

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 101474:

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 basisdækning. I brev af 9/4 2024 har klageren bl.a. anført:

"Sagen omhandler manglende fundament på ejendommen ... Sommerhuset blev overtaget d. 14.08.2023. Der forelå alle nødvendige dokumenter som tilhører sig en handel herunder tilstandsrapport af 13.06.2023 udarbejdet af ...

Sagens kerne er, at det viser sig, at huset ikke har et randfundament som beskrevet jf. tilstandsrapporten. Huset er opklodset med en meget blød blanding cement fyldt med småsten. Det er så porøst, at du kan smuldre det mellem fingrene. Derudover ligger det på overfladen af Jorden. Vi har taget billeder af forholdene derude og vedhæftet til sagen. Derudover er der vedhæftet Dansk Boligforsikrings fastholdelse om afvisning.

Vi har købt et sommerhus med en virkelig flot tilstandsrapport, men et 'håndværkertilbud' fordi der indvendigt skulle tidsoptimeres til det 20 århundrede. Sommerhuset virkede efter overtagelsen som om, at det sank specifikt i nogen af hjørnerne og midt i huset. Da vi under oprydning udvendigt, ser at et bundbræt har løsrevet sig, bemærker vi, at der ikke er det randfundament der står beskrevet jf. tilstandsrapporten. Men i stedet den tidligere nævnte opklodsning. Vi anmelder derfor skaden til ejerskifteforsikringen.

Vi har løbende kontaktet ejerskifteforsikringen for en afgørelse samt vejledning, da det under flere stormvejr, føltes som om huset sank yderligere. Meldingen var, at man havde pligt til selv at sørge for at begrænse yderligere skadesudvikling.

Vi er dækket via ejerskifteforsikringen men de afviser sagen med, at det er normale forhold. Dog

kan vi se jf. bygningsreglementet fra 1960'erne, at dette under ingen omstændigheder tilhører sig normale forhold. Vi er mildest talt forarget over hele processen."

Selskabet har den 23/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører sommerhusets fundamenter, som klager ønsker udbedret under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at huset har stået på de eksisterende punkt-fundamenter i 70 år uden skader, og at huset er udført og funderet som beskrevet i den oprindelige byggeansøgning og det bilagte tegningsmateriale.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 13. august 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 13. juni 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Ejendommen sælges som et håndværkertilbud. Salgsopstilling fremlægges som **bilag C**.

Den 11. september 2023 anmelder klager, at huset står på punktfundamenter, som står på jorden. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag D**.

Den 2. november 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**.

Den 31. januar 2024 afviser DBF dækning. Klager fremkommer med en indsigelse, men afvisningen fastholdes.

Afgørelsen påklages herefter til DBF's interne klageafdeling, som den 13. marts 2024 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag F**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver 'dækning af skaden, herunder fundament.'

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 13. august 2023 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus opført i henhold til byggetilladelse udstedt den 22. juli 1953.

Færdigmelding udstedes den 31. marts 1954. Byggesag fremlægges som **bilag G**.

I tilstandsrapporten står der, at huset er opført i 1962, hvilket ikke er korrekt, jf. byggesagen. Der er tale om et lille sommerhus på kun 25 m². Huset er fremstillet på [firma] i vinterhalvåret 1951-

1952. Det fremgår af byggesagen, som klager fik udleveret i forbindelse med handlen, at huset er opstillet på betonpiller.

I 1970 ansøges om tilladelse til at opføre et annekst med gæstesovepladser. Der gives dispensation fra krav om, at fundamenterne skal føres til 90 cm under terræn, og der gives således tilladelse til, at også annekset opføres på betonpiller. Det fremgår af ansøgningen, at flere huse i området er funderet på den måde.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten, at der er tale om et præfabrikeret træhus opstillet på punktfunderinger af beton, som går ca. 10 cm. ned under jorden. Ejendommen er udført sædvanligt og tidstypisk og helt i overensstemmelse med byggesagen. Naturlige sætninger i underlaget under huset har medført skævheder i bjælkelag og gulve.

DBF medgiver, at der er målt skævheder ved gulvene, som går ud over gulvenes brugbarhedsværdi, og som derfor opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Da der er tale om en simpel konstruktion opstillet på punktfundamenter, kan man formentlig rette huset op relativt enkelt.

Det fastholdes, at der ikke er konstateret forhold ved ejendommens fundamenter, som afviger fra, hvad man kan forvente af et tilsvarende hus af samme alder og konstruktion.

DBF er indstillet på at opføre en erstatning til opretning af gulvene under forudsætning af, at klager godtgør, at sommerhuset skal bevares, idet det fremgår af byggesag fra 2023, at klager har fået byggetilladelse til at opføre to annekser på hver 32 m² på ejendommen. Byggetilladelse fra 2023 fremlægges som **bilag H**. Billede på side 9 kan af tekniske årsager ikke vises, hvorfor dette fremlægges som **bilag I** sammen med et matrikelkort over ejendommen. Som det fremgår af billederne, så ser det ud til, at klager ønsker at rive det eksisterende udhus ned og opføre et nyt annekst på hver side af det eksisterende hus. Det ser dog ud fra tegningen ud til, at det eksisterende hus også ændres, idet placering på grunden, mål og form på huset ikke stemmer overens med det eksisterende.

Klager har fremlagt to billeder af fundamenterne. På billederne ligner det, at man har fjernet huset.

Forhold, som er omfattet af en allerede planlagt renovering, vil ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen, da klager i så fald ikke har lidt noget tab. Det samme gør sig gældende, hvis det har været klagers plan at rive huset ned.

DBF skal derfor opfordre klager til at redegøre for planerne med huset og fremlægge ansøgning og ansøgningsmateriale, idet dette ikke er tilgængeligt på byggesagsarkivet.

DBF afventer således ovenstående oplysninger fra klager."

Klageren har i brev af 13/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har modtaget [selskabets] svar på Ankenævnets forespørgsel og af det fremgår det tydeligt at DBF gerne vil mudre sagen med en lang række uvedkomne og ukorrekte oplysninger om sagen.

Sagens kerne omhandler ene og alene fundamentet under det sommerhus som vi overtog i august 2023.

Et fundament der er i så ringe forfatning, at huset ganske enkelt synker jo mere vi går i det. Advokaten fra DBF angiver at fundamentet har stået de sidste 70 år uden skader. Det har advokaten ingen viden om og jf. billedmateriale fremsendt pr. mail og uploadet til Ankenævnets sagsportal kan dette klart afvises. Dette er ikke et fundament, der over natten er blevet i så ringe forfatning.

Tilstandsrapporten angiver, at der er randfundament under huset. Denne rapport er skrevet af den sidste fagperson der har set huset inden køb. Ser man tilstandsrapporten igennem, er det en yderst flot tilstandsrapport med meget få bemærkninger. Som tidligere skrevet til DBF, er det et sommerhus som ikke er gået ind i det 20ende århundrede indvendigt og dermed kan tolkes som 'håndværkertilbud'. Men for bygningens stand generelt kan ses af tilstandsrapporten, at den ikke kan vurderes som håndværkertilbud. DBF kan tolke oplysningerne som de ønsker, men fakta er en anden jf. tilstandsrapporten.

Det er nemt for DBF at afspore det anmeldte forhold. Jeg skal endnu engang præcisere, at der er anmeldt et fundament på et sommerhus som er ikke eksisterende og dermed giver stor risiko for nærliggende skade idet sommerhuset synker ved brug.

Helt grundlæggende forstår jeg simpelthen ikke DBF's fokus på ansøgningen om 2 annekser på grunden. Det har intet med det anmeldte forhold, at gøre og det bekræfter mig bare, i deres afsporing af sagen.

Advokaten angiver i sit svar til Ankenævnet at det ser ud til at placeringen ikke stemmer overens med det eksisterende sommerhus. Men for at mane det til jorden, kan man ved at kigge på DBF's bilag I, på sommerhuset se at der er bygget 2 'firkanter' på, som ikke var godkendte bygninger. De er derfor taget væk og dermed lovliggjort.

Vi har ønsket at bygge 8m² til sommerhuset og skifte taget, derfor ses taget med anderledes retning på tegningerne jf. bilag I.

I forbindelse med ansøgningen om bygning af annekser, har vi haft Landinspektør ude og afsætte mål på grunden og sommerhuset står stadig samme sted og med samme afstand til skel, selvom DBF ønsker at så tvivl om dette.

Så lad os lige huske fokus, det er ikke en sag om annekser, men en sag om manglende fundament under sommerhuset. Der er sat en form for cementklodser under sommerhuset som er støttet op med træ. De er udført i så porøst et materiale, at de smuldrer (se sendte billeder ved anmeldelse). Det er og bliver aldrig almindelig byggeskik ved opførsel og som det kan ses på billederne er de ikke 10 cm. under jord, bare lige for at få det korrekt beskrevet.

Der har været en del aktivitet på ejendommen på det seneste. Hvis DBF ønsker billeder eller andet materiale, vil jeg foreslå dem, at de kontakter mig fremadrettet.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101474

Jeg noterer mig at DBF nu er villige til at opføre en erstatning til opretning af gulve. Men den opgørelse af erstatning der er relevant, er erstatning af det manglende fundament. Opretning af gulv er irrelevant når der ikke er fundament til at bære det.

Dansk Boligforsikrings påstande afvises Hermed. Det er under et forsikringsselskabs værdighed at misinformere om sagens kerne, som alene omhandler fundament på det købte sommerhus."

Selskabet har i brev af 7/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har ikke fremlagt byggeansøgning og materialet fremsendt med denne. Klager har heller ikke svaret på, hvorfor det af de fremlagte billeder fremgår, at huset er revet ned.

Klager oplyser, at de har ønsket at bygge til og skifte tag. En tilbygning kræver byggetilladelse.

Oplysningerne er nødvendige for, at DBF kan tage stilling til eventuel dækning under ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 26/8 2024 bl.a. anført:

"Vi har modtaget brev af 7. august 2024 fra [selskabet]. Hvorfor overhoved bede om forlængelse for at skrive at man mangler dokumenter i en sag, som allerede er stillet til rådighed?

Jeg skal endnu engang vedhæfte byggetilladelse på 2 annekser som allerede ligger i sagen og som stadig ikke omhandler det forhold der er anmeldt og har heller aldrig gjort det.

Derudover er billederne som er fremsendt zoomet ind på de faktiske problemer som forsikringen har afvist at forholde sig til tidligere. Den lille stue i sommerhuset er pillet ned for at kunne sikre den nødvendige fundering, dette gav desuden et nødvendigt indblik i skadens omfang. Billederne taler for sig selv.

På billedet kan i se at køkken og værelse står tilbage."

Selskabet har i meddelelse af 29/8 2024 bl.a. anført:

"Klager har ikke fremlagt de oplysninger, som DBF har bedt om. Klager har alene fremlagt byggetilladelsen til annekserne - ikke ansøgningsmateriale og byggetilladelse på tilbygning af hovedhuset. Hertil kommer, at klager har fremlagt et billede af et hus, som er delvist revet ned. Billedet viser efter selskabets opfattelse, at klager ikke har planlagt at bevare huset.

Det er ikke muligt for DBF at vurdere, om der er dækningsberettigende skader, herunder om klager har lidt et tab, når klager tilbageholder væsentlige oplysninger.

DBF har på nuværende tidspunkt ikke yderligere."

Klageren har i brev af 7/9 2024 bl.a. anført:

"Hermed dokumenter i forbindelse med ansøgning om udbygning på sommerhuset, der er ikke eller har ikke været intentioner om at tilbageholde oplysninger, vi har udleveret de oplysninger vi er blevet bedt om.

Som det fremgår ret tydeligt i ansøgningen, er der tale om en tilbygning til sommerhuset, hvilket dermed klart afviser Advokatens og selskabets opfattelse om, at sommerhuset ikke har skulle bevares.

Desuden er der et alt afgørende argument imod dette, nemlig at den grund sommerhuset ligger på siden det oprindelige byggeri har skiftet status til helårsgrund. Derfor må sommerhuset slet ikke pilles ned idet der så vil være krav om helårsbyggeri.

Derimod er der tale om en udbygning og modernisering, en modernisering der skulle bevare husets 'sjæl'. Derfor er der heller ikke tale en voldsom udbygning, men 13 m² og en ny tagkonstruktion der kun har 1 retning.

DBF har forsikret sommerhuset på baggrund af en tilstandsrapport, udført af autoriserede og professionelle fagpersoner. Vi har ligesom DBF ikke kunne læse andet ud fra dette, at huset var i god stand og har derfor ikke kunne træffe afgørelsen om købet anderledes ud fra de oplysninger, et grundlæggende princip i forsikringsbetingelserne. DBF har truffet en afgørelse om at forsikre huset ud fra præcis samme informationer.

Efter DBF's taksator har været ude, har vi været i kontakt med adskillige entreprenører for at få et overslag til DBF på hvad det ville koste at redde fundamentet. De har alle gerne ville tale med DBF og vi har haft talt med DBF om at kontakte disse, det har DBF ikke ønsket da der er tale om en sag 'under vurdering'.

For nuværende har det kostet os 200.000 kr. at sikre fundamentet. Faktisk har vi gjort alt hvad der står i vores magt for at sikre at skaden ikke udvikle sig, hvilket desuden er et krav fra DBF, ligeledes beskrevet i forsikringsbetingelser.

Alle kan se, at det smuldret fundament ikke har haft bæreevne. Vi har købt sommerhuset fordi vi ønskede et sommerhus og fordi vi ønskede netop dette sommerhus.

Havde vi vidst vi skulle igennem en lang ansvarsfraskrivelse og manglende hjælp på et så veldokumenteret manglende fundament med dertilhørende fejlbehæftede tilstandsrapport og ejerskifteforsikring så havde valget om købet af sommerhuset faldet anderledes."

Selskabet har i brev af 13/9 2024 bl.a. anført:

"Klager har fremlagt uddrag af ansøgningen om byggetilladelse til en tilbygning. Der foreligger ikke oplysninger om, hvorledes man ønsker til- og ombygningen udført.

Klager har heller ikke fremlagt oplysninger om byggeprojektet selv.

Sommerhuset har stået siden før 1953 (i 1953 blev der givet tilladelse til at bibeholde et allerede opført sommerhus) med de nuværende punktfundamenter. Der er tale om en simpel konstrukti-

on, og hvis klager havde gjort sig bekendt med den i forbindelse med handlen udleverede byggesag, ville klager have været klar over, at huset var opført på punktfundamenter.

Huset fremstår som et håndværkertilbud, hvilket står direkte i salgsoptillingen. Klager må derfor have påregnet at skulle udføre en omfattende renovering, hvilket klager tilsyneladende også er i gang med – i tillæg til til- og ombygningen af sommerhuset.

DBF har tidligere medgivet, at de målte skævheder ved gulvet i køkken og kammer opfylder forsikringens skadebegreb. Klager skriver selv, at huset indvendigt skulle moderniseres, og det må – også på baggrund af billederne fra besigtigelsen – lægges til grund, at gulvene skulle skiftes. DBF er indstillet på at dække den nødvendige opretning af gulvene i den forbindelse, så disse fremstår plane.

Der er imidlertid intet grundlag for at meddele dækning til udførelse af nye fundamenter på ejendommen.

DBF har ikke yderligere, og sagen kan behandles på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 5/10 2024 bl.a. anført:

"Som [selskabet] kan læse af de fremlagte akter, er det den fulde ansøgning der er fremlagt. Det fremgår ganske tydeligt idet der er 7 sider, ud af 7 sider. Det er altså lige så simpel og lille en tilbygning vi har ønsket, at Kommunen ikke har stillet yderligere krav til projektet. Derfor er alle informationer fremlagt på forlangende.

Dansk Boligforsikring har ydet ejerskifteforsikring på baggrund af samme tilstandsrapport.

Sagens kerne er, som vi har påpeget tidligere:

- Sommerhuset synker, vi har haft 3 uvilklårlige fagfolk ude som, alle har ønsket at snakke med Dansk Boligforsikring om omfanget. Dansk Boligforsikring har afvist at snakke med dem og derefter afvist sagen.

...

- Gulvene skulle ikke skiftes, vi havde fundet gamle gulve der skulle stødes op til de eksisterende. Bemærk det lille areal der skulle tilbygges til det eksisterende sommerhus.

...

Sommerhuset synker og Dansk Boligforsikring snakker om at rette skævhederne i gulvene. Det er jo fuldstændig ulogisk. Hvordan vil I rette gulve der ikke har nogen understøtning?

Vi har måtte bruge penge på den understøtning Dansk Boligforsikring har afvist af sommerhuset for at det ikke skulle kollapse. Det er simpelthen under alt kritik at Dansk Boligforsikring kan negligere sagens omfang."

Sekretariatet har modtaget klagerens breve af 14/10 2024 og 24/11 2024 og selskabets brev af 5/11 2024, hvor parterne i det store gentager deres synspunkter.

Ankenævnet for Forsikring

8.

101474

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af salgsoptilling af 29/6 2023 fremgår bl.a.:

"Autentisk fritidshus fra 1962 på stor grund med ældre beplantning. Ejendommen fremstår som håndværker tilbud. "

Af tilstandsrapport af 13/6 2023 fremgår bl.a.:

"OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

Fundament/sokler: Beton / fundablokke / lecablokke."

Af udateret ansøgning om byggetilladelse fremgår bl.a.:

"Planlagt arbejde:

Redegørelse:

Vi ønsker at lave en tilbygning til eksisterende sommerhus. Så sommerhuset fremadrettet vil blive 37,5 m2. Vi overholder gældende bygningsregler og afstand til naboer.

Situationsplan:

Redegørelse:

Da der er tale om en tilbygning på eksisterende sommerhus. Ligger sommerhuset placeret som det altid har gjort. Der vil bygges til mod syd og mod vest og afstand til skel er over 15 meter.

...

Brand og konstruktionsklasse:

...

Vi tilbygger eksisterende sommerhus og optimere brandklasse ved at ændre taget til et materiale (tagpap) som ikke er lige så brændbart som det eksisterende tag i dag.

...

Vælg en bygning

Valgte bygninger:

...

Bygning 1, 25 m²

...

Bygningens arealer og etager:

Registreret i BBR: 25

Ændringer til BBR: 37"

Af byggetilladelse af 14/9 2023 fremgår bl.a.:

"På baggrund af din ansøgning, giver ... Kommune hermed byggetilladelse til:

Opførelse af tilbygning til sommerhus på 13 m2."

Ankenævnet for Forsikring

9.

101474

Af byggetilladelse af 19/12 2023 fremgår bl.a.:

"På baggrund af din ansøgning, giver ... Kommune hermed byggetilladelse til:

Opførelse af:

2 annekser på hver 32 m²."

Af besigtigelsesrapport af 8/11 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Utilstrækkelig fundering med skævheder i indvendige gulve til følge.

...

Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives bevægelser i det geologiske underlag under huset og dets punktfunderinger gennem tiden. Dette har medført de konstaterede skævheder i bjælkelag og gulve.

Jordarten under [adressen] kan være følsomt overfor udtørring, hvorved jorden kan sætte sig og bygninger kan få sætningsskader. Det er specielt et problem under tørre og varme somre (f.eks. 2018).

Alle bygningsdele er fra ejendommens opførelse, og er udført sædvanligt og tidstypisk for opførelsestidspunkt.

(I forhold til TR skulle ejendommen være fra 1962. I henhold til byggesagsarkiv er ejendommen opført oktober 1952)

...

Gulv i stue:

...

Gulv i stue ses med skævhed mod ydervæg med ca. 3-4 cm over ca. 4 meter.

...

Gulv i køkken:

...

I køkken ses der skævhed i gulvet på 4-5 cm over en meter.

...

Gulv i kammer:

...

Gulv ses med skævhed på 6-7 cm over ca. 2 meter."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: "**3. Hvilke forhold er dækket?**

3.1

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

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

Ankenævnet for Forsikring

10.

101474

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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af sommerhuset og punktfundamentet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et præfabrikeret sommerhus fra 1954 på 25 m. Ejendommen står på punktfundamenter (betonpiller). Klageren overtog ejendommen den 13/8 2023 og anmeldte den 11/9 2023, at sommerhuset manglede fundament, at punktfundamenterne stod ovenpå jorden, og at stuegulvet hældede. Klageren fik den 14/9 2023 byggetilladelse til at opføre en tilbygning til sommerhuset på 13 m². Klageren har forud for sagen for nævnet revet længen med sommerhusets stue ned. Selskabet har afvist dækning af nyt fundament med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold ved ejendommens fundamenter, som afviger fra, hvad man kan forvente af et tilsvarende hus af samme alder og konstruktion. Klageren ønsker erstatning af manglende fundament.

Fundering

Klageren har anført, at huset ikke har et randfundament som beskrevet i tilstandsrapporten. Huset er opklodset med en meget blød blanding cement fyldt med småsten. Materialet er så porøst, at klageren kan smuldre det mellem fingrene. Klageren har anført, at "alle kan se, at det smuldrede fundament ikke har haft bæreevne". Klageren har anført, at sommerhuset efter overtagelsen virkede som om det sank i hjørnerne og midt i huset. Under storm virker det som om, huset synker yderligere. Klageren har anført, at stuen er pillet ned "for at kunne sikre den nødvendige fundering", hvilket indtil videre har kostet 200.000 kr.

Selskabet har anført, at ejendommen er opført sædvanligt og tidstypisk. Naturlige sætninger i underlaget under huset har medført skævheder i bjælkelag og gulve. Selskabet har anført, at

Ankenævnet for Forsikring

11.

101474

der ikke er konstateret forhold ved ejendommens fundamenter, som afviger fra, hvad man kan forvente af et tilsvarende hus af samme alder og konstruktion.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 8/11 2023, at "årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives bevægelser i det geologiske underlag under huset og dets punktfunderinger gennem tiden. Dette har medført de konstaterede skævheder i bjælkelag og gulve. Jordarten under [adresse] kan være følsomt overfor udtørring, hvorved jorden kan sætte sig og bygninger kan få sætningsskader. Det er specielt et problem under tørre og varme somre (f.eks. 2018). Alle bygningsdele er fra ejendommens opførelse, og er udført sædvanligt og tidstypisk for opførelsestidspunkt". Det fremgår, at "Gulv i stue ses med skævhed mod ydervæg med ca. 3-4 cm over ca. 4 meter. I køkkens der skævhed i gulvet på 4-5 cm over en meter". Gulvet i kammeret har skævhed på 6-7 cm over ca. 2 meter.

Det fremgår af salgsoptillingen, at "Autentisk fritidshus ... Ejendommen fremstår som håndværker tilbud".

Det fremgår af bilag til tilstandsrapport af 13/6 2023, at "Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning ... Fundament/sokler: Beton / fundablokke / lecablokke". På fotografier ses, at klageren har fjernet den ene længe på sommerhuset. Punktfundamenterne ses på terrænet, hvor længen lå. Punktfundamenterne ses smuldret i siderne, hvor der ses en del løsrevne småsten. Det fremgår af klagerens udaterede ansøgning om byggetilladelse, at "**Planlagt arbejde:** Redegørelse: Vi ønsker at lave en tilbygning til eksisterende sommerhus. Så sommerhuset fremadrettet vil blive 37,5 m². Vi overholder gældende bygningsregler og afstand til naboer ... Vi tilbygger eksisterende sommerhus og optimere brandklasse ved at ændre taget til et materiale (tagpap) som ikke er lige så brændbart som det eksisterende tag i dag ... **Valgte bygninger:** ... Bygning 1, 25 m² ... Bygningens arealer og etager: Registreret i BBR: 25. Ændringer til BBR: 37".

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved funderingen som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne i besigtigelsesnotatet om, at skævheder i bjælkelag og gulve skyldes bevægelser i det geologiske underlag under huset og dets punktfunderinger gennem tiden, og at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for voldsomme restsætninger eller en voldsom skadesudvikling i øvrigt som følge af funderingsforhold.

Nævnet har også lagt vægt på fotografierne af gulve og fodlister, der ikke umiddelbart bærer præg af at være gået/revet fra hinanden, hvilket understøtter, at gulvene har været skæve i lang tid.

Nævnet har videre lagt vægt på, at sommerhuset er fra 1953 og opført på punktfundamenter, hvilket fremgår af tegningerne i byggesagen, og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved funderingsforholdene, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

101474

Nævnet bemærker, at efterfundering af ejendommen efter nævnets opfattelse – henset til ejendommens alder og karakter – er at anse som en forbedring af ejendommen, der ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Nævnet har også henset til, at ejendommen er solgt som et håndværkertilbud.

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

Ankenævnet for Forsikring

14.

101474

Opretning af gulve

Selskabet har indledningsvis under sagen for nævnet tilkendegivet, at de skæve gulve i køkken og kammer opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, og at selskabet vil dække genopretning af gulvene, i det omfang disse ikke udbedres ved klagerens planlagte renovering/ombygning.

Klageren har anført, at hun alene havde planer om at modernisere sommerhuset med en udbygning på 13 m og ny tagkonstruktion.

Selskabet har efterfølgende i brev af 13/9 2024 bl.a. anført, "DBF har tidligere medgivet, at de målte skævheder ved gulvet i køkken og kammer opfylder forsikringens skadebegreb. Klager skriver selv, at huset indvendigt skulle moderniseres, og det må – også på baggrund af billederne fra besigtigelsen – lægges til grund, at gulvene skulle skiftes. DBF er indstillet på at dække den nødvendige opretning af gulvene i den forbindelse, så disse fremstår plane".

Klageren har hertil anført, at gulvene ikke skulle skiftes. Klageren havde fundet gamle gulve til tilbygningen, der skulle stødes op til de eksisterende.

Nævnet lægger herefter til grund, at selskabet har anerkendt at dække udgifterne til opretning af gulvene i den del af det oprindelige hus, der stadig eksisterer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

101474

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.



Hans-Jørgen Nymark Beck