

Ankenævnet for Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102725:

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 udvidet dækning. I klageskema af 5/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har i forbindelse med udskiftning af stuedør observeret en sætningsskade i min husmur. Dansk Boligsikring har afvist under henvisning til:

- 1) Jeg kan selv have foranlediget sætningsskade ved udskiftning
- 2) Jeg har boet i huset i 4 år og derfor skal jeg løfte bevisbyrden for at sætningsskaden er sket før indflytning
- 3) Huset er 90 års gammelt, hvorfor jeg ikke kan forvente dækning af skader
- 4) Jeg er ikke dækket af skjulte skader som fremkommer efter 4 år medmindre jeg har dokumenteret, at de skjulte skader var der før overtagelse

Jeg har klaget over afgørelsen til Dansk Boligforsikring under henvisning til forsikringsbetingelserne, forsikringens løbetid, samt det forhold at jeg som forbruger ikke kan forventes at skulle løfte omvendt bevisbyrde

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker dækning i forhold til min skade."

Selskabet har den 16/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører en revne ved en stuedør, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager allerede på anmeldelsestidspunktet havde igangsat udbedringen, samt at klager ikke har påvist, at revnen på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1934 beliggende ... den 21. oktober 2020. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 29. juli 2020.

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

Den 23. oktober 2024 og dermed 4 år efter overtagelsen anmeldte klager, at i forbindelse med udskiftning af en stuedør, havde klagers tømrer opdaget en sætningsskade ved siden af døren. Da der ifølge klagers tømrer var risiko for sammenstyrtning, havde klager bedt tømreren om at starte udbedringen.

Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C** og sammen med anmeldelsen vedlagde klager et tilbud fra sin murer fra den 23. oktober 2024 (klagers bilag) samt fotos (**bilag D**).

Efterfølgende afviste DBF dækning af det anmeldte forhold den 4. november 2024, hvorefter klager den 5. november 2024 fremsendte en indsigelse til DBF's interne kvalitets- og klageafdeling.

Afdelingen fastholdt herefter afgørelsen den 27. november 2024. Korrespondancen fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af revnen i væggen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 21. oktober 2020 var forhold ved den anmeldte væg, 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 parcelhus opført i 1934. Ejendommen er opført med sadeltag og ydervægge af teglsten med hulmur. Indervægge er udført af murværk.

DBF's besigtigelseskonsulent har ikke besigtiget det anmeldte forhold, da klager allerede havde igangsat og udbedret skaden på tidspunktet for anmeldelsen til DBF.

Klager oplyser, at pga. at klagers tømrer vurderede, at der var sammenstyrtningsfare, har klager valgt at igangsætte udbedringen forud for anmeldelsen af forholdet til DBF. Klager gør i den forbindelse gældende, at når tømreren mener, at der er sammenstyrtningsfare, bør skaden være dækket af forsikringen.

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 10:

Der bør ikke foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse.

Da klager allerede på anmeldelsestidspunktet havde igangsat udbedringen af revnen, har DBF's besigtigelseskonsulent ikke haft mulighed for at besigtige det anmeldte forhold. Konsulenten har derfor ikke haft mulighed for at vurdere, om revnen har været til stede på overtagelsestidspunktet, samt om revnen på dette tidspunkt havde betydning for bæreevnen af væggen.

Da revnen allerede var udbedret på tidspunktet for anmeldelsen af skaden til DBF, finder DBF allerede af den grund, at klager ikke har påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade.

Dertil har klager ikke forud for fjernelse af døren inkl. dørkarm/gerigter anmeldt synlige revner i væggen eller andre skader eks. i form af nedbøjning af loftet/dør som ikke kan lukke, som kunne tyde på, at der på overtagelsestidspunktet har været en eksisterende sætningsrevne, eller at revnen før udskiftningen af dørhullet har haft nogen form for konstruktiv betydning.

Hertil er der heller ikke i tilstandsrapporten udarbejdet den 29. juli 2020 nævnt skader ved væggen, som kunne pege på, at der på overtagelsestidspunktet har været nærliggende risiko for skade, som følge af tilstanden af murstensvæggen.

Når der hverken i tilstandsrapporten eller før klager klagers fjernelse af dørhullet har været nogen former for tegn på svigt af bæreevnen af murstensvæggen, og når klager allerede på anmeldelsestidspunktet havde igangsat udbedringen, finder DBF ikke, at klager har dokumenteret, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 23/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I den forbindelse skal jeg uddybe, at forsikringens fremstilling til Ankenævnet ikke er i overensstemmelse med sagens faktiske forløb, som det også fremgår af min fremsendte dokumentation.

Forsikringen nævner nu, at afvisningen nu udelukkende skyldes, at jeg har igangsat reparation før anmeldelse af skade. Det er ikke korrekt. Jeg har efter anmeldelsen igangsat reparation, da min tømmer skønnede sammenstyrtningsfare. Dette informerede jeg også forsikringen om efter anmeldelsen.

Dernæst fremfører forsikringen, at jeg som forbruger, burde have observeret skjulte fejl og mangler ved overtagelsen og ikke i løbet af forsikringens 10 års løbetid. Det virker påfaldende, at dette skulle være grundlag for manglende dækning. Hvis skaderne var synlige ved overtagelse, ville de i sagens natur ikke være skjulte og yderligere noteret i tilstandsrapporten – og derfor ikke dækket af forsikringen.

Jeg har som privat forbruger den 20. oktober 2020 tegnet en ejerskifteforsikring udvidet 10 år på ejendommen, Police ... Argumentation for afvisning er, at jeg burde være bevidst, som husejer, om skjulte fejl og mangler ved bygningsovertagelsen eller umiddelbart herefter. Forsikringen beder ligeledes om omvendt bevisbyrde, idet jeg også skal bevise at en skjult skade ikke er opstået efter husovertagelse. Dette er netop grunden til, at jeg har tegnet en 10 års forsikring som omfatter skjulte fejl og mangler i forsikringens løbetid.

Ankenævnet for Forsikring

4.

102725

Det er korrekt, at jeg har igangsat udbedringen af skaden før forsikringens tilbagemelding, som jeg også har diskuteret telefonisk med deres skadebehandler. Min entreprenør var tydelig i forhold til, at skaden på murværket var så omfattende, at der var sammenstyrtningsfare, hvilket også fremgår af fremsendte billedokumentation. For at undgå yderligere byrde til forsikringen (ingeniørberegninger, udvidet afstivning af murværk osv.) satte jeg på entreprenørens opfordring gang i arbejdet, som ville minimere omkostningerne for forsikringen samt risikoen for yderligere skade på bygningen.

Jeg er ikke enig i afgørelsen og påpeger samtidig, at den seneste argumentation fra forsikringen ikke er i overensstemmelse med sagens faktuelle forhold samt forsikringsbetingelserne i forhold til forsikringens varighed.

Endelig virker det absurd, at boligens alder skal være årsag til manglende dækning. Dette har været Dansk Boligsikring bekendt på tegningstidspunktet."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 23/10 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg er ved at få skiftet min stuedør og i den forbindelse afmonterede min tømrer dørkarmen med henblik på etablering af ny. Efter karmen blev fjernet opdagede min tømrer en stor sætningsskade på højre side ind til stuen fra gangen. Den har gjort at muren er gået løs og kan vippes frem og tilbage med en finger. Iflg min tømrer skal muren fjernes og ny mur skal bygges op ligesom der sidder en stikkontakt på den, så elektriker skal genetablere stikkontakten. Min tømrer har givet tilbud på udbedring og da muren er så løs, at der er fare for at den styrter sammen, har jeg bedt dem starte udbedring. Det håber jeg er OK. Billedokumentation samt tilbud er vedhæftet."

Af faktura af 29/11 2024 fremgår bl.a.:

"vedr. sætning skade og løs mur
efter vi fjernet karmen opdaget vi en stor sætningsskade på højre side ind til stuen fra gangen af den har gjort at muren er gået løs så den skal fjernes og ny mur skal bygges op. der sidder en stikkontakt på den så elektriker skal også ind over den jeg sender en pris som du kan sende videre til din forsikring.

...

Ankenævnet for Forsikring

5.

102725

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Murerarbejde understøtning af dørhul nedtagning af alle løse sten mures op i forbandt ca 25 sten efter pudset væggen op igen	1,00	stk.	14.263,00	14.263,00
elektrikker demontering af stikkontakt indsætning af ny indmures dase montering af samme stik	1,00	stk.	2.846,00	2.846,00
Subtotal				17.109,00
Moms (25,00%)				4.277,25
Total DKK				21.386,25

"

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.

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

Nævnet har fået forelagt fotografier af sætningsskaden.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et parcelhus fra 1934. Klageren overtog ejendommen den 21/10 2020, anmeldte den 23/10 2024 en sætningsskade ved siden af en indvendig dør og fik herefter udbedret skaden. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist,

at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren ønsker dækning og har fremlagt faktura på 21.386,25 for udbedringen.

Klageren har anført, at han igangsatte udbedringen efter anmeldelsen, idet tømreren skønnede sammenstyrtningsfare. Klageren har anført, at "Dernæst fremfører forsikringen, at jeg som forbruger, burde have observeret skjulte fejl og mangler ved overtagelsen og ikke i løbet af forsikringens 10 års løbetid. Det virker påfaldende, at dette skulle være grundlag for manglende dækning. Hvis skaderne var synlige ved overtagelse, ville de i sagens natur ikke være skjulte og yderligere noteret i tilstandsrapporten – og derfor ikke dækket af forsikringen ... Forsikringen beder ligeledes om omvendt bevisbyrde, idet jeg også skal bevise at en skjult skade ikke er opstået efter husovertagelse. Dette er netop grunden til, at jeg har tegnet en 10 års forsikring som omfatter skjulte fejl og mangler i forsikringens løbetid." Selskabet har anført, at klageren udbedrede skaden, før selskabet nåede at besigtige ejendommen. Selskabet har ikke haft mulighed for at vurdere, om revnen har været til stede på overtagelsestidspunktet, og om revnen på dette tidspunkt havde betydning for bæreevnen af væggen. Selskabet har anført, at klageren ikke forud for fjernelse af døren inkl. dørkarm/gerigter har anmeldt synlige revner i væggen eller andre skader i form af nedbøjning af loftet/dør som ikke kan lukke, som kunne tyde på, at der på overtagelsestidspunktet har været en eksisterende sætningsrevne, eller at revnen før udskiftningen af dørhullet har haft nogen form for konstruktiv betydning. Det fremgår af skadesanmeldelse af 23/10 2024, at "Jeg er ved at få skiftet min stuedør og i den forbindelse afmonterede min tømrer dørkarmen med henblik på etablering af ny. Efter karmen blev fjernet opdaget min tømrer en stor sætningsskade på højre side ind til stuen fra gangen. Den har gjort at muren er gået løs og kan vippes frem og tilbage med en finger. Iflg min tømrer skal muren fjernes og ny mur skal bygges op ligesom der sidder en stikkontakt på den, så elektriker skal genetablere stikkontakten. Min tømrer har givet tilbud på udbedring og da muren er så løs, at der er fare for at den styrter sammen, har jeg bedt dem starte udbedring".

Det fremgår af faktura af 29/11 2024, at "efter vi fjernet karmen opdaget vi en stor sætnings-skade på højre side ind til stuen fra gangen af, den har gjort at muren er gået løs, så den skal

fjernes og ny mur skal bygges op. der sidder en stikkontakt på den så elektriker skal også ind over den".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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 klageren har sat sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at udbedre forholdet, inden selskabet havde mulighed for at besigtige ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved muren ved siden af døren, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder videre, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet 4 år efter overtagelsestidspunktet, og at skaden blev opdaget i forbindelse med, at dørkarmen blev afmonteret af klagerens håndværker.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102725

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102725

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck