

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2026 blev i sag nr. 104204:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1979 og er overtaget af klageren den 15/10 2020. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. I klagebrev til nævnet af 27/8 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Nærværende sag omhandler en skade, som Klager anmeldte til Selskabet den 25.04.2024, og som omhandler forkert opsat loft.

Klager overtog ejendommen beliggende ..., den 10.10.2020.

Loftet i Klagers stue begyndte i foråret 2024 at løsne sig, og Klager anmeldte derfor den 24.04.2024 forholdet til Selskabet via Selskabets skadesformular på Selskabets hjemmeside. Kvittering fra skadesanmeldelsen fremlægges som BILAG 1.

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 14.06.2024.

Klager rettede i mellemtiden henvendelse til en tømrer, som om formiddagen den 26.06.2024 besigtigede forholdet med henblik på at afgive tilbud.

Senere samme dag, den 26.06.2024, oplyste Selskabet, at de ikke kunne lokalisere forholdet, men at en eventuel udbedring ikke ville overstige selvriskoen på kr. 5.000, jf. BILAG 2.

Klager modtog herefter den 18.07.2024 tilbud på udbedring fra Klagers tømrer (fejlagtigt dateret 17.06.2024), hvor denne angav, at loftet var monteret direkte under det oprindelige loft, at vedhæftningen ikke havde været tilstrækkelig, samt at de anvendte stifter ikke var fastsat i den ovenliggende loftforskalling, jf. BILAG 3.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104204

Han oplyste hertil, at det var nødvendigt at lave fuldforskalling, som de nye loftplader kan monteres på.

Tilbuddet for udførelse af arbejdet udgjorde kr. 123.828,00.

Samme aften faldt hele stueloftet ned.

Dagen efter, den 19.07.2024, kontaktede Klager igen Selskabet, og Selskabet meddelte hertil den 24.07.2024, at de ville sende en taksator ud og genbesigtige forholdet, jf. BILAG 4.

Klager ringede til Selskabet den 25.07.2024, og Selskabet bekræftede samme dag på mail deres telefonsamtale, jf. BILAG 5.

Klager har tillige anmeldt forholdet til sin husforsikring i [andet forsikringselskab], som har dækket skader på indbo.

Den 04.09.2024 besigtigede Selskabets taksator igen forholdet, hvor Klagers tømrer var til stede.

Klager kontaktede herefter undertegnede, som rykkede for svar den 22.10.2024 og igen den 22.11.2024, jf. mailstreng, jf. BILAG 6.

Selskabet afviste herefter den 14.01.2025 skaden, jf. BILAG 7, idet Selskabet angav følgende:

'Der kunne ikke registreres forhold ved lofterne, der indikerer fejlopsætning og at dette skulle være årsag til at de har sluppet og er faldet ned. Det kunne ses, at det oprindelige loft er udført helt tidstypisk for husets alder. De andet loft er også monteret sædvanligt. Det kunne konstateres, at begge lag lofter er monteret med en del stifter, med normal afstand, hvilket også ses på fotos taget ved besigtigelsen. Lofter er således ikke limet som oplyst af FT's håndværker, hverken oprindelige eller det påmonterede.

Der ses ingen fejl ved de udførte lofter, der har fungeret efter hensigten i hvert fald i 23 år eller måske mere. Der er tilsvarende lofter udførte andre steder i huset og her ses der ingen tegn på slip eller at lofter hænger. Hvad der er årsagen til at loftet i et område af stuen har sluppet, delvist i første omgang, efter vores kunders overtagelse af ejendommen, vides ikke, men der er tale om et pludseligt forhold.

Vi har oplyst vores kunder, i afgørelsen af d. 25. juli 2024, at området af loftet i stuen, der ses at have sluppet på det tidspunkt, kan fastgøres igen/eftersømmes. Dette har vores kunder valgt ikke at gøre.

At loftet siden er faldet, skyldes vægten/tyngden fra det område, hvor der har været slip, så loftet har givet yderligere efter og til sidst er faldet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke sådanne forhold, der er pludseligt opstået efter overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A.

På baggrund af de registrerede forhold afvises det anmeldte under ejerskifteforsikringen.'

I den af Selskabet medsendte taksatorrapport angav taksatoren følgende:

'Ved besigtigelse af loftet d. 14. juni 2024 kunne jeg observere, at loftet stue er med nedbøjning på 8 cm i et område (hjørne).

Årsag vurderes at være loftbeklædning der pludselig har trukket sig fra fastgørelserne i området.

Det er min vurdering at årsag kan være 2 muligheder:

1. Stormstød, der har fået loft til at slippe fastgørelse punkterne.

2. Søm/dykker er skudt/sømmet for langt op i materialet så det med tid er trukket igenem.

Omfang er ca. 12 m 2 loft.

Forholdet kan udbedres ved at loftpladerne i området eftersømmes/fastgøres igen. Udbedringen vil ikke overstige 5.000 kr.

Ved genbesigtigelsen af loftet d. 4. september 2024, efter det er faldet ned, kan det konstateres, at loftet, siden min første besigtigelse, ikke er blevet eftersømmet/fastgjort.

(...)

Når der er 12 m 2 loft der har sluppet, og ikke eftersømmet, overfører det vægten til de plader, der sidder tættest på slip, dette kan loftet ikke bære over tid, og hele loft falder som dominobrikker.

Jeg har gennemgået tilsvarende lofter i de andre rum og der kunne ikke konstateres hverken slip eller svækkelse her, trods det er udført på samme måde.

Der er her tale om pludselige opstået forhold.'

Klager kontaktede herefter Selskabet den 14.03.2025 med anmodning om ændring af afgørelsen, jf. BILAG 8.

Klagers øvrige lofter i huset begyndte herefter også at hænge, og Klager indhentede herefter udtalelse og tilbud fra en entreprenør, jf. BILAG 9.

Entreprenøren påpegede i sit tilbud, at det ikke var muligt at efterhæfte lofterne med skjult montering, hvorfor han foreslog og afgav tilbud på demontering af lofter og montering af nye lofter i den øvrige del af huset.

Selskabet fastholdt den 08.04.2025 afgørelsen, idet Selskabet anførte 1) at der var tale om en pludseligt opstået skade, 2) at den først var sket over 3,5 år efter overtagelsen, samt 3) at loftet var monteret efter sædvanlig byggeskik, jf. BILAG 10.

Selskabet tilkendegav i afgørelsen, at der ikke var angivet forhold, som kunne relatere sig til skaden i tilstandsrapporten.

Klager sendte herefter den 22.04.2025 det nye tilbud til Selskabet og oplyste, at de øvrige lofter tillige var begyndt at falde af, jf. BILAG 11.

Den 28.04.2025 besigtigede [ingeniøren], ejendommen, hvor Selskabets taksator deltog. Ingeniøren var rekvireret af [klagerens husforsikringsselskab] med henblik på at afklare årsagen til skaden.

[Ingeniøren] udarbejdede herefter rapport den 29.04.2025, jf. BILAG 12, hvoraf han konkluderede følgende:

'Forskallingsbrædderne var opsat med en centerafstand på 60 cm. Her registreredes dykker ca. pr. 20 cm. Det oprindelige loft - et 9 mm loftspanel med en bredde på 20,5 cm - var dermed fastgjort med 1 stk. dykker i loftpanelets fer pr. 60 cm.

Det nye 9 mm loftspanel med en bredde på 22,5 cm var monteret i 2005-2006 på tværs af det oprindelige loft. Det nye loft var monteret med stifter op gennem det oprindelige loft uden fastgørelse i forskalling eller andet bagvedliggende materiale. Afstanden mellem stifterne varierede fra 25 cm til 90 cm.

Opsætningen har bevirket, at tyngden af loftet og dermed belastningen pr. dykker er blevet dobbelt så stor som oprindeligt, hvilket over tid har bevirket, at hovederne på dykkerne er trukket gennem det oprindelige loftpanel, hvilket er årsagen til at dobbeltloftet i stuen er faldet ned.

På den baggrund må det konkluderes, at der er tale om en ældre fejlmontage af det nye loft, da belastningen pr. dykker på det oprindelige loft er blevet fordoblet uden hensyntagen hertil ved montagen af det nye loft i 2005-2006.

Det af Domus Forsikring A/S's udbedringsforslag med sømning af loftpaneler, hvor loftet hængte 8 cm i et område, kan ikke betragtes som en håndværksmæssig korrekt løsning. Desuden må det antages, at kendskab til placeret forskalling over loftsplader ikke var til stede, hvormed en sømning må antages ikke at have haft den ønskede effekt, men kunne have bevirket, at loftet faldt ned under arbejdets udførelse. (Min understregning)

Øvrige lofter

Loftpaneler i andre rum

I køkken og entre er lofter understøttet med soldater, som følge af samme forhold som i stue, idet lofterne i område har løsnet sig. Dvs. der er tale om samme skadestype som i stue.

Loft i værelse ved entre

I værelset hænger loftet med fare for at falde ned. Det aftales, at tømreren foretager understøtning af loft straks.

Listelofter

På tilsvarende måde som i de øvrige rum er listelofterne tilsyneladende fastgjort i de oprindelige loftspaneler. Det må dermed vurderes, at der også her kan være risiko for at lofterne over tid falder ned.

Tagrum

I togrummet kunne det konstateres, at spærafstanden over mellemgang varierede mellem 91-120 cm, at der tilsyneladende var monteret loftpaneler under alufolie, samt at der ikke var tegn på at isoleringen var trådt i stykker over lofterne.'

Den 06.05.2025 besvarede Selskabet Klagers mail af den 22.04.2025, idet Selskabet fastholdt sin afgørelse. Sagsbehandleren fra Selskabet anførte i den forbindelse, at hun var af den opfattelse, at loftet kunne eftersømmes '(...) i de berørte områder lokalt i stuen, ved nedbøjning i værelset, samt eventuelle nedbøjninger i entre + køkken/alrum)', jf. BILAG 13.

ANBRINGENDER:

Det gøres på baggrund af ovenstående gældende, at lofterne i huset i henhold til tilbuddene fra [tømrer1] samt [ingeniøren] er fejlmonteret, og at dette udgør en dækningsberettiget skade, idet loftet i stuen er faldet ned, ligesom de øvrige lofter i ejendommen er fejlmonteret på tilsvarende vis, hvoraf lofterne i køkken, entre samt værelset ved entreen har løsnet sig. Herudover udgør fejlmonteringen af lofterne i den resterende del af huset tillige en dækningsberettiget skade, idet der er nærliggende risiko for skade.

Som oplyst af [tømrer1] samt [ingeniøren] kan skaden ikke udbedres ved eftersømning, da dette ikke er en håndværksmæssig korrekt udbedring, ligesom det kan bevirke, 'at loftet faldt ned under arbejdets udførelse'.

Lofterne og skyggelister skal derfor demonteres, og der skal monteres nye panellofter med skyggelister.

Der er således tale om aktuelle skader, og det kan lægges til grund, at årsagen til skaderne var til stede på overtagelsesdagen.

Det kan ikke føre til andet resultat, at Selskabet den 26.06.2024 afviste dækning med henvisning til, at udgifterne til 'eftersømning af loftpanelerne' ikke oversteg selvriskoen, idet afhjælpningsmetoden ikke ville have udbedret forholdet, og idet Klager ikke var orienteret om, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret.

Det skal hertil påpeges, at lofterne i stuen faldt ned den 18.07.2024 - blot tre uger efter, at Selskabet havde truffet afgørelse.

Det kan ej heller føre til andet resultat, at lofterne 'pludseligt' faldt ned, da årsagen til skaden uomtvisteligt var til stede på tidspunktet for overtagelsen.

Der henvises udtrykkeligt til kendelse af den 19.03.2025 i sag nr. 102453, hvor en sag om fejlmonterede gipslofter ikke blev anset som en skade, idet klageren ikke havde

'(...) bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gipsloftet i spise- og opholdsstue, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af taksators besigtigelsesnotat, at 'hele loft blev gået efter og der blev ikke fundet nogen steder der var løshængende loft' og at 'det ses tydeligt at loftbrædder sidder helt til spær, DVS. ingen løshængende loftbeklædning'.

I nærværende sag er det modsatte tilfældet, idet lofterne faktisk er faldet ned og/eller løstsiddende."

Selskabets eksterne advokat har den 4/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Faktiske forhold

Med efter det oplyste overtagelsesdag den 15. oktober 2020 overtog klager ejendommen beliggende ...

Salgsopstilling fra klagers køb fremlægges som sagens bilag A, medens tilstandsrapporten udleveret til klager forud for købet af ejendommen fremlægges som sagens bilag B.

Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen er opført i 1979.

Klager tegnede hos Domus Forsikring i forbindelse med købet af ejendommen 10-årig basis ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag C.

Ca. 3½ år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klager, at denne mente at have konstateret nedbøjninger af loftet.

Efterfølgende meddelte klager den 19. juli 2024, at dele af loftet skulle være faldet ned, se herved mail af 19. juli 2024, der fremlægges som bilag D.

I anledning af den oprindelige anmeldelse og de efterfølgende anmeldelser har Domus Forsikring ladet taksator ... foretage besigtigelser, og som sagens bilag E og F fremlægges:

- taksatorrapport fra besigtigelser 14. juni og 4. september 2024
- taksatorrapport fra besigtigelse 25. april 2025

Taksator har, som det fremgår af taksatorrapporterne fremlagt som bilag E og F, ikke kunnet konstatere, at lofter er opsat i strid med god håndværksmæssig skik henholdsvis gængs byggeskik på udførelsestidspunktet i 1979.

Domus Forsikring afviste på baggrund af den første besigtigelse den 14. juni 2024 dækning, se herved mail af 26. juni 2024, der fremlægges som bilag G, hvori klager samtidig blev gjort opmærksom på, at det vurderedes muligt at foretage en fastgørelse af de 12 m2 loft, det vedrørte.

Efterfølgende afgørelser af 8. april 2025 og mail af 6. maj 2025 fremlægges som sagens bilag H og I.

Senest har Domus Forsikring rekvireret vurdering fra [tømrer2].

Mail af 31. oktober 2025 fremlægges som sagens bilag J, og heraf fremgår, at det er pågældendes vurdering, at det sandsynligvis vil være muligt at trykke loftet på plads ved hjælp af et hejs og efterfølgende at etablere en ny fastgørelse.

ii) Bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen den 15. oktober 2020 forelå en retlig relevant skade.

Indledningsvis bemærkes, at klager først ca. 3½ år efter at have overtaget ejendommen anmelder det af sagen omhandlede forhold, hvilket i sig selv skaber en formodning for, at der ikke forelå nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

Taksator registrerede ved sin første besigtigelse den 14. juni 2024, se herved taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag E, at der ikke kunne registreres fejl ved opsætning af loftet, idet det blev vurderet, at lofter var opsat i overensstemmelse med gængs håndværksmæssig skik.

Af taksatorrapporten side 3 fremgår således:

'Der kan ikke registreres fejl ved opsætning af loft. Det kan observeres, at loft er normalt opsat, begge lag. Loft er monteret med en del stifter med normal afstand. Det er begge lofter, så lofte er ikke limet som oplyst af FT's håndværker.'

Taksator gennemgik ved samme lejlighed øvrige rum og kunne ikke konstatere hverken slip eller svækkelse, se herved taksatorrapportens side 5, hvori anføres:

'Jeg har gennemgået tilsvarende lofter i de andre rum og der kunne ikke konstateres hverken slip eller svækkelse her, trods det er udført på samme måde.'

Efter den første besigtigelse den 14. juni 2024 anbefalede Domus Forsikring klager at fastgøre loftet, se herved mail af 26. juni 2024 fremlagt som sagens bilag G, hvori anførtes:

'Det vurderes dog at en fastgørelse af de 12 kvm. loft det vedrører, ikke vil overstige din selvrisiko på 5.000 kr. Vi foretager os derfor ikke yderligere for at klarlægge årsagen, idet forhold under 5.000 kr. ikke kan anmeldes til forsikringen jf. dine forsikringsbetingelser. Allerede derfor lukker vi sagen på det foreliggende grundlag, og har således heller ikke forholdt os til, om der i øvrigt kan være forsikringsdækning.'

Klager lod ikke foretage denne fastgørelse, men anmeldte herefter den 19. juli 2024 (bilag D), at en del af loftet var faldet ned.

Domus Forsikring lod foretage genbesigtigelse, og som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag F har taksator ... senest registreret og vurderet følgende:

'Der kunne ikke ses skader i køkken og entre (blå X) der blev ikke fundet bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip, disse to rum havde dog soldater (afstivning) flere steder, udenfor afstivning var der ikke svækkelse eller slip. På de to foregående besigtigelser var der heller ikke bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip.'

Køkken

Der kunne ikke ses skader i køkken (blå X) der blev ikke fundet bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip, rummet havde soldater opsat flere steder, disse blev ikke afmonteret for at se om

der var svækkelse eller slip. På de to foregående besigtigelser var ikke bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip i køkken.

...

Entre

I entre (blå X) var der også afstivning, udenfor afstivning blev der ikke fundet blødeområde, nedsænkning, svækkelse eller slip, rummet havde soldater opsat flere steder, disse blev ikke afmonteret for at se om der var svækkelse eller slip. På de to foregående besigtigelser var ikke blødeområde, nedsænkning, svækkelse eller slip i entre.

...

Værelse mod øst

Værelse mod øst havde nedbøjning og slip i fastgørelse (grøn markering + grøn X) dette loft var en anden type end nogen andre steder i huset. Listeloft havde nedbøjning på midten, det er min vurdering det kan være på grund af der er fjernet en væg, når loft er presset op på plads kan dette også eftersømmes, dog ikke med skjult montage. Der vil forekomme sømhuller efter stifter, hvilket ikke er unormalt for listeloft og begrænset kosmetisk karakter.

Værelse mod øst med (grøn markering + grøn X) også her kan loft sømmes efter når forskalling er udmålt, grundet hus er med hvalm, ligger stikspær på hvalm side vinkelret på facade, hvilket gør at forskallingsbrædder også kan side anderles i et område

...

Stue

Stueloft (rød X) som er faldet ned, vurderes opsat på samme måde som resten af huset, hvor det er stiftet op i den gamle loftbeklædning og de steder hvor forskallingsbrædder sidder, også i forskallingsbrædder, stifter kunne måles til at gå hele vejen igennem forskallingsbrædder de steder hvor de har ramt forskallingsbrædderne, men kun for hver 60 cm, som forskalling er monteret med.

Når et loft har sluppet på 12 m² og ikke bliver understøttet, kan det ikke længere bære sin egen vægt, hvilket fører til en progressiv svigt i fastgørelsen og et sammenbrud, hvor resten/hele loftet kan falde ned – ofte pludseligt og uden advarsel.

Havde loft været løfte på plads og eftersømmet tidligere, havde situationen med de omkring liggende plader, der ikke længer kunne bære loft med slip ikke opstået i det loft, grundet vægt af loft igen havde fordelt vægten progressiv som normale lofter.

...

Det er ikke meget mere fastgørelse der skal til, da lofter har siddet i over 20 år uden skader og skaden er opstået et sted fra svigt i et område på ca. 12m², alle andre lofter i ejendommen er uden svigt på nær værelse mod øst, som vurderes at være grundet nedtagning af væg.'

ooo000ooo

Der er tale om en pludselig skade, og der er ikke ført bevis for, at lofter ikke var opsat i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet i 1979.

Den partielle, pludselige skade er sket mere end 3½ år efter, at klager overtog ejendommen, og der er således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ført bevis for et dækningsberettiget forhold pr. overtagelsesdagen, idet der pr. overtagelsesdagen ikke forelå nærliggende risiko for skade i øvrigt.

Med hensyn til relevante afhjælpningstiltag fremgår det af sagens bilag J, at [tømrer2] vurderer, at det vil være muligt at trykke loftet på plads ved hjælp af et hejs og efterfølgende at etablere en ny fastgørelse.

Klager har således hverken ført bevis for et dækningsberettiget forhold eller relevante udgifter forbundet med udbedringen.

Domus Forsikring fastholder således, at Domus Forsikring ikke er pligtig at yde dækning i denne sag."

Klagerens advokat har i brev af 9/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Opsummering af faktiske forhold vedrørende lofterne:

På ejendommens oprindelige loft fra 1979 er der i 2005 monteret ny loftbeklædning.

Lofterne begyndte i foråret 2024 at hænge, og Klager anmeldte forholdet den 24.04.2024.

Forholdet blev besigtiget af Selskabets egen taksator den 14.06.2024.

Selskabet oplyste i sin afgørelse af den 26.06.2024 Klager, at det ikke var muligt at lokalisere årsagen til, at loftet var begyndt at hænge, jf. bilag 2, s. 2:

'Ved besigtigelsen var det ikke muligt, at lokalisere årsagen til, at loftet er begyndt at hænge 3½ år efter du overtog ejendommen.'

Blot tre uger senere (den 18.07.2024) faldt hele loftet i stuen ned, herunder den oprindelige loftsbeklædning.

Tidligere samme dag havde Klagers tømrer besigtiget forholdet med henblik på at afgive tilbud. Denne oplyste, at de anvendte stifter ikke havde fat i forskallingen, og at stifter var skudt tilfældigt op i den oprindelige loftbeklædning.

Med henblik på at afklare årsagen til skaden rekvirerede Klagers husforsikring, ..., en ekstern ingeniør, ..., til at besigtige forholdet.

[Ingeniøren] besigtigede den 28.04.2025 forholdet. Han konstaterede i sin rapport af den 29.04.2025 følgende (bilag 12, s. 1-2):

'Det nye 9 mm loftspanel med en bredde på 22,5 cm var monteret i 2005-2006 på tværs af det oprindelige loft. Det nye loft var monteret med stifter op gennem det oprindelige loft uden fastgørelse i forskalling eller andet bagvedliggende materiale. Afstanden mellem stifterne varierede fra 25 cm til 90 cm.'

Opsætningen har bevirket, at tyngden af loftet og dermed belastningen pr. dykker er blevet dobbelt så stor som oprindeligt, hvilket over tid har bevirket, at hovederne på dykkerne er trukket gennem det oprindelige loftpanel, hvilket er årsagen til at dobbeltloftet i stuen er faldet ned

På den baggrund må det konkluderes, at der er tale om en ældre fejlmontage af det nye loft, da belastningen pr. dykker på det oprindelige loft er blevet fordoblet uden hensyntagen hertil ved montagen af det nye loft i 2005-2006.'

[Ingeniøren] konkluderede tillige, at lofterne i køkken og entréen, som var understøttet med soldater, også havde løsnet sig, og at der følgelig efter hans vurdering var tale om samme skadestype som i stuen.

Tillige konstaterede han, at loftet i værelset ved entréen var løsthængende og var med aktuel fare for at falde ned, hvorfor han aftalte med Klagernes tømrer, at der straks blev foretaget understøtning.

Endelig oplyste [ingeniøren], at Klagers forslag om at eftersømme loftbeklædningen ikke var en håndværksmæssig korrekt løsning, men at det kunne *'have bevirket, at loftet faldt ned under arbejdets udførelse.'*

Selskabet er ikke enig i [ingeniørens] vurdering, idet Selskabet finder, at den måde, som loftet er monteret på, er sædvanlig, uagtet det kunne konstateres, at det var *'monteret med stifter op gennem det oprindelige loft uden fastgørelse i forskalling eller andet bagvedliggende materiale'*.

Der er således enighed om, at loftet i stuen er faldet ned, og at Selskabet i forlængelse af den første besigtigelse ikke kunne *'(...) lokalisere årsagen'*, jf. bilag 2, s. 2.

Der er også enighed om, at de øvrige lofter er monteret på tilsvarende måde.

Selskabet har herefter den 11.09.2025 forespurgt [tømrer2], om han kunne *'(...) være behjælpelig med at udarbejde et overslag på udbedring, og vurdere om hvorvidt et udbedringsforslag overhoved er muligt.'*, jf. bilag J.

Hertil har tømrerfirmaet svaret, at de vurderer, at *'(...) det muligvis vil være muligt at trykke loftet på plads ved hjælp af et hejs og efterfølgende etablere en ny fastgørelse.'*

På trods af Selskabets forespørgsel om udarbejdelse af overslag, gav [tømrer2] ikke et sådan, hvorfor Klager selv har forsøgt at indhente et tilbud på en løsning som den af Selskabet foreslåede.

Klager har hertil kontaktet [entreprenør1], som den 24.11.2025 svarede (BILAG 14): *'Det er helst ikke noget jeg vil give pris på, da jeg ikke har en ærlig chance for af finde eksisterende forskalling.'*

Vores bud vil være at tage det hele ned, og starte forfra'

Klager har også kontaktet [entreprenør2] med henblik på at indhente et tilbud, som den 24.11.2025 svarede følgende (BILAG 15):

'Ud fra den nuværende sag vurderer vi ikke, at det vil være en håndværksmæssigt korrekt løsning blot at efterspænde loftet og 'håbe', at det holder. Det er derfor ikke en løsning, vi ønsker at arbejde videre med på nuværende tidspunkt.'

Følgende kan derfor konkluderes:

- Loftet i stuen er faldet ned,

- Loftet i køkkenet, entréen og værelset ved entréen hænger løst, og disse er aktuelt understøttet af soldater for ikke at falde ned,
- Alle lofterne er monteret på samme måde, herunder
 - hvor der på det oprindelige loft er monteret nye loftspaneler i 2005-2006, jf. [ingeniørens] rapport af den 29.04.2025 (bilag 12), og
 - 'Det nye 9 mm loftspanel med en bredde på 22,5 cm var monteret i 2005-2006 på tværs af det oprindelige loft. Det nye loft var monteret med stifter op gennem det oprindelige loft uden fastgørelse i forskalling eller andet bagvedliggende materiale. Afstanden mellem stifterne varierede fra 25 cm til 90 cm', jf. [ingeniørens] rapport af den 29.04.2025 (bilag 12),
- [Ingeniøren] vurderer, at der derfor er tale 'om en ældre fejlmontering af det nye loft, da belastningen pr. dykker på det oprindelige loft er blevet fordoblet uden hensyntagen hertil' (bilag 12),
- [Tømrer2] har udtalt, at '(...) det muligvis vil være muligt at trykke loftet på plads ved hjælp af et hejs og efterfølgende etablere en ny fastgørelse.
- [Entreprenør1] ønsker ikke at udføre opgaven, da de ikke 'har en ærlig chance for at finde eksisterende forskalling',
- [Entreprenør2] ønsker ikke at udføre opgaven, da de ikke vurderer, det vil være 'en håndværksmæssigt korrekt løsning blot at efterspænde loftet og 'håbe', at det holder. Det er derfor ikke en løsning, vi ønsker at arbejde videre med på nuværende tidspunkt'.

2. Klagers bevis for dækningsberettiget forhold pr. overtagelsesdagen:

2.1. Fejlmonteringen som bygningsskade

Det gøres gældende, at der forelå en bygningsskade og i hvert fald en skaderisiko omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra A–C på overtagelsestidspunktet.

Af [ingeniørens] rapport af 29.04.2025 (bilag 12) fremgår, at:

- det oprindelige loft fra 1979 var fastgjort til forskallingsbrædder med ca. 60 cm afstand,
- der i 2005-2006 er monteret et nyt lag loftspaneler på tværs af det oprindelige loft,
- det nye loft er monteret med stifter gennem det oprindelige loft uden fastgørelse i forskalling eller andet bagvedliggende materiale, og
- afstanden mellem stifterne i det nye loft varierede fra 25 til 90 cm.

Ingeniøren konkluderer, at denne måde at montere det nye loft på har medført, at belastningen pr. fastgørelsespunkt er forøget betydeligt, og at hovederne på dykkerne over tid er trukket gennem det oprindelige loftspanel, hvilket er årsagen til, at dobbeltloftet i stuen er faldet ned. På den baggrund konkluderer ingeniøren, at der er tale om en ældre fejlmontering af det nye loft.

Denne fejlmontering udgør efter Klagers opfattelse en bygningsskade og under alle omstændigheder et fysisk forhold ved bygningen, der indebærer en nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger/bygningsdele, jf. pkt. 4, litra B og C.

2.2. Skaderisiko og nærliggende risiko pr. overtagelsesdagen

Fejlmonteringen er udført i 2005-2006 og har siden da udgjort et konstant konstruktionssvigt. Den har derfor nødvendigvis også foreligget uændret på overtagelsestidspunktet.

Det forhold, at lofterne er monteret med stifter op gennem det oprindelige loft uden fastgørelse i forskalling eller andet bagvedliggende materiale og med øget belastning pr. dykker, er netop et sådant bygningsfysisk forhold, der efter forsikringsbetingelserne må anses for at give en aktuelt svækket konstruktion (svækkelse og nedsat brugbarhed), samt en nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligehold eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. pkt. 4, litra B og C.

Det understøttes af, at:

- loftet i stuen faktisk er faldet ned,
- lofterne i køkken, entré og værelse ved entréen har løsnet sig og må understøttes af soldater, og
- listelofterne i øvrige rum efter ingeniørens vurdering tilsvarende er monteret på en måde, der indebærer risiko for nedstyrtning over tid (bilag 12).

Der forelå således både en aktuel svækkelse og en nærliggende risiko for skade allerede på overtagelsestidspunktet.

2.3. Tidsmomentet – betydningen af, at loftet først falder ned ca. 3 år efter overtagelsen

Selskabet gør gældende, at det forhold, at loftet først falder ned ca. 3½ år efter overtagelsen, skaber en formodning for, at der ikke forelå nærliggende risiko for skade på overtagelsesdagen.

Dette bestrides.

Ejerskifteforsikringen er netop indrettet til at dække skjulte bygningsskader og skaderisici, der kan have været til stede i en årrække, før de materialiserer sig som synlige skader. Forsikringsbetingelserne knytter dækningen til, om skaden/skaderisikoen var til stede ved tilstandsrapportens og el-rapportens udarbejdelse eller opstod inden overtagelsen, og der foreligger en bygningsskade eller nærliggende risiko for skade i byggeteknisk forstand, jf. pkt. 4, litra A–C.

Der stilles derimod intet krav om, at den faktiske skade skal indtræde kort tid efter overtagelsen.

Den af Selskabet anførte 'formodning' baseret alene på tidsforløbet har ingen støtte i forsikringsbetingelserne. Tværtimod viser hændelsesforløbet – loftet begynder at hænge og falder ned, og flere lofter løsner sig – at der har været tale om et latent konstruktionssvigt, som er typisk for de skadetyper, som ejerskifteforsikringen skal dække.

2.4. Selskabets karakteristika som 'pludselig skade'

Selskabet kvalificerer forholdet som en 'pludselig opstået skade', der ikke er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Det er korrekt, at nedstyrtningen af loftet i stuen fremstår pludselig i det øjeblik, det sker. Men det ændrer ikke ved, at den skadevoldende årsag – den dokumenterede fejlmontage fra 2005 – har været til stede og virket belastende på konstruktionen lige siden.

Hændelsestidspunktet for, hvornår loftet ikke længere kan bære sin egen vægt, er tilfældigt. Det afgørende i forsikringsretlig henseende er, at den konstruktive svækkelse og risikoen for nedstyrtning allerede var til stede på overtagelsestidspunktet, og denne risiko er en direkte følge af den af [ingeniøren] konstaterede fejlmontage.

Der er således ikke tale om en uforudsigelig, ekstern og pludselig begivenhed, men om realiseringen af en intern konstruktionsfejl, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

2.5. Udbedringsmetode og skadens omfang

Selskabet har under sagen gjort gældende, at skaden kunne udbedres ved at trykke loftet på plads og efterfølgende etablere en ny fastgørelse.

Denne opfattelse bestrides.

[Ingeniøren] har udtrykkeligt vurderet, at en sådan eftersømning ikke er en håndværksmæssig korrekt løsning, og at den tværtimod kan indebære risiko for, at loftet falder ned under arbejdets udførelse (bilag 12).

Hertil kommer, at to uafhængige entreprenørfirmaer – [entreprenør1] (bilag 14) og [entreprenør2] (bilag 15) – begge 1) afviser at udføre den af Selskabet skitserede eftersømningsløsning, og 2) vurderer, at den korrekte løsning er nedtagning af lofterne og håndværksmæssigt korrekt retablering, da det ikke er realistisk eller forsvarligt at forsøge at finde og 'ramme' forskallingen via det eksisterende dobbeltloft.

[Tømrer2] anfører alene, at det 'muligvis' vil være muligt at trykke loftet på plads og etablere ny fastgørelse (bilag J), uden at der udarbejdes overslag, og uden at denne løsning underbygges sagligt over for ingeniørens og de øvrige entreprenørers klare vurderinger.

Når en uvildig ingeniør og to selvstændige entreprenørfirmaer samt Klagers oprindelige tømrer samstemmende vurderer, at Selskabets foreslåede metode ikke er håndværksmæssigt korrekt eller forsvarlig, og når ingen håndværker ønsker at påtage sig udførelsen af denne løsning, må det lægges til grund, at der er tale om en væsentlig konstruktionsskade og ikke blot et mindre, lokalt forhold.

Den eneste forsvarlige udbedring er således nedtagning og korrekt genopbygning af lofterne, hvilket understøtter, at der foreligger en dækningsberettiget skade og skaderisiko i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabets eksterne advokat har i brev af 2/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagerens supplerende indlæg, skal det på vegne af Domus Forsikring meddeles, at Domus Forsikring kan henholde sig til det i indlægget af 4. november 2025 med bilag anførte, hvorefter der ikke ses bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af tilbud fra tømrer1 af 18/7 2024, der er indhentet af klageren:

"Forsikringsarbejde i forbindelse med løsrevet loft.

Ved besigtigelse af stueloft kunne det konstateres at der var sat et nyt lag loft direkte under det oprindelige loft.

Det antages at den anvendte vedhæftning ikke har været tilstrækkelig.

Stueloftet var sat fast på et ikke tilstrækkeligt fastgjort underlag.

Det ses tydeligt at de anvendte stifter ikke har fat i den oven læggende loftforskalling.

Før montage af et ekstra loft, tilføjelse af flere kg. på loftforskallingen, skal underlaget der monteres på fastgøres forsvarligt.

Dette har ikke været tilfælde da der blot er stifter/skudt med dykker tilfældigt på den oprindelige loftbeklædning.

Denne burde har været fastgjort som en fuldforskalling før montage af det sidste lag loft.

Min vurdering af årsagen til det nedfaldne loft er grundet tilføjelse af for mange ekstra kg. på et ikke tilstrækkeligt fastgjort underlag."

Det fremgår bl.a. af klagerens mail til selskabet af 19/7 2024:

"Vi står med et nyt problem. Kan jo desværre ikke ringe til Jer i dag. Men det er en haster.

For hele vores loft i stuen er faldet ned. Heldigvis var ingen af os i stuen. En uddannet bygningskonstruktør kom tilfældigvis forbi 5 min efter det var sket, og ud fra hvad han kunne se udefra er det lavet forkert. Loftet er limet på et gammelt loft, som kun er stiftet fast, og derfor slet ikke har kunnet bære den ekstra nye vægt."

Det fremgår bl.a. af selskabets taksatorrapport fra besigtigelserne den 14/6 2024 og 4/9 2024:

"2. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

FT har anmeldt 3½ år efter OT.

Vi har gennem en periode observeret at loftet i stuen ligesom begynder at hænge, og det synes bare nu være over halvdelen af loftet i stuen. Det virker som om det ikke er sat rigtigt op. Man kan se på mellemrummene mellem pladerne at det gaber mere og mere. Ifølge FT's tømrer er loftet limet på et gammelt loft, som kun er stiftet fast, og derfor ikke har kunnet bære den ekstra nye vægt.

Taksatorbeskrivelse:

Ved besigtigelse af loftet d. 14. juni 2024 kunne jeg observere, at loftet stue er med nedbøjning på 8 cm i et område (hjørne).

[Foto af loftet i stuen]

Årsag vurderes at være loftbeklædning der pludselig har trukket sig fra fastgørelserne i området.

Det er min vurdering at årsag kan være 2 muligheder:

1. Storm stød, der har fået loft til at slippe fastgørelse punkterne.
2. Søm/dykker er skudt/sømmet for langt op i materialet så det med tid er trukket igennem.

Omfang er ca. 12 m² loft.

Forholdet kan udbedres ved at loftpladerne i området eftersømmes/fastgøres igen. Udbedringen vil ikke overstige 5.000 kr.

Ved genbesigtigelsen af loftet d. 4. september 2024, efter det er faldet ned, kan det konstateres, at

loftet, siden min første besigtigelse, ikke er blevet eftersømmet/fastgjort.

[Foto af nedfaldet loftet i stuen]

Der kan ikke registreres fejl ved opsætning af loft. Det kan observeres, at loft er normalt opsat, begge lag. Loft er monteret med en del stifter med normal afstand. Det er begge lofter, så lofte er ikke limet som oplyst af FT's håndværker.

[Foto af nedfaldet loftet i stuen]

Her ses begge lofter fastgjort med stifter.

[Foto af nedfaldet loftet i stuen]

Når der er 12 m² loft der har sluppet, og ikke eftersømmet, overfører det vægten til de plader, der sidder tættest på slip, dette kan loftet ikke bære over tid, og hele loft falder som dominobrikker.

[Foto af nedfaldet loftet i stuen]

Jeg har gennemgået tilsvarende lofter i de andre rum og der kunne ikke konstateres hverken slip eller svækkelse her, trods det er udført på samme måde.

Der er her tale om pludselige opstået forhold."

Det fremgår bl.a. af tilbud på udskiftning af lofter fra tømrer1 af 19/3 2025, der er indhentet af klageren:

"Udskiftning af lofter i entré, køkken og bad

Samlede loft areal på 55m²

Da det ikke er muligt at efterhæfte panellofter med skjult montering derfor tilbydes nedenstående arbejde

- eksisterende lofter og skyggelister demonteres og deponeres
- afrensning for stifter
- montering af nye panellofter inkl. skyggelister"

Det fremgår bl.a. af selskabets taksatorrapport fra besigtigelsen den 25/4 2025:

"2. Genbesigtigelse

Der blev på genbesigtigelse, vurderet at hele huset har 2 lag lofter, der har på den del af huset under minus tegn ikke fundet bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip.

[Plantegning med anmærkninger]

Der kunne ikke ses skader i køkken og entre (blå X) der blev ikke fundet bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip, disse to rum havde dog soldater (afstivning) flere steder, udenfor afstivning var der ikke svækkelse eller slip.

På de to foregående besigtigelser var der heller ikke bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip.

Køkken

Der kunne ikke ses skader i køkken (blå X) der blev ikke fundet bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip, rummet havde soldater opsat flere steder, disse blev ikke afmonteret for at se om der var svækkelse eller slip.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

104204

På de to foregående besigtigelser var ikke bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip i køkken.

[Foto af loft i køkken]

Entre

I entre (blå X) var der også afstivning, udenfor afstivning blev der ikke fundet blødeområde, nedsænkning, svækkelse eller slip, rummet havde soldater opsat flere steder, disse blev ikke afmonteret for at se om der var svækkelse eller slip.

På de to foregående besigtigelser var ikke blødeområde, nedsænkning, svækkelse eller slip i entre.

[Foto af loft i entre]

Værelse mod øst

Værelse mod øst havde nedbøjning og slip i fastgørelse (grøn markering + grøn X) dette loft var en anden type end nogen andre steder i huset.

Listeloft havde nedbøjning på midten, det er min vurdering det kan være på grund af der er fjernet en væg, når loft er presset op på plads kan dette også eftersømmes, dog ikke med skjult montage.

Der vil forekomme sømhuller efter stifter, hvilket ikke er unormalt for listeloft og begrænset kosmetisk karakter.

Værelse mod øst med (grøn markering + grøn X) også her kan loft sømmes efter når forskalling er udmålt, grundet hus er med hvalm, ligger stikspær på hvalm side vinkelret på facade, hvilket gør at forskallingsbrædder også kan side anderles i et område

[Foto af loft i værelse]

Stue

Stueloft (rød X) som er faldet ned, vurderes opsat på samme måde som resten af huset, hvor det er stiftet op i den gamle loftbeklædning og de steder hvor forskallings brædder sidder, også i forskallings brædder, stifter kunne måles til at gå hele vejen igennem forskallingsbrædder de steder hvor de har ramt forskallingsbrædderne, men kun for hver 60 cm, som forskalling er monteret med.

Når et loft har sluppet på 12 m² og ikke bliver understøttet, kan det ikke længere bære sin egen vægt, hvilket fører til en progressiv svigt i fastgørelsen og et sammenbrud, hvor resten/hele loftet kan falde ned – ofte pludseligt og uden advarsel.

Havde loft været løfte på plads og eftersømmet tidligere, havde situationen med de omkring liggende plader, der ikke længer kunne bære loft med slip ikke opstået i det loft, grundet vægt af loft igen havde fordelt vægten progressiv som normale lofter.

Generel udbedring

Eftersømning af lofter i faser, så der kommer så lidt synlig forhold af eftersømning, der vil kunne eftersømmes i endestøds faser og derved være sikker på at hele loft skive bliver fastgjort til forskallingsbrædder.

Forskallingsbrædder kan findes ved scanner eller ved at fjerne isolering i loftrum.

Der vil forekomme sømhuller efter stifter, hvilket ikke er unormalt og begrænset kosmetisk karakter.

Det er ikke meget mere fastgørelse der skal til, da lofter har siddet i over 20 år uden skader og skaden er opstået et sted fra svigt i et område på ca. 12m², alle andre lofter i ejendommen er uden svigt på nær værelse mod øst, som vurderes at være grundet nedtagning af væg."

Det fremgår bl.a. af notat fra ingeniøren af 29/4 2025, der er indhentet af klagerens husforsikringsselskab:

"[Ingeniøren] er af [klagerens husforsikringsselskab] blevet bedt om at vurdere mulige årsag til, at loft i stue er faldet ned på ejendommen

...

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

104204

Registrering

Besigtigelsen af ejendommens loftskonstruktion m.v. blev foretaget mandag den 28. april 2025. Tilstede ved besigtigelsen var foruden undertegnede forsikringstager ..., forsikringstagers tømrer ..., taksator ..., Domus Forsikring A/S og taksator ..., [klagerens husforsikringsselskab].

Loft i stue

Loftet blev besigtiget. Her kunne det konstateres, at loftpaneler manglede, og der var syn til Alu-kraft i delområde samt isolering og forskalling.

Forskallingsbrædderne var opsat med en centerafstand på 60 cm. Her registreredes dykker ca. pr. 20 cm. Det oprindelige loft - et 9 mm loftspanel med en bredde på 20,5 cm - var dermed fastgjort med 1 stk. dykker i loftpanelets fer pr. 60 cm.

Det nye 9 mm loftspanel med en bredde på 22,5 cm var monteret i 2005-2006 på tværs af det oprindelige loft. Det nye loft var monteret med stifter op gennem det oprindelige loft uden fastgørelse i forskalling eller andet bagvedliggende materiale. Afstanden mellem stifterne varierede fra 25 cm til 90 cm.

Opsætningen har bevirket, at tyngden af loftet og dermed belastningen pr. dykker er blevet dobbelt så stor som oprindeligt, hvilket over tid har bevirket, at hovederne på dykkerne er trukket gennem det oprindelige loftpanel, hvilket er årsagen til at dobbeltloftet i stuen er faldet ned.

På den baggrund må det konkluderes, at der er tale om en ældre fejlmontage af det nye loft, da belastningen pr. dykker på det oprindelige loft er blevet fordoblet uden hensyntagen hertil ved montage af det nye loft i 2005-2006.

Det af Domus Forsikring A/S's udbedringsforslag med sømning af loftpaneler, hvor loftet hængte 8 cm i et område, kan ikke betragtes som en håndværksmæssig korrekt løsning. Desuden må det antages, at kendskab til placeret forskalling over loftsplader ikke var tilstede, hvormed en sømning må antages ikke at have haft den ønskede effekt, men kunne have bevirket, at loftet faldt ned under arbejdets udførelse.

Havde Domus Forsikring A/S's foranlediget at skaden på loftet i stuen var blevet håndteret fagmæssigt korrekt i forlængelse af anmeldelsen, kunne de i taksator [fra klagerens husforsikringsselskabs] besigtigelsesrapport anførte skader på vægge, vinduesparti, vinduesplade, gerigt, dør og gulv grundet det nedfaldne loft have været undgået.

Øvrige lofter

Loftpaneler i andre rum

I køkken og entré er lofter understøttet med soldater, som følge af samme forhold som i stue, idet lofterne i område har løsnet sig. Dvs. der er tale om samme skadestype som i stue.

Loft i værelse ved entré

I værelset hænger loftet med fare for at falde ned. Det aftales, at tømreren foretager understøtning af loft straks.

Listelofter

På tilsvarende måde som i de øvrige rum er listelofterne tilsyneladende fastgjort i de oprindelige loftspaneler. Det må dermed vurderes, at der også her kan være risiko for at loftterne over tid falder ned.

Tagrum

I tagrummet kunne det konstateres, at spærafstanden over mellemgang varierede mellem 91-120 cm, at der tilsyneladende var monteret loftpaneler under alufolie, samt at der ikke var tegn på at isoleringen var trådt i stykker over loftterne."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail til tømrer2 af 11/9 2025:

"Jeg vil høre om du kan være behjælpelig med at udarbejde et overslag på udbedring, og vurdere om hvorvidt et udbedringsforslag overhoved er muligt.

Det drejer sig om en stue, hvor der oprindeligt har været monteret panelloft, og hvor man efterfølgende, formentlig i start 2000, har monteret et nyt panelloft 'under' det gamle.

Loftet var begyndt at hænge ude i det ene hjørne i omkring 12 m2 da vi besigtigede forholdet første gang. Dengang vurderede vores taksator at loftet kunne løftes på plads og eftersømmes for at fastgøre det.

Efterfølgende er loftet faldet helt ned i stuen, da loftet ikke blev eftersømmet.

- Indledningsvist vil jeg høre, om det muligt at eftersømme loftet? Det er af mindre betydning om eftersømningen er synlig, men hvis det kan gøres mindre synligt ved at eftersømme i samlinger eller lignende er dette selvfølgelig at foretrække.
- Hvis det er muligt, hvordan ville det skulle eftersømmes? Er det midt på pladerne eller i samlinger?
- Hvor store/synlige er de dykker der kan fastgøre loftet? (er dykkerne 2 mm eller 3 cm brede, og er det hver 10 cm eller 60 cm de skal monteres?)
- Hvis du vurderer at loftet godt kan fastgøres med eftersømning, vil jeg høre om du har mulighed for at give et overslag på, hvad det ville have kostet at eftersømme loftet i stuen, før det faldt ned. Du må gerne oplyse hvad et område på 12 m2 ville koste, og hvad eftersømning af hele loftet i stuen ville koste.

Efterfølgende har vores kunde oplyst at loftet også er begyndt at hænge andre steder i huset, dog har vi ikke kunnet bekræfte det i køkkenet og gangen da der var opsat soldater, og i det ene værelse ligner det, at det skyldes at der har været fjernet en understøttende væg på et ukendt tidspunkt.

- For god ordens skyld, vil jeg også høre om du kan give et overslag på lokal eftersømning i værelset, gang og i køkkenet separat?

I køkkenet og gangen er der det samme loft som i stuen, og i værelset er der listeloft.

Jeg indsætter nogle billeder nedenfor af omfanget."

Det fremgår bl.a. af tømrer2's svar til selskabet af 31/10 2025:

"I forbindelse med eftergåelsen af lofterne vurderer vi, at det muligvis vil være muligt at trykke loftet på plads ved hjælp af et hejs og efterfølgende etablere en ny fastgørelse.

Det er dog afgørende, at den nye fastgørelse udføres direkte i tagkonstruktionen og ikke i de mellemliggende loftslag."

Det fremgår bl.a. af klagerens mail til entreprenør1 af 24/11 2025:

"Vi har som sagt den her sag, hvor vores loft i stuen i april 2024 begyndte at løsne sig (ca. 12 m2), og vi anmeldte det derfor til ejerskifteforsikringen (Domus).

Der var herefter en taksator ude, som den 14.06.2024 kiggede på det, og Domus oplyste den 26.06.2024, at vi blot skulle fastgøre det, og at prisen ikke ville overstige vores selvrisiko.

Inden vi kunne nå at få en håndværker ud, faldt hele stueloftet ned 3 uger efter (den 18.07.2024).

Der har efterfølgende været en ingeniør ude (...), som har skrevet i sin rapport, at årsagen til, at loftet faldt ned, var, at der var monteret nye loftspaneler på det oprindelige loft uden fastgørelse i forskalling eller andet bagvedliggende materiale, og at afstanden mellem stifterne varierede fra 25 cm til 90 cm.

Han vurderede, at Domus' forslag med at fastgøre det ikke var en håndværksmæssig korrekt løsning, da man ikke har kendskab til, hvor forskallingsbrædderne ligger, men at det kunne have medført, at loftet ville falde ned under arbejdets udførelse.

Nu har lofterne i køkkenet, entréen og værelset ved entréen også løsnet sig, så vi har foreløbigt understøttet det med soldater.

Vi vil derfor gerne have det lavet, og vi vil derfor høre, om du vil give et tilbud på at eftersømme det, sådan som Domus har foreslået.

Hvis du ikke mener, at det er muligt eller ikke vil påtage dig ansvaret for det, så vil vi gerne have et tilbud på en anden udbedring, sådan som du i givet fald vurderer er den korrekte metode."

Det fremgår bl.a. af mail fra entreprenør1 til klageren af 24/11 2025:

"Det er helst ikke noget jeg vil give pris på, da jeg ikke har en ærlig chance for at finde eksisterende forskalling.

Vores bud vil være at tage det hele ned, og starte forfra."

Det fremgår bl.a. af mail fra entreprenør2 til klageren af 24/11 2025:

"Ud fra den nuværende sag vurderer vi ikke, at det vil være en håndværksmæssigt korrekt løsning blot at efterspænde loftet og 'håbe', at det holder. Det er derfor ikke en løsning, vi ønsker at arbejde videre med på nuværende tidspunkt.

Hvis der udarbejdes en fyldestgørende arbejdsbeskrivelse fra en rådgiver eller ingeniør, påtager vi os gerne opgaven. Indtil et sådant materiale foreligger, er vi dog ikke interesserede i at fortsætte.

Vores klare anbefaling i denne type sager er, at en rådgiver eller ingeniør udarbejder et projekt samt en detaljeret beskrivelse af arbejdet, som der kan afgives tilbud på. På den måde sikres korrekte beregninger og den nødvendige sikkerhed."

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, deformering, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr."

Nævnet har fået forelagt fotografier af lofterne.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 15/10 2020. Klageren anmeldte den 24/4 2024 nedbøjning af loftet i stuen. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 14/6 2024. Selskabet afviste dækning den 26/6 2024, da en fastgørelse af loftet i det berørte område ikke ville overstige selvriskoen på 5.000 kr. Den 19/7 2024 meddelte klageren, at loftet i stuen var faldet ned. Selskabets taksator genbesigtigede ejendommen den 4/9 2024. Klageren konstaterede efterfølgende nedbøjning af lofter andre steder i ejendommen. Klagerens husforsikringsselskab

rekvirerede en ingeniør, der besigtigede ejendommen den 28/4 2025. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 25/4 2025. Den 6/5 2025 fastholdt selskabet afgørelsen.

Klageren ønsker, at selskabet anerkender skaden og dækker omkostningerne til udbedring. Klageren har oplyst, at lofterne i huset og skyggelister skal demonteres, og at der skal monteres nye panellofter med skyggelister. Klageren har anført, at der i 2005 er monteret ny loftbeklædning på ejendommens oprindelige loft, at alle lofterne er monteret på samme måde, og at ingeniøren har vurderet, at der er tale om fejlmontering. Klageren har anført, at skaden ikke kan udbedres ved fastgørelse. Selskabet har den 11/9 2025 forespurgt en tømrer, om han kunne "udarbejde et overslag på udbedring, og vurdere om hvorvidt et udbedringsforslag overhoved er muligt", og tømreren har vurderet, at "det muligvis vil være muligt at trykke loftet på plads ved hjælp af et hejs og efterfølgende etablere en ny fastgørelse". På trods af selskabets forespørgsel, har tømreren ikke fremsendt et overslag. Klageren har derfor selv forsøgt at indhente tilbud. Klageren har anført, at entreprenør1 ønsker ikke at udføre opgaven, da de ikke har en ærlig chance for at finde eksisterende forskalling, og at entreprenør2 ønsker ikke at udføre opgaven, da de ikke vurderer, det vil være en håndværksmæssig korrekt løsning blot at efterspænde loftet.

Selskabet har anført, at klageren ikke har ført bevis for et dækningsberettiget forhold eller relevante udgifter forbundet med udbedringen. Selskabet har anført, at klageren først ca. 3,5 år efter overtagelsen har anmeldt forholdet, hvilket i sig selv skaber en formodning for, at der ikke forelå en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der ikke ved taksatorens besigtigelse den 14/6 2024 kunne registreres fejl ved opsætningen af loftet, idet taksatoren vurderede, at lofter var opsat i overensstemmelse med gængs håndværksmæssig skik. Taksator gennemgik samtidig ejendommens øvrige rum, hvor der ikke kunne konstateres hverken slip eller svækkelse. Selskabet anbefalede fastgørelse af loftet, hvilket klageren ikke foranstaltede inden loftet faldt ned. Selskabet har anført, at tømreren har vurderet, at det vil være muligt at trykke loftet på plads ved hjælp af et hejs og efterfølgende at etablere en ny fastgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

24.

104204

Det fremgår af tilbud fra tømrer1 af 18/7 2024, der er indhentet af klageren, at "min vurdering af årsagen til det nedfaldne loft er grundet tilføjelse af for mange ekstra kg. på et ikke tilstrækkeligt fastgjort underlag".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport fra besigtigelserne den 14/6 2024 og 4/9 2024, at "ved besigtigelse af loftet d. 14. juni 2024 kunne jeg observere, at loftet stue er med nedbøjning på 8 cm i et område (hjørne). ... Årsag vurderes at være loftbeklædning der pludselig har trukket sig fra fastgørelserne i området. Det er min vurdering at årsag kan være 2 muligheder: 1. Storm stød, der har fået loft til at slippe fastgørelse punkterne. 2. Søm/dykker er skudt/sømmet for langt op i materialet så det med tid er trukket igennem. Omfang er ca. 12 m² loft. Forholdet kan udbedres ved at loftpladerne i området eftersømmes/fastgøres igen. Udbedringen vil ikke overstige 5.000 kr. Ved genbesigtigelsen af loftet d. 4. september 2024, efter det er faldet ned, kan det konstateres, at loftet, siden min første besigtigelse, ikke er blevet eftersømmet/fastgjort. ... Der kan ikke registreres fejl ved opsætning af loft. Det kan observeres, at loft er normalt opsat, begge lag. Loft er monteret med en del stifter med normal afstand. Det er begge lofter, så lofter er ikke limet som oplyst af FT's håndværker. ... Når der er 12 m² loft der har sluppet, og ikke eftersømmet, overfører det vægten til de plader, der sidder tættest på slip, dette kan loftet ikke bære over tid, og hele loft falder som dominobrikker. ... Jeg har gennemgået tilsvarende lofter i de andre rum og der kunne ikke konstateres hverken slip eller svækkelse her, trods det er udført på samme måde. Der er her tale om pludselige opstået forhold".

Det fremgår af tilbud på udskiftning af lofter fra tømrer1 af 19/3 2025, der er indhentet af klageren, at "da det ikke er muligt at efterhæfte panellofter med skjult montering derfor tilbydes" demontering og deponering af eksisterende lofter og skyggelister, afrensning af forskalling for stifter og montering af nye panellofter inklusiv skyggelister.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport fra besigtigelsen den 25/4 2025, at "der kunne ikke ses skader i køkken (blå X) der blev ikke fundet bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip, rummet havde soldater opsat flere steder, disse blev ikke afmonteret for at se om der var

svækkelse eller slip. På de to foregående besigtigelser var ikke bløde område, nedsænkning, svækkelse eller slip i køkken. ... I entre (blå X) var der også afstivning, udenfor afstivning blev der ikke fundet blødeområde, nedsænkning, svækkelse eller slip, rummet havde soldater opsat flere steder, disse blev ikke afmonteret for at se om der var svækkelse eller slip. På de to foregående besigtigelser var ikke blødeområde, nedsænkning, svækkelse eller slip i entre. ... Værelse mod øst havde nedbøjning og slip i fastgørelse (grøn markering + grøn X) dette loft var en anden type end nogen andre steder i huset. Listeloft havde nedbøjning på midten, det er min vurdering det kan være på grund af der er fjernet en væg, når loft er presset op på plads kan dette også eftersømmes, dog ikke med skjult montage. Der vil forekomme sømhuller efter stifter, hvilket ikke er unormalt for listeloft og begrænset kosmetisk karakter. Værelse mod øst med (grøn markering + grøn X) også her kan loft sømmes efter når forskalling er udmålt, grundet hus er med hvalm, ligger stikspær på hvalm side vinkelret på facade, hvilket gør at forskallingsbrædder også kan side anderles i et område. ... Stueloft (rød X) som er faldet ned, vurderes opsat på samme måde som resten af huset, hvor det er stiftet op i den gamle loftbeklædning og de steder hvor forskallingsbrædder sidder, også i forskallingsbrædder, stifter kunne måles til at gå hele vejen igennem forskallingsbrædder de steder hvor de har ramt forskallingsbrædderne, men kun for hver 60 cm, som forskalling er monteret med. Når et loft har sluppet på 12 m² og ikke bliver understøttet, kan det ikke længere bære sin egen vægt, hvilket fører til en progressiv svigt i fastgørelsen og et sammenbrud, hvor resten/hele loftet kan falde ned – ofte pludseligt og uden advarsel. Havde loft været løfte på plads og eftersømmet tidligere, havde situationen med de omkring liggende plader, der ikke længer kunne bære loft med slip ikke opstået i det loft, grundet vægt af loft igen havde fordelt vægten progressiv som normale lofter".

Det fremgår af notat fra ingeniøren af 29/4 2025, der er indhentet af klagerens husforsikrings-selskab, at loftet i stuen "blev besigtiget. Her kunne det konstateres, at loftpaneler manglede, og der var syn til Alukraft i delområde samt isolering og forskalling. Forskallingsbrædderne var opsat med en centerafstand på 60 cm. Her registreredes dykker ca. pr. 20 cm. Det oprindelige loft - et 9 mm loftspanel med en bredde på 20,5 cm - var dermed fastgjort med 1 stk. dykker i loftpanelets fer pr. 60 cm. Det nye 9 mm loftspanel med en bredde på 22,5 cm var monteret i 2005-2006 på tværs af det oprindelige loft. Det nye loft var monteret med stifter op genne det

oprindelige loft uden fastgørelse i forskalling eller andet bagvedliggende materiale. Afstanden mellem stifterne varierede fra 25 cm til 90 cm. Opsætningen har bevirket, at tyngden af loftet og dermed belastningen pr. dykker er blevet dobbelt så stor som oprindeligt, hvilket over tid har bevirket, at hovederne på dykkerne er trukket gennem det oprindelige loftpanel, hvilket er årsagen til at dobbeltloftet i stuen er faldet ned. På den baggrund må det konkluderes, at der er tale om en ældre fejlmontering af det nye loft, da belastningen pr. dykker på det oprindelige loft er blevet fordoblet uden hensyntagen hertil ved montagen af det nye loft i 2005-2006. Det af Domus Forsikring A/S's udbedringsforslag med sømning af loftpaneler, hvor loftet hængte 8 cm i et område, kan ikke betragtes som en håndværksmæssig korrekt løsning. Desuden må det antages, at kendskab til placeret forskalling over loftsplader ikke var tilstede, hvormed en sømning må antages ikke at have haft den ønskede effekt, men kunne have bevirket, at loftet faldt ned under arbejdets udførelse. Havde Domus Forsikring A/S's foranlediget at skaden på loftet i stuen var blevet håndteret fagmæssigt korrekt i forlængelse af anmeldelsen, kunne de i taksator [fra klagerens husforsikringsselskabs] besigtigelsesrapport anførte skader på vægge, vinduesparti, vinduesplade, gerigt, dør og gulv grundet det nedfaldne loft have været undgået. Øvrige lofter: Loftpaneler i andre rum I køkken og entré er lofter understøttet med soldater, som følge af samme forhold som i stue, idet lofterne i område har løsnet sig. Dvs. der er tale om samme skadetype som i stue. Loft i værelse ved entré: I værelset hænger loftet med fare for at falde ned. Det aftales, at tømreren foretager understøtning af loft straks. Listeloft: På tilsvarende måde som i de øvrige rum er listeloftene tilsyneladende fastgjort i de oprindelige loftspaneler. Det må dermed vurderes, at der også her kan være risiko for at lofterne over tid falder ned".

Det fremgår af selskabets mail til tømrer2 af 11/9 2025, at "jeg vil høre om du kan være behjælpelig med at udarbejde et overslag på udbedring, og vurdere om hvorvidt et udbedringsforslag overhoved er muligt".

Det fremgår af tømrer2's svar til selskabet af 31/10 2025, at "i forbindelse med eftergåelsen af lofterne vurderer vi, at det muligvis vil være muligt at trykke loftet på plads ved hjælp af et hejs

Ankenævnet for Forsikring

27.

104204

og efterfølgende etablere en ny fastgørelse. Det er dog afgørende, at den nye fastgørelse udføres direkte i tagkonstruktionen og ikke i de mellemliggende loftslag".

Det fremgår af mail fra entreprenør1 til klageren af 24/11 2025, at "det er helst ikke noget jeg vil give pris på, da jeg ikke har en ærlig chance for af finde eksisterende forskalling. Vores bud vil være at tage det hele ned, og starte forfra".

Det fremgår af mail fra entreprenør2 til klageren af 24/11 2025, at "ud fra den nuværende sag vurderer vi ikke, at det vil være en håndværksmæssigt korrekt løsning blot at efterspænde loftet og 'håbe', at det holder. Det er derfor ikke en løsning, vi ønsker at arbejde videre med på nuværende tidspunkt. Hvis der udarbejdes en fyldestgørende arbejdsbeskrivelse fra en rådgiver eller ingeniør, påtager vi os gerne opgaven. Indtil et sådant materiale foreligger, er vi dog ikke interesserede i at fortsætte. Vores klare anbefaling i denne type sager er, at en rådgiver eller ingeniør udarbejder et projekt samt en detaljeret beskrivelse af arbejdet, som der kan afgives tilbud på. På den måde sikres korrekte beregninger og den nødvendige sikkerhed".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes 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 syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det er ganske uklart, om der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, for så vidt angår de lofter, der ikke er faldet ned.

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

104204

Nævnet har også lagt vægt på, at det er usikkert, hvordan forholdene kan udbedres i de enkelte rum, og herunder om en forsvarlig fastgørelse af det nu nedfaldne loft i stuen kunne være udført, eller om en udskiftning af loftet ville have været nødvendig.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jørgen Steen Sørensen

formand