

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. juni 2025 blev i sag nr. 102513:

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. Den forsikrede ejendom indeholder to sommerhusbygninger fra henholdsvis 1961 og 1980. Klageren har overtaget ejendommen den 1/7 2019. Tilstandsrapport af 29/5 2019 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klageren har i klageskema af 31/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med erhvervelsen pr. 1. juli 2019 (bilag 1 og 2), af ovenstående ejendom, blev der tegnet ejerskifte forsikring hos Dansk Boligforsikring (bilag 7 og 8). I forbindelse med selve salget/salgsmaterialet er der udarbejdet Tilstandsrapport (bilag 3) og Elsynsrapport (bilag 4). Der er ikke i tilstandsrapporten anført de skader der er sagens kerne (jf. bilag 3, side 9 punkt 4).

For god orden skyld skal det anføres at ejendommen ikke blev oversvømmet i forbindelse med stormen i oktober 2023, og huset blev ikke på nogen måde berørt af stormen.

I midt november 2020 konstateres sokkelrevner på flere steder i soklen på ejendommen ligesom en række forhold understøtter, at der er noget bekymrende. Dette anmeldes til Dansk Boligforsikring i januar 2021. Der udarbejdes en del dokumentation herunder billedokumentation der fremsendes til Dansk Boligforsikring (bilag 9), anmeldelsen bekræftes d. 14. januar 2021 af Dansk Boligforsikring.

Efterfølgende har der være en gennemgang på adressen med Dansk Boligforsikrings konsulent. Konsulenten hævdede undervejs i gennemgang at det var nok sokkelrevner der kunne forventes på en ejendom af denne alder og at revne bare skulle fyldes ud. Undertegnede anerkendte selvfølgelig ikke det anførte på denne baggrund, da dette ikke syntes underbygget. Gennemgangen bar præg af denne betragtning fra konsulentens side og der blev bl.a. ikke undersøgt hvorvidt der var forbindelse mellem sokkel og hus.

Konsulenten gjorde klart at vi efter konsulentens drøftelse med Dansk Boligforsikrings skadesafdelingen ville få en afgørelse på skrift. Denne afgørelse er reelt først modtaget efter anden anmeldelse i juli 2023 (jf. bilag 10), heraf fremgår at selskabet afviser at skaden skulle være dækket, dette bliver også fremhævet i senere skrivelser.

Vi valgte i perioden frem til den nye skadesanmeldelse ikke at udbedre skaden (og har stadig ikke foranlediget dette), da vi ikke havde modtaget egentlig afgørelse og vi erfaringsmæssigt ved, at en eventuel udbedring af en skade i en verserende sag kan stille en ringere, hvis der er yderligere tvist og der skal syn og skøn på skaden.

Vi konstaterede efterfølgende at skaden blev forværret og anmeldte den samme skade igen (bilag 9) vedhæftet yderligere nye billeder d. 26. juli 2023, hvor der var tydelige forværringer. Ved skadesanmeldelsen blev der fremsendt yderligere billeddokumentation (bilag 12), inkl. forklaring af de enkelte billeder.

Herefter sendes ny sagkyndig ud fra Dansk Boligforsikring, der foretog en gennemgang d. 21. september 2023. D. 15. november 2023 modtages svar fra Dansk Boligforsikring hvori dækning afviser med udgangspunkt i at skaden ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet samt en række andre argumenter (jf. bilag 13, teksten er anført i det efterfølgende under påstandsgennemgangen).

Efter grundig overvejelse klages afgørelse til klageansvarlige i Dansk Boligforsikring, hvori der fremlægges billeddokumentation for at skaden (sokkelrevne) de facto var til stede overtagelse da, det ved nærmere eftersyn at salgsmaterialet (billeder m.v.) kunne dokumenteres (jf. bilag 14). Der blev endvidere i vores klage anført en række andre forhold.

Den klageansvarlige afviser lakonisk sagen samtidig med at den klageansvarlige fremhæver forældelse som grund for afvisning af klagen og skaden (jf. bilag 15 teksten er anført i det efterfølgende under påstandsgennemgangen).

Forsikringsselskabets påstande i deres oprindelige stillingtagen og den klageansvarliges stillingtagen er vedhæftet i bilagene.

Det fremgår af nedenstående at selskabets argumentation, for at skaden ikke skulle være dækket, varierer over tid. Det er vores opfattelse at disse påstande, ikke på nogen måde underbygger en afvisning af dækning af skaden.

Påstandene og vores kommentarer hertil er anført nedenfor:

Klage (bilag 15) påstand 1

Selskabets påstand: Det fremgår af din anmeldelse af 10. januar 2021 (se vedhæftede), hvor du anmelder sætningsskader på sommerhuset, at disse blev konstateret d. 1. juli 2020. Der indtræder forældelse af et anmeldt forhold 3 år efter kendskabstidspunktet, hvorfor det er min opfattelse, at der er indtrådt forældelse iht. forældelseslovens regler.

Vores kommentar: Det er vores opfattelse at anmeldelse af skade ikke er forældet. Der er set med vores øjne (og nok også de fleste andre) ikke er tre år mellem 1. juli 2020 og 10. januar 2021 og således er dette argument ikke validt eller holdbart.

Klagesvar (bilag 15) påstand 2

Selskabets påstand: Uanset ovenstående dækker forsikringen heller ikke udefrakommende omstændigheder, så som udtørring af jordlag under ejendommen, oversvømmelse samt evt. udvaskning af jord som følge her, eller andre lignede hændelser. For huse der ligger udsat i forhold til sådanne hændelser, er der derimod oprettet nogle særlige ordninger via Naturskaderådet. Forsikringens dækningsomfang er med andre ord selve bygningen, når der kan dokumenteres aktuelle skader på overtagelsestidspunktet, der afviger fra andre tilsvarende bygninger.

Vores Kommentar: Da skaden var tilstede ved overtagelsen er denne argumentation formålsløs og i bedste fald misvisende og har intet med sagens indhold at gøre da skaden er konstaterbar ved udbuddet af ejendommen (jf. bilag 16).

Svar på anmeldelse 2 (bilag 13) Påstand 1

Selskabets påstand: Der er tale om et sommerhus opført i 1961 og 1980, som du har overtaget den 1. juli 2019.

Vores kommentar: Præcisering, den ejendom som forholdene vedrører er ejendommen opført i 1980 og ikke i 1961. Bygningen fra 1960 er en anden bygning på ejendommen/matriklen hvor der ikke er anmeldt skade, det virker underligt at anføre denne ejendoms opførelsestidspunkt.

Svar på anmeldelse 2 (bilag 13) Påstand 2

Selskabets påstand: Du har tegnet ejerskifteforsikringen med basisdækning, og det betyder, at vi tager stilling til, om et forhold udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes bestemmelser. Om bygningskonstruktioner er udført korrekt i henhold til det for sommerhuset gældende bygningsreglement, tager jeg ikke stilling til, da forsikringen ikke dækker en bygnings lovlighed i henhold til byggelovgivningen. Se punkt 4.2 i forsikringsbetingelserne.

Når det skal vurderes, om der foreligger en skade, er det afgørende, om der udover hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten, er fejl ved bygningen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade på bygningen eller skader på bygningen, og som har en konstruktiv betydning for bygningen og afviger væsentligt fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5.

Vores Kommentar: Det er klart at når der er revner i sokkel, som det er konstaterbart af salgsmaterialet (jf. bilag 16), i en given ejendom bør dette selvfølgelig undersøges i forbindelse med en byggeteknisk gennemgang eller anføres som et forhold der skulle undersøges nærmere - hvilket ikke er sket. En afdækning af forholdet ville have haft væsentlig betydning for værdien af ejendommen. Det ville alt andet lige have været synligt at der var et problem bl.a. ved at sokkel og hus ikke var forbundet - det ville have været en nem konstatering for en bygningssagkyndig.

Svar på anmeldelse 2 (bilag 13) påstand 3

Selskabets påstand: Ejerskifteforsikringen dækker alene bygninger, hvorfor forhold ude på grunden ikke indgår i ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Se forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Vores kommentar: Der er ikke umiddelbart tale om forhold på grunden der medfører skaden, men skade var tilstede ved udbuddet af ejendommen (jf. bilag 16), og ikke anført i tilstandsrapporten i øvrigt og således er et for ejendommen væsentligt forhold ikke anført. Således jf. tidligere kan dette argument ikke have nogen værdi.

Svar på anmeldelse 2 (bilag 13) Påstand 4

Selskabets påstand: Ved min gennemgang af sagen, herunder gennemsyn af de tidligere sager, har jeg bemærket mig, at du i januar 2021 har anmeldt 'Sætninger på ejendommen m.v.' og vores konsulent oplyste dig ved besigtigelsen om, at konstateret revne i sokkel ikke kunne tilbydes dækket under forsikringen, da det blev vurderet, at revne ikke var til stede ved din overtagelse af sommerhuset og dels at udbedring af revnen ikke ville overstige 5.000 kr., hvorfor dækning ikke kunne tilbydes ifølge forsikringsbetingelsernes 3.5 og 4.12.

Ved ... besigtigelse den 21. september 2023 kunne han se, at forholdet, som du anmeldte i januar 2021, har udviklet sig yderligere, men han kunne også se, at revnen i soklen ikke var blevet udbedret.

Vores kommentar: Det er korrekt at der ikke var sket udbedring i og med der ikke var modtaget en egentlig afgørelse om dækning af skaden fra Dansk Boligforsikring, dette skete først ved anmeldelse i 2023.

Svar på anmeldelse 2 (bilag 13) Påstand 5

Selskabets påstand: Der er ved vores seneste besigtigelse ikke set forhold i bygningen, der viser, at der var skader i bygningen ved din overtagelse af sommerhuset, hvorfor jeg alene af den grund ikke kan tilbyde dækning.

Vores kommentar: Det er over for selskabet angivet at såfremt der kigges nærmere på billederne i salgsmaterialet fra mægler fremgå det de facto at revne i fundamentet var tilstede ved overtagelse af ejendommen, men ikke anført i tilstandsrapport.

Svar på anmeldelse 2 (bilag 13) Påstand 6

Selskabets påstand: Årsagen til at der opstår revner i bygningen vurderes i øvrigt at være forhold ved grunden. Ifølge DinGeo er det geologiske underlag på [adresse] moræneler. Moræneler er følsomt for udsving i fugten i jorden, idet ler skrumper ved tørke og udvider sig, når den bliver opfugtet. Denne bevægelse i moræneler vil medføre minimale bevægelser i fundamentet, der kan medføre spændinger i bygningens konstruktion, der efterfølgende giver sig udslag i revnedannelser.

Når en bygning er opført på moræneler, er det forventeligt, at der kan forekomme revnedannelser som beskrevet ovenfor, og det er min vurdering ud fra de foreliggende oplysninger, at bygningen ikke afviger væsentligt fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Vores kommentar: Hvorvidt dette er korrekt skal vi pt. ikke angribe, men alene konstatere at dette er en hypothese/påstand frembragt af skadesbehandleren, der ikke er underbygget samt at dette forhold i øvrigt ikke er afgørende, for at der skulle være dækning af skaden. Dette bla. som følge af at der er påvist at der var revne i soklen ved overtagelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det er vores opfattelse at skaden ER omfattet af dækningen af ejerskifteforsikringen bl.a. ud fra følgende:

1. Skaden er omfattet af policen og forsikringsbetingelsen jf. bl.a. at der i sidst nævnte eksplicit nævnes revnedannelser (bilag 7, side 7 punkt 3.1)
2. Skaden var påvist tilstede ved overtagelsen (jf. bilag 16)
3. Forholdene er ikke anført i Tilstandsrapport (jf. bilag 3)
4. Skaden har en karakter der væsentlig forringer ejendomme - så hvis den var blevet fremført i tilstandsrapport ville det have været et væsentligt forhold
5. Skaden er påviselig ikke bare noget der kunne forventes på en ejendom med denne alder eller af kosmetisk karakter
6. Skaden er ikke forældet efter forældelseslovens bestemmelser
7. Skaden skal udbedres efter en vurdering af en uvildig sagkyndig"

I brev af 25/11 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører sætninger i klagers sommerhus, hvilket klager ønsker yderligere undersøgt og dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er forældet. Endvidere vurderes det ikke dokumenteret, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Klager overtog det forsikrede sommerhus beliggende ... den 1. juli 2019. Der er tegnet 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning – klager har fremlagt forsikringspolicen. Tilstandsrapporten ... udarbejdet den 29. maj 2019 er fremlagt af klager.

Klager konstaterer den 1. juli 2020 sætninger mv., der 6 måneder senere den 10. januar 2021 anmeldes til DBF. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag A**.

Den 14. januar 2021 besigtiger DBF, hvor konsulenten på den baggrund afviser på stedet. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Klager anmelder den 26. juli 2023, at der er sket forværring siden besigtigelsen, at sommerhuset synes at synke, idet man stadig kan konstatere fald ved placering af runde genstande på gulvet, ligesom der henvises til den tidligere anmeldelse. Anmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 14. august 2023 fremsender skadebehandleren mail til klager – fremlagt af klager. Som det fremgår af mailsvaret, er sagen er afsluttet på baggrund af afvisningen ved besigtigelsen, men Skadebehandleren tilbyder en besigtigelse, for nærmere at afklare forholdene omkring anmeldelsen.

Klager besvarer den 7. september 2023, at konsulentens afvisning ikke er accepteret (**bilag D**). Klager skriver desuden, at konsulentens konklusion om, at sådanne revner må forventes af et ældre sommerhus, ikke holder, idet der er sket en udvikling siden besøget.

Den 21. september 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.

DBF skadebehandler fastholder den 15. november 2023 dækningsafslaget. Mailen er fremlagt af klager.

Stormfloden rammer Danmark den 20. oktober 2023, hvor den kraftige vind fra øst presser vandet ind over de østvendte kyster. Artikel med fotos af den massive oversvømmelse i området, hvor klagers sommerhus fremgår, fremlægges som **bilag F**.

Klager fremsender den 26. maj 2024 klage til DBF's interne klageafdeling, der i mail af 28. juni 2024 afviser klagen. Klager har fremlagt en del af korrespondancen, hvorfor resten fremlægges som **bilag G**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at: *'DBF skal dække udbedring i henhold til en vurdering fra en uvildig sagkyndig'*.

Forældelse

Overordnet set gøres det gældende, at forholdet er forældet.

Klager får kendskab til det anmeldte forhold den 1. juli 2020, jf. bilag A.

Der er enighed om, at klagers anmeldelse af 15. november 2023 vedrører de samme forhold, der blev konstateret 1. juli 2020 og anmeldt 10. januar 2021.

Det følger af forældelseslovens § 3, stk. 1, og § 2, stk. 1, at et krav forældes 3 år efter det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

I nærværende sag, er der ikke grundlag for at regne fristen fra et senere tidspunkt end 1. juli 2020, hvor klager konstaterede forholdet.

DBF gør på den baggrund gældende, at klagers krav må anses for forældet pr. den 1. juli 2023.

Det bemærkes i øvrigt, at der forløber mere end to og et halvt år imellem de to anmeldelser. Der er ikke fremkommet noget teknisk nyt fra klager, herunder f.eks. sagkyndig udtalelse eller lignende.

Der går yderligere et halvt år fra skadebehandlerens fastholdelse af afvisningen, indtil modtagelsen af klagen.

Skadebegrebet

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2019 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Hvis nævnet kommer frem til, at klagers krav ikke er forældet, gøres det gældende, at klager ikke har påvist, at der er dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen.

Den del af sommerhuset, som sagen vedrører, er opført i år 1980. Sommerhuset er tidstypisk udført med simpel vægkonstruktion af træ samt betonsokkel.

Der ses at være foretaget nogle arbejder, i perioden mellem overtagelsen og konsulentens besøg. Sommerhuset er malet sort udvendigt, ligesom klagers billeder, f.eks. omkring en løs kantliste, fremstår hvidmalet i modsætning til billederne i salgsopstillingen.

Ved DBF's besigtigelse i 2021 anviser klager revne i soklen og sætning/skævhed ude ved terrassens hjørne. Forholdene afvises af konsulenten. Det drøftes, at revnen i soklen kan repareres med rundjern, hvilket ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse.

I forbindelse med besigtigelsen den 21. september 2023, fremviste klager revnen ved soklen på ny. Konsulenten konstaterer, at revnen ikke er blevet udbedret og således har udviklet sig. Endvidere konstaterer konsulenten, at der siden sidste besigtigelse er foretaget ændring i de bærende konstruktioner, sådan at facaden partielt er hævet op fra fundamentet sammen med taget (se bilag E).

Der er ikke noget unaturligt i, at der opstår revner i soklen på et ældre sommerhus, eller at de udvikler sig, som det er set, når der ikke er foretaget reparation. Konsulenten vurderer, at der er tale om udtørring af jordlag. Klager har heller ikke påvist, at revnerne skyldes fejl ved sommerhusets konstruktioner, som har stået sådan i 44 år, hvoraf klager har været ejer de sidste 5 år.

Klager giver desuden udtryk for, at det er formålsløst og i bedste fald misvisende, at stormfloden i 2023 bliver nævnt af DBF.

Når det nævnes, er det fordi, at det for DBF ser ud til, at klagers sommerhus fremgår af billederne af de voldsomme oversvømmelser (bilag F). Den massive mængde vand, der desværre kan ses, er presset ind over området ude fra havet pga. stormvejret fra øst, og er søgt mod de lavest liggende områder. DBF kender ikke konsekvenserne heraf, heller ikke for klagers grund og sommerhus, men skal som sagt blot gøre opmærksom på, at følger af sådanne hændelser ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager oplyser i forbindelse med Ankenævnsagen, at deres sommerhus står uberørt af hændelsen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 13/1 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis bemærker vi, at forholdet er af en karakter der er af betydelig væsentlighed for værdien af ejendomme, i og med at sætningsrevnen viser at huset er skævt hvilket, som tidligere

angivet, også er påvist indenfor, - hvorfor det på ingen måde kan betragtes som en bagatel. Det er således ikke kun en reparation af en tilfældig sætningsrevne der er tale om af kosmetisk karakter.

Indledningsvis er det væsentlig af fastholde følgende (som der nu må være enighed om):

1. Det fremgår af fremlæggelsen at DBF nu er enig, det modsatte har tidligere været afvisningsgrund fra DBF's side, at forholdet var tilstede ved overdragelsen af ejendommen (sætningsrevne). Dette er også påvist i vores fremsendte sagsmaterialet bl.a. ved materialet fra ejendoms-mægleren,
2. At forholdet ikke har været anført i tilstandsrapport eller at der er taget forbehold herfor i forsikringsaftalen (se i øvrigt bilag B, besigtigelsesnotat punktet Tilstandsrapport fra DBF og forsikringsbetingelserne bilag 5 & 6).

Herudover må det stå klart at enhver reference til stormfloden i oktober 2023 ikke er relevant da begge anmeldelser er sket før dette. I parentes bemærket har vi været så heldige at stormfloden ikke ramte vores hus. Her syntes DBF således også at basere deres sagsbehandling på hypoteser der ikke er relevante for den konkrete tvist.

DBF fremkommer i deres svar med to følgende påstande, der er ændret over tid:

1. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er forældet.
2. Endvidere vurderes det ikke dokumenteret, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Samlet set afviser vi såvel at forholdet er forældet og at forholdet ikke skulle være dækket under ejerskifteforsikringen.

Ad 1. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er forældet

Vi afviser at sagen skulle være forældet pr. 1. juli 2023. Der er en række forhold der understøtter dette.

Skaden er anmeldt den 10. januar 2021. Besigtigelsesnotat af 15. januar 2021 er ikke en afgørelse, der medfører der kan indtræde forældelse. Det er et besigtigelsesnotat. Som det også fremgår af notatet, så beskrives det 'Viser det sig at være tilfældet at vi er i dækning...'. Der er således ikke taget stilling til anmeldelsens dækningsomfang. Herudover vurderes revne i besigtigelsesnotatet at være kosmetisk.

Desuden bekræfter mail fra DBF den 14. august 2023, at der ikke har foreligget en afgørelse fra DBF. Det nævnes direkte i mailen om anmeldelsen den 10. januar 2021, at vi skal 'have en formel afgørelse'. Medarbejderen hos DBF oplyser at da forholdet oplyses forværret, så vil sagen blive sendt til en konsulent.

Der foreligger således på dette tidspunkt endnu ikke en afgørelse fra DBF.

Der foreligger tidligst en afgørelse fra DBF den 15. november 2023, der efterfølgende påklages. Først den 28. juni 2024 foreligger der en endelig afgørelse fra DBF. Klagen kan derfor ikke afvises med henvisning til at der er indtrådt forældelse.

Det bemærkes desuden at en mundtlig dialog med en konsulent, ikke kan anses som en passende afvisning af anmeldelsen.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102513

En afgørelse om afvisning skal minimum indeholde:

- Begrundelsespligt: Hvis et forsikringsselskab afviser en skadeanmeldelse, skal de skriftligt forklare beslutningen. Begrundelsen skal være klar, præcis og omfatte de relevante forhold, der ligger til grund for afvisningen.
- Oplysningspligt: Forsikringsselskabet skal informere forsikringstageren om de regler og vilkår i forsikringsaftalen, der ligger til grund for afvisningen.
- Klageret: Forsikringsselskabet skal informere forsikringstageren om mulighederne for at klage over afgørelsen, herunder henvisning til Ankenævnet for Forsikring.

Ad 2 Endvidere vurderes det ikke dokumenteret, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Det bestrides, at vi ikke har påvist forhold, der udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 3.1 og 3.5. Tværtimod er det konstateret, at sætningsrevnen i soklen var til stede ved overtagelsen, og følgende argumenter underbygger, at forholdet **er dækningsberettiget**.

Det gøres sammenfattende gældende, at sætningsrevnen var til stede ved overtagelsen, og at dette opfylder kravene til en dækningsberettigende skade eller risiko i henhold til forsikringsbetingelserne. DBF's afvisning er ikke tilstrækkeligt underbygget, og de synliggør på ingen vis at skaden ikke er dækningsberettiget.

DBF fremhæver at der ikke er sket udbedring af skaden som konsulenten oplyste om. Det er klart at vi ville afvente DBF's svar samt evt. efterfølgende proces og en grundig afklaring af hvad der skulle til for permanent udbedring af skaden før vi igangsatte egentlig udbedring - fremfor at basere os på en uformel samtale med en konsulent.

Sætningsrevnens tilstedeværelse ved overtagelsen

Det er ubestridt, at sætningsrevnen var til stede på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2019. Dette faktum alene opfylder forsikringsbetingelsernes krav om, at der skal være tale om en eksisterende skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen.

- Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5: I henhold til forsikringsbetingelserne dækker ejerskifteforsikringen skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, eller hvor der var en nærliggende risiko for, at skaden ville udvikle sig. Da sætningsrevnen allerede var til stede ved overtagelsen, er dette forhold omfattet af forsikringen.
- Skadens progressivitet: Konsulentens senere vurderinger viser, at sætningsrevnen har udviklet sig, hvilket understreger, at der var en latent risiko for yderligere skade på overtagelsestidspunktet.

Selskabets manglende grundlag for afvisning

DBF kan ikke afvise skaden som en 'naturlig følge af tidens tand,' når det er konstateret, at sætningsrevnen allerede forelå ved overtagelsen. Følgende forhold understøtter dette:

- Sætningsrevnens betydning: Selv hvis revnen kunne tilskrives alder, fritager dette ikke forsikringsselskabet fra at dække, hvis skaden udgør en væsentlig svækkelse af bygningens stabilitet eller funktionalitet.
- Bagatelgrænse: DBF har fejlagtigt vurderet, at revnen ligger under bagatelgrænsen, uden at tage højde for skadens langsigtede konsekvenser og den øgede risiko for skadeudvikling – og effekt på ejendommen som en helhed.

Ingen dokumentation for, at forholdet ikke er dækningsberettiget

- Det er selskabets ansvar at sandsynliggøre, at sætningsrevnen ikke er dækningsberettiget. Selskabets henvisning til 'naturlige forhold som udtørring af jordlag' er alene en hypotese uden teknisk dokumentation. I mangel af en sagkyndig vurdering, der understøtter afvisningen, kan denne selvfølgelig ikke lægges til grund. I øvrigt er dette ikke væsentligt i forhold til vurderingen da skaden ubestridt jo var til stede ved overtagelsen.

Ændringer i bærende konstruktioner er irrelevante og effekt hypotetisk

Det bemærkes, at ændringer i de bærende konstruktioner først er sket efter overtagelsen og dermed ikke kan påvirke vurderingen af, hvorvidt skaden var dækningsberettigende på overtagelsestidspunktet. Sætningsrevnen skyldes forhold, der allerede var til stede ved overtagelsen."

Selskabet har i brev af 31/1 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forældelse

DBF er fortsat af den opfattelse, at der ikke er grundlag for at regne fristen fra et senere tidspunkt end 1. juli 2020, hvor klager konstaterede det anmeldte forhold. Der indtrådte derfor forældelse den 1. juli 2023 jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og § 2, stk. 1.

Anvendelse af tillægsfristen i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 forudsætter, at anmeldelsen er modtaget inden forældelsesfristens udløb. Anmeldelsen blev modtaget den 26. juli 2023, hvor forældelse allerede var indtrådt 1. juli 2023.

Det kan ikke ligges DBF til last, at der i mail af 7. september 2023, på baggrund af anmeldelsen af 26. juli 2023, tilbydes en ny besigtigelse netop for at afklare, hvorvidt der er tale om samme forhold som anmeldt i juli 2020. Lige som der heller ikke kan løbe en ny frist, fordi selskabet følger op med en mail hvor afvisningen fastholdes den 15. november 2023.

Skadebegrebet

Dækning forudsætter både, at forsikringens skadebegreb er opfyldt iht. betingelsernes pkt. 3.1. og at forholdet tillige var til stede ved overtagelsen iht. 3.5.

Det er klagers bevisbyrde ikke DBF's, sådan som klager ellers lægger op til.

DBF har redegjort for sin vurdering, og selv om klager er uenig, er der ikke fremkommet noget teknisk nyt, der giver anledning til yderligere bemærkninger."

Klageren har i brev af 4/3 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"DBF har i sit høringssvar fastholdt afvisning af forholdet, og fastholder sine begrundelser der desværre ikke svarer til det faktiske forhold.

Der er i vores svar af 13. januar 2025 redegjort og underbygget at skaden er dækket ligesom det er påvist at skaden var tilstede overdragelse og således var omfattet af dækningen. Herudover fremgår det også af vores redegørelse at sagen naturligvis ikke var forældet.

Sagsforløbet har som beskrevet været noget specielt med manglende fornødne tilbagemeldinger fra selskabet etc.

Ankenævnet for Forsikring

12.

102513

Vi fastholder således vores påstand om at forholdet selvfølgelig er dækningsberettiget og at sagen i sin helhed selvfølgelig ikke er forældet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af klagerens anmeldelse af 10/1 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Onsdag, 1 juli 2020

Hvordan blev skaden opdaget

I forbindelse med at vi flyttede rundt på møbler der stod på terrasse. Andressen anført er ca., det præcise tidspunkt er uklart.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Sætninger på ejendommen m.v."

Af klagerens medsendte notat til skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

"[Fototekst:] Huset set fra vandet det er tydeligt at det er sunket i højre hjørne ved terrassen
[Fototekst:] Udvendt - Sætning målt ved terrasse vendt mod havet.
[Fototekst:] Sætning med markering
[Fototekst:] Sætning i gårde ved indgangsparti
[Fototekst:] Anden terrasse det kan ses at terrassen er sunket i hjørnet
[Fototekst:] Billeder fra entre der kan signalere at der sker forrykninger i konstruktionen
[Fototekst:] Billede fra køkkenloft hvor der ses at 'kantliste' har forskudt sig betydeligt
[Fototekst:] Stue svært at vise men væggen buer indad."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2021 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:	STARTTIDSPUNKT:	SLUTTIDSPUNKT:	TILSTEDEVÆRENDE:
14. januar 2021	11.36	12.25	Hr. ft.

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Kunden anmelder 2 forhold

Forhold 1: Revne i sokkel

Forhold 2: Træterrasse har sat sig i det ene hjørne.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 1:

Kunden anviser sokkel (Iecablokke), her kan der registreres at sokkel er revnet. Foto 15, 10

Forhold 2:

Kunden anviser træterrasse, her kan der visuelt ses at hjørnet på terrassen har sat sig. Foto 5

...

UDBEDRING:

Vurderes ikke relevant. Viser det sig at være tilfældet at vi er i dækning, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsforslag samt økonomi.

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Forhold 1: På baggrund af ovenstående beskrivelse er anmeldte forhold afvist med henvisning til pkt. 3.5, samt udbedringsmetoden ikke vil overstige bagatelgrænsen, fræse rundjern ind i lecablokken, pudse sokkel efterfølgende. Forsikringstager har accepteret dette.

Forhold 2: På baggrund af ovenstående beskrivelse er anmeldte forhold afvist, Pkt 2.2, terrassen er ikke en del af bygningen. Forsikringstager har accepteret dette."

Af skadeanmeldelse af 26/7 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 15/11/2020

Hvordan blev skaden opdaget?

Første gang blev skaden fotograferet d. 15-11-2020 og i forlængelse heraf anmeldt. Der er endnu ikke modtaget en egentlig tilbagemelding på denne anmeldelse, efter der havde været en sagkyn-dig på adressen. Så vi forudsætter selvfølgelig at dette skyldes at denne sag/anmeldelse stadig ikke er lukket. Der er taget billeder i dag d.d. 23-07-2023, hvoraf der tydeligt ses forværringer i skaden.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Sætning, bygningen syntes at synke hvilet afspejles i en række forhold (jf. vedhæftede beskrivelse). Udover det beskrevet kan man stadig konstatere, ved at lægge en rund genstand på gulvet i huset, at der er et betydelig fald. For så vidt angår dokumenter skal der i øvrigt henvises til tidligere anmeldelse og efterfølgende mailudveksling."

Af klagerens fotonotat vedlagt skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

"Beskrivelse - Billede 15-11-2020 - Billede taget d. 26-07-2023

[Fototekst:] Huset set fra vandet det er tydeligt at det er sunket i højre hjørne ved terrassen. Stolpe i midten falder til venstre og hele højre side af huset falder ned mod højre. Læg ikke mindst mærke til overkant af vinduesparti på billede fra 2023.

[Fototekst:] Her nærbilleder af ovenstående. Udvendigt - Sætning målt ved terrasse vendt mod havet.

2023-07-26 Der ses betydelig forværring i forhold til tidligere. Sprækken er nu over 1 cm bredere.

[Fototekst:] Udvendig Sætning med markering.

2023-07-26 Der ses betydelig forværring i forhold til tidligere. Sprækken er nu ca 1 cm bredere.

[Fototekst:] Sætning i gården ved indgangsparti.

2023-07-23, der ses bl.a. forandringer i sætningen. Fundamentet har forskudt sig nogle mm dog svært at illustrere ved foto.

[Fototekst:] Anden terrasse det kan ses at terrassen er sunket i hjørnet.

[Fototekst:] Billeder fra entre der signalerer at der sker forrykninger i konstruktionen.

2023-07-26 Der ses også nu effekter heraf i loftet.

[Fototekst:] Billede fra køkkenloft hvor der ses at 'kantliste' har forskudt sig betydeligt.

2023-07-26 I køkkenet er det også virkelig tydeligt at der er sket en yderligere forskydning.

[Fototekst:] Stue svært at vise men væggen buer indad."
Selskabet har i mail af 14/8 2023 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået din anmeldelse vedrørende sætninger på ejendommen, nærmere terrassen.

Indledningsvist skal jeg beklage, at du ikke har modtaget svar på din anmeldelse tilbage i 2021.

Som jeg læser det, så har vores konsulent været ude og besigtige din ejendom og har ved besigtigelsen oplyst, at vi ikke dækker for udbedringen, og som jeg forstår på konsulenten, så var du indforstået med dette. Det betyder dog ikke, at du ikke skal have en formel afgørelse, og jeg beklager derfor, at du aldrig har fået det.

Jeg har nu gennemgået din sag igen. Du skriver i din nye anmeldelse, at forholdet er forværret og har fremsendt nye billeder af forholdet.

Af den grund vil jeg sende din sag til vurdering hos en konsulent på ny, så vi kan følge op på det. Du vil derfor høre fra en konsulent, så snart denne har haft mulighed for at gennemgå din sag."

Klageren har i mail af 7/9 2023 til selskabet bl.a. bemærket:

"Tak for fremsendte af mailen fremgår det: *'Som jeg læser det, så har vores konsulent været ude og besigtige din ejendom og har ved besigtigelsen oplyst, at vi ikke dækker for udbedringen, og som jeg forstår på konsulenten, så var du indforstået med dette. Det betyder dog ikke, at du ikke skal have en formel afgørelse, og jeg beklager derfor, at du aldrig har fået det.'*

For god orden skyld skal jeg fremhæve at det ikke var således det blev drøftet og jeg ikke var indforstået med dette, at konsulenten frembragte det argument at det var bare en 'almindelig lille sætning' og det måtte ske i et hus af den alder etc. og således var der i drøftelse ikke tale om en accept af det ikke skulle være dækket - men at konsulenten mente at dette 'bare' var en almindelig sætning der ikke ville udvikle sig yderligere' hvilket det jo så har gjort :).

Det er selvfølgelig vores opfattelse at forholdet er dækket af forsikringen ellers ville vi ikke anmelde det til jer hverken den gang eller nu. Ser frem til en ny besigtigelse og tak for hjælpen."

Af besigtigelsesnotat af 2/10 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Sætningsrevner i fundament. Forholdet er tidligere besigtiget i januar 2021 på sag 2, men forholdet har udviklet sig yderligere.

...

Litra B Sommerhus 1980

...

Konklusion

Årsag tilskrives jordbundsforhold med moræneler.

Huset vurderes opført på moræneler. På DinGeo ses 10 boreprøver i områder, hvor de 7 viser ler i undergrunden, hvilket derfor vurderes repræsentativt for området. Moræneler er følsomt for udtørring, da det kan få jorden til at sætte sig, hvorved sætningsskader på bygninger kan opstå. Det-

te er specielt et problem under tørre og varme somre. Sætningsskaderne kan være opstået i sommeren 2018, og de kan være yderligere forværret i år pga. det tørre og varme forår.

Ved tidligere besigtigelse blev forholdet afvist, da udbedring ikke ville overstige selvrisiko. Den foreslåede reparation, der kunne udføres ved at fræse rundjern ind i lecablokken, og efterfølgende pudsning er ikke foretaget. Revne i fundament ved den overdækkede terrasses ses med en svag forøgelse i bredde. Det observeres, at fundamentet fra denne revne og omkring hushjørnet ikke vægtbelastes, idet der er afstand mellemrum mellem fundament og facadevæg. Den yderligere sætning er sket selvom fundamentet er ubelastet, hvilket stemmer overens med at skadeårsag skyldes ændringer i de underliggende jordlag.

Årsag til afstanden mellem fundament og sokkel opstår som følge af ændringer udført på husets bærende konstruktioner. I forhold til sidst er bærende stolpe under tagudhæng mod nordvest samt dennes punktfundament udskiftet. Mellem stolpe og facadevægt var tidligere en vægkonstruktion med glaspartier, som ligeledes er fjernet. Ved udskiftning stolpe og dennes punktfundament er taghjørnet løftet betydeligt, og faldet på tagrem måles nu til 11 mm/m. Der foreligger ikke måling fra tidligere besigtigelse, men på fotos ses større fald tagremmen. Tagkonstruktion og facadevægge udgør en sammenbygget konstruktion, og ved ændringerne er facadevægge fulgt med op og fri af fundamentet.

Husets fundament er fra opførelsen i 1980 og følger sædvanlig byggemetode. Der er følgeskader med manglende understøtning under facadevæg. Facadevæg holdes pt. oppe af tagkonstruktionen, der understøttes af 2 stk. bærende stolper på punktfundamenter.

Forholdet var tilstede ved overtagelse, men det har udviklet sig yderligere siden. Der er ændret væsentlig på husets bærende konstruktion ved taghjørnet.

...

Sætningsrevne ved indgangsdør

Foto 1 Lodret revne i fundament, som også var der ved tidligere besigtigelse

Foto 2 Der er mindre spring i overflade, og revnen vurderes øget

Revne ved terrasse

Foto 3 Lodret revne i fundamnet, som også var der ved tidligere besigtigelse

Foto 4 Bredde vurderes øget med 2-3 mm

Foto 5 Fundament i Leca og revne er gennemgående, så der er indkig under gulvkonstruktionen

Vægkonstruktion fritsvævende over fundament

Foto 6 Luft mellem facadvæg og fundament, se også foto 7-8

Foto 7

Foto 8 Revnedannelse omkring ventilationsrør til krybekælder

Foto 9 Ca. 30-35 mm luft mellem facadevæg til begge sider.

Foto 10 Der ses også revne ved sydvestvedt hushjørne

Fundament og jordbund

Foto 11 Fundamentsdybde ca. 50 cm under terræn

Foto 12 Fundamentet ses støbt på sandlag

Foto 13 Løst sand opgravet

Udskiftet stolpe ved taghjørne mod nordvest

Foto 14 Foto fra tidligere besigtigelse viser kraftig nedbøjning på tag og bærende tagrem

Foto 15 Tag og tagrem oprettet, så der nu kun er 11mm/m fald

Foto 16 Tidligere letvæg med glas mellem stolpe og facadevæg

Foto 17 Bemærk lille afstand mellem beklædning og rør

Foto 18 Afstand er nu øget betydeligt i forhold til foto 17

Tilstandsrapport

Ingen relevante

Udbedring og økonomi

Vurderes ikke relevant."

I mail af 15/11 2023 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse, efter at konsulent ... var ude på ejendommen den 21. september 2023.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Der er tale om et sommerhus opført i 1961 og 1980, som du har overtaget den 1. juli 2019.

...

Ved min gennemgang af sagen, herunder gennemsyn af de tidligere sager, har jeg bemærket mig, at du i januar 2021 har anmeldt 'Sætninger på ejendommen m.v.' og vores konsulent oplyste dig ved besigtigelsen om, at konstateret revne i sokkel ikke kunne tilbydes dækket under forsikringen, da det blev vurderet, at revne ikke var til stede ved din overtagelse af sommerhuset og dels at udbedring af revnen ikke ville overstige 5.000 kr., hvorfor dækning ikke kunne tilbydes ifølge forsikringsbetingelsernes 3.5 og 4.12.

Ved [konsulents] besigtigelse den 21. september 2023 kunne han se, at forholdet, som du anmeldte i januar 2021, har udviklet sig yderligere, men han kunne også se, at revnen i soklen ikke var blevet udbedret.

Der er ved vores seneste besigtigelse ikke set forhold i bygningen, der viser, at der var skader i bygningen ved din overtagelse af sommerhuset, hvorfor jeg alene af den grund ikke kan tilbyde dækning.

Årsagen til at der opstår revner i bygningen vurderes i øvrigt at være forhold ved grunden. Ifølge DinGeo er det geologiske underlag på [adresse] moræneler. Moræneler er følsomt for udsving i fugten i jorden, idet ler skrumper ved tørke og udvider sig, når den bliver opfugtet. Denne bevægelse i moræneler vil medføre minimale bevægelser i fundamentet, der kan medføre spændinger i bygningens konstruktion, der efterfølgende giver sig udslag i revnedannelser.

Når en bygning er opført på moræneler, er det forventeligt, at der kan forekomme revnedannelser som beskrevet ovenfor, og det er min vurdering ud fra de foreliggende oplysninger, at bygningen ikke afviger væsentligt fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand."

Af klagerens brev af 26/5 2024 til selskabet fremgår bl.a.:

"Det der rent faktisk blev oplyst var:

- at konsulenten var af den opfattelse at sætningsrevnen var det man kunne forvente på en ejendom af denne type og alder
- at dækning med udgangspunkt heri ikke kunne forventes.
- Tillige kunne vi selv foretage udbedring med mørtel eller lignende.

Det skal anføres at konsulenten, i denne omgang, ikke undersøgte hvorvidt der var forbindelse til fundamentet. Det er efterfølgende konstateret at det ikke er tilfældet, af jeres anden konsulent ved anden besigtigelse.

Der er efter min opfattelse efterrationaliseret omkring hvad der sket på stedet og hvad dialogen har omfattet ved første besigtigelse.

Vi forventede selvfølgelig, efter første besigtigelse, en efterfølgende skriftlig henvendelse fra jeres side, som vi kunne forholde os til. Men vi hørte intet efterfølgende, hvilket vi tidligere har anført i mails.

Påstanden om at skaden ikke var tilstede ved overtagelse blev ikke anført i dialogen hverken ved første eller efterfølgende besigtigelse.

Jeg kan oplyse, at såfremt der kigges nærmere på billederne fra salgsmaterialet fra mægler, vil det være let at konstatere at skaden var til stede allerede på det tidspunkt hvor ejendommen blev udbudt. Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Det er korrekt, at der ikke var søgt udbedring af skaden, da jeres konsulent tidligere havde anført at der jo bare ske lidt udfyldning af en alm. revne - og det jo ikke var en væsentlig udbedring, med udbedring af revne der var på en sådan bygning af den alder.

...

Men må konstatere at der i perioden fra 1980 og frem har været adskillige tørkeperioder – jf. dog at skaden jo var tilstede allerede ved udbud af ejendommen (jf. ovenfor).

Jeg kan dog ikke se at jeres vurdering er underbygget af faktiske undersøgelser på ejendommen.

Jeg tænker at man nu kunne betragte jorden opfugtet igen, dette har ikke ændret forholdene, der er stadig betydelige synlige forhold.

Med hensyn til det sidste argument(afsnit) er dette selvfølgelig ikke holdbart og virker helt fjernt i forhold til de faktiske forhold, med betydelig revnedannelse m.v. som er dokumenteret i materialet og besigtet af jeres konsulent, samt manglende kontakt mellem hus og fundament."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

Nævnet udtaler:

Sommerhusbygningen er opført i 1980, og klageren overtog ejendommen den 1/7 2019. Han anmeldte den 10/1 2021, at der er revner i sokkel, og at træterrassen har sat sig. Selskabet besigtigede ejendommen den 14/1 2021. Den 26/7 2023 anmeldte klageren, at skaden var blevet tydeligt forværret. Selskabet foretog en ny besigtigelse den 21/9 2023 og afviste den 15/11 2023 at yde dækning. Selskabet har anført, at der er indtrådt forældelse, og at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade. Klageren ønsker udbedring af skaden efter en vurdering af en uvildig sagkyndig.

Klageren har anført, at han i november 2020 opdagede revner flere steder i soklen og øvrige bekymrende forhold ved huset i relation til sætninger. Under selskabets besigtigelse den 14/1 2021 tilkendegav konsulenten, at det var forventelige sætningsrevner, der bare skulle fyldes ud, og at dækning ikke kunne forventes. Der var tale om en mundtlig dialog og ikke en afgørelse, og klageren hørte ikke fra selskabet efterfølgende. Klageren har anført, at han først efter anden anmeldelse i juli 2023 har fået en afgørelse fra selskabet, hvorfor der ikke er indtrådt forældelse. Klageren har anført, at sokkelrevnerne var til stede på overtagelsestidspunktet og kan ses på materialet fra ejendomshandlen. Der var ved overtagelsen en latent risiko for yderligere skadeudvikling og langsigtede konsekvenser. Klageren har anført, at skaderne har væsentlig betydning for ejendommens værdi, idet revnerne viser, at huset er skævt, hvilket også ses indenfor. Klageren har fremlagt fotonotater i forbindelse med skadeanmeldelserne.

Selskabet har anført, at klageren ifølge skadeanmeldelsen af 10/1 2021 opdagede skadeforholdet den 1/7 2020, hvorfor der indtrådte forældelse den 1/7 2023, hvilket er før den nye anmeldelse.

delse af 26/7 2023. Selskabets besigtigelseskonsulent afviste skaden under besigtigelsen den 14/1 2021, hvilket fremgår af besigtigelsesnotatet. Da klageren anmeldte forholdet på ny den 26/7 2023, tilbød selskabet en besigtigelse for at afklare, om der var tale om samme forhold som tidligere anmeldt. Selskabet har anført, at skadebegrebet ikke er opfyldt. Der er tale om et tidstypisk udført sommerhus med simpel vægkonstruktion af træ og betonsokkel. Forholdene blev afvist af konsulenten i januar 2021, idet revnen i soklen kunne repareres med rundjern, hvilket ikke ville overstige forsikringens bagatelgrænse. Det er ikke unaturligt, at der opstår revner i soklen i et ældre sommerhus, eller at revner udvikler sig, når de ikke repareres. Det er ikke påvist, at revnerne skyldes fejl ved sommerhusets konstruktioner, der har stået siden 1980.

Det fremgår af skadeanmeldelse af 10/1 2021: "Hvornår blev skaden opdaget ... Onsdag, 1 juli 2020 ... I forbindelse med at vi flyttede rundt på møbler der stod på terrasse ... Hvori består skaden (hvad er skadesramt): Sætninger på ejendommen m.v." Det fremgår af klagerens foto-notat, at "det er tydeligt at det er sunket i højre hjørne ved terrassen ... Sætning målt ved terrasse vendt mod havet. ... Sætning i gårde ved indgangsparti ... Anden terrasse det kan ses at terrassen er sunket i hjørnet ... Billeder fra entre der kan signalere at der sker forrykninger i konstruktionen ... Billede fra køkkenloft hvor der ses at 'kantliste' har forskudt sig betydeligt ... Stue svært at vise men væggen buer indad."

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 15/1 2021: "Forhold 1: Kunden anviser sokkel (lecablokke), her kan der registreres at sokkel er revnet. ... Forhold 2: Kunden anviser træterrasse, her kan der visuelt ses at hjørnet på terrassen har sat sig. ... UDBEDRING: Vurderes ikke relevant. ... Forhold 1: På baggrund af ovenstående beskrivelse er anmeldte forhold afvist med henvisning til pkt. 3.5, samt udbedringsmetoden ikke vil overstige bagatelgrænsen, fræse rundjern ind i lecablokken, pudse sokkel efterfølgende. Forsikringstager har accepteret dette. Forhold 2: På baggrund af ovenstående beskrivelse er anmeldte forhold afvist, Pkt. 2.2, terrassen er ikke en del af bygningen. Forsikringstager har accepteret dette."

Det fremgår af skadeanmeldelse af 26/7 2023: "Hvornår blev skaden opdaget? ... 15/11/2020 ... Første gang blev skaden fotograferet d. 15-11-2020 og i forlængelse heraf anmeldt. ... Der er

tage billeder i dag d.d. 23-07-2023, hvoraf der tydeligt ses forværringer i skaden. ... Sætning, bygningen syntes at synke hvilet afspejles i en række forhold". Det fremgår af klagerens fotonotat, at "det er tydeligt at det er sunket i højre hjørne ved terrassen. Stolpe i midten falder til venstre og hele højre side af huset falder ned mod højre. Læg ikke mindst mærke til overkant af vinduesparti ... Der ses betydelig forværring i forhold til tidligere. Sprækken er nu over 1 cm bredere. ... Sætning i gården ved indgangsparti. 2023-07-23, der ses bl.a. forandringer i sætningen. Fundamentet har forskudt sig nogle mm dog svært at illustrere ved foto. ... Anden terrasse det kan ses at terrassen er sunket i hjørnet. ... Billeder fra entre der signalerer at der sker forrykninger i konstruktionen. ... Der ses også nu effekter heraf i loftet. ... I køkkenet er det også virkelig tydeligt at der er sket en yderligere forskydning."

Det fremgår af selskabets mail af 14/8 2023, at "Indledningsvist skal jeg beklage, at du ikke har modtaget svar på din anmeldelse tilbage i 2021. Som jeg læser det, så har vores konsulent været ude og besigtige din ejendom og har ved besigtigelsen oplyst, at vi ikke dækker for udbedringen, og som jeg forstår på konsulenten, så var du indforstået med dette. Det betyder dog ikke, at du ikke skal have en formel afgørelse, og jeg beklager derfor, at du aldrig har fået det."

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 2/10 2023: "Sætningsrevner i fundament. Forholdet er tidligere besigtiget i januar 2021 på sag 2, men forholdet har udviklet sig yderligere. ... Årsag tilskrives jordbundsforhold med moræneler. ... Moræneler er følsomt for udtørring, da det kan få jorden til at sætte sig, hvorved sætningsskader på bygninger kan opstå. ... Ved tidligere besigtigelse blev forholdet afvist, da udbedring ikke ville overstige selvrisiko. Den foreslåede reparation, der kunne udføres ved at fræse rundjern ind i lecablokken, og efterfølgende pudning er ikke foretaget. Revne i fundament ved den overdækkede terrasses ses med en svag forøgelse i bredde. Det observeres, at fundamentet fra denne revne og omkring hushjørnet ikke vægtbelastes, idet der er afstand mellemrum mellem fundament og facadevæg. Den yderligere sætning er sket selvom fundamentet er ubelastet, hvilket stemmer overens med at skadeårsag skyldes ændringer i de underliggende jordlag. Årsag til afstanden mellem fundament og sokkel opstår som følge af ændringer udført på husets bærende konstruktioner. I forhold til sidst er bærende stolpe under tagudhæng mod nordvest samt dennes punktfundament udskiftet. Mellem stolpe

og facadevægt var tidligere en vægkonstruktion med glaspartier, som ligeledes er fjernet. Ved udskiftning stolpe og dennes punktfundament er taghjørnet løftet betydeligt, og faldet på tagrem måles nu til 11 mm/m. Der foreligger ikke måling fra tidligere besigtigelse, men på fotos ses større fald tagremmen. Tagkonstruktion og facadevægge udgør en sammenbygget konstruktion, og ved ændringerne er facadevægge fulgt med op og fri af fundamentet. Husets fundament er fra opførelsen i 1980 og følger sædvanlig byggemetode. Der er følgeskader med manglende understøtning under facadevæg. Facadevæg holdes pt. oppe af tagkonstruktionen, der understøttes af 2 stk. bærende stolper på punktfundamenter. Forholdet var tilstede ved overtagelse, men det har udviklet sig yderligere siden. Der er ændret væsentlig på husets bærende konstruktion ved taghjørnet".

Forældelse

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, at er en skade anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at klagerens eventuelle krav på erstatning er forældet, før klageren den 31/10 2024 klagede til nævnet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ikke har bevist, at selskabet i forbindelse med besigtigelsen den 14/1 2021 har givet klageren meddelelse om, at selskabet afviser klagerens krav i anledning af skadeanmeldelsen den 10/1 2021. Den 1-årige forældelsesfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum – der løber fra selskabets meddelelse om afvisning – kan derfor først regnes fra selskabets brev af 15/11 2023, hvor selskabet bevisligt/skriftligt har afvist den anmeldte skade.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at besigtigelsesnotatet af 15/1 2021 ikke i sig selv giver fornøden sikkerhed for, at selskabet har givet klageren meddelelse om, at hans skadeanmeldelse er afvist. Nævnet bemærker, at klageren har anført, at der alene var tale om drøftelser mellem ham og besigtigelseskonsulenten, og at han ikke opfattede besigtigelseskonsulen-

tens udmeldinger som en endelig afvisning. Selskabet fulgte ikke skriftligt op på besigtigelsen over for klageren. Selskabets mail af 14/8 2023 – hvor selskabet beklager, at klageren i 2021 ikke modtog svar på sin anmeldelse – underbygger, at det var meningen, at selskabet skulle sende en afgørelse på skrift efter besigtigelsen den 14/1 2021.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren klagede til nævnet den 31/10 2024 og således mindre end 1 år efter selskabets afgørelsesbrev af 15/11 2023.

Skadebegrebet

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte skadeforhold udgjorde en dækningsberettigende skade, da forholdet blev konstateret og herefter anmeldt til selskabet i 2020-2021.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets konsulent i januar 2021 vurderede, at sokkelrevner kunne udbedres ved at indfræse rundjern og pudse op for et beløb, der ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en sommerhusbygning fra 1980, der er opført tidstypisk med simple konstruktioner. På den baggrund er det ikke godtgjort, at der på overtagestidspunktet var fysiske forhold ved bygningen – herunder skævheder og/eller sætninger af konstruktionerne – der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller som udgør nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker, at det fremgår af besigtigelsesnotatet af 2/10 2023, at klageren har foretaget væsentlige ændringer i husets bærende konstruktioner.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

102513

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand