

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 97238:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1927 med senere om- og tilbygninger. Klagerne overtog ejendommen den 1/2 2021 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/6 2020. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskema af 30/8 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Indklagede tilpligtes at anerkende dækningspligt under ejerskifteforsikringspolice nr. ... og pålægges at betale klagerens dokumenterede udbedringsomkostninger kr. 366.343,75 forbundet med udbedring af rotteskader i den forsikrede ejendom beliggende ...

...

SAGSFREMSTILLING:

Klagerne købte ved købsaftale af 30. september 2020 ejendommen ..., med aftalt overtagelse den 1. februar 2021, jf. **bilag 1**.

...

Klagerne havde ved sit køb forudsat og planlagt renovering af ejendommen.

Straks efter overtagelse i forbindelse med renoveringen, konstaterede klagerne et omfattende rotteangreb i ejendommens vægge og lofter.

Klagerne anmeldte skaden under ejerskifteforsikringen den 2. februar 2021.

Indklagede meddelte ved mail af 4. februar 2021, at skaden i henhold til lovgivningen ikke kunne anmeldes under ejerskifteforsikringen, når der var etableret husforsikring, idet husforsikring dækkede principalt forud for ejerskifteforsikringen. Indklagedes mail fremlægges som **bilag 6**.

I mailen gjorde indklagede endvidere gældende, at skaderne var så nye, at skaden skulle anmeldes til sælgers husforsikring, dersom klagernes husforsikringsselskab ikke ville dække.

Klagerne havde samtidig med deres skadeanmeldelse til indklagede, anmeldt forholdet under husforsikringen i [selskab 1].

[Selskab 1] foretog bygningsgennemgang af skaderne den 5. februar 2021. [Selskab 1's] taksatorrapport af 8. februar 2021 fremlægges som **bilag 7**.

[Selskab 1] taksator konkluderede i rapporten følgende:

'Rotteskaderne har været påført ejendommen i flere måneder.

Skaderne henvises derfor til vurdering/dækning af ejerskifteforsikring.

...

- Rotterne har påført ejendommen 3 stk. indgange som skal lukkes. (ved. Hoveddør og ved varmepumpe mod vej samt ved terrassedør mod sø. Se plantegning)

Entre

- Gipsvæg til højre ved hoveddør blotlægges fra gulv til loft samt let skillevæg mod stue samt installationer gennemgås og reparation i nødvendigt omfang. Reetablering som eks. forhold. I alt 8 m²

Stue/køkken

- Loft blotlægges komplet for profilbrædder, dampspærre, isolering samt installationer gennemgås og reparation i nødvendigt omfang. Reetablering som eks. forhold. I alt 49 m²

- Gipsvægge skæres ca. 1 m fra gulv og dampspærre og isolering fjernes samt installationer gennemgås og reparation i nødvendigt omfang. Reetablering som eks. forhold. I alt 28 m².'

Soveværelse

- Gipsvægge skæres 1 m fra gulv og dampspærre og isolering fjernes og installationer gennemgås og reparation i nødvendigt omfang. Reetablering som eks. forhold. I alt 17,5 m².'

Klagerne rettede tillige henvendelse til sælger med anmodning om at anmelde forholdet under sælgers husforsikring i [selskab 2]. [Selskab 2] afviste ved mail af 10. februar 2021 dækningen, jf. **bilag 8**.

Med tre forsikringsselskaber involveret som alle afviste dækningspligt, valgte klagerne at antage advokatbistand.

Klagerne fastholdt indklagedes dækningspligt, jf. skrivelse af 11. februar 2021, hvor klagerne samtidig fremsendte tilbud på udbedring af skaderne efter rotteangreb.

Tilbud nr. ...1 og ...2 fra [tømrer] fremlægges som henholdsvis **bilag 10 og bilag 11**.

Samme dato den 11. februar 2021 konstaterede klagerne håndværkere yderligere rotteskader. Klagerne advokat meddelte derfor indklagede følgende supplerende oplysninger om skadernes omfang, jf. **bilag 12**:

...

Klagerne modtog tilbud fra [tømrer] inkl. pris på opsætning af mandskabsvogn og leje heraf. Tilbuddet fremlægges som **bilag 13**.

Indklagede besvarede den 11. februar 2021 ovennævnte skrivelser med oplysning om, at indklagede ville oversende sagen til taksator for en bygningsgennemgang. Indklagedes mailskrivelsen fremlægges som **bilag 14**.

I mailen oplyste indklagede:

'Vi gør opmærksom på, at behandlingstiden i øjeblikket er på ca. 9 uger efter besigtigelse, men vi arbejder på at minimere den. Afhængigt af sagens karakter og omfang kan der forekomme længere ventetid på skadebehandlingen.'

Med den oplyste sagsbehandlingstid på mindst 9 uger fra taksatorgennemgangen ville klagerne renoveringsprojekt gå i stå i ca. 3 måneder på afventning af svar fra indklagede. Dette efterlod klagerne uden chance for at få klargjort huset til indflytning, før klagerne var husvilde.

Indklagedes taksator meddelte mulighed for at foretage besigtigelse af ejendommen den 25. februar 2021.

Den 14. marts 2021 rykkede klagerne for taksatorrapporten, jf. **bilag 15** og meddelte i den forbindelse, at indklagedes oplyste sagsbehandlingstid på 9 uger ikke var acceptabel.

Den 16. marts 2021 meddelte indklagede afvisning af samtlige skader ved isolering og meddelte samtidig, at skaderne på elkabler ikke vurderedes at overstige selvriskoen på kr. 5.000, jf. **bilag 16**.

Indklagedes taksatorrapport af 25. februar 2021, der fremlægges som **bilag 17**, blev på klagerne anmodning eftersendt.

Indklagede har som begrundelse for afslaget bl.a. anført:

'Det ses ved den indvendige besigtigelse, at rotterne har påført ejendommen 3 indgange – én ved hoveddøren, ved varmepumpen mod nord og ved terrassedøren mod syd. Til højre for hoveddøren er der fjernet en indvendig væg, hvori det ses, at rotterne har været i isoleringen. Under vinduet mod nord ses det ligeledes, at der har været rotter i isoleringen. Ved terrassedøren mod syd ses der gange i isolering efter rotter. Her er der også gnavet i ledningerne, hvilket også er gældende for ledninger ved indgangen. Isoleringen i loftet ses der også at have været rotter i.'

Isoleringen i loftet er indsat for en lyddæmpende funktion. Støj udgør ikke en skade over ejerskifteforsikringen, ikke det ikke giver skade på bygningen, jf. betingelsernes punkt 3.1. På baggrund heraf er isoleringen i loftet ikke omfattet ejerskifteforsikringen.

I forhold til isoleringen i væggene, kan der ses gange i isoleringen, men det vurderes ikke at være skadet i et omfang, der væsentligt nedsætter isoleringsevnen, som følge af rotteangreb, da isoleringen overordnet ses værende intakt.'

Klagerne gør gældende, at skaderne har et omfang, der langt overstiger det, som indklagede gør gældende. Det bestrides, at der blot har været tale om, at rotterne har 'gravet gange'. Derimod er isoleringsmaterialerne totalt smuldrede og ødelagte af rotteurin og rotteekskrementer og ødelagt af rotternes omfattende og langvarige aktivitet i vægge og lofter.

Rotteekskrementer indebærer betydelige sundhedsrisici, idet vira og bakterier kan føre til en række sygdomme, herunder leptospirose, salmonella, yersiniainfektion og hantavirus sygdom.

Klagerne har indhentet teknisk rapport udarbejdet af [byggesagkyndig] med henblik at dokumentere skadernes art og omfang, jf. **bilag 18**.

Klagerne har ved rapporten løftet bevisbyrden for, at isoleringsmaterialerne stort set er 100% ødelagt og skal udskiftes.

...

På baggrund heraf gøres det gældende, at klagerne har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en forsikringsbegivenhed, bestående i at 100% af vægisoleringen er beskadiget af rotteangreb og mindst 80% af lofts(lyd)isoleringen er beskadiget i ejendommens etageadskillelse mod den udnyttede 1. sals beboelse.

Klagerne har i forbindelse med renoveringsprojektet afholdt særskilte udgifter forbundet med udbedring af de omfattende rotteskader, jf. faktura fra [tømrer] af 30. august 2021, **bilag 19**.

ANBRINGENDER:

Det gøres til støtte for klagernes påstand gældende:

- At skaderne forvoldt af rotter i ejendommens isolering er stort set altomfattende
- Indklagedes taksatorrapport, fremlagt som bilag 15 er mangelfuld og uden relevant dokumentation til støtte for indklagede synspunkt om, at skaderne er så begrænsede som det indklagede gør gældende, jf. bilag 16.
- Den af klagerne indhentede erklæring der påviser såvel skadernes art og skadernes omfang.
- Isoleringen er beskadiget i et omfang, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed betragteligt (nævneværdigt)"

Selskabet har i brev af 25/10 2021 bl.a. anført:

"Klagen vedrører udbedring af skader på huset efter rotter på i alt kr. 366.343,75, som klager kræver dækket under ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de registrerede skader ikke er dækningsberettigende eller i øvrigt overstiger kr. 5.000,00.

Sagsfremstilling

DBF er i det store hele enig i klagers advokats sagsfremstilling, men bemærker – som en væsentlig tilføjelse hertil – at klager på intet tidspunkt før sagens indbringelse for nævnet har orienteret DBF om [byggesagkyndiges] (...) besigtigelse den 13. april 2021. [Byggesagkyndiges] besigtigelsesnotat af den 2. juli 2021 og de heri anførte forhold – som konstateres efter fjernelse af alle gips-overflader på vægge og lofter efter DBF's besigtigelse den 25. februar 2021 – er således nye oplysninger for DBF.

DBF kan desuden konstatere, at alle forhold blev udbedret uden forudgående varsel, umiddelbart før sagen blev indbragt for nævnet jf. fremlagte faktura fra [tømrer] (...).

Da klager ikke har påklaget DBF's afgørelse af den 16. marts 2021 til selskabets interne klageafdeling – heller ikke på baggrund af de nye oplysninger ved [byggesagkyndiges] besigtigelsesnotat af den 2. juli 2021 – skal DBF anmode om at sagens sættes i bero, indtil vi har revurderet sagen på baggrund af de nye oplysninger jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, 1. pkt.

DBF skal derfor anmode klager om at fremsende betalingsplan, alle tilbud og fakturaer fra [tømrer] (herunder det oprindelige tilbud på hele den planlagte renovering) samt eventuel fotodokumentation, som selskabet ikke allerede har modtaget."

Selskabet har i brev af 10/2 2022 til nævnet herefter bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der henvises til selskabets indlæg af den 25. oktober 2021.

Efter sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring har klagers advokat – på DBF's opfordring – fremlagt hovedtilbud på klagers planlagte renovering (bilag 20) afgivet af [tømrer] før klagers konstatering og anmeldelse af rotteskader i vægge og lofter i forbindelse med [tømrer]'s nedtagning af lofter. Tilbuddet – som er på en gennemgribende renovering af huset for i alt kr. 1.646.225,00 inklusiv moms – omfatter bl.a. udskiftning af lofter samt udførelse af nye vægge og gulvbelægning i bl.a. stue/køkken. Klager har desuden fremlagt en oversigt over det planlagte renoveringsarbejde, som angiveligt ligger til grund for hovedtilbuddet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2021 var forhold ved bygningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.4.

Klagers skadeanmeldelse af den 2. februar 2021 fremlægges som **bilag A**. Supplerende korrespondance mellem klagers advokat og DBF fremlægges som **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S'opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af rotteskader på huset for i alt kr. 366.343,75 i henhold til faktura 778 af den 30. august 2021 fra [tømrer] jf. bilag 19.

Der er tale om et træhus beliggende ved vandkanten ved en sø (...). Huset blev oprindeligt opført som et sommerhus i 1927 og er efterfølgende udbygget og ændret (i 1965, 1988 og 1990), idet man bl.a. senest har bygget en første sal over stue/køkken og foret på de oprindelige ydervægge og bundrem udefra (nyt træskelet med ny isolering og træbeklædning på de gamle vægge med gammel isolering) for at give huset et ensartet udseende – som det også fremstår i dag. I forbindelse med om- og tilbygningen i 1990 fik huset helårsstatus. Byggesagstegninger gennem tiden fremlægges som **bilag C**.

Klager anmeldte rotteskader på huset til bl.a. sin ejerskifteforsikring (DBF) og bygningsforsikring ([selskab 1]) på nogenlunde samme tidspunkt.

I forbindelse med [selskab 1's] besigtigelse den 5. februar 2021 (bilag 7) kan der registreres 3 rotteindgange ved henholdsvis hoveddør, varmepumpe under vindue mod nord samt ved terrassedør mod syd. Ved termografisk undersøgelse kunne der registreres temperaturforskel nederst ved ydervæg mod nord fra skillevæg mellem entré og stue til skillevæg mellem spisestue og køkken samt under sydvendt vindue mod sø, som formentlig skyldes manglende isolering ved rottegange. Temperaturforskellen vides ikke, da der ikke er anført en temperaturskalering i forhold til farveskaleringen.

Samme forhold registres ved DBF's besigtigelse den 25. februar 2021, hvor der samme steder desuden ses gnaveskader i elinstallationen. Fotos fra DBF's besigtigelse den 25. februar 2021 fremlægges som **bilag D**, idet besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager (bilag 17).

Efter DBF's besigtigelse fjerner klager væg- og loftsbeklædning i bl.a. stue/spisestue, hvorefter den blotlagte væg- og loftsisolering besigtiges af [byggesagkyndig] den 13. april 2021 (bilag 18), som udtaler, at størstedelen af væg- og loftsisoleringen er fuldstændig ødelagt efter rotteangreb.

Tilstedeværelsen af rotter på overtagelsestidspunktet

Nævnet har i tidligere sager udtalt, at tilstedeværelse af rotter i huset på overtagelsestidspunktet i sig selv kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand (bl.a. nævnets kendelse 96914).

I forbindelse med klagers nedtagning af vægge og lofter er fundet rotteekskremitter og et indtørret rottelig (bilag 18).

Af byggesag fra 2003 – som var en del af handlens dokumenter jf. købsaftalens pkt. 14 – fremgår det, at sælger ved kommunens skrivelse af den 12. november 2003 blev anmodet om at få undersøgt kloaksystemet nærmere efter kommunens bekæmpelse af rotter på ejendommen. Byggesag fra 2003 angående rotteangreb fremlægges som **bilag E**.

De ved DBF's besigtigelse registrerede rottegange i isolering og gnaveskader i elinstallationer er ifølge DBF's besigtigelseskonsulent af ældre karakter og må derfor formodes at hidrøre fra rotteangrebet i 2003.

Da der ikke derudover er konstateret eller påvist nyere rotteskader på huset, har klager – efter DBF's opfattelse – ikke godtgjort, at huset på overtagelsestidspunktet var genstand for et omfattende rotteangreb, som i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF er derfor ikke forpligtiget til at meddele dækning på dette grundlag.

Skader på huset på overtagelsestidspunktet forårsaget af rotter

Klagers krav (jf. bilag 19) omfatter udskæring af alle gipsvægge mod ydervægge (ca. 1 meter fra gulv og op) og udskiftning af bagvedliggende isolering i nødvendigt omfang, udførelse af 2 lag væggips med dampspærre imellem, udskiftning af loftsbeklædning og isolering i stue/køkken, demontering og genopbygning af loft i soveværelse (uden gips), demontering og opbygning af resterende overflader på indervægge samt lukning af rotteindgange ved bundrem.

DBF blev først ved klagers advokats fremsendelse af klageskriftet (uden bilag) den 30. august 2021 – og efter klagers udbedring af de påklagte forhold jf. bilag 19 – gjort opmærksom på, at klager

umiddelbart efter DBF's besigtigelse den 25. februar 2021 fik fjernet væg- og loftsbeklædning og i denne forbindelse kunne konstateret skader på væg- og loftsisolering efter rotteangreb.

Ved ikke at have givet DBF muligheden for at besigtige væg- og loftsisolering efter fjernelsen af væg- og loftsbeklædningen, har klager stillet sig selv dårligt i forhold til at kunne bevise, om rotteskaderne ved væg- og loftsisoleringen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og – i givet fald – omfanget af skaden og udbedringsomkostninger forbundet hermed.

Udover [selskab 1's] termografiundersøgelse foretaget den 5. februar 2021 er det alene det af klager fremlagte notat af den 2. juli 2021 fra [byggesagkyndig], som bidrager faktisk til omfanget af rotteskaderne ved væg og loftsisoleringen. Af notatets fotos fremgår det, at vægisoleringen generelt udgøres af et mix af ældre og nyere stenulds- og glasuldsbatts. Der ses sædvanlige mørkefarvninger/termisk sværtning ved overgange mellem isoleringsbatts og omkring vinduer. På nær i soveværelse (nederste foto til højre på side 2) fremstår vægisoleringen i det store hel funktionsduelig – kun med enkelte mindre områder med huller/gange og sammensynkning – hvilket også understøttes af [selskab 1's] termografiundersøgelse.

Isoleringen i loftet/etageadskillelsen mod 1. sal i stue/køkken er den oprindelige loftisolering i husets klimaskærm fra før udførelsen af 1. salen over stue, som derfor ikke har nogen energimæssig funktion i dag uanset, at en stor del af loftsisoleringen her i øvrigt er ødelagt/granuleret efter rotteangreb. Størstedelen af loftsisoleringen i soveværelse (hvor der ikke er bygget 1. sal på) fremstår ligeledes ødelagt.

Det er DBF's opfattelse, at [selskab 1's] termografiundersøgelse og [byggesagkyndiges] fotos langt fra dokumenterer klagers krav. Det er således kun isoleringen i de to synlige vægge og i loftet i endeværelset/soveværelset, som kan siges at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det smalle område med koldere overflade nederst ved nordvendt ydervæg i stuen – set i forhold til huset samlede varmetab – udgør efter DBF's opfattelse ikke en nævneværdig nedsættelse af husets brugbarhed og værdi sammenlignet med et alders- og typetilsvarende hus i almindelig god stand uanset de efterfølgende udvidelser af huset.

Da det var en del af klagers planlagte renovering at etablere nye elinstallationer i stue/køkken (bilag 20) samt at etablere nyt gipsloft i soveværelset (bilag 19), og henset til at klager ikke har givet DBF mulighed for at besigtiget og taksere den beskadiget isolering (herunder indhente kontroltilbud), kan DBF tilbyde at udbetale kr. 50.000,00 (efter fradrag af selvrisiko) til dækning for udbedringen skader på væg- og loftsisolering i soveværelset samt udvendig rottesikring.

Af samme grund kan klagers udgifter til [byggesagkyndiges] undersøgelse ikke siges at være rimelige og nødvendige.

Klagers krav bør derudover afvises."

Klagernes advokat har i brev af 28/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan lægges til grund, at indklagede ved sin besigtigelse af 25. februar 2021 konstaterede tre rotteindgange på ejendommen, og således var enig i den tilsvarende konstatering foretaget af [selskab 1] den 5. februar 2021. Indklagede konstaterede ved sin besigtigelse den 25. februar

2021 endvidere, at der var omfattende skader i isoleringsmaterialerne i væggene og indklagedes taksator beskrev isoleringen således: Isoleringen i loftet ses som granulat efter at der har været rotter i den. Taksator konstaterede endvidere omfattende gnaveskader i elledninger de steder, hvor konstruktionerne var åbnet.

På trods af indklagedes taksators vurdering af rotteskadernes omfang og årsag, blev dækningen pure afvist af indklagede, jf. sagens bilag 16, hvor konklusionen blev fremhævet ved kursiv: *'Ejer-skifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.'*

Fremfor et blankt afslag burde indklagede havde foretaget en grundig besigtigelse og meddelt uforbeholdent dækningstilsagn. Det er indklagede, der bærer risikoen for, at indklagede ikke fik foretaget adækvate undersøgelser og bærer risikoen for at indklagede ikke har indhentet udbedringsstilbud, hvis indklagede fandt anledning hertil. Klagerne har ved den gennemførte afhjælpning af rotteskadernes i forbindelse med byggeprojektet, iagttaget deres tabsbegrænsningspligt efter forsikringsaftalelovens § 52, fremfor at sætte byggeprojektet i stå med de merudgifter til genhusning og forøgede byggeudgifter dette ville have bevirket.

Indklagede har i sit svarskrift gjort gældende, at klagerne var advaret om, at der var rotteskader i ejendommen allerede før købet, hvilket synspunkt indklagede begrundet med, at der blandt bilagene til købsaftalen var udleveret dokumentation for en rotteobservation for 18 år siden på ejendommen. Klager forstår indklagedes synspunkt sådan, at indklagede mener, at de i 2021 konstaterede rotteskader i bygningskonstruktionerne er opstået i 2003, da der var konstateret en utæt kloakinstallation med rotteforekomst til følge.

Imidlertid svarer dette ikke til indklagedes egen vurdering i taksatorrapporten, hvor det fremgår, at *'Rotte skader må tilskrives beliggenheden ved søen samt at der har været nem adgang for rotterne at komme ind i huset.'*

Der er ikke i det pågældende kommunale notat fra 2003 tilkendegivet nogen form for indtrængning af rotter i bygningskonstruktioner. Det bestrides, at der er nogen sammenhæng mellem den observation, der blev gjort for 18 år siden og de rotteskader, klagerne har konstateret i 2021. Det bestrides derfor, at klagerne skulle være advaret om forholdet forud for købet og at krav på erstatning af den grund skulle være bortfaldet. Bevisbyrden påhviler indklagede. Bevisbyrden er ikke løftet.

Det er for klagerne uklart, om indklagede forligsmæssigt tilbyder at betale kr. 50.000, mod at klagerne frafalder yderligere krav mod indklagede, eller om betalingen tilbydes uanset om sagen forliges eller ej.

For alle tilfælde er klagerne ikke indstillet på at afslutte sagen derved.

Klagerne vil uden præjudice for forsikringsankenævnets afgørelse i sagen, tilbyde at afslutte sagen, mod indklagedes betaling af kr. 250.000 til fuld og endelig afgørelse inkl. advokatomkostninger og udgifter til teknisk bistand forud for klagesagens anlæg. Klagerne er i tilfælde af, at sagen forliges derved, indstillet på at frafalde procesrente af kravet.

Forligstilbuddet er gældende i 18 dage, hvorefter det bortfalder uden yderligere."

Selskabet har i brev af 18/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat anfører, at klager – ved at udbedre de forhold, som klager kræver dækket af DBF uden forinden at have orienteret DBF herom – alene har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt jf. forsikringsaftalelovens § 52.

Ved DBF's besigtigelse den 25. februar 2021 kunne der alene konstaterede få rottegange i væg og loftsisolering samt gnaveskader i enkelte installationskabler i et afgrænset område på ydervæg mod nord og ydervæg mod syd, som henset til husets alder og lokation ved en sø ikke er usædvanlige og derfor ikke kan begrunde, at DBF skulle have foretaget en nærmere undersøgelse.

Det er klager, der skal godtgøre, at kravet er dækningsberettigende, hvilket klager kunne have forsøgt ved blot at kontakte DBF umiddelbart efter fjernelsen af indvendige vægge og lofter eller ved at orientere DBF om [byggesagkyndiges] besigtigelse den 13. april 2021 (så selskabet kunne have deltaget), således at selskabet kunne have varetaget sit tarv.

At klager i stedet vælger at fortsætte renoveringsarbejdet og fjerne/udskifte al isolering og beklædning på alle vægge og lofter, kan ikke betragtes som en efter omstændighederne nødvendig foranstaltning til sikring af selskabets dækningskrav, indtil selskabet blev i stand til selv at varetage sit tarv.

DBF har ikke tilbudt at udbetale kr. 50.000,00 forligsmæssigt. Beløbet er en skønsmæssigt fastsat erstatning for udskiftning af isolering i væg og loft i soveværelset, hvis funktion – på baggrund af [byggesagkyndiges] fotos – vurderes at være nedsat i en grad som udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand henset til, at bevisbyrden herfor i øvrigt påhviler klager. Beløbet omfatter desuden udbedring af rotteindgange registreret i forbindelse med DBF's besigtigelse den 25. februar 2021 jf. bilag 17 og bilag D.

Selskabets påstand fastholdes derfor."

Til dette har klagernes advokat fremsendt besked af 5/4 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Det er fra indklagedes side ikke før ankenævnsagens indbringelse anerkendt, at de omfattende ødelæggelser i den forsikrede ejendom udgør en forsikringsbegivenhed. Indklagede har skiftet standpunkt siden marts 2021, hvor indklagede meddelte til klagerne: 'Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.' Afvisningen var ledsaget af en række begrundelser for, hvorfor forholdet ikke var dækket, jf. bilag 16. Det forhold at indklagede først efter at sagen er indbragt for Forsikringsankenævnet og efter at klagerne har foretaget udbedring af skaderne, erkender forholdet som værende forsikringsdækket, skal ikke komme klagerne til skade. Det har formodningen for sig, at klagerne ikke har afholdt udgifter til udbedring af rotteskader ud over det nødvendige. Der ses ikke at være grundlag for at lægge indklagedes påberåbte sumbegrænsning på kr. 50.000 til grund. Indklagede har haft alle muligheder for at vurdere skaden og dens omfang, men valgte i stedet af afvise dækningspligten.

Ankenævnet for Forsikring

10.

97238

Klagerne anmoder Forsikringsankenævnet om at træffe afgørelse om erstatningens størrelse på det foreliggende grundlag"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelsen fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)	tirsdag, 2. februar 2021
Hvordan blev skaden opdaget	Håndværkere fjernede en væg og loftsbrædder, da de skulle i gang med renovering.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Isolering i væg og i etageskillelsen er spist af rotter."

Af mails af 11/2 2021 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Mine klienter har indhentet tilbud på udbedringsarbejderne fra tømrerfirmaet [tømrer], som jeg vedlægger.

[Tømrer] har udarbejdet 'tilbud ...1', der svarer til de udbedringsarbejder, som [selskab 1] har beskrevet i taksatorrapporten. Imidlertid vurderer [tømrer], at udbedringsarbejderne ikke kan begrænses hertil, idet også øvrige dele af indervægge skal beklædes forfra for at opnå et tilfredsstillende resultat. Der er således behov for tillige at udføre de i 'tilbud ...2' anførte arbejder.

Jeg skal anmode Dansk Boligforsikring A/S om at bekræfte dækningstilsagn til de nævnte tilbud, fratrukket den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko.

Dækningstilsagnet imødeses modtaget senest 10 dage fra d.d.

Såfremt Dansk Boligforsikring A/S finder behov for at foretage egen taksatorvurdering, skal jeg anmode Dem om at aftale besigtigelse direkte mine klienter. Besigtigelsen forventes gennemført snarest muligt og ikke senere end 14 dage fra d.d.

Mine klienter har solgt deres nuværende bolig med henblik på indflytning i den i sagen omhandlede bolig. Det vil forventeligt blive nødvendigt for mine klienter at lade sig genhus i den periode, hvor udbedringen finder sted og hertil i den periode, hvor opstart af udbedringen måtte blive forsinket som følge af forhold på Dansk Boligforsikring A/S' side. Hertil kan det i samme periode blive nødvendigt at lade indbo mv opmagasinere, indtil rotteskaderne er helt udbedret. Udbedringsperioden er af [tømrer] oplyst til at vare ca. 3-4 uger. Udgifterne til genhusning og opmagasinering i ovennævnte perioder kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

...

I forlængelse af min mail fremsendt tidligere i dag, skal jeg efteranmelde, at mine klienter desværre har konstateret yderligere og mere omfattende rotteskader, end dem de tidligere har kendt til. Mine klienter er fra tømrerfirmaet for kort tid siden blevet oplyst om følgende yderligere iagttagelser om rotteskader:

- 1- Der er konstateret rotteskade bag badekar inkl. en død mumificeret rotte.
- 2- Der er et hul mere, hvor rotter er kommet ind i huset.
- 3- Der er rotteskader også i de øverste dele af væggene

Tømrerfirmaet vurderer, at ejendommen sundhedsskadelig, og at det vil være nødvendigt at etablere byggeplads med mandskabsvogn, idet rotteskaderne er så omfattende, at det ikke vil være forsvarligt at lade håndværkerne indtage frokost og andre måltider i huset. Udgiften hertil er ikke indregnet i de tidligere indhentede tilbud fra [tømrer]. Mine klienter er ved at indhente reviderede tilbud fra [tømrer], som vil tilgå Dansk Boligforsikring, når de foreligger."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/3 2021 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Væggene er med gipsbeklædte vægge på forskalling, isolering mellem bærende stolper, udenpå den gamle væg er der påført et nyt træskelet med isolering og træbeklædning. Loftet er udført som et profil bræddeloft på strøerne til etageadskillelsen til første sal. Der er lagt isolering i etageadskillelsen som lyddæpende isolering. I vægge og loft ligger der elkabler.

Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelsen kan jeg konstatere at Rotterne har påført ejendommen 3 stk. indgange (ved. Hoveddør og ved varmepumpe mod nord samt ved terrassedør mod syd. Se plantegning) skaderne ses af ældre karakter. Ved [selskab 1] termografering kunne der ikke ses skader på 1 sal, jeg kunne heller ikke se skader på 1 salen ved besigtigelsen.

Til højre for hoveddøren har FT fjernet en væg og her kan man se at isoleringen er påvirket af rotter og her kan man også se rotten er kommet ind ved loftet foto 6. På foto 11 ses det andet sted mod nord hvor rotten er kommet ind, også her ses rotter at have været i isoleringen, på foto 16 og 17 ses rør gående op i etageadskillelsen og her ses i loftet også rottegange. På foto 18 ses det tredje sted hvor rotterne er kommet ind mod syd, her ses der gange i isoleringen og der er gnavet i ledningerne hvilket der også er i ledningerne ved indgangen. Isoleringen i loftet ses som granulat efter at der har været rotter i den.

Ude: Ved udvendig gennemgang ses der ikke skader men ved gennemgang af ydervæggen ved remmen kunne jeg konstatere at der er luft mellem den gamle rem og den nyere påforede rem hvor rotterne nemt kan komme op gennem. Foto 15

Konklusion:

Rotte skader må tilskrives beliggenheden ved søen samt at der har været nem adgang for rotterne at komme ind i huset.

...

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Ingen betydning eller nærliggende risiko for skader. I forhold til loftet er der ikke krav til lydisoleringen i etageadskillelsen. Skal vi ind i sagen er det på grundlag af forurening fra rotterne (sundhedsaspekt)

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Ved eventuel dækning. Entre. Gipsvæg til højre ved hoveddør blotlægges fra gulv til loft samt let skillevæg mod stue samt installationer gennemgås og reparation i nødvendigt omfang. Reetablering som eks. forhold. I alt 8 m2 skadet elkabel udskiftes.

Ved eventuel dækning. Loft i stue og køkken. Loft nedtages og isolering skiftes, ny forskalling sættes op FT står selv for gipsarbejdet da dette var planlagt. Gipsvæggene tages ned ca 1 meter på hver side af indgangshullet og isolering udskiftes og gips fornyes.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Pris gipsvægge ca. 35.000 plus moms FT står selv for malerarbejdet da dette var planlagt

Pris loft ca. 40.000 FT står selv for gipsarbejde og malerarbejde da dette var planlagt."

Af besigtigelsesnotat af 2/7 2021 udarbejdet af en byggesagkyndig rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Besigtigelse foretaget den: 13. april 2021

...

I forbindelse med renovering efter rotteangreb i vægge og lofter, er undertegnede blevet bedt om en vurdering af skaderne påført af rotterne.

Huset er opført som træhus, på besigtigelsestidspunktet er alle gipsoverflader fjernet så isoleringen er synlig i vægge og lofter.

[Byggesagkyndig] har foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang hvor følgende kunne konstateres:

1. Vægge

Størstedelen af isoleringen i væggene er fuldstændig ødelagt efter rotteangreb. Der er ingen eller meget ringe isoleringsevne tilbage i isoleringen og der er fyldt med rotteekskremitter alle vegne. Al den ødelagte isolering skal fjernes, der skal afrensnes så der ikke ligger rotte ekskremitter tilbage. Da mængden af isolering, der ikke har været angrebet er estimeret til at være mindre end 10% af den samlede isolering, må det anbefales at udskifte al isoleringen.

...

De mørke isoleringsplader er gennemtygget af rotterne, hvor i mod de lyse gule, står næste uberørt, dog lå der rotte ekskremitter på toppen af noget af isoleringen samt på tværlægterne.

...

Død rotte fundet i rørkasse der blev fjernet.

Der ses tydelig forskel på de isoleringsplader der er ødelagte fordi rotterne har gnavet i dem og dem som ikke har været hårdt angrebet. Ved berøring af den isolering der har været rotter i, smuldre den mellem fingrene i modsætning til den isolering som rotterne ikke har ødelagt som fortsat er fast.

2. Lofter

Isoleringen i lofterne er tilsvarende ødelagt og fyldt med rotteekskremitter, der alene ud fra et sundhedsmæssigt synspunkt skal fjernes.

...

Ødelagt isolering, som ikke længere har den lydisolerende evne som det ville have haft før rotteangrebet, skal udskiftes. Isoleringen i lofterne var mange steder så ødelagt af rotterne at den faldt ned da lofterne blev fjernet.

...

Få at opnå det fulde billede og omfang af rotternes hærgen, skal alle lofter og vægbeklædninger fjernes. Det vurderes at rotterne har været i 80 % af loftet. Dette vurderes ud fra en visuel gennemgang på stedet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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.

...

3.5

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1927 og er senere blevet ombygget med en 1. sal over køkken/stue og to enetages tilbygninger. Klagerne overtog ejendommen den 1/2 2021 og havde planlagt en omfattende renovering af bygningen. Den 2/2 2021 blev det konstateret, at der havde været rotter i isoleringen, da håndværkerne havde fjernet en væg og loftsbrædder, og skaden blev anmeldt til selskabet samme dag. Selskabet henviste klagerne til først at anmelde til deres egen eller deres sælgers husforsikring. Husforsikringerne afviste dækning, og klagerne henvendte sig til advokat, som den 11/2 2021 fremsendte tilbud til selskabet for udbedring af rotteskaderne på ca. 360.000 kr. inkl. moms. Selskabet besigtigede den 25/2 2021 og afviste dækning den 16/3 2021. Selskabet anførte, at isoleringen ikke vurderes at være skadet i et omfang, der nedsatte isoleringsevnen, at isoleringen i loftet alene havde lyddæmpende effekt, at

støj ikke var en skade på bygningen, og at der ikke var bevist funktionsnedsættelse ved kabler med gnavemærker. Klagerne nedtog al væg- og loftsbeklædning og rekvirerede en byggesagkyndig til at besigtige den 13/4 2021. Klagerne fortsatte renoveringen af ejendommen og indgav klage til nævnet den 30/8 2021.

Klagerne ønsker deres udgift på kr. 366.343,75 for nedtagning og opbygning af indervægge og lofter og ny isolering dækket. I brev af 28/2 2022 har klagerne rejst krav om dækning af advokatomkostninger og udgifter til teknisk bistand forud for klagesagens anlæg.

Klagerne har anført, at notatet fra den byggesagkyndige beviser, at isoleringen er beskadiget i et omfang, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed betragteligt/nævneværdigt, idet 100 % af vægisoleringen og 80 % af lofts(lyd)isoleringen i etageadskillelsen var beskadiget af rotteangreb. De har anført, at det ikke skal komme dem til skade, at selskabet først – efter at sagen var indbragt for nævnet, og efter at de havde foretaget udbedring af skaden – har erkendt forholdet som værende forsikringsdækket. Selskabet har haft alle muligheder for at vurdere skaden og dens omfang, men valgte i stedet at afvise dækningspligten.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet har været aktiv forekomst af rotter, der i sig selv kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at klagernes økonomiske krav for udbedring af skader forårsaget af rotter langt fra er dokumenteret ved husforsikringens termografiundersøgelse og den bygningssagkyndiges fotos. Klagerne har stillet sig dårligt bevismæssigt ved ikke at have givet selskabet lejlighed til at besigtige isoleringen efter fjernelse af væg- og loftsbeklædning, og selskabet har ikke kunnet indhente kontroltilbud. Selskabet har på baggrund af klagerens fotos vurderet, at den ødelagte væg- og loftsisolering i soveværelset i tilbygningen udgør en skade og har opgjort en erstatning på 50.000 kr. efter fradrag af selvrisiko i udbedring, som også omfatter udbedring af de tre konstaterede rotteindgange i bygningen.

Af notat fra besigtigelse den 13/4 2021 af en byggesagkyndig rekvireret af klagerne fremgår, at "Størstedelen af isoleringen i væggene er fuldstændig ødelagt efter rotteangreb. Der er ingen eller meget ringe isoleringsevne tilbage i isoleringen og der er fyldt med rotteekskremitter alle vegne. Al den ødelagte isolering fjernes, der skal afrensnes så der ikke ligger rotte ekskremitter tilbage. Da mængden af isolering, der ikke har været angrebet er estimeret til at være mindre end 10% af den samlede isolering, må det anbefales at udskifte al isolering ... De mørke isoleringsplader er gennemtygget af rotterne, hvor i mod de lyse gule, står næsten uberørt, dog lå rotte ekskremitter på toppen af noget af isoleringen samt på tværlægterne ... Der ses tydelig forskel på de isoleringsplader der er ødelagt fordi rotterne har gnavet i dem og dem som ikke har været så hårdt angrebet. Ved berøring af den isolering der har været rotter i, smuldrer den mellem fingrene i modsætning til den isolering som rotterne ikke har ødelagt som fortsat er fast ... Isoleringen i lofterne er tilsvarende ødelagt og fyldt med rotteekskremitter, der alene ud fra et sundhedsmæssigt synspunkt skal fjernes ... Ødelagt isolering, som ikke længere har den lyd-isolerende evne som det ville have haft før rotteangrebet, skal udskiftes. Isoleringen i lofterne var mange steder så ødelagte af rotterne at den faldt ned da lofterne blev fjernet ... For at opnå det fulde billede og omfang af rotternes hærgen, skal alle lofter og vægbeklædninger fjernes. Det vurderes at rotterne har været i 80 % af loftet. Dette vurderes ud fra en visuel gennemgang på stedet".

Nævnet finder, at de konstaterede forhold ved isoleringen i ydervægge og lofter har været til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne har opdaget isolering ødelagt af rotter dagen efter overtagelsen af huset.

Nævnet bemærker, at det påhviler klagerne at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klagerne, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen eller, at der var nærliggende risiko

for skade på bygningen. Nævnet bemærker desuden, at det påhviler klagerne at bevise rigtigheden og størrelsen af det fremsatte krav.

Nævnet har lagt vægt på, at klagerne har bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at udbedre forholdet uden at give selskabet lejlighed til at genbesigtige efter, at væg- og loftbeklædning var nedtaget i resten af huset.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er godtgjort forhold ved isoleringen, der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra det rum, som selskabet har anerkendt at dække. Nævnet finder således, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at isoleringens isoleringsevne, den ødelagte lydisolering i loftet mod førstesalen eller rotteefterladenskaberne har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

Nævnet har endvidere lagt vægt på husforsikringens termografibilleder og fotos fra den bygningssagkyndiges besigtigelse den 13/4 2021. Med hensyn til nedsat lydisolering henviser nævnet til sag 66444.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at rotternes efterladenskaber har befundet sig bag lukkede bygningskonstruktioner.

Nævnet kan herefter efter en samlet vurdering ikke kritisere selskabets skønsmæssigt fastsatte erstatning på 50.000 kr.

Nævnet finder, at der ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte klagernes udgift til teknisk bistand og advokat forud for sagens indbringelse for nævnet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndiges notat er en registrering af konstaterede forhold, og at klagerne har valgt at lade sig repræsentere ved advokat før den

Ankenævnet for Forsikring

17.

97238

fornyeede henvendelse til selskabet efter husforsikringens afvisning af dækning, og før selskabet havde besigtiget og truffet en afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagernes krav.



Svend Bjerg Hansen