

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 103590:

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. I klageskema af 14/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Vi har købt et sommerhus, hvor der er en skævhed på 13 cm fra nord til syd – svarende til ca. 1,3–1,5 cm pr. løbende meter, dette var ikke tydeligt ved købet af sommerhuset, da det var fyldt møbleret, og gulvet var stort set ikke frit. Ligeledes var det fra tidligere ejer forsøgt 'skjult' på den ydre beklædning af huset, så det kunne ikke ses tydeligt ved fremvisningerne.

Ligeledes var det heller ikke nævnt i tilstandsrapporten, at hele huset var skævt, hvorved det ikke var muligt for os, at opdage denne skade ved huset inden købet.

Skævheden i sommerhuset har en stor funktionsnedsættelse for brugen af sommerhuset.

Vi kan ikke sove der, gå der m.m. uden at opleve 'søsyge'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En form for kompensation, så vi i det mindste kan få rettet gulvene."

Selskabet har den 3/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører skævhed ved klagers sommerhus, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret aktive sætninger eller skader, og at gulvets skævhed er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 28. februar 2025. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 11. februar 2025.

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

Den 8. marts 2025 anmelder klager, at sommerhuset er sunket i den ene ende. Klager har selv målt niveauforskellen til 13 cm. i hele husets længde svarende til ca. 1,3-1,5 cm. per løbende meter. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 27. marts 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 11. april 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 14. maj 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en form for compensation, så klager kan få rettet gulvene op.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. februar 2025 var skævheder ved gulvene, 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 mindre sommerhus fra 1967 på 60 m², hvoraf stue/spisestue udgør det største rum. Salgsopstilling med plantegning fremlægges som bilag F.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten – som klager – at huset har sat sig ca. 13 cm. fra nordgavl til sydgavl. Der ses ingen skader som følge af skævheden, og konsulenten anslår, at skævheden er opstået jævnt siden husets opførelse. Der ses ingen tegn på, at huset fortsat sætter sig.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at gulvet er skævt i stue/spisestue. Klager gør gældende, at skævheden ikke kunne mærkes ved fremvisningerne, da huset var møbleret, og gulvet stort set ikke var frit.

Det ses på billederne i salgsopstillingen (bilag F), hvordan huset var møbleret. Det fremgår, at huset var normalt møbleret, og at gulvet i stuen var frit i det område, hvor klager på sine billeder har lagt en loddestok.

Det er klagers bevisbyrde, at der er skævheder ved gulvene, som nedsætter sommerhusets brugbarhed eller værdi nævneværdigt sammenlignet med andre tilsvarende sommerhuse fra 1967, og som går ud over, hvad klager må forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

DBF gør gældende, at klager med anmærkningen i tilstandsrapporten er advaret om, at gulvet i stue/spisestue, som udgør en stor del af huset, er skævt. Det kan være sværere at mærke skæv-

hederne i mindre rum – og omvendt vil skævheden heller ikke have samme betydning for brugbarheden, når der er tale om mindre (sove)rum.

Der foreligger ikke oplysninger om, at det ikke er muligt at møblere huset på sædvanlig vis. Klager oplyser tvært imod, at skævhederne ikke kunne mærkes ved fremvisningerne, hvor sommerhuset var normalt møbleret, og at de først konstaterede skævhederne, da huset var tømt for møbler.

På den baggrund mener DBF, at klager ikke har påvist, at skævhederne ved husets gulve på overtagestidspunktet den 28. februar 2025 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der i øvrigt tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 3/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget selskabets svar på vores klage, og vi er fortsat uenige.

I tilstandsrapporten står der, at der er skævheder langs paneler og døre, ikke at hele huset er skævt. Ligeledes er skævheden på huset forsøgt 'skjult' udefra ved dækning med træ beklædning, hvorved det ikke var muligt at opdage ved fremvisning af huset.

Det går meget ud over brugen af sommerhuset, siden vi skrev klagen har vi forsøgt at gå i bad på badeværelset, men pga. det skæve gulv løber vandet forbi kloarristen og over i hjørnet bad ved toilettet, hvorfra det nærmest er umuligt at få vandet væk fra igen."

Selskabet har i brev af 25/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger fra 3. juni 2025 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

Anmærkningen i tilstandsrapporten nævner områderne ved paneler og døre som eksempler på, hvor der ses skævheder. Det betyder ikke, at anmærkningen er afgrænset til disse områder.

Klager skriver, at de har forsøgt at gå i bad, men at vandet løber forbi kloakristen og over i hjørnet bag toilettet. Badeværelsets indretning fremgår af plantegningen i bilag F, og som bilag G fremlægges et billede af badeværelset fra besigtigelsen. Bruseren er placeret bag døren, og på billedet på salgsoptilling fremgår det, at der er opsat et stativ med bruseforhæng.

Der er tale om et lille rum på ca. 3 m² med gulvbelægning af klinker. Det lægges til grund, at vandet fra bruseren ledes til gulvafløbet under håndvasken. På billedet fra salgsoptillingen ses fald ned mod afløbet. Billedet kan være redigeret, men det samme fald ses på billedet fra DBF's besigtigelse.

Det er på baggrund af klagers video og billede svært at konkludere, at vandet ikke løber til afløbet. Det er imidlertid DBF's opfattelse, at det ikke er nødvendigt at foretage yderligere besigtigelse, da det ikke udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at man skal bruge en svaber efter, at man har været i bad.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

103590

Der er ikke oplyst om skader på badeværelset som følge af, at vandet eventuelt måtte lægge sig i hjørnet bag toilettet.

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

Ankenævnet for Forsikring

5.

103590

Klageren har i mail af 1/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er påvirket af, at man som almindelig køber ikke kan stole på en tilstandsrapporten/byggesagkyndig, for derefter ikke at få dækket skaderne ved ejerskifteforsikringen.

Hele sommerhuset er skævt, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten, det må vi lære at leve med. Men det at gå på de skæve gulve, vanskeliggør brugen af sommerhuset.

Vi har ikke yderligere bemærkninger udover disse, vi ser frem til en afgørelse, sagen kan behandles af nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police og betingelser, tilstandsrapport, skadeanmeldelse, besigtigelsesrapport, salgsoptilling og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten:

BEBOELSE (A) - Stueplan - Stue/Spisestue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Gulv er skævt bl.a. ved døråbninger og langs paneler.	-	-

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/3 2025:

"Konklusion

Hele huset har sat sig mod syd en jævn bevægelse i hele huset længde.

Huset er skævt ca. 13 cm fra nord gavl til syd gavl.

Der ses ikke skader på huset pga. denne skævhed og der er ikke tegn på at der er noget der har givet sig.

Huset er bygget helt tidstypisk og derfor kan jeg ikke se nogle skader på dette.

Jeg anslår skævheden er opstået roligt siden opførslen af huset.

Der er ved udskiftning af vinduer ikke fuldt hele skævheden og heller ikke helt i lod og vage men de virker.

Der er lavet overdækning og denne er i vage så den er monteret så det ser skævt ud på huset.

Huset kan bruges som normalt med de skævheder der er.

Dog vil runde ting enden i sydenden af huset pga. hældningen på huset.

Huset er opført i 1967 så det har virket en del år på nuværende tidspunkt."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 28/2 2025 et sommerhus fra 1967 og anmeldte den 8/3 2025, at huset er sunket i den ene ende, hvilket medfører, at gulve og vinduer hælder, og at vandet løber forbi risten i badeværelset og om bag toilettet, når man er i bad. Klageren har målt niveauforskellen til 13 cm fra nord til syd svarende til 1,3-1,5 cm pr. løbende meter. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker "en form for compensation, så vi i det mindste kan få rettet gulvene."

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader som følge af skævheden, og at gulvets skævhed for så vidt angår stue/spisestue er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at skæve gulve i de mindre rum ikke har samme betydning for brugbarheden, da der er tale om soveværelser. Selskabet har anført, at det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at man skal bruge en svaber efter, at man har været i bad, og at det ikke er dokumenteret, at det har medført en skade, at vandet samler sig i hjørnet.

Klageren har anført, at skævheden ikke var tydelig ved købet af sommerhuset, da det var fuldt møbleret, og gulvet var stort set ikke frit. Klageren har anført, at det ikke fremgik af tilstandsrapporten, at hele huset var skævt. Klageren har anført, at skævheden har en stor funktionsnedsættelse for brugen af sommerhuset, og at man hverken kan sove eller gå i huset uden at blive søsyg. Klageren har forsøgt at gå i bad, men på grund af det skæve gulv løber vandet forbi kloakristen og over i hjørnet bag ved toilettet, hvorfra det nærmest er umuligt at få vandet væk fra igen.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103590

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/3 2025, at "Hele huset har sat sig mod syd en jævn bevægelse i hele huset længde. Huset er skævt ca. 13 cm fra nord gavl til syd gavl. Der ses ikke skader på huset pga. denne skævhed og der er ikke tegn på at der er noget der har givet sig. Huset er bygget helt tidstypisk og derfor kan jeg ikke se nogle skader på dette. Jeg anslår skævheden er opstået roligt siden opførslen af huset. Der er ved udskiftning af vinduer ikke fuldt hele skævheden og heller ikke helt i lod og vage men de virker. Der er lavet overdækning og denne er i vage så den er monteret så det ser skævt ud på huset. Huset kan bruges som normalt med de skævheder der er. Dog vil runde ting enden i sydenden af huset pga. hældningen på huset. Huset er opført i 1967 så det har virket en del år på nuværende tidspunkt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at gulvene ved overtagelsen af ejendommen var skæve i et omfang, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når henses til oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor det fremgår af punkt 7 under "stue/spisestue" med karakteren "gråt hus", at "gulv er skævt bl.a. ved døråbninger og langs paneler". Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at de konstaterede skævheder har nedsat bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forholdet for så vidt angår badeværelsesgulvet har medført skade eller giver nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet bemærker, at der i bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer er oplistet eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende. Det fremgår blandt andet: "– manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv".

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

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103590

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

103590

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Jørgen Nymark Beck', is written over a light blue rectangular background.

Hans-Jørgen Nymark Beck