

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 97933:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 24/2 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Har købt og overtaget hus 1. januar 2022

I den forbindelse ville jeg skifte nogle gulvbrædder, da de var anderledes end de andre. Under gulvene fandt jeg store mængder rotte-ekskremer, desuden var isolering og dampspær stort set ikke eksisterende (billeder vedhæftet)

Jeg har indsendt 3 klager til ankenævnet, da min forsikring mener den tidligere ejers forsikring skal dække, da rotterne har gjort dette da den tidligere ejer boede der. Hans forsikring mener min nuværende forsikring skal betale, da det er mig der egentlig har opdaget det, og ejerskifteforsikringen mener ikke de dækker rotter med mindre huset er ved at falde sammen, selvom jeg mener jeg må være dækket mod dette, da det i høj grad har gjort husets værdi væsentlig ringere.

Uanset, så mener jeg med to husforsikringer og en ejerskifteforsikring, må være én af dem der dækker mig ind overfor dette.

Jeg har taget alle gulvene op, og problemet var naturligvis overalt - rottefængerer har været der, og ikke fundet rotter i fælder.

Jeg er selv delt i spørgsmålet - men mener egentlig forsikringerne burde tale sammen og finde en fordelingsnøgle, for rotterne har været der i den tidligere ejers forsikringsperiode, men jeg opdagede det og er forsikret mod det nu, uanset om jeg kun havde haft forsikringen i 7 dage - og uanset, så har jeg købt en temmelig dyr ejerskifteforsikring, for netop at komme sådanne overraskelser i forkøbet.

Denne klage dækker forholdet mod Dansk boligforsikring, som jeg utvivlsomt bør dække dette, da den mængde ekskrementer og manglende dampspær og isolering i den grad forringer husets værdi i forhold til det jeg betalte for det.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skaden som beskrevet af tømrer"

Selskabet har i brev af 8/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører rotteekskrementer i gulvkonstruktionen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 30. december 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 5. januar 2022 anmelder klager, at han i forbindelse med udskiftning af gulvbelægningen finder efterladenskaber efter skadedyr i isoleringen under gulvet. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B

Den 7. januar 2022 afviser DBF dækning på baggrund af de fremlagte billeder fra klager. Den 9. februar 2022 vender klager tilbage til DBF med indsigelser til afvisningen. Efter korrespondance mellem DBF og klager, fastholder DBF dækningsafslaget den 22. februar 2022. Korrespondance fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af gulvbelægning, isolering og dampspærre i tre værelser, forgang og stue. Arbejdet udgør ifølge tilbud fremlagt klager i alt kr. 105.781,25 inkl. moms.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at ekskrementerne i gulvkonstruktionen udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet den 30. december 2021 i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1964 med kælder under en del af bygningen og strøgulvskonstruktioner. Strøgulvskonstruktionen er udført med isolering, dampspærre og gulvbelægning. Klager oplyser i skadeanmeldelse, at han i forbindelse med en planlagt udskiftning af gulvbelægningen finder rotteekskremitter i isoleringen. Billederne fra skadeanmeldelsen viser isoleringen under gulvbelægningen, hvor der i et spærfag ses rotteekskremitter og ødelagt isolering og dampspærre. Isoleringen på billede-1-gulv ses at være begrænset i netop dette område, og underpladen kan anes på billedet. På billede-2-gulv og billede-3-gulv ses isoleringen mere intakt og med gange, hvor skadedyret sandsynligvis har løbet rundt.

DBF afviser på baggrund af de tre billeder dækning ved ejerskifteforsikringen og oplyser klager, at der ikke ud fra de fremsendte billeder kan ses dækningsberettigende skader som følge af skadedyret og henviser til klagers husforsikring.

Under sagens behandling anmelder klager flere forhold vedrørende elinstallationer. Besigtigelseskonsulenten tager i forbindelse med første besigtigelse den 25. januar 2022 et billede af diverse byggematerialer, som ligger ude foran klagers ejendom, som fremlægges som bilag D. På billedet ligger der 20-30 lag rionet til armering af betondæk samt dele fra gulvkonstruktionen. Ud fra rionettens størrelser er der armering til at udføre omkring 100-150 kvm støbt betonkonstruktioner.

Besigtigelseskonsulenten genbesigtiger ejendommen den 10. marts 2022 i forbindelse med anmeldelse af nye el-forhold. Ved besigtigelsen ses, at forgang og de tre værelser nu er udført med støbt gulvkonstruktion i stedet for den oprindelige strøgulvskonstruktion. I stuen ses masonitplader ovenpå gulvbelægningen. I garagen ses indpakket gulvbelægning. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som bilag E.

Ud fra billederne fra besigtigelsen må det lægges til grund, at klager er i gang med en omfattende renovering af ejendommen, og konstruktionerne i forgang og tre værelser er lavet om til en støbt betonkonstruktion.

Det er beklageligt, at DBF ikke tilbyder klager en besigtigelse af ejendommen med det samme ved anmeldelse af forholdet. Omvendt iværksætter klager renoveringen kort efter anmeldelsen af forholdet vedrørende rotteangrebet imens klager fortsat er i dialog med DBF vedrørende skadedyrene, hvilket stiller klager bevismæssigt dårligt i forhold til at godtgøre omfanget af rotteangrebet efterfølgende.

Udskiftning af isoleringen og partiel reparation af dampspærren i to-tre spærfag kan ifølge DBF's besigtigelseskonsulents skøn opgøres til 7.875 kr. inkl. moms. På baggrund af sagen karakter og forløb, kan DBF derfor ud fra de oplysninger, som klager har fremlagt i sagen, herunder billedmaterialet fra skadeanmeldelsen, tilbyde dækning af udskiftning af isolering og partiel reparation af dampspærre i 2-3 spærfag. For at finde en mindelig løsning opgøres kontanterstatningen til i alt

kr. 10.000. Henset til sagens forløb og karakter fradrages selvrisiko ikke. Mailkorrespondance med besigtigelseskonsulenten med skøn af udbedringsprisen fremlægges som bilag F. For så vidt angår gulvbelægningen må det ud fra klagers egen skadeanmeldelse lægges til grund, at udskiftningen af gulvbelægningen var planlagt før konstateringen af skadedyrsekskrementerne, hvorfor belægningen ikke kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

Det er DBF's opfattelse, at klager allerede inden anmeldelse af skadedyrsangrebet i gulvet den 5. januar 2022 har planlagt en gennemgribende renovering af ejendommen, herunder blandt andet at ændre gulvkonstruktionerne i i hvert fald tre værelser og forgang til en støbt konstruktion. Klager kan dermed med rimelighed ikke kræve dækning af udskiftning af gulvkonstruktionerne i store dele af stueetagen. Omvendt anfægtes det ikke, at der har været et skadedyrsangreb i isoleringen, som har været til stede på overtagelsestidspunktet, hvor DBF søger en mindelig løsning i sagen. Såfremt klager har flere billeder af omfanget af skadedyrsangrebet, opfordres klager at fremlægge dem.

DBF gør herefter gældende, at klager ikke har påvist, at rotteangrebet i gulvet ud fra de tre billeder, som er fremlagt af klager, kan nødvendiggøre og med rimelighed kan udbedres ved at skifte alle gulve, isolering og dampspærre i 3 værelser, forgang og stue. Klager har derfor ikke krav på mere, end hvad selskabet allerede har opgjort erstatningen, og klagen bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 17/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ikke korrekt at jeg havde planlagt udskiftning af gulvet, men opdagede det, da jeg ville udskifte en del af gulvet i gangen, der var anderledes end i resten af huset. Rottefængerens fra kommunen var ikke i tvivl om der havde været mange rotter under gulvene, og overalt under gulvene - og da jeg snakkede med kommunen i første omgang, fik jeg at vide at hvis nogen af os viste de mindste sygdomstegn, skulle vi tage direkte på sygehuset, da der åbenbart er noget i rotteekskrementer der kan gøre een voldsomt syg - dette, under gulvene, gør naturligvis huset en del mindre værd end det jeg troede jeg købte.

Her tog jeg også en beslutning om at skifte alle gulvene til støbte gulve - dels så der blev ryddet ordentligt op, og dels så problemet ikke opstår igen - en meget dyrere løsning, men overfor forsikringen er kravet fremstillet på den billigere løsning som oprindeligt var i huset.

Jeg har fremsendt billedmateriale, og rottefængerens i ... kommune vil sikkert også kunne indkaldes som vidne, for at bevidne at rotteproblemet var omfattende og overalt. Jeg mener jeg har været ordentlig og dokumenteret problemet og omfanget, men det er klart, at når jeg får at vide fra kommunen at problemet er omfattende og kan give voldsomme helbredsmæssige problemer, så kan jeg ikke vente flere uger på at DBF selv besigtiger ejendommen.

Hvis DBF kan få fjernet isolering, rotteekskrementer, og dampspærre, samt genetablere denne mellem gulv og strøer og genetablere isolering efterfølgende for 7.875,- bedes de sende mig nummeret på håndværkeren - jeg tror ikke dette kan gøres af en håndværker til den pris på omkring knap 100 kvm uden endda at skifte gulvene, selvom man ikke kan komme ind under hele gulvet, men muligvis de kender en god tryllekunstner der kan klare opgaven.

Ankenævnet for Forsikring

5.

97933

At BDF tilkendegiver en erstatning på 10.000 DKK viser for mig også, at de er klar over ansvaret de har - de anerkender bare ikke prisen på grisen."

Selskabet har i brev/mail af 6/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 17. april 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at klager grundet rotteangrebets omfang, har optaget gulve i gang, værelser og stuer 3 uger efter anmeldelse af forholdet grundet rottebekæmperens oplysning om, at rotteekskrementerne var sundhedsskadelige.

Ved udbedring af forholdet uden at bevissikre forinden, stiller klager sig bevismæssigt dårligt. Klager må derfor være klar over, at udbedring af forholdet uden yderligere fotodokumentation har en vis risiko for senere sagsbehandling og erstatningsudmåling.

DBF ser derfor ikke grundlag for at hæve den tilbudte erstatning, og synspunkterne i klagesvaret fastholdes."

Til dette har klageren fremsendt mail af 9/5 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Forstår det som DBF anfægter skadens omfang uanset om der er tilsendt endnu flere billeder. Hvis det stadig er uklart kan den håndværker der har givet tilbud samt ... kommunes rottefænger vel indkaldes som vidne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier fremlagt af klageren og selskabet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelsen af 5/1 2022 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)
mandag, 3 januar 2022

Hvordan blev skaden opdaget

Da jeg ville skifte et gulv, som ikke er som de andre, opdagede jeg rotte-ekskrementer, mange, hvorefter vi har fjernet mere gulv - efterhånden alt i den ene del af huset og der er ekstremt mange efterladenskaber efter rotter, hvilket utvivlsomt må fjernes, for ikke at have det liggende under gulvene. Dette må være en skjult fejl/skade, da det utvivlsomt har været lyde efter dem. Rottefængerer mener der har været mange rotter inde.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Alt isolering og dampspær er gået til, og alle gulvene i den nedre del af huset er fjernet"

Ankenævnet for Forsikring

6.

97933

Af tilbud indhentet af klageren af 9/2 2022 fremgår det bl.a.:

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Fjernelse af gulv i 3 værelser , forgang og stue + Bortskaffelse.	1,00	sæt	10.800,00	10.800,00
Fjernelse af isolering og dampspærre (Skadet af rotter) + Bortskaffelse.	1,00	stk.	7.450,00	7.450,00
Genetablering af isolering og dampspærre Inkl isolering og dampspærre.	1,00	stk.	13.000,00	13.000,00
Montering af nyt gulv tilsvarende det gamle (massiv bøgemarket) Inkl gulv og lister.	1,00	stk.	51.000,00	51.000,00
Afstivning af vægge mod nyt gulv	5,00	timer	455,00	2.275,00
Miljøtillæg	1,00	stk.	35,00	35,00
Administrationsgebyr	1,00	stk.	65,00	65,00
Subtotal				84.625,00
Moms (25,00%)				21.156,25
Total DKK				105.781,25

Af mail fra selskabet til selskabets besigtigelseskonsulent af 8/4 2022 fremgår det bl.a.:

"Jeg har en sag ved Ankenævnet for Forsikring, hvor jeg gerne vil have et skøn på omkostninger til udskiftning af 2-3 spærfag (cirka 10-15 kvm) isolering og en partiel reparation af en dampspærre i forbindelse med et rotteangreb i en gulvkonstruktion. Jeg har vedhæftet tre billeder af forholdet.

Hvad vil det efter dit skøn koste at udskifte isoleringen og reparere på dampspærren (eventuelt udlægge en ny i det område)?"

Af mail fra selskabets besigtigelseskonsulent til selskabet af 8/4 2022 fremgår det bl.a.:

"Jeg vil mene opgaven kan udføres som følgende:

Udtagning og bortskaffelse af eksisterende isolering, støvsugning med hepafilter, etablering af ny dampspærre der tapes i samlinger og ved afslutning ved vægge.

Isover isolering 95 mm 15m2. pris 1500,00 kr. + Moms.

Fugtspærre 020 med tape til samling. 800,00 kr. + Moms

Tømrer timer 8 timer a 500,00 kr. + Moms.

Ankenævnet for Forsikring

7.

97933

I alt 6.300,00 Kr.+ Moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5 Dækningen er betinget af:

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 30/12 2021. Den 5/1 2022 anmeldte han, at han i forbindelse med, at han ville skifte et gulv, der ikke var som de andre, opdagede, at der var mange rotteekskremer, og at al isolering og dampspærren var gået til. Han oplyste også, at han for at afklare problemets omfang havde fjernet alle gulvene i den nedre del af huset, og at der var ekstremt mange rotteekskremer.

Klageren har anført, at han ikke havde planlagt udskiftning af gulvene. Klageren har påpeget, at rottefængerne ikke var i tvivl om, at der havde været mange rotter overalt under gulvene, og at man fra kommunen havde oplyst, at hvis nogen i husstanden viste det mindste sygdomstegn, skulle man direkte på sygehuset, da rotteekskremer kan gøre en voldsomt syg. Klageren har anført, at han derfor tog en beslutning om at skifte alle gulvene til støbte gulve, og at dette var en meget dyrere løsning, men at kravet over for selskabet er på den billige løsning som oprindeligt var i huset. Klageren har anført, at han ikke kunne vente flere uger på at selskabet besigtigede ejendommen, når han fik at vide, at problemet var omfattende og kunne give voldsom-

me helbredsmæssige problemer. Klageren bemærkede også, at hvis selskabet kan få fjernet isolering, rotteekskrementer og dampspærre samt genetablere denne mellem gulv og strøer samt genetablere isolering efterfølgende for 7.875 kr., så må de gerne sende ham nummeret på håndværkeren. Klageren har anført, at selskabets tilkendegivelse af en erstatning på 10.000 kr. viser, at det er klar over ansvaret. Det anerkender bare ikke prisen.

Selskabet har tilbudt en konstanterstatning på i alt 10.000 kr. uden fradrag af selvrisiko. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har skønnet, at udskiftning af isolering og partiel reparation af dampspærren i to-tre fag kan opgøres til 7.875 kr. inkl. moms. Selskabet har anført, at det henset til klagerens skadesanmeldelse må lægges til grund, at udskiftningen af gulvbelægningen var planlagt før konstateringen af skadedyrsekskrementerne, og at selskabet derfor ikke dækker belægningen. Selskabet har oplyst, at de fremlagte fotos fra den 25/1 2022 og den 10/3 2022 er taget i forbindelse med selskabets besigtigelse af andre forhold på ejendommen, og at det er beklageligt, at selskabet ikke tilbød klageren en besigtigelse af ejendommen med det samme ved anmeldelse af forholdet. Selskabet har anført, at klageren omvendt iværksatte renovering kort efter anmeldelsen, imens klager forsat var i dialog med selskabet vedrørende skadedyrene, og at dette stiller klageren dårligt bevismæssigt i forhold til at godtgøre omfanget af rotteangrebet. Selskabet har anført, at det er selskabets opfattelse, at klageren allerede inden anmeldelse af skadedyrsangrebet havde planlagt en gennemgribende renovering af ejendommen, herunder blandt andet at ændre gulvkonstruktionerne i i hvert fald tre værelser og forgang til en støbt konstruktion. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at rotteangrebet i gulvet ud fra de tre billeder, som er fremlagt af klageren, nødvendiggør udskiftning af alle gulve, isolering og dampspærre i tre værelser, forgang og stue. Selskabet har opfordret klageren til at fremlægge flere fotografier af omfanget af skadedyrsangrebet, hvis det er muligt.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

9.

97933

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren – der har bevisbyrden for størrelsen og rigtigheden af sit krav – har bragt sig i en vanskelig bevismæssig position ved at udbedre forholdet, inden selskabet havde foretaget besigtigelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er muligt på baggrund af de af fremlagte fotografier at vurdere omfanget af skaden, herunder hvorvidt skaden nødvendiggør udskiftning af gulv, isolering og dampspærre i 3 værelser.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren en konstanterstatning på 10.000 kr. uden fradrag af selvrisiko.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder at klageren ikke kunne vente flere uger på, at selskabet besigtigede ejendommen – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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



Svend Bjerg Hansen