

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 103881:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 30/6 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi indgiver hermed klage til Forsikringsankenævnet over Domus Forsikring vedrørende deres endelige afgørelse af 13. marts 2025. Klagen vedrører selskabets afvisning af fuld dækning for en alvorlig bygningsskade (fejlkonstruktion af 1. sal) på vores ejendom på ... Vi finder afgørelsen fejlagtig og utilstrækkeligt begrundet i både forsikringsbetingelserne og de faktiske forhold i sagen.

oo0oo

Sagen kort fortalt

I 2021 købte vi ejendommen beliggende på ... – et hvidpudset murstenshus, hvortil der i 2011 blev opført en 1. sal af de tidligere ejere.

Den 1. januar 2022 anmeldte vi flere skader til ejerskifteforsikringen, herunder revner i badeværelsesgulvet på 1. sal, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. I sommeren 2022 udviklede revnerne i gulvet sig til en reel vandskade, idet det begyndte at dryppe ned fra loftet under badeværelset. Denne udvikling af skaden blev straks anmeldt til forsikringen (der fortsat var ved at behandle vores anmeldelse fra 1. januar 2022). Forsikringen gav herefter dækningstilsagn, og vi igangsatte udbedringen af skaden.

I forbindelse med renoveringen blev der konstateret omfattende skader: skimmelsvamp og hvid tømmer svamp i store dele af etageadskillelsen. Det viste sig desuden, at 1. salen ikke var opført i overensstemmelse med de statiske beregninger udarbejdet af [ingeniørfirma 1] i 2009 (jf. notat A). Bl.a. manglede en stabiliserende væg ved trappen (T5), og der var ikke etableret 2-lags gipsloft som foreskrevet. Forsikringen godkendte efterfølgende dækning af etablering af T5 og gipsloft, hvorefter håndværkerne påbegyndte arbejdet.

Vi gjorde forsikringen opmærksom på, at det ikke var muligt at bevare de eksisterende skillevægge i stueetagen i forbindelse med udskiftning af loftet. Dels var væggene løse/ikke bærende – de var placeret oven på gulvet og kun fastgjort i loftsbeklædningen (jf. notat G). Desuden ville den nye loftskonstruktion ændre lofthøjden, hvilket ville kræve omfattende understøtning og efterreparation, hvis væggene skulle bevares (jf. notat H). Det blev derfor vurderet mere hensigtsmæssigt og økonomisk at nedrive og genetablere skillevæggene.

I forbindelse med arbejdet fjernede vi savsmuldstapet på ydervæggene, og her blev der konstateret store, systematiske revner i alle ydermure. Et nyt ingeniørnotat blev derfor udarbejdet (notat D), som – i forlængelse af notat A, B og C – konkluderer, at den ene stabiliserende væg (T5) ikke længere er tilstrækkelig. Huset har i over 10 år manglet tilstrækkelig stabilisering, hvilket har medført overbelastning og revner i ydermurene (en direkte følgeskade grundet fejlkonstruktionen i huset). Derudover havde tidligere ejer etableret et ekstra vindue i gavlen, som ikke er inkluderet i de oprindelige statiske beregninger fra [ingeniørfirma 1]. Konklusionen af de nye statiske beregninger (notat D) afviger af disse årsager fra den konklusion [ingeniørfirma 1] kom frem til i 2009, da de faktiske forhold jo ikke er ens.

Trods denne dokumentation afviser Domus Forsikring at dække de to yderligere nødvendige stabiliserende vægge og fastholder, at kun T5 og gipsloftet dækkes – med henvisning til, at forholdene ikke har ændret sig siden opførelsen i 2011. Dette til trods for tydelige tegn på strukturelle følgeskader og nedsat bæreevne, dokumenteret i notat B, C og D.

Forsikringen afviser endvidere at dække udgifter til nedrivning og genetablering af de resterende skillevægge i stueetagen i forbindelse med loftsudskiftningen, samt trægulvet i det ene værelse i underetagen. De mener, at væggene kan støttes midlertidigt under arbejdet og tager ikke højde for ændret lofthøjde eller det forhold, at væggene ikke er forankret i bærende konstruktioner.

Derudover har vi været nødt til at støbe ekstra søjler i bryggerset for at understøtte badeværelsesgulvet på 1. sal, da dette var for tungt (forsikringen har ligeledes givet dækningstilsagn til dette). Ved støbningen var det nødvendigt at brække nogle bryggersfliser op. Fliserne er udgået, og det har ikke været muligt at finde identiske erstatninger (jf. Bilag 23). Vi anser det derfor som rimeligt, at forsikringen dækker udskiftning af samtlige fliser i bryggerset, da vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring med dækning af kosmetiske forskelle. Dette har Domus afvist, idet de kun vil dække de fliser, der blev direkte berørt.

Yderligere konstateredes det ved loftsarbejdet, at dampspærre var forkert monteret i begge gavle, og at der ikke var etableret dampspærre i etageadskillelsen ved opførelsen af 1. salen. Dette er dokumenteret i notat F, men Domus har også afvist dækning her.

Om den samlede sagsbehandling

Sagen har nu stået på i over 3,5 år, hvilket i høj grad skyldes meget lange sagsbehandlingstider fra forsikringens side. Vi har i flere perioder været ude af stand til at bo i huset på grund af skimmelsvamp, byggerod og omfattende renovering. Alligevel har Domus kun dækket 12 ugers genhusning og udelukkende til en pris svarende til en skurvogn. Dette til trods for, at vi har gjort opmærksom på, at vi har to ... børn – hvoraf det ene barn på genhusningstidspunktet led af ... forværret af skimmelsvamp i huset. En skurvogn har derfor ikke været en holdbar løsning for vores familie.

Forsikringen har desuden nægtet at dække genhusning i de mange perioder, hvor arbejdet har stået stille pga. forsinkede svar og vurderinger fra deres side. Når skaderne blev konstateret værre end først antaget, gik arbejdet i stå, mens vi afventede ny afgørelse.

Domus har ligeledes afvist dækning af byggepladsomkostninger samt opmagasinering af vores møbler, som har stået i en lejet ...-container i haven ud over de første 12 uger – en direkte følge af sagens langstrakte forløb.

ooo

Ovenstående er et kort resumé af en 3,5 år lang sag vedrørende vores ejerskifteforsikring. Nedenfor følger en mere detaljeret beskrivelse af sagens forløb, herunder relevante bilag og dokumentation.

Vi har undervejs i forløbet modtaget juridisk bistand fra advokat ..., som har repræsenteret os i forbindelse med en klagesag indsendt til Domus' klageafdeling den 17. december 2025 (se bilag I). I det følgende henvises der til den korrespondance, der har fundet sted mellem advokat ... og Domus' klageafdeling.

ooo

Den 17. december 2024 fremsendte [klagerens advokat], på vores vegne, et klagebrev til Domus Forsikrings klageafdeling (se bilag I).

Klagebrevet blev besvaret af Domus den 21. februar 2025. I deres svar foreslog de et besigtigelsesmøde på vores bopæl (se bilag N).

[Klagerens advokat] besvarede forsikringens henvendelse den 25. februar 2025 og fremsendte sine bemærkninger i et brev til selskabet (se bilag P og bilag 57).

Der blev herefter aftalt et besigtigelsesmøde mellem os som forsikringstagere og Domus Forsikring, som fandt sted den 5. marts 2025. Ud over selskabets taksator, skadesbehandler og jurist fra klageafdelingen deltog også ingeniør [fra ingeniørfirma 2], tømrermester ... samt vi som forsikringstagere (se referat af mødet i bilag 61).

Efter mødet brugte Domus en periode på at revurdere deres oprindelige afgørelse, og den 13. marts 2025 modtog vi en ny afgørelse. Heri gav de tilsagn om dækning for nogle af de punkter, vi havde fremsat i klagebrevet, men fastholdt afslag på dækning for de øvrige punkter (se bilag J, K, L og M).

Den 18. marts 2025 fremsendte [klagerens advokat] et nyt brev til forsikringen, hvori hun opfordrede til en fornyet vurdering på baggrund af ny og supplerende oplysninger i sagen (se bilag O og bilag 58-61).

Den 3. april 2025 modtog vi Domus' endelige afgørelse, hvori de afviser at yde yderligere dækningstilsagn (se bilag 73) trods den nye dokumentation.

I forsikringens seneste afgørelse af 3. april er det tydeligt, at Domus ikke har forstået den faglige sammenhæng mellem vores rådgivende ingeniørs notater og behovet for etablering af yderligere tværstabiliserende skille vægge.

Domus anfører følgende i deres afgørelse:

'Jeg skal bemærke, at kundens rådgivende ingeniør har haft kendskab til vinduet i gavlen, både ved udarbejdelse af det første og det andet notat og har her ikke bemærket, at vindueshullet skulle være af så væsentligt betydning, at det er nødvendigt med yderligere tværstabiliserende vægge allerede af den grund eller at det derved ændre på vurderingen af de oprindelige statiske beregninger i byggesagen. Han har vurderet at de oprindelige statiske beregninger er korrekte. Han har alene anbefalet, at der udføres gipsloft som stabiliserende skive og en tværstabiliserende væg ved trappe, som anført i henhold til de oprindelige statiske beregninger.'

Denne fremstilling er ukorrekt. Vores rådgivende ingeniør har ikke vurderet eller godkendt de oprindelige statiske beregninger udarbejdet af [ingeniørfirma 1], og har heller ikke taget stilling til rapportens konklusion.

Den vurdering, som vores rådgivende ingeniør foretog den 22. marts 2024, vedrørte udelukkende, om de forudsatte stabiliserende bygningsdele (skillevæg og loftskive) i de oprindelige beregninger rent faktisk var blevet udført. Som det fremgår af ingeniørnotatet (bilag A), blev det konstateret, at disse stabiliserende elementer ikke var etableret.

Efter opdagelsen af nye revner i murværket udarbejdede vores rådgivende ingeniør egne beregninger af husets stabilitet og kom i den forbindelse frem til en anden konklusion end [ingeniørfirma 1] – nemlig at der er behov for etablering af yderligere tværstabiliserende skillevægge (jf. bilag B, C og D).

Det er derfor vores opfattelse, at Domus' afgørelse bygger på en forkert forståelse af det tekniske grundlag og de faktiske forhold, hvilket vi hermed påklager.

oo0oo

Efter modtagelsen af forsikringens endelige afgørelse den 3. april 2025 har vi set os nødsaget til at færdiggøre udbedringen af skaden – en proces, der begyndte for over tre år siden. Denne beslutning er truffet dels for at værne om vores families trivsel efter en lang og belastende periode, der har været præget af betydelig stress og pres for alle familiemedlemmer. Vi har ganske enkelt ikke flere kræfter tilbage og har et stærkt behov for at få vores hjem tilbage.

Derudover har vi følt os forpligtede til at forsøge at begrænse yderligere skade på huset, jf. forsikringsaftalelovens § 52. Dette indebærer bl.a. opførelse af de stabiliserende vægge, der er nødvendige for at sikre husets konstruktion. Arbejdet er i gang netop nu, mens denne klage udarbejdes.

Som følge heraf er vi endnu engang blevet nødt til at lade os genhuse – denne gang i ... – ligesom det også var tilfældet i store dele af 2024. Vi forventer at kunne vende tilbage til vores hjem i løbet af juli måned 2025.

oo0oo

Som følge af ovenstående har vi udarbejdet en erstatningsopgørelse, der sammenfatter de økonomiske konsekvenser, vi som forsikringstagere har måttet bære som direkte følge af Domus Forsikrings manglende dækning. Opgørelsen dækker både de udgifter, vi allerede har afholdt i forbindelse med genopretningen af huset, samt de omkostninger, der er påløbet i forbindelse med genhusning, rådgivning og øvrige nødvendige foranstaltninger for at begrænse skadens omfang. Vi fremlægger hermed opgørelsen som dokumentation for det økonomiske tab, vi mener at have krav på erstattet.

Erstatnings krav

(Enkelte punkter fremgår også af bilag I, hvor tilhørende dokumentation er vedlagt)

1. Etablering af yderligere to stabiliserende vægge

– Kr. 232.575 inkl. moms

(Bemærk: Den ene væg, som der er givet dækningstilsagn til, kostede kr. 116.287,50. inkl. moms. De to ekstra vægge udgør derfor kr. 232.575 inkl. moms. Se bilag 76-77)

2. Nedrivning og genetablering af skillevæg i stueetagen

– Kr. 112.500 inkl. moms

(Se bilag 45)

3. Etablering af manglende dampspærre i etageadskillelsen

– Kr. 21.000 inkl. moms

(Se bilag 45)

4. Tab ved genhusning frem til december 2024

– Kr. 73.895 inkl. moms

(Se bilag I)

5. Tab ved genhusning i 2025, efter genoptagelse af renovering

– Kr. 30.000 inkl. moms

(Se bilag 74–75)

6. Byggepladsomkostninger, nuværende og tidligere

– Kr. 63.962,50 inkl. moms

(Se bilag 53)

7. Udskiftning af fliser i bryggers pga. kosmetisk uensartethed

– Kr. 35.793,75 inkl. moms

(Se bilag 63)

8. Opmagasinerings af indbo i ...-container

– Kr. 4.000 inkl. moms

(Svarer til 8 måneder á kr. 500 pr. måned – kvitteringer kan eftersendes hvis det ønskes)

9. Udgifter til ingeniørrådgivning

– Kr. 62.562,50 inkl. moms

(Se bilag 70–72)

10. Udgifter til juridisk bistand i forbindelse med klagesag mod Domus Forsikring

– Kr. 74.550 inkl. moms

(Se bilag 64–69)

Samlet erstatningskrav

Kr. 710.838,75 inkl. moms"

Selskabets eksterne advokat har den 14/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I. Supplerende faktiske omstændigheder

Klagerne erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelse efter det i købsaftalen oplyste d. 15. juni 2021.

Købsaftale er fremlagt af klager (bilag 1).

Forud for handlen fik klagerne udleveret tilstandsrapport (bilag 2).

Det fremgår heraf, at ejendommen er opført i 1977. Af sælgeroplysningsskemaet fremgår, at ejendommen i 2010 blev renoveret, hvor der tillige blev etableret en 1. sal af autoriserede håndværkere.

Klagerne tegnede i forbindelse med handlen 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos indklagede (bilag 3).

I perioden herefter, har klager anmeldt en række forhold vedrørende ejendommen til ejerskifteforsikringen.

Klager har ved Ankenævnet for Forsikring klaget over følgende punkter:

- a) Udskiftning af fliser i bryggers
- b) Etablering af yderligere to stabiliserende vægge og nedrivning og genetablering af skillevæg i stueetagen
- c) Etablering af manglende dampspærre i etageadskillelsen
- d) Genhusning
- e) Opmagasinerings af indbo
- f) Byggepladssomkostninger
- g) Udgifter til ingeniørrådgivning
- h) Udgifter til juridisk bistand

Som det tillige fremgår af klagen, har klager foretaget udbedring af de i sagen omhandlede forhold siden afgørelsen af 3. april 2025. Derudover har klager anført, at man har iværksat de sidste udbedringer i forbindelse med indlevering af klagen til ankenævnet.

II. Bevis for dækningsberettigede forhold?

Indledningsvist skal det bemærkes, at Domus Forsikring i skadesagen løbende har taget stilling til sagens faktiske omstændigheder og udbetalt erstatning for det man efter indklagedes opfattelse har været forpligtet til.

Klager har i øvrigt bevisbyrden for, at der skulle foreligge øvrige forhold, som indklagede skal dække under den indtegnede ejerskifteforsikring.

a) Fliser i bryggers (skadenr. ...11)

Klager anmeldte oprindeligt revner i gulv/bruseniche på badeværelset på 1. salen.

Dækningstilsagn blev afgivet d. 25. august 2022 (bilag 10) i henhold til tilbud modtaget fra klagers murer.

På baggrund af nye oplysninger fra ingeniør [fra ingeniørfirma 3] i rapport af 20. oktober 2023 i forbindelse med udbedringen (bilag 14) revurderede indklagede sagen og fremsendte herefter fornyet dækningstilsagn og erstatningsopgørelse ved afgørelse af 3. januar 2024 (bilag 15) i henhold til udbedringsbeskrivelse fra ingeniøren.

I erstatningsopgørelsen var medtaget udgifter til forstærkning af etagebjælke som var omfattet af udbedringsbeskrivelse fra [ingeniør fra ingeniørfirma 3].

Klager rettede herefter henvendelse vedrørende genhusning.

Indklagede meddelte, at man kunne anerkende dækning for genhusning i 8 uger ved afgørelse af 12. januar 2024 (se herved bilag 17) svarende til udbedringsperioden som drøftet med entreprenøren.

Erstatningsopgørelse blev fremsendt til klager d. 18. januar 2024 (bilag 18), hvor dækning for 2 måneders genhusning var medtaget (i alt kr. 25.445).

Idet klager fremsendte nye oplysninger (tillægspriser fra entreprenør, se herved bilag 20), tog indklagede sagen op til behandling igen, hvor der ved afgørelse af 20. marts 2024 blev anerkendt dækning for meromfang (se herved bilag 24).

Af afgørelsen fremgår:

'Som følge af ændringen, er der behov for partiel opbrydning i bryggersgulvet. Det er noteret at de eksisterende klinker ikke længere kan fremskaffes. Dog dækker ejerskifteforsikringen alene udgifter til udskiftning af de berørte fliser, da der på forsikringen ikke findes dækning for kosmetiske forskelle. Dækningen vedr. bryggersgulvet omfatter derfor alene udskiftning af klinker med nye tilsvarende i det omfang som er nødvendigt. Eventuelle farveforskelle mv. er ikke omfattet af dækningen.'

I prisen fra håndværkeren er der medtaget udgifter til en komplet udskiftning af fliserne i brygger-set. Jeg har netop talt med ham, og fået oplyst at prisen på udskiftning af de forsikringsdækkede fliser er på 5.500 kr. eks. moms. = 6.875 kr. inkl. moms. Det er således alene dette beløb der er medtaget i nedenstående erstatningsopgørelse.'

Den samlede opgørelse for skadesudbedring blev opgjort til kr. 479.643,75 (se herved bilag 24, s. 2).

I afgørelsen blev der derudover anerkendt dækning for yderligere en måneds genhusning (i alt kr. 5.660).

• Sammenfattende bemærkninger

Domus Forsikring har i sagen således anerkendt dækning for fuld skadesudbedring, herunder alle løbende merudgifter samt 3 måneders genhusningsudgifter.

Domus Forsikring fastholder således, at man ikke er forpligtet til at dække yderligere, herunder dække kosmetiske forskelle i fliser i bryggers.

Der er i gældende forsikringsbetingelser (bilag 3) ej dækning for kosmetiske forskelle for fliser i bryggers, og de dækkede kosmetiske forskelle under betingelsernes punkt 21, litra E gælder alene væsentlige forskelle samt alene fliser på badeværelse og toilet.

Klager ses hverken at have dokumenteret, at udbedringen har krævet genhusning i mere end 3 måneder eller at øvrige fliser i bryggers er dækningsberettiget under den indtegnede ejerskifteforsikring.

b) Etablering af yderligere to stabiliserende vægge og nedrivning og genetablering af skillevæg i stueetagen – loftskive og skillevæg (skadenr. ...92)

I forbindelse med, at klagers håndværker udbedrede skaden nævnt ovenfor (skadenr. ...11) orienterede klager om, at man ville iværksætte en ingeniørundersøgelse af ejendommens stabiliserede bygningsdele.

D. 9. januar 2024 konstaterede klagers håndværker, at loftet i stueetagen ikke var udført med 2 lags gips som loftskive (bilag 16).

Den 27. marts 2024 anmeldte klager reelt forholdet vedrørende skivevirkning i etagedækket (se herved bilag 26), idet klager fremsendte den rekvirerede rapport udarbejdet af [ingeniørfirma 2] (se herved bilag 25).

Domus Forsikring gjorde klager opmærksom på, at forholdet skulle opfylde skadebegrebet under ejerskifteforsikringen for at være dækket af forsikringen ved mail af 15. april 2024 (se herved bilag 27).

Klager vendte tilbage med nyt ingeniørnotat af 16. maj 2024 (se herved bilag 28) ved mail af 20. maj 2024 (se herved bilag 29) med bemærkning om at der kunne ses revner i ydermurene.

Domus Forsikring er af den opfattelse, at klager på dette tidspunkt havde igangsat eget renoveringsprojekt.

Indklagede meddelte klager d. 7. juni 2024, at der var tale om et nyt forhold (og nyt skadenummer), og at man ville sende sagen videre til vurdering hos [ingeniørfirma 4] (bilag 30).

Ved mail af 21. juni 2024, der sammen med faktura fremlægges som bilag Q, oplyste klager at man i forbindelse med sit renoveringsprojekt havde fået behov for at lade indbo opbevare i en ... container. Fakturaen vedrørte en 3 måneder periode fra 21. juni 2024 til 20. september 2024.

Selvom skadebehandlingen fortsat pågik vedrørende det nye anmeldte forhold, udbetalte indklagede erstatning d. 3. juli 2024 for opbevaring af indbo i de pågældende 3 måneder.

Det bemærkes, at det ikke var afklaret, hvilket renoveringsprojekt klager talte om, idet skadenr. ...11 på dette tidspunkt i juli, mere end 3 måneder efter fremsendt erstatningsopgørelsen af 20. marts 2024 (bilag 24) vedrørende forholdet, burde være udbedret eller under alle omstændigheder være tæt herpå.

Efter indklagedes nærmere undersøgelser ved ekstern ingeniør traf indklagede afgørelse d. 20. august 2024 (bilag 33). Af afgørelsen fremgår:

'I har anmeldt at der mangler stabilitet i etageadskillelsen som følge af manglende stabilitet i skillevæg samt manglende skivevirkning i loft. Dette jf. rapport fra jeres rådgiver. Efterfølgende har forholdet været sendt til vurdering hos [ingeniørfirma 4].

I forbindelse med deres vurdering, har ejerskifteforsikringen stillet en række spørgsmål som kan ses herunder

Svar på dine spørgsmål:

i. Din vurdering af beregninger og konklusion fra forsikringstagers rådgiver. Er du enig i konklusionen? Væg v. trappe er nødvendig, loftskive kan diskuteres — det er måske ikke nødvendig, afhænger af hvordan gulvet er lavet (gulvskive kan virke afstivende).

ii. Ses der efter din vurdering, behov for udbedring/etablering af stabilitet eller er der alene tale om kosmetiske skader? Billeder (som jeg har set) viser revner af facadevægge. Hvis bagvægge ikke har tilsvarende revner, så kan det ses bort fra. Revner kan være pga. forskellige materialer ved ombygning, ekstra last, små sætninger etc. Dvs. man skal undersøge om bagvægge er revnet som facadevægge — om der er vandrette revner svarende til revner på facaden. Facadevægge (skalmur) er ikke stabiliserende, derfor.

iii.

Hvis der efter din vurdering, er tale om et forhold som bør udbedres, hvad er i så fald den billigste korrekte udbedringsmetode? Der skal etableres ny væg v. trappe som beskrevet i pkt. 1. Det kan laves også på en anden tilsvarende måde, fx med indbygget vindkryds af hulbånd eller lign.

iv. Kan en stabilisering af skillevæggen T5 alene være nok? Ja, det kan det godt.'

Indklagede meddelte på baggrund heraf dækning for manglende stabilitet ved skillevæggen, idet man vurderede at forholdet opfyldte skadebegrebet.

Som det fremgår af tilbagemeldingen fra indklagedes ingeniør var der uklarhed omkring, hvorvidt den manglende skivevirkning i lofterne i sig selv udgjorde en dækningsberettiget skade, herunder om dette havde medført skader på ejendommen.

Indklagede valgte dog undtagelsesvis og pr. kulance, at anerkende dækning for etablering af skivevirkning i loftet.

Indklagede gjorde i afgørelsen opmærksom på, at dækningen ikke omfattede udbedring af kosmetiske forhold, herunder malerarbejde af indvendige vægge, udbedring af revner uden betydning for murværkets bæreevne mv.

Erstatningen blev opgjort til kr. 215.612,50 i henhold til tilbud modtaget fra klager. Tilbuddet af 27. marts 2024 fremlægges som bilag R.

I erstatningsopgørelsen var ikke medtaget udgifter til elinstallationer, idet disse var nævnt i elinstallationsrapporten. Der henvises i den forbindelse til policeforbeholdet (bilag 3, s. 2) og elinstallationsrapportens, der fremlægges som bilag S (s. 6).

Klager anmodede herefter om dækning for yderligere genhusning samt yderligere udgifter til opbevaring af indbo.

D. 18. september 2024 udbetalte indklagede følgende:

- Leje af beboelseskøretøj i perioden 22. august 2024 til 22. september 2024 (kr. 13.510)
- Leje af beboelseskøretøj i perioden 23. september 2024 til 22. oktober 2024 (kr. 7.618,75)
- Udgifter til opmagasinering af indbo i perioden 21. september 2023 til 20. oktober 2024.

To fremsendte mails til klager herom af 18. september 2024 fremlægges som bilag T.

D. 17. december 2024 modtager indklagede klagebrev fra klagers advokat (bilag I).

Efter fællesmøde blev afholdt, uden advokatdeltagelse, traf indklagede afgørelse d. 13. marts 2025 (bilag J).

Af afgørelsen fremgår vedr. yderligere stabiliserende vægge (s. 2):

'Ved dialogen med kundernes ingeniør kan vi nu forstå, at hans anbefaling om etablering af yderligere stabiliserende skillevægge ikke nødvendigvis er baseret på efterviste, statiske beregninger. Han er i og for sig enige i de statiske beregninger, der er udført i byggesagen, hvor man har projekteret med gipsloft som loftskivevirkning og en tværstabiliserende gipsvæg ved trappe, som vi allerede har dækket. I forbindelse med at kunderne har fjernet tapet er der dog fundet revner i bagvægge (gavle og facader). Disse revnerne i bagvægge, og de tidligere registrerede revner i skalmur (facadevægge) kan indikere, at der er større last (tværbelastning) af de to gavle, hvorfor han anbefaler, at der laves to yderligere stabiliserende tværvægge.

Her er jeg nødt til at gøre gældende, at nødvendigheden af de to yderligere stabiliserende tværvægge, som der gøres krav på, ikke er statistisk eftervist...

[...]

Efter vores fællesmøde har jeg forespurgt ingeniøren om han mener, at revner i bagvægge giver anledning til at se anderledes på den tidligere vurdering i sagen og de oprindelige statiske beregninger, hvorved en tværstabiliserende væg ved trappe alene ikke længere er tilstrækkelig (loftskive er allerede lavet), men at der skal yderligere to stabiliserende skillevægge til.

Han oplyser, at det ikke ændre på den tidligere vurdering. Det er selvfølgelig en forbedring af stabilitet, men ikke absolut nødvendigt. De statiske beregninger er udført med en række standard forudsætninger. Statiske beregninger kan i øvrigt aldrig danne grundlag for en fuldstændig sikkerhed for, at der aldrig vil opstå revner i enkelte vægge. Revner kan ikke automatisk/direkte henledes til stabiliteten. Mange revner i murværk skyldes, at der ikke er taget nok hensyn til variationer i temperatur eller at sikre de nødvendige bevægelsesmuligheder, byggematerialer og bygningsdele har også en levetid.

Henset til at der ikke ses at være fremkommet nye byggetekniske oplysninger af væsentlig betydning for den tidligere vurdering i sagen, der kan påvise, at de statiske beregninger man er gået ud

fra, ikke er korrekte, og at det er eftervist at yderligere tværstabiliserende vægge er nødvendige, kan vi ikke dække yderligere vægge, end hvad der allerede er dækket.'

Ingeniørberegninger udarbejdet af [ingeniørfirma 4] er fremlagt af klager som bilag M.

Af selvsamme afgørelse fremgår vedr. skillevægge (s. 3):

'Vores kunder henvender sig til os d. 22. august 2024 og oplyser, at deres tømrer siger, at væggene i underetagen går kun op til undersiden af loftet og ligeledes oversiden af gulvet. Dermed vil væggene vælte når loftet bliver taget ned. Det drejer sig om i alt 4 vægge, som derved skal demonteres og bygges op på ny.'

Vi har forholdt os til dette i mail af d. 18. september 2024, hvori vi oplyser, at de omhandlende vægge må kunne støttes i forbindelse med udbedringen, etablering af loftskivevirkning, som hvis nødvendigt må foretages partielt. Dermed vil de nævnte vægge kunne bibeholdes og udgifterne holdes til det oprindeligt opgjorte. Vi kunne på det foreliggende grundlag, ikke anerkende dækning af udgifter vedrørende disse.'

Ved klagesvar af 3. april 2025 (bilag 73) fastholdt Domus Forsikring afgørelsen og heraf fremgår:

'Vedr. etablering af yderligere tværstabiliserende skillevægge

Jeg skal bemærke, at kundens rådgivende ingeniør har haft kendskab til vinduet i gavlen, både ved udarbejdelse af det første og det andet notat og har her ikke bemærket, at vindueshullet skulle være af så væsentligt betydning, at det er nødvendigt med yderligere tværstabiliserende vægge allerede af den grund eller at det derved ændre på vurderingen af de oprindelige statiske beregninger i byggesagen. Han har vurderet at de oprindelige statiske beregninger er korrekte. Han har alene anbefalet, at der udføres gipsloft som stabiliserende skive og en tværstabiliserende væg ved trappe, som anført i henhold til de oprindelige statiske beregninger.

Jeg har drøftet bl.a. det fremførte argument, vedrørende vindueshullet i gavlvæggen, med ingeniør fra [ingeniørfirma 4]. Jeg har forespurgt om man i forbindelse med udarbejdelse af statiske beregninger, hvor vindueshullet også er medregnet kunne komme frem til at flere tværstabiliserende vægge er nødvendige og om det ændrer på de oprindelige statiske beregninger og dermed dokumentere, at flere tværstabiliserende vægge er nødvendige. At der i det oprindelige byggeprojekt, er projekteret med alene en dobbeltdør i gavlen mod vest, men at der faktisk også er etableret et mindre vindueshul og om det derfor svækker gavlvæggenes tværstabiliserende styrke. Derudover har jeg forespurgt om han med dette kendskab (til vindueshullet) og kendskab til sagen, at det ved etablering af loftskive og tværstabiliserende væg, vil være nødvendigt med yderligere tværstabiliserende vægge.

Dette har han besvaret afkræftende. Han oplyser:

Vindueshuller typisk 1,2x1,2 m (max. 1,4 m) trækkes ikke fra væggens bruttoareal – det er standard metode. Enkelt vindueshul er ikke så betydelig for husets stabilitet. 2

Hertil må jeg bemærke, at kundens rådgivende ingeniør ikke har udført beregninger, detaljeberegninger, af gavlvæggen. Han har faktisk ikke udført nogen former for beregninger i sagen, der påviser, at flere tværstabiliserende vægge er nødvendige, sådan som huset var ved kundernes overtagelse. Der er alene lavet beregninger for etablering af yderligere tværstabiliserende vægge og hvordan disse udføres.

Vedr. nødvendigheden af at nedrive og reetablere skillevægge, som følge af montering af gipsloft, som skivevirkende.

Af det fremsendt bilag 62, med udtalelse af kunderne rådgivende ingeniør, fremgår det, at han ikke har undersøgt og set på konstruktionen, men har gennemgået fotos og ud fra det mener, at skillevægge ikke kunne bevares, hvis loft og strøgulvskonstruktionen fjernes.

I forhold til forsikrings sagen kan vi ikke se det relevant, at strøgulvet fjernes. Vi har ikke dækket gulv/strøgulvskonstruktionen. Det er vores opfattelse, at kunden har ønsket at renovere gulvet og i den forbindelse samtidig fjernet strøgulvskonstruktionen – vi ser ingen andre årsager ellers til, at strøgulvskonstruktionen er fjernet.

Hertil skal jeg igen bemærke, at vi ikke modtager yderligere henvendelser fra vores kunder omkring dette forhold siden kundernes første henvendelse d. 22. august 2024, hvori vi d. 18. september 2024 oplyser, at de omhandlende vægge må kunne støttes i forbindelse med udbedringen, etablering af loftskivevirkning, som hvis nødvendigt må foretages partielt. Dermed vil de nævnte vægge kunne bibeholdes og udgifterne holdes til det oprindeligt opgjorte.

Kunderne har ikke haft bemærkninger til dette svar eller efterfølgende oplyst, at det ikke er muligt at udføre loftet, sådan som anført i vores mail af d. 18. september 2024 eller at det vil være meget dyre end at fjerne skillevægge. Som vi kan udlede af sagen, fortsætter kunderne med at fjerne konstruktioner i stueplan (herunder strøgulvskonstruktionen) og henvender sig igen til os omkring dette forhold først ved krav om dækning af yderligere tværstabiliserende vægge.'

Ved afgørelse af 11. august 2025, der fremlægges som bilag U blev erstatningen forøget vedrørende fundament grundet fremsendt tilbud fra klager. Af afgørelsen fremgår:

'Som jeg opfatter det fremsendte tilbud - på samlet 49.930 kr. eks. moms - 62.412,50 kr. inkl. moms - så omhandler det etablering af alle 3 fundamenter, herunder for de to yderligere stabiliserende vægge I har stillet krav om, og ikke kun den ene, som vi allerede har dækket – tværstabiliserende væg i/ved trapperum.

I forhold til øgede erstatning for etablering af fundament til den tværstabiliserende væg i trapperum, som vi har dækket, opgøres den til 20.804,16 kr., svarende til 1/3 del af tilbudsprisen. Øget erstatning, for fundament, udgør således 20.804,16 kr.'

I denne afgørelse blev der også dækket visse elinstallationer som blev vurderet ikke at kunne fratrækkes på trods af policeforbeholdet og anmærkningen i elinstallationsrapporten.

For skadesudbedring har indklagede registreret, at der er udbetalt 256.554 kr. i erstatning til klager.

• Sammenfattende bemærkninger

På baggrund af ovenstående kan det således konkluderes, at indklagede har dækket arbejder, som har været nødvendigt til at etablere stabiliserende skivevirkning, lofter, tværstabiliserende væg ved trapperum samt fundament for den tværstabiliserende væg.

Indklagede fastholder, at man har dækket det, man er forpligtet til under ejerskifteforsikringen og at klager ikke i teknisk faglig henseende har ført bevis for, at yderligere stabiliserende vægge samt nedrivning og genetablering af skillevægge er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er Domus Forsikrings opfattelse, at yderligere stabiliserende vægge alene er begrundet i klagers individuelle ønsker, herunder renoveringsarbejder.

Indklagede har anerkendt og udbetalt dækning for 2 måneders genhusning i perioden fra 23. august 2024 til 22. oktober 2024.

Der er anerkendt og udbetalt dækning for udgifter til opmagasinering af indbo i 4 måneder i perioden 21. juni 2024 til 22. oktober 2024.

Indklagede er af den opfattelse, at det reelt ikke har været nødvendigt med genhusning i forbindelse med udbedring af de dækningsberettigede forhold, men af hensyn til sagens karakter er ovenstående tilbudt og udbetalt.

c) Etablering af manglende dampspærre i etageadskillelsen (skadenr. ...32)

Klager anmeldte kulde og trækgener ved mail af 1. januar 2022 (bilag 4).

Forholdet blev afvist ved afgørelse af 8. marts 2023 (bilag 5).

Ved mail af 10. februar 2024 (bilag 21) anmodede klager om genoptagelse af sagen grundet observationer fra klagers håndværker i forbindelse med udbedring af skadenummer ...11.

Ved afgørelse af 18. september 2024 fastholdt indklagede afvisningen (bilag 36). Afvisningen blev ligeledes fastholdt efter fællesmødet på ejendommen d. 5. marts 2025 ved afgørelse af 13. marts 2025 (bilag J).

Af afgørelsen fremgår (s. 4-6):

'Under fællesmødet er det oplyst, at der i forbindelse med nedtagning af gipslofter konstateret, at dampspærre for 1. sal – etableret i 2009/2010-sidder forkert i gavlvæggene. Den stopper ved 1. salens gulv, og er ikke ført videre ned til underetagen og her tapet. Dette forhold har vores kunder fået udbedret. Der er umiddelbart ikke opdaget fugtskader eller tegn på, at der er sket større og mere vedvarende fugtophobning af konstruktionerne, hvilket er dampspærrens primær funktion.

[...]

Der er ikke tale om at dampspærre mangler, men at den er mangelfuldt udført/ikke udført efter forskrifterne, da den ikke er ført videre ned til oprindelige vægge ved etageadskillelse og tapet.

Ved fællesmødet har vi drøftet, om der er registreret nogen tegn på skadelig opfugtning og om der eventuelt kan ses noget i skunke, om der er målt forhøjet fugtindhold. Det oplyses, at der ses misfarvning af isolering lige omkring aftræksrør og rørføringen i skunk, men at der ellers ikke er registreret noget andet.

Herefter foretagervores taksator, sammen med kundens håndværker, en besigtigelse og gennemgang i skunkrum. Der er her ikke konstateret nedbrudskader, tegn på fugtskader eller forhøjet fugt-indhold. Konstruktionerne er intakte og tørre.

[...]

At dampspærre generelt skulle være monteret på en sådan måde, at den giver anledning til skadelig opfugtning og skadelig kondens ses der ingen tegn på. Konstruktionen har været sådan siden 2009/2010, uden at have givet anledning til skader. Skulle den måde dampspærre er udført på

medføre skadelige kondensophobning ville tegn på sådanne skader have manifesteret sig nu, efter mere end 14 år.'

Ved denne afgørelse tilbød indklagede pr. kulance at dække, at dampspærren blev tilrettet og forbedret, hvis udgifterne hertil ikke ville overstige selvriskoen.

Klager fremsendte tilbud d. 27. juni 2025, hvilken mail med tilbud af 27. juni 2025 fremlægges som bilag V.

Ved afgørelse af 11. august 2025 (bilag U) opgjorde man erstatningen i henhold til tilbuddet til kr. 625 efter fratrullet selvrisiko.

• Sammenfattende bemærkninger

Klager kræver under henvisning til bilag 45 dækning i henhold til det af klagers håndværker fremsendte tilbud på ændring af isolering og dampspærre i etagedæk langs gavle.

Indledningsvist bemærkes, at indklagede pr. kulance har dækket og udbetalt erstatning for tætning af dampspærre i hjørner i skunken.

Under henvisning til ovenstående sagsfremstilling samt det under fællesmødet og efterfølgende besigtigelsesforretning konstaterede, ses klager ikke at have ført bevis for, at der foreligger øvrige forhold vedrørende dampspærren som opfylder skadebegrebet og afvisningen fastholdes fortsat.

Det bemærkes i øvrigt, at den omstændighed at dampspærren ikke er udført håndværksmæssigt korrekt ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

d) Genhusning

Klager har krævet genhusning frem til december 2024 og genhusning i 2025 efter genoptagelse af renovering.

Klager har ikke nærmere redegjort for under hvilken skade, der kræves yderligere udgifter dækket.

For så vidt angår skade ...11, er der dækket genhusning i 3 måneder i 2024. Det er indklagede opfattelse, at dette har været tilstrækkeligt til udbedring af det dækningsberettigede forhold.

For så vidt angår skade ...92 er der dækket genhusningsudgifter i 2 måneder i 2024. Det er indklagedes opfattelse, at 2 måneders genhusning dækker mere end det nødvendige i forbindelse med udbedring af det dækningsberettigede vedrørende den stabiliserende tværvæg.

Klager ses ikke at have ført bevis for at yderligere genhusningsudgifter har været rimelige og nødvendige i forbindelse med udbedring af de dækningsberettigede forhold.

Det bemærkes endvidere, at klager ikke har ført bevis for, at huset har været ubeboeligt i en længere periode end det anerkendte.

e) Opmagasinerings af indbo

Klager har krævet udgifter til opmagasinering af indbo dækket i 8 måneder.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

103881

Klager har ikke nærmere redegjort for under hvilken skade, der kræves yderligere udgifter dækket.

Klager rettede først henvendelse til indklagede i juni 2024 vedrørende behovet for opmagasiner af indbo og indklagede har under henvisning til skade ...92 udbetalt udgifter til opmagasiner af indbo i 4 måneder i perioden fra 21. juni 2024 til 22. oktober 2024.

Klager har ikke ført bevis for at yderligere opmagasiner har været rimeligt og nødvendigt i forbindelse med udbedring af de dækningsberettigede skader.

f) Byggepladsomkostninger

Klager har krævet dækning for byggepladsomkostninger i henhold til bilag 53. Det vides ikke, for hvilken skade kravet gøres gældende.

Under henvisning til, at der er tale om pris på 'forventet byggepladsomkostninger', har klager ikke ført bevis for at have et forfaldent, dokumenteret og berettiget krav.

Indklagede bemærker endvidere, at der ikke er nærmere redegjort for, hvorfor udgiften er faktureret særskilt, idet udgifterne hertil efter Domus Forsikrings opfattelse er medtaget i de fremsendte tilbud fra entreprenøren. Det formodes at vedrøre klagers egne renoveringsarbejder.

Det gøres således gældende, at der ikke er ført bevis for at udgifterne er dækningsberettiget.

g) Udgifter til ingeniørrådgivning

Klager har krævet dækning for udgifter til ingeniører (bilag 70-72), og disse formodes at vedrøre skade ...92.

Indklagede har dækket faktura ...2 (bilag 71) som indklagede modtog 3. april 2024 og er udbetalt 15. april 2024, hvorfor klager naturligvis ikke kan kræve dækning herfor igen.

Klager har derudover fremlagt bilag 70 og 72 vedrørende øvrige ingeniørudgifter.

Ved afgørelse af 20. august 2024 (bilag 33) anerkendte indklagede dækning for udbedring af etablering af stabiliserende skivevirkning og tværstabiliserende væg mm.

Som det ses af afgørelserne truffet herefter vedrørende skade ...92 har indklagede fastholdt sin tidligere afgørelse.

På baggrund heraf gøres det gældende, at ingeniørudgifter afholdt af klager i perioden efter afgørelsen truffet d. 20. august 2024 ikke har været rimelige og nødvendige til afdækning af et dækningsberettiget forhold.

Ingeniørudgifterne fremlagt som sagens bilag 70 og 72 er afholdt i perioden efter afgivet dækningstilsagn d. 20. august 2024 og der kan således ikke anerkendes dækning herfor.

h) Udgifter til juridisk bistand

Klager har gjort gældende, at indklagede skal dække de i sagen bilag 64–69 fremlagte fakturaer fra klagers advokat.

Indklagede modtog klagebrev fra klagers advokat d. 17. december 2024 (bilag I).

Den 21. februar 2025 (bilag N) foreslog indklagede fællesmøde, der blev afholdt d. 5. marts 2025 uden advokatdeltagelse.

Sagen blev på fællesmødet drøftet indgående mellem klager og indklagede og på baggrund heraf fremsendte indklagede klagesvar d. 13. marts 2025, hvor noget af dækningsomfanget blev forøget, mens det resterende blev fastholdt.

Indklagede er alene forpligtet til at anerkende dækning for rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i forbindelse med dennes bistand til afdækning af et dækningsberettiget forhold.

Det gøres gældende at juridisk bistand i perioden efter klagesvaret af 13. marts 2025 efter klagesvaret ikke er dækningsberettiget, idet dækning ikke er forøget herefter.

Under hensyntagen til sagsforløbet samt sagens karakter og omfang, er det indklagedes opfattelse, at rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand i sagen udgør i alt kr. 25.000, hvorfor der uden præjudice kan tilbydes dækning herfor.

III. Opfordringer

Klager ses generelt ikke at have konkretiseret sine krav under hensyntagen til allerede dækkede og udbetalte udgifter, og som det kan ses af ovenstående sagsfremstilling, er der flere krav som allerede er udbetalt til klager.

Klager opfordres (A) til at konkretisere sine krav og foretage fradrag for allerede udbetalte udgifter.

Det bør tillægges processuel skadevirkning i tilfælde af at klager ikke opfylder opfordringen, således at forstå, at Ankenævnet for Forsikring ikke kan lægge kravene til grund som værende dokumenteret og berettiget.

Ved Domus Forsikrings besigtigelse d. 17. marts 2025 blev det registreret, at klager havde indkøbt og isat nye og større vindue/dørpartier i facaderne.

Klager opfordres (B) til nærmere at oplyse, hvilke planlagte renoveringsarbejder man allerede har iværksat og forventer at iværksætte på ejendommen.

Såfremt dette ej heller opfyldes, må ankenævnet lægge til grund, at udbedringsudgifterne krævet ved ankenævnet udgør planlagt arbejder.

ooo000ooo

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne anførte."

Klageren har i brev af 29/12 2026 til nævnet bl.a. anført:

"II. Bevis for dækningsberettigede forhold

a) Fliser i bryggers (skadenr. ...11)

Det er ikke korrekt, når indklagede anfører, at der i forsikringsbetingelserne generelt ikke er dækning for kosmetiske forskelle på fliser uden for badeværelse og toilet.

Af punkt 21, litra E fremgår det, at begrænset dækning for kosmetiske forskelle alene gælder fliser på badeværelse og toilet (50 % af udgiften). Bryggers er ikke nævnt i punkt 21, litra E, og der er generelt intet forbehold i betingelserne vedrørende fliser i bryggers eller øvrige rum.

Efter almindelige forsikringsretlige fortolkningsprincipper skal uklarheder fortolkes til fordel for forsikringstageren. Domus Forsikring kan derfor ikke afvise fuld dækning for udskiftning af fliser i bryggers med henvisning til punkt 21, litra E.

Opbrydning af bryggersgulvet var en direkte følge af den dækningsberettigede skade under skadenummer ...11. De oprindelige fliser kunne ikke fremskaffes, og en total udskiftning var uundgåelig. Alle nødvendige udgifter til materialer og arbejdskraft skal dækkes fuldt ud.

b) Etablering af yderligere to stabiliserende vægge og nedrivning og genetablering af skillevæg i stueetagen – loftskive og skillevæg (skadenr. ...92)

Indklagede anfører, at man ikke ved, hvilket renoveringsprojekt der henvises til, idet skaden med skadenummer ...11 på dette tidspunkt burde have været udbedret eller være tæt herpå. Dette beror på en fejlagtig forudsætning.

Det var ikke muligt for os at afslutte udbedringen af skaden under skadenummer ...11, før der forelå et dækningsmæssigt tilsagn vedrørende skaden under skadenummer ...92. De to sager er teknisk og byggeteknisk sammenflettede og vedrører delvist de samme bygningsdele, herunder stabiliserende konstruktioner i stueetagen. En afslutning af den ene skade uden afklaring af den anden ville have indebåret risiko for fejlagtig eller dobbelt udbedring.

Indklagedes fortolkning af ingeniørnotaterne

Det er fortsat vores opfattelse, at Domus Forsikrings afgørelser bygger på en urigtig forståelse af det tekniske grundlag og de faktiske forhold, hvilket hermed fastholdes som klagepunkt.

Som anført i vores klagefremstilling er indklagedes gengivelse af sagens tekniske forløb ikke korrekt. I klagesagen skriver vi således:

Vores rådgivende ingeniør har ikke vurderet eller godkendt de oprindelige statiske beregninger udarbejdet af [ingeniørfirma 1] og har heller ikke taget stilling til disses konklusioner.

Den vurdering, som vores rådgivende ingeniør foretog den 22. marts 2024, angik udelukkende spørgsmålet om, hvorvidt de i de oprindelige beregninger forudsatte stabiliserende bygningsdele – herunder skillevæg og loftskive – faktisk var udført i ejendommen. Som det fremgår af ingeniørnotatet (bilag A), blev det konstateret, at disse stabiliserende elementer ikke var etableret.

Efterfølgende – og først efter konstatering af nye revner i murværket – udarbejdede vores rådgivende ingeniør egne beregninger af husets stabilitet. På dette grundlag nåede han frem til en anden konklusion end [ingeniørfirma 1], nemlig at der er behov for etablering af yderligere tværstabiliserende skillevægge, jf. bilag B, C og D.

Skillevægge

Det fremgår af sagen, at der foreligger billedokumentation, som viser, at skillevæggene i underetagen alene var ført op til undersiden af loftet og tilsvarende ned til oversiden af gulvkonstruktionen. Væggene var således ikke kontinuerte og ville miste stabilitet og i praksis vælte, når loftet blev demonteret. Dette forhold vedrørte i alt fire vægge.

Indklagede anfører i afgørelsen af 18. september 2024, at de pågældende vægge efter deres opfattelse kunne understøttes i forbindelse med etablering af loftskivevirkning, eventuelt ved en partiel udførelse, og at dette ikke burde medføre meromkostninger.

Dette bestrides.

Indklagede har desuden ikke forholdt sig til, at den nye loftskonstruktion ændrer lofthøjden, hvilket nødvendiggør omfattende midlertidig understøtning, efterreparation og tilpasning, hvis væggene skulle bevares. På den baggrund blev det vurderet både teknisk og økonomisk mest hensigtsmæssigt at nedrive og efterfølgende genetablere skillevæggene frem for at forsøge en midlertidig og risikofyldt understøtningsløsning. Dette fremgår af vores rådgivende ingeniørs notat (bilag 61).

Forløbet efter Domus' mail af 18. september 2024

Efter modtagelsen af indklagedes mail af 18. september 2024 valgte vi at inddrage juridisk bistand frem for at fremsende en umiddelbar bemærkning. Dette valg blev truffet efter næsten tre års løbende sagsbehandling og betydelig belastning for vores familie.

Vi anvendte derfor de efterfølgende måneder på at finde en advokat og sætte denne grundigt ind i den omfattende sag, hvilket førte til [klagerens advokats] brev til indklagede af 17. december 2024.

Af hensyn til vores families sikkerhed og trivsel valgte vi samtidig at dokumentere forholdene omkring skillevæggene og herefter påbegynde nedrivningen, således at vi var klar til at fortsætte udbedringen af både skadenummer ...11 og ...92, når spørgsmålet om yderligere tværstabiliserende vægge var endeligt afklaret.

Vedr. etablering af yderligere tværstabiliserende skillevægge

Det var først under fællesmødet den 13. marts 2025 at vi bekendt med, at vinduet i endegavlen ikke indgik i [ingeniørfirma 1's] statiske beregninger fra 2009. På denne baggrund er den efterfølgende påstand fra indklagedes rådgivende ingeniør hos [ingeniørfirma 4] – om at vores rådgivende ingeniør skulle have haft kendskab til vinduet og taget højde herfor i sine vurderinger – faktisk forkert.

Vores rådgivende ingeniørs vurderinger og beregninger er foretaget på baggrund af de faktisk konstaterede forhold i ejendommen. At vinduet ikke var indeholdt i de oprindelige statiske beregninger udgør et væsentligt nyt teknisk forhold, som vi først blev opmærksomme på under fællesmødet, og som dermed ikke tidligere kunne indgå i vores rådgivers vurderinger.

Domus' rådgivende ingeniør hos [ingeniørfirma 4] tog ikke højde for dette nye tekniske forhold, hvorfor deres afvisning ikke kan tillægges bevismæssig vægt.

Alternativ løsning vedrørende stabiliserende vægge

Det skal i den forbindelse bemærkes, at vi – som led i den videre projektering og udførelse – ikke har etableret tre separate stabiliserende vægge, som oprindeligt forudsat i de rådgivende ingeniørberegninger. I stedet er der, i samarbejde med vores rådgivende ingeniør, truffet beslutning om at etablere én samlet stabiliserende væg ved trappen (T5), som konstruktivt er dimensioneret til at optage og videreføre den samlede last og stabiliserende funktion, som de tre oprindeligt planlagte stabiliserende vægge tilsammen skulle varetage.

Denne løsning er valgt på baggrund af tekniske og konstruktive overvejelser og vurderes at være fuldt ud ækvivalent i forhold til bygningens stabilitet og sikkerhed. Samtidig er der tale om en mere rationel og indgrebsmæssigt begrænset løsning, som reducerer antallet af indgreb i eksisterende bygningsdele uden at gå på kompromis med de statiske krav.

Det skal endvidere understreges, at den valgte løsning er økonomisk neutral i forhold til den oprindeligt forudsatte løsning. Udgiften til etablering af den ene stabiliserende væg ved trappen (T5) svarer således til den samlede udgift for etablering af de tre oprindeligt planlagte stabiliserende vægge. Vores erstatningskrav er derfor uændret og afspejler alene de nødvendige og teknisk begrundede udbedringsomkostninger.

c) Etablering af manglende dampspærre i etageadskillelsen (skadenr. ...32)

Klager gør gældende, at forholdet vedrørende dampspærren i etageadskillelsen langs gavlene udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det bemærkes indledningsvist, at den af indklagede pr. kulance udførte tætning af dampspærre i hjørnerne i skunken på 1. sal vedrører et andet og selvstændigt forhold. Denne udbedring afhjælper ikke den manglende kontinuitet i dampspærren i etageadskillelsen, hvor dampspærren ikke er korrekt ført og tapet ved overgangen mellem etagerne. Der er således tale om to adskilte bygningsmæssige forhold.

Klager gør endvidere gældende, at den mangelfulde udførelse af dampspærren i etageadskillelsen medfører betydelig luftlækage, hvilket konkret har givet anledning til udtalte kulde- og trækgener i boligen. Disse gener indebærer, at boligen ikke kan opvarmes og anvendes på sædvanlig og hensigtsmæssig måde, og forholdet udgør derfor en væsentlig funktionsmangel.

Det gøres gældende, at gener i form af kuldeetræk og varmetab ikke kan anses for bagatelagtige eller forventelige, men tværtimod har væsentlig betydning for bygningens brugsværdi og beboelseskomfort. Manglen overstiger således klart, hvad klager med rimelighed kunne forvente ved købet, henset til ejendommens type, alder og almindelige byggeskik.

Det bestrides, at manglende konstatering af nedbrudsskader eller forhøjet fugtindhold kan føre til, at forholdet falder uden for skadebegrebet. Klager gør gældende, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er begrænset til forhold, hvor der allerede er indtrådt følgeskader, men også omfatter væsentlige bygningsmæssige funktionssvigt, som medfører konkrete og vedvarende gener.

Det forhold, at konstruktionen har bestået siden 2009/2010 uden konstaterede fugtskader, kan ikke tillægges afgørende betydning. Manglen var skjult for klager ved overtagelsen og er først konstateret i forbindelse med senere undersøgelser og indgreb i konstruktionen. At manglen først senere manifesterer sig som et væsentligt problem, udelukker ikke dækningsberettigelse.

På denne baggrund fastholder klager kravet om dækning af de nødvendige arbejder til udbedring af dampspærre i etageadskillelsen langs gavlene i overensstemmelse med det fremlagte tilbud.

d) Genhusning

Indklagede anfører, at man er af den opfattelse, at genhusning reelt ikke har været nødvendig, men at der af hensyn til sagens karakter er ydet dækning svarende til seks måneders ophold i beboelsesvogn.

Denne vurdering fremstår uforståelig.

Under sagsforløbet blev der konstateret skimmelsvamp i etageadskillelsen (bilag Z). Gulvkonstruktioner blev fjernet og genetableret i seks rum, hele loftet i underetagen blev udskiftet, og bærende stålstoiler blev støbt ned i fundamentet. Væggen ved trappen (T5) blev fjernet, og tvisten om de stabiliserende vægge medførte, at genetablering ikke kunne ske straks, hvilket udgjorde en reel sikkerhedsrisiko – særligt med mindre børn i husstanden.

Arbejderne medførte betydelige mængder byggestøv og gjorde boligen ubeboelig i perioden. Dette nødvendiggjorde både genhusning og opmagasinering af indbo under hele forløbet.

I forlængelse af redegørelsen for klagers erstatningskrav vedrørende genhusning, jf. bilag I, side 8, fremkommer klager med følgende præciseringer og bemærkninger til indklagedes anbringender. Redegørelsen vedrører såvel skadenr. ...11 som ...92.

Skadenummer ...11

Som anført i afsnit A godkendte indklagede ved afgørelse af 18. januar 2024 (bilag 18) genhusning i to måneder.

I umiddelbar forlængelse heraf fremsendte klager supplerende oplysninger vedrørende et væsentligt meromfang af skaden, herunder opbrydning af bryggersgulv, ændring af søjler og fundament, nedrivning og genetablering af væg samt oprivning af gulve i underetagen, jf. tilbuddet af 18. januar 2024.

Indklagede anvendte herefter ca. to måneder på at tage stilling til disse oplysninger. Først ved afgørelse af 20. marts 2024 (bilag 24) anerkendte indklagede dækning for meromfanget samt en forlængelse af genhusningen med én måned.

I perioden 18. januar 2024 – 20. marts 2024 stod det faktiske udbedringsarbejde stille, idet håndværkerne ikke kunne fortsætte uden afklaring af, om meromfanget var dækningsberettiget. Den væsentligste del af den oprindeligt godkendte genhusningsperiode blev således reelt anvendt på at afvente indklagedes stillingtagen og ikke på aktiv ubedring.

Efter indklagedes dækningstilsagn af 20. marts 2024 skulle klager endvidere afvente, at det samme håndværkerteam igen havde kapacitet til at genoptage arbejdet. Først herefter kunne både den oprindelige ubedring og det anerkendte meromfang gennemføres.

Det gøres på denne baggrund gældende, at klager er berettiget til genhusning også for perioden 18. februar 2024 – 20. marts 2024, idet forsinkelsen skyldes indklagedes sagsbehandlingstid og ikke forhold, som klager har haft indflydelse på. Perioden var både rimelig og nødvendig som led i ubedringen af det dækningsberettigede forhold.

Om genhusningens standard

Klager fastholder endvidere, at genhusningen skal svare til en bolig, der er egnet for en familie på fire, og ikke en mindre skurvogn med ét soveværelse. Det bestrides derfor, at den af indklagede godkendte forlængelse af genhusningen alene kunne opgøres til 5.660 kr. i alt.

Genhusningen har ikke haft en standard, der kan anses for rimelig i forhold til husstandens størrelse og behov, hvorfor den af indklagede foretagne opgørelse ikke kan lægges til grund.

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

103881

Skadenummer ...92

Den 27. marts 2024 orienterede klager indklagede om, at der var udarbejdet en ny ingeniørrapport, hvori det bl.a. fremgik, at der skulle etableres loftskive, samt at der forelå en manglende bærende væg i underetagen. Endvidere fremgik det, at væggen ved trappen ikke var bærende, uanset at dette ifølge bygningstegninger og beregninger fra ombygningen i 2011 burde have været tilfældet.

I april 2024 anmodede indklagede om yderligere dokumentation, som klager fremsendte den 20. maj 2024. Først den 20. august 2024 – ca. 5 måneder efter klagers første henvendelse – meddelte indklagede dækningstilsagn.

I denne mellemliggende periode var det ikke muligt for klager at færdiggøre det renoveringsarbejde, der var beskrevet i bilag 24, idet situationen nu viste sig at være væsentligt mere omfattende og krævede indklagedes forudgående accept, før arbejdet kunne fortsætte. Klager kunne eksempelvis ikke påbegynde genetablering af lofter i bryggers, entré og værelse (skade ...11), før der forelå afklaring af forholdene vedrørende den manglende bærende konstruktion.

Arbejdet stod derfor helt stille i perioden 27. marts 2024 – 20. august 2024, og håndværkerne måtte endnu en gang sendes hjem. I denne periode var klager nødsaget til at være genhuset i ... for egen regning.

Det gøres gældende, at indklagede er forpligtet til at dække genhusningsudgifterne i denne periode, idet manglende dækningstilsagn reelt forhindrede klager i at færdiggøre udbedringen af skaden under skadenr. ...11. Der foreligger således en klar årsagssammenhæng mellem det dækningsberettigede forhold og behovet for fortsat genhusning.

Efter dækningstilsagnet af 20. august 2024 måtte klager desuden igen afvente, at håndværker-teamet havde mulighed for at genoptage arbejdet med udbedring af skaderne under både skadenr. ...11 og ...92.

Forhold efter august 2024 og genhusning i 2025

Kort efter genoptagelsen af arbejdet konstateredes der revner på indersiden af ydermurene. Som følge heraf blev arbejdet endnu en gang indstillet, og ingeniørrapport af 3. oktober 2024 (bilag 38) blev fremsendt til indklagede med anmodning om dækning af yderligere stabiliserende vægge.

På dette tidspunkt var ejendommen fortsat ubeboelig, idet udbedringen af skaderne under skadenr. ...11 og ...92 endnu ikke var afsluttet og var direkte afhængig af indklagedes stillingtagen til de yderligere stabiliserende foranstaltninger.

Klager fastholder derfor, at indklagede er forpligtet til at dække genhusningsudgifterne fra 20. august 2024, gennem den efterfølgende periode – herunder dele af 2025, mens sagen verserede i indklagedes klageafdeling – og frem til det tidspunkt, hvor de dækningsberettigede skader blev endeligt udbedret.

Udbedringerne har været af et sådant omfang, at ejendommen i hele perioden har været reelt ubeboelig, og genhusningen har derfor været både nødvendig og rimelig.

Afsluttende bemærkning til afsnit D

Efter fast praksis i sager om ejerskifteforsikring påhviler det forsikringsselskabet at godtgøre, at et konstateret forhold enten ikke udgør en dækningsberettiget skade, eller at de udbedringer, selskabet anerkender, er tilstrækkelige til at bringe ejendommen i den stand, som forsikringen omfatter.

Hvor der foreligger teknisk usikkerhed om de statistiske forudsætningers korrekthed, og hvor selskabet ikke har dokumenteret, at de faktiske konstruktioner svarer til de forudsætninger, som de oprindelige beregninger hviler på, må tvivlen komme forsikringstager til gode. Dette gælder særligt, hvor der – som her – er konstateret revnedannelser og afvigelser mellem projekterede og udførte forhold.

Indklagede har ikke dokumenteret, at ejendommen besidder den nødvendige tværstabilitet uden etablering af yderligere stabiliserende skillevægge, og kan derfor ikke afskære dækning med henvisning til beregninger, der ikke omfatter ejendommens faktiske udførelse.

e) Opmagasinerings af indbo

Med baggrund i de samme argumenter som fremført i afsnit D gør vi gældende, at forsikringen bør dække opmagasinerings af vores indbo for de perioder, hvor vi har afventet dækningstilsagn fra forsikringen. Den nødvendige opmagasinerings var direkte forbundet med, at udbedringen af skaden som følge heraf ikke kunne påbegyndes eller fortsættes, før forsikringsselskabet havde givet endeligt tilsagn om dækning. Vi vurderer derfor, at opmagasinerings i denne periode har været både rimelig og nødvendig i forhold til at sikre indboet, og at udgifterne hertil således bør dækkes under policens vilkår.

f) Byggepladsomkostninger

Med henvisning til samme argumentation som anført i afsnit D gøres det gældende, at de omhandlede byggepladsomkostninger er en direkte og nødvendig følge af den anmeldte skade og dermed dækningsberettigede i henhold til forsikringsaftalen.

De pågældende udgifter vedrører konkrete og faktisk afholdte byggepladsomkostninger i skadeudbedringsperioden, herunder udgifter til opstilling, leje, opvarmning samt gentagen afhentning og genlevering af skurvogn anvendt af de udførende håndværkere. Skurvognen har været nødvendig for gennemførelsen af de skadesrelaterede arbejder og har været placeret foran ejendommen i de perioder, hvor arbejdet kunne udføres.

Som følge af gentagne afbrydelser i skadeudbedringsprocessen – som ikke kan tilskrives klager – har håndværkerne været nødsaget til flere gange at få skurvognen fjernet og efterfølgende genleveret. Dette har medført merudgifter, som ikke er indeholdt i de oprindelige entreprisetilbud, og som derfor er faktureret særskilt.

g) Udgifter til ingeniørrådgivning

Vi fastholder vores erstatningskrav for de fremlagte ingeniørudgifter i bilag 70 og 72, idet vi gør gældende, at de i de pågældende ingeniørrapporter omhandlede arbejder vedrører dækningsberettigede forhold.

Specifikt omfatter faktura 72 udgifter til ingeniørrapport (bilag C), som danner grundlag for etablering og støbning af punktfundament for væggen ved trappen – et arbejde, som forsikringen udtrykkeligt har givet dækningstilsagn for. Se nærmere dækningstilsagnet i bilag J, side 3.

h) Udgifter til juridisk bistand

Vi gør gældende, at de fremlagte fakturaer (bilag 64–69) fra klagers advokat fuldt ud skal dækkes af forsikringen.

Sagen har været særdeles omfattende og tidskrævende. Advokatbistanden har været nødvendig for at afdække og dokumentere et klart dækningsberettiget forhold, hvilket ligger inden for forsikringens forpligtelse til at dække rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand.

Advokatudgifter før 13. marts 2025

Hovedparten af advokatudgifterne vedrører perioden før 13. marts 2025, hvor advokaten bistod med:

- Udarbejdelse og dokumentation af klagebrev,
- Kommunikation med forsikringen for at afklare dækningsomfanget,
- Afdækning og dokumentation af de forhold, som forsikringen delvist har givet dækningsstilsagn til, samt de øvrige forhold, hvor det endnu ikke er afklaret, om de er dækningsberettigede.

Disse udgifter var både rimelige og nødvendige for at sikre korrekt afdækning af de dækningsberettigede krav og de forhold, der endnu skal vurderes af Ankenævnet. De kan derfor ikke begrænses til det beløb, som indklagede alene anser som rimeligt.

Advokatudgifter efter 13. marts 2025

Efter indklagedes klagesvar den 13. marts 2025 har advokatbistanden været meget begrænset, begrænset til et kort telefonmøde, hvor vi blev anbefalet at føre sagen videre til Ankenævnet for Forsikring. Til den efterfølgende behandling i Ankenævnet har vi ikke anvendt yderligere advokat-timer. Dermed udgør udgifterne efter denne dato et ubetydeligt beløb, hvilket yderligere understøtter, at sagens hovedudgifter allerede er dækningsberettigede.

Konklusion på afsnit H:

Det fremlagte beløb på kr. 25.000, som indklagede anser for rimeligt, afspejler ikke sagens faktiske omfang og kompleksitet. Vi gør derfor gældende, at samtlige advokatudgifter dokumenteret i bilag 64–69 er både rimelige og nødvendige og skal dækkes fuldt ud.

III. Opfordringer

Opfordring A - Konkretisering af krav

Forsikringen anfører i sit indlæg af 14. november 2025, at klager generelt ikke har konkretiseret sine krav under hensyntagen til allerede dækkede og udbetalte udgifter, og at flere krav angiveligt allerede er udbetalt. Klager opfordres til at konkretisere kravene og foretage fradrag for allerede udbetalte beløb.

Klager gør gældende, at der ikke er fremsat krav om nogen udgifter, som allerede er udbetalt af forsikringen. Klager kan derfor ikke foretage yderligere konkretisering med hensyn til fradrag, da dette ikke er relevant.

Det er korrekt, at klager har indsat nye døre og vinduer i ejendommen. Breddemålene på disse er imidlertid uændrede i forhold til de oprindelige, og dette har ingen betydning for sagens genstand.

Opfordring B - Planlagte renoveringsarbejder

Klager har på eget initiativ og for egen regning iværksat visse arbejder i forbindelse med kosmetiske forbedringer, som ikke er omfattet af forsikringskravene. Disse arbejder er udført i de perioder, hvor udbedringen af de forsikringsdækkede skader var sat på pause, idet klager afventede forsikringens dækningstilsagn. Disse arbejder har således ikke forsinket arbejdet vedrørende de forsikringsdækkede skader.

De selvinitierede arbejder omfatter

- Fjernelse af gulve i underetagen i rum, der ikke var omfattet af skaden (af kosmetiske årsager, for at sikre ensartethed med de nye gulve).
- Fjernelse af overskydende tapet på ydermure og fuldspartling (af kosmetiske årsager).
- Nedrivning af køkken (da køkkenet delvist stod op ad en skillevæg, som skulle nedrives og genetableres).
- Nedrivning af fliser på badeværelse i stueetagen.
- Udskiftning af døre og vinduer i ydermure.
- El-arbejde i nye skillevægge (dækning afvist af forsikringen).
- Ophugning af fliser i bryggers (dækning afvist af forsikringen, foretaget af kosmetiske årsager).

Efter udbedring af de forsikringsdækkede skader er yderligere arbejder udført på eget initiativ, herunder etablering af gulvvarme, genopretning af gulve, montering af nyt køkken og fliser (badeværelse og bryggers).

ooo000ooo

På baggrund af ovenstående fastholder klager krav om fuld dækning af de omtalte forhold."

Selskabets eksterne advokat har i brev af 20/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I. Bevisregler

Klagerne har i indlægget beskrevet bevisregler (s. 7), hvilke er faktuelle forkerte. Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at forsikringstagere har bevisbyrden for dækningsberettigede skader, samt bevisbyrden for at en tilbudt afhjælpningsmetode af forsikringsselskabet ikke skulle være tilstrækkeligt til at udbedre en dækningsberettiget skade.

II. Dækningsomfang

Vedrørende dækningsomfanget, fastholder Domus Forsikring det tidligere anførte i indlægget af 14. november 2025 og afgørelserne anførte.

Domus Forsikring fremlægger endvidere som bilag W internt sagsoverblik.

Klagerne ses ikke at have løftet bevisbyrden for at yderligere forhold er omfattet af dækningsomfanget, herunder opfylder skadebegrebet.

• Kosmetiske forskelle

Klagernes forståelse af forsikringsbetingelserne vedrørende kosmetiske forskelle er ikke korrekt. Der henvises til ordlyden af forsikringsbetingelsernes (bilag 3) punkt 21, litra E, hvor udtrykkeligt fremgår at alene 50 % af væsentlige kosmetiske forskelle på badeværelse og toilet er dækket under den udvidet dækning.

• Øvrige forhold

Vedrørende genhusning bemærkes, at klagerne skal føre bevis for, at et yderligere genhusningskrav alene kan kræves dækket, såfremt der føres bevis for at ejendommen har været ubeboelig som følge af et dækningsberettiget forhold. Det samme gælder for opmagasinering og indbo.

Den af klagerne som bilag Z fremlagte rapport vedrører skimmel, hvilket ikke er omfattet af ankenævns sagen, hvorfor rapporten allerede af den grund ikke udgør bevis for et yderligere genhusningskrav.

I forhold til byggepladsomkostninger henviser Domus Forsikring til det tidligere anførte.

III. Opfordringer

Domus Forsikring har opfordret klagerne til at konkretisere sine krav og foretage fradrag for allerede udbetalte udgifter.

Klagerne gør gældende, at der ikke i ankenævnet kræves dækning for forhold som der allerede er udbetalt dækning for. Dette kan undertegnede eller Domus Forsikring ikke gennemskue om er korrekt.

Klagerne oplyser endvidere på s. 10 omfattende planlagte og udførte renoveringsarbejder som er udført i samme ombæring som skadesudbedring, og klager har heller ikke foretaget fradrag herfor i sit krav som gøres gældende mod ejerskipteforsikringen.

Klager opfordres (C) til at fremlægge fakturaer for alle arbejder omfattet af egne renoveringsarbejder, idet ankenævnet i modsat fald må lægge til grund at de er omfattet af fakturaerne fremlagt for ankenævnet

ooo000ooo

Klagers indlæg giver i øvrigt ikke Domus Forsikring anledning til at ændre sit synspunkt i sagen og Domus Forsikring henholder sig således til sagsoverblikket (bilag 3 W), det tidligere anførte i indlægget af 14. november 2025 og afgørelserne i øvrigt og bemærker, at klagernes krav generelt fremstår ukonkret og udokumenteret."

Klageren har i brev af 10/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder hermed alle klagepunkter over Domus Forsikring A/S og henviser til den bevisfremførelse der allerede er fremsendt. I klagebrevet, og i særdeleshed også bilag I, - fremsendt til Nævnet d. 2. juli 2025 - er en detaljeret og konkret gennemgang af sagens forløb, samt bevis og dokumentation for vores påstande.

1. Kosmetiske forskelle / Fliser i bryggers

Da gulvet i bryggers blev brudt op som led i den dækkede skade under skadenr. ...11, og de oprindelige fliser er dokumenteret udgået, er delvis udskiftning teknisk umulig. En komplet udskiftning

er derfor den eneste mulige fagligt korrekte udbedring, og vi mener derfor at udgiften er dækningsberettiget.

2. Genhusning – nødvendigt, sammenhængende og direkte forårsaget af forsikringsskadernes indbyrdes afhængighed

Indklagede anfører, at genhusning ud over de allerede udbetalte måneder ikke har været nødvendig. Dette bestrides. Genhusningsbehovet kan ikke vurderes isoleret pr. skadenummer, da både de dækkede skader og de tekniske forhold i ejendommen er direkte sammenhængende på tværs af sagsnumrene.

2.1. Skaderne under skadenr. ...11 og ...92 var teknisk sammenvævede — ikke adskilte projekter
Selvom Domus har oprettet separate sagsnumre, ændrer dette ikke på, at udbedringerne angik de samme bygningsdele og samme konstruktioner, hvorfor arbejdet ikke kunne udføres uafhængigt. Et centralt eksempel er søjlen i bryggers, som skulle støbes ned i et punktfundament, der samtidig skulle forankres ind i væggen i det tilstødende værelse. Det betød, at:

- hele gulvet i det tilstødende værelse skulle brydes op,
- dele af væggen til det tilstødende værelse skulle åbnes,
- dele af loftet i det tilstødende værelse skulle nedtages og senere genetableres.

Disse arbejder var en direkte og uundgåelig følge af den forsikringsdækkede skade. Samtidig havde dette betydning for skadenr. ...92, da den bærende funktion og stabiliteten i hele stueplan skulle være afklaret, før genopbygning af vægge, gulve og lofter kunne påbegyndes.

2.2. Genopbygning kunne ikke påbegyndes, før de stabilitetsrelaterede forhold var afklaret

Vi kunne ikke gå i gang med at genetablere lofter, vægge og gulve efter skaden under ...11, fordi:

- Domus behandlede ...92 parallelt,
- der endnu ikke var taget stilling til, om der skulle etableres én eller flere stabiliserende vægge,
- omfanget af nødvendige fundamenter og forankringer endnu ikke var afklaret,
- og genetablering af konstruktioner ville indebære risiko for dobbeltarbejde, hvis Domus efterfølgende traf en anden afgørelse om stabiliteten.

Hvis vi var gået videre med genopbygning uden afklaring, ville det konkret betyde, at vi risikerede at skulle:

- bryde det nyetablerede gulv op igen,
- nedtage den nyopbyggede væg,
- fjerne genmonterede lofter,
- samt bekoste nye arbejdsgange uden mulighed for refusion.

At afvente afklaring fra Domus var derfor både teknisk og økonomisk nødvendigt.

2.3. Pauserne i forløbet skyldtes Domus' behandlingstid - ikke klagers forhold

De langvarige perioder, hvor huset stod uden lofter, vægge og gulve, skyldtes Domus' egne processer, herunder:

- manglende afklaring af meromfang (18. januar – 20. marts 2024),
- teknisk vurdering af stabilitet (27. marts – 20. august 2024),
- at håndværkere to gange måtte sendes hjem,
- nye tekniske fund (revner i bagvægge), som igen krævede Domus' stillingtagen.

Disse forhold betød, at huset reelt ikke kunne bebos. Under udbedringen stod hele underetagen uden vægge, lofter og elinstallationer, og der manglede gulve i store dele af etagen. Selv trappen til 1. sal manglede sin tilstødende væg, hvilket indebar risiko for fald på flere meter.

2.4. Udbedringerne gjorde huset reelt ubeboeligt

Det faktiske arbejdsmiljø under udbedringen var uforeneligt med beboelse – særligt for en børnefamilie. Forholdene omfattede:

- åbne konstruktioner i gulve og lofter,
- manglende indvendige vægge i hele underetagen,
- manglende elinstallationer,
- manglende køkken, som måtte fjernes i forbindelse med nedtagning af vægge og lofter,
- støv, generende byggestøj og bortsanering af materialer,
- ustabilitet i bærende konstruktioner frem til etablering af T5-væggen,
- konstateret skimmelsvamp og trænedbrydende svampe i etageadskillelsen i perioder.

Domus' egen udbetaling af flere måneders genhusning dokumenterer, at selskabet selv vurderede ejendommen som ubeboelig i disse perioder.

2.5. Konklusion om genhusning

Genhusningen har i perioden frem til juli 2025 været:

- teknisk nødvendig,
- årsagsforbundet med de forsikringsdækkede skader,
- forlænget som direkte følge af Domus' sagsbehandlingstider,
- og en absolut forudsætning for, at udbedringen kunne udføres forsvarligt og uden risiko for dobbeltarbejde eller konstruktionsfejl.

Det er afgørende at understrege, at vores egne frivillige renoveringsprojekter først blev igangsat EFTER, at alle lofter og vægge var genetableret som led i udbedringen af de erstatningsberettigede skader. Dette skete efter sommeren 2025, altså langt senere end den periode, hvor vi gør krav på genhusning.

Dermed kan vores egne forbedringer ikke have haft nogen indflydelse på:

- behovet for genhusning i perioden frem til juli 2025,
- længden af denne genhusningsperiode,
- eller de forhold, der gjorde huset ubeboeligt.

Huset var ubeboeligt udelukkende som følge af de dækningsberettigede skader og den nødvendige tekniske udbedring heraf, herunder Domus' løbende – og langstrakte – afklaringer om stabilitet, meromfang og fund af nye konstruktionsskader.

Det forhold, at vi valgte at skifte vinduer sideløbende med ... arbejde under forsikringssagen, ændrer heller ikke dette. Vinduesudskiftningen påvirkede ikke husets beboelighed, og den blev udført uden nogen som helst tidsmæssig konsekvens for genhusningsperioden.

Ligeledes fjernede vi undervejs sagsmuldstapetet på ydervæggene i stueetagen for at sikre, at de matchede strukturen på de nye vægge, der skulle opsættes i forbindelse med reetableringen af loftet i stueetagen. Også dette arbejde blev udført uden nogen tidsmæssig påvirkning af genhusningsperioden.

Den genhusningsperiode, vi kræver dækket frem til juli 2025, skyldes alene de forsikringsdækkede skader og Domus' nødvendige – men langvarige – tekniske afklaringer. Vores egne senere renoveringer har ingen betydning for, om huset var ubeboeligt i denne periode.

2.6. Forsikringens manglende stillingtagen til dækningens omfang under genhusningen

Det bemærkes, at Domus helt undlader at tage stilling til, at selskabet alene ønskede at dække et beløb svarende til en skurvogn – og ikke den faktiske, nødvendige udgift til en mindre bolig for en familie på fire. Dette på trods af, at vi udtrykkeligt oplyste, at en skurvogn ikke var en holdbar løsning for os – slet ikke med et barn med ...

Domus har således uden begrundelse begrænset dækningen til et niveau, som ikke var realistisk, sundhedsmæssigt forsvarligt eller praktisk muligt for vores familie.

3. Opmagasinerings – direkte følge af ubeboelighed

Da opmagasineringen skyldtes de dækkede skader og de tidsmæssige forskydninger i Domus' sagsbehandling, er udgifterne rimelige og nødvendige og dermed dækningsberettigede.

4. Opfordring C

Vi tager til efterretning, at modparten opfordrer os til at fremlægge fakturaer vedrørende egne renoveringsarbejder. Vi skal dog gøre opmærksom på, at vi ikke finder en sådan yderligere dokumentation relevant for sagens afgørelse, idet de allerede fremlagte fakturaer dækker de omtvistede forhold.

Vi afstår derfor fra at fremlægge yderligere materiale, medmindre Ankenævnet specifikt vurderer, at dette er nødvendigt for sagens oplysning. Skulle Nævnet ønske yderligere dokumentation, står vi naturligvis til rådighed.

5. Rettelse og kommentar til bilag W

Rettelse vedrørende Domus' beskrivelse af forholdene i stueetagen

Jeg skal hermed korrigere Domus' fremstilling på side 4 i bilag W. Domus anfører følgende:

'Vi har heller ikke dækket nedrivning og genetablering af skillevægge i stueetagen som kunderne gør krav på, i forhold til, at deres håndværker har fjernet skillevæggene, da han oplyser, at disse kun er gået til undersiden af loft og oversiden af gulv, hvorfor etablering af loftskive/2 lag gipsloft ikke kunne udføres uden at fjerne skillevægge. Gulve skulle ikke demonteres, det har ikke været på tale – alene lofter – og vi har ikke fået forklaret, hvorfor lofter ikke kunne etableres rum for rum, hvor væggene så understøttes, ved vores forespørgsel i mail af d. 18. september 2024 – her var de genhuset og de kunne hurtigt vende tilbage, hvis dette ikke havde været muligt. De gør først skillevæggene gældende igen ved klagen fremsendt af advokat.'

Denne redegørelse er ikke korrekt. Som dokumentation vedlægges bilag X, en mail modtaget fra Domus den 30. marts 2024, hvori der gives dækningstilsagn til både demontering og reetablering af gulvet i såvel bryggerset som i det tilstødende værelse, samt nedrivning og genetablering af væg i mellemgang.

Domus' udsagn om, at gulve ikke skulle demonteres, og at dette 'ikke har været på tale', er således direkte i strid med deres eget skriftlige tilsagn.

Ankenævnet for Forsikring

31.

103881

Henvisning til sagsnumre

Genhusningskravet vedrører de sammenhængende udbedringer under skadenr. ...11 og skadenr. ...92, som teknisk og tidsmæssigt var indbyrdes afhængige. Ejendommens ubeboelighed udsprang ikke af adskilte projekter men af et samlet forløb, hvorfor genhusningen må henføres til begge sagsnumre.

Udgifter til ingeniørrådgivning

Domus anfører, at de ikke mener at have modtaget fakturaerne vedrørende de ingeniørudgifter, vi anmoder om dækning for. Der henvises her til bilag 70–72, som dokumenterer de pågældende udgifter.

Domus anfører endvidere på side 5 i bilag W:

'Efter 20. august 2024, hvor vi giver dækningstilsagn, ser vi ikke at der er flere ingeniørudgifter der kan være dækningsberettigende.'

Vi gør opmærksom på, at denne angivne skæringsdato ikke stemmer overens med forløbet. Vi har efterfølgende – og efter den 20. august 2024 – modtaget yderligere dækningstilsagn fra Domus. Der henvises bl.a. til et brev af d. 11. august 2025 fra Domus' kvalitetsafdeling, hvori Domus opjusterer erstatningsopgørelserne for både sagsnummer ...32 og ...92. Som dokumentation vedlægges bilag Y.

På denne baggrund er der intet grundlag for at afskære dækning af ingeniørudgifter efter en vilkårligt fastsat dato. De tre fakturaer (bilag 70–72) vedrører arbejde, som løbende har dokumenteret – og været nødvendigt for vurderingen af – forhold, Domus selv har anerkendt som dækningsberettigede.

Udgifter til juridisk bistand

Det beklages, at vores advokat ikke særskilt har eftersendt et samlet brev direkte til Domus med de relevante fakturaer. Der henvises til bilag 64–69, som dokumenterer udgifterne til juridisk bistand.

For en god ordens skyld vil jeg eftersende alle ovennævnte bilag (bilag 64–72) direkte til Domus kvalitetsafdeling, såfremt disse ikke tidligere er modtaget."

Selskabets eksterne advokat har i brev af 10/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I. Genhusning og opmagasinering

Domus Forsikring fastholder, at klager ikke har ført bevis for at yderligere genhusning eller opmagasinering har været nødvendigt eller rimeligt i forbindelse med udbedringen af alene dækningsberettigede forhold.

Domus Forsikring har løbende i sagen taget stilling til det anmeldte, hvilket ligeledes fremgår af alle de i sagen fremlagte afgørelser.

Hvad angår dækning af udgifter til skurvogn, følger det af ankenævnspraksis, se herved eksempelvis ankenævnskendelsen 91027, at ejerskifteforsikringen alene er pligtig at dække udgifter til en beboelsesvogn, og Domus Forsikring fastholder dette.

II. Udgifter til ingeniør

Klager begrundet yderligere ingeniørudgifter som dækningsberettiget med henvisning til bilag Y. Bilag Y er klageafdelingens afgørelse af 11. august 2025 (tidligere fremlagt som bilag U), hvoraf fremgår (øverst s. 1):

'Jeg har skal hermed følge op på sagen ...92 og ...32 efter at have modtaget tilbud, d. 27. juni 2025, som anmodet om i klagesvar af d. 13. marts 2025.'

Bilag Y er alene en opjustering af erstatningen på baggrund af det modtagne tilbud af d. 27. juni 2025 som Domus Forsikring selv havde anmodet om, og udgør ikke bevis for at yderligere ingeniørudgifter kan kræves dækket.

Domus Forsikring fastholder, at der efter d. 20. august 2024 (bilag 33), hvor Domus gav dæknings-tilsagn, ikke er flere ingeniørudgifter der kan være dækningsberettigede.

Domus Forsikring henviser i øvrigt til det anførte i Domus Forsikrings indlæg til ankenævnet af 14. november 2025.

III. Planlagte og udførte renoveringsarbejder

Vedrørende Domus Forsikrings opfordring til at fremlægge fakturaer for planlagt og udført arbejde anfører klager:

'Vi tager til efterretning, at modparten opfordrer os til at fremlægge fakturaer vedrørende egne renoveringsarbejder. Vi skal dog gøre opmærksom på, at vi ikke finder en sådan yderligere dokumentation relevant for sagens afgørelse, idet de allerede fremlagte fakturaer dækker de omtvistede forhold.'

'Vi afstår derfor fra at fremlægge yderligere materiale, medmindre Ankenævnet specifikt vurderer, at dette er nødvendigt for sagens oplysning. Skulle Nævnet ønske yderligere dokumentation, står vi naturligvis til rådighed.'

Dette bør processuelt komme klager til skade, således at Ankenævnet for Forsikring må lægge til grund at fakturaerne fremlagt for nævnet også indeholder planlagt arbejde, hvorfor de ej heller kan lægges til grund som værende dækningsberettigede.

Der henvises i øvrigt til Domus Forsikrings indlæg af 14. november 2025, hvori det gøres gældende, at klagers krav generelt fremstår ukonkret og uspecificeret og uden nærmere redegørelse for, hvilke forhold der efter klagers opfattelse er dækningsberettigede skader iht. gældende forsikringsbetingelser, hvilket arbejder der allerede er udbetalt erstatning for og hvilke forhold er planlagt arbejde.

IV. Juridisk bistand

Det af Domus Forsikring fremlagte bilag W i indlægget af 20. februar 2026 er et internt sagsoverblik som blev udarbejdet i forbindelse med klagers indlevering af klage til ankenævnet.

Undertegnede har således forelagt alle ankenævnsagens dokumenter for Domus Forsikring, herunder bilag 70-72 vedrørende juridisk bistand.

Domus Forsikring tog i indlægget af 14. november 2025 stilling til yderligere dækning af juridisk bistand og der henvises således hertil."

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

"I. Genhusning og opmagasinering

Domus Forsikring fastholder, at klager ikke har godtgjort, at yderligere genhusning har været nødvendig eller rimelig, og henviser i den forbindelse til ankenævnskendelse nr. 91027.

Det bemærkes hertil, at kendelse 91027 ikke kan forstås som udtryk for en absolut regel om, at ejerskifteforsikringen altid kan opfylde sin genhusningsforpligtelse ved tilbud om en beboelsesvogn eller lignende løsning. Det følger af Ankenævnets praksis, at spørgsmålet om genhusning beror på en konkret vurdering af, om den tilbudte løsning er rimelig og egnet i den foreliggende situation.

Det henvises til klagerens tidligere redegørelse for familiens situation under genhusningen, herunder børnenes alder og helbredsmæssige forhold.

Skurvognen var således ikke egnet som midlertidig bolig for familien. De faktiske forhold medførte væsentlige søvnforstyrrelser for hele familien og var særligt belastende henset til børnenes alder og helbred.

Det bemærkes i den forbindelse, at Domus Forsikring var bekendt med familiens sammensætning, herunder børnenes alder og helbredsmæssige forhold, men uden at der ses at være foretaget en konkret og individuel vurdering af, om den tilbudte genhusningsløsning faktisk opfyldte kravet om rimelighed og egnethed.

På den baggrund gøres det fortsat gældende, at ejerskifteforsikringen – under hensyn til de konkrete forhold – var forpligtet til at dække udgifter til anden midlertidig bolig, der reelt kunne fungere som beboelse.

II. Udgifter til ingeniør

Klager fastholder, at de afholdte ingeniørudgifter har været nødvendige for sagens oplysning og for korrekt fastlæggelse af skadeomfanget. At Domus Forsikring selv har anmodet om yderligere tilbud og teknisk materiale understøtter, at de tekniske afklaringer fortsat var relevante og påregnelige. Det bestrides derfor, at der generelt kan afskæres dækning for ingeniørudgifter efter dækningstilsagnet alene med henvisning til tidspunkt.

III. Planlagte og udførte arbejder

Klager fastholder, at de fremlagte fakturaer vedrører de omtvistede og relevante forhold i sagen. Det bestrides, at undladelse af at fremlægge yderligere materiale processuelt kan komme klager til skade, eller at nævnet på den baggrund kan lægge til grund, at de fremlagte fakturaer indeholder ikke-dækningsberettiget arbejde. Såfremt nævnet måtte finde behov for yderligere dokumentation, står klager som tidligere anført til rådighed herfor.

IV. Juridisk bistand

Klager fastholder, at udgifterne til juridisk bistand har været nødvendige som følge af sagens kompleksitet, langvarige forløb og Domus Forsikrings gentagne afvisninger af centrale krav. Der henvises i øvrigt til klagers tidligere indlæg herom.

Afsluttende bemærkning

Domus Forsikrings anbringender hviler i væsentligt omfang på generelle betragtninger uden tilstrækkelig inddragelse af sagens konkrete faktiske forhold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1977, og 1. salen er ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger etableret i 2010. Klageren overtog ejendommen den 15/6 2021 og anmeldte den 1/1 2022 revner i badeværelsesgulvet på 1. sal. Revnerne udviklede sig, og det begyndte at dryppe med vand fra loftet under badeværelset. Selskabets og klagerens rådgivende ingeniører foretog besigtigelser af ejendommen, hvor det blev konstateret, at 1. salen var fejlkonstrueret.

Selskabet har dækket udgiften til udbedring af etageadskillelsen til forstærkning af etagebjælkelaget ved etablering af søjle med fundament og til udskiftning af berørte fliser i bryggerset. Selskabet har endvidere dækket udgiften til etablering af stabiliserende væg ved trappen, fundament for væggen og pr. kulance til etablering af skivevirkning i loftet og til tilretning af dampspærren. Selskabet har meddelt dækning til genhusning, opmagasinering og advokat- og teknisk bistand. Selskabet har afvist yderligere dækning. Forholdene er nu udbedret.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække yderligere krav vedrørende udgiften til nedrivning og genetablering af skillevæg i stueetagen, stabiliserende væg, etablering af manglende dampspærre i etageadskillelsen, udskiftning af fliser i bryggerset, genhusning, opmagasinering, byggeplads og ingeniør- og advokat bistand med 710.838,75 kr. inklusive moms.

Klageren har anført, at det ikke var muligt at bevare de eksisterende skillevægge i stueetagen i forbindelse med udskiftning af loftet. Væggene var løse/ikke bærende og var placeret oven på gulvet og kun fastgjort i loftsbeklædningen. Desuden ville den nye loftskonstruktion ændre loftshøjden, hvilket ville kræve omfattende understøtning og efterreparation, hvis væggene skulle bevares. Det blev derfor vurderet mere hensigtsmæssigt og økonomisk at nedrive og genetablere skillevæggene. Klageren har anført, at de i forbindelse med arbejdet fjernede sav-

smuldstapet på ydervæggene, hvor der blev konstateret store systematiske revner i alle ydermure. Et nyt ingeniørnotat blev derfor udarbejdet, som konkluderede, at den ene stabiliserende væg ikke længere var tilstrækkelig. Huset har i over 10 år manglet tilstrækkelig stabilisering, hvilket har medført overbelastning og revner i ydermurene. Derudover havde tidligere ejer etableret et ekstra vindue i gavlen, som ikke er inkluderet i de oprindelige statiske beregninger. Klageren har anført, at de ikke etablerede tre separate stabiliserende vægge, som oprindeligt forudsat i de rådgivende ingeniørberegninger. I stedet etablerede de én samlet stabiliserende væg ved trappen, som konstruktivt er dimensioneret til at optage og videreføre den samlede last og stabiliserende funktion, som de tre oprindeligt planlagte stabiliserende vægge tilsammen skulle varetage. Klageren har anført, at de var nødt til at støbe ekstra søjler i bryggerset for at understøtte badeværelsesgulvet på 1. sal, hvilket selskabet gav dækningstilsagn til. Ved støbningen var det nødvendigt at brække nogle bryggersfliser op. Fliserne er udgået, og det var ikke muligt at finde identiske erstatninger. Selskabet bør derfor dække udgiften til udskiftning af samtlige fliser i bryggerset, da der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring med dækning af kosmetiske forskelle. Klageren har anført, at det ved loftsarbejdet blev konstateret, at dampspærre var forkert monteret i begge gavle, og at der ikke var etableret dampspærre i etageadskillelsen ved opførelsen af 1. salen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at yderligere stabiliserende vægge samt nedrivning og genetablering af skillevægge er omfattet af ejerskifteforsikringen. Det er selskabets opfattelse, at yderligere stabiliserende vægge alene er begrundet i klagerens individuelle ønsker, herunder renoveringsarbejder. Selskabet har anført, at klageren ikke har ført bevis for, at der foreligger øvrige forhold ved dampspærren, som opfylder skadebegrebet. Der er i forsikringsbetingelserne ikke dækning for kosmetiske forskelle ved fliser i bryggerset, og de dækkede kosmetiske forskelle under betingelsernes punkt 21, litra E gælder alene fliser på badeværelse og toilet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at tvisten er af et sådant omfang, og at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af sagens oplysninger, at sagen i sin helhed ikke skøn-

Ankenævnet for Forsikring

36.

103881

nes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, og hvor der kan udmeldes syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder om statik og bæreevne samt planlagte renoveringsarbejder.

Nævnet har også lagt vægt på kravets størrelse, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance er omfattende, og at der ikke er enighed mellem selskabet og klagerens ingeniør om udbedringsomfanget.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at vurdere, om der er yderligere dækningsberettigende forhold, ligesom det er ganske usikkert at fastsætte eventuelle nødvendige udbedringsudgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jørgen Steen Sørensen

formand