

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 101331:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klagebrev af 11/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Denne sag drejer sig om:

- Mangelfuld montering af skorsten
- Mangelfuld montering af afgangsrør fra brændeovn til skorsten
- Mangel montering af afgangsrør fra emhætte til taghætten
- Flagermuskoloni
- Væggelus

Skaden er opstået som følge af manglende og utilstrækkelig tætning/tilslutning mellem metalrammen/toplemmen og toppen af øverste skorstensmodul. Denne svigtende forsegling har medført uhindret adgang til hulrummene/kanalerne i skorstensmoduler, hvilke igen har resulteret i tilstedeværelsen af en flagermuskoloni samt væggelus. Forholdet var tilstede før indflytning og overtagelse af huset, men er kun efterfølgende fundet som værende årsagen til skaden.

Vi vedlægger relevante dokumentationer, billeder og videoer.

Vi står til rådighed for yderligere informationer eller dokumentation, som måtte være nødvendig for en retfærdig afgørelse af sagen.

Vi vil i denne skrivelse belyse sagen så godt som muligt. Som der står i Ankenævnets klagevejledning er det vigtigt at sagen belyses så godt som muligt, da i ikke kender vores hus. Derfor har vi på bedste mulig vis beskrevet sagen og gjort os umage i denne skrivelse samt i vores breve til Alm. Brand.

Endvidere vil vi gøre opmærksom på at vi på intet tidspunkt er tilbudt en fysisk gennemgang af huset sammen med en medarbejder fra Alm. Brand

Sagen er afgjort på skrivebordet uden en fornuftig og konstruktiv dialog.

...

Eftersyn af brændeovn og skorstenen d. 7. februar 2024

- Billeder nr 12 og 13.

- Sammen med skorstensfejer firmaet ... , lavede vi et eftersyn af vandret røgrør fra brændeovnen ud gennem skorstensmodul til lodret røgrør i selve skorstenen.

- Her blev det konstateret at det vandrette rør er for kort. Der mangler ca 12 cm for at røret når ud til det lodrette røgrør. Der hvor det vandrette røgrør slutter i skorstensmodulet er der en åbning rundt om dele af røgrøret – billeder nr 9 og 10. I disse åbninger er der adgang til kanalerne i skorstensmodulerne. Adgang, så flagermusene kan kravle fra deres koloni i kanalerne, ud i brændeovnen og gennem luftspjældet ud i huset. Manglende bygningsdel og fejlkonstruktion som har medført at flagermus har haft fri adgang til huset gennem brændeovnen.

- Her er helt klart en konstruktionsfejl som er med til at understøtte betingelsen for en 'nærliggende risiko for skader' - Fremgår ikke af tilstandsrapporten. Ingen forbehold i policen.

Eftersyn af aftræk fra emhætte d. 18. februar 2024

- Billeder fra nr 8, 9, 10, 11 og 14.

- Under gennemgang af emhætten, pga mistanke af tilstedeværelse af flagermus, blev der konstateret følgende: manglende tilslutning af afgangsrør til taghætten. Afgangsrøret er ført op gennem isoleringen og undersiden tagstenene. Udsugningsluften blæses direkte op i mellemrummet mellem tag og isolering under selve taghætten. - Ingen tilslutning af rør til taghætten

- Intet overgangsstykke til at monterer rør til taghætten.

- Ingen spor af spændebånd til at fastholde afgangsrøret til overgangsstykket på taghætten

- Der findes flere døde flagermus både i afgangsrøret og i kanalen mellem afgangsrøret og den vægmonteret aftrækskanal.

- Der blev d. 24. juni 2023 opserveret krattene lyde fra emhætten, som nu tyder på er fra de nu observerede døde flagermus.

- Vi aftaler på baggrund af dette med ... fra elektrikerfirmaet ... at han gennemgår emhætten. Det gør han d. 28. juni 2023. Her konstaterer ... at der er flere døde flagermus. Disse fjernes og emhætten samles igen. Vi aftaler at vende tilbage med hvad der skal ske herfra.

- Nu er vi vendt tilbage til ovenstående og konstaterer at der er tydeligt bevis på manglende og mangelfuld montering af emhætten.

- At flagermusene har afsøgt huset mht. etablering af ny koloni.

Skadedyr

Det er sikkert og vist at flagermus er fredet i Danmark og hele EU. Det er fastsat ved lov. Dog bliver

Ankenævnet for Forsikring

3.

101331

flagermus af mange betragtet som et skadedyr under der rigtige forhold. At have flagermus flyvende indendørs, er helt klar et rigtige forhold. Flagermus er værtsdyr for væggelus, og dette er et skadedyr. Et skadedyr der skal bekæmpes med alle midler. Som det ses på vedhæftede video nr 2: Væggelus på toppen af skorstenen 2023, var der væggelus hos os pga flagermusene. Dette pga af dem mangelfulde montering af skorstenen. Efter at flagermusene var fordrevet ved brug af udslusning blev der sprøjtet med gift for at bekæmpe væggelusene og deres æg. Der blev sprøjtet i kanalerne i skorstenen samt inde i huset rundt om brændeovnen og skorstenen. Dette udført af Skadedyrsbekæmper ... "

I klageskema af 11/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At få dækket de fulde udgifter jævnt før faktura fra skadedyrsbekæmper ... "

Selskabet har den 11/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klager købte ejendommen beliggende ... opført i 2006, med overtagelsesdato den 01.06.2021.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring hos Alm. Brand Forsikring. Betingelser og police fremlægges som henholdsvis bilag A og B.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 29.03.2021 (bilag C).

Købsaftalen for ejendommen er ligeledes vedhæftet (bilag D).

Klager er utilfreds med, at vi har afvist at dække udgiften til bekæmpelse af flagermus.

Sagsfremstilling

Klager anmelder d. 26.06.2023, først forholdet til sin husforsikring, hvori det bl.a. antages at flagermusene er kommet ind ved naturlige åbninger i taget (Bilag E).

Efterfølgende d. 29.06.2023, anmeldes forholdet til ejerskifteforsikringen (Bilag F). I denne forbindelse, beder vi klager vende tilbage med yderligere oplysninger til sagen.

Vi modtager herefter de yderligere oplysninger i sagen d. 19.09.2023 (Bilag G) samt d. 01.10.2023 (Bilag H).

Skadebehandler fremsender afgørelsen i sagen d. 20.10.2023 (Bilag I).

Indsigelse fra klager, modtages d. 10.12.2023 (indsigelse fremgår af klagers indsendte bilag i ankenævns sagen).

D. 10.12.2023, fremsender klager en skrivelse til vores klagefunktion. Klagen er en kopi af indsigelsen indsendt d. 10.12.2023 (indsigelse fremgår af klagers indsendte bilag i ankenævns sagen).

Klagen besvares d. 19.12.2023 (Bilag J).

Herefter fremsendes sagen til Ankenævnet.

Sagens begrundelse

Jf. klagers indsendte skrivelse til Ankenævnet, så anføres det at det anmeldte forhold omkring flagermus mv., er en følge af nedenstående:

- Mangelfuld montering af skorsten
- Mangelfuld montering af afgangsrør fra brændeovn til skorsten
- Mangel montering af afgangsrør fra emhætte til taghætten

Indledningsvis gør vi opmærksom på at det at en bygningsdel evt. ikke er opført jf. monteringsvejledning eller ikke er opført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv er et forhold som er dækket på ejerskifteforsikringen (jf. bl.a. almindelige praksis ved Ankenævnet).

Vi hæfter os bl.a. ved at der ikke er nogen oplysninger i sagen omkring at skorstenen i sin nu ca. 18 års levetid, skulle have fået et egentligt påbud fra skorstensfejer, eller i øvrigt ikke kan benyttes som brændeovn på normal vis, ligesom der ikke er konstateret egentlige skader på bygningen som følge af skorstenen/brændeovnens konstruktion.

Ligeledes er der ikke konstateret eller påvist skader på bygningen som følge af emhættens konstruktion.

Jf. udsnit af kort i bilag K, så fremgår det at klagers ejendom ligger tæt på et større skovområde ... , hvoraf det bl.a. fremgår jf. følgende link ...), at dette skovområde huser ni forskellige arter af flagermus.

Vi gør opmærksom på at tilstedeværelsen af flagermusene først opdages d. 24.06.2023, altså ca. 2 år efter overtagelsen af ejendommen. Der er ikke oplysninger omkring at der tidligere skulle have været flagermus på ejendommen i sælgers 15 årige ejertid (hvor sommerhuset jf. bla. Oplysningerne i købsaftalen, har været lejet ud, og ejendommen derfor udover sælger, også har været benyttet af diverse lejere samt rengøringspersonale mv.). Ligeledes har den byggesagkyndige ikke kunne konstatere nogen tegn på flagermus, ligesom der heller ikke foreligger oplysninger om, at der ved fremvisning af boligen ved salg, skulle have været nogen synlige tegn på flagermus.

Vi hæfter os ligeledes ved at det er almindeligt kendt, at flagermus ofte holder til i områder med megen bevoksning og skove (hvilket er typisk for netop klagers sommerhusområde), ligesom flagermus kan trænge ind igennem sprækker på ned til 5mm (hvilket der er en hel del af i de fleste huse, herunder ved udhæng, tagfod, inddækninger, skotrender mv.). Selvom man har et hus som er opført efter alle givne regler, så vil der stadig være risiko for at flagermus kan trænge ind.

Såfremt der havde været flagermus mv. til stede før overtagelsen af ejendommen, er det vores klare opfattelse, at dette normalvis ville have været opdaget noget før end efter ca. 2 år efter overtagelsestidspunktet.

Afslutningsvis hæfter vi os ved, at klager jf. eget udsagn i bilaget "Beskrivelse af sagen og dennes

påvirkninger”, selv oplyser, at skadedyrsbekæmperen med sikkerhed har kunnet vurdere at flagermusene i hvert fald har været til stede siden foråret 2022, altså ca. 9 - 11 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

Konklusion

Som følge af ovenstående, synspunkterne i vores tidligere klagesvar (Bilag I) samt sagen i sin helhed, så finder vi det ikke påvist at det anmeldte forhold, på overtagelsestidspunktet d. 01.06.2021, skulle have medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en nærliggende risiko for dette.

At der især i sommerhuse er risiko for at der kan trænge flagermus ind, og man som husejer kan risikere at skulle skadedyrsbekæmpe, er efter vores klare opfattelse ikke et forhold som adskiller sig væsentligt fra sommerhuse af samme alder og konstruktion.

Subsidiært finder vi det ikke påvist, at forholdet omkring flagermus, også var til stede før overtagelsestidspunktet for ejendommen, men nærmere er et forhold som i sin væsentlighed er opstået efter overtagelsestidspunktet.

Skadebegrebet for ejerskifteforsikringen samt jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.1, er derfor ikke opfyldt, hvorfor vi fortsat må afvise en erstatning for det anmeldte forhold.

Til støtte for vores synspunkter, henvises til Ankenævnets kendelsesnumre 98.996, 97.380 samt 99.521, som vi mener støtter op omkring praksis på området.

Af faktura af 20/9 2023 fra skadedyrsbekæmperen fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

6.

101331

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1	Fordrivelse af flagermus i perioden 10.09.23 - 15.09.23	5	døgn	6.000,00	30.000,00
3	Kørsel	36	km	5,25	189,00
5	Asfalt	14	stk.	78,00	1.092,00
5	Profiler	12	stk.	79,00	948,00
5	Diverse materialer / sikkerhedsudstyr	1		360,00	360,00
5	Væggelusbehandling	1		2.300,00	2.300,00
5	Liftleje	1		9.000,00	9.000,00
10	Betalt a-conto den 30.06.23	-1		7.000,00	-7.000,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 36.889,00)

Subtotal :	36.889,00
25,00% moms :	9.222,25
Total DKK :	46.111,25

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'."

Ankenævnet for Forsikring

7.

101331

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et sommerhus fra 2006, den 1/6 2021. Han anmeldte den 29/6 2023, at der var konstateret en flagermuskoloni i ejendommens skorsten, som ligeledes har medført væggelus. Klageren har anført, at årsagen hertil er mangelfuld montering af skorsten, afgangsrør fra brændeovn til skorsten og afgangsrør fra emhætte til taghætten. Klageren har afholdt udgiften til en skadedyrsbekæmper, som har fordrevet flagermusene, og han ønsker, at selskabet dækker fakturaen på 46.111,25 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er dokumenteret en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der i sommerhuse er en risiko for, at flagermus kan trænge ind, idet flagermus kan trænge ind igennem sprækker ned til 5 mm, og at dette ikke adskiller sig væsentligt fra sommerhuse af samme alder og konstruktion. Selskabet har anført, at forholdet først er anmeldt efter to år, hvorfor forholdet må være opstået efter overtagelsen.

Klageren har anført, at flagermus udgør en skade, idet det medfører ekskrementer og urin indvendig i huset, ophobninger af ekskrementer, væggelus og risiko for rabies, hvilket nedsætter boligens værdi og brugbarhed. Klageren har anført "Ifølge skadedyrsbekæmper ... har kolonien mindst været der fra foråret 2022 og det er med meget stor overvejende sandsynligt at kolonien er flere år gammel".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at flagermuskolonien havde slået sig ned i klagerens ejendom på overtagelsestidspunktet, eller at der var indretninger ved sommerhuset, der gav nærliggende risiko for skade som den indtrufne. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at kla-

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

101331

geren ikke har godtgjort forhold, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er anmeldt omkring 2 år efter overtagelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der var forhold ved sommerhuset, der i væsentligt højere grad, end hvad der er sædvanligt for tilsvarende sommerhuse, disponerede sommerhuset for gener som følge af flagermus.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck