukke et hul i en væg, som var dækket af en plade, og hvor rotterne havde videre adgang til væggene.

Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens krav, og nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at foranstalte undersøgelser til konstatering af dækningsberettigende forhold.

Ulovlige el-installationer

Klageren har anmeldt flere forhold vedrørende ulovlige el-installationer. Han klager over, at selskabet har afvist at dække 16 af forholdene.

Selskabet har ydet dækning til 6 forhold og afvist de øvrige forhold med henvisning til, at de ikke udgør ulovlige installationer, eller at de er nævnt i elinstallationsrapporten.

Af notat af 13/11 2020 med gennemgang af el-installationsrapporten fremgår det om "Stueeta-ge – Værelse ved gang ... Kommentar [elektrikerfirma]: Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? Mangler faste klemmer og kabler kommer forkert ind i dåse. Disse er ikke en del af stikprøverne taget i forbindelse med gennemgangen til elinstallationsrapporten. Dåse i loft er dog synlig, og burde være nævnt. Forslag til udbedring af fejl samt pris: Kabler føres korrekt i dåse og der isættes lampeudtag. 1.200,00".

I mail af 19/1 2021 til klageren har selskabet om dette forhold anført, at selskabets el-konsulent har oplyst, "at der mangler lampeudtag med faste klemmer på 2 lampeudtag, ligesom et rør er ikke ført helt ned i den ene loftdåse. Dette er ulovlige elinstallationer. Det fremgår af elinstallationsrapporten på side 22, under punktet 'generelt', at der er flere dåser, rosetter eller lampeudtag, der mangler låg. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelserne pkt. 4.1".

Af elinstallationsrapporten side 22 fremgår det, at "Er der låg på dåser, rosetter og lampeudtag? Nej K1 Der var flere dåser, rosetter eller lampeudtag der manglede låg."

Nævnet finder, at de konstaterede ulovligheder i værelset ved gang ikke er beskrevet i elinstallationsrapporten på side 22, som omhandler manglende låg.

Da den maksimale selvrisiko er opbrugt, og idet der er tale om en skadeårsag, som selskabet allerede har anerkendt at yde dækning for, finder nævnet, at selskabet skal yde dækning til udbedring af ulovlighederne i værelse ved gang med 1.200 kr.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afvisninger af dækning i øvrigt.

Ulovlige vvs-installationer

Klageren har anmeldt flere forhold vedrørende ulovlige vvs-installationer. Han klager over selskabets afvisning af at dække nogle af de anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene enten ikke udgør ulovlige installationer, ikke medfører nedsat funktion, ikke overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr. eller, at klageren har været bekendt med forholdene inden handlens indgåelse.

Ankenævnet for Forsikring

57.

96914

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at klageren havde kendskab til ulovlige forhold ved badeværelset inden forsikringsaftalens indgåelse, jf. betingelsernes punkt 4.4. Nævnet bemærker, at klagerens viden om, at badeværelserne ikke var anmeldt til BBR, ikke er bevis på, at klageren vidste, at der var ulovligt udførte vvs-installationer.

Nævnet bemærker, at selskabet har givet dækningstilsagn til den manglende vandlås i brusenichen i mail af 24/4 2020, og at der ikke foreligger forhold, der gør, at selskabet kan trække dette dækningstilsagn tilbage.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der skal være et ekstra gulvafløb i badeværelset på 1. sal. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygnings-sagkyndige har gjort anmærkning om, at der mangler et gulvafløb uden for bruseniche og badekar i det store badeværelse i stueetagen, da der opkant til bruseniche, og at han ikke har gjort denne bemærkning ved badeværelset på 1. sal. Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens første vvs'er, der gennemgik badeværelserne for ulovligheder den 31/3 2020, ikke har anført, at der mangler et gulvafløb i badeværelset på 1. sal.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afvisninger af dækning i øvrigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal vedstå sit tilsagn om at yde dækning til manglende vandlås i gulvafløbet i brusenichen i badeværelset på 1. sal, og selskabet skal forhøje erstatningen for ulovlige el-installationer med 1.200 kr. inkl. moms.

Ankenævnet for Forsikring

58.

96914

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand