

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. marts 2023 blev i sag nr. 98996:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Ejendommen er opført i 1971, og klageren overtog ejendommen den 1/6 2022 på baggrund af tilstandsrapport af 12/4 2022. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"SÆLGEROPLYSNINGER

...

VVS

13.4 Har du kendskab til, at der indenfor de sidste 5 år har været behov for at rense kloakkerne, fx ved hjælp af slamsuger? Ja.

Vi vil gerne vide:

- Hvor mange gange
- Hvornår er kloakkerne sidst rensset
- Hvad var årsagen til rensningen

Ja, vi fik rensset kloak for tre år siden og sidste år blev der sat rottespærre i!"

I klageskema af 21/11 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Første juni overtog vi ..., hvor vi ville flytte ind på 1. salen mens stueetagen blev renoveret. Udover stueetagen var det desuden planlagt, at badeværelset på 1. sal skulle renoveres, og at der senere skulle lægges nyt gulv ovenpå det eksisterende på hele 1. sal. Vi havde derfor forud for overtagelsen indhentet tilbud på dette (bilag 1 og 2). Anden juni startede håndværkerne med at brække gulvet op i et værelse i stueetagen og konstaterede straks, at der var rotteekskremonter og -skeletter, ligesom isoleringen var ødelagt (billed- og video dokumentation vedhæftet). Det viste sig hurtigt, at rotterne også havde ødelagt isoleringen mellem loftet i stueetagen og gulvet på

1.sal. Nedbrydning af stueloftet og gulvet på 1. salen, som ikke skulle have været udskiftet, og bortskaffelsen af isolering og rotte efterladenskaber var omfattende, jf. bilag 3 og 4.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Som det fremgår af bilag 1, var det ikke planen, at loftet i underetagen skulle udskiftes, ligesom gulvet på 1.sal skulle monteres på eksisterende gulv. Det har ifølge bilag 3 medført ekstra udgifter på 199.623,75 kr. Hertil kommer, at nedrivningsarbejdet jf. bilag 4 beløber sig til 115.545,00 kr. Endelig har det betydet, at vi har måttet genhuses, og ifølge lejekontrakt 15. juli til 1. oktober kr. 43.000. Vi erkender, at vi sikkert skulle have været genhuset i en del af tiden, men rotteangrebet har efter vores opfattelse forlænget renoveringen med ca. 1½ måned."

Selskabet har i brev af 10/1 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skader på loftsisolering efter rotter, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juni 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police med tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag B**.

Den 8. juni 2022 anmelder klager rotteekskremitter under gulv i stueetagen, som i første omgang afvises af DBF med henvisning til klagers husforsikring. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Korrespondance mellem DBF og klager fremlægges som **bilag D**.

Den 2. august 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 10. august 2022 fremlægges som **bilag E**.

Den 12. september 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 20. oktober 2022 fastholder dækningsafslaget. Supplerende udtalelse fra besigtigelseskonsulent af den 1. november 2022 fremlægges som **bilag F**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af skader efter rotter omfattende klagers udgifter til fjernelse og udførelse af nye gulve på 1. sal samt lofter i stueetagen for i alt kr. 315.168,75 inklusive moms. Derudover kræver klager, at DBF dækker klagers udgifter til genhusning i forbindelse hermed.

Klager har til støtte herfor fremlagt video af ødelagt isoleringsmateriale, fotos af rottegang i loftsisolering, rotteekskremitter på loftsisolering og blotlagt terrændæk samt rotteskelet på terrændæk.

Skader på huset på overtagelsestidspunktet kan udgøre en skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Tilsvarende kan forekomsten af rotter på overtagelsestidspunktet have et sådant omfang og/eller intensitet, at den i sig selv er dækningsberettigende. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden herfor klager.

Der er tale om et 1½-plans rækkehus fra 1971 opført ved datidens gængse byggeskik og materialer. Med henvisning til bilag E kan det ved DBF's besigtigelse konstateres, at huset er under en gennemgribende renovering. I stueetagen er hele den oprindelige strøgulvsgulvkonstruktion fjernet, dørhuller blændet og væg mod værelse nedtaget (foto 2-5), idet badeværelse bl.a. skal etableres/udvides. På 1. sal er badeværelse under renovering (foto 6) og i værelser er der udlagt nye spångulve som undergulve for svømmende gulve (foto 7,12,13). Det er derfor ikke muligt at vurdere lokaliseringen, omfanget og intensiteten af rotter og rotteskader før klagers overtagelse udover de fotos, som klager har fremsendt til DBF og fremlagt for nævnet.

DBF er ikke uenig i, at der har været rotter i huset før klagers overtagelse jf. bl.a. sælgers oplysninger til klager i mail af den 25. juni 2022 (bilag D) fremsendt til DBF den 27. juni 2022 samt klagers foto af afpillet rotteskelet.

Ved at fjerne de anmeldte rotteskader allerede før skadeanmeldelsen – og derved umuliggøre en fysisk besigtigelse – har klager bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation, da omfanget af rotteskaderne således kun kan vurderes på baggrund af de af klager fremlagte fotos. Ud over rotteskelettet – som selvsagt har ligget i en del år – kan der af disse fotos alene ses enkelte rotteekskrementer på blotlagt terrændæk i stueetagen (efter fjernelse af isolering og strøgulve) og på oversiden af intakt loftsisolering, hvor der i øvrigt kan ses én rotteindgang til rede. Af videosekvens ses mindre end en halv plastsæk med ødelagt isolering. Der er ikke fotos af lokaliseringen eller omfanget af ødelagt isolering mv. i etageadskillelsen mod 1. sal.

De af klager fremlagte fotos mv. viser hverken tilstedeværelse af rotteskader på huset eller (levende) rotter i et omfang og/eller intensitet, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det må i denne forbindelse lægges til grund, at der efter sælgers montering af rottespærre ikke har været rotter i huset.

Desuden har klager ikke lidt et økonomisk tab ved de anmeldte rotteskader ved den del af lofterne i stueetagen, som i forvejen skulle tilpasses/udføres efter fjernelse af skillevæg mod værelse og etablering/udvidelse af badeværelse i forbindelse med den af klager i forvejen planlagte renovering af huset."

Klageren har i brev af 16/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis peger Dansk Boligforsikring på, at skaden anmeldtes 8. juni og at besigtigelsen skete 2. august. Skaden anmeldtes faktisk 7. juni, hvor vi eksplicit gør opmærksom på, at håndværkerne er i gang. Det ligner derfor en tanke, at man først den 2. august finder tid til at besigtige skaden vel vidende, at på det tidspunkt må materialet efter al sandsynlighed være bortskaffet. I notat af 12. september fra ..., henvises yderligere til forsikringsbetingelsens pkt. 10.

Det var oprindeligt ikke planen, at loftet i stueetagen skulle udskiftes, hvilket naturligvis også fremgår af det oprindelige tilbud fra [tømrermester]. Det var først da håndværkerne konstaterede

de, at isoleringen i etageadskillelsen var fyldt med ekskrementer, der blev truffet beslutning om at nedbryde loftet og fjerne gulvet på 1. sal.

Som forsikringstager er det svært at forstå, hvis en ejerskifteforsikring ikke dækker et forhold, man som forsikringstager ikke havde mulighed for at gennemskue ved købet af huset. Alternativet til at nedbryde loftet ville jo være, at man skulle leve med, at det i etageadskillelsen ville være et ødelagt isoleringsmateriale, som var fyldt med rotteefterladenskaber."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 12/4 2022, klagerens online anmeldelse af 8/6 2022, tilbud på renovering fra entreprenør af 24/5 2022, overslag på renovering fra tømrermester af 28/5 2022, overslag på nye lofter samt gulve på 1. sal efter rotter af 20/6 2022, faktura på nedrivningsarbejde/sanitering efter rotter af 4/7 2022, fotos af loftrum og af stueetagen, korrespondance mellem selskabet og klageren, selskabets besigtigelsesnotat af 10/8 2022 inklusive fotos, supplerende udtalelse fra selskabets besigtigelseskonsulent af 1/11 2022, police af 28/4 2022 og forsikringsbetingelser DBF.1.1.21. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens online anmeldelse af 8/6 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

I forbindelse med overtagelsen er vi gået i gang med en renovering, som kun skulle omfatte stueetagen.

Håndværkerne gjorde imidlertid opmærksom på, at der var friske rotteekskrementer under den del af gulvet, der skulle brækkes op. Det viste sig dog, at der var rotteefterladenskaber overalt, og de kunne se, at rotterne var kommet op i etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. sal.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt)

Der skal lægges nye gulve i såvel stueetagen som på 1. sal, ligesom loftet i stueetagen måtte nedtages.

Skaden betyder, at vi ikke som planlagt kan bo på 1. salen, hvorfor vi har måttet opmagasinere de senge m.v., der befandt sig der.

Da håndværkerne er i gang, er vi desværre nødt til at fortsætte renoveringen, da vi ellers kan komme til at vente meget længe, inden vi kan få en fast bopæl.

Håndværkerne har desværre fjernet både rotteskeletter og -lort, men vi har orienteret kommunen, som har aflagt besøg."

Af tilbud på renovering fra entreprenør af 24/5 2022 fremgår bl.a.:

"Tilbuddet indeholder følgende:

- Ophugning af eksisterende gulv i stueetagen.
- Støbning af nyt gulv m. 2 x 200 mm isolering.
- Lukning af nuværende åbning fra stue-køkken med gasbeton.
- Fjernelse af gasbetonvægge i lille badeværelse/entre.

- Montering af gulvfliser samt fugning af fliser i entre og i det kommende køkken.

Badeværelse i stueetagen

- Reparation af vægge i badeværelse i stueetagen.
- Vådruksbehandling.
- Montering af sokkel- & gulvfliser.
- Opsætning af fliser i bruseniche.
- Al fugearbejde.

Badeværelse på 1. sal

- Nedhugning af fliser.
- Ophugning af gulv.
- Opbygning af ny bund.
- Støbning af råbeton.
- Støbning pudslag.
- Pudsreparation af vægge.
- Vådruksbehandling.
- Montering af sokkel- & gulvfliser.
- Opsætning af vægfliser i bruseniche.
- Al fugearbejde

Generelt

- Bortkørsel af affald.
- Materialer & arbejds løn

VVS

- Etablering af nye vandinstallationer, gulvvarme og Unidrain i badeværelse på 1. sal.
- Montering af sanitet.
- Etablering af nyt afløb, Unidrain og vandinstallationer i badeværelse i stuen.
- Ny gulvvarme i hele stueetagen.
- Etablering af nyt vand og afløb i køkken.
- Afmontering af eksisterende vandinstallationer i badeværelse 1 sal. og stueetage.
- Arbejds løn og materialer.
- Bortkørsel af eget affald.

Total Incl. Moms Kr. 508.000,00

Forbehold:

- Der tages forbehold for at eksisterende isolering måske vil blive beskadiget under ophugning, således at det kræver, at der lægges ny isolering. Dette vil medføre en merpris.
- I Tilbuddet indgår der 400 mm isolering, såfremt der skal bruges mindre vil der ske prisreduktion og omvendt hvis der skal bruges mere vil der være en tillægspris.
- Bygherre leverer fliser og sanitet.
- (Der er i øjeblikket en ventetid på 4-6 uger på en beton-pumpebil)."

Af overslag på renovering fra tømrermester af 28/5 2022 fremgår bl.a.:

"Vedr. Renovering af rækkehus på ...

Ankenævnet for Forsikring

6.

98996

Der er regnet med opsætning af lette skillevægge mellem ny bad og kontor. Udført i spærtræ med Fermacell beklædning på begge sider. Der monteres 1 stk. vindue i skillevæg (Mål aftales på stedet). Der er regnet med skillevæg mellem køk og forgang (GI wc). Udført i spærtræ og Fermacell. Der er regnet med Rep. af ca. 20 m2 plankegips i Køk/Bad/Entre. Der er regnet med 3 stk. Hvidmalet døre+ karm. 1 stk. skydedør (Køk/Entre). Der monteres Hvidmalet Dørgeregter på begge sider. Der er regnet med ca. 53 m2 Laminat/Gummi gulv i stueplan. Der er afsat kr.320 + moms pr m2. Der monteres Hvidmalet fodlister. Der er afsat kr.220.000 + moms til køk/bad x 2 / Skydedørsskabe på 1 sal. Der er regnet med montering af Laminat/Gummi gulv på 1.sal (ca. 50 m2) Der er afsat kr.320 + moms pr 2m. Gulvet bliver monteret ovenpå det eksisterende gulv. Der monteres nye Hvidmalet fodlister.

Med i overslaget er der regnet arbejds løn for
Montering af div skillevægge + beklædning.
Montering af indvendige døre + skydedøre + gereker.
Montering af gulve i stue + kontor + 1 sal. Montering af fodlister.
Reparation af plankegips i stueplan.
Montering af køkken. 2 x Bad. Skydedørsskabe 1 sal.

...

Overslagspris kr. 365.200,00
Moms 25%
Momsbeløb kr. 91.300,00
Totalbeløb kr. 456.500,00."

Af overslag på nye lofter samt gulve på 1. sal efter rotter af 20/6 2022 fremgår bl.a.:

"Vedr. Nye gipslofter samt nye gulve på første sal. I Forbindelse med rotte ødelæggelser.

Der er regnet med 22mm gulvspånplader i 2 stk. værelser. Der monteres ekstra strøer mellem eks. bjælkelag (max 60cm imellem) Der monteres skum på strøer samt bjælkelag (Lyddæmpning). Gulvet i gangareal bliver liggende. Der lægges svømmende gulv på som afslutning. Der monteres hvidmalet fodlister 16x65mm som afslutning. Der isoleres med 145 mm rockwool i bjælkelag.

Materialer samt arbejds løn for ovenstående 1 stk. kr. 82.254,00

Der er regnet med nye forskallinger samt opretning af lofter i stueplan. Der monteres plan gips i hele stueplan.

Der isoleres med 2 x 195 mm rockwool i stuen + dampspærre der laves tæt.

Der laves vindplader mod terrasse igen. Skunkene isoleres igen samt dampspærre på.

Der monteres skunklem igen samt evt. gangbro over stuen igen.

Materialer samt arbejds løn for ovenstående 1 stk. kr. 77.445,00

...

Overslagspris kr. 159.699,00
Moms 25%
Momsbeløb kr. 39.924,47
Totalbeløb kr. 199.623,75."

Ankenævnet for Forsikring

7.

98996

Af faktura på nedrivningsarbejde/sanitering efter rotter af 4/7 2022 fremgår bl.a.:

"Vedr.: Nedrivningsarbejde / Sanitering efter rotter.

160 arbejdstimer á 465,- kr.	Kr. 74.400,00
● Materialer	
Engangsdragter, handsker & engangsmasker	Kr. 1.910,00
Leje af container / affaldsgebyr	Kr. 16.126,00
Total excl. moms	Kr. 92.436,00
Moms 25%	Kr. 23.109,00
Total	Kr. 115.545,00"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/8 2022 inklusive fotos fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 2. august 2022.

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Litra: A

Anmeldte forhold omhandler rotteefterladenskaber samt skade på isolering i gulv og loft i stue og i gulv i værelser på 1.salen.

Her er der nedtaget loft.

Her er der bræddegulv og isolering i Depot.

Her er gulvet skåret op og lagt nyt spånplade gulv.

[Plantegninger]

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

...

Konstruktionen er opført som gulv på strøer med over gulv af banevarer og dæparket.

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen anvises huset stueetage der er under gennemgribende renovering, hvor hele gulvkonstruktionen er fjernet og der er støbt op til lægning af flydende gulv samt nedtaget væg mod værelse samt lofter. (Foto 2-5)

På 1.salen ses badeværelset under renovering. (Foto 6)

Værelser på 1. salen ses der udlagt nye spångulve. (Foto 7,12,13)

Depotrum ses helt strippet for isolering og bræddegulv. (Foto 8-11)

Langs sokkel mod gårdhaven ses der åbent ventileret hulrum bag beklædning. (Foto 14)

Sagens omfang vurderes ud fra fremsendte billeder og her ses der skellet der ligger under gulv i stueplan samt rotteekskrementer samt mindre omfang afgang i isolering i depotrum.

Konklusion:

Da hele huset ses under gennemgribende renovering og Ft fremsendte der er tegn på der har været rotter i gulve i stueplan samt i loftisolering i etageadskillelsen.

Ankenævnet for Forsikring

8.

98996

Der kan ud fra billeder ikke konstateres et nuværende aktivt eller årsagen er løst ved der for et 1 år siden blev lavet rottespærre i kloakken.

Der kan ikke ud fra billeder ses at omfanget er i en størrelse at der berettiger nedrivning og sanering i det omfang der allerede er foretaget, og det skønnes at store dele af det der er fremsendt tilbud på, er en del af planlagt renovering.

At der skulle være planlagt at bo på 1.salen under renovering, vurderes ikke værende sandsynligt, da der ikke hverken er køkken- eller toiletfaciliteter.

Alderen på det skadede:

1971.

Aktuelle skader:

Rotteekskremitter og huller i isolering over stue.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har ikke konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader.

...

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Det vurderes have været til stede.

...

Fra sælgeroplysninger:

Følgende relevante oplysninger.

Vi vil gerne vide: - Hvor mange gange - Hvornår er kloakerne sidst rensset - Hvad var årsagen til rensningen	Ja, vi fik rensset kloak for tre år siden og sidste år blev der sat rottespærre i!
---	--

...

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Ja det vurderes sælger har været klar over rotteproblem, der er nyligt monteret rottespær i kloakken.

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Det vurderes ikke at vi skal i dækning på sagen da, det vurderes at der er tale om planlagt renovering samt omfanget ikke fra billeder ses i et omfang der nedsætter brugbarheden væsentligt.

...

[Fotos]."

Af supplerende udtalelse fra selskabets besigtigelseskonsulent af 1/11 2022 fremgår bl.a.:

"Fra: [Selskabet]

Sendt: 1. november 2022 10:29

Til: [Besigtigelseskonsulent]

...

Jeg har fået nedenstående tilbagemelding på denne klagesag fra kunden.

Udfordringen er at de jo ingen dokumentation har for, at der var skader efter rotterne da de begyndte at åbne op.

Videoen, som er vedhæftet, viser rigtig nok noget isolering, som jeg formoder må stamme fra etageadskillelsen mellem stue og 1. sal, men kan du se om der er tale om mineraluldsgranulat? (for så er det jo hvert fald ikke nogen rotters skyld) Jeg mener jo uanset hvad ikke, at vi ud fra videoen kan sige, at der har været en nedsættelse af isoleringsevnen ...

...

Fra: [Besigtigelseskonsulent]

Sendt: 1. november 2022 11 :13

Til: [Selskabet]

...

Som jeg husker sagen, var det planlagt at de ville udføre ny gulvkonstruktion i hele stueplan så evt. isolering her må forventes skulle udskiftes.

Dvs. det kun er i etageadskillelsen der skal vurderes.

Jeg har vedhæftet billeder af dette, hvor der ses intakte Rockwool bats. (FT fremsendte billeder)

Den video du har vedhæftet ses der Rockwool der er gnavet i stykker, hvilket der ofte ses der hvor de laver deres rede.

Dvs. det er i begrænset omfang der er gnavet isolering i stykker, og isoleringen ikke er med væsentligt nedsat funktion."

Af forsikringsbetingelser DBF.1.1.21 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

3.6

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

3.6.1

Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikrings-tageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller

stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,4 mio. kr. (2022).

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

3.6.3

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

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

10. Anmeldelse af skade

Ethvert forhold, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt skriftligt anmeldes til:
Dansk Boligforsikring A/S

...

Anmeldelse af en skade foretages via selskabets hjemmeside under punktet 'Anmeld en skade'.

Der bør ikke foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse. Dog bør skaden bedst muligt begrænses eller afværges for at begrænse et evt. tab. Kontakt evt. selskabet for rådgivning."

Fotos af loftrum og stueetage har været forevist for nævnet. Nævnets sekretariat har gennemset en videosekvens, hvor der fremvises en stor plasticsæk halvt fyldt med ødelagt rockwool.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2022. Den 8/6 2022 anmeldte hun, at håndværkere i forbindelse med renovering af stueetagen, havde opdaget friske rotteekskrementer under gulvet, samt at rotter var kommet op i etageadskillelsen mellem stueetage og 1. sal.

Klageren kræver dækning for ekstraudgifter til udskiftning af loftet i underetagen, da dette ikke var en del af klagerens renovering samt ekstraudgifter i forbindelse med nyt gulv på 1. salen. Det var meningen, at gulvet på 1. sal skulle monteres på det eksisterende gulv, i alt kr. 199.623,75. Hertil kommer udgifter til nedrivningsarbejde på 115.545 kr. Hun har anført, at håndværkere den 2/6 2022 brækkede gulvet op i et værelse i stueetagen og straks konstatere rede, at der var rotteekskrementer og -skeletter, ligesom isoleringen var ødelagt. Det viste sig, at rotterne også havde ødelagt isolering mellem loftet i stueetagen og gulvet på 1.sal. Klageren har anført, at skaden blev anmeldt til selskabet den 7/6 2022, hvor hun gjorde opmærksom på, at håndværkerne var i gang med renovering. Klageren er utilfreds med, at selskabet først besigtigede den 2/8 2022 vel vidende, at på det tidspunkt ville materialet efter al sandsynlighed være bortskaffet. Klageren kræver også dækning for udgifter til genhusning fra den 15/7 2022 til den 1/10 2022 på kr. 43.000, da rotteangrebet har forlænget renoveringen med ca. 1½ måned.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forekomsten af rotter på overtagelsestidspunktet var af et sådant omfang og/eller intensitet, at der er tale om en dækningsberettigende skade ifølge ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Selskabet har anført, at ejendommen ved selskabets besigtigelse var under en gennemgribende renovering, og at klageren ved at fjerne de anmeldte rotteskader allerede før skadeanmeldelsen – og derved umuliggøre en fysisk besigtigelse – har bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation, da omfanget af rotteskaderne således kun kan vurderes på baggrund af de fremlagte fotos. Ud over rotteskelettet kan der af fotos alene ses enkelte rotteekskrementer på blotlagt terrændæk i stueetagen, efter fjernelse af isolering og strøgulve, og på oversiden af intakt loftsisolering, hvor der i øvrigt kan ses én rotteindgang til rede. Af video ses mindre end en halv plastsæk med ødelagt isolering. Der er ikke fotos af lokaliseringen eller om-

fanget af ødelagt isolering mv. i etageadskillelsen mod 1. sal. Selskabet har anført, at klageren i øvrigt ikke har lidt et økonomisk tab ved de anmeldte rotteskader ved den del af lofterne i stueetagen, som i forvejen skulle tilpasses/udføres efter fjernelse af skillevæg mod værelse og etablering/udvidelse af badeværelse i forbindelse med den af klageren i forvejen planlagte renovering.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/8 2022 over besigtigelse den 2/8 2022 fremgår det, at "Da hele huset ses under gennemgribende renovering og Ft fremsendte der er tegn på der har været rotter i gulve i stueplan samt i loftisolering i etageadskillelsen. Der kan ud fra billeder ikke konstateres et nuværende aktivt eller årsagen er løst ved der for et 1 år siden blev lavet rottespærre i kloakken. Der kan ikke ud fra billeder ses at omfanget er i en størrelse at der berettiger nedrivning og sanering i det omfang der allerede er foretaget, og det skønnes at store dele af det der er fremsendt tilbud på, er en del af planlagt renovering ... Det vurderes ikke at vi skal i dækning på sagen da, det vurderes at der er tale om planlagt renovering samt omfanget ikke fra billeder ses i et omfang der nedsætter brugbarheden væsentligt".

Af supplerende udtalelse fra selskabets besigtigelseskonsulent af 1/11 2022 fremgår det, at "Den video du har vedhæftet ses der Rockwool der er gnavet i stykker, hvilket der ofte ses der hvor de laver deres rede. Dvs. det er i begrænset omfang der er gnavet isolering i stykker, og isoleringen ikke er med væsentligt nedsat funktion".

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at de konstaterede forhold ved isolering og rotteekskrementer i gulvkonstruktion i stueetage og loft, som ses på de af klageren fremlagte fotos og video, har været til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens håndværkere opdagede isolering, ødelagt af rotter, samt rotteekskrementer dagen efter overtagelsen af huset.

Ankenævnet for Forsikring

13.

98996

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

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved etagedækket, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har bragt sig i en vanskelig bevismæssig position ved at udbedre forholdet inden selskabets besigtigelse.

Nævnet har også lagt vægt på de af klageren fremlagte fotos, og at den fremlagte video ikke godtgør forhold, herunder isoleringsforhold, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at rotternes efterladenskaber har befundet sig bag lukkede bygningskonstruktioner, og at der ikke er fremlagt bevis for, at efterladenskaberne udgjorde sundhedsmæssig risiko e.l.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

14.

98996

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand