

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. april 2026 blev i sag nr. 104371:

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 15/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Isoleret udhus sammenbygget med carport konstateret sunket i den ene ende, hvilket var sket forud for overtagelsesdatoen, jfr. foto af terrasse på købsaftale. Udhusets gulv er så skråt, at skabslåger åbner sig og at ting nemt glider ned fra hylder. Dette betyder, at ejerskifteforsikringen, jfr. betingelserne, skal dække udgifterne for udbedring af skaden. Se vedhæftede korrespondance og bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at Dansk Boligforsikring afholder udgifterne til udbedring af skaden, dvs. opretning af udhuset."

Selskabet har den 6/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skævheder ved et udhus, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet hverken udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling:

Klager overtog sommerhuset, som er opført i 1989, den 1. oktober 2021. Sommerhuset er beliggende I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 9. juli 2021.

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

Den 3. oktober 2024, og dermed over 3 år efter overtagelsen, anmeldte klager, at den yderste ende af carporten, hvor udhuset/skuret ligger, er sunket.

Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C og fotos vedlagt anmeldelsen som bilag D.

Herefter fremsendte klager den 28. oktober 2024 sin tømrers vurdering af det anmeldte forhold (bilag E).

Den 28. november 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag F.

Den 30. december 2024 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 22. februar 2025 fremsendte en indsigelse. Skadeafdelingen fastholdt den 4. marts 2025 afgørelsen (bilag G).

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 15. august 2025 fastholdt dækningsafslaget. 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 opretning af udhuset/skuret.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved udhuset, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus opført i 1989, som er opført med sadeltag. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær/saksepær. Facaderne er beklædt med træ.

Ved siden af sommerhuset er der, jf. byggesagsarkivet i 1994, opført en carport. For enden af carporten er der etableret et udhus/skur på ca. 2 x 4 meter, som sagen drejer sig om.

Udhuset/skuret er ikke godkendt til beboelse.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der ses skævheder på udhuset (bilag F).

Konsulenten har indvendigt opmålt 4 cm fald over ca. 2 meter på gulvet ved østgavlen og 6 cm over ca. 4 meter ved indgangspartiet og har ikke konstateret nogen egentlige skader.

Konsulenten vurderer, at årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives sætninger i det geologiske underlag under de anvendte sokkelsten pga. stigende nedbørsmængder, der opfugter og påvirker det geologiske underlags bæreevne.

Klager har fremlagt en udtalelse fra sin tømrer (bilag E). Tømreren har ligesom DBF's besigtigelseskonsulent også konstateret skævheder ved selve udhuset og har heller ikke konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold.

Ankenævnet for Forsikring

3.

104371

Klager har alene fremsendt fotos af et enkelt beskadiget bræt (klagers bilag) udvendigt på udhuset. DBF's konsulenten oplyser, at prisen på udbedringen koster under 5.000 kroner at udbedre, da det blot kan skæres til. DBF skal bemærke, at forhold på under 5.000 kroner ikke er omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes, jf. vilkårenes pkt. 3.4.

Klager gør gældende, at udhuset allerede havde sat sig på overtagelsestidspunktet, hvilket fremgår af salgsopstillingen, som er fremlagt af klager sammen med købsaftalen.

Der er enighed om parterne imellem, at der på i købsaftalen/salgsopstillingen kan ses en nedbøjning på tagrenden på side 25.

Uanset denne omstændighed, vurderer klagers [tømrer] (bilag E), at årsagen til at udhuset har sat sig skyldes placering af sivedræn under udhuset kombineret med opblødt undergrund, hvilket DBF's besigtigelseskonsulent er enig i.

At grunden er blevet blødt op, som følge af de større nedbørsmængder de senere år, og at skævheden, som den forefandtes på overtagelsestidspunktet, formentlig af den grund er blevet forværret siden overtagelsen, og når sivedrænet under udhuset ligesom nedbørsmængderne ikke vedrører forhold ved selve bygningen, er årsagen til udhuset har sat sig ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 2 samt 3.5.

Når DBF i øvrigt finder, at udhuset/skuret på trods af skævhederne kan benyttes efter sit formål i form som et skur til opbevaring af sommerhusets haveredskaber, haveborde mv., og når udhuset heller ikke er godkendt til beboelse, gør DBF på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved udhuset/skuret til sommerhuset, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 20/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S medgiver, at skaden eksisterede ved overtagelse af ejendommen, hvilket ses på fotos i salgsopstillingen. Da skaden ikke er nævnt i Tilstandsrapporten, må den således være dækningsberettiget, jfr. Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Udhuset er velisoleret og brugbart til tør opbevaring af såvel værktøj som diverse indbo i skab og på reoler, f.eks. tøj og ting, der ikke er plads til inde i huset. Udhusets skab og reoler hælder så meget, at opbevarede ting på hyl-der nemt falder/glider ned på gulvet. Dette er en væsentlig begrænsning i vores brug af udhuset."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police og forsikringsbetingelser, tilstandsrapport, skadeanmeldelse, fotos, udtalelse fra klagers tømrer, besigtigelsesnotat samt korrespondance mellem parterne. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 3/10 2024:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

01/09/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Vi købte boligen i august 2021 og overtog den d. 1.10.2021.

Planen var at flytte ind i boligen efteråret 2021. Imidlertid blev der på grunden til vores daværende bolig på ... , som vi havde sat til salg september 2021, konstateret en ganske voldsom olieforurening. Det var i perioden november 2021 – april 2022 ganske uvist, hvor omfattende olieforureningen under huset var og dermed, om vi ville gå fallit, incl. nødt til at sælge [den forsikrede ejendom]. [Anden bolig] fik vi endelig solgt pr. 5. august 2023, hvorefter vi flytter ind på [den forsikrede ejendom]. I forbindelse med indflytningen blev vi opmærksomme på, at gulvet i carportens udhus hælder.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

I den ene ende af carporten er et udhus. Udhuset er sunket i den ene side ud mod haven, så bunden af udhusgavlen ligger lidt lavere end bunden af væggen mellem carport og udhus. Såvel udhusets nordside som dets sydside er ude af lod."

Det fremgår af udtalelse af 28/10 2024 fra tømrer indhentet af klageren:

"Carport (dobbelte bredde), med isoleret udhus i østlige ende ses voldsomt sunket for så vidt angår udhusdelen.

Udhusdelen er sunket ca. omkring 20 mm til 100 mm værste sted (ikke nivelleret ud ved besigtigelsen)

Udhusdelen er funderet på punkter og rottesikret med trådnet.

I udhusets sydøstlige hjørne ses beklædning og hjørneliste med 'knusning' mod kloakbrønd, denne belastning kan i værste fald knække opføringen af til tagnedløbet af.

Årsag til denne udtalte sætning kan med stor sandsynlighed henføres til opblødt undergrund.

Ved gennemgang af kommunens sagsarkiv ses dokumenter fra sommerhusets opførelse anno 1986, placering af septiktank med 2 stk. tilhørende 15 meter lange sivedræn.

Sivedræn placering er ikke målsat, men umiddelbart syntes carport og specielt udhus at være placeret oven på drænområdet.

Funderingen af udhusdelen er utilstrækkelig og skal ved opretning af udhuset sikres tilstrækkelig fast bund.

Udbedring:

Carport og udhus rømmes for indbo og oplag således vægt minimeres og fornøden arbejdsplads kan etableres.

Carport kontrolleres i vage og oprettes i eksisterende stolpesko om nødvendigt.

Udhusdelen bør kunne hæves op i tilsvarende vage, under behørig hensyn til bølgeeternitplader.

Efter opretning på interimistiske opklodsninger skal der foretages fornyet punktfunderinger til fast bund, forankringer indstøbes og fastgøres til bund rem i udhus.

Ny rottesikring skal herefter etableres til 50 cm under terræn."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 29/11 2024:

"Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives sætninger i det geologiske underlag under de anvendte sokkelsten. Dette formentlig grundet stigende nedbørsmængder der opfugter og påvirker det geologiske underlags bæreevne. Dette har medført de konstaterede skævheder i udhusdelen mod øst.

Udhus er i henhold til ... kommunes byggesagsarkiv op opført i 1994, og er opført sædvanligt og tidstypisk for udførelsestidspunkt.

Udhuset er på 2x4 meter og fungerer som et skur til opbevaring og kan fortsat benyttes efter hensigten selvom udhuset er sunket.

Aktuelt ses skævheder på udhus mod øst, men ingen egentlige skader.

Forsikringstager har overtaget ejendommen 01-10-2021, og opdager anmeldte forhold 01-09-2024.

Forholdet anmeldes til Dansk Boligforsikring 03-10-2024. Forholdet har således ikke været til stede ved overtagelsen.

Carport og udhus er opført lovligt.

...

Midt i udhus ses gulv med 6 cm fald over ca. 4 m.

...

Ved sydøst ses gulv med ca 4 cm fald mod østgavl. Dette målt over ca. 2 meter."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

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

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.

...

3.4 Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/10 2021. Ejendommen er et sommerhus fra 1989, hvor der i 1994 blev opført en garage ved siden af huset. For enden af garagen er der et udhus/skur på ca. 2 x 4 meter. Klageren anmeldte den 3/10 2024, at den yderste ende af carporten, hvor udhuset/skuret ligger, er sunket. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet afholder udgifterne til opretning af udhuset.

Klageren har anført, at udhuset allerede havde sat sig forud for overtagelsesdatoen den 1/10 2021, hvilket fremgår af fotos i salgsopstillingen, der viser en nedbøjning på tagrenden. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at selskabet selv medgiver, at skaden var til stede ved overtagelsen. Klageren har anført, at udhuset er velisoleret og anvendes til tør opbevaring af værktøj samt diverse indbo, og at skævheden er så udtalt, at ting på hylderne nemt falder ned på gulvet, hvilket udgør en væsentlig begrænsning i brugen af udhuset.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/10 2021 var forhold ved udhuset, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Selskabets besigtigelseskonsulent konstaterede skævheder – herunder indvendigt 4 cm fald over ca. 2 m gulv ved østgavl og 6 cm fald over ca. 4 m gulv ved indgangsparti – men ikke skader. Selskabet har anført, at udhuset fortsat kan benyttes til sit formål som opbevaringsplads. Selskabet har anført, at årsagen til sætningerne kan tilskrives opfugtet geologisk underlag under de anvendte sokkelsten som følge af stigende nedbørsmængder. Selskabet har anført, at den eneste konstaterede skade er ved et enkelt bræt, som kan udbedres for under bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Ankenævnet for Forsikring

7.

104371

Det fremgår af udtalelse af 28/10 2024 fra tømrer indhentet af klageren: "Carport (dobbelte bredde), med isoleret udhus i østlige ende ses voldsomt sunket for så vidt angår udhusdelen. Udhusdelen er sunket ca. omkring 20 mm til 100 mm værste sted (ikke nivelleret ud ved besigtigelsen). Udhusdelen er funderet på punkter og rottesikret med trådnæt. I udhusets sydøstlige hjørne ses beklædning og hjørneliste med 'knusning' mod kloakbrønd, denne belastning kan i værste fald knække opføringen af til tagnedløbet af. Årsag til denne udtalte sætning kan med stor sandsynlighed henføres til opblødt undergrund. Ved gennemgang af kommunens sagsarkiv ses dokumenter fra sommerhusets opførelse anno 1986, placering af septictank med 2 stk. tilhørende 15 meter lange sivedræn. Sivedræn placering er ikke målsat, men umiddelbart syntes carport og specielt udhus at være placeret oven på drænområdet. Funderingen af udhusdelen er utilstrækkelig og skal ved opretning af udhuset sikres tilstrækkelig fast bund. Udbedring: Carport og udhus rømmes for indbo og oplag således vægt minimeres og fornøden arbejdsplads kan etableres. Carport kontrolleres i vage og oprettes i eksisterende stolpesko om nødvendigt. Udhusdelen bør kunne hæves op i tilsvarende vage, under behørig hensyn til bølgeeternitplader. Efter opretning på interimistiske opklodsninger skal der foretages fornyet punktfunderinger til fast bund, forankringer indstøbes og fastgøres til bund rem i udhus. Ny rottesikring skal herefter etableres til 50 cm under terræn".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 29/11 2024, at "Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives sætninger i det geologiske underlag under de anvendte sokkelsten. Dette formentlig grundet stigende nedbørsmængder der opfugter og påvirker det geologiske underlags bæreevne. Dette har medført de konstaterede skævheder i udhusdelen mod øst. Udhus er i henhold til ... kommunes byggesagsarkiv op opført i 1994, og er opført sædvanligt og tidstypisk for udførelsestidspunkt. Udhuset er på 2x4 meter og fungerer som et skur til opbevaring og kan fortsat benyttes efter hensigten selvom udhuset er sunket. Aktuelt ses skævheder på udhus mod øst, men ingen egentlige skader. Forsikringstager har overtaget ejendommen 01-10-2021, og opdager anmeldte forhold 01-09-2024. Forholdet anmeldes til Dansk Boligforsikring 03-10-2024. Forholdet har således ikke været til stede ved overtagelsen. Carport og udhus er opført lovligt. ... Midt i udhus ses gulv med 6 cm fald over ca. 4 m. ... Ved sydøst ses gulv med ca 4 cm fald mod østgavl. Dette målt over ca. 2 meter".

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

104371

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved udhuset/skuret.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de anmeldte skævheder – efter nævnets vurdering – ikke har et omfang, så det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning fra 1994, der ikke er godkendt til beboelse, og at skævhederne først er anmeldt ca. 3 år efter overtagelsen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at skuret er så mangelfuldt funderet, at der på overtagelsestidspunktet forelå en nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker drænforhold eller øvrige forhold ved grunden, der måtte føre til opblødt undergrund.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret konkrete skader i form af nedbrud eller lignende udover et enkelt beskadiget bræt. Klageren har ikke godtgjort, at udskiftning af brættet vil overstige forsikringens bagatelgrænse 5.000 kr.

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.

104371

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

104371

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand