

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. februar 2023 blev i sag nr. 98375:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husejerforsikring. I klageskema af 19/6 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg kan kort skitsere sagen:

1. Vi køber ejendommen i maj 2017.
2. Slut 2018 bliver der konstateret rotter. Rottespærre bliver sat op i kloak.
3. Slut 2019 / start 2020 bliver der konstateret rotter igen. Her foretages kun delvis udbedring af kloak, da man ikke er grundig i sin undersøgelse. Herunder bliver der også hørt kraftige gnave-lyde under stuegulv. En endoskopundersøgelse bliver foretaget under stuegulvet, hvor det viser sig at isolering og dampspærre er skadet på grund af rotter.
4. I 2021 bliver der konstateret rotter igen. Resterende kloak bliver repareret samt indvendige nedløbsrør bliver strømpeforet da disse også er blevet skadet.
5. For en måned siden bliver én flise af stuegulvet taget op så gulvet nu er åbent for inspektion og her har det vist sig at isoleringen er skadet grundet rotter.
6. For 14 dage siden er der foretaget termografisk undersøgelse med og uden gulvbrædder, der beviser at en termografisk undersøgelse ikke er brugbar for eftervisning af skadet isolering under stuegulvet.
7. Jeg har nu forgæves rykket [medarbejder] for svar. Vil du se til at denne sag bliver taget seriøst og om nødvendigt sætte en medarbejder på som har tid til at svare.
8. Det er min klare overbevisning at jeg har løftet bevisbyrden for at rotter har beskadiget isolering såvel som membran under vores stuegulv. Jeg forventer derfor at Gjensidige tager ansvaret for at rette op på dette jf. vores forsikringspolice.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Reparation af de beskadigede bygningsdele (herunder isolering, fugtbremsende lag, strøer mv) under vores stuegulv, forårsaget af rotteaktivitet."

Selskabet har i brev af 15/7 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager klager over afslag på dækning for udbedring af beskadiget isolering, fugtbremsende lag og strøer under stuegulv beskadiget ved rotteaktivitet.

Der er tegnet husforsikring for ejendommen pr. 1. juni 2017, som er et-families hus opført i 1978.

Forsikringsbetingelser vilkår nr. 2131009 er gældende (bilag A).

Overordnet sagsforløb

Primo oktober 2018 anmoder klager os om at igangsætte undersøgelse, da der høres gnave-lyde under gulv. Da klager ikke har påvist mulig skade, kan vi ikke tilbyde at igangsætte nærmere undersøgelse.

Klager kontakter kommunen, som udsteder undersøgelsespåbud (bilag B), hvorefter klager vender tilbage til os og anmoder om yderligere undersøgelser i henhold til påbuddet. Da klager fortsat ikke har påvist mulig skade, kan vi ikke igangsætte tv-inspektion. Klager er henvist til selv at iværksætte undersøgelser, jf. undersøgelsespåbuddet.

April 2020 vender klager tilbage og anmelder på ny, at der igen høres gnave-lyde under stuegulv, ligesom der er set rotte på terrassen. Klager vedlægger billeder (bilag C, vi kan ikke gengive i bedre kvalitet). Vi foranlediger tv-inspektion af kloakledninger, og konstaterer dækningsberettigende rørbrud (bilag D). Der træffes ikke rotter i ledningerne ved tv-inspektionen, ligesom der heller ikke i stuen kan konstateres skade eller lugt efter rotter. For de skader på stuegulv, som klager påpeger, konstaterer den besigtigende tømrer, at lameller slipper i forlængelse af gulvafslibning, hvilket ikke kan henføres til mulig rotteforekomst under gulv.

Maj 2020 vender klager tilbage og oplyser, at der fortsat er gnave-lyde under gulv – gulv-lamellerne slipper, der er fugt i gulvet, dampspærre er spist af rotter og der er aktivitet langs fundament, ligesom der ad to gange er truffet en rotte på terrassen (bilag C og E er klagers billeder af det anmeldte). Klager har på dette tidspunkt ikke igangsat reparation af kloakledninger.

Sagen overgives herefter til taksator 1, ingeniør ..., som besigtiger juni 2020. Taksator 1 svarer klager den 6. juli 2020, at der ikke kan konstateres fugt i gulvet. Taksator 1 tilslutter sig tidligere vurdering, at gulv delaminerer som følge af afslibning og ikke som følge af fugt – der måles ikke fugt. Taksator 1 kan ikke ved besigtigelse se Thermopal, som klager oplyser er ødelagt. Taksator 1 kan dog ikke konstatere nogen form for aktuel eller tidligere skade som følge af gnave-lyde.

Der konstateres et mindre hul ved fundament, som taksator 1 heller ikke kunne godtgøre som rotteskade, ligesom der ikke kunne konstateres aktuel eller tidligere aktivitet omkring. Taksator 1

kan af den grund ikke tilbyde yderligere, idet taksator 1 vurderer, at udbedring af huller ikke vil overstige den policemæssige selvrisko.

Klager er ikke enig i vurderingen, men kommer ikke med oplysninger, som kan belyse forholdet yderligere. Vi må derfor fastholde, at klager med de aktuelle forhold og billeder (bilag C) ikke dokumenterer eller sandsynliggøre at der er rotter til stede i bygningens gulvkonstruktion.

Taksator 1 sender sagen til revurdering ved taksator 2 (...).

I mellemtiden vender klager tilbage og oplyser, at rottefænger anbefaler en undersøgelse af nedløbsrør fra tag mod sø (på klagers grund (bilag E)). Klager fremlægger ikke rapport eller notat fra rottefænger.

Taksator 2 opretter den 17. august 2020 den nye skade for regnvandsledning. Der konstateres mere omfattende skade, som dog ikke kan henføres til skade som følge af rotter eller anden gnaver. Forholdene anerkendes og udbedres (bilag F og G).

Derudover iværksætter taksator 2 termografi af stuegulv med henblik på afklaring af mulig skade på isolering i gulv i form af nedsat isoleringsevne. Undersøgelsen kan imidlertid først gennemføres i vinterhalvåret, hvorfor denne del af sagen udsættes.

Termografi udføres i februar 2020 (bilag H), men viser ikke forhold, som afviger fra hvad man kan forvente for en ejendom fra 1978. Særligt viser termografien ikke nogen form for manglende eller nedsat isoleringsevne i stuegulv.

I et enkelt lokalt område i nedre del af væg i stue konstateres manglende isolering (bilag H, side 23). Forholdet kan være forårsaget af rotter, men kan også skyldes kuldebro eller dårlig/manglende isolering. Dette område har ikke tidligere være nævnt eller omtalt, ligesom der ikke er konstateret anormal aktivitet i området. På den baggrund lægger vi til grund, at der er tale om kuldebro/manglende isolering, som ikke er udtryk for dækningsberettigende forhold.

Ultimo oktober 2021 vender klager tilbage med ønske om, at vi iværksætter yderligere undersøgelser i forlængelse af rottefængers besigtigelse på ejendommen. Da der ikke er konstateret rotteaktivitet i ejendommen eller på anden måde påvist faktisk forekomst af rotter/skadefølger i ejendommen, kan vi ikke tilbyde at iværksætte yderligere undersøgelse. Klager oplyser, at der er udført røgprøve, som viser utæthed ved fundament. Vi modtager ikke notat eller bemærkninger om røgprøven, men alene klagers eget billede. Umiddelbart er der tale om samme forhold som behandlet tidligere, og der er i øvrigt ikke konstateret nogen form for rotteaktivitet omkring og ved det pågældende hul.

Den 9. november 2021 konkluderer netværkshåndværkeren, som har behandlet sagen på ejendommen, at der ikke er konstateret brud på kloakken eller andet som aktivitet fra rotter. Netværkshåndværkeren vurderer, at de rotter, som tidligere er konstateret på klagers ejendom udenfor bygningen, er overfladerotter fra søen. Netværkshåndværkeren vurderer således, at de rotter som er omkring ejendommens sø ikke har taget ophold i bygningen eller bygningens kloakledninger eller på anden måde har forårsaget skade på bygningen/bygningsdele i øvrigt.

Taksator 1 tilbyder at udføre ny tv-inspektion, men gør opmærksom på, at hvis der ikke konstateres

dækningsberettigende forhold, skal klager selv afholde udgiften. Klager tager ikke imod dette tilbud.

Herefter vender klager først tilbage 5. marts 2022 og fremlægger tre billeder af stuegulv, som skulle dokumentere rotteaktivitet under stuegulv samt ødelagt dampspærre (bilag I). Taksator 1 finder ikke at billederne dokumenterer rotteaktivitet eller påviser ødelagt dampspærre. Klager anfører, at isoleringsmateriale er hentet op (sorte kugler på billeder i bilag H), hvilket dokumenterer rotteforekomst.

Dette afvises af taksator 1, da der (fortsat) ikke kan konstateres beskadiget dampspærre, ligesom isoleringen ligger både pænt og forventeligt og uden nogen form for spor efter rotter/gnaver i øvrigt.

Taksator 1 tilbyder dog at iværksætte ny termografi af stuegulv, da denne undersøgelse vil afdække isoleringsforholdene.

Termografi kan alene udføres i vinterhalvåret, hvilket klager ikke vil afvente. Klager rekvirerer herefter [byggningsrådgiver] som udarbejder rapport (bilagt klagen).

Rapporten gennemgås både af taksator 1 og 2, som begge konstaterer, at rapporten ikke bibringer sagen nye eller yderligere oplysninger. Sagen drøftes med en jurist, som heller ikke finder anledning til yderligere. Taksator 1 fastholder herefter vores tidligere afgørelse, og opretholder tilbuddet om termografi af stuegulv. Sagens korrespondance vedlægges som bilag J.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vurdering

Indledningsvist skal vi anføre og i overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det sikrede, som skal dokumentere eller godtgøre at der er foreliggende dækningsberettigende skade.

I den aktuelle sag har klager gentagende gange anført, at der høres gnave lyd under stuegulv, og klager har konstateret skade på isolering, fugtspærre samt gulvbelægning, som dokumentation har klager senest fremlagt rapport fra [byggningsrådgiver]. Klager påberåber ved klagen her også skade på strør.

Siden 2018 har vi udført undersøgelser af ejendommens stikledning til kloak og regnvand, og konstaterede brud, som er udbedret. Der er yderligere udført termografi af hele bygningen, som ikke påviser nedsat isoleringsevne og følge af skade forvoldt af rotter/anden gnaver. I forbindelse med disse undersøgelser og vores besigtigelser på ejendommen er der ikke påvist eller konstateret forekomst af rotter, herunder heller ikke mulig anden skade forvoldt af rotter/anden gnaver.

Vi bemærker i den forbindelse, at vi må afvise klagers påstand om, at de skader, som er konstateret på kloak- og regnvandsledninger, er udtryk for skade forvoldt af rotter, derimod er der tale om sædvanlige brudskader på materialet, som kan begrundes med bl.a. aldersforhold. Klager bemærker derudover, at udbedring har været utilstrækkelig/fejlbehæftet, hvilket i det hele er udokumenteret.

Klager har under sagen oplyst, at der er udført undersøgelser under gulvet med endoskop, hvorefter klager har fremlagt billeder, som skulle dokumentere skade på isolering og dampspærre (bilag C og I). Vi må imidlertid fastholde, at de fremlagt billeder hverken dokumenterer at der faktisk er eller har været skadedyr i konstruktionen. Ligesom billederne heller ikke viser de skader (isolerings, fugtspærre og strør), som klager omtaler, og som ikke er påvist hverken ved taksator 1 besigtigelse eller den fremlagte rapport.

For selve gulvbelægningen er der heller ikke påvist skade. Derimod konstaterer såvel netværkshåndværker som Taksator 1, at der er tale om almindelig delaminering af ejendommens oprindelige gulvbelægning som følge af gulvafslibning.

For så vidt angår rapporten fra [bygningsrådgiver] anføres det på side 1, midten, at det er klager 'der har konstateret skader på isolering/fugtspærre samt på gulvbelægningen'. Det fremgår ikke, at [bygningsrådgiver] har verificeret skader.

[bygningsrådgiver] foretager en visuel besigtigelse af de inspektionshuller, hvor gulvbelægningen er fjernet (svarende til bilag H), hvorefter det anføres 'Manglende isolering samt perforeret/løsrevet fugtsikring indikerer nuværende eller tidligere skadedyrsaktivitet'. Ligesom det vurderes, at delamineringen er fugtbetinget. Det anføres videre, at gulvet opleves eftergivent (side 3, afsnit 2 – 4).

Derudover begrundes rådgiver den stedvise forekomst af isoleringskugler i overfladen af rockwoolisoleringen, kan dokumentere rotters transportvej. Rådgiver konstaterer ikke fugt i konstruktionen.

Vi kan ikke tiltræde rapportens vurdering, hvor vi noterer os, at de nævnte forhold ikke ses nærmere begrundet eller dokumenteret ved rapporten billeder. Derimod er det vores opfattelse, at såvel rockwool som det øvrige isoleringsmateriale i det hele fremstår, som man kan forvente i en gulvkonstruktion fra 1978. Vi hæfter os ved, at der hverken i rapporten er beskrevet eller afbilledet, isolering som er iturevet/rodet på en måde, som netop er et kendetegn, som kan indikere rotteforekomst. Derudover hæfter vi os ved, at der heller ikke er påvist 'transportkanaler' i isoleringen eller opholdshuler/-reder.

Endelige hæfter vi os ved, at der ikke er påvist de mindste spor af ekskrementer. Det er ligeledes noget atypisk, at der alene refereres til gnavefyld i stuen, og ikke andre steder i ejendommen.

Samlet må vi konstatere, at de mest almindelige tegn på tilstedeværelsen af rotter/gnavere i form af ødelagt/rodet isolering samt ekskrementer ikke er konstateret i eller omkring bygningen, hvilket må antages at være til stede i et eller andet omfang, dersom der har optrådt rotter eller anden gnaver gennem 4 år. Ligesom man umiddelbart må antage at rotteintensiteten vil være tilfældig efter 4 år, hvilket ikke synes at være tilfældet.

Med henblik på at verificere skader på isolering i gulv, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 33, er der udført termografi, som vil afdække/vise beskadiget isoleringsmateriale og/eller de transportgange som rotter/gnavere skaber i isoleringsmaterialet.

Hele ejendommen er undersøgt ved termografi og der er, fraset et lokalt område ved væg i stue, ikke påvist skader/beskadigelse, som medfører nedsat isoleringsevne. For det lokale område ved

væg i stue, angiver termografien at der (også) kan være tale om en kuldebro. Som anført tidligere har dette område ikke tidligere været omtalt, dette sammenholdt med at der kan være tale om mulig kuldebro/sammenfaldet isoleringsmateriale, da ejendommen er af ældre dato bevirker, at det er mindre sandsynligt, at forholdet skulle være forårsaget af rotter. Da der således er andre mulige velbegrundede årsager til den sammenfaldne isolering og området ikke har været påtalt under sagens lange forløb, er det vores opfattelse, at det ikke påhviler os at udføre nærmere undersøgelser for yderligere afdækning.

For så vidt angår hul ved fundament, som er konstateret tidligere, må vi ligeledes fastholde, at der ikke er konstateret aktivitet eller anden form for 'spor' efter skadedyr, som kan dokumentere at dette er eller har været mulig adgangsvej til bygningen. Som nævnt er der ikke med termogravisen vist 'transportkanaler' og heller ikke fra hullet her og videre ind i bygningen.

Sammenfattende må vi fastholde, at klager ikke har påvist, at der er eller har været rotteaktivitet inden i ejendommen, som har medført dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 33.

Vi skal ikke afvise, at der er overfladerotter i området, som lejlighedsvis er ved klagers ejendom, vi må dog fastholde, at det ikke er dokumenteret, at der har været rotter eller andre skadedyr inde i bygningen hvor de har forvoldt dækningsberettigende skade."

Klageren har i brev af 5/8 2022 til nævnet bl.a. anført: "[Klageren]: Huset i sin grundplan er opført 1970 samt ibrugtaget 1978. Se bilag 1. Opvarmningssystem af ejendom er ændret fra luftcirkulation gennem varmluft kanaler under huset til varmtvand cirkulation til etablerede radiatorer i år 1999. Se bilag 10. I disse udtjente varmluftkanaler er der fyldt sorte små isoleringskugler i (som Krøyerkugler bare sorte). På diverse billede bilag vil man kunne se denne isolering rodet sammen med Rockwool. Se bilag 12 for varmekanalerne.

Overordnet sagsforløb

...

[Klageren]: Som påbuddet beskriver fra kommunen, manglede kommunen nogle tegninger over ombygning af pool til garage. Disse var påbudsbelagt. Da pool-området ligger diametralt modsat ende af huset hvor gnavefyde fra rotter blev observeret, bestred sikrede påbuddet ved mail af 29/12-2018 med kopi til GJ. Der kom ingen reaktion fra kommunen på sikredes mail, der var adresseret direkte til ... ved kommunen. Se bilag 2. Hertil kom at der heller ikke kom nogen reaktion på information fremsendt til GJ.

GJ: April 2020 vender klager tilbage og anmelder på ny, at der igen høres gnavefyde under stuegulv, ligesom der er set rotte på terrassen. Klager vedlægger billeder (bilag C, vi kan ikke gengive i bedre kvalitet). Vi foranlediger tv-inspektion af kloakledninger, og konstaterer dækningsberettigende rørbrud (bilag D). Der træffes ikke rotter i ledningerne ved tv-inspektionen, ligesom der heller ikke i stuen kan konstateres skade eller lugt efter rotter.

...

[Klageren]: Der blev ved TV inspektion fundet død rotte i 5X (Se bilag 3 samt reference GJ bilag F). Den 2/6-2020 indrapporterede sikrede til GJ at der var observeret lugtgener (der er begyndt at lugte ilde (som i råddenskab)) Se GJ bilag J.

[Klageren]: Den besigtigende tømrer har ikke adgang til underside af stuegulvet og giver ikke ønske om at få adgang, hvilket hindrer en grundig undersøgelse af årsag til den synlige delaminering. Derfor er det en subjektiv vurdering, der ikke kan tilsidesætte billedmateriale fremsendt til GJ. Se bilag 4. Gulvslibning er foretaget ved indflytning tilbage i 2017 da sikrede erhvervede ejendommen.

...

[Klageren]: Da gnavefyde observeres i 2018, forstummer disse frem til april/maj 2020. I dette tidsrum var der ikke grund til at igangsætte reparation af kloakledninger, da der ikke kunne påvises skade samt at gnavefyde forstummede. Se også GJ bilag J, 14-07-2020, 17:21:21 i sin helhed.

GJ: Sagen overgives herefter til taksator 1, ingeniør ..., som besigtiger juni 2020.

...

[Klageren]: Ved besøg af taksator 7/4-2020 blev der kun foretaget visuel inspektion. Der blev derfor ikke målt nogen fugt, da der ikke blev brugt instrumenter. Derfor er det en subjektiv vurdering at 'der ikke kan konstateres fugt'. Sikrede har den 14/7-2020 bestridt denne konstatering. Se GJ bilag J. Den underliggende Thermopal er en aluminiums-baseret dampspærre med en meget høj Z-værdi. Litteraturen BAI beskriver 'En dampspærre er en form for folie eller membran med høj diffusionsmodstand, der skal forhindre den varme fugtige rumluft i at trænge ind i konstruktionen'. Jo højere Z-værdi dampspærren besidder des bedre er modstanden mod fugt gennemstrømning. Se bilag 11. I dette tilfælde har Thermopal en 25 gange højere z-værdi i forhold til en svær plastfolie hvilket er en væsentlig beskyttelse mod fugtgennemstrømning i gulvet.

GJ: Der konstateres et mindre hul ved fundament, som Taksator 1 heller ikke kunne godtgøre som rotteskade, ligesom der ikke kunne konstateres aktuel eller tidligere aktivitet omkring.

[Klageren]: Det mindre hul som oplyst af GJ, er en underdrivelse der ikke har hold i sandheden. Hullet er 50 x 10 x 40 cm der har forbindelse til mange mindre huller. Dette indikerer at der er et muligt netværk af gange op imod fundamentet. Se bilag 5.

GJ: Klager er ikke enig i vurderingen, men kommer ikke med oplysninger, som kan belyse forholdet yderligere. Vi må derfor fastholde, at klager med de aktuelle forhold og billeder (bilag C) ikke dokumenterer eller sandsynliggør at der er rotter til stede i bygningens gulvkonstruktion.

[Klageren]: Sikrede har den 14/7-2020 bestridt denne konstatering. Se GJ bilag J. Ved billedmateriale samt fotos af ødelagt isolering og Thermopal. Se bilag 4 som kan understøttes af adskillige flere billeder, hvis det ønskes.

GJ: Taksator 1 sender sagen til revurdering ved taksator 2 (...).

[Klageren]: Taksator 1 bruger samme misvisende subjektive baggrundsmateriale som taksator 2, så derfor er det ikke så mærkeligt at de kommer til samme forkerte konklusion.

GJ: I mellemtiden vender klager tilbage og oplyser, at rottefænger anbefaler en undersøgelse af nedløbsrør fra tag mod sø (på klagers grund (bilag E)). Klager fremlægger ikke rapport eller notat fra rottefænger.

[Klageren]: Ved de kontakter fra kommunens rottefænger tilkaldt til ejendommen er der ikke modtaget nogen rapporter eller notater fra rottefænger men alene modtaget påbud fra kommunen.

GJ: Taksator 2 opretter den 17. august 2020 den nye skade for regnvandsledning. Der konstateres mere omfattende skade, som dog ikke kan henføres til skade som følge af rotter eller anden gnaver. Forholdene anerkendes og udbedres (bilag F og G).

Den 16/7-2020 se GJ bilag J. Der er huller i regnvandsledninger fra husets flade tagkonstruktion. Der findes isoleringsmateriale ved regnvandsudløb til sø. Hvordan det kan konkluderes at der ikke er sammenhæng mellem skade og rotteaktivitet er uforståelig da isoleringsmateriale ikke ved egen kraft kan bevæge sig ud i regnvandsafledningsrør. Det er dog et faktum at vand kan løbe ind under huset ved skadet rør og underminere huset samt fugtskade herigennem.

GJ: Derudover iværksætter taksator 2 termografi af stuegulv med henblik på afklaring af mulig skade på isolering i gulv i form af nedsat isoleringsevne. Undersøgelsen kan imidlertid først gennemføres i vinterhalvåret, hvorfor denne del af sagen udsættes.

[Klageren]: Det er ikke kronologisk rigtigt beskrevet at termografisk undersøgelse af stuegulv er udsat i 2020 som indikeret. Denne beslutning er først frembragt 13/4-2022. Se GJ bilag J.

GJ: Termografi udføres i februar 2020 (bilag H), men viser ikke forhold, som afviger fra hvad man kan forvente for en ejendom fra 1978. Særligt viser termografien ikke nogen form for manglende eller nedsat isoleringsevne i stuegulv.

[Klageren]: På billede side 24 af 28, GJ bilag H og bilag 6 for optegnelse af områder berørt, ses det at der er nuancer som der indikerer varmetab mellem gulvflade og strøer og andre flader. Derfor er der isoleringsforskelle der berigtiger en skade. De små nuancer skal ses i forhold til den brugte Thermopal der har en 25 gange højere Z-værdi i forhold til normal plastmembran.

GJ: I et enkelt lokalt område i nedre del af væg i stue konstateres manglende isolering (bilag H, side 23). Forholdet kan være forårsaget af rotter, men kan også skyldes kuldebro eller dårlig/manglende isolering.

[Klageren]: 2X GJ bilag F, viser udbedring af regnvand af ledning fra taget. Det er netop dette område som side 23 GJ bilag H har været udsat for opstigende fugt grundet den beskadigede regnvandsledning. Fugt har igennem en længere periode haft mulighed for at sprede sig ind under huset, op gennem fundament/hulmur samt ind under gulvet i form af vand/dampe.

GJ: Ultimo oktober 2021 vender klager tilbage med ønske om, at vi iværksætter yderligere undersøgelser i forlængelse af rottefængers besigtigelse på ejendommen. Da der ikke er konstateret rotteaktivitet i ejendommen eller på anden måde påvist faktisk forekomst af rotter/skadefølger i ejendommen, kan vi ikke tilbyde at iværksætte yderligere undersøgelse. Klager oplyser, at der er udført røgprøve, som viser utæthed ved fundament. Vi modtager ikke notat eller bemærkninger om røgprøven, men alene klagers eget billede.

[Klageren]: Den 19.10-2021 bliver der fanget en rotte ved hullet i fundamentet. Se bilag 7. Kommunens rottefænger blev tilkaldt og der blev udført en positiv røgprøve ved røg i huset toilet af-

løb samt WC. Kommunen nedlagde et påbud. Se bilag 8. Efter udbedring af øvre bøjning fra WC blev denne færdigmeldt til kommune. Se bilag 9. Bemærk at det var den samme person fra kommunen som nedlagde det første påbud i 2018, GJ bilag B.

GJ: Den 9. november 2021 konkluderer netværkshåndværkeren, som har behandlet sagen på ejendommen, at der ikke er konstateret brud på kloakken eller andet som aktivitet fra rotter. Netværkshåndværkeren vurderer, at de rotter, som tidligere er konstateret på klagers ejendom udenfor bygningen, er overfladerotter fra søen. Netværkshåndværkeren vurderer således, at de rotter som er omkring ejendommens sø ikke har taget ophold i bygningen eller bygningens kloakledninger eller på anden måde har forårsaget skade på bygningen/bygningsdele i øvrigt.

[Klageren]: Dette er et falsum og kraftigt misvisende i forhold til bilag 8 og 9. Der bliver foretaget positiv røgprøve og skaden bliver udbedret. Herudover er det spekulation og forhastet konklusion på et ikke dokumenteret grundlag

GJ: Taksator 1 tilbyder at udføre ny tv-inspektion, men gør opmærksom på, at hvis der ikke konstateres dækningsberettigende forhold, skal klager selv afholde udgiften. Klager tager ikke imod dette tilbud.

[Klageren]: Dette er en meget ensidig og ukorrekt forklaring omkring sagsforløbet. Sikrede forespørger om GJ har modtaget dokumentation for korrekt udført arbejde d. 26.10-2021. Se GJ bilag J. Det viser sig at denne dokumentation opbevares hos udførende netværkshåndværkere alene. 1A på GJ bilag F, findes defekt som udbedres jf. bilag 8 og bilag 9.

GJ: Herefter vender klager først tilbage 5. marts 2022 og fremlægger tre billeder af stuegulv, som skulle dokumentere rotteaktivitet under stuegulv samt ødelagt dampspærre (bilag I). Taksator 1 finder ikke at billederne dokumenterer rotteaktivitet eller påviser ødelagt dampspærre. Klagers anfører, at isoleringsmateriale er hentet op (sorte kugler på billeder i bilag H), hvilket dokumenterer rotteforekomst. Dette afvises af taksator 1, da der (fortsat) ikke kan konstateres beskadiget dampspærre, ligesom isoleringen ligger både pænt og forventeligt og uden nogen form for spor efter rotter/gnaver i øvrigt. Taksator 1 tilbyder dog at iværksætte ny termografi af stuegulv, da denne undersøgelse vil afdække isoleringsforholdene.

[Klageren]: Udbedring foretaget jf. bilag 8 og bilag 9. Da stuegulvet fortsætter hastig nedbrydning, optages en del af stuegulvet (en flise), for at påvise eller eftervise skadeomfang. De observerede skader indberettes 5/3-2022 (se GJ bilag J) med tilhørende dokumentation herfor. På GJ bilag I, ses det at der er rottegang samt gennembidt/perforeret membran. Sikrede udbeder sig besøg på ejendommen for at taksator kan besigtige skader ved selvsyn. Dette tilbud tager GJ ikke i mod trods gentagne invitationer (se GJ bilag J 29/3-2022, igen 31/3-2022 samt 11/4-2022).

GJ: Termografi kan alene udføres i vinterhalvåret, hvilket klager ikke vil afvente. Klager rekvirerer herefter [bygningsrådgiver] som udarbejder rapport (bilag klagen).

[Klageren]: Da GJ ikke forholder sig til sikredes gentagne invitationer, bliver sikrede nødsaget til at søge uvildig teknisk bistand.

GJ: Rapporten gennemgås både af taksator 1 og 2, som begge konstaterer, at rapporten ikke bringer sagen nye eller yderligere oplysninger. Sagen drøftes med en jurist, som heller ikke finder anledning til yderligere.

[Klageren]: Sikrede fremsender til GJ den 6/6-2022 fremkomne rapport fra [bygningsrådgiver]. Sikrede har til dato ikke modtaget noget svar fra GJ før modtagelse på ankesvar. Det er mangelfuldt samt subjektivt at GJ baserer sine beslutninger på vurdering samt fornemmelse for hvad der er på modtaget billedmateriale fra sikrede. Se GJ bilag J 28/3-2022, her tolker og konkluderer taksator fejlagtigt at den afbillede isolering er ekskrementer. GJ bilag J 29/3-2022, retter sikrede taksators forføjede konklusion, ved at oplyse at det afbillede er isolering ikke ekstrementer. Det er uforståeligt, at GJ kan underkende fakta omkring dokumenterede og afbilledet skader på bygningsdele i rapport fra [bygningsrådgiver], når denne har været fysisk på ejendommen og optaget rapporten. Det er også uforståeligt at GJ ikke tager imod tilbud om at besigtige det opbrudte gulv.

...

Vurdering

...

GJ: I den aktuelle sag har klager gentagende gange anført, at der høres gnavegyde under stuegulv, og klager har konstateret skade på isolering, fugtspærre samt gulvbelægning, som dokumentation har klager senest fremlagt rapport fra [bygningsrådgiver]. Klager påberåber ved klagen her også skade på strør.

[Klageren]: Sikrede har gentagne gange klaget over gnavegyde under stuegulv, fremsendt dokumentation over skadet dampspærre (Thermopal), op-rodet/ødelagt og skadet isolering samt fremsendt uvildig rapport fra [bygningsrådgiver] til GJ. Alle disse fakta er samstemmende.

GJ: Siden 2018 har vi udført undersøgelser af ejendommens stikledning til kloak og regnvand, og konstaterede brud, som er udbedret. Der er yderligere udført termografi af hele bygningen, som ikke påviser nedsat isoleringsevne og følge af skade forvoldt af rotter/anden gnaver. I forbindelse med disse undersøgelser og vores besigtigelser på ejendommen er der ikke påvist eller konstateret forekomst af rotter, herunder heller ikke mulig anden skade forvoldt af rotter/anden gnaver.

[Klageren]: Det er et falsum at GJ startede med at udføre undersøgelser på ejendommen i 2018. Disse startede i 2020, jf. GJ bilag J. Der er foretaget termografisk undersøgelse af gulve i den beboelige del af ejendommen. Da køkken, spisestue, entre, bryggers samt wc er flisebelagt vil rotte-gange ikke kunne detekteres i disse områder ved termografi. På kontor, ... værelse, gang samt soveværelse, er der tykt gulvtæppe som hæmmer lyde og kulde. De mange brud på kloak og regnvandsrør (se GJ bilag F) har givet adgang til et fugtigt miljø under ejendommen. Det er kendt at rotter ynder at leve i et fugtigt miljø, hvilket det fugtige miljø under huset har begunstiget grundet de skadede rør. Ved gentagne fangster af rotter, se bilag 14 (billeder af rotte fangst), samt bilag 15, TV-rapport kommenterer et kæmpe hul i kloakrør. Disse faktuelle anbringelser dokumenterer forbindelse mellem rotter og skader forvoldt.

GJ: Vi bemærker i den forbindelse, at vi må afvise klagers påstand om, at de skader, som er konstateret på kloak- og regnvandsledninger, er udtryk for skade forvoldt af rotter, derimod er der tale om sædvanlige brudskader på materialet, som kan begrundes med bl.a. aldersforhold. Klager bemærker derudover, at udbedring har været utilstrækkelig/fejlbehæftet, hvilket i det hele er udkommenteret.

[Klageren]: Der blev fundet en død rotte i 5X se bilag 3 heraf kan det dokumenteres at der har været rotteaktivitet i kloaknettet for ejendommen. Isoleringsmateriale blev fundet i regnvandsledings udløb fra taget til søen. Isoleringsmateriale kan ikke ved egen kraft komme ud i søen, det er blevet båret ud i søen af rotter via regnvandsrørene. Derfor bestrides det at brud er aldersbetonede. Nedenstående tabel er en oversigt over antal reparationer af kloaknettet som er foretaget på sikredes ejendom. Heraf ses det at udført arbejde har været mangelfuldt til håndværksmæssigt utilfredsstillende.

Kloak reparationer	1.	2.	3.
Observeret	15/04-2020	03/08-2020	27/10-2021
Færdigmelding	08/06-2020	11/01-2021	09/11-2021

GJ: Klager har under sagen oplyst, at der er udført undersøgelser under gulvet med endoskop, hvorefter klager har fremlagt billeder, som skulle dokumentere skade på isolering og dampspærre (bilag C og I). Vi må imidlertid fastholde, at de fremlagt billeder hverken dokumenterer at der faktisk er eller har været skadedyr i konstruktionen. Ligesom billederne heller ikke viser de skader (isolering, fugtspærre og strør), som klager omtaler, og som ikke er påvist hverken ved taksator 1 besigtigelse eller den fremlagte rapport.

[Klageren]: Bilag 4 viser dels fugtspærre (Thermopal) som er delvist spist (se bidmærker) samt helt fortæret. Derudover viser billeder også ødelagt/op-rodet isolering. Det skal bemærkes at i viste billeder under stuegulvet mangler isolering fuldstændig, hvilket har gjort det muligt at tage de omtalte billeder. Hvis isolering havde været intakt, ville det ikke være muligt at tage disse billeder. Taksator foretog udelukkende en visuel inspektion som udmøntede sig i en subjektiv vurdering. Den frembragte rapport fra [byggningsrådgiver] bevidner samt understøtter sikredes klage, ved selv at have besigtiget ejendommen inden forhastet konklusion.

GJ: For selve gulvbelægningen er der heller ikke påvist skade. Derimod konstaterer såvel netværkshåndværker som Taksator 1, at der er tale om almindelig delaminering af ejendommens oprindelige gulvbelægning som følge af gulvafslibning.

[Klageren]: Gulvafslibning er foretaget ved indflytning, juli 2017. Det bestrides at tømrer kan konkludere, ved visuel inspektion i 2020, at årsag til delaminering er slibning ca. 3 år efter indflytning. Der blev ikke foretaget instrumentel fugtmåling eller forsøgt at få adgang til underside af stuegulv.

Ved det megen regnvand, som er løbet ud igennem de defekte (skadet) regnvandsledninger har denne mængde af vand forøget fugtniveauet under stuegulvet gennem mange år. Den konstante 'over-fugt' vil nedsætte/skade gulvkonstruktionen og hermed væsentligt nedsætte gulvkonstruktionen levetid. Hertil kommer at fugtspærren er blevet skadet hvilket vil give sig til udtryk i en forværret og fremskredet delaminering samt rullende/eftergivende. Jf. bilag 12 har ejendommen 210 m² tagflade som modtager en årlig gennemsnitlig regnmængde på 750 mm nedbør. Dette svarer til ca. 160 m³ vand der skal passere gennem regnvandsrørene i huset. Ved antagelse af 10% lækage vil denne store mængde nedbør op-fugte, underminere og skade husets gulve, bygningsdele under gulve samt underliggende fundament og grus.

GJ: For så vidt angår rapporten fra [bygningsrådgiver] anføres det på side 1, midten, at det er klager 'der har konstateret skader på isolering/fugtspærre samt på gulvbelægningen'. Det fremgår ikke, at [bygningsrådgiver] har verificeret skader.

[Klageren]: I rapporten fra [bygningsrådgiver] er formålet for besigtigelse opgjort på side 1. På side 3 er opsummering af besigtigelsen klarlagt og verificeret. På side 3 er skader ligeledes opsummeret. Der gives også information om hvorledes udbedring kan foretages fugtteknisk forsvarligt. Se bilag 13. Derfor er det [bygningsrådgiver] vurdering ikke sikredes.

GJ: [Bygningsrådgiver] foretager en visuel besigtigelse af de inspektionshuller, hvor gulvbelægningen er fjernet (svarende til bilag H), hvorefter det anføres 'Manglende isolering samt perforeret/løsrevet fugtsikring indikerer nuværende eller tidligere skadedyrsaktivitet'. Ligesom det vurderes, at delamineringen er fugtbetinget. Det anføres videre, at gulvet opleves eftergiven (side 3, afsnit 2 – 4). Derudover begrundes rådgiver den stedvise forekomst af isoleringskugler i overfalden af rockwoolisoleringen, kan dokumentere rotters transportvej. Rådgiver konstaterer ikke fugt i konstruktionen.

[Klageren]: I rapport fra [bygningsrådgiver] er der på side 6, ved billede samt tabel, dokumenteret 'Meget forhøjet fugtniveau' (værdi 207). Det er derfor et falsum, at GJ påstår og konkluderer at [bygningsrådgiver] ikke konstaterer fugt, da det er tydeligt dokumenteret, at fugtniveauet er meget forhøjet. Se bilag 13, side 6. Herudover har sikrede givet mulighed for at [bygningsrådgiver] kunne få adgang ved endoskopi, se nederste billede bilag 13, side 1, for at inspicere underside af stuegulv. Side 2 nederst, bilag 13 viser område 2 som blev inspiceret. De sorte kugler er ført til terrændækket fra de nedlagte varmekanaler. Den samme kommentar kan tilføjes billeder taget af isolering. Det bekræfter at rotter har opblandet, rodet og ødelagt isoleringen under stuegulvet.

GJ: Vi kan ikke tiltræde rapportens vurdering, hvor vi noterer os, at de nævnte forhold ikke ses nærmere begrundet eller dokumenteret ved rapporten billeder. Derimod er det vores opfattelse, at såvel rockwool som det øvrige isoleringsmateriale i det hele fremstår, som man kan forvente i en gulvkonstruktion fra 1978. Vi hæfter os ved, at der hverken i rapporten er beskrevet eller afbilledet, isolering som er iturevet/op-rodet på en måde, som netop er et kendetegn, som kan indikere rotteforekomst. Derudover hæfter vi os ved, at der heller ikke er påvist 'transport kanaler' i isoleringen eller opholdshuler/-reder. Endelige hæfter vi os ved, at der ikke er påvist de mindste sport af ekskrementer.

S: Det faktum at [bygningsrådgiver] har besigtiget ejendommen, med henblik på at afdække skader på bygningsdele, vejer højere end GJ's 'opfattelse', som kun er støttet af subjektive ikke understøttede opfattelser. At GJ ikke tog imod de mange tilbud om selv at inspicere ejendommen underkender deres påstande. Den 05/03/2022 (se GJ bilag J) fremsender sikrede et overblik over hvordan en termografisk undersøgelse vil resultere ved billeder. Se bilag 16. Det er evident at fugtspærren/Thermopal) har en meget stor indvirkning på om der kan måles termografiske forskelle. Uden fugtspærre kan rotte løbegange ses på det termografiske billede. Med fugtspærre kan løbegange ikke ses på det termografiske billede. Heraf bestrider sigtede at en termografisk undersøgelse vil vise den faktiske skade forvoldt af rotteaktivitet, der har været under stuegulvet. GJ bilag I påviser netop transportkanaler. Via bilag 13 side 1, 3 og 6 ses endoskop billeder af iturevet/op-rodet isolering. Beskrivelse side 3 Bilag 13, forklarer entydigt om synlige aktivitet fra rotter, manglende isolering samt konklusion af beskadigelse af disse bygningsdele.

...

[Klageren]: Ejendommen har i køkken, spisestue, entre, bryggers samt wc, flisebelægning. Derfor er der ikke observeret gnavefyld i disse områder. På kontor, ... værelse, gang samt soveværelse er der tykt gulvtæppe.

GJ: Samlet må vi konstatere, at de mest almindelige tegn på tilstedeværelsen af rotter/gnavere i form af ødelagt/op-rodet isolering samt ekskrementer ikke er konstateret i eller omkring bygningen, hvilket må antages at være til stede i et eller andet omfang, dersom der har optrådt rotter eller anden gnaver gennem 4 år. Ligesom man umiddelbart må antage at rotteintensiteten vil være tiltagende efter 4 år, hvilket ikke synes at være tilfældet.

S: Indsendte billedmateriale til GJ viser netop ødelagt/op-rodet og skadet isolering se også bilag 4. Hertil kommer fangst af adskillige rotter. Fund af isoleringsmateriale i vores sø. Rotte-spærre installeret i 14/07-2020, se GJ bilag J, med årlig service aftale. Herefter blev rotte adgang fra kommunens kloaknet neutraliseret. Første formodede træfning af rotter var i 2018. Herefter forstummede lyde i ca. 2 år. Det er derfor et falsum at der har været rotteaktivitet i alle 4 år. Specifikt har der fra april 2020 frem til november 2021 været tiltagende aktivitet.

GJ: Med henblik på at verificeres skader på isolering i gulv, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 33, er der udført termografi, som vil afdække/vise beskadiget isoleringsmateriale og/eller de transportgange som rotter/gnavere skaber i isoleringsmaterialet.

S: I følge GJ bilag J, 30/07-2020 14:33:24, fra taksator ..., er gulvkonstruktionen anormal af opbygning. Da der er brugt Thermopal (dampspærre) som bygningsdel vil denne væsentlig reducere det termografiske resultat. Sikrede har i skrift og billedmateriale, se GJ bilag J 25/04- 2022 stk. 6., hvor sikrede argumentere for at en termografisk undersøgelse ikke vil afdække skaderne. Se bilag 16, løbegang samt skadet fugtspærre er vist på billederne.

GJ: Hele ejendommen er undersøgt ved termografi og der er, fraset et lokalt område ved væg i stue, ikke påvist skader/beskadigelse, som medfører nedsat isoleringsevne. For det lokale område ved væg i stue, angiver termografien at der (også) kan være tale om en kuldebro. Som anført tidligere har dette området ikke tidligere været omtalt, dette sammenholdt med at der kan være tale om mulig kuldebro/sammenfaldet isoleringsmateriale, da ejendommen er af ældre dato bevirker, at det er mindre sandsynligt, at forholdet skulle være forårsaget af rotter. Da der således er andre mulige velbegrundet årsager til den sammenfaldet isolering og området ikke har været påtalt under sagens lange forløb, er det vores opfattelse, at det ikke påhviler os at udføre nærmere undersøgelser for yderligere afdækning.

S: I termografirapporten GJ bilag H side 23, omtales mulig rotteaktivitet at være årsag til det detekterede. Dette er aldrig blevet undersøgt nærmere af GJ trods konklusionen, se GJ bilag J 19-04-2021, 10:29:31 eller er det fordi GJ har negligeret dette uden at underrette sikrede, se GJ bilag J 15-06-2021. Der er på ejendommen kun foretaget termografisk undersøgelse af gulve i den beboelige del. Ved det megen regnvand, som er løbet ud igennem de defekte (skadet) regnvandsledninger samt kloak, har denne mængde af vand forøget fugtniveauet under stuegulvet/huset gennem mange år. Den konstante 'over-fugt' vil skade gulvkonstruktionen og hermed væsentligt nedsætte gulvkonstruktionen levetid. Hertil kommer at fugtspærren er blevet skadet hvilket vil give sig til udtryk i en forværret og fremskredet delaminering samt blive rullende/eftergivende. Bilag 4 viser dels fugtspærre (Thermopal) som er delvist spist (se bidmærker) samt helt fortæret. Derudover viser billeder også ødelagt/op-rodet isolering. Det skal bemærkes at i viste billeder under

stuegulvet mangler isolering hvilket har gjort det muligt at tage de omtalte billeder. Hvis isolering havde været intakt, ville det ikke være muligt at tage disse billeder. Taksator foretog udelukkende en visuel inspektion som udmøntede sig i en subjektiv vurdering. Den frembragte rapport fra [bygningsrådgiver] bevidner samt understøtter sikredes klage ved at have besigtiget ejendommen inden forhastet konklusion.

GJ: For så vidt angår hul ved fundament, som er konstateret tidligere, må vi ligeledes fastholde, at der ikke er konstateret aktivitet eller anden form for 'spor' efter skadedyr, som kan dokumentere at dette er eller har været mulig adgangsvej til bygningen. Som nævnt er der ikke med termografin vist 'transportkanaler' og heller ikke fra hullet her og videre ind i bygningen.

[Klageren]: Hullet ved fundamentet er ikke termografisk undersøgt. Det er ved dette hul at rottefænger foretog positiv røgprøve. Her viste det sig et der var adgang til indvendig i hus da røg kom op ved wc. Ved hullet er der også fanget adskillige rotter. Se bilag 14. Derfor er det et falsum at påstå at der ikke er aktivitet samt spor af rotter i dette område.

...

[Klageren]: Sikrede har efter bedste evne og ved brug af kompetent uvildig teknisk bistand, løftet bevis for skadet isolering, dampspærre, gulv mv. Det er derfor sikredes opfattelse at den tegnede forsikring hos GJ, er dækkende for opståede dokumenterede skader.

...

[Klageren]: Sikrede har nu bevist at der er fundet rotter i kloaksystemet på ejendommen se bilag 3. Sikrede har også bevist at mange rotter er blevet fanget ved ejendommen se bilag 14. Sikrede har selv samt også ved uvildig teknisk bistand fået bekræftet at bygningsdele er skadet, se bilag 13. Sikrede har løftet bevisbyrden for at sikrede er dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 31/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad indledning

Polisen er etableret på baggrund af oplysning om, at ejendommen er fra 1978. Med klagers oplysninger, kan vi konstatere at BBR-meddelelsen angiver, at ejendommen er opført i 1970 og moderniseret/tilbygget i 1978. Det er vores opfattelse, at oplysningen ikke i sig selv betydning for sagen, men bekræfter at der er tale om en lidt ældre ejendom og konstruktioner.

Vi har gennemgået bilag til høringsvar 1, og kan ikke umiddelbart konstatere fejl i disse.

Ad overordnet sagsforløb

Påbud: Vi skal blot anføre, at påbuddet som udgangspunkt er os uvedkommende, det påhviler klager at efterleve påbud. Der var og er fortsat ikke påvist dækningsberettigende skader – fraset skader på ledningsnet, som ikke var forårsaget af rotter.

Brud på kloakledning i 2020: Vi deler ikke klagers betragtninger, men må henvise til det allerede anførte i høringsvar 1, herunder at der faktisk var konstateret brud på kloakledning, som skulle udbedres. De konstaterede brud var ikke forårsaget af rotter (bilag D).

Hul ved fundament (side 3 og bilag 5): Det er ikke godtgjort, at dette hul er forårsaget af rotter. Ligesom vi skal bemærke, at rotter ikke graver huller af denne størrelse. Vi bemærker endvidere, at det hul som klager henviser til i terrassestrør (bilag 5, punkt 3) er ikke et rottehul, men derimod en naturlig knast i træet, som det også ses ved træets åre omkring knasten.

Billede i bilag 4: Det er korrekt, at vi har modtaget dette under sagens behandling (jf. bilag J den 27. maj og 2. juni 2020). Vi fastholder, at billede ikke i sig selv godtgør, at der er rotteforekomst på ejendommen. Vi bemærker, at billeder og selve ejendommen er besigtiget og vurderer af såvel netværkshåndværker som taksator, som ikke kan verificere at rotter skulle have ødelagt og beskadiget fugtmembran samt isolering. Fugtmembran fremtræder generelt intakt og kan tjene sit formål, ligesom den meget stedvis uens isolering, må antages, at skyldes andre forhold, ex. tidligere arbejder med rørkanaler eller klagers optagelser/arbejde med denne sag. Under alle omstændigheder må vi fastholde, at et billede i sig selv ikke kan godtgøre eller dokumentere dækningsberettigende rotteskade, heller ikke henset til, at termografi ikke afdækker forekomst af rotter eller nedsat isoleringsevne, som er forårsaget af rotter (bilag H).

Ad vurdering

Anmeldelse: Vi modtager første anmeldelse fra klager oktober 2018 og modtager efterfølgende yderligere tre anmeldelser om rør-/rotteskade. Alle anmeldelser er behandlet, undersøgt og vurderet.

Som anført af klager er der sket udbedring af skader på ledningsnet. Vi er ikke bekendt med, at der skulle være udført fejl i forbindelse med udbedringen – ud over, at klager tilsyneladende har haft indsigelser i forhold til last på ejendommen ved tagnedløb. Forholdet er ikke relevant her.

Undersøgelsespåbud (bilag 8): Det er ikke klart for os, om påbuddet beror på klagers oplysninger eller indberetning fra rottefænger. Under hele sagens behandling siden 2018, har vi ikke modtaget notat/rapport eller andet fra rottefænger, herunder røgrapport, som kan dokumentere, at der er eller har været rotter i ejendommen, som har forårsaget skader. Vi har alene klagers oplysninger samt billeder af rotter fanget udenfor bygningen på klagers ejendom.

Vi kan ikke aflæse bemærkninger fra xxx ApS (bilag 9), og da vi som anført ikke har fået forelagt andre oplysninger fra [skadedyrsbekæmper], kan vi ikke kommentere herpå.

For røgprøven kan vi oplyse, at røgprøven ikke i sig selv påviser forekomst af rotter, men derimod blot påviser utætheder. En positiv røgprøve er udtryk for, at der er konstateret utæthed, som her utæthed ved toilet til gulvafløb. Forholdet er ikke i sig selv udtryk for rotteforekomst, men kan skyldes en lang række andre forhold, ex. alm. utæthed henset til konstruktionens alder (et afløb fra 1970/1978 vil ikke fremstå fuldstændig tæt). Der er ikke under sagen konstateret rotter inde i ejendommens bygninger i øvrigt.

...

Termografisk undersøgelse: Vi må fastholde, at termografien ikke afdækker forhold, som kan antages eller formodes at være forårsaget af rotter, men viser derimod almindelige og forventelige forhold.

Klager har ikke dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort rotter i ejendommen samt dækningsberettigende skade som følge heraf, hvorfor vi ikke kan tilbyde at afholde yderligere omkostninger for undersøgelse af ejendommen end allerede sket. Vi deler i øvrigt ikke klagers opfattelse af, at den udlagte Thermopal skulle have betydning for termografien eller for den sags skyld skulle være bidt i stykker.

Vi bemærker videre, at hvis skader ved regnvandsledning (bilag H, side 23) var forårsaget af rotter eller mistanke herom, ville dette fremgå mere entydigt og være understøttet af sagens øvrige oplysninger, ligesom klager ville være orienteret i forbindelse med indberetning til myndighederne.

For klagers tolkning af billede fra termografien (bilag H, side 24) gengivet i bilag 6, må vi bemærke at det forhold, at termografien i et enkelt og afgrænset område finder et atypisk isoleringsbillede med et varmetab på 0,5 grad er ikke udtryk for skade som følge af rotter eller at isoleringsevnen er ophørt i betydende omfang (bilag 6).

Vi bemærker videre, at bilag 16 ikke er udtryk for en løbegang/transportvej fra rotte, men derimod blot en kuldebro, da isoleringsbats ikke er lagt forskudt.

På samme måde deler vi ikke klager betragtning af skadebillede i forlængelse af bilag H, side 23 i stuen. Hvis der var tale om skade som følge af vand/opfugtning fra regnvandsledning, ville der være konstateret følger efter vand-/fugtpåvirkning.

Derimod hæfter vi os ved, at der ikke ved termografien er afdækket de traditionelle tegn på rotteforekomst så som gange, transportvej eller reder. Der er heller ikke konstateret forhold ved isoleringen, som viser at denne er ødelagt og frem for alt, at isoleringsevnen skulle være ophørt.

Ejendommens fugtforhold: Vi må også afvise, at brud på ejendommens ledningsnet skulle have forårsaget en øget fugt under ejendommens konstruktioner. De konstaterede brud på ledningsnettet, skyldes almindelige aldersbetinget brud. Der er ikke konstateret fugtbetinget underminering af den omkring liggende jord, øvrige ledninger eller konstaterbar fugtskade/sætning på ejendommen. Hvis der er en øget fugt omkring ejendommen, må dette tilskrives nabo-søen (bilag E), men også et højt grundvand samt ejendommens placering i en lavning, jf. DinGeo.

Rapport fra rådgiver (bilag 13): Vi må fastholde, at rapporten ikke afdækker eller påviser dækningsberettigende forhold. Fugtmåling udført øverst i isoleringen viser fugtighed mellem ca. 70 – 72, svarer til normalt fugtniveau. Derudover kan vi konstatere at isolering ligger fint og ordentligt, fraset selve undersøgelsesområdet.

Vi må fastholde, at der med undersøgelsen er konstateret tørre og normale forhold, som ikke kan begrunde klagers påstand om at gulvbelægning er delamineret på grund af fugt (og slet ikke rotteforekomst).

For målingen der viser 207 (rapportens siden 6), er det ikke oplyst hvor målingen konkret er udført,

ligesom vi bemærker, at rådgiveren – noget usædvanligt - ikke har kommenteret måleforholdet. Henset til de andre fugtværdier må vi antage, at selve målingen er udført på terrændækket under fugtspærre, hvor der naturligt og forventeligt er truffet fugt, også henset til at ejendom fra 1970/1978 og er placeret i et fugtudsat område.

Vi noterer os yderligere, at hele konstruktionen fremstår tør uden nogen form for fugtaftegninger, anden fugtophobning eller aktuel/begyndende nedbrydning.

For både rådgivers og klagers fortolkning af isoleringskugler skal vi bemærke, at isoleringskuglerne er et levende materiale, som er meget mobilt og vanskeligt at holde isoleret samt samlet. Uanset

om kuglerne anvendes som selvstændig isolering eller i kanaler, vil der findes kugler rundt omkring i den øvrige isolering ganske som her. Forholdet kan ikke i sig selv dokumentere, at der har været rotter i konstruktionen.

Vi fastholder, at rapporten ikke kan tages til indtægt for, at der er konstateret rotter i gulvkonstruktionens isolering som har forårsaget dækningsberettigende skade i form ødelagt isolerings-
evne samt delaminering af gulvbelægning.

Vælger klager at udskifte den udskiftningsmodne gulvbelægning, kommer vi gerne igen for besigtigelse af mulige skader under gulvet forårsaget af rotter. I mellemtiden har vores taksatorer foreslået, at der udføres endnu en termografi, når vejrforholdene er egnet hertil (bilag J, 28. marts 2022). Hvis termografien afdækker dækningsberettigende forhold, vil undersøgelsesudgiften være dækket under policen.

...

Klagers optagelse med endoskopi dokumenterer ikke, at der er rotter i bygning, og disse har forårsaget dækningsberettigende skade. Klagers formodning om, at mellemrum mellem isolering og gulvbelægningen, som med klagers ord muliggør endoskopi, skal ikke tilskrives ødelagt isolering som følge af rotter, men derimod det almindelige konstruktionsbetinget ventilationsmellemrum mellem isolering og gulvbelægning. Det er almindelig byggeskik, at der ikke isolering op til gulvbelægning.

Den omstændighed, at der er overflade-rotter ved nabo-søen bevirker, at der også lejlighedsvis vil forekomme rotter ved klagers ejendom. Dette betyder imidlertid ikke at overflade-rotter vil invadere og forårsage skade på klagers ejendom, hvilket heller ikke er påvist.

Som sagen foreligger oplyst, er der alene foretaget røgprøve i bygningen, der er ikke fremlagt anden undersøgelse af selve bygningen, hvilket i sig selv indikerer, at der ikke er formodning om rotter i bygningen. Der er således ikke ved undersøgelse konstateret ekskrementer, løbespor i form af brunlige fedt belægning, gravehuller (inde og ude). Hertil kommer, at de gnavelyde, som klager beskriver, ikke svarer til de mere 'skrigende' lyde, som rotter frembringer. Vi bemærker yderligere, at det ikke er sædvanligt, at rotter forlader ejendommen i længere tid for at vende tilbage. Derimod vil rotter typisk invadere ejendommen - rotter vil finde mage og stifte familie (et rottepar kan uden videre få 50 unger på et år)."

Til dette har klageren fremsendt brev af 22/9 2022, hvori det bl.a. er anført:

"GJ: Brud på kloakledning i 2020:

...

[Klageren]: Af bilag D (top højre hjørne) er skadetype opgjort som 'Skade forvoldt af dyr'. Skade er altså ikke aldersbetonet men nærliggende forårsaget af rotter (gnavere) som har forvoldt skaden. At påstå at det ikke er rotter, der har forvoldt skade, er et FALSUM.

GJ: Hul ved fundament (side 3 og bilag 5):

...

[Klageren]: Netværkshåndværkere samt rottefænger har samstemmende forklaret at det ikke er usædvanligt og unormalt at fjernelse af disse mængder grus forekommer. Af bilag 17 kan det ses at rotter har gnavet i strø samt skadet strøen. Der er tydelige tandmærker som passer til størrel-

sen på en rotte. Det er et FALSUM at påstå, at det er et knasthul, som ikke har været påvirket af rotter.

GJ: Billede i bilag 4:

...

[Klageren]: Hverken taksator eller netværkshåndværkere har ved selvsyn set eller med endoskopi undersøgt underside af gulvet. Det er derfor et FALSUM at taksator og netværkshåndværkere har verificeret at rotter ikke skulle have ødelagt eller beskadiget fugtmembran samt isolering. 3. part ([bygningsrådgiver], bilag 13) samt [klageren] har ved selvsyn set ind under gulvet og kommer til samstemmende konklusion, at der er sket skader på bygningsdele. Her ønsker [klageren] at få oplyst hvad der skal til for at GJ kan finde godtgørelse for fremlagte dokumentation er tilstrækkelig og at GJ herved vil dække skader under gulvet?

Det er en påstand og et FALSUM, at fugtmembran samt isolering fremtræder generelt intakt. For det første, må denne påstand alene bygge på sikredes fremsendte billede dokumentation da hverken taksator eller Netværkshåndværkere har besøgt disse bygningsdele. Hertil kommer at 3. part ([bygningsrådgiver], bilag 13) i sin rapport side 3 øverst starter med at konstatere, at membran samt isolering er beskadigede.

At en fugtmembran er generelt intakt, kan ikke lægges til grund for ikke at ville dække skaden, da membranen herved har mistet sin primær funktion ved at være blevet skadet. Herved tillades fugt at trænge ind i bygningsdelene der herved bliver følge skadet.

Endoskopundersøgelse under gulvet kan i sig selv ikke generere den postulerede oprodede og beskadigede isolering. Det er et faktum, at isoleringen flere steder under gulvet har samme karakter af at være blevet påvirket af rotteaktivitet som har skadet isoleringen se også bilag 19.

Bemærk at Thermopalen er delvis eller helt bidt i stykker på alle 4 billeder (bilag 19). Yderligere kan det på bilag 19 billede 2, ses at der er gnavet i nedre del af strø.

Ad vurdering

GJ: Anmeldelse:

...

[Klageren]: Følgeskader samt samhörige skader er bestemt relevant for sagen. At kloak samt nedløbsrør gav rotteadgang samt herved skabte et opfugtet miljø, der nedbryder bygningsdele er bestemt relevant for sagen. Hertil kommer at der forud for afdækning af disse skader var et opfugtet miljø som rotter ynder. Disse sammenhængende skader var grobund for rotteaktivitet under gulvet. Derfor er det et FALSUM at påstå at forholdet ikke er relevant.

GJ: Undersøgelsespåbud (bilag 8):

...

[Klageren]: Der er ikke tradition for at rottefænger giver note eller rapport for sine undersøgelser. Som tidligere anført er der på bilag D oplyst at skaden er forvoldt af dyr (rotter). Det er derfor en voldsom forvridning af sandheden at påstå at skaderne er aldersbetonede da røgprøver netop afdækkede at der var en yderligere lækage som måtte udbedres. Derfor beskriver bilag 9 (Kloak er fixet, den er funktionel, OK). Derfor er det et FALSUM at påstå at der ikke har været rotter inde i ejendommen.

Der er ved bilag 3 (nederst th) en note fra netværkshåndværkeren, som beskriver fundet af en død rotte i den alleryderste streng af kloakken. Dette beviser, at der har været rotter i huset og derfor er det et FALSUM, at GJ påstår at der ikke har været rotter i ejendommen.

Ad bilag 20 ses det at Rockwool er blevet flyttet ned i varmluftkanaler og her mixet med de sorte isoleringskugler. Yderligere kan det også nu konstateres at isoleringskappe omkring centralvarmerør (pexrør) er blevet skadet da fragmenter af denne røde isolering er at finde i kanalerne. Ad bilag 20 side 3 ses varmluftkanal ikke mixet med Rockwool. Rockwool lader sig ikke nemt flytte hvilket derfor er forårsaget af dyr (rotter). Derfor er det en ubegrundet påstand og et FALSUM at der ikke er konstateret rotter inde i ejendommen.

GJ: Termografisk undersøgelse:

...

[Klageren]: Sikrede deler samme opfattelse som GJ, at metoden termografi ikke kan benyttes til at detektere om der har været rotter under gulvkonstruktioner samt deres skades virkning på disse bygningsdele. Derfor er det en misvisende og fejlagtig aktion at GJ i første omgang 9. februar 2021 bilag J side 13 midt, igangsætter en sådanne undersøgelse, når GJ er velvidende om at termografien ikke afdækker skadesforhold af denne karakter. Dette er vildledning af deres kunder, som kun tjener et formål, at undgå dækning af skade.

Thermopal er bevisligt bidt i stykker se bilag 4 (vi henviser til billede side 2 samt side 1 hvor Thermopalen helt er bidt af) samt bilag 19, hvor det tydeligt ses at der er bidt af Thermopal samt afbidte stumper af Thermopal liggende ovenpå og i isolering, som er op rodet og skadet. Det er derfor igen et FALSUM at Thermopalen ikke er skadet. Sikrede har ved bilag 16 bevist at termografi ikke viser fejl i underliggende isolering da bilag 16 viser et billede af det hul som er etableret i stuegulvet med og uden gulvbrædder + Thermopal samt også billede uden de to bygningsdele. Det er udenfor enhver tvivl samt evident og bevist, at termografi ikke afdækker skader under gulvet. Uden gulvbrædder + Thermopal ses løbegangen som rotter har etableret i isoleringen henimod bilag H side 23 (den voldsomme kuldebro) hvor der er opstået jordslåethed på tapet, som følge af opstigende fugt. Herved sammenhængende skader.

Da det af nethåndværkerne er beskrevet (og verbalt fortalt) at det er rotter der har skadet rørnettet (kloak samt regnvandsrør) se bilag D (top højre hjørne) er skadetype opgjort som 'Skade forvoldt af dyr'. Da disse nu er udbedret, har rotteaktiviteten været indstillet. Sikrede forstår ikke kommentaren om 'orienteret i forbindelse med indberetning til myndighederne' og vil for nuværende ikke kommentere på dette, men beder GJ underbygge denne påstand eller tilsidesætte denne fuldstændigt.

Bilag 18 viser tydeligt at der er tale om en løbegang for rotter og dette kunne GJ ved selvsyn have berigtiget, hvis GJ havde taget imod sikredes utallige invitationer om at komme på stedet for inspektion.

Som før nævnt ses den ovenfor nævnte løbegang bilag 16 og bilag 18 som rotter har etableret i isoleringen henimod bilag H side 23 (den voldsomme kuldebro). Derfor kan det konkluderes at der er sammenhæng. At påstå at '*bilag 16 ikke er udtryk for en løbegang/transportvej fra rotte, men derimod blot en kuldebro, da isoleringsbats ikke er lagt forskudt*' viser tydeligt at GJ bevidst ikke har forstået at læse bilag 16 da det er en skrå løbegang som intet har med en kuldebro at gøre, ej heller isoleringsbats lagt forskudt. Derfor igen et FALSUM og ubegrundet påstand.

Vedrørende varmetab, er sikrede ikke enig i den betragtning at det udvalgte isoleringsbillede er atypisk. Ved at se på bilag H side 22 vil man se et varmetab registreret på 1,4 grader, men ser man på side 23 i bilag H, vil man for selv samme område som side 22 (dog mere fokuseret på kuldebroen) finde et markant højere varmetab, nemlig 6,8 grader. Det er derfor en fejlkonklusion at fortolke rapportens varmetabsangivelser på denne måde. Sikrede fastholder sin påstand.

Sikrede har ved bilag 16 dokumenteret at termografi ikke virker som dokumentation for rotteforekomst under gulve. Desuden har sikrede også ved bilag 18 fremvist løbegange i isoleringen. Sikrede har også ved bilag 4 påvist at bygningsdele (isolering og Thermopal) er skadet.

...

GJ: Ejendommens fugtforhold:

...

[Klageren]: Det er fakta at der har været adskillige ledningsbrud på ejendommen som endeligt blev udbedret slut 2021. Det er også fakta at sikredes første træfning af formodet rotteaktivitet var 2018. Det er fakta at nedbørsmængden for området er ca. 750 mm/år. Ved denne nedbørsmængde vil ledningsnettets modtage tagfladens nedbørsmængde svarende til 157 m³/år i **mini-mum** 3½ år. Ved at gennemgå TV inspektionsrapport (28 fulde sider som GJ allerede er i besiddelse af, men foreløbigt ikke vedlagt som bilag) kan det opgøres at der på ledningsnettets for nedbør alene er optalt 14 stk. klasse 3 samt 4 stk. klasse 4 skader (klassificering af disse begreber er givet nedenfor). Man kan se ud fra nedenstående klassificeringer, at rør er utætte samt vand løber ud af rørene som ligger under ejendommen grundet den flade tagkonstruktion med ledningsnet lagt i centrum af ejendommen. Specifikt for 1A (side 21/28) er der bemærkning Rørbrud, klasse 4, fra urref 1, til urref 2, til urref 1, Sammensatte - kombination af både langsgående og cirkulære revner/brud, **Kæmpe hul ud i jorden.**

Klasse 3: Skader, som påvirker rørets styrke, gennemstrømning og tæthed, fx. rørbrud, deformationer, synlig ind- og udtrængning, huller, kraftig indragende stik, stærk rodvækst og meget slidte rør. Renovering bør fore

Klasse 4: Røret er næsten eller helt lukket, fx. sammentrykning, rødder eller andre hindringer. Vandet løber ud af røret, eller risiko for blokering af gennembløb. Renovering bør foretages omgående. Evt. foreløbigt reparat.

Med ovenstående nedbørsmængder i mente samt ledningsnettets stærkt nedsatte tilstand og funktion er det et FALSUM at påstå ejendommens ledningsnet ikke skulle have forårsaget et forøget og forhøjet fugtniveau under ejendommens konstruktioner.

...

Sikrede ønsker at modtage dokumentation for den ikke konstaterede fugtbetingede underminering af den omkringliggende jord mv., da denne påstand ikke kan stå alene og må derfor enten dokumenteres eller tilsidesættes fuldstændigt.

GJ: Rapport fra rådgiver (bilag 13):

...

[Klageren]: Ad (Svar 1), Notatet bilag 13 side 2 beskriver ikke en måling på 72,2%, men målingen ses på et oversigtsbillede, ligesom der på oversigtsbillede side 4 ses en måling med 70%. Begge målinger er foretaget med indstikspibe – i området umiddelbart over klaplageret.

Målingerne er foretaget i tidsrummet 'sommer' hvilket iht bilag H side 3 (Den relative fugtighed bør ligge på 30-60%. Om sommeren bør den ligge under 60-65% og om vinteren under 40-45%). Derfor må det konkluderes, at der er et opfugtet miljø under gulvet. Hvis GJ havde taget imod invitation til at besigtige skaderne, ville denne også finde isoleringen beskadiget og ødelagt.

Ad (Svar 2), Måling er foretaget ovenpå klaplaget – værdier 207 jf. tabel (fremgår af notat side 6, bilag 13). Denne tabel viser klart at der er tale om 'meget forhøjet fugtniveau' som begrundes sikredes påstand om at gulvbelægning er delamineret og skadet på grund af fugt kommende fra rotters skader på underliggende skadet Thermopal mv. Hertil kommer den dokumenterede opfugtning i forbindelse med skadet ledningsnet. Det er derfor samlet et FALSUM at antage at det er naturligt og forventeligt at træffe fugt på dette niveau.

...

Ad (Svar 3), Ved bilag 21 side 1 kan man se fugtaftegninger på Thermopalen og ved fugtmålinger er det også klart at konstruktionen ikke fremstår tør.

...

Ad (Svar 4), Sikrede er opmærksom på at der er forskel på de 2 typer isolering men kan dokumentere at kuglerne findes på og ikke mindst inden i Rockwoolen (dokumenteret på adskillige billeder herunder bilag 4 side 2, bilag 19 mv) hvilket umuligt kan opstå som følge af at kugleisoleringen er mere mobil. Ved bilag 20 (side 1 og side 4) ses det tydeligt at Rockwool er at finde i varmluftkanaler. At Rockwool selvstændigt skulle kunne glide ned i disse kanaler samt samtidigt blive oprodet af karakter kan kun forklares ved tilstedeværelse af rotter.

...

Ad (Svar 8), Endoskopi har muliggjort adgang til besigtigelse af stuegulvets underliggende konstruktion samt deres tilstand uden at skulle opbryde gulvet. Den opnåede dokumentation afdækkede forhold, om ødelagt samt skadede bygningsdele. Sikrede kan kun stadfæste at disse er skadet hvilket er tilstrækkeligt jf. policen bilag A §33 side 10 til skadeserstatning. Bilag 19 giver tydelige eksempler på at der er manglende isolering mellem klaplag og underside af gulv. Sikrede er bekendt med alm. byggeskik. Ved bilag 18, ses det også tydeligt at her er isolering bragt op til underside af gulv. Disse voldsomme forskelle i isolationstykker er et klart udtryk for at der har været eller er gnaveraktivitet. Hertil kommer at på endoskopundersøgelser fremstår det tydeligt at der er skader på fugtsikring samt isolering. Dette koblet med fugtmåling på klaplaget giver en øget risiko for følgeskader på resten af konstruktionen.

Ad (Svar 9), ... Sikrede ønsker dokumentation for at der er overflade-rotter ved nabo-søen. Hvis der var overflade-rotter omkring ejendommen, er det en påstand at disse ikke ville invadere og forårsage skade som ikke kan stå alene og derfor et FALSUM. Da sikredes ejendom ved defekt ledningsnet i årevis har stået piv åbent, er det udenfor enhver tvivl at rotter eller enhver anden form for gnaver, har haft adgang til ejendommen. Derfor er de dokumenterede skader utvivlsomt kommet fra disse gnavere. ...

Ad (Svar 10), Sikrede opsummerer her de foretagne undersøgelser:

- Visuel inspektion af ydre og indre ejendom ved, sikrede, rottefænger, netværkshåndværkere, taksator samt 3. part (bilag 13).
- Røgprøve ved kommunes rottefænger. Bilag 8.
- Inspektion og udbedring af kloakrør ved [kloakfirma1], Bilag D.
- Dybdegående inspektion og udbedring af kloakrør ved [kloakfirma2], Bilag 15.
- Endnu dybere inspektion og udbedring af kloakrør ved [kloakfirma3]. Bilag 9.
- Endoskopundersøgelser. Bilag 4.

- Termisk inspektion ved Bilag H.
- Termisk inspektion ved sikrede. Bilag 16.
- Visuel inspektion under gulve ved sikrede og 3. part. Bilag 13.
- Fugt og byggeteknisk gennemgang af ejendom ved 3. part. Bilag 13.

... Der er overvældende beviser samt dokumentation som støtter sikrede i sikredes bevisførelse for, at skader er forvoldt af rotter (gnavere). Hertil kommer at der er fundet løbegang, gravet huller og hørt høje gnavegyde under stuegulvet.

De gnavegyde som er observeret, er udtryk for at gnaverne har bidt Thermopalen af underside på stuegulvet. Sikredes formodning om hvorfor rotter netop har haft specielt ønske om at gnave i Thermopalen er at denne har haft kondenseret fugt på sin aluminiummembran. Det er et faktum at hver rotte skal have ca. 200 ml væske om dagen, så derfor deres optagelse af væske herigennem.

De tiltag som sikrede iværksatte var at få installeret en rottespærre straks i 2020, hvilket forhindrede rotter i at få adgang til ejendommen herigennem. GJ iværksatte ad flere omgange udbudringer af ledningsnettet for ejendommen. I dag står vi så med en 'sikret' ejendom men med skader forvoldt indtil sikring af ejendommen var opnået. Derfor har det ikke været gunstigt for rotterne at formere sig på ejendommen og af den grund et atypisk forløb da adgang til ejendommen meget langsomt over år er blevet reduceret.

Ad (Svar 11), ... Der er ligeledes entydigt bevist ved TV inspektion bilag 3 (nederst højre hjørne), at der er fundet en død rotte i kloakledningsnettet. At der samtidigt er fanget rotter udenfor bygningen fastslår kun at der har været aktivitet og forekomst af rotter i og omkring bygningen."

Hertil har selskabet i brev af 10/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad henvisning til bilag D

Bilag D er et internt arbejdsdokument, hvis 'hoved' bl.a. udfyldes med 'færdig standardtekster'. Den

konkrete registrering er en skadetype-registrering, som beror på oplysninger i anmeldelsen og ikke vores faktiske vurdering af det anmeldte.

Ad afdækning af skade

...

Klagers henvisning til forhold omkring isoleringskugler samt stykker af isolerings mv. er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at dokumentere dækningsberettigende skade forvoldt af rotter.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at termografi er en anerkendt metode til at afdække bl.a. skade forvoldt af dyr under husforsikringen.

I den forbindelse må vi afvise klages tolkning af termografien, herunder at denne skulle vise svigt i isoleringen som følge af rotter (eller andre gnavere). Vi må fastholde, at der ikke er afdækket løbegange udført af rotter (anden gnaver) eller anden dækningsberettigende skader i øvrigt.

Ad oplysning fra rottefænger

Ud over at besigtige ejendommen og udlægge gift/opsætte fælder, vil den kommunale rottefænger udarbejde notater og lign. til kommunal registrering.

Skal der udføres en direkte samt mere effektiv og målrettet rottebekæmpelse bør privat rottefænger engageres også med henblik på at afdække de faktiske forhold i ejendommen. I relation til den forsikringsmæssige dækning påhviler der i øvrigt forsikringstager/sikrede en pligt til at skadebegrænse, jf. Forsikringsaftalelovens § 52."

Heroverfor har klageren i brev af 27/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"[Klageren]: Bilag A §84.2 beskriver dækning af bygningsdele. Thermopal samt isolering er bygningsdele som ved bilag 4 +13 + 16 + 18 + 19 + 20 er bevist skadet. Hertil kommer i bilag K at taksator bekræfter at Thermopalen er beskadiget samt evt. 'fjernet', *'Jeg (taksator) har hele tiden bekræftet at Thermopal var fjernet, men har som sagt vurderet at det ikke udgør en skade.'* Denne kommentar alene bekræfter i sig selv, at GJ er pligtig at dække skaden, da det er en del af stuegulvets bygningskonstruktion, altså en bygningsdel som er skadet.

[Klageren]: Bilag A §50 Skjulte rør. Bilag A §50.1 beskriver at skjulte afløbsrør er dækket. De skadede afløbsrør i ejendommen er blevet udbedret. Bilag A §52 beskriver hvilke skader som ikke er dækket herunder §52.f 'følgeskader i form af svamp'. Der har bevisligt været et meget forhøjet fugtniveau under gulvet i meget lang tid som følge af tidligere opgørelse af nedbørsmængder (160 m³/år der har drænet ud under huset i årevis). Dette er også understøttet af bilag 13 side 6, hvor faktisk måling viser 207 = Meget forhøjet fugtniveau, (år efter nedløbsrør er udbedret). Meget forhøjet fugtniveau samt skadet Thermopal har følgeskadet stuegulvet.

...

GJ: Ad oplysning fra rottefænger

...

I relation til den forsikringsmæssige dækning påhviler der i øvrigt forsikringstager/sikrede en pligt til at skadebegrænse, jf. Forsikringsaftalelovens § 52.

[Klageren]: Sikrede har flere gange i sine svarskrift forklaret at de tiltag som sikrede iværksatte var at få installeret en rottespærre i kloakken straks i april/maj 2020, hvilket forhindrede rotter i at få adgang til ejendommen herigennem. GJ iværksatte ad flere omgange udbedringer af ledningsnettet på ejendommen (endeligt udbedret i 2022). I dag står sikrede med en 'sikret' ejendom men med skader forvoldt indtil sikring af ejendommen var opnået. Derfor har sikrede overholdt sin pligt i forhold til skadebegrænsning.

GJ: Ad Thermopal og plastmembran

...

[Klageren]: Ved besøg af taksator 7/4-2020 blev der kun foretaget visuel inspektion. Der blev derfor ikke målt nogen fugt, da der ikke blev brugt instrumenter. Derfor er det en subjektiv vurdering at 'der ikke kan konstateres fugt'. Sikrede har den 14/7-2020 (se GJ bilag J) bestridt denne påstand. Den underliggende Thermopal er en aluminiums-baseret dampspærre med en meget høj Z-værdi. Litteraturen BAI beskriver 'En dampspærre er en form for folie eller membran med høj difusionsmodstand, der skal forhindre den varme fugtige rumluft i at trænge ind i konstruktionen'. Jo højere Z-værdi dampspærren besidder des bedre er modstanden mod fugt gennemstrømning. Se bilag 11. I dette tilfælde har Thermopal en 25 gange højere z-værdi i forhold til en svær plastfolie hvilket er en væsentlig beskyttelse mod fugtgennemstrømning i gulvet og dets konstruktion.

Ved helt eller delvis skade på Thermopalen vil beskyttelsen af stuegulvet medfører en væsentlig og kraftig reduktion af stuegulvets levetid. Se også <https://dampspaerre.praxis.dk/1543>.

Vi henviser til GJ Bilag J (Sagsoversigt) 14/7-2020 5:21 side 19, 'PM Litteraturen BAI beskriver 'De fleste bygningsskader har sammenhæng med fugt. Nogle gange kræves der meget fugt, for at skader opstår, andre gange sker der skader ved mindre fugtniveauer. Rådskader: 100% RH, Skimmelsvamp: 90-95%RH, Nedbrydning af gulvlim 75-85% RH, mv.' (Vi henviser til <https://docplayer.dk/19537629-Dampspaerre-renovering-af-ydervægskonstruktion.html> (se side 21 af 29). Den fremsatte påstand om at 'Den ødelagte Thermopal ikke har betydning for gulvet' er usand og temmelig dårligt funderet. Den opståede delaminering er fremprovokeret af den manglende Thermopal da luft (damp) med en RH over 75% nu har mulighed for at gå gennem konstruktionen og herved påvirke limen i gulvet med delaminering til følge.' Sikrede fastholder at have godtgjort og dokumenteret dækningsberettiget skader på isolering, Thermopal samt stuegulv.

Taksator postulerer at den kraftige folie under betondækket i vores hus, måske ikke er intakt da 'man må forvente at der er opstigende grundfugt og betondækket, vil derfor uanset Thermopal være opfugtet. Hvis Thermopalen fungerede som effektiv fugtmembran, så ville man blot have en kraftigere opfugtning af strøer og betondæk, da disse i så fald ville være fanget mellem 2 membraner, hvilket ikke anbefales.' Dette faktum at fugtighedsniveauet under gulvet har et 'meget forhøjet fugtniveau' er præcist det som Bilag 13 (side 6) bekræfter. Derfor bliver næste bygningsdel, som er stuegulvet, blive påvirket af denne unaturlige høje op fugtning, hidrørende fra de defekte nedløbsrør. Jf. <https://dampspaerre.praxis.dk/1543> , ses det at 'hvis dampspærren er mindst 10 gange tættere end lagene på den kolde side af isoleringen, betragter man konstruktionen som sikker i forhold til fugtophobning i isoleringslaget. Dampspærrens Z-værdi skal dog være mindst 50 GPa·s·m²/kg i beboelsesrum.' I forhold til bilag 11 ses det at Thermopal har en Z-værdi på 11.000 GPa·s·m² som er mange gange højere end de anbefalede 10 gange højere tæthedsgrad end underliggende plastmembran. Det er herved en læring for taksator at konstruktionen synes korrekt udført samt at hvis Thermopalen beskadiges vil der opstå funktions-svigt af konstruktionen med opstigende fugt samt herved beskadigelse af stuegulv til følge.

...

Sikrede har **bevist**:

- Der er sket skade på bygningsdele, herunder men ikke begrænset til Isolering, Thermopal, stuegulv.
- Rotter har været til stede i ejendommen, Bilag 3 samt bilag K.
- Skade er forvoldt af dyr, Bilag D.
- Målt 'Meget forhøjet fugtniveau' under stuegulvet, bilag 13.
- Oprodet og skadet isolering, bilag 4 +13 + 16 + 18 + 19 + 20.
- Skadet Thermopal, bilag 4 +13 + 20 samt bevist at Thermopalen er helt eller delvist beskadiget ved bidmærker.
- Sikrede har ved bilag 13 (side 4, billede 2) samt bilag 16 (nederste billede) samt bilag 18 bevist at der er løbegange udført af gnavere.
- Sikrede har bevist, at ved helt eller delvis skade på Thermopalen vil beskyttelsen af stuegulvet mod fugt, medfører en væsentlig og kraftig reduktion af stuegulvets levetid, grundet nedbrydning af gulvlim ved 75-85% RH."

Selskabet har herefter i brev af 9/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad klagers bemærkninger i forlængelse af forsikringsbetingelsernes punkt 33

Vi kan ikke umiddelbart se, at vi under de anmeldte sagers behandling har modtaget bilag 3, og er således heller ikke bekendt med hvem, som har udført skitsen, herunder i hvilken forbindelse samt årsagen til at der er noteret 'død rotte'. Det er ikke angivet på skitsen om 'død rotte' skal henføres til ledningerne eller på selve grunden, som de øvrige rotter, der lejlighedsvis gennem årene er truffet på grunden.

I forlængelse heraf har vi gennemgået materialet fra de udførte TV-inspektionerne, og må konstatere at der ikke er noteret, at der er truffet rotte/-r i ledningerne. Dette er heller ikke dokumenteret ved billeder, som er praksis. Det er umiddelbart vores opfattelse, at notatet på bilag 3 må være udtryk for klagers egen oplysning.

For så vidt angår taksators angivelse af 'må' i sin udtalelse (bilag K, side 2, afsnit 4), er dette ikke udtryk for, at der faktisk har været rotter i gulvkonstruktionen, men derimod blot en konstatering af at den delaminering som er konstateret på gulvbelægningen må afvises, at være forårsaget af eller på anden måde kan henføres til nogen form for rotteforekomst."

Klageren har herefter i brev af 24/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"GJ: Ad klagers bemærkninger i forlængelse af forsikringsbetingelsernes punkt 33

...

[Klageren]: Bilag 23 viser samme skitse som bilag 3, dog med den forskel at her kan man se at skitsen ligger ovenpå sikredes bygningstegning. Billedet som er taget af skitse og bygningstegning er taget ved besøget af GJ's netværkshåndværkere. Dato og klokkeslæt aktiveres automatisk for denne slags elektroniske dokumenter, som også er angivet i bilag 23. Ved at nærlæse skitsen vil man bemærke at skitsen omhandler hele sikredes kloaksystem, herunder nævnes også 'WC'.

Lokationen for den anførte note 'Død rotte', er angivet for enden af en kloakledning, som er at finde indenunder huset. Der henvises også til bilag F som viser samme kloakledningsnet. Hertil kommer at ud fra bilag D nederste billede til venstre (også i lidt større forstørrelse på bilag 23) er der tydelig vist en rotte."

Klageren har fremsat yderligere bemærkninger i brev af 22/12 2022.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget undersøgelsespåbud af 5/12 2018 fra kommunen til klageren, klagerens bestridelse af påbud til kommunen af 29/12 2018, overslag på reparation på skade af 4/8 2020 fra kloakfirma1, besigtigelse og TV inspektion af 16/4 2020 af kloakfirma1 indhentet af selskabet, inspektionsrapport af kloakfirma2 af 25/8 2020, skitse fra skade i august 2020, termografirapport af 9/2 2021 indhentet af selskabet, påbud fra kommunen til klageren af 27/10 2021, færdigmelding af kloakarbejde af 9/11 2021 fra kloakfirma1, fugt- og byggeteknisk gennemgang af bygningsrådgiver af 31/5 2022 indhentet af klageren, bygningsskaderapport af 13/7 2022, selskabets taksators bemærkninger af 7/10 2022, billeder fra klageren sendt til selskabet, billede af sø, klagerens billeder til selska-

Ankenævnet for Forsikring

26.

98375

bet af stuegulv af marts 2022, billeder fra klageren til selskabet af fangne rotter på ejendommen, termografiske billeder af stuegulv, fotos af strøer fra klageren, foto af fra klageren anført som værende en rotteløbegang, foto af rør og isolering og Thermopal, fotos af Rockwool i varmekanaler, foto af Thermopal under gulv, skitse over grundplan i boligen samt udtjente varmekanaler, udateret skitse/nethåndværkers note over fund af død rotte, BBR ejermeddelelse af 28/7 2016, uddrag af energimærkningsrapport "Varmeanlæg", termopals z-værdi og forsikringsbetingelser 2131009 gældende fra januar 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af undersøgelsespåbud af 5/12 2018 fra kommunen til klageren fremgår bl.a.:

"Byggesagsafdelingen har 21. november 2018 modtaget en henvendelse fra [firma].

Der er hørt rotter under stuegulvet. Vores rottefirma ... har ikke haft mulighed for at udføre røgprøve, grundet ombygninger på huset i 2009 fra swimmingpoolområde til garage.

Der findes desværre ikke nogen tegninger på ændret afløbsforhold i forbindelse med ombygning fra swimmingpool til garage.

Vi skal derfor pålægge ejeren inden 1 måned at lade en autoriseret kloakmester undersøge og evt. reparere kloakken, jævnfør § 10 i Miljø- og Fødevareministeriets bekendtgørelse nr. 1723 af 17. december 2017 om bekæmpelse af rotter m.v."

Af overslag på reparation på skade af 4/8 2020 fra kloakfirma1 fremgår bl.a.:

"Skadetype: Skjulte rør

Rørskade

Besigtigelsesdato: 25-08-2020

Skadedato: 04-08-2020

...

Arbejdet omfatter

1. Opgravning og udskiftning af gren ved 1 X, samt montering af punktforinger 2 stk. opgravede arealer opdækkes og reetableres. (Denne håndgraves)
- 2 Ophugning og genstøbning af defekt brøndbund Br1
3. Montering af punktforing fra 2X mod gren.
4. Montering af Punktforing fra 3X mod gren.
5. Fræsning før montering af punktforing ved 1A med.
6. Kontrol Tv efter foringer.

...

... **Total 50.825,00."**

Af besigtigelse og TV-inspektion af 16/4 2020 af kloakfirma1 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Dækning: Dækket

Årsag til afgørelse: der er 2 stk. forskudte samlinger kl. 3 på køkkenledningen og et rørbrud kl. 3 ved brønd + rødder kl. 4.

...

Skadebeskrivelse

1. 2 punktforingen optrukket i stik
2. 1 Punkt foring
3. Oprensning af ledning og fjerne rødder+ tv af ledning [Fotos]."

Af inspektionsrapport af kloakfirma2 af 25/8 2020 fremgår bl.a.:

"[Foto]

...

Tekst: Rørbrud, klasse 4, fra urref 2, til urref 1,

Sammensatte - kombination af både langsgående og cirkulære revner/brud, Kæmpe hul ud i jorden."

Af termografirapport af 9/2 2021 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Opgave:

[Termografivirkksomhed] har fået til opgave, at kontrollere, måle og vurdere om bygningens/boligens isoleringstilstand i gulvene efter rotteangreb er tilfredsstillende i henhold til byggeforskrifterne.

...

Oplysninger om bygningen/boligen:

Bygnings type: Parcelhus.

Bygget år: 1979

...

3. Vurdering af kuldebroer:

3.1 Kuldebroer:

En kuldebro er et område hvor isoleringsevnen er ringere end den omkringliggende konstruktion.

Kuldebroer kan skyldes, at isoleringslaget er gennembrudt af et materiale med større varmeledningsevne. Kuldebroer kan også skyldes isoleringsfejl hvor isoleringen ikke er stødt sammen eller slutter helt tæt til omkringliggende konstruktioner.

Kuldebroer kan give striber eller prikker på f.eks. lofter.

Der er ingen grænseværdier for kuldebroer, men der er dog grænser hvis kuldebroen er så kold, at overfladetemperaturen kommer ned under dugpunktet og der er fare for kondens som derefter udvikler råd og svamp. Det er klart for meget og skal udbedres hurtigt muligt.

Den indvendige overfladetemperatur i boliger og lignende, skal som tommelfingerregel i vinterperioden holdes over 13-14 grader for at undgå kondens og skimmelvækst.

Den relative fugtighed bør ligge på 30-60 %. Om sommeren bør den ligge under 60-65% og om vinteren under 40-45%.

Ved en relativ luftfugtighed på 55% og en inde temperatur på 22 °C. vil der forekomme kondens ved en overfladetemperatur på 12,5 grader. Hvis den relative luftfugtighed sænkes til 45% vil overfladetemperatur falde til 9,5 grader.

Endvidere er fugtig luft dyrere at opvarme end en tørrede luft.

...

4. Konklusion:

Denne thermografiundersøgelse er udelukkende foretaget for at måle og vurdere, om isolerings-
evnen er nedbrudt efter rotteangreb.

Som det fremgår af rapporten, blev der konstateret en kuldebro som muligvis kan være forårsaget af rotter. Det blev konstateret i stuen i gulvvinklen mod syd hvor nedløbsrøret forefindes bagved. Se side 23.

I alle de målte rum blev der ikke konstateret nogen nævneværdige temperaturforskelle på gulvene udover det forventelige.

I alle rummene forekommer der som beskrevet, naturlig forekomst kuldebro, som skal tolkes som kuldebroer hvor isoleringen er ringe og mangelfuld. Dette opfattes som alm. kuldebroer husets alder og konstruktion taget i betragtning.

...

Certificeret Trykprøvnings- og Thermografi operatør

[Termografisk billede] [Foto]

...

Måling: Spot 2-Arial 1

Spot 2: 17.9°C

Arial 1: 13.0 °C

Forskel - Resultat: 4.9 °C

Rum/værelse: Værelse/kontor der vender mod øst.

Vurdering: Naturlig forekomst af kuldebro i gulvvinklen mod øst. Ellers ingen temperaturforskel på den øvrige del af gulvet som foto viser.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Måling: Spot 2-Arial 1

Spot 2: 18.1°C

Arial 1: 17.7 °C

Forskel - Resultat: 0.3 °C

Rum/værelse: Værelse/kontor der vender mod øst.

Vurdering: Fotos her er optaget mod vest. Der ses kun svage kuldebroer ved strøerne som foto viser.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Måling: Spot 2-Arial 1

Spot 2: 16.7°C

Arial 1: 11.1 °C

Forskel - Resultat: 5.6 °C

...

Rum/værelse: Fordelingsgang

Vurdering: Th. i billedet ses kulde i bryggers, ellers intet at bemærke.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: I Gæsteværelse der vender mod øst.

Vurdering: Ligeledes her ses naturlig forekomst kuldebro i gulvvinklen mod øst. Ellers ingen temperaturforskel på den øvrige del af gulvet som foto viser.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: Gæsteværelse der vender mod øst.

Vurdering: Ingen bemærkning på gulvet her set mod vest som foto viser.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: I Hall der vender mod øst.

Vurdering: Ingen bemærkning på gulvet her set mod syd, der ses naturlig forekomst kuldebro ved terrassedøren mod øst som foto viser.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/Værelse: Hall der vender mod øst.

Vurdering: Ingen bemærkning på gulvet her set mod nord. Øverst tv. ses brændeovnen som har været tændt aftenen før samt naturlig kuldebro i gulvvinklen mod øst hvor radiatoren ikke er tændt.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: I Entre der vender mod vest.

Vurdering: Ingen bemærkning på gulvet mod vest. Der ses naturlig forekomst kuldebro mellem hoveddørspartiet og gulvet mod vest som foto viser.

Konklusion: Ingen bemærkning. På alle fotoerne hvor der er fliser ses en lav emissionsfaktor som resulterer i noget genskær.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: I Køkkenet der vender mod vest.

Vurdering: Naturlig forekomst kuldebro i gulvvinklen ved køkkenelementerne mod vest, ellers ingen bemærkning.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: I Stuen der vender mod nord.

Vurdering: Fotos set fra Hallen mod nord. Ingen bemærkning på gulvet hvor ejeren har hørt aktivitet under gulvet. I gulvvinklen mod nord ses naturlig forekomst kuldebro som foto viser.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: I Stuen der vender mod nord.

Vurdering: Gulvet set mod øst, der ses kun kuldebro, kuldeindtræk ved terrassedøren som foto viser.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: I Stuen der vender mod nord.

Vurdering: Gulvet set mod nordøst. Der ses også ger naturlig forekomst kuldebro i gulvvinklen mod nord som foto viser.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: I Stuen der vender mod nord.

Vurdering: Kuldebro, dårlig evt. manglende isolering i gulvvinklen mod øst, bagved er nedløbsrørret.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: Værelse der vender mod nordvest.

Vurdering: Gulvet set mod vest. Der ses naturlig forekomst kuldebro i gulvvinklen mod vest, hvor radiatoren er slukket, ellers intet at bemærke som foto viser.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: I Værelse der vender mod nordvest.

Vurdering: Gulvet set mod syd. Naturlig forekomst kuldebro i gulvhjørnet mod sydvest hvor der lige inden målingen lå nogle puder som holdt noget på kulden.

...

[Termografisk billede] [Foto]

...

Rum/værelse: I værelse der vender mod nordvest.

Vurdering: Gulvet set mod nord. Naturlig forekomst kuldebro i gulvvinklen mod vest og især gulvhjørnet mod nordvest som foto viser."

Ankenævnet for Forsikring

31.

98375

Af påbud fra kommunen til klageren af 27/10 2021 fremgår bl.a.:

"Byggesagsafdelingen har 26. oktober 2021 modtaget en henvendelse fra [skadedyrsbekæmper].

Der er fanget 5 rotter på ejendommen de sidste 7 dage. Vores rottefirma [skadedyrsbekæmper] har foretaget en positiv røgprøve, der kommer røg fra toilet til gulvafløb, dog er der mistanke om rotter under huset, da der gravet langs fundamentet.

Det anbefales at hele kloaksystemet gennemgås med TV også regnvandssystem til søen i baghaven.

Vi skal derfor pålægge ejeren inden 1 måned, at lade en autoriseret kloakmester undersøge og reparere kloakken, jævnfør § 10 i Miljø- og Fødevareministeriets bekendtgørelse nr. 1686 af 18. december 2018 om bekæmpelse af rotter m.v."

Af færdigmelding af kloakarbejde af 9/11 2021 fra kloakfirma1 fremgår bl.a.:

"Færdigmelding af kloakarbejde i forbindelse med rotteforekomst

...

Beskrivelse af arbejdes art (Lappet, skiftet mv.)

 ..

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af bygningsrådgiver af 31/5 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er, jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at der er konstateret skader på isolering/fugtspærre samt på gulvbelægning.

Skader er i første omgang konstateret som følge af undersøgelser relateret til rotter under gulv.

Der ønskes en byggeteknisk vurdering af de aktuelle forhold samt risikovurdering af ikke udbedrede skader.

...

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.



Relevante dokumenter

Til rådighed ved gennemgangen var bygningstegninger.

Herudover kunne fremvises billede dokumentation for tidligere besigtigelser med indstiks kamera, samt tidligere udarbejdet termografisk rapport.

Besigtigelse

Besigtigelsen omfatter synlige overflader indvendig samt udvendig.

Herudover havde ejer forud for gennemgang sørget for adgang til konstruktion (fugtspærre/isolering/strøer/klaplag) under gulvbelægning i 2 områder.

Opsummering af besigtigelse

Der er synlige tegn på 'aktivitet' i isolering samt fugtbremsende lag i de besigtigede områder. Begge bygningsdele er beskadigede.

Manglende isolering samt perforeret/løsrevet fugtsikring indikerer nuværende eller tidligere skadedyrsaktivitet.

Flere steder på gulvfladen ses delaminering (vurderes fugtbetinget) - ejer oplyser at forholdet er forværret i perioden forud for besigtigelse. Gulve er lokalt kvædrede.

Flere steder er gulvbelægning rullende/eftergivende - ejer oplyser at forholdet er forværret i perioden forud for besigtigelse.

De 2 ovenstående forhold er erfaringsmæssigt fugtbetingede.

Udbedring af skader medfører optagning af gulvbelægning enten partielt/eller helt afhængig af endeligt omfang af de konstaterede skader på isolering og fugtspærre.

Herefter må udbedring/ reetablering af gulvbelægning nærmere vurderes.

I berørte områder skal der ligeledes saneres/rengøres til rent klaplag (skadedyr efterlader ekskrementer som kan give gener).

Princip for udbedring/reetablering i øvrigt skal udføres fugtteknisk forsvarligt se f.eks <https://byggeriogenergi.dk/media/2471/gulvrenoveringsguide.pdf>.

Ankenævnet for Forsikring

33.

98375

Situationen efterlader gulvkonstruktion i en ringere byggeteknisk tilstand en tilsvarende intakte boliger. (Min vurdering)

[Foto]

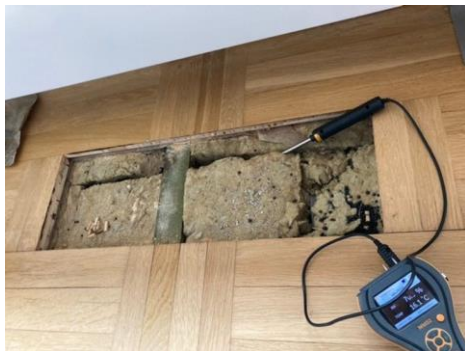
Supplerende risikoforhold

Der ses en isoleringsmateriale (sorte kugler) fra nedlagte varmekanaler ført i terrændækket.

Evt. skader på disse kunne ikke verificeres ved besigtigelsen, men det der en del tyder på at rotterne har benyttet dem som transportvej mm.

Såfremt de er skadet under eksisterende klaplag kan underlaget (jf. tegninger er det grus) være undermineret.

I forbindelse med udskiftning af isolering/fugtspærre bør der (når der nu er adgang) foretaget banke/boreprøver for at vurdere underlagets beskaffenhed.



[Fotos]



Fugtmålinger

PROTIMETER 2

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2.

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

Ankenævnet for Forsikring

34.

98375

...
Fugttekniker og byggesagkyndig."

Af bygningsskaderapport af 13/7 2022 fremgår bl.a.:

"Skadetype: Rørskade - Skjulte rør
Type af skjulte rør: Kloakledning
Sive skade type: Lækage

Spørgeskema

...
Beskriv skade og skadeårsag så detaljeret som muligt Rotter gnaver i underside af stuegulv
Hvad er der sket skade på? formentligt hele understøtning af stuegulv med dertilhørende installationer

Hvilket dyr har forvoldt skaden? Rotter

...
Supplerende oplysninger til skaden Rottefænger anbefalede at TV-inspicere drænrør som ligger langs yderside af husmur ved stue. Jeg har d.d. modtaget tilbud for at få dette foretaget TV inspektion fra Dette koster mellem 5-6.000 dk. Vil Nykredit dække dette indledende arbejde?

...
Kommunikationsoversigt:

...
[Taksator1] (Taksator) 17-06-2022 14:19:55
Jeg må fastholde at der ved tidligere termografering ikke er påvist skade og jeg har også oplyst hvorfor Thermosol ikke udgør en skade.

Så jeg kan ikke tilbyde at gøre yderligere, men fastholder naturligvis mit tilbud om endnu en termografering når vejret tillader det.

[Taksator2] (Taksator) 17-06-2022 13:57:19
Jeg er helt enig med dig, at vi ikke skal gøre yderligere.

Der er ikke tidligere vist skade i form af nedsat isoleringsevne, så må kunden selv påvise et omfang, som kan betegnes som en dækningsberettiget.

...
[Taksator1] (Taksator) 29-04-2022 14:29:32
Der har været en kloakskade med rotter under gulve som følge.

I har tidligere undersøgt gulvet med termografi og ikke fundet væsentlig skade.

Kunden er ikke enig i denne afgørelse og vi har derfor tilbudt endnu en termografering, men kun af gulv i stuen.

Så jeg vil bede jer kontakte kunden igen for en ny undersøgelse.

I bedes undersøge om rotteaktivitet har medført nedsat isoleringsevne i forhold til ikke berørte områder.

I bedes også i samme omgang tage foto af de områder af gulvet, som ft. selv har fjernet.

[Taksator1] (Taksator) 29-04-2022 14:24:06

Jeg har gennemgået din besked og må fastholde at jeg ikke kan se at der er påvist skade.

Mht. termografering, så kan jeg oplyse at hvis termografering ikke kan påvise væsentlige temperaturforskelle, så er isoleringsevnen ikke nedsat i et omfang der udgør en skade.

Mht. til utæt Thermopal, så har jeg den 6.7.2020 redegjort for at denne ikke udgør en skade.

Men for at vi kan komme videre, vil jeg gerne til trods for dette tilbyde at betale en ny termografering af gulvet i stuen. Så jeg beder [termografivirksomhed] kontakte dig igen."

Af selskabets taksators bemærkninger af 7/10 2022 fremgår bl.a.:

"Fra: [Taksator1]

Sendt: 7. oktober 2022 14:53

Til: [Sagsbehandler i selskabet]

...

Den plastmembran som ligger ovenpå betonen er typisk blot løst udlagt for at beskytte mod byggefugt ind til betonen er udtørret.

...

Fra: [Taksator1]

Sendt: 7. oktober 2022 14:51

Til: [Sagsbehandler i selskabet]

...

Termografi viser kun noget om isoleringsevnen og der er ikke påvist skader på denne.

Mht. Thermopal, så kan jeg ikke komme det nærmere end min besked fra 6.7.2020. Den ligger på den varme side af isolering og er ikke tiltænkt som beskyttelse mod grundfugt, der gør den kraftige folie under betondækket. Men i et hus som dette fra 1965, må man forvente at der er opstigende grundfugt og betondækket, vil derfor uanset Thermopal være opfugtet. Hvis Thermopalen fungerede som effektiv fugtmembran, så ville man blot have en kraftigere opfugtning af strøer og betondæk, da disse i så fald ville være fanget mellem 2 membraner, hvilket ikke anbefales. Så det kan heller ikke udelukkes at Thermosolen er fjernet bevist for at undgå dette på et tidspunkt, men det er kun gætteri.

Jeg har ikke set andet end de foto, der er på sagen, da gulvene var intakte ved mit besøg. Endoskop er vel ok til at filme under gulvet, men der er jo også skåret gulv op.

Jeg har hele tiden bekræftet at Thermopal var fjernet, men har som sagt vurderet at det ikke udgør en skade:

'Jeg var ude og besigtige din skade den 18. juni og vender hermed tilbage som aftalt.

Du har anmeldt skader på gulv i stuen pga. rotter.

Der er tale om et lamelparketgulv, som I har fået slebet. Gulvet havde begyndende delaminering og du har fremsendt foto som viser at den underliggende Thermopal, som vurderes at være en slags alucraft er skadet af rotter.

Ud fra bygningstegningerne er opbygningen følgende:

- 20 cm grus
- 1 lag svær plastikfolie
- 40 cm jernbetondæk
- 75 mm isolering
- 1 lag Thermopal
- Egelamel gulv

I november 2018 meldte du første gang at der var rotter og i den forbindelse besigtigede vi ejendommen og kunne ikke konstatere skader.

Du mente i den forbindelse at Nykredit skulle igangsætte en video undersøgelse (som rottefænger anbefaler) om hvor omfattende det formodede rotteangreb var, da det måtte være i forsikrings-selskabets interesse at fjerne rotterne inde de ødelagde huset.

Vi oplyste dig dengang om at du selv har pligt til at fjerne rotterne og påvise eventuelle skader.

Herefter kontaktede du kommunen, som udstedte et undersøgelsespåbud iht §10 om at du inden for en mdr skulle lade en autoriseret kloakmester undersøge og evt reparere kloakken.

Dette valgte du ikke at gøre og melder nu i april 2020, skader på gulvet i stuen.

Ved mit besøg kunne jeg ikke konstatere unormal fugt i trægulvet og foto taget med inspektions-kamera, som du har fremsendt viser heller ikke tegn på unormal opfugtning.

Bygningstegninger beskriver også en folie under betondækket, som vil beskytte dette mod opstigende grundfugt, så det er ikke min vurdering at den ødelagte Thermopal har betydning for gulvet eller vil medføre nogen egentlig skade, da gulvet kun er isoleret med 75 mm isolering.

Delaminering i et lamelgulv af denne alder og type er ikke unormalt, da limen over tid vil miste sin funktion når levetiden for gulvet udløber. Dette ser man ofte fremskyndet ved afslibning, som medfører rystelser og fremprovokerer delamineringen. Det er derfor min vurdering at skaderne på gulvet ikke har nogen sammenhæng med rotterne som må have været under gulvene.

Derudover har du jf. afsnit 12.1 i dine forsikringsvilkår pligt til så vidt muligt at begrænse eller afværgе skade.

I dette tilfælde har du i november 2018 oplyst at der burde blive lavet rottebekæmpelse for at undgå skader på bygningen og du har af samme grund fået et påbud fra kommunen, som du ikke har reageret på og først 1,5 år senere melder du skader på bygningen pga. rotter.

Du har således ikke opfyldt din pligt til at afværge evt. skade og alene af den grund kan vi ikke tilbyde at dække evt. skader som rotter måtte have medført. Jeg må dog stadig fastholde at der ikke er påvist skader ud over hul i fundament, som jeg vil vurdere kan tilstås for under din selvrisko.

Utætheder på kloak er dog dækket via din rørskadedækning og er derfor blevet udbedret."

Af forsikringsbetingelser 2131009 gældende fra januar 2019 fremgår bl.a.:

"33. Skade forvoldt af dyr

33.1

Forsikringen dækker skader forvoldt af gnavere, rovdyr, flagermus eller fugle.

33.2 Forsikringen dækker ikke:

a. kosmetisk skade (fx ridser, skrammer, tilsmudsning).

b. lugtgener.

...

f. bekæmpelse.

...

44. Svamp og råd Træ er et organisk materiale, det vil derfor naturligt blive nedbrudt i løbet af en vis tid, hvis det udsættes for fugt. Når træ anvendes til eller indgår i bygningskonstruktioner, skal det derfor beskyttes mod denne naturlige nedbrydning.

Det er muligt at give træet en lang levetid, hvis konstruktionerne er hensigtsmæssige, og de fortsat vedligeholdes. Sådant vedligeholdelse er en grundlæggende betingelse for, at en skade kan erstattes.

...

45. Forsikringen dækker

45.1

Forsikringen dækker skade, når skaden er forårsaget af trænedbrydende svampe, herunder råd, som følger af, at der utilsigtet er kommet fugt i træet.

...

50. Skjulte indvendige rør

50.1

Forsikringen omfatter de skjulte vand-, varme-, olie-, gas-, og afløbsrør samt elkabler til brug for rumopvarmning, som findes i eller under de af ejendommens bygninger, der er opført på muret eller støbt fundament eller sokkelsten.

...

51. Forsikringen dækker

51.1

Forsikringen dækker skader i form af utætheder i de skjulte rørinstallationer og fejl i skjulte elkabler til rumopvarmning.

51.2

Forsikringen dækker omkostninger til:

a. fejlfinding og fritlægning, når en undersøgelse har klarlagt en dækningsberettiget skade på rør/elkabler. Det er således forsikringstageren, som i første omgang afholder udgiften til fejlfinding.

b. reparationer af utætheder eller fejl.

- c. skade på bygning og haveanlæg, som følge af en dækningsberettiget utæthed/fejl, når skaden konstateres samtidig med reparation af rør/elkabler.
- d. omkostninger til reetablering.

52. Forsikringen dækker ikke

...

- f. Følgeskader i form af svamp, medmindre policen omfatter svampedækning."

Fotos har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – et hus opført i 1970'erne – pr. 1/6 2017. Klageren kræver dækning for udbedring af isolering, fugtbremsende lag, strøer mv. under stuegulv, som han har anført, er beskadiget af rotter. Klageren har anført, at han konstaterede rotter første gang i 2018, og i slutningen af 2018 blev der sat rottespærre op i kloakken. I slutningen af 2019 / starten af 2020 blev der konstateret rotter igen, og der blev foretaget delvis udbedring af kloakken. På dette tidspunkt hørte klageren kraftige gnave-lyde under stuegulvet. I 2021 konstaterede han rotter igen, og den resterende kloak blev repareret, og indvendige nedløbsrør blev strømpesluttet. Klageren tog efterfølgende én parketgulvsflise af stuegulvet og det viste sig, at den underliggende isolering er skadet på grund af rotter. Han har anført, at endoskopundersøgelse foretaget under stuegulvet har vist, at isolering og dampspærre er skadet på grund af rotter. Termografisk undersøgelse er ikke brugbar for eftervisning af skadet isolering under stuegulvet, da fugtspærren/thermopal har en meget stor indvirkning på, om der kan måles termografiske forskelle, og rotteløbegange vil derfor ikke kunne ses på det termografiske billede. Klageren har desuden anført, at der er små isoleringskugler i de udtjente varmluftkanaler, og at denne isolering er rodet sammen med Rockwool, hvilket dokumenterer, at der har været rotter i ejendommen. Han har dokumenteret, at der er sket skade på isolering, fugtbremsende lag og strøer ved de fremsendte fotos og rapport fra bygningsrådgiver. Klageren har videre anført, at det megen regnvand, som er løbet ud igennem de defekte regnvandsledninger og kloak har forøget

fugtiveauet under stuegulvet/huset gennem mange år, og at den konstante "over-fugt" har skadet gulvkonstruktionen og væsentligt nedsat gulvkonstruktionens levetid. Hertil kommer, at fugtspærren er blevet skadet, hvilket har forværreret delaminering af gulv.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Der er udført termografi af hele bygningen, som ikke påviser nedsat isoleringsevne eller følger af skade forvoldt af rotter eller andre gnavere. I forbindelse med selskabets undersøgelser og besigtigelser på ejendommen er der ikke konstateret forekomst af rotter eller anden skade forvoldt af rotter/andre gnavere. De skader, som er konstateret på kloak- og regnvandsledninger, er sædvanlige brudskader på materialet, som kan begrundes med blandt andet aldersforhold, og der var ikke tale om brud forårsaget af rotter. De af klageren fremlagte billeder dokumenterer ikke, at der er eller har været skadedyr i konstruktionen, ligesom billederne ikke viser skader på isolering, fugtspærre og strør, og som heller ikke er påvist hverken ved taksator1s besigtigelse eller den fremlagte rapport. For så vidt angår gulvbelægningen har selskabet anført, at der heller ikke er påvist skade. Såvel netværkshåndværker som taksator 1 har konstateret, at der er tale om almindelig delaminering af den oprindelige gulvbelægning som følge af gulvafslibning. Selskabet er uenig i rapporten fra klagerens bygningsrådgiver i forhold til, at der skulle være indikation for skadedyrsaktivitet, at delamineringen af gulvet er fugtbetinget, at gulvet er eftergivent, og at isoleringskugler i overfladen af rockwoolisoleringen, kan dokumentere rotters transportvej. Forholdene ses ikke nærmere begrundet eller dokumenteret ved rapportens billeder. Derimod fremstår rockwool og det øvrige isoleringsmateriale, som man kan forvente i en gulvkonstruktion fra 1978. Selskabet har anført, at der i rapporten hverken er beskrevet eller afbilledet isolering, som er iturevet/rodet på en måde, som netop er et kendetegn, som kan indikere rotteforekomst. Der er heller ikke er påvist 'transportkanaler' med den for rotter karakteristiske brunfarvning i isoleringen, opholdshuler/-reder eller påvist spor af ekstrementer. I relation til isoleringskuglerne har selskabet anført, at isoleringskugler er et levende materiale, som er meget mobilt og vanskeligt at holde isoleret og samlet. Uanset om kuglerne anvendes som selvstændig isolering eller i kanaler, vil der findes kugler rundt omkring i den øvrige isolering. I forhold til røgprøven har selskabet anført, at røgprøven ikke i sig selv påviser forekomst

af rotter, men derimod blot påviser utætheder. En positiv røgprøve er udtryk for, at der er konstateret utæthed, som her utæthed ved toilet til gulvafløb. Forholdet er ikke i sig selv udtryk for rotteforekomst, men kan skyldes en lang række andre forhold, fx almindelig utæthed henset til konstruktionens alder – et afløb fra 1970/1978 vil ikke fremstå fuldstændig tæt. Den omstændighed, at der er overfladerotter ved nabosøen bevirker, at der også lejlighedsvis vil forekomme rotter ved klagerens ejendom. Selskabet har i forhold til det af klageren anførte om, at brud på ejendommens ledningsnet skulle have forårsaget en øget fugt under ejendommens konstruktioner, anført, at de konstaterede brud på ledningsnettet skyldes almindelige aldersbetingede brud. Der er ikke konstateret fugtbetinget underminering af den omkringliggende jord, øvrige ledninger eller konstaterbar fugtskade/sætning på ejendommen. Hvis der er en øget fugt omkring ejendommen, må dette tilskrives nabosøen, men også et højt grundvand samt ejendommens placering i en lavning.

I termografirapport af 9/2 2021 indhentet af selskabet konkluderes det, at der er en kuldebro i stuen, som "muligvis kan være forårsaget af rotter". Det gælder for alle boligens rum, at der ikke blev konstateret nogen nævneværdige temperaturforskelle på gulvene udover det forventelige, og at der i alle rummene forekommer naturlig forekomst af kuldebro, som tolkes som kuldebroer, hvor isoleringen er ringe og mangelfuld. Der er tale om almindelige kuldebroer husets alder og konstruktion taget i betragtning.

Af påbud fra kommunen til klageren af 27/10 2021 fremgår det, at "Byggesagsafdelingen har 26. oktober 2021 modtaget en henvendelse fra [skadedyrsbekæmper]. Der er fanget 5 rotter på ejendommen de sidste 7 dage. Vores rottefirma [skadedyrsbekæmper] har foretaget en positiv røgprøve, der kommer røg fra toilet til gulvafløb, dog er der mistanke om rotter under huset, da der gravet langs fundamentet. Det anbefales at hele kloaksystemet gennemgås med TV også regnvandssystem til søen i baghaven".

Af færdigmelding af kloakarbejde af 9/11 2021 fra kloakfirma1 fremgår det, at "kloak er fin den er ganske ok".

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af bygningsrådgiver af 31/5 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Der er synlige tegn på 'aktivitet' i isolering samt fugtbremsende lag i de besigtigede områder. Begge bygningsdele er beskadigede. Manglende isolering samt perforeret/løsrevet fugtsikring indikerer nuværende eller tidligere skadedyrsaktivitet. Flere steder på gulvfladen ses delaminering (vurderes fugtbetinget) - ejer oplyser at forholdet er forværret i perioden forud for besigtigelse. Gulve er lokalt kvædrede. Flere steder er gulvbelægning rullende/eftergivende - ejer oplyser at forholdet er forværret i perioden forud for besigtigelse. De 2 ovenstående forhold er erfaringsmæssigt fugtbetingede ... Der ses en isoleringsmateriale (sorte kugler) fra nedlagte varmekanaler ført i terrændækket. Evt. skader på disse kunne ikke verificeres ved besigtigelsen, men det der en del tyder på, at rotterne har benyttet dem som transportvej mm. Såfremt de er skadet under eksisterende klaplag kan underlaget (jf. tegninger er det grus) være undermineret".

Af selskabets taksators bemærkninger af 7/10 2022 fremgår det, at "Den plastmembran som ligger ovenpå betonen er typisk blot løst udlagt for at beskytte mod byggefugt ind til betonen er udtørret", og "Termografi viser kun noget om isoleringsevnen og der er ikke påvist skader på denne. Mht. Thermopal, så kan jeg ikke komme det nærmere end min besked fra 6.7.2020. Den ligger på den varme side af isolering og er ikke tiltænkt som beskyttelse mod grundfugt, der gør den kraftige folie under betondækket. Men i et hus som dette fra 1965, må man forvente at der er opstigende grundfugt og betondækket, vil derfor uanset Thermopal være opfugtet. Hvis Thermopalen fungerede som effektiv fugtmembran, så ville man blot have en kraftigere opfugtning af strøer og betondæk, da disse i så fald ville være fanget mellem 2 membraner, hvilket ikke anbefales. Så det kan heller ikke udelukkes at Thermosolen er fjernet bevist for at undgå dette på et tidspunkt, men det er kun gætteri".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 33.1 fremgår det, at forsikringen dækker skader forvoldt af gnavere, rovdyr, flagermus eller fugle.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 45.1 – vedrørende dækning for svamp og råd – fremgår det, at forsikringen dækker skade, når skaden er forårsaget af trænedbrydende svampe, herunder råd, som følge af, at der utilsigtet er kommet fugt i træet.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er klageren som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for skader på gulvkonstruktionen i ejendommen i henhold til forsikringens dækning for skade forvoldt af dyr under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at rotter eller andre skadedyr har forvoldt skade, der går ud over kosmetisk skade, på isolering, fugtbremsende lag, strøer mv. under gulvene i boligen.

Hvad angår fugtniveauer i gulvkonstruktionen og delaminering af gulv finder nævnet, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende skader omfattet af forsikringen, ligesom nævnet ikke finder, at klageren har godtgjort følgeskader af kloakskaderne på ejendommen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i termografirapporten konkluderes, at der i alle rum blev konstateret naturlig forekomst af kuldebroer, der blev tolket som kuldebroer som følge af ringe og mangelfuld isolering. Det blev yderligere konkluderet, at der er tale om almindelige kuldebroer i forhold til husets alder og konstruktion.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremsendte fotos af isolering mv. under gulvene ikke er umiddelbart forenelige med de for de for rotteskader sædvanlige karakteristika som brunfarvet rodet isolering, ekskrementer og reder. De fremlagte fotos godtgør herudover ikke mulige skader forvoldt af skadedyr, der går ud over kosmetisk skade, som er undtaget dækning.

Ankenævnet for Forsikring

43.

98375

Nævnet har også lagt vægt på, at de fremlagte fotos og den fremlagte rapport fra klagerens bygningsrådgiver ikke umiddelbart understøtter, at et eventuelt forhøjet fugtniveau i jorden som følge af de dækningsberettigende kloakskader har forvoldt følgeskader på ejendommen.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort skader som følge af trænedbrydende svampe, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 45.1. Nævnet bemærker, at skimmelsvampe ikke er omfattet af forsikringens dækning for råd og svamp, da skimmelsvamp ikke anses som trænedbrydende.

Det som klageren i øvrigt har anført, herunder den af klageren fremlagte rapport fra bygningsrådgiveren af 31/5 2022, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand