

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103746:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Fejlmontering af troldeklader i resten af huset. Det drejer sig om bryggers, køkken, gæsteværelset, stuen, lille entré, walk-in, soveværelse samt bad/toilet.

Skaden er konstateret d. 27. januar 2025, efter vi har fået en tømrer til at give bud på noget arbejde på badeværelset.

Efter demontering af flere troldeklader samt et kontroltjek på loftet så er troldekløftet fastgjort i et gammelt panelgipsloft, med små trælister på bagsiden. Der er ikke sat forskalling op som underlag for troldeklader, og man kan ikke montere troldeklader direkte i gips, da det ikke binder og det bare vil falde ned med tiden. For at udbrede skaden skal troldekløftet demonteres, der skal sættes forskalling op til troldeklader som skal fastgøres i spærrene så man forhindrer loftet falder ned.

Det er akkurat det samme problem som vi havde tidligere med entreen og det ene værelse, som vi fik udbedret og erstatning for! Men nu er der en ny situation!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatte følgende:

Overslag på nedbrydning og montering af troldeklader indeholder følgende:

Nedtagning af alle plader og opmærkning så det kan monteres igen (er ikke sikke på det kan lade sig gøre at genbruge alle plader så det passer igen)

Nedbrydning af eksisterende rustik loft og montering af ny tæt dampspærre og nye forskallinger pr. 60 cm til troldeklader

Samlet overslag pris incl. moms 152.525 kr incl. moms

I overslaget er der ingen arbejde med til el mand og ventilations mand (alt el skal demonteres og der sammen med genvækst)"

Selskabets advokat har indsendt selskabets afgørelse til klageren af 3/7 2025, hvor det fremgår:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af den klage du har indgivet til Ankenævnet for Forsikring den 7. juni 2025 vedrørende loftet i din bolig.

Jeg skal på baggrund heraf, meddele at du ikke er fremkommet med nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse du har modtaget fra vores skadeafdeling. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på vores taksators besigtigelse af ejendommen, at der er gået 3,5 år siden din overtagelse af ejendommen uden at loftet er faldet ned, eller fremstår løst/med manglende fastgørelse samt at loftet ikke vurderes at være i risiko for at falde ned.

Begrundelse

Du har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med basisdækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 17. november 2021, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder en skade under ejerskifteforsikringen, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget.

Konstruktionen

Vores taksator har besigtiget din ejendom den 30. juni 2025, og på baggrund af hans besigtigelse, oplyser han at konstruktionen er således:

I værelset og entreen der er markeret med rød, har der tidligere været monteret troldektlofter nederst. Over troldekt har der været gipsloft og gipsloftet har været fastgjort i den overliggende forskalling og spær. Dette er blevet udbedret, og dækket kulant af ejerskifteforsikringen under skade Forholdet blev dækket kulant, for at finde en mindelig løsning grundet den klage du havde indgivet direkte til Ankenævnet for Forsikring dengang. På daværende tidspunkt var det ejerskifteforsikringens vurdering, at troldektlofterne ikke fremstod løse, eller med risiko for at falde ned, og at en lokal fastgørelse af lofterne i den bagvedliggende gips og forskalling i dette område ikke ville overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse. Hvilket du også selv havde indhentet tilbud på 4.750,00 kr. på daværende tidspunkt. Forholdet udgjorde derfor ikke et dækningsberettigende forhold, men ejerskifteforsikringen tilbød kulant at dække dette område.

I badeværelset oplyser vores taksator, at du selv har udskiftet loftet. Ifølge byggetegningerne for bygningen fremgår det, at der i hele beboelsesdelen skulle være monteret profillofter, og at der i den daværende garage/redskabsrum har været pinupgipsloft, hvilket formentlig skyldes datidens brandkrav. Ved besigtigelsen havde vores taksator derfor ikke mulighed for at bekræfte konstruktionsopbygningen, men det må formodes at loftet i badeværelset også har været profilloft over eventuelle troldektlofter, ligesom det ses i den resterende del af den oprindelige beboelse, og som fremgår af byggetilladelsen.

**Tag - IBF cementsten
Typegodkendte, præfab. spær
Loft: 3/4" profilbrædder**

I den resterende del af bygningen markeret med blå, kunne vores taksator konstatere troldektloft som var fastgjort i det bagvedliggende profilloft og tilhørende forskalling på spær.

Vores taksator har gennemgået loftet, og han oplyser, at der ikke er nogle steder, hvor troldektloftet ses at sidde løst, og lofterne har ej heller givet efter ved tryk på loftet for at sikre lofternes fastgørelse.

Troldektloftet var ud fra hans besigtigelse og vurdering fastgjort behørigt i den overliggende konstruktion af profilloft og forskalling som var fastgjort til underkanten af spærene i tagrummet.

Ejerskifteforsikringens vurdering

Vores taksator har på baggrund af hans besigtigelse og konstatering af ovenstående konstruktion opbygning er det ejerskifteforsikringens vurdering, at troldektloftet er fastgjort tilstrækkeligt, og der ses ikke nogen risiko for at loftet skulle falde ned.

Du overtog ejendommen i november 2021, og første gang forholdet i entre og værelset anmeldes var i september 2023. Dette dækker ejerskifteforsikringen kulant i november 2023. Derefter vender du retur i februar 2025, og oplyser at loftet i resten af boligen er opført på samme måde, hvorfor der er samme risiko for at loftet ville falde ned her.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader der var til stede da du overtog ejendommen, og nærliggende risiko for skader på daværende tidspunkt. På nuværende tidspunkt har du haft ejendommen i 3,5 år, og der ses fortsat ingen tegn på, at loftet skulle mangle fastgørelse, eller at det falder ned. Det er derfor ejerskifteforsikringens vurdering, at der ikke har været en aktuel skade da du overtog ejendommen, og at der fortsat ikke ses at være en nærliggende risiko for at loftet skulle falde ned. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at dække en udbedring af bygnings resterende lofter i form af demontering af troldekt, nedbrydning af overliggende loft, ny dampspærre, nye forskalling og genmontering af troldektloftet. Forholdet afvises derfor af ejerskifteforsikringen.

For god ordens skyld kan jeg oplyse, at der ikke ses at være noget til hinder for at troldektloftet kan fastgøres med flere skruer op i det overliggende profilloft. Dette er ikke noget som ejerskifteforsikringen kan være behjælpelig med, idet der ikke vurderes at have været en aktuel skade, eller en nærliggende risiko for skade i form af, at loftet skulle falde ned, da du overtog ejendommen tilbage i november 2021.

Sagens status

Forholdet afvises af ejerskifteforsikringen, og din sag vedrørende loftet i den resterende del af din bolig lukkes hos os."

Klageren har i mail af 15/8 2025 til nævnet anført:

"Jeg ønsker at fastholde min klage!
Klagesvaret fra Domus kan ikke bruges til noget, da den er forkert!
Og det er taksatorrapporten også.
Domus sender en ud til mig, de selv har ansat, taksator er inhabil.
I tidligere skades sag fik jeg medhold, denne sag her er ikke anderledes.
Jo, skadessum er større, så derfor vil Domus gøre alt for ikke at betale den berettigede erstatning."

Selskabets advokat har den 1/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag efter det oplyste den 17. november 2021, overtog klager den af sagen omhandlede ejendom, beliggende

Købsaftalen fremlægges som sagens bilag C, mens som sagens bilag D fremlægges salgsopstilling for købet.

I forbindelse med købet tegnede klager basis 5-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag E.

I anledning af skadesagen har taksator, som det fremgår af sagens bilag A, besigtiget ejendommen den 30. juni 2025.

Af taksatorrapporten, side 3, fremgår følgende:

'Ved besigtigelsen blev det oplyst at loftunderlag i entre (tidligere garage) og værelse (tidligere redskabsrum) var skiftet på Domus Forsikring. Efterfølgende har FT selv skiftet underlaget i badeværelse idet FT ikke kunne vente.

FT anmelder i princippet lofter i øvrige værelser, bryggers, køkken, gang og stue, at der er underlag af pind-up gips, med risiko for at lofter falder ned.

Ved besigtigelse kunne der ingen steder konstateres at lofterne gav efter ved tryk op efter, pga. svag fastgørelse.

Ved besigtigelse af loftet fra loftsrømmet af, kan det konstateres at der i tidligere garage og redskabsrum er bagvedliggende pind-Up lofter, mens der i husets øvrige rum er tætsiddende profilbræddeloft fastgjort til underkant spær.'

For god ordens skyld bemærkes, at der over Troldektloftet har været gipsloft, og gipsloftet har været fastgjort i den overliggende forskalling og spær, og dette er blevet udbedret og dækket pr. kulance af Domus Forsikring under skade

Der henvises til det i sagens bilag B anførte.

I den del af bygningen, hvor der ikke var udført arbejder på Troldektloftet, kunne taksator (markeret med blå i taksatorrapporten, fremlagt som bilag A, side 3) konstatere, at Troldektloftet var fastgjort i det bagvedliggende profilloft og tilhørende forskalling på spær.

Taksator fandt ikke steder, hvor Troldektloftet var løstsiddende. Lofterne gav ej heller efter ved tryk.

ii. Bevis for dækningsberettiget skade?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstager, det vil sige klager, at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade.

Forsikringstager/klager overtog ejendommen i november 2021, og har på nuværende tidspunkt således været ejer af ejendommen i ca. 3½ år.

Som det fremgår af taksatorrapporten, fremlagt som bilag A, har taksator ved sin besigtigelse i juni måned 2025 ikke kunne konstatere tegn på, at Troldektloftet ikke er behørig fastgjort, og der er således ikke af taksator konstateret skader, og der foreligger derfor ej heller pr. overtagelsesdagen nærliggende risiko for skade.

Klager ses således ikke at have ført bevis for et dækningsberettiget forhold."

Klageren har i mail af 11/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Domus kan lave nok så mange advokat udtalelser, fakta er at de i tidligere sag om lofterne i entreen og det ene værelse, godt ville betale et ynkeligt beløb i erstatning, efter jeg klagede til forsikringsankenævnet!

Denne sag er ikke anderledes skønt de laver alle mulige krumspring! Det eneste anderledes ved denne sag er dog at det krævede erstatningsbeløbet er større, så derfor vil Domus ikke betale, hvad jeg har krav på!

Det angives af såkaldt taksator at der ikke er plader der giver efter og er ved at falde ned, det er usandt! Jeg nævnte flere gange for ham at jeg har problemer med at følge med i at spænde skruerne så pladerne ikke bliver for løse og falder ned! Hele hans besøg og samtalen har jeg båndet, da jeg ved at Domus er et uhæderligt selskab!

Oprindelig fik jeg en tømre til at undersøge de lofter og han vurderede, at der skulle dampspær op, og lægter til at holde de nye plader på plads! Dette er sendt til Domus, som har valgt at se bort fra denne eksperts vurdering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelserne, selskabets taksatorrapport af 1/7 2025 og overslag på udbedring indhentet af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 1/7 2025:

"Taksatorbeskrivelse:

Beskrivelse: Foto af forholdene:

Ved besigtigelsen blev det oplyst at loftunderlag i entre (tidligere garage) og værelse (tidligere redskabsrum) var skiftet på Domus Forsikring. Efterfølgende har FT selv skiftet underlaget i badeværelse idet FT ikke kunne vente.

FT anmelder i princippet lofter i øvrige værelser, bryggers, køkken, gang og stue, at der er underlag af pind-up gips, med risiko for at lofter falder ned.

Ved besigtigelse kunne der ingen steder konstateres at lofterne gav efter ved tryk op efter, pga. svag fastgørelse.

Ved besigtigelse af loftet fra loftsrummet af, kan det konstateres at der i tidligere garage og redskabsrum er bagvedliggende pind-Up lofter, mens der i husets øvrige rum er tætsiddende profilbræddeloft fastgjort til underkant spær."

Det fremgår af overslag på udbedring indhentet af klageren:

"Overslag på nedbrydning og montering af troldekt indeholder følgende:

Nedtagning af alle plader og opmærkning så det kan monteres igen (er ikke sikke på det kan lade sig gøre at genbruge alle plader så det passer igen)

Nedbrydning af eksisterende rustik loft og montering af ny tæt dampspærre og nye forskallinger pr. 60 cm til troldekt

Samlet over slag pris incl moms 152.525 kr incl moms

I overslaget er der ingen arbejde med til el mand og ventilations mand (alt el skal demonteres og der sammen med genvækst)"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at

der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1987, den 17/11 2021. Han anmeldte i september 2023, at Troldekt-loftpladerne i entreen og i et værelse var monteret forkert. Selskabet tilbød at dække forholdet pr. kulance. Klageren kontaktede selskabet igen i februar 2025 og oplyste, at Troldekt-loftpladerne også var forkert monteret i resten af huset. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker udgiften til nedtagning og korrekt monteringer af loftpladerne og har fremlagt et overslag på udbedring på 152.525 kr.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at forholdet er anmeldt 3½ år efter overtagelsen, og at der fortsat ikke er tegn på, at loftet skulle mangle fastgørelse.

Klageren har anført, at taksatorrapporten er forkert, og at selskabets taksator er inhabil, da taksatoren er ansat af selskabet. Klageren har anført, at han tidligere fik dækket den samme skade i andre rum, og at nu hvor det drejer sig om et større beløb, så vil selskabet ikke dække. Klageren har anført, at "efter demontering af flere troldekt plader samt et kontroltjek på loftet så er troldektloftet fastgjort i et gammelt panelgipsloft, med små trælister på bagsiden. Der er ikke sat forskalling op som underlag for troldekten, og man kan ikke montere troldekt direkte i gips, da det ikke binder og det bare vil falde ned med tiden. For at udbrede skaden skal troldekloftet demonteres, der skal sættes forskalling op til troldekt som skal fastgøres i spærerne, så man forhindrer loftet falder ned. Det er akkurat det samme problem som vi havde tidligere med entreen og det ene værelse, som vi fik udbedret og erstatning for".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 1/7 2025, at "Ved besigtigelsen blev det oplyst at loftunderlag i entre (tidligere garage) og værelse (tidligere redskabsrum) var skiftet på Domus

Forsikring. Efterfølgende har FT selv skiftet underlaget i badeværelse idet FT ikke kunne vente. FT anmelder i princippet lofter i øvrige værelser, bryggers, køkken, gang og stue, at der er underlag af pind-up gips, med risiko for at lofter falder ned. Ved besigtigelse kunne der ingen steder konstateres at lofterne gav efter ved tryk op efter, pga. svag fastgørelse. Ved besigtigelse af loftet fra loftsrummet af, kan det konstateres at der i tidligere garage og redskabsrum er bagvedliggende pind-Up lofter, mens der i husets øvrige rum er tætsiddende profilbræddeloft fastgjort til underkant spær".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved loftpladerne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er anmeldt mere end 3 år efter overtagelsen, og at selskabet taksator ved besigtigelsen ikke kunne konstatere, at loftpladerne gav efter ved tryk. Nævnet bemærker, at klageren ikke ses at have fremlagt dokumentation for, at loftpladerne er løse, og at der er risiko for, at de falder ned.

Nævnet bemærker, at det ikke kan føre til et andet resultat, at selskabet tidligere har dækket udgiften til udbedring af et lignende forhold i to andre rum. Nævnet bemærker i den forbindelse, at taksator vurderer, at loftkonstruktionen i de to rum er anderledes end det resterende hus.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

103746

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen