

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 104846:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 27/11 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Ankenævnet for Forsikring anmodes om at tage stilling til nærværende tvist mellem klager og indklagede.

Sagen vedrører, hvorvidt indklagedes tilbud om genhusning af klager opfylder indklagedes pligt i henhold til ejerskifteforsikringspolisen, samt hvorvidt indklagedes sagsbehandlingstid af klagers skadesanmeldelse vedrørende ejendommen beliggende [adresse] har været urimelig lang.

1. Ad sagsfremstilling:

1.1 Ad tvisten og skadesanmeldelsen:

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... ved købsaftale af den 9. oktober 2023 til en købsum på kr. 6.495.000,00. Købsaftalen fremlægges som sagens **Bilag 1**.

Klager tegnede i den forbindelse en ejerskifteforsikring hos indklagede, hvilken trådte i kraft den 14. januar 2024. Police på ejerskifteforsikringen af den 10. januar 2024 og vilkårene herfor fremlægges som sagens Bilag 2.

I løbet af efteråret 2024 blev klager opmærksom på, at tapetet i ejendommen bulede ud og løs-nede sig flere steder, at ejendommen lugtede af fugtig kælder, samt at der fandtes skimmelsvamp bag et skab i ejendommen. Klager fik derved mistanke om, at ejendommen kunne have fugtproblemer.

På baggrund heraf antog klager en fagperson til at gennemgå ejendommens fugtniveau. På baggrund af fagmandens besigtigelse, blev det konstateret, at fugtniveauet i ejendommen var forhø-

jet. Klager anmeldte derfor skaden til indklagede den 1. december 2024. Klagers skadesanmeldelse af den 1. december 2024 fremlægges som sagens **Bilag 3**.

Den 9. januar 2025 foretog indklagedes taksator en besigtigelse af ejendommen med klagers tilstedeværelse. På baggrund af taksatorens notat af den 10. januar 2025 blev det konstateret, at årsagen til fugtproblemerne muligvis skyldes optrængning af grundfugt. Taksatornotatet af den 10. januar 2025 fremlægges som sagens **Bilag 4**.

Efter taksatorens besigtigelse af ejendommen den 9. januar 2025 aftaltes det, at indklagede skulle rekvirere håndværkere til at foretage optagning af klikgulvet, således en nærmere besigtigelse af betongulvet herunder kunne foretages. Da der den 22. januar 2025 endnu ikke var indgået en aftale med en håndværker, kontaktede klager indklagede, der den 23. januar 2025 rykkede håndværkeren for svar.

Da klager ikke hørte noget fra indklagede, rykkede klager indklagede for svar den 4. februar 2025 henholdsvis den 9. februar 2025. Den 12. februar 2025 besvarede indklagede henvendelsen med spørgsmålet om, hvornår klager kunne kontaktes i løbet af den pågældende dag. Trods klagers hurtige besvarelse af henvendelsen med svar om, at klager kunne kontaktes samme dag, hørte klager først fra indklagede igen den 13. februar 2025, efter at klager havde fremsendt en klage over forløbet til indklagede.

Herefter forløb flere måneder med besøg af håndværker, Institut for Bygningssmiljø, kloakfirmaer og en taksator fra indklagede, der foretog fugtmålinger. Rapporten fra indklagedes rådgiver angående fugtmålingen forelå den 16. april 2025. Samme dag meddelte indklagede, at sagen ville blive overdraget til en ny taksator hos indklagede, som ville kontakte klager efter påske. Klager har dog ikke modtaget et opdateret taksatornotat.

Den 27. april 2025 rykkede klager indklagede for svar, idet klager ikke var blevet kontaktet af den nye taksator. Taksatoren kontaktede herefter klager den 30. april 2025.

Den 5. maj 2025 gav indklagede i forbindelse med sin besigtigelse hos klager besked om, at indklagede ville rekvirere håndværkere til at foretage en reel opbrydning af gulvet af hele gulvkonstruktionen på et mindre gulvareal. Da klager ikke hørte noget i løbet af ugen, rykkede klager indklagede for svar den 9. maj 2025. Det blev herefter aftalt, at håndværkeren skulle komme den 14. maj 2025. Taksatoren foretog efterfølgende besigtigelse af ejendommen den 19. maj 2025, hvor det konstateres, at årsagen til fugtproblemerne skyldes, at konstruktionen i forbindelse med opførsel af nyt terrændæk på ejendommen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Den 23. maj 2025 oplyste indklagede, at indklagede havde fået advokatbistand på i relation til at rette et regreskrav mod sælger af ejendommen eller dennes håndværkere.

I løbet af juni var klager og indklagede i løbende kontakt, dog rykkede klager også i denne periode indklagede for at få en status på sagen flere gange, uden at indklagede oplyste klager om sagens fremskridt.

Den 17. juni 2025 meddelte indklagedes eksterne advokat til klager, at de ville gøre et regreskrav gældende mod den håndværker, der har opført ejendommens terrændæk.

Den 8. juli 2025 foretoges en indeklimatest i ejendommen. Herefter forløb tre uger uden kommunikation fra indklagede til klager.

Indklagede meddelte den 1. august 2025, at rapporten angående indeklimatesten ikke kunne fremsendes til klager, før indklagede havde svar fra rådgiveren. Klager ytrede den 1. august 2025 udtrykkeligt sin utilfredshed med sagens tempo og indklagedes sagsbehandlingstid samt håndtering af klagers skadesanmeldelse. E-mailkorrespondancen mellem klager og indklagede af den 1. august 2025 fremlægges som Bilag 5.

Klager fik efterfølgende informationer om, at man ved indeklimatesten kunne konstatere forhøjet niveau af skimmelsvamp i luften. Miljø- og indeklimarådgiver anbefalede på den baggrund, i overensstemmelse med Styrelsen for Patientsikkerheds retningslinjer, at beboere med sygdom, herunder astma, flyttede fra boligen uden unødigt forsinkelse. Indeklimatesten af den 8. juli 2025 fremlægges som sagens **Bilag 6**. Svar på spørgsmål vedrørende indeklimatesten fra Institut for Bygningsmiljø fremlægges som sagens **Bilag 7**.

Siden klagers anmeldelse af skaden, er der således alene foretaget besigtigelse af ejendommen, idet udbedringsarbejdet endnu ikke er opstartet til trods for, at indklagede har anerkendt, at der er tale om dækningsberettigede skader. Indklagedes anerkendelse af, at der er tale om dækningsberettigede skader fremlægges som sagens **Bilag 8**.

1.2. Ad genhusning:

På baggrund af indklagedes konstatering af, at ejendommen er ubeboelig, tilkendegav indklagede indledningsvist under sagsforløbet, at indklagede ville dække merudgifter til genhusning i en bolig med en månedlig husleje på mellem kr. 16.000,00-19.000,00 uden forbrug, jf. ejerskifteforsikringsbetingelserne punkt 3.3.4.

Trods klagers intensive søgen efter en tilsvarende lejebolig med en månedlig husleje inden for dette

beløb, lykkedes det ikke klager at finde en sådan bolig i det relevante boligområde. Det bemærkes, at det grundet det forhøjede niveau af skimmelsvampastede med at finde en lejebolig, hvorfor klager måtte forholde sig til de lejeboliger, der var tilgængelige på daværende tidspunkt.

Indklagede fremsendte herefter et forslag til genhusning, hvorefter klager og hans familie skulle genhuses i en lejlighed.

Klager er imidlertid ejer af et hus på [område], og det er på denne baggrund netop et hus, der danner rammen om klagers families daglige liv.

Klager fandt herefter en potentiel lejebolig med en månedlig husleje på over kr. 19.000,00, som klager fremsendte til indklagede den 8. august 2025. Samme dag svarede indklagede, at indklagede ikke kunne godkende at afholde udgifter til den fremsendte lejebolig ud fra et rimelighedsprincip. E-mailkorrespondancen mellem klager og indklagede af den 8. august 2025 fremlægges som sagens **Bilag 9**.

Klager kontaktede herefter undertegnede, idet klager ønskede at gøre gældende, at indklagede dels

skulle anerkende at ville genhuse klager i en tilsvarende bolig, dels at indklagede skulle fremkomme med en indeståelse for, at klager ikke ville lide last som følge af indklagedes ønske om at foretage isoleret bevisoptagelse. Den fremsendte påkravsskrivelse af den 20. august 2025 fremlægges som sagens **Bilag 10**.

Indklagede besvarede herefter påkravsskrivelsen ved e-mail af den 22. august 2025, hvori indklagede blandt andet meddelte, at eventuelle tidligere tilbud om genhusning var tilbagekaldt, og at indklagede fremover ville dække genhusning i en bolig med en månedlig husleje på op til kr. 16.973,00. Indklagedes e-mail af den 22. august 2025 fremlægges som sagens **Bilag 11**.

Klager forsøgte herefter at finde en passende bolig, der ligeledes levede op til indklagedes dækningsmaksimum til genhusning. Trods klagers intensive forsøg herpå, var dette dog ikke muligt.

Idet klager af sundhedsmæssige årsager, herunder astmalidelse, var nødsaget til at fraflytte sin ejendom, indgik klager den 28. august 2025 en lejekontrakt vedrørende leje af boligen beliggende ... til en månedlig husleje på kr. 19.450,00 inkl. forbrug og depositum på kr. 54.600,00. Lejekontrakten for boligen fremlægges som sagens **Bilag 12**. Klagers samlede foreløbige merudgifter til genhusningen kan på nuværende tidspunkt opgøres til kr. 53.465,87. Opgørelse over merudgifter til genhusning fremlægges som sagens **Bilag 13**.

Indklagede har oplyst, at indklagede udelukkende vil dække kr. 16.973,00 af huslejen pr. måned.

1.3. Ad isoleret bevisoptagelse og regreskrav

Indklagedes taksator skrev i e-mail af den 10. marts 2025, at indklagede ønskede at gøre regreskrav

gældende mod den håndværker, der er ansvarlig for opgørelsen af konstruktionen af terrændækket, såfremt der blev konstateret en dækningsberettiget skade.

Den 23. maj 2025 meddelte indklagede endeligt, at indklagede ønskede at gøre et regreskrav gældende mod den håndværker, der er ansvarlig for opførelsen af konstruktionen af terrændækket, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Som følge af dette meddelte indklagede til klager, at indklagede ønskede at begære syn- og skøn ved isoleret bevisoptagelse. Udbedringsarbejdet på ejendommen kan således ikke påbegyndes, førend den isolerede bevisoptagelse er afsluttet.

Det bemærkes, at klager anerkender indklagedes ret til at få foretaget isoleret bevisoptagelse i form af syn-og skøn.

Klager har dog siden den 23. maj 2025 flere gange rykket indklagede for en status på, hvilke skridt indklagede har foretaget sig i relation til den isolerede bevisoptagelse, herunder om indklagede har fremsendt begæring til retten herom, om skønstemaet er på plads, om retten har udpeget en skønsmand mv.

Idet den isolerede bevisoptagelse har væsentlig betydning for klagers genhusningsperiode, har klager stor interesse i at have kendskab til, hvor langt indklagede er i forhold til den isolerede bevisoptagelse, ligesom det er væsentligt for klager, at sagen prioriteres, idet klagers nuværende le-

jekontrakt er tidsbegrænset til 10 måneder, hvorfor en genhusning ud over denne periode vil nødvendiggøre endnu en flytning med yderligere udgifter til følge.

Indklagede har imidlertid alene meddelt klager, at det ikke er muligt konkret at sige noget om, hvornår udbedringsarbejderne vil være afsluttet, ligesom indklagede har undladt at svare på, hvilke skridt indklagede har foretaget sig i relation til den isolerede bevisoptagelse, idet indklagede først den 1. oktober 2025 oplyste til klager, at indklagede er i kontakt med modparten vedrørende syn og skøn.

Klager har således ikke fået svar på, hvor langt i processen med den isolerede bevisoptagelse indklagede er. Indklagedes advokat har dog den 28. oktober 2025 fremsendt klager en e-mail, hvori indklagede oplyser om, at ... nu er fremkommet med forslag til skønsmand.

2. Ad anbringender:

Til støtte for ovenstående, gøres følgende overordnede anbringender gældende:

- at indklagede skal afholde merudgiften til klagers genhusning i boligen beliggende ..., der for nuværende udgør kr. 19.715,87 med forbehold for forhøjelse af beløbet,
- at indklagedes oprindelige tilkendegivelse af at ville dække en merudgift til genhusning i en bolig med en månedlig husleje på mellem kr. 16.000,00-19.000,00 ikke kan tilbagekaldes,
- at indklagede er forpligtet til at dække merudgiften til genhusning i hele genhusningsperioden,
- at indklagedes sagsbehandlingstid er kritisabel, samt at indklagede fremover skal prioritere sagen, således sagen kan afsluttes hurtigst muligt.

2.1. Ad genhusning i sammenlignelig bolig:

Det gøres gældende, at indklagede skal afholde merudgiften til klagers genhusning i boligen beliggende ...

Det bemærkes, at klager er ejer af et hus på [sted], og at det derfor er et hus på [sted], der danner rammen om klagers families daglige liv. Huset består af 151 kvadratmeter bolig, jf. sagens Bilag 1.

Klager har i henhold til ejerskiftforsikringspolicens punkt 3.3.4 krav på dækning af rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning. I praksis indebærer dette, at genhusning skal ske i en bolig sammenlignelig med den, som klager må forlade.

Genhusning skal derfor ske i en bolig tilsvarende klagers bolig beliggende ..., idet der ikke som følge af klagers genhusning må ske en væsentlig forringelse af klagers bolig- og livssituation. Genhusningen af klager skal således ske i en bolig nær [sted] med plads til, at familiens hidtidige livsform kan opretholdes.

Da klager har ... i hjemmet, er det særligt vigtigt, at genhusningen sker i en bolig, der giver klager de samme rammer som hidtil.

Det er klagers opfattelse, at boligen beliggende ... er sammenlignelig med den bolig, som klager må forlade, trods boligen er mindre, ikke indeholder aflåst cykelrum mv.

Det gøres gældende, at det vil være en væsentlig øvrig indskrænkning af klagers boligstandard, og en væsentlig ændring af familiens livssituation, hvis nærværende ejendom ikke anses som en dækningsberettiget genhusningsbolig.

Det gøres endvidere gældende, at genhusningen af klager i boligen beliggende ... falder inden for ejerskifteforsikringspolicens punkt 3.3.4, hvorfor indklagede skal afholde udgiften til klagers genhusning i boligen beliggende ...

Udgiften kan på nuværende tidspunkt foreløbigt opgøres til kr. 53.465,87, jf. sagens Bilag 13. Udgifterne til genhusningen vil naturligvis stige løbende, ligesom visse udgifter først kan opgøres på tidspunktet for genhusningens afslutning, hvorfor der tages forbehold for fornøjelse af beløbet.

Det gøres derfor gældende, at indklagede skal anerkende at klagers udgifter på kr. 53.465,87, er dækningsberettigede genhusningsudgifter som følge af ejerskifteforsikringspolicens punkt. 3.3.4.

2.2. Ad indklagedes oprindelige tilkendegivelse om genhusning:

Det gøres gældende, at indklagedes oprindelige tilkendegivelse om at ville dække merudgifter til genhusning i en bolig med en månedlig husleje på mellem kr. 16.000,00 og kr. 19.000,00 udgør et bindende løfte, som ikke gyldigt kan tilbagekaldes.

Efter Aftalelovens § 7, stk. 1, kan et tilbud kun tilbagekaldes, hvis tilbagekaldelsen kommer frem til

modtageren, før eller samtidig med, at tilbuddet kommer til dennes kundskab. I nærværende sag er tilkendegivelsen allerede kommet klager til kundskab og har haft karakter af et klart og ubetinget løfte om dækning af merudgifter til genhusning inden for det angivne beløb.

Indklagedes efterfølgende forsøg på at ændre eller begrænse tilkendegivelsen med henvisning til, at der på det pågældende tidspunkt tilfældigvis var en lejebolig (en lejlighed) til rådighed til en husleje på kr. 16.973,00, ændrer ikke ved, at tilbuddet allerede var bindende og ikke kan ensidigt ændres eller tilbagekaldes af indklagede.

Det forhold, at den pågældende lejebolig ikke i øvrigt svarede til klagers nuværende bolig, understøtter yderligere, at tilbagekaldelsen ikke kan få retsvirkning.

Det gøres derfor gældende, at indklagedes oprindelige tilkendegivelse fortsat er gældende, uanset at dette beløb ikke kan dække merudgiften til genhusning i boligen beliggende ...

Klager har således haft en berettiget forventning om at kunne disponere i tillid til tilkendegivelsen, hvilket yderligere styrker tilbuddets bindende karakter.

2.3. Ad genhusningsperioden:

Det fremgår af indklagedes forsikringsbetingelser punkt 3.3.4., at indklagede dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder.

Indklagede har imidlertid gjort et regreskrav gældende mod den håndværker, der er ansvarlig for opførelsen af konstruktionen, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Som følge af dette har indklagede begæret syn- og skøn ved isoleret bevisoptagelse. Udbedringsarbejdet på ejendommen kan således ikke påbegyndes, førend den isolerede bevisoptagelse er afsluttet, selvom klager allerede på nuværende tidspunkt bliver genhuset.

Det skal hertil bemærkes, at den forlængede sagsbehandlingstid ikke skal komme klager til last, såfremt genhusningsperioden vil vare over 12 måneder, idet forsinkelsen alene skyldes, at indklagede har insisteret på gennemførelse af en isoleret bevisoptagelse, hvilket har medført en betydelig udsættelse af sagens endelige afklaring.

Det gøres derfor gældende, at klager ikke skal stilles dårligere som følge af indklagedes dispositioner under sagens forløb.

Klager har således krav på fuld dækning af rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning for hele den faktiske periode, uanset at denne overstiger 12 måneder, idet forlængelsen alene kan henføres til indklagedes procesførelse og meget langsommelige sagsbehandlingstid i øvrigt.

2.4. Ad indklagedes sagsbehandlingstid:

Det gøres gældende, at indklagedes sagsbehandlingstid har været urimelig lang henset til, at der på nuværende tidspunkt alene er foretaget besigtigelse af ejendommen beliggende ..., og at sagen således endnu ikke er bragt videre mod en endelig afklaring.

Klager har gentagende gange undervejs i forløbet udtrykt sin utilfredshed med sagens manglende fremdrift, og udtrykt sin utilfredshed med den lange sagsbehandlingstid, uden at dette har medført fremdrift i sagen.

Det gøres gældende, at indklagedes sagsbehandlingstid har været urimelig lang, og at indklagede fremover skal prioritere sagen henset til sagens karakter.

Måtte Ankenævnet for Forsikring komme frem til, at klager har medhold eller delvis medhold i ovenstående anbringender, gøres det ligeledes gældende, at indklagede som følge af Forsikringsansvarslovens §32, stk. 3, skal dække klagers omkostninger til advokatbistand."

Selskabet har den 1/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indklagede har anerkendt at dække en genhusningsudgift svarende til DKK 16.973, hvilket svarer til lejen for et på tidspunktet tilgængeligt lejemål, der opfyldte betingelserne for et egnet genhusningsalternativ. Det er indklagedes forståelse, at klager herefter har valgt at lade sig genhuse i lejemålet beliggende ... hvor den månedlige leje udgør DKK 19.715,87 inkl. forbrug. Klager ønsker nu, at indklagede anerkender at dække genhusningsudgiften svarende til lejen inklusive forbrug i det lejemål, hvor klager har ladet sig genhuse.

Klager har i sit klageskrift henvist til ejerskifteforsikringens betingelser, punkt 3.3.4 (klagers bilag 2), hvoraf det fremgår, at forsikringstager har ret til dækning af rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning. Klager har i denne forbindelse anført, at betingelserne i praksis må indebære, at genhusning skal ske i en bolig sammenlignelig med den, som klager må forlade.

Indklagedes vurdering er, at ejerskifteforsikringens betingelser i punkt 3.3.4 indebærer, at forsikringstager har ret til dækning af rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning – og dermed ikke, at forsikringstager kan forvente, at ejerskifteforsikringen skal yde dækning for merudgifter til et genhusningsalternativ, som er direkte at sidestille med klagers egen bolig, der på grund af skaderne er ubeboelig.

Indklagedes vurdering er, at forsikringstager alene har krav på en passende genhusningsbolig, hvilket indebærer, at boligen skal være rimelig i forhold til husstandens størrelse og behov, men ikke nødvendigvis identisk med den oprindelige ejendom. Det afgørende er, at boligen opfylder basale funktionelle krav, herunder tilstrækkeligt antal værelser samt køkken- og bedefaciliteter, så husstanden kan opretholde en normal tilværelse under genhusningen.

Genhusningen skal endvidere være af en almindelig standard og beliggende inden for rimelig afstand af den oprindelige bolig, under hensyntagen til arbejde, skole og daglige gøremål.

Sammenligningsgrundlaget er således ikke entydigt den oprindelige ejendom, men en også objektiv vurdering af husstandens behov, herunder hvad der anses som praktisk og rimeligt i forhold til varigheden og husstandens størrelse.

Det er indklagedes vurdering, at det alternativ, som der tidligere i sagsbehandlingen blev henvist til, herunder særligt det lejemål, som fremgår af klagers bilag 11, opfylder husstandens behov og dermed udgør rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.4.

Til støtte herfor bemærkes, at det foreslåede lejemål havde følgende egenskaber: størrelse 80 m², to værelser, opvaskemaskine, vaskemaskine, terrasse, fuldt udstyret køkken og beliggenhed ca. 9 km fra klagers oprindelige bolig, i [by].

Det fastholdes således, at det foreslåede genhusningsalternativ må anses som både rimeligt og opfyldende husstandens behov.

På denne baggrund er det indklagedes vurdering, at klager selv bør afholde den difference, der måtte være mellem indklagedes forslag til genhusning og lejemålet, hvori klager har valgt at lade sig genhuse.

Klager har i øvrigt inkluderet forbrugsrelaterede krav i sin opgørelse (klagers bilag 13). Indklagede skal i denne forbindelse bemærke, at ejerskifteforsikringen alene dækker merudgifter forbundet med genhusning.

Forbrugsrelaterede udgifter, som klager også ville have haft i sin oprindelige ejendom, men som klager ikke har haft eller vil have i genhusningsperioden, udgør ikke en merudgift. Det er derfor indklagedes vurdering, at sådanne udgifter ikke kan omfattes af dækningen, medmindre klager godtgør, at klager i genhusningsperioden enten (1) rent faktisk også har betalt indboforsikring, internet, varmt vand, koldt vand og strøm i sin oprindelige bolig - og at dette var nødvendigt - eller (2) at forbruget under genhusningsperioden har været højere end det ville have været, hvis klager ikke var blevet genhuset.

Til støtte for ovenstående henvises til Ankenævnets afgørelse nr. c, hvoraf følgende fremgår:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har tilbudt at dække 14.000 kr. om måneden i genhusningsomkostninger, og at selskabet har afvist at dække klagerens fulde depositum og forbrugsudgifter i forbindelse med flytningen.'

Endvidere:

'Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen dækker merudgifter, og at klageren derfor ikke kan få dækket forbrugsudgifter.'

Vedrørende indklagedes indledende tilkendegivelse om dækning af genhusningsudgift i intervallet DKK 16.000–19.000

Klager har gjort gældende, at indklagedes oprindelige tilkendegivelse om at ville dækkemerudgifter til genhusning i en bolig med en månedlig husleje på mellem DKK 16.000,00 og DKK 19.000,00 udgør et bindende løfte, som ikke gyldigt kan tilbagekaldes, jf. Aftalelovens § 7, stk. 1. Klager har endvidere anført, at klager har haft en berettiget forventning om at kunne disponere i tillid til tilkendegivelsen, hvilket efter klagers opfattelse styrker tilbuddets bindende karakter.

Indklagede bestrider dette. For det første er det indklagedes vurdering, at tilkendegivelsen ikke udgjorde et ubetinget tilbud i aftaleretlig forstand, men en orienterende udmelding om det forventede dækningsniveau. Tilkendegivelsen var således ikke udtryk for en endelig og ubetinget accept af at dække enhver genhusningsudgift inden for det nævnte interval.

For det andet bemærkes, at tilkendegivelsen blev trukket tilbage den 22. august 2025, mens lejekontrakten vedrørende ... først blev indgået den 27. august 2025.

Klager kan derfor næppe have disponeret i tillid til tilkendegivelsen, idet dispositionen - indgåelsen af lejekontrakten - skete næsten en måned efter, at tilkendegivelsen var tilbagekaldt/specificeret yderligere.

Endelig skal det fremhæves, at forsikringsbetingelserne har forrang og fastslår, at dækning alene omfatter rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning. Indklagede kan derfor ikke forpligtes til at dække udgifter, der ligger uden for dette dækningsomfang.

Vedrørende genhusning i en periode, der eventuelt måtte overstige tolv måneder

Indklagede har allerede tilkendegivet (klagers bilag 11), at:

'Vores procesmæssige dispositioner kommer naturligvis ikke din klient til skade i forhold til det krav på dækning af genhusningsudgifter som følger af forsikringsbetingelserne.'

Der synes altså ikke være tvist herom.

Vedrørende sagsbehandlingstiden

Det fremstår uklart, hvilket retskrav klager ønsker at opnå med dette anbringende, idet kritik af sagsbehandlingstid efter Ankenævnets praksis normalt ikke medfører økonomisk compensation. Indklagede skal dog bemærke, at selskabet tillige ønsker at prioritere sagen med henblik på at opnå afklaring hurtigst muligt."

Klagerens advokat har i brev af 22/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Ad indklagedes tilbud om dækning af genhusning i intervallet kr. 16.000,00-19.000,00:

Indklagede bestrider, at indklagede har givet klager et bindende løfte vedrørende dækning af genhusningsudgiften i intervallet kr. 16.000,00-19.000,00, ligesom indklagede bestrider, at klager ikke kan have disponeret i tillid til tilkendegivelsen.

Mandag den 11. august 2025 modtog klager en e-mail fra indklagede, hvori indklagede tilkendegav, at indklagede kunne genhuses til en leje i intervallet kr. 16.000-19.000,00.

Klager henvendte sig herefter den 18. august 2025 til udlejer af ejendommen beliggende ..., der udlejede ejendommen for kr. 19.000,00 med følgende besked:

'Hej ...

Vi er stadig interesserede i huset, så sig til, hvis det kunne være muligt at leje, selvom det nok ikke er i hele lejeperioden (...).'

Korrespondancen fremlægges som sagens **Bilag 14**.

Det bemærkes, at klager allerede henvendte sig angående ovenstående ejendom ved e-mail af den 8. august 2025, jf. ligeledes sagens Bilag 14. Der bemærkes ligeledes, at huslejen for klagers genhusningsbolig er kr. 18.200,00 pr. måned.

Derudover henvendte klager sig endvidere til en anden udlejer vedrørende en anden bolig til en månedlig leje på kr. 18.000,00 henholdsvis den 8. august 2025 og den 11. august 2025. Udlejer svarede herefter klager, at ejendommen allerede var udlejet. Korrespondancen fremlægges som sagens Bilag 15.

Klager oplevede desuden, at udlejningsmulighederne med indflytning den 1. september var meget begrænset.

Klager tog derfor kontakt til de udlejere, der udlejede ejendomme indenfor det af indklagede fremlagte tilbud straks efter, at indklagede fremsendte sit tilbud den 11. august 2025.

Klager har således forinden indklagede trak sit tilbud tilbage den 22. august 2025 disponeret i tillid til, at indklagedes tilbud om dækning i genhusning i intervallet kr. 16.000,00-19.000,00 var gældende, og klager har derudover ikke haft mulighed for at disponere anderledes, i det klager den 22. august udelukkende havde 5 arbejdsdage forinden klager skulle genhuses den 1. september 2025.

I relation til indklagedes bemærkninger angående genhusning i en sammenlignelig bolig henvises der i det hele til klageskrivelsens første anbringende.

2. Ad klagers merudgifter:

2.1. Ad forbrugsrelaterede merudgifter:

Indklagede har bemærket, at indklagede alene dækker merudgifter forbundet med genhusningen, og at forbrugsrelaterede udgifter, som klager også ville have haft i sin oprindelige ejendom, men som klager ikke har haft eller vil have i genhusningsperioden, ikke udgør en merudgift. Dette bestrides ikke.

Indklagede gør gældende, at indklagede dækker klagers merudgifter, hvis klager godtgør, at klager i genhusningsperioden rent faktisk også har betalt de pågældende udgifter i sin oprindelige bolig, og at dette var nødvendigt.

Det gøres gældende, at klager i genhusningsperioden har betalt henholdsvis strøm, vand, indboforsikring og gas. Som Bilag 16, Bilag 17 og Bilag 18 fremlægges dokumentation for betaling af udgifterne hertil. Det bemærkes dog, at betalingerne ikke sker månedsvis.

Det har i genhusningsperioden været nødvendigt at klager har betalt disse udgifter, idet de allerede anerkendte dækningsberettigede skader netop vedrører skimmelsvamp i ejendommen, hvilke skader vil blive forværret, hvis klager ikke sørger for at opretholde en normal drift af boligen, herunder en temperatur i boligen på minimum 18 grader. Det bemærkes, at klager er genhuset i årets koldeste måneder, og at kulde skaber optimale vækstbetingelser for skimmelsvamp. Som følge af klagers tabsbegrænsningspligt, er klager derfor forpligtet til at sørge for, at skaderne ikke forværres i den tid, det tager for indklagede at gennemføre dennes isolerede bevisoptagelse i form af syn-og skøn.

Det bemærkes endvidere, at skimmelsvampen forårsager et konstateret forringet indeklima. Afholder klager ikke udgifterne relateret til, at dennes oprindelige bolig fortsat er i drift og opretholder en temperatur på 18 grader, vil indeklimaet i boligen forværres, hvilket kan medføre følgeskader i form af øget skimmelvækst og fugtskader.

Det anses således som dokumenteret og nødvendiggjort, at klager har afholdt udgifter i sin oprindelige bolig i genhusningsperioden, og udgifterne anses derfor som dækningsberettigede merudgifter.

2.2. Ad merudgifter som følge af genhusning:

Indklagede har ved klagers flytning til genhusningsboligen allerede dækket omkostningerne forbundet med flytningen hertil. Indklagede har således vurderet, at transportomkostningerne forbundet med genhusningen har været nødvendige merudgifter, og klager forventer således, at transportudgifterne forbundet med tilbageflytning i klagers oprindelige bolig ligeledes vil være dækket af indklagede.

3. Ad genhusning i en periode, der eventuelt måtte overstige tolv måneder:

Klager noterer sig, at indklagede bekræfter, at indklagede vil dække klagers eventuelle genhusning i en periode der måtte overstige tolv måneder. Dette uagtet at indklagede endnu engang bekræfter dette ved at henvise til indklagedes forsikringsbetingelserne, der ikke hjemler dækning i genhusning i en periode der overstiger tolv måneder.

Måtte Ankenævnet for Forsikring mene, at indklagede ved sin tilkendegivelse i høringssvaret af den 1. december 2025 fortsat ikke har svaret direkte på klagers anbringende herom, bedes Ankenævnet for Forsikring tage stilling hertil i overensstemmelse med det fremførte i klageskrivelsen."

Selskabet har i brev af 5/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har gjort gældende, at klager disponerede i tillid til den tilkendegivelse om genhusningsudgiftens størrelse, som indklagede fremsendte ved e-mail af 11. august 2025 (klagers bilag 9). Til støtte herfor har klager henvist til en korrespondance med udlejeren af det pågældende lejemål beliggende ... (klagers bilag 14), som fandt sted inden indklagedes tilkendegivelse blev tilbagekaldt den 22. august 2025 (klagers bilag 11).

Det kan imidlertid konstateres, at klager - uanset den forudgående korrespondance med udlejer - utvivlsomt og ubestridt var blevet orienteret om tilbagekaldelsen af tilkendegivelsen på det tidspunkt, hvor lejeaftalen faktisk blev indgået.

Medmindre klager kan dokumentere, at klager allerede var retligt forpligtet af lejeaftalen før indklagedes tilbagekaldelse af tilkendegivelsen den 22. august 2025, fastholder indklagede, at klager havde mulighed for at disponere i overensstemmelse med det efterfølgende og forud for indgåelsen af lejeaftalen givne tilsagn, herunder det godkendte genhusningsalternativ beliggende ...

Det bemærkes vedrørende lejemålets tilgængelighed, at indklagedes taksator allerede den 8. august 2025 henviste klager til [udlejningsfirma], som på dette tidspunkt havde et indflytningsklart lejemål beliggende ... (klagers bilag 11). Klager valgte imidlertid - efter det oplyste - ikke at rette henvendelse til [udlejningsfirma].

Vedrørende klagers eventuelle merudgifter

Indklagede anerkender, at der som udgangspunkt er behov for at opretholde en temperatur på mindst 18 grader i boligen af hensyn til at minimere risikoen for skimmelvækst. Klager bør imidlertid redegøre nærmere for de faktiske omkostninger herved, idet opgørelsen i klagers bilag 13 også omfatter udgifter til internet, strøm, varmt vand og koldt vand for den relevante periode. Disse udgifter kan ikke uden videre anses for relateret til opvarmningsbehovet og bør derfor specificeres og dokumenteres særskilt.

Vedrørende udgifterne til advokatbistand er det indklagedes vurdering, at det - henset til sagens karakter, kompleksitet og forløb - ikke har været nødvendigt for klager at lade sig repræsentere af advokat. Der er alene tale om mindre uoverensstemmelser vedrørende en difference på DKK 12.270 i husleje, hvor de faktuelle omstændigheder efter indklagedes opfattelse er relativt klare. Hertil kommer enkelte mindre poster vedrørende forbrug. Sagen har dermed været af begrænset omfang og økonomisk værdi.

De af klager afholdte advokatomkostninger fremstår derfor som værende i klart misforhold til sagens indhold og størrelse. Omkostningerne kan efter indklagedes opfattelse ikke anses for nødvendige eller rimelige i den foreliggende situation.

Såfremt ankenævnet - mod forventning - måtte finde, at klager helt eller delvist er berettiget til dækning for advokatudgifter, anmodes der om en konkret stillingtagen til både omfanget og størrelsen af det krav, der rettes mod forsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 26/1 2026 bl.a. anført

"Det gøres overordnede gældende, at det ikke er korrekt, når indklagede anfører, at klager ikke har haft en berettiget forventning til indklagedes første tilbud om genhusningsomkostningerne, og at indklagede skal dække merudgifterne som klager har måtte afholde som følge af genhusningen.

1. Ad klagers berettigede forventning:

Indklagede fastholder, at klager havde mulighed for at disponere i overensstemmelse med indklagedes tilbagekaldelse af tilbuddet vedrørende genhusning. Det erindres, at indklagede tilbagekaldte tilbuddet ved e-mail af den 22. august 2025, og først samtidigt her præsenterede et konkret tilbud om at leje en bolig beliggende ...

Det bemærkes, at klager allerede inden den 21. august 2025 indgik en mundtlig aftale med udlejer om at leje ejendommen beliggende Indklagedes e-mail til udlejer fremlægges som sagens Bilag 19. Klager havde på dette tidspunkt allerede drøftet lejevilkårene, hvorfor lejekontrakten udelukkende manglede at blive udarbejdet formelt.

Det bemærkes endvidere, at indklagede af flere omgange har hævdet, at det er muligt at finde en passende genhusningsbolig til kr. 16.000,00-19.000,00, men at indklagede aldrig har fremlagt dokumentation herfor.

Det anses således som dokumenteret, at klager har handlet i overensstemmelse med dennes berettigede forventning angående indklagedes genhusningstilbud.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

104846

2. Ad klagers merudgifter:

Indklagede anerkender, at denne skal afholde klagers merudgifter til varme i klagers oprindelige ejendom. Det anses således som ubestridt mellem parterne, at indklagede skal afholde merudgiften til varme i klagers oprindelige ejendom.

Indklagede har herefter opfordret klager til at redegøre yderligere for merudgifterne opgjort i sagens Bilag 13.

2.1. Ad varmt vand:

Det gøres gældende, at klagers merudgifter til varmt vand er en direkte og nødvendig merudgift til at opvarme klagers oprindelige ejendom.

Klagers oprindelige ejendom opvarmes via vandbåren gulvvarme, hvor opvarmningen sker ved cirkulation af varmt vand opvarmet af gasfyr. Det forbrug der er registreret under posten 'varmt vand' i sagens Bilag 13 vedrører således ikke almindeligt brugsvand, men derimod varmt vand anvendt til opvarmning af ejendommen.

Der er dermed tale om en teknisk uundgåelig merudgift til opretholdelse af ejendommens varme- og indeklimaforhold under klagers genhusning, som det erindres at indklagede har anerkendt som værende nødvendig.

Det bemærkes endvidere, at det samlede gasforbrug i genhusningsperioden er reduceret sammenlignet med normal beboelse, hvilket understøtter, at forbruget alene relaterer sig til nødvendige driftsfunktioner og ikke almindelig beboelse. Idet denne måler ikke er fjernaflæst, må udgiften bero på en konkret forbrugsopgørelse på bagkant.

Da varmtvandsforbruget således er direkte forbundet til opvarmning af ejendommen, må dette anses som en nødvendig og direkte merudgift som følge af genhusningen.

2.2. Ad strøm:

Merudgiften til strøm er en direkte følge af, at klagers ejendom fortsat skal holdes teknisk driftssikker under genhusningen.

Strømforbruget relaterer sig primært til drift af genvex-anlæg, varmtvandspumpe og øvrige tekniske installationer, der er nødvendige for indeklima, cirkulation og opvarmning. Der er ikke tale om almindeligt husholdningsforbrug, idet hårde hvidevare, belysning og øvrigt normalt elforbrug ikke er i anvendelse. Dokumentation for det reducerede strømforbrug fremlægges som sagens **Bilag 20**.

Strømforbruget er således en teknisk nødvendighed for at sikre ejendommens funktion og tilstand, hvorfor udgiften må anses som en nødvendig merudgift som følge af genhusningen.

2.3. Ad koldt vand:

Forbruget af koldt vand i klagers oprindelige ejendom er minimalt og relaterer sig udelukkende til nødvendigt vedligehold og drift, herunder skylning af installationer, toiletter og afløb for at undgå udtørring, lugtgener og skader på installationer. Det bemærkes, at klagers genhusningsperiode forventes at vare omkring tolv måneder, men at klager grundet indklagedes isolerede bevisoptagelse fortsat ikke er bevist op, hvorvidt genhusningen skal pågå flere måneder.

Idet denne måler ikke er fjernaflæst, må udgiften hertil bero på en konkret forbrugsopgørelse på bagkant.

Der er således ikke tale om almindeligt forbrug, men derimod teknisk nødvendige handlinger for at opretholde ejendommens funktionelle tilstand.

3. Ad klagers nødvendige udgifter til advokatbistand:

Indklagede har gjort gældende, at det ikke har været nødvendigt for klager at lade sig repræsentere ved advokat. Dette bestrides.

Sagen angår ikke alene en huslejeforskel, men en samlet tvist om genhusning, merudgifter, berettiget forventninger, dokumentationskrav, forsikringsdækning og fortolkning af forsikringsbetingelser samt erstatningsretlige principper.

Sagens karakter og kompleksitet indebærer juridiske vurderinger, herunder udarbejdelse af påkravsskrivelse, klageskrift, strukturering af bilag og vedvarende juridiske diskussioner, som det ikke kan forventes at klager som lægmand er i stand til at kunne varetage over for en professionel modpart repræsenteret af både skadebehandlere og juridisk sagkyndige.

Klager har ikke de faglige forudsætninger for selv at udarbejde nødvendige processkrifter og varetage sagens juridiske behandling på betryggende vis. Hertil bemærkes det, at indklagede først ved indlevering af klageskrivelsen til Ankenævnet for Forsikring, hvor klager er repræsenteret ved advokat, har anerkendt at betale klagers merudgifter til varme, og at genhusningsperioden kan overstige tolv måneder.

Klagers omkostninger til advokatbistand har således været nødvendige, proportionelle og sagligt begrundet."

Selskabets advokat har i brev af 16/2 2026 bl.a. anført:

"...

Klager har bedt om at få bekræftet forsikringsdækning for sine fulde genhusningsudgifter ud over 16.973 kr./måned samt merudgifter som følge af det dobbelte hushold.

Genhusning iht. forsikringsbetingelserne angår udgifter til en 'passende genhusningsbolig'. Indklagede har givet en ramme for, hvad en sådan udgift skønnes ville udgøre, og har efter selvstændige undersøgelser – før klager underskrev anden lejeaftale – specificeret rammen yderligere, jf. mail af 22. august 2025, bilag 11. Ud fra almindelige betragtninger om loyal tabsbegrænsningspligt fastholdes det, at udgift til selve genhusning ud over 16.973 kr./måned ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

I relation til merudgifter som følge af det dobbelte hushold er der så vidt ses ikke nogen tvist (og det har der heller ikke været). Dette var ikke omtalt i den oprindelige klage, [selskabet] har bekræftet i tidligere indlæg, at dokumenterede nødvendige og rimelige merudgifter som følge af den dobbelte

hushold, herunder blandt andet til opretholdelse af minimumstemperatur i den forsikrede ejendom samt den forsikrede ejendoms dokumenterede 'stand-by'-elforbrug mv. er dækket af ejerskifteforsikringen. Som sagen er oplyst, er sådanne udgifter sandsynliggjort, men endnu ikke dokumenteret, hvilket klagerne da også for flere poster oplyser tidligst kan ske når genhusningen kan afsluttes. Det er noteret, at angivelsen af 'varmt vand', reelt dækker ejendommens opvarmning med gas. Det fastholdes i øvrigt, at klagers udgift til advokat i forbindelse med (ankenævns)sagen hverken er nødvendig eller rimelig."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skimmelfirmaets fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 23/7 2025 fremgår bl.a.:

"På baggrund af vores hidtidige undersøgelse, kan det konkluderes, at indeklimaets belastning af skimmelsvampe i bygningen afviger fra det normale baggrundsniveau.

Der er flere sporadiske steder konstateret synlige tilkendegivelser på fugtpåvirkning i skillevæggene, ligesom der i de udtagne prøver er spor efter såkaldte fugtskadeindikatorarter, bl.a. *Ulocladium chartarum*, ligesom andelen af slægterne *Penicillium* og *Aspergillus* er forhøjet på tværs af prøverne.

Når laboratorieresultaterne sammenholdes med de foretagne observationer, vurderes det således sandsynligt, at der er skimmelsvampevækst i bygningen, der i perioder kan medføre en negativ påvirkning af indeklimaet."

Af e-mail af 5/8 2025 fra skimmelfirma fremgår bl.a.:

"Det er vores vurdering i overensstemmelse med Styrelsen for Patientsikkerheds retningslinjer, at der ikke er nogen sundhedsmæssig risiko ved at bo i huset i en kortere periode dvs. op til få måneder, indtil udbedringen begynder. Dog anbefales det, at beboere med sygdom, der relateres til ophold i lokaler med skimmelsvampevækst, flytter fra boligen uden unødigt forsinkelse. Styrelsen for Patientsikkerhed definerer sygdom som astma eller sjældne allergiske lidelser. Dette bør eventuelt bero på en lægefaglig vurdering gennem egen læge."

Af e-mailkorrespondance mellem selskabet og klageren fremgår bl.a.:

"[8/8 2025 klageren]Som aftalt på vores telefonsamtale tidligere i dag er vi gået i gang med at kigge på lejemål. Vi fandt et, som dog ikke kunne lade sig gøre da de vil udleje huset i 2 år.

Vi har dog fundet et andet, som egentligt også stod til at skulle udlejes i 22 mdr., men hvor de måske er villige til at lave en mere fleksibel lejekontrakt hvis vi helt eller delvist dækker en måneds husleje, s ... vilkåret for dem for at finde ny lejer. Mit udgangspunkt til dem har været at vi fx laver en lejekontrakt på 12 mdr., men at vi kan opsigte det med et passende varsel hvis vi fx kun skal leje det i 6 mdr., og mo... vi som sagt dækker en ekstra måneds husleje (hvor vi så ikke bor der). Jeg

Ankenævnet for Forsikring

18.

104846

synes det virker fair, sammenlignet med generelle kommercielle vilkår på lejemarkedet. Det er dette hus det drejer sig om: [\[link\]](#)

Vil gerne høre jeres bud inden vi går videre med en fremvisning og et udkast på lejekontrakt. Vil du give lyd hurtigst muligt.

...

[8/8 2025 Selskabet]

Som tidligere nævnt vurderes ud fra et 'rimelighedsprincip'.

En familie hvor man er to voksne + 1 [barn], ser vi at følgende som minimum vil være rimeligt:

Køkken

Badeværelse

Soveværelse

Opholdsstue

Man kan ikke stille krav om hvorvidt genhusning skal være i et hus eller lejlighed – ej heller placering.

Forslaget I har sendt, er et større hus med mange værelser, til en leje på kr. 25.000,- pr. måned. Umiddelbart kan forslaget ikke godkendes, dels grundet størrelse, men umiddelbart også i forhold til pris. M... derfor siger jeg ikke at jeres forslag er helt ude, men vi skal have noget at sammenligne med, så flere muligheder er afdækket.

Jeg kom efter vores tidligere snak i dag og modtagelsen af din mail i tanke om følgende firma, fra en af mine tidligere ansættelser, der er vant med at løse opgaver omkring genhusning i forsikringssager.

De hedder ..., kontaktperson hedder vist ... og kan træffes på [\[telefonnummer\]](#). I kan prøve at google dem på nettet – har lige prøvet. Hør om mulighederne på [\[område\]](#) og få nogle priser ind p.. både 2 – og 3 værelseslejligheder, så har vi noget prismæssigt at sammenligne med, dette i forhold til forslaget I er kommet med.

...

[11/8 2025 klageren] Vi har behov for at afstemme, hvad der er ret og rimeligt. Vi kommer fra et hus på 151 kvm med 3 værelser samt opholdsstue, som alle er i brug. Så at bede os søge efter lejligheder med ét værelse er ... rimeligt.

En anden vigtig faktor er, at jeg har ... For mig er det afgørende, at jeg får min søvn og ikke er stresset. Det havde vi udfordring med i vores tidligere lejlighed, hvor både fester og andet larm er k ... til anfald. Det er også derfor, at vi bor i hus nu, hvor vi nu skal ..., så alt udefrakommende stress er minimeret. I samråd med min neurolog på [\[hospital\]](#) er vi også blevet anbefalet at sov... hver for sig, hvilket vi har gjort de seneste tre år.

Derfor har vi som minimum behov for to soveværelser samt et kontor. Hvis kontoret (skrivebord mv.) kan indeholdes i det ene værelse, så er det fint med to soveværelser. Vi afgiver i forvejen vores øvr... faciliteter som terrasse, orangeri, skur- og cykelskur. Vi skal kunne opretholde en normal hverdag, så lokation skal ikke give yderligere transporttid for mig, der cykler til [\[bydel\]](#). At søge nord for

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

104846

[by] gør nok ikke regnestykket bedre. Vi har også søgt på 3-værelses lejligheder med overtagelse pr. 1. sept. De lejligheder, der er indenfor samme cykelafstand, ligger i pris intervallet 15.000-42.000 og er næsten i samme prisleje som hus. Vi skal derudover have plads til vores bil, som for de fleste lejligheder koster yderligere 1.250 kr. pr. måned i et p-hus.

Vi har spurgt på to øvrige lejemål:

1. Dette, som pt. dog skiftede status til reserveret og vi har ikke hørt retur på vores henvendelse:
[link]

Ankenævnet for Forsikring

20.

104846

2. Dette, som udlejer dog kun ville leje ud i 24 mdr.:

[link]

Vi søger dagligt på huse i [by], men udvalget er begrænset med overtagelse pr. 1. sept. og hvor minimumskravet ikke er leje i 12-24 mdr.

Kan vi ud fra ovenstående arbejde videre med huset på [adresse 1]? Huset står ledigt så vi kan rykke med det samme også inden vi kommer for tæt på ... og evt. hotelophold.

...

[11/8 2025 selskabet]

Jeg har vendt din henvendelse med ETU Forsikring. Desværre kan ETU ikke medtage lægefaglige betragtninger, ved en vurdering af rimelige genhusningsmuligheder. Genhusning vurderes alene ud fra, at skal 'gives tag' over hovedet i rimeligt omfang og til en rimelig udgift.

Du skriver i din mail, at jeg har bedt jer om at søge efter lejligheder med et værelse? Det er ikke rigtigt, jeg skriver 2-3 værelser i min tidligere mail til dig.

Jeg må gå ud fra, at du ikke har haft taget kontakt til [udlejningsfirma], som blev stillet i forslag. Jeg har derfor selv ringet til dem i dag, for at høre til nogle priser på 2-3 – værelseslejligheder på [område], der p... står indflytningsklare og møblerede. De har flere som står klar, alle til priser i spændet fra kr. ca. 16 – 19.000, - pr. måned i leje.

ETU vil derfor på baggrund af ovenstående, alene kunne tilbyde at dække maksimalt kr. 16 – 19.000, - i leje pr. måned for genhusning.

I er selvfølgelig velkomne til at leje huset på [adresse 1], men må i så fald selv betale differencen op til de kr. 25.000, -, det koster at leje pr. måned."

Af korrespondance mellem klageren og udlejeren fremgår bl.a.:

"[18/8 2025 klageren]

Vi er stadig interesserede i huset, så sig til, hvis det kunne være muligt at leje, selvom det nok ikke er i hele perioden.

...

[18/2 2025 udlejer]

Hvis relevant, hvornår ville I så kunne tage over, og hvad ville I minimum kunne binde jer til, er 1 år muligt?

...

[18/8 2025 klageren]

Kunne du ringe til min hustru ... så skal hun nok forklare det og besvare spørgsmål.

...

25. august 2025

Udlejer markerede lejemålet udlejet."

Af klagerens e-mail af 21/8 2025 til udlejeren fremgår bl.a.:

"Som aftalt over telefon kommer vores oplysninger her. Og et udkast til lejekontrakt til mandag er helt passende."

Af brev af 20/8 2025 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg henvender mig som advokat for [klageren], der har henvendt sig til mit kontor i anledning af, at der er konstateret skader ved min klients ejendom beliggende ...

Som bekendt har I allerede anerkendt, at de pågældende skader er dækningsberettigede skader, og at ejendommen i sin nuværende stand er ubeboelig. Det bemærkes, at boligens skimmelsvamp udgør en decideret sundhedsrisiko for min klients hustru, idet min klients hustru har astma, ligesom

skimmelsvampen udgør en sundhedsrisiko for ... På den baggrund har I også anerkendt, at min klient og hans familie har krav på genhusning i den periode, hvor udbedringsarbejderne nødvendigvis kræver fraflytning. Der er dog ikke enighed om, hvilken ejendom, min klient og hans familie skal genhuses i.

1. Genhusning:

1.1. Tilsvarende ejendom:

Det er oplyst, at I har tilbudt min klient og hans familie genhusning i en lejlighed med en månedlig husleje på kr. 16.000,00-19.000,00.

Min klient er imidlertid ejer af et hus på [område], og det er på denne baggrund netop et hus, der danner rammen om min klient og hans families daglige liv. Det vil således være en væsentlig forringelse af boligstandard, og en væsentlig ændring af familiens livssituation, hvis min klient og hans familie skal genhuses i en lejlighed.

Det følger af policens pkt. 3.3.4 om dækning af rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning, at genhusningen skal være sammenlignelig med den bolig, der må forlades. I praksis indebærer dette, at min klient skal tilbydes genhusning i en tilsvarende ejendom. Dette indebærer, at min klient skal genhuses i et hus af passende størrelse og beliggenhed i samme område, så familiens hidtidige livsform kan opretholdes.

For min klient er det en nødvendighed, at genhusningen sker på [sted]. Han arbejder i nærområdet, og hans samlever har ... Det er derfor essentielt, at familien kan etableres i en bolig, der giver de samme rammer som hidtil, herunder adgang til have og plads til ...

I jeres e-mail af den 19. august 2025 fremgår det, at I påregner en genhusningsperiode for min klient og hans familie på 6-8 måneder. Det forekommer bemærkelsesværdigt, at I anser det for realistisk både at gennemføre et syn og skøn og at foretage de nødvendige udbedringsarbejder inden for dette tidsrum. Uanset den præcise varighed må det imidlertid lægges til grund, at der er tale om en længerevarende genhusningsperiode.

Det gøres på baggrund heraf gældende, at det ikke er tilstrækkeligt at henvise familien til en lejlighed, da genhusningen er af længerevarende karakter, og de således har krav på genhusning i en tilsvarende ejendom.

Ved opslag på diverse boligsider fremgår det klart, at lejen for en sammenlignelig ejendom i området ligger i niveauet kr. 29.000,00 – 33.000,00 pr. måned inklusiv aconto og andre udgifter, her-

under varme, vand mm. jeres nuværende forslag kan derfor ikke anses for at opfylde forsikringens dækningsomfang. Hvis I måtte mene, at en midlertidig bolig kan lejes for kr. 16.000,00-19.000,00, bedes I fremsende eksempler på konkrete boligforslag.

I bedes således straks tilvejebringe et genhusningstilbud, som svarer til ovenstående kriterier.

1.2. Hotelophold

I jeres e-mail af den 19. august 2025, gøres det gældende, at min klient selv skal betale omkostninger til hotelophold, idet I anfører, at min klient allerede nu har mulighed for genhusning. Dette bestrides.

Når ejendommen er ubeboelig, og der endnu ikke er tilvejebragt en passende genhusningsløsning, er det åbenbart, at min klient og hans familie har krav på at blive indkvarteret midlertidigt, herunder på hotel, indtil en reel genhusning er etableret. Det kan ikke påhvile min klient at finansiere dette selv.

Hoteludgifter er en direkte og nødvendig følge af, at min klient skal genhuses og forsikringsaftalens

formål ville således være ubetydelig, hvis min klient ikke tilbydes dækning af hotelomkostninger, indtil en passende genhusningsløsning tilvejebringes.

Det bemærkes, at under et telefonopkald den 8. august 2025 kl. 12.09 mellem [navn] og min klient tilkendegav [navn]: 'det må vi finde ud af', da min klient nævnte, at parret ville tage på hotel, såfremt ... førend der var fundet midlertidig genhusning.

Det gøres derfor gældende, at ETU er forpligtet til at afholde samtlige udgifter til hotelophold frem til indflytning i en passende bolig.

2. Isoleret bevisoptagelse og regreskrav:

I jeres e-mail af den 19. august 2025 gøres det endvidere gældende, at I ønsker at gennemføre syn-og skøn ved isoleret bevisoptagelse.

Det gøres gældende, at udbedringsarbejderne skal igangsættes straks efter at skønsmanden har besigtiget ejendommen, og således ikke først efter, at en eventuel retssag om jeres regresmuligheder er behandlet. Dette bedes I bekræfte.

Det forventes samtidig, at I over for retten tilkendegiver, at der er tale om et hastende forhold, som

kræver hurtig behandling, således at sagen ikke forsinkes unødigt.

Det gøres i den forbindelse gældende, at såfremt genhusningen skulle komme til at strække sig udover 12 måneder alene som følge af jeres sagsbehandlingsskridt eller andre forhold, som min klient ikke bærer ansvaret for, er I forpligtet til at holde min klient skadesløs i forhold til merudgifter til genhusning også udover policens 12-måneders periode. Dette må anses for en naturlig konsekvens af, at min klient ikke kan stilles ringere på baggrund af jeres procesmæssige dispositioner. Dette følger ligeledes af Ankenævnet for Forsikrings praksis, jf. kendelse med sagsnr. 100017, hvorefter

'Nævnet finder, at selskabet på erstatningsretligt grundlag skal dække genhusningsugifter i mere end 12 måneder, hvis klageren på grund af retssagen mod sælgerens håndværkere ikke kan flytte tilbage inden for fristen i forsikringsbetingelserne.'

Jeg skal på denne baggrund anmode om jeres skriftlige bekræftelse på, at genhusning tilvejebringes i en tilsvarende ejendom, at hotelophold dækkes fuldt ud frem til indflytning i den pågældende bolig, at udbedringsarbejdet iværksættes straks efter skønsmandens besigtigelse, at I over for retten gør gældende, at der er tale om en sag af hastende karakter, og at min klient holdes skadesløs, såfremt genhusningen strækker sig ud over 12 måneder af årsager, han ikke er ansvarlig for.

På baggrund af sagens hastende karakter, bedes i bekræfte ovenstående straks og senest indenfor 5 dage fra d.d."

Af selskabets e-mail af 22/8 2025 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vi har som din klients ejerskifteforsikring anerkendt dækning af rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i henhold til punkt 3.3.4 i forsikringsbetingelserne EJE-02 jfr. Nedenfor.

...

Det følger ikke af punkt 3.3.4 i forsikringsbetingelserne, at genhusning skal være sammenlignelig med den bolig, der må forlades.

I øvrigt bemærkes, at forsikringsbetingelserne ikke tilsikrer din klient genhusning på [sted] og/eller adgang til have.

En passende bolig for din klient vil udover køkken og bad indeholde soveværelse og opholdsstue. Boligform kan være lejlighed men også beboelsesmodul opstillet på adressen. Vores taksator har allerede den 08. august 2025 henvist din klient til [udlejningsfirma] samt oplyst telefonnr. for at din klient kunne rette henvendelse. Nedenfor er vores bud på genhusning, som din klient allerede kunne have iværksat.

...

Features and Facilities

- 80 m2
- TWO_BEDROOM
- With Residence
- Elevator / Lift
- 24 hour emergency phone
- Dishwasher
- Fully equipped kitchen
- Combi washer/dryer
- Balcony
- Fully furnished
- Pets not allowed

Check-In Date

12th Aug 2025

Rent per month

DKK 16973.00

Ankenævnet for Forsikring

24.

104846

Additional Extras

- Contract fee 595,- (One Off)
- Fakturagebyr
- Internet 575,- p/m
- Elektricitet A/C 665,- p/m
- Varme 1.260,- p/m
- Vand 436,- p/m

Ovenstående eksempel opfylder forsikringens dækningsomfang. Evt. tidligere tilbud er hermed tilbagekaldt, idet vi nu tilbyder at dække genhusning med maksimalt kr. 16.973,00.

For god orden skyld bemærkes, at det ikke er forsikringen, der skal finde genhusning.

Vi er enig i, at den præcise varighed af genhusning ikke kan angives, hvilket også fremgår af min mail af 19. august 2025.

Vi har på intet tidspunkt gjort gældende, at forsikringen kun dækker genhusningsudgifter i op til 12 måneder. Vores procesmæssige dispositioner kommer naturligvis ikke din klient til skade i forhold til det krav på dækning af genhusningsudgifter som følger af forsikringsbetingelserne."

Af lejekontrakt af 28/8 2025 på adresse 2 fremgår bl.a.:

"Lejen pr. måned udgør 18.200,00 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag 1.000,00 kr.

A conto vandbidrag 250,00 kr.

...

I alt betales pr. måned: 19.450,00 kr.

...

§ 4 Depositum og forudbetalt leje

Depositum: senest den 28-8-2025 betaler lejeret et depositum på 54.600,00 kr. svarende til 3 måneders leje."

Af klagerens udaterede skema over merudgifter i forbindelse med genhusning fremgår bl.a.:

"

Ankenævnet for Forsikring

25.

104846

Skematisk opgørelse over merudgifter til genhusning på [REDACTED]			
Foreløbige merudgifter	Kibækvej	Hf. Elmebo	Forventet merudgift
Advokat	Foreløbigt opgjort til kr. 33.750,00 kr.		Plus evt. yderligere bistand
Nedpakning og opmagasinering af indbo	Ukendt for nuværende		Ukendt for nuværende
Flytning til [REDACTED]	Ukendt for nuværende		Ukendt for nuværende
Indboforsikring	Dækket i op til 12 mdr.	Dækket i op til 12 mdr.	Dækket i op til 12 mdr.
Øvrige udgifter ifm. genhusning		2.591,20 kr.	2.591,20 kr.
Internet	0,00 kr.	3 mdr. * 218 kr. + 7 mdr. * 358 kr. = 3.160,00 kr.	3.160,00 kr.
Strøm (baseret på gns. pris august 2025 åtd.)	365 dage / 12 mdr. * 10 mdr. * 4 kWh/dag * 2,26 kr./kWh = 2.749,67 kr.	365 dage / 12 mdr. * 10 mdr. * 8,22 kWh/dag * 2,26 kr./kWh = 5.650,57 kr.	2.749,67 kr.
Varmt vand	Ukendt - må bero på en konkret forbrugsopgørelse på bagkant	Ukendt - må bero på en konkret forbrugsopgørelse på bagkant	Ukendt - må bero på en konkret forbrugsopgørelse på bagkant
Koldt vand (2025 priser)	145 m³ / 12 mdr. * 10 mdr. * 58,49 kr. = 7.067,54 kr. + vandmålerbidrag 10% af dette = 706,75 kr.	145 m³ / 12 mdr. * 10 mdr. * 43,91 kr. = 5.305,79 kr. + målerabonnement	5.305,79 kr. - 7.067,54 kr. + 706,75 kr. = -1.055,00 kr. + måler
Husleje difference		18.200,00 kr. - 16.973,00 kr. * 10 mdr.	12.270,00 kr.
Sum for nuværende			53.465,87 kr.

11

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3.3 Såfremt et forhold er dækningsberettiget, omfatter forsikringen tillige:

...

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1968. Klageren overtog ejendommen den 14/1 2024 og anmeldte den 1/12 2024 fugtproblemer. Selskabet konstaterede, at terrændækket var fejlkonstrueret. Fugt- og skimmelsvamp undersøgelse af 23/7 2025 påviste skimmelsvampevækst i bygningen, der i perioder kunne medføre en negativ påvirkning af indeklimaet. Selskabet tilbød klageren at dække genhusning, indtil der var foretaget isoleret bevisoptagelse (relateret til selskabets evt. regreskrav), og skaden var udbedret. Klageren underskrev den 28/8 2025 lejekontrakt på adresse 2 for perioden 28/8-2025 – 30/6 2026 på et hus til en månedlig husleje på 18.200 kr. Selskabet vil alene dække en månedlig husleje på 16.973 kr. svarende til huslejen på et andet lejemål. Klageren ønsker dækning for huslejen på 18.200 kr. pr. måned i genhusningsperioden og øvrige merudgifter i anledning af genhusningen. Klageren har fremlagt skema over merudgifter i form af nedpakning og opmagasinering af indbo, flytteomkostninger, vand, strøm, internet og "øvrige udgifter". Klageren ønsker dækning for udgifter til advokatbistand og er utilfreds med selskabets sagsbehandlingstid.

Klageren har anført, at parret af sundhedsmæssige årsager, herunder astmalidelse hos ægtefællen, var nødsaget til at fraflytte sin ejendom. Klageren har anført, at selskabet har afgivet et bindende løfte vedrørende dækning af genhusningsudgift i intervallet kr. 16.000 -19.000 kr. Klageren har anført, at han har disponeret i tillid til, at selskabets løfte var gældende. Klageren har anført, at udlejningsmulighederne med indflytning den 1/9 2025 var meget begrænsede. Han tog derfor kontakt til de udlejere, der udlejede ejendomme indenfor det af selskabet fremlagte tilbud, straks efter selskabets e-mail af 11/8 2025. Da selskabet trak deres tilbud om dækning af husleje i intervallet 16.000 – 19.000 tilbage, havde han indgået mundtlig aftale med udlejer, og der var kun 5 arbejdsdage til, at klageren skulle genhuses den 1/9 2025. Klageren har anført, at selskabets sagsbehandling har været urimelig lang.

Selskabet har anført, at klageren var blevet orienteret om tilbagekaldelsen af selskabets tilkendegivelse inden det tidspunkt, hvor lejeaftalen faktisk blev indgået. Selskabet har anført, at selskabet allerede den 8/8 2025 henviste klageren til at kontakte udlejningsfirmaet, som på daværende tidspunkt havde et indflytningsklart lejemål. Selskabet har tilkendegivet at ville dække dokumenterede nødvendige og rimelige merudgifter som følge af det dobbelte hushold, herunder blandt andet til opretholdelse af minimumstemperatur i den forsikrede ejendom samt den forsikrede ejendoms dokumenterede "stand-by"-elforbrug mv. Selskabet har anført, at "Som sagen er oplyst, er sådanne udgifter sandsynliggjort, men endnu ikke dokumenteret, hvilket klagerne da også for flere poster oplyser tidligst kan ske når genhusningen kan afsluttes. Det er noteret, at angivelsen af "varmt vand", reelt dækker ejendommens opvarmning med gas". Selskabet har anført, at selskabet tillige ønsker at prioritere sagen med henblik på at opnå afklaring hurtigst muligt.

Det fremgår af e-mail af 5/8 2025 fra skimmelfirma til selskabet, at "Det er vores vurdering i overensstemmelse med Styrelsen for Patientsikkerheds retningslinjer, at der ikke er nogen sundhedsmæssig risiko ved at bo i huset i en kortere periode dvs. op til få måneder, indtil udbedringen begynder. Dog anbefales det, at beboere med sygdom, der relateres til ophold i loka-

ler med skimmelsvampevækst, flytter fra boligen uden unødigt forsinkelse. Styrelsen for Patientsikkerhed definerer sygdom som astma eller sjældne allergiske lidelser. Dette bør eventuelt bero på en lægefaglig vurdering gennem egen læge".

Det fremgår af e-mailkorrespondance mellem selskabet og klageren, at "[8/8 2025 Selskabet] En familie hvor man er to voksne + 1 [barn], ser vi at følgende som minimum vil være rimeligt: Køkken. Badeværelse. Soveværelse. Opholdsstue. Man kan ikke stille krav om hvorvidt genhusning skal være i et hus eller lejlighed – ej heller placering. Forslaget I har sendt, er et større hus med mange værelser, til en leje på kr. 25.000,- pr. måned. Umiddelbart kan forslaget ikke godkendes, dels grundet størrelse, men umiddelbart også i forhold til pris ... derfor siger jeg ikke at jeres forslag er helt ude, men vi skal have noget at sammenligne med, så flere muligheder er afdækket. Jeg kom efter vores tidligere snak i dag og modtagelsen af din mail i tanke om følgende firma, fra en af mine tidligere ansættelser, der er vant med at løse opgaver omkring genhusning i forsikringssager. De hedder ..., kontaktperson hedder vist ... og kan træffes på [telefonnummer]. I kan prøve at google dem på nettet – har lige prøvet. Hør om mulighederne på [område] og få nogle priser ind på både 2 – og 3 værelseslejligheder, så har vi noget prismæssigt at sammenligne med, dette i forhold til forslaget I er kommet med ... [11/8 2025 klageren] Vi kommer fra et hus på 151 kvm med 3 værelser samt opholdsstue, som alle er i brug ... Derfor har vi som minimum behov for to soveværelser samt et kontor ... Vi har også søgt på 3-værelses lejligheder med overtagelse pr. 1. sept. De lejligheder, der er indenfor samme cykelafstand, ligger i pris intervallet 15.000-42.000 og er næsten i samme prisleje som hus. Vi skal derudover have plads til vores bil, som for de fleste lejligheder koster yderligere 1.250 kr. pr. måned i et p-hus. Vi har spurgt på to øvrige lejemål ... Vi søger dagligt på huse i [by], men udvalget er begrænset med overtagelse pr. 1. sept. og hvor minimumskravet ikke er leje i 12-24 mdr. Kan vi ud fra ovenstående arbejde videre med huset på [adresse 1]? Huset står ledigt så vi kan rykke med det samme ... [11/8 2025 selskabet] Jeg må gå ud fra, at du ikke har haft taget kontakt til [udlejningsfirma], som blev stillet i forslag. Jeg har derfor selv ringet til dem i dag, for at høre til nogle priser på 2-3 – værelseslejligheder på [område], der p[t] står indflytningsklare og møblede. De har flere som står klar, alle til priser i spændet fra kr. ca. 16 – 19.000, - pr. måned i leje.

Ankenævnet for Forsikring

28.

104846

ETU vil derfor på baggrund af ovenstående, alene kunne tilbyde at dække maksimalt kr. 16 – 19.000, - i leje pr. måned for genhusning. I er selvfølgelig velkomne til at leje huset på [adresse 1], men må i så fald selv betale differencen op til de kr. 25.000, -, det koster at leje pr. måned".

Det fremgår af korrespondance mellem klageren og udlejeren af adresse 2, at "[18/8 2025 klageren]: Vi er stadig interesserede i huset, så sig til, hvis det kunne være muligt at leje, selvom det nok ikke er i hele perioden ... [18/2 2025 udlejer]: Hvis relevant, hvornår ville I så kunne tage over, og hvad ville I minimum kunne binde jer til, er 1 år muligt?... [18/8 2025 klageren]: Kunne du ringe til min hustru ... så skal hun nok forklare det og besvare spørgsmål ... 25. august 2025: Udlejer markerede lejemålet udlejet".

Det fremgår af klagerens e-mail af 21/8 2025 til udlejeren af adresse 2, at "Som aftalt over telefon kommer vores oplysninger her. Og et udkast til lejekontrakt til mandag er helt passende".

Det fremgår af selskabets e-mail af 22/8 2025 til klagerens advokat, at "Det følger ikke af punkt 3.3.4 i forsikringsbetingelserne, at genhusning skal være sammenlignelig med den bolig, der må forlades. I øvrigt bemærkes, at forsikringsbetingelserne ikke tilsikrer din klient genhusning på [sted] og/eller adgang til have. En passende bolig for din klient vil udover køkken og bad indeholde soveværelse og opholdsstue. Boligform kan være lejlighed men også beboelsesmodul opstillet på adressen. Vores taksator har allerede den 08. august 2025 henvist din klient til [udlejningsfirma] samt oplyst telefonnr. for at din klient kunne rette henvendelse. Nedenfor er vores bud på genhusning, som din klient allerede kunne have iværksat ... Ovenstående eksempel opfylder forsikringens dækningsomfang. Evt. tidligere tilbud er hermed tilbagekaldt, idet vi nu tilbyder at dække genhusning med maksimalt kr. 16.973,00. For god orden skyld bemærkes, at det ikke er forsikringen, der skal finde genhusning. Vi er enig i, at den præcise varighed af genhusning ikke kan angives, hvilket også fremgår af min mail af 19. august 2025. Vi har på intet tidspunkt gjort gældende, at forsikringen kun dækker genhusningsudgifter i op til 12 måneder. Vores procesmæssige dispositioner kommer naturligvis ikke din klient til skade i forhold til det krav på dækning af genhusningsudgifter som følger af forsikringsbetingelserne".

Ankenævnet for Forsikring

29.

104846

Det fremgår af selskabets genhusningseksempel, at "- 80 m2 - TWO_BEDROOM - With Residence - Elevator / Lift - 24 hour emergency phone – Dishwasher - Fully equipped kitchen - Combi washer/dryer – Balcony - Fully furnished - Pets not allowed. Check-In Date: 12th Aug 2025. Rent per month. DKK 16973.00".

Det fremgår af lejekontrakt af 28/8 2025 på adresse 2, at "Lejen pr. måned udgør 18.200,00 kr. Betalinger udover lejen udgør: A conto varmebidrag 1.000,00 kr. A conto vandbidrag 250,00 kr. ... I alt betales pr. måned: 19.450,00 kr. ... § 4 Depositum og forudbetalt leje. Depositum: senest den 28-8-2025 betaler lejeren et depositum på 54.600,00 kr. svarende til 3 måneders leje".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.4., at "Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens fulde dokumenterede merudgifter i forbindelse med genhusning i lejemålet på adresse 2 med månedlig husleje på 18.200 kr. Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag - hvor selskabet har tilkendegivet at ville dække eventuel genhusning udover de 12 måneder, som er hjemlet i forsikringsbetingelserne – ikke har bevist, at selskabet har handlet ansvarspådragende for så vidt angår selskabets sagsbehandlingstid i forbindelse med processen omkring isoleret bevisoptagelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets e-mail af 11/8 2025 må anses som et tilsagn om, at selskabet ville dække genhusningslejemål med en månedlig husleje inden for et spænd af 16.000-19.000 kr. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabet på dette tidspunkt var klar over, at klageren ikke selv havde henvendt sig til udlejningsfirmaet, og at selskabet på trods heraf meddelte klageren, at klageren selv måtte dække en eventuel difference, hvis klageren valgte et lejemål med højere husleje.

Ankenævnet for Forsikring

30.

104846

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i perioden 18/8 2025 – 21/8 2025 disponerede i tillid til selskabets løfte og var i forhandling med udlejer af et lejemål med en månedlig husleje, der lå inden for det spænd, selskabet havde tilkendegivet at ville dække - og at selskabet først den 22/8 2025 fremlagde et konkret bud på rimeligt og nødvendigt genhusningslejemål. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabets e-mail af 22/8 2025 ikke oplyser, hvorvidt lejemålet fortsat var ledigt og til klagerens disposition pr. 1/9 2025.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der var målt skimmelsvampevækst i ejendommen i en grad, der i perioder kunne medføre en negativ påvirkning af indeklimaet - og at familien havde både helbredsmæssige og private forhold, der gjorde det nødvendigt at blive genhuset uden unødigt forsinkelse.

Nævnet har noteret sig, at selskabet har tilkendegivet at ville dække eventuel genhusning, der som følge af kravet om isoleret bevisoptagelse bliver nødvendig ud over 12 måneder, og bl.a. udgifter til opretholdelse af minimumstemperatur i den forsikrede ejendom, idet selskabet bl.a. har noteret, at angivelsen af "varmt vand" reelt dækker ejendommens opvarmning med gas.

Advokatomkostninger

Nævnet bemærker, at advokatens arbejde forud for sagens indbringelse for nævnet ses at være advokatens brev af 20/8 2025 til selskabet, hvor advokaten sætter spørgsmålstejn ved, om der kan findes en egnet bolig for 16.000-19.000 kr., kræver dækning for hotelophold, hvis der ikke findes genhusning pr. 1/9 2025, kræver, at selskabet går i gang med udbedring af skaden, så snart skønsmanden har besigtiget ejendommen, og beder selskabet bekræfte, at selskabet vil dække genhusning udover 12 måneder, såfremt dette bliver nødvendigt som følge af processen med isoleret bevisoptagelse.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokatomkostninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at advokatens brev af 20/8 2025 ikke har medført en bedre retsstilling for klageren, idet selskabet – forud for at klageren antog en advokat – havde anerkendt dækning af bygningsskaden og havde tilkendegivet at ville dække genhusning med husleje i intervallet 16.000-19.000 kr. Der er ikke oplysninger om, at selskabet har bestridt at ville dække hverken hotelophold eller genhusning udover 12 måneder forud for advokatens henvendelse. Det kan ikke føre til andet resultat, at der efterfølgende er opstået tvist om et mindre konkretiseret differencebeløb vedrørende den lejeudgift, som selskabet konkret ville dække.

Nævnet har også blandt andet lagt vægt på, at udgangspunktet ifølge § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter er, at "Ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part", hvilket udgangspunkt nævnet ikke finder grundlag for at fravige.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal dække klagerens fulde dokumenterede merudgifter i forbindelse med genhusning i lejemålet på adresse 2 med månedlig husleje på 18.200 kr. Beløbet forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

104846



Jørgen Steen Sørensen

formand