

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. januar 2026 blev i sag nr. 104074:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 3/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi ønsker Ankenævnets stillingtagen til hvad der er 'ret og rimeligt' ift. genhusning og omkostninger til dette.

Udbedring af skader på vores parcelhus gør at vi skal forlade huset i op til 8 uger mens byggearbejder pågår.

Er det 'ret og rimeligt' at vi får opsat 2 beboelsesmoduler i egen have på samlet ca. 67 m2 til 3 voksne og en hund (labrador), en enkelt vogn på ca. 45 m2 eller som forsikringen tilbyder en vogn på 22 m2.

Alene grundet forhold omkring den tilhørende økonomi for disse 3 løsninger. Vi forholder os til ret og rimeligt ift. plads og hvad vi kunne forvente hvis der var mulighed for at leje et sommerhus, et hus/rækkehus eller en lejlighed i nærheden hvilket der desværre ikke er.

Forsikringen forholder sig alene til økonomien da de oplyser, at de løsninger vi har indhentet priser på er meget dyrere end hvad de sædvanligvis betaler for genhusning, men det kan jo ikke være vores problem.

Se vedhæftede dokumenter for uddybning af sagsforløbet.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104074

Dokumentet 'Dok1' er en opsummering af sagens forløb fra 2021 til nu. Der er kun vedhæftet nogle af de nævnte dokumenter i opsummeringen da det har været et langt forløb med mange mails, men det kan eftersendes hvis det ønskes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Sagen er startet hos forsikringen tilbage i 2021 og har desværre udviklet sig i negativ retning så omfanget nu er større og dyrere og tager længere tid at udbedre. Havde forsikringen taget vores første henvendelse seriøst tilbage i 2021 havde omkostningerne til udbedring og genhusning været mindre end nu. Vi mener ikke det kan komme os til last at de har haft et skidt sagsforløb og sågar løjet over for os hvorfor vi ønsker at de betaler for ordentlige forhold til genhusning selv om det koster mere end de påstår de sædvanligvis betaler for dette.

Beløbsmæssigt er det omkring kr. 60-70.000,- der er uenighed omkring da det alene er genhusning vi ikke kan blive enige om.

Vi synes ikke det er rimeligt at vi skal acceptere at bo i op til 2 måneder på kun 22 m2 og beder derfor om Ankenævnets stilling til dette."

Selskabet har den 30/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører omfanget af DBF's dækning af genhusning, som klager ikke finder er tilstrækkelig. DBF har fastholdt, at klager må tåle genhusning i et beboelsesmodul, som er mindre end hvad klager kræver DBF skal dække.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 2017, beliggende ... den 17. oktober 2020. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 26. juni 2020.

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

Den 29. august 2024 anmeldte klager, at der var mange revner i ejendommen. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 25. september 2024 besigtigede DBF.

Den 15. oktober 2024 meddelte DBF dækning til det anmeldte forhold, og den 5. februar 2025 præciserede DBF dækningstilsagnet inkl. bl.a. dækningstilsagn for genhusning i en beboelsesvogn.

Efter yderligere korrespondance fremsendte klager den 5. marts 2025 tilbud på leje af både en beboelsesvogn samt en opholdsvogn mv.

Tilbuddet fremlægges som **bilag C** og korrespondancen som **bilag D**.

Den 17. marts 2025 oplyste DBF, at det fremsendte tilbud ikke kunne godkendes, hvorefter klager den 18. marts 2025 fremsendte en indsigelse over afgørelsen. DBF fastholdt den 27. marts 2025 afgørelsen og meddelte dækning til en container til opmagasinering (**bilag E**). Hjemmesiden, som DBF henviste i besvarelsen fra den 27. marts 2025, fremlægges som **bilag F**.

Klager fremsendte herefter den 30. marts 2025 en indsigelse over afgørelsen, hvor klager bl.a. gjorde gældende, at klager havde krav på både en beboelsesvogn samt en opholdsvogn.

DBF's skadeafdeling fastholdt den 9. april 2025 afvisningen, men forhøjede dog dækningstilsagnet vedr. klagers udgifter til en leje af en opbevaringscontainer (bilag G).

Afgørelsen påklages herefter den 4. april 2025 til DBF's interne klageafdeling, som efterfølgende over flere omgange fastholdt dækningsafslaget. Klager fremsendte sammen med korrespondancen bl.a. et lejetilbud fra mobilhouse fra den 8. maj 2025 (klagers bilag).

Korrespondancen fremlægges som **bilag H**.

Sagen påklagedes herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

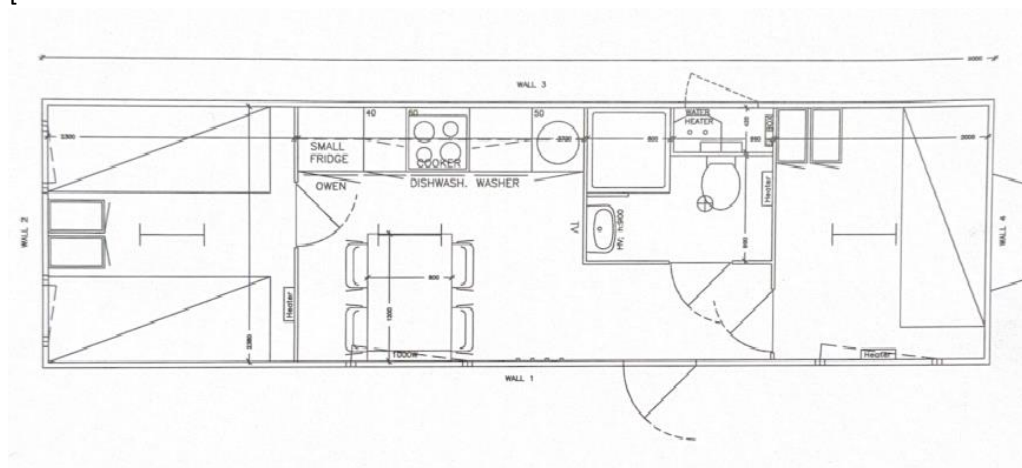
Klager kræver, at DBF skal dække genhusning i en større beboelsesvogn end DBF har dækket. DBF dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt, jf. vilkårene pkt. 3.6.3.

Der er tale om en ejendom opført i 2017. Ejendommen er opført med sadeltag og tagkonstruktionen er udført i gitterspær.

DBF har i forbindelse med dækningstilsagn den 15. oktober 2024 og i den efterfølgende korrespondance dækket genhusning i to måneder i en enkelt beboelsesvogn og har indhentet et tilbud den 12. juni 2025, som DBF har meddelt dækning til (**bilag I**). En skitse over beboelsesvognen fremlægges som **bilag J**.

Som det fremgår af skitsen, er størrelsen på 2.48 x 8.9 meter og dermed 22 m².

[



]

Jf. korrespondance mellem DBF og tilbudsgiveren (bilag I), indeholder tilbuddet på 35.757,50 kroner tilslutning til el og VVS samt levering og afhentning af beboelsesvognen.

DBF har, på trods af at prisen på lejen af beboelsesvognen koster 35.737,50 kroner, meddelt dækning til 40.000 kroner, idet klager ønsker en anden og dyrere løsning end den tilbudte erstatning.

Det eneste forbehold for tilbudsgiveren er, at der skal være mulighed for tilslutning af beboelsesvognen til 400v, og der skal også være mulighed for, at spildevand kan afledes til en afløbsbrønd. Hertil tages der forbehold for evt. ekstrarengøring.

Såfremt det viser sig, at ovennævnte forbehold medvirker til en merudgift ud over 40.000 kroner, dækker DBF omkostningerne forbundet hermed.

Hertil har DBF den 9. april 2025 dækket omkostninger til leje af en opbevaringscontainer inkl. levering og afhentning til i alt 10.019,38 kroner, på baggrund af et indhentet tilbud fra den 4. marts 2025 af klager (bilag D).

Klager gør gældende, at størrelsen af beboelsesvognen ikke er beregnet til 3 personer og en hund og har samlet indhentet tilbud på 109.898,91 kroner for 2 måneders genhusning inkl. udgifter til opbevaringscontaineren på 10.898,91 kroner.

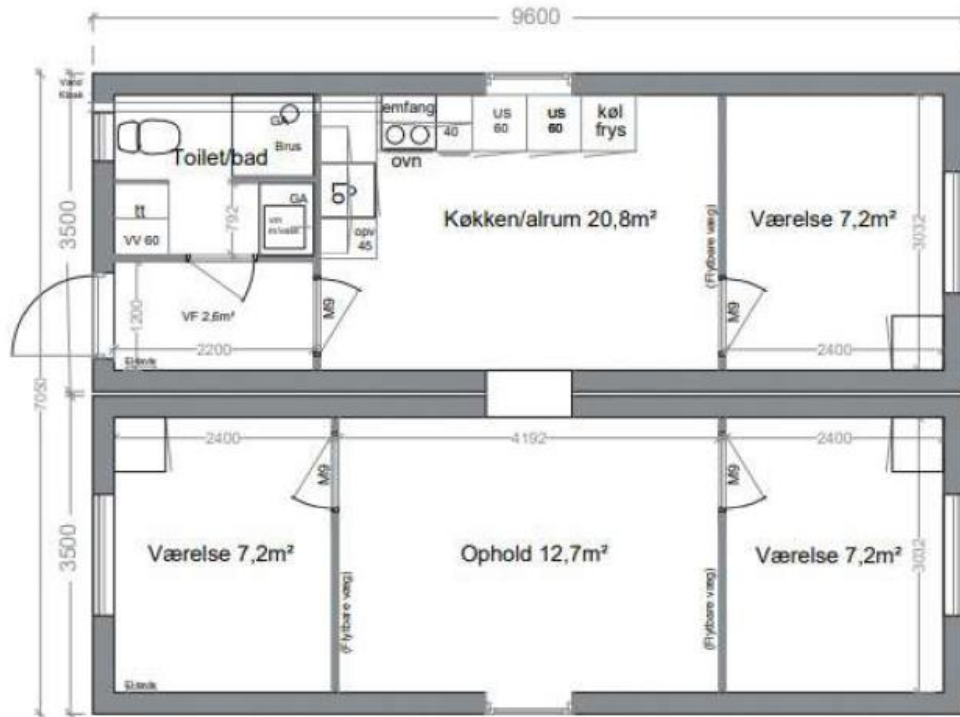
Klager kræver i den forbindelse, at DBF ud over at dække en beboelsesvogn også skal dække en opholdspavillon inkl. en sammenbygning af de to vogne mv.

En skitse af beboelsesmodulerne med en størrelse på samlet ca. 60 m², som klager ønsker DBF skal dække udgifterne til, fremlægges som **bilag K**.

Ankenævnet for Forsikring

5.

104074



[
]

DBF finder samlet, at klager må kunne tåle at blive genhuset i en beboelsesvogn på ca. 22 m², når vognen er egnet til 4 personer og husstanden hos klager alene består af 3 personer og en hund.

DBF finder derfor ikke, at rimelige genhusningsudgifter både omfatter en beboelsesvogn og en opholdsvogn, som klager kræver DBF skal dække, jf. vilkårenes pkt. 3.6.3.

Hertil vil det formentlig i weekender og aftener, hvor håndværkerne ikke arbejder på adressen, være muligt at benytte husets opholdsrum, køkken og badeværelse, når skadeudbedringen primært består i forstærkning af tagkonstruktionen, hvilket også taler for, at klager må tåle at blive genhuset i en mindre beboelsesvogn, end klager ønsker, at DBF skal dække.

Samlet fastholder DBF, at DBF ikke kan tilbyde yderligere dækning af genhusningsudgifter end DBF allerede har meddelt dækning til.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 26/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi føler desværre at Dansk Boligforsikring trækker tiden og ikke tager tingene alvorligt.

Det er det samme billede vi har set undervejs i vores sag så vi er ikke overraskede over deres ageren.

Vi henstiller til at de ikke får yderligere svarfrist ud over de 10 dage de nu har fået da sagen 'kun' drejer sig om uenighed om genhusning og ikke om de dækker vores skader eller ej.

Således at sagen kan behandles og vi kan få en afklaring/afgørelse og få udbedret skaderne på vores hus i løbet af foråret/forsommeren 2026."

Klageren har i brev af 14/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af Hr. Advokat ... svar på vores klage over DBF af 30. september 2025 er det korrekt, at sagen alene handler om dækning i forbindelse med genhusning, som den står lige nu. Og hvad der i den forbindelse vurderes som rimelige og nødvendige forhold for 3 voksne og en ældre hund, når der ikke er mulighed for genhusning i et sommerhus eller en lejlighed i nærheden.

Afhængig af hvornår sagen afgøres, kan der også komme et spørgsmål omkring dækning af de øvrige forhold, da vi ikke kan forvente, at priserne fra håndværkerne kan forblive de samme i 2026, som da de blev afgivet tidligere på året, når byggearbejderne endnu ikke er startet. Men det må vi tage til den tid.

Må vi endnu engang minde alle om, at sagen startede i 2021 og ikke først i 2024, som advokaten skriver i sit svar. Vi ved ikke hvilke oplysninger, han har fået fra DBF, men han er i hvert fald ikke blevet oplyst om vores første henvendelse til DBF i sagen eller ønsker ikke at bringe det forhold på banen, da det jo ikke er til DBF's fordel i hele sagen.

Det håber vi, at DBF kan og vil bekræfte, da det har en afgørende betydning for hele sagen. For hvis vores henvendelse allerede dengang var blevet taget seriøst, havde vi ikke stået, hvor vi står i dag og sagen var for længst afsluttet og med en del færre omkostninger end i dag til både byggearbejder, mm. og omkostninger til genhusning. På det tidspunkt var der kun en væg i huset der var revnet, så havde man fra DBF's side af ageret professionelt og proaktivt havde vi mulighed for at stoppe skaderne i tide og dermed minimere omkostningerne til udbedring og genhusning – som måske helt kunne være undgået dengang.?

Vi er, som tidligere nævnt, meget triste over dette forløb tilbage i 2021, og at vi tillige blev spist af med løgne fra DBF både omkring typen af revne i den første væg og at DBF havde henvendt sig til ingeniøren, der havde lavet beregningerne på huset, da det blev bygget, for at han kunne bekræfte dette og bakke dem op i deres afvisning af vores henvendelse. Men ingeniøren har aldrig hørt fra DBF dengang og DBF kan ikke fremlægge dokumentation på, at de har talt med ham tilbage i 2021.

Så løgn med løgn på desværre.

Det synes vi, er meget afgørende i sagen og en væsentlig grund til, at vi nu klager over DBF.

Vi har 'tilbudt' DBF at de, per kulance for deres løgne i 2021, kunne betale for ordentlige genhusningsforhold på vores egen matrikel, når der nu ikke er et sommerhus eller en lejlighed i nærheden, vi kan benytte, mens bygningsarbejderne pågår. Men det har de ikke ønsket at imødekomme og vi vil ikke acceptere at skulle klemmes ind på godt 20 m² i op til 2 måneder, fordi DBF alene har fokus på økonomi og ikke de menneskelige forhold for hverken os eller vores gamle labrador.

I det samlede regnskab er det trods alt kun småpenge, der er tale om i differencen mellem det, vi finder rimeligt og nødvendigt i så lang en genhusningsperiode ift. det DBF vil betale, som alene er baseret på 'erfaringstal' for, hvad man normalt betaler i lignende sager og ikke den aktuelle sag.

I svaret fra advokaten kan vi jo igen konstatere, at hverken han eller DBF er klar over, at vi ikke kan bruge vores hus, mens byggearbejderne pågår.

Fra det øjeblik arbejderne starter, vil der være støv overalt i huset, da der skal arbejdes både på loftet og inde i huset på væggene i de fleste rum. Så det vil være direkte sundhedsskadeligt at opholde sig i huset eller færdes i det, medmindre der blev grundigt rent hver dag, når håndværkerne gik hjem. Og da det ikke er en del af planen, vil det ikke være en mulighed der er aktuel.

Det er også derfor der ligger en aftale om en tom 20" container der opstilles i haven til opbevaring af møbler, tøj, mm.

Vi bad i forløbet om en ekstra grundig rengøring efter endt byggearbejde, da en håndværkerrengøring ikke vil være tilstrækkeligt.

Hvilket DBF også har bevilliget, da de også kunne forstå, at det var nødvendigt.

I fremsendte bilag J fra DBF er en skitse/plantegning af en ca. 22 m2 brutto såkaldt 'XL beboelsesvogn', som påstås at skulle være til 4 personer.

Der fremgår umiddelbar kun 3 senge/sovepladser i de 2 værelser og hvor havde DBF forestillet sig, at vi skulle 'opholde' os, når vi ikke skulle sove.?

I køkkenet på omkring 5 m2? 3 voksne og en stor hund?

Vi finder det under ingen omstændigheder rimeligt at skulle presses sammen på så få m2 i et par måneder, når alternativet havde været en lejlighed eller et sommerhus, bare fordi DBF alene fokuserer på de økonomiske forhold.

Må vi igen minde alle om, at var sagen håndteret anderledes for DBF tilbage i 2021 havde udgifter til både byggearbejder og genhusning været en del mindre, så det skal ikke komme os til skade nu.

Vi har efter ønske fra DBF fremsendt tilbud fra [firma 1] på 2 beboelsesvogne, som nedenstående udklip, med tilhørende økonomi på ca. kr. 100.000,- inkl. moms, der kan opstilles i vores have og opfylde de helt basale krav om at skulle bo og leve i godt 2 måneder her, hvor der både er sovepladser, ophold, køkken og toilet/bad og plads til 3 voksne og vores hund. Selve lejeudgifter til disse 2 vogne er den mindste del af de samlede udgifter. Det er transport, opstilling og tilslutning af el, vand og afløb samt demontering og bortkørsel der udgør den største del. Det kan ikke sammenlignes med helt almindelige lejeudgifter til et sommerhus eller en lejlighed hvilket DBF også har haft lidt svært ved at forstå undervejs i processen. Man kan ikke sammenligne æbler og pærer.

DBF har oplyst, at de ikke kan finde noget midlertidigt i nærheden, vi kunne bruge som alternativ i perioden, hvorfor vi fastholder vores krav om, at DBF skal betale yderligere kr. 60.000,- for denne løsning ud over de kr. 40.000,- de allerede har tilbudt for en løsning på genhusning. Det finder vi er rimelige og nødvendige forhold for os og tager udgangspunkt i os som mennesker og ikke alene i økonomi. DBF oplyser jo selv, at de dækker genhusning i op til 12 måneder. Her er jo trods alt kun tale om ca. 2 måneder.

Ankenævnet for Forsikring

8.

104074

Vi ser frem til en afgørelse i denne sag så vi kan komme i gang med byggearbejderne i foråret 2026, når vejret igen tillader det. For os er det blevet lidt en principalsag ikke at skulle acceptere kummerlige forhold fordi vores sag rent økonomisk overstiger det vi i sin tid betalte for forsikringen. Og at DBF kunne have håndteret sagen anderledes i 2021 og ikke løjet over for os."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens "dok1" over hændelsesforløbet og tilbud af 4/3 2025 fra [firma 1] fremlagt af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mail af 26/9 2025 fra selskabet til [firma 2] fremgår bl.a.:

"Du har tidligere fremsendt nedenstående tilbud til min kollega ... fra den 12. juni 2025 vedr. en verserende skadesag, som jeg behandler.

Som jeg forstår dit tilbud, bliver prisen for 2 måneders leje (61 dage) følgende:

Leje af vogn - 216 kroner pr. dag (61 dage): 13.176 kroner+ moms= 16.470 kroner

Engangsbeløb ved levering og afhentning: 15.430 kroner+ moms= 19.287,50 kroner
Samlet beløb 35.757,50 kroner inkl. moms

Hertil kommer 650 kroner+ moms pr. time for ekstra rengøring.

Ankenævnet for Forsikring

9.

104074

Jeg har følgende spørgsmål til dig:

1) ... oplyser, at du har oplyst telefonisk, at ovennævnte beløb inkluderer tilslutning af WS/kloak samt EL (bi måler mv.). Kan du bekræfte, at dette er korrekt?

Der skal være 400v som vi kan kommet til og vand og afløbs brønd

2) Kan du sende en skitse af 'beboelsesvogn XL Special' inkl. oplysninger om samlede m2 (evt. en skitse fra oven, så det er muligt at se, hvor køkken, bad, værelser er placeret).

ca20m2

3) Hvor mange personer er beboelsesvognen beregnet til.

4 personer"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

...

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt."

Nævnet udtaler:

Klagen for nævnet omhandler genhusning i 2 måneder i forbindelse med en dækningsberettigende skade. Selskabet har tilbudt at dække genhusning i en enkelt beboelsesvogn på 22 kvm, og har indhentet tilbud på 35.737,50 kr. Selskabet har meddelt klageren, at selskabet vil dække op til 40.000 kr., såfremt klageren ønsker en anden og dyrere løsning. Selskabet har oplyst, at hvis klageren selv indhenter tilbud, så er der forbehold for, at der skal være mulighed for tilslutning af beboelsesvognen til 400V, at spildevand kan afledes til en afløbsbrønd og eventuel ekstrarengøring. Selskabet har oplyst, at såfremt disse forbehold medvirker til en merudgift ud over 40.000 kr., så dækker selskabet også disse omkostninger. Hertil har selskabet dækket omkostninger til leje af en opbevaringscontainer på 10.019,38 kr. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifter til genhusning og opbevaring i henhold til det fremlagte tilbud af 4/3 2025 på 109.858,91 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at det ikke er rimeligt, at 3 voksne og en stor hund skal presses sammen på så få kvadratmeter i et par måneder. I det fremlagte bilag med en plantegning af beboelsesvognen på 22 kvm. har klageren påpeget, at der kun fremgår 3 sengepladser, selvom vognen påstås at skulle være til 4 personer. Klageren har anført, at det fremlagte tilbud på 2 beboelsesvogne

Ankenævnet for Forsikring

10.

104074

til cirka 100.000 kr. inkl. moms opfylder de helt basale krav om at skulle bo og leve godt i 2 måneder, hvor der både er sovepladser, ophold, køkken og toilet/bad, og der er plads til 3 voksne og en hund. Klageren har anført, at det fremgår af svaret fra selskabet, at selskabet ikke er klar over, at huset ikke kan bruges, når byggearbejderne pågår. Klageren har anført, at der fra det øjeblik, hvor arbejdet påbegyndes, vil være støv overalt i huset, da der skal arbejdes både på loftet og ind i huset på væggene i de fleste rum. Det vil derfor være direkte sundhedsskadeligt at opholde sig i eller færdes i huset, medmindre der bliver gjort grundigt rent hver dag, når håndværkerne går hjem. Klageren har påpeget, at det også er derfor, at der ligger en aftale om en tom 20" container, der opstilles i haven til opbevaring af møbler og tøj mv. Klageren har anført, at hvis sagen var blevet håndteret anderledes af selskabet tilbage i 2021, så havde udgifter til byggearbejder og genhusning været en del mindre.

Selskabet har afvist at dække yderligere genhusningsudgifter end dem, som selskabet har anerkendt at dække. Selskabet har anført, at klageren må kunne tåle at blive genhuset i en beboelsesvogn på cirka 22 kvm., når vognen er egnet til 4 personer, og husstanden hos klageren består af 3 personer og en hund. Rimelige genhusningsudgifter omfatter ikke både en beboelsesvogn og en opholdsvogn, hvorfor selskabet kan imødekomme klageren. Selskabet har anført, at det i weekender og aftener formentligt vil være muligt at benytte husets opholdsrum, køkken og badeværelse, da skadesudbedringen primært består i forstærkning af tagkonstruktionen, og at dette også taler for, at klageren må tåle at blive genhuset i en mindre beboelsesvogn, end klageren ønsker.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at selskabets erstatningsopgørelse er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at genhusningsbehovet strækker sig over ca. 2 måneder, at der er tale om 3 voksne personer og en ældre hund, der skal genhuses, og at det er ganske usikkert om og i givet fald i hvilket omfang, klagerens ejen-

Ankenævnet for Forsikring

11.

104074

dom kan anvendes i genhusningsperioden. Nævnet bemærker, at der ikke er oplysninger om de 3 voksne personers indbyrdes relationer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at selskabets tilbud om genhusning i 2 måneder i en beboelsesvogn på 22 kvm. ikke udgør en rimelig genhusningsløsning for en husstand som klagerens. Nævnet finder heroverfor, at det tilbud, som klageren har fremlagt, hvad angår boligens størrelse og indretning svarer til, hvad klageren rimeligvis kan forlange, når der når tages hensyn til klagerens husstands behov. Nævnet finder dog at prisen på 109.858,91 kr. inkl. moms. forekommer at være væsentligt højere end markedsprisen for en bolig med tilsvarende faciliteter, når der henses til genhusningsperiodens længde på 2 måneder.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal dække omkostninger svarende til en genhusningsløsning af rimelig kvalitet med mindst tre soveværelser, et opholdsrum, et køkken og bad, ligesom boligen skal være beliggende i rimelig afstand fra klagerens nuværende bolig og med mulighed for, at klagerens hund kan bo der. Nævnet har ikke grundlag for at fastsætte en beløbsramme.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at klageren er berettiget til at få dækket omkostninger svarende til en genhusningsløsning af rimelig kvalitet med mindst tre soveværelser, et opholdsrum, køkken og bad, ligesom boligen skal være beliggende i rimelig afstand fra klagerens nuværende bolig og med mulighed for, at klagerens hund kan bo der. En evt. kon-
tanterstatning skal tillægges renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

104074

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck