

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 104898:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 4/12 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager køber ejendommen beliggende på ... den 19. marts 2025 med overtagelse den 1. juli 2025. Køber og sælger aftaler dispositionsret gældende fra 10 dage fra endelig handlen, hvorfor klager påbegynder renovering af ejendommen primo april.

I forbindelse med renoveringen, afmonterer klager en svømmende laminatgulv i det ene værelse og konstaterer, at der er misfarvning, råd og skimmelsvamp i ejendommens originale gulv. Skaden i undergulvet er omfattende, hvorfor vi kontakter vores forsikringsselskab med henblik på dækning af skaden via den udvidede ejerskifteforsikring.

Den 21. maj 2025 besigtiger Selskabet det anmeldte forhold ved skadekonsulent, ... [Selskabets besigtigelseskonsulent] udarbejder på baggrund af besigtigelsen, en skadesrapport, hvori det konkluderes:

"Konklusion:

Det er min vurdering af der periodisk har været ekstra meget grundfugt i betondækket i det område af huset, ifm. større nedbørs mængder der tidligere har ramt Danmark.

Huset vil naturligt optage en del af det vand/fugt som jorden udsættes for.

Normalt ville huset gulvkonstruktion kunne 'ånde' og fugten ville kunne stige op igennem trægulvet og bliver ventileret ud, uden egentlige skader på gulvet. Men grundet den relative tætte pla-

stic laminat gulvbelægning der har været udlagt i en årrække, så ophobes fugten lige under og medføre skade på undergulvet."

På dagen for bestigelsen spørger klager skadekonsulenten om, hvorvidt klager kan lægge nyt fuldlimet parketgulv, når det skadesramte gulv er udbedret. I overensstemmelse med skadesrapporten forsikrede konsulenten, at klager problemfrit kan lægge et nyt trægulv, idet at gulvet så vil kunne 'ånde'.

Under besigtigelsen blev der ikke foretaget målinger af fugtindholdet i de øvrige rum i ejendommen ligesom vurderingen om, at skaden var opstået som følge af om opstigende fugt, alene byggede på hypoteser og spekulationer, men ikke egentlige målinger af betongulvet. I rapporten beskrives blot, at

"(...) Beton gulv er tørt og støvet, og har normalt letter forhøjet fugtindhold som der er i den årgang huse, hvor man støbte beton direkte på ikke kapillarbrydende materialer, som slagger/jord. er tørt og støvet."

Ovenstående dokumenterer, at der ikke blev foretaget målinger samt at vurderingen alene byggede på skadekonsulentens subjektive antagelser.

Klager antog herefter en tømrer til at udbedre forholdet. Tilbud for udbedringen blev fremsendt til Selskabet og, hvorefter Selskabet via skadekonsulenten accepterede at dække udbedringsomkostningerne. Udbedringsarbejdet indebar ny strøpbygning, isolering og undergulv.

I god tro om, at årsagen til skaden var fjernet - som følge af Selskabets rådgivning - iværksætte klager lægning af nyt sildebensparketgulv.

Arbejdet blev afsluttet medio juli 2025.

I oktober 2025 konstaterede klager, at der lugtede kraftigt af råd/jordslået fra samme værelse, som tidligere var udbedret, jf. ovenfor. Klager antog derfor en uvildig byggesagkyndig via ... for en fugt- og byggeteknisk gennemgang af huset og det pågældende værelse.

Den 23. oktober 2025 foretog den byggesagkyndige gennemgang af ejendommen herunder fugtmålinger af gulvene i værelse, entre og stue (alrum).

Der blev konstateret følgende for de enkelte rum, der tillige er suppleret med fotodokumentation:

Værelse:

'I værelse er der ikke noget at se på gulvet, men der kan lugtes en jordslået lugt. Ved en måling viser det sig at der er fugt svarende til de varmerør der ligger i gulvet, og ca 30-40 cm ud til siden. Det er især op langs væggen som vender ud mod entreen som er et betondæk med gulvvarme.'

Entre og stue:

'Entregulvet er støbt med fliser og er fugtigt i kanten ind mod værelset. Stuegulvet er fugtigt på begge sider af varmerør. Det ses også at stuegulvet vafler en smule, ind mod værelset.'

Den byggesagkyndige vurderede og konkluderede følgende:

'Fugten stammer fra et Entregulvet som er støbt uden nok isolering under gulvvarmeslanger. Derfor trækker varmerørene fugt op i hele betonpladen i entreen.

Varmerør under trægulvet i værelset ligger helt op af betonpladen, og videre ind under stuegulvet, varmerørene henter en del af fugten ind under trægulvene. Dette sker typisk i fyringsperioden.'

'Hvis fugtkilden stoppes, kan de nylagte trægulve muligvis reddes, evt. med lidt affugtning under gulvet.'

På baggrund af den byggesagkyndiges rapport, foretog Klager anmeldelse på overfor Selskabet, hvorefter [selskabets besigtigelseskonsulent] foretog genbesigtigelse af forholdet den 17. november 2025.

Selskabet fremsender herefter nyt skadebrev, hvori dækning afvises under henvisning til at der er tale om opstigende fugt ligesom skadekonsulenten oplyser, at man, såfremt man ønskede 100% sikker løsning, skulle have ladet sig rådgive.

Klager gør herefter den 19. november 2025 indsigelse overfor afgørelsen til selskabet.

Selskabet afviser den 26. november 2025 klagers indsigelse.

Det er klagers klare opfattelse, at den første vurdering af den 22. maj 2025 har været mangelfuld, og at den seneste vurdering af 17. november 2025 er et forsøg på at vaske hænder for denne mangelfulde vurdering i første omgang.

Selskabet konklusion bygger på en generel vurdering af opstigende fugt uden at forholde sig til de faktiske omstændigheder i ejendommen. Fugten er konstateret over varmerørene i værelset og videre ind i stuen over samme varmerør. Fugten er tillige konstateret i entrégulvet, herunder særligt ved væggen der støder op til værelset. Såfremt der var tale om opstigende fugt, ville hele gulvet i værelset være ramt af fugten, ligesom det samme ville være tilfældet for det andet tilstødende værelse, hvor der var lagt samme laminatgulv. Betongulv og vægge ville i øvrigt også være fugtige. Det er imidlertid ikke tilfældet. Fugten ses altså alene i et afgrænset område i tre rum, der alle grænser op til hinanden med udgangspunkt i entreen. Der er altså - modsat det af Selskabet anførte - årsagssammenhæng til den tidligere (og fortsatte) skade i undergulvet.

Under første besigtigelse spurgte klager direkte ind til, hvorvidt vi kunne lægge nyt gulv ovenpå, såfremt laminatgulvet blev fjernet og skaden udbedret. Hertil svarede skadekonsulenten utvetydigt, at det kunne vi godt, idet at gulvet så kunne ånde. Selskabet har altså rådgivet klager om, at man ved at fjerne laminatgulvet, ville fjerne problemet. Det samme kan udledes af første skadebrev, jf. det ovenfor citerede.

At den pågældende skadekonsulent herefter vender på en tallerken og nu mundtligt gør gældende, at han 'ikke må rådgive', ændrer ikke på, at skadekonsulenten de facto har rådgivet klager, hvilket er den direkte årsag til nærværende sag ligesom der også gælder en professionsansvar overfor Selskabet som følge af den mangelfulde rådgivning

Såfremt skadekonsulenten ikke havde rådgivet Klager, ville Klager i sagens natur ikke have lagt et ualmindeligt dyrt gulv, men i stedet søgt rådgivning for korrekt udbedring.

Klager har forhørt mig hos flere sagkyndige på området vedrørende det af Selskabet anførte om, at det er et 'sædvanligt vilkår for huse af den Årgang'. Klager har tillige opfordret Selskabet til at fremlægge dokumentation for et sådan sædvanligt vilkår, hvilket endnu ikke er efterkommet.

Med udgangspunkt i Selskabets egne betingelser for dækning, synes Selskabet vurdering ligeledes forkert.

'Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skade, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvis skaden eller risikoen var til stede inden overtagelse af ejendommen.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

Fugten og dertilhørende skimmelsvamp, giver risiko for skade på bygningen og var til stede inden overtagelsen og som ikke fremgik af tilstandsrapporten. Der er tillige tale om en svækkelse og/eller ødelæggelse, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt - også ved sammenligning af tilsvarende bygninger i samme alder og stand. Klager har et værelse, som er fuldstændig ubrugeligt og sundhedsskadeligt og et gulv, der til evig tid skal udskiftes inden for en kort årrække som følge af Selskabets mangelfulde rådgivning og vurdering.

Dertil skal nævnes at skaden kan tilbageføres til manglende isolering under varmerørene i entréen og ikke som følge af opstigende fugt. Der er for os opstået en væsentlig uforudset omkostning grundet forkert udført arbejde, som vi ikke mener er rimeligt at Selskabet 'løbe fra'. Havde vi haft kendskab til den korrekte årsag til skaden, havde vi haft grundlag for at antage rådgivning forinden lægningen af nyt gulv.

Alle relevante bilag er vedhæftet på sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Entréengulvet skal bankes op og lægges med bedre isolering under varmerørene og det nylagte gulv i værelset og stue skal undersøges for skimmelsvamp og eventuel udbedring og affugtning heraf."

Selskabet har den 16/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende fugt i husets gulvkonstruktion.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb

Klageren er omfattet af en ejerskifteforsikring gældende fra den 7. april 2025. Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**.

Selskabet modtog skriftlig henvendelse fra klager den 28. oktober 2025 om fugt under husets gulve med henvisning til en tidligere skadessag, hvor selskabet havde dækket et nyt undergulv. Klager skrev følgende:

'Indledningsvist henviser jeg til skadenr. ..., idet nærværende anmeldelse omhandler samme skade. I maj 2025 foretog vi anmeldelse af skimmelsvamp i vores gulv. Alm. Brand sendte i den forbindelse skadekonsulent, ... ud og besigtige skade, jf. skadebrev af 21. maj 2025. Som det fremgår af skadebrevet, blev det bekræftet, at gulvet var ramt af skimmelsvamp, hvortil det som årsag blev konkluderet, at '(...) grundet den relative tætte plastic laminat gulvbelægning der har været udlagt i en årrække, så ophobes fugten lige under og medføre skade på undergulvet.'. Med andre ord var årsagen, at tidligere ejer havde lagt vinylgulv ovenpå det gamle gulv. [Selskabets besigtigelses-konsulent] forsikrede os om, at vi kunne bortskaffe det gamle gulv og lægge et nyt undergulv. Dette blev efterfølgende gennemført med [selskabets besigtigelseskonsulents] godkendelse. Kort tid efter denne gennemførelse, konstaterede vi, at der fortsat var en slem lugt af råd på det pågældende værelse. Dette til trods for, at al tidligere skimmelramte gulv var bortskaffet og nyt gulv var lagt i overensstemmelse med [selskabets besigtigelseskonsulents] anvisninger. Idet lugtet aldrig aftog, antog vi g.d. (d. 23/20-25) en uvildig bygningssagkyndige for en fugt- og byggeteknisk gennemgang af huset herunder lokalisering af årsagen til rådlugten. Den bygningssagkyndige gennemgik huset og konstaterede ved undersøgelser (fugtmåling og termografiske målinger), at der gulvet i værelset, entreen og stuen, kunne konstateret fugtniveauer over det normale, jf. vedhæftede rapport. Den bygningssagkyndige anfører (modsat [selskabets besigtigelseskonsulent]), at årsagen til skimmelsvampen og den nuværende rådlugt er, at 'Fugten stammer fra et Entregulvet som er støbt uden nok isolering under gulvvarmeslanger. Derfor trækkervarmerørene fugt op i hele betonpladen i entreen.

Varmerør under trægulvet i værelset ligger helt op af betonpladen, og videre ind under stuegulvet, varmerørene henter henter en del af fugten ind under trægulvene. Dette sker typisk i fyrings perioden'.

Vi har efter sidste anmeldelse (skadenr. ...) fået lagt fuldlimet sildebensgulv på det ramte værelse. Bygningssagkyndig oplyser, at 'Hvis fugtkilden stoppes, kan de nylagte trægulve muligvis reddes, evt. med lidt affugtning under gulvet.'. For nu er der ingen synlig skade på det nye gulv, men det kan der være under gulvet. det samme for så vidt angår stuegulvet. Endvidere har vi som følge af mangelfuld rådgivning fra [selskabets besigtigelseskonsulent], måtte antage en uvildig bygningssagkyndig, hvilken udgift, som forsikringen ligeledes forventes at dække."

Der henvises til klagers fremlagte bilag 'Generelt_skadebrev_...'. Derudover fremlagde klager en fugt- og byggeteknisk rapport over de konstaterede forhold. Der henvises til klagers fremlagte rapport 'Fugt- og byggeteknisk gennemgang'. Den 29. oktober 2025 besvarede selskabets skadekonsulent følgende:

'Hej ...

Jeg har modtaget jeres mail og rapport fra [klagerens byggesagkyndige]

Det ser ud til huset foresat har problemer med opstigende grundfugt, hvilket er et vilkår for den årgang huse.

Betonplade fra denne årgang er støbt direkte på jord/ikke kapillarbrydende lag. Forhøjet fugt i gulvkonstruktionen er derfor normalt. Jeg kan se man måler ca. 20% i trægulvet. Man kan ikke forvente træet fugtindhold ligger på det normale 12-14 %.

Der er givet dækning for et skadet undergulv, pga. opstigende grundfugt. Der vil altid være risiko for det sker igen, da huset ikke er fugtsikret imod opstigende grundfugt. Denne skade er dækket da det er konstateret kort tid overtagelsen af boligen. Den egentligt årsag er opstigende grundfugt, som ikke kan dækkes på en ejerskifte forsikring, da det er netop er normalt for huset. Jeg har ikke hørt om gulvvarme skulle trække fugt særligt op ?, Hvis der er mangelfuld isolering, burde varmen netop bare medvirke til ekstra udtørring af betonpladen.

Jeg genbesigtiger gerne og ser om der forhold, som en ejerskifteforsikring dækker?

Jeg har tider mandag den 17/11 kl. 10:00 eller kl. 12:00 ca.'.

Hertil besvarede klagede følgende:

'Hej [selskabets besigtigelseskonsulent]

Det er undertegnede der har oprettet skaden, hvorfor jeg venligst skal bede om, at jeg (og ikke ...) bliver kontaktperson på sagen.

Jeg vender tilbage med svar på dine bemærkninger i næste uge, da jeg inden da har behov for at drøfte dette med en fagkyndig.

Såfremt datoen for genbesigtigelse stadig er åben, må du gerne reserverer tiden kl. 10.00.

Med venlig hilsen

[klageren]'.

Der blev herefter bekræftet genbesigtigelse den 17. november 2025. Klager skrev forinden følgende den 5. november 2025:

'Kære [selskabets besigtigelseskonsulent]

Jeg har nu forelagt dine bemærkninger for den byggesagkyndige, som anfører følgende:

'Hvis man tager udgangspunkt i Byg-ERFA, hvor der redegøres for erfaringer gjort på renoveringstidspunktet ved etablering af gulvvarme i entré, burde konstruktionstykkelserne være som følger:

(se vedhæftede skema samt erfaringsblad fra BYG-ERFA)

I det vedhæftede materiale beskrives det, hvordan grundfugt trækkes op mod varmen i betondækket med varmeslanger og derfra videre ind under tilstødende hulrum under trægulve.

Dette kaldes varmepumpevirkning og forekommer typisk, når der mangler isolering under terrændæksbetonen (som minimum 260 mm er påkrævet).'

Det bemærkes, at gulvvarmen ikke blev etableret ved husets opførelse, men først lang tid senere. Det kan derfor ikke – som anført – anses som et 'vilkår for den årgang huse' i dette tilfælde. Jeg har desuden rådført mig med flere uafhængige fagfolk, som heller ikke kender til et sådant vilkår.

skadesbrevet anfører du:

'Normalt ville husets gulvkonstruktion kunne 'ånde', og fugten ville kunne stige op igennem trægulvet og blive ventileret ud uden egentlige skader på gulvet. Men grundet den relativt tætte plastlaminatgulvbelægning, der har været udlagt i en årrække, ophobes fugten lige under og medfører skade på undergulvet.'

Ifølge ovenstående vurderes årsagen således at være, at gulvet ikke har kunnet ånde som følge af laminatbelægningen. Vi blev i den forbindelse orienteret om, at udskiftning til et trægulv ville sikre en åndbar konstruktion og dermed fjerne risikoen for fugtproblemer.

Der er imidlertid nu konstateret fornyet fugt i det nye gulv samt kraftig lugt af råd i rummet – trods udførelse af det anbefalede løsningsforslag. Det kan naturligvis ikke anses for rimeligt, at vi med jævne mellemrum skal udskifte gulvet som følge af 'opstigende fugt' og efterfølgende skimmel, under henvisning til at dette skulle være 'et vilkår for den årgang huse'.

Som nævnt findes der tusindvis af huse fra samme periode – både med og uden laminatgulv – som ikke oplever tilsvarende problemer. Også i det område, hvor vores hus er beliggende.

Det er derfor min klare opfattelse, at årsagen til fugten ikke blev lokaliseret korrekt ved første besigtigelse, men at vurderingen er baseret på antagelser frem for en fuldstændig undersøgelse. Dette understøttes tillige af rapporten fra den byggesagkyndige.

På baggrund af de fremlagte oplysninger og det foreliggende materiale må det vurderes, at fugtproblemet udspringer af entregulvet, som – som nævnt ovenfor – blev etableret lang tid efter husets opførelse. Denne vurdering styrkes yderligere af, at der er målt forhøjede fugtværdier i gulvkonstruktionerne i både stue og værelse – netop over de områder, hvor varmerørene løber fra entreen.

Med udgangspunkt i Alm. Brands egen beskrivelse af, hvad ejerskifteforsikringen dækker, må sagen efter min opfattelse falde inden for forsikringens dækningsområde. Forsikringen dækker ifølge betingelserne:

'Udbedring af aktuelle skader, samt Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvis skaden eller risikoen var til stede inden overtagelsen af ejendommen. Ved skade forstås ifølge forsikringsbetingelserne: Brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller

Andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

De konstaterede forhold – herunder opstigende fugt, skimmelvækst og begyndende nedbrydning af gulvkonstruktionen – må efter min vurdering anses for at udgøre netop sådanne fysiske forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed og værdi væsentligt. Da årsagen tillige må antages at have været til stede allerede inden overtagelsen af ejendommen og tillige må betegnes som en skjult mangel, kan jeg ikke se, hvorledes betingelserne for dækning ikke skulle være opfyldt.

Jeg er med på, at det er nødvendigt med en genbesigtigelse, men nu har du ihvertfald mine samt den byggesagkyndiges bemærkninger forinden genbesigtigelsen den 17. november kl. 10.00.'

Ankenævnet for Forsikring

8.

104898

Der henvises til 'BYG-ERFA - Terrændæk med trægulve på strøer og var' samt 'Skema for isoleringstykkelse - BYG-ERFA' fremlagt af klager.

Hertil besvarede selskabets skadekonsulent følgende:

'Hej [klageren]

Tak for fremsendte mail.

Jeg har modtaget og læst det.

Bemærk at jeg har ikke rådgivet eller forsikret jer om hvad der kan lade sig gøre at udføre ovenpå eksisterende gulvkonstruktion fra 1968. Det er der reelt ingen der ved garanterer noget for. Det er afhængig af mange faktorer, som fx. nedbørmængder udenfor mv.

Jf. arkiv tegninger er huset opført med gulvvarme i toilet, bad og forstue? Se side 18 og 19 i vedhæftet.

Hvornår er det i mener gulvvarmen skulle være fra ? Er der rør der kommer op gulv nogle steder, der indikere en anden alder end 1968. Hvis man er heldig er der 5 cm. terrænbatts/isolering under betondæk med gulvvarme. Ellers er det støbt direkte på grus/singles sten.

Vi ser på det samlet igen mandag den 17/11.

God dag/

Arkivtegningen er fremlagt som **bilag B**.

Ved besigtigelsen kunne skadekonsulent ikke måle nævneværdigt forhøjet fugtindhold i trægulvet, og der blev målt samme værdier i trægulvene generelt i hele huset (målt med Tramex samt Gann måler). Der sås ingen visuelle skader på trægulvene heller. Ved entré, toilet og badeværelset kunne skadekonsulent se de originale gulvvarmerør i betondæk fra 1968.

Fotos og målinger fra besigtigelsen er fremlagt som **bilag C**.

Den 18. november 2025 meddelte selskabets skadekonsulent herefter, at forholdet ikke var omfattet af dækning med henvisning til, at der ikke kunne forventes isolering under et betondæk fra 1968 og at der var tale om forhold udført efter gængs byggeskik. Skadekonsulenten skrev følgende til klager:

'Hej [klageren]

Hermed skadebrev vedr. dit anmeldte forhold.

Jeg vedhæfter en vejledning til indsigelse over afgørelsen, da der ikke var enighed på min besigtigelse i går.

God dag/

Der henvises til bilaget 'Generelt_skadebrev_...' fremlagt af klager.

Den 19. november 2025 besvarede klager følgende til afvisningen:
'Hej [selskabets besigtigelseskonsulent]

Jeg er naturligvis uenig i afgørelsen, hvorfor nærværende meddelelse skal ses som en indsigelse.

Jeg har i hovedtræk redegjort for mit synspunkt i min seneste anmeldelse, men finder det alligevel nødvendigt at fremkomme med nedenstående supplerende bemærkninger.

Det er min klare opfattelse, at den første vurdering fra den 22. maj 2025 har været mangelfuld og at den seneste vurdering er et forsøg på at vaske hænder for denne mangelfulde vurdering.

Din vurdering bygger på en generel vurdering af opstigende fugt uden at forholde sig til de faktiske omstændigheder i ejendommen. Fugten er konstateret over varmerørene i værelset og videre ind i stuen over samme varmerør. Fugten er tillige konstateret i entregulvet, herunder særligt ved væggen der støder op til værelset. Såfremt der var tale om opstigende fugt, ville hele gulvet i værelset være ramt af fugten, ligesom det samme ville være tilfældet for det andet tilstødende værelse, hvor der var lagt samme laminatgulv. Det er imidlertid ikke tilfældet. Fugten ses altså alene i et afgrænset område i tre rum, der alle grænser op til hinanden med udgangspunkt i entreen. Der er altså - modsat det af dig anførte - årsagssammenhæng til den tidligere (og fortsatte) skade i undergulvet.

Under første besigtigelse spurgte jeg dig direkte ind til, hvorvidt vi kunne lægge nyt gulv ovenpå, såfremt laminatgulvet blev fjernet. Hertil svarede du klart og tydeligt, at det kunne vi godt, idet at gulvet så kunne ånde. Du har altså rådgivet os om, at vi ved at fjerne laminatgulvet, ville fjerne problemet. Det samme kan udledes af første skadebrev.

At du herefter vender på en tallerken og nu mundtligt gør gældende, at 'du ikke må rådgive', ændrer ikke på, at du de facto har rådgivet os, hvilket er den direkte årsag til nærværende sag.

Såfremt du ikke havde rådgivet os, ville vi i sagens natur ikke have lagt et ualmindeligt dyrt gulv, men i stedet søgt rådgivning for korrekt udbedring. At man i bagklogskabens lys nu anfører, at man skulle have 'lade sig rådgive inden man lagde nyt trægulv' er totalt uacceptabelt og må næsten betegnes som en hån.

*Jeg har - som bekendt - forhørt mig hos flere sagkyndige på området vedrørende det af dig anførte om, at det er et 'sædvanligt vilkår for huse af den årgang'. *Ingen* har kunne genkende et sådan vilkår, hvorfor jeg stadig imødeser dokumentation på, at dette er sædvanligt herunder særligt for området.*

Tager vi udgangspunkt i jeres egne betingelser for dækning, synes din vurdering ligeledes forkert.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skade, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvis skaden eller risikoen var til stede inden overtagelse af ejendommen.

**Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, **ødelæggelse*

Ankenævnet for Forsikring

10.

104898

eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'*

Fugten og dertilhørende skimmelsvamp, giver risiko for skade på bygningen og var til stede inden overtagelsen. Der er tillige tale om en svækkelse og/eller ødelæggelse, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt - også ved sammenligning af tilsvarende bygninger i samme alder og stand. Vi har et værelse, som er fuldstændig ubrugeligt og sundhedsskadeligt og et gulv, der til evig tid skal udskiftes inden for en kort årrække.

Såfremt I fastholder jeres vurdering, vil sagen til orientering blive indbragt for Ankenævn for Forsikring og eventuelt domstolene.

Jeg imødeser venligst bekræftelse på jeres modtagelse af nærværende indsigelse samt løbende orientering om sagens videre forløb.

Med venlig hilsen

[klageren]'

Hertil besvarede selskabets skadekonsulent følgende:
'Hej [klageren]

Tak for din mail.

Jeg har videresendt din indsigelse til fagkonsulenten på ejerskifte produktet, som vil behandle den.

Jeg kan ikke tro jeg skulle have formuleret mig så klart og tydeligt på et spørgsmål om hvilket gulv man kan ligge oven på, og ligefrem garanteret at det ville kunne fungere uden problemer med en gammel strøgulvkonstruktion. Det ville jeg aldrig gøre.

Jeg har forholdt mig til det jeg så på (et skadet undergulv), og hvad årsagen vurderes at være. Det er ret klart oplyst i skadebrevet.

Men jeg kan sagtens have udtrykt at man burde kunne lægge en trægulv ovenpå, som er mere diffusions åbent end et laminatgulv (plastic overflade). Jeg ved jo ikke om det er et svømmende udlagt trægulv med trinlyds skumunderlag, eller hvad der spørges ind til? Et trægulv er jo et vidt begreb, og valg af trinlyds underlag er lige så vigtigt at have styr på. Der forskellige typer, som er diffusions lukket og diffusions åben.

Der mange faktorer der kan medføre at det går galt alligevel, som jeg ved ved noget om? Hvad gør en fuldlimet "overflade" under trægulvet? Det kan være for diffusionens tæt som en smøremembran og i princippet skabe samme problematik som et laminatgulv.

Det er en ærgerlig situation du er endt i, men jeg mener ikke jeg har noget ansvar for dette.

God dag/'.

Den 26. november 2025 skrev selskabets fagkonsulent følgende til klager:
'Hej [klageren]

Tak for din henvendelse af bl.a. d. 19.11.2025.

Indledningsvis skal jeg beklage, at du ikke er tilfreds med vores afgørelse i sagen.

Vores afgørelse

Efter jeg nu har gennemgået din sag, mener jeg, at sagen for nuværende er afgjort korrekt.

Som jeg læser sagen samt din indsigelse, så mener I at årsagen til fugten ikke er lokaliseret korrekt samt at denne skulle skyldes manglende isolering samt gulvvarmerør. Herunder anføres det, at gulvvarmen er af nyere dato (ikke fra husets opførelse) samt at det er konstruktionen af varmerør i samspil med manglende isolering i entreen, som skulle være hovedårsagen til fugt og skimmel i gulvkonstruktionen.

Ved afgørelsen har jeg lagt særlig vægt på følgende punkter:

- Gulvvarme/varmerør samt entrékonstruktionen, ses umiddelbart (jf. bl.a. tegninger mv. fra byggesagsarkivet), at være fra husets opførelse.
- Det ses ikke konkret påvist, at isolering samt gulvvarme i entreen, skulle adskille sig nævneværdigt fra bygninger af samme alder og konstruktion som jeres.
- Taksator kunne ved sin besigtigelse, ikke måle forhøjet fugtindhold i trægulvet, ligesom der generelt for trægulvene i hele huset, kunne måles omtrent de samme værdier.
- Der kunne ikke konstateres visuelle skader på trægulve.
- I entre, toilet og badeværelse kunne konstateres original gulvvarmerør i betondæk fra 1968. Her kan der ikke forventes isolering under betondæk.
- Opstigende grundfugt er undgåeligt når betonpladen er udført i 1968. Dermed et vilkår og en accepteret risiko når man køber ældre huse. På fotos af blotlagt strøgulv i værelse, ses rørføring konstrueret med rørsåle jf. datidens almindelige byggeskik.
- Der ses i øvrigt varmerør igennem rummet, både langs skillevæg og ydervæg, hvorfor taksator ikke vurderer årsagssammenhæng til det tidligere skadet undergulv, som var ret afgrænset i værelsets hjørne imod stue/entre.
- Ved tidligere besigtigelse er følgende konstateret i det omhandlede værelse - gulvstrøer og isolering er ikke skaderamt. Træstrøer er uden misfarvning og målt tørre og intakte. Der er udlagt 50-70 mm. isolerings batts som ligeledes er helt tørre. Betongulv er tørt og støvet.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, finder vi det ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet for ejendommen d. 07.04.2025, har været et generelt forhold omkring terrændæk samt rørføring i Entréen eller andre rum, som adskiller sig væsentligt fra bygninger af samme alder og konstruktion. Vi ser det derfor fortsat ikke påvist, at selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt praksis ved Ankenævnet for forsikring, skulle være opfyldt.

Se evt. vedhæftede kendelser fra Ankenævnet for forsikring omkring bl.a. opstigende grundfugt i et hus fra 1987 samt fugt, skimmel mv. som følge af pumpeeffekt fra varmerør i et ældre hus, hvor Ankenævnet ligeledes kommer frem til, at disse forhold ikke er omfattet af dækning på en ejerskifteforsikring.

Klagemuligheder

Er du ikke enig i de oplysninger, som jeg har lagt til grund ved min vurdering, eller mener du, at jeg ikke har taget alle relevante oplysninger eller forhold i betragtning, beder jeg dig kontakte mig.

Vil du klage, kan du sende en klage til vores klageansvarlige i Alm. Brand via følgende link: Klageskema til forsikringsklager | Alm. Brand (almbrand.dk)

Når vi har modtaget din klage, undersøger vi din sag nærmere og vurderer, om den er korrekt behandlet. Din klage vil blive behandlet hurtigst muligt, og vi bestræber os på at sende dig et svar indenfor syv arbejdsdage, efter vi har modtaget klagen. I nogle sager må du dog regne med lidt længere behandlingstid.

...

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af betingelsernes punkt 2.2 fremgår, hvad der dækkes af forsikringen, jf. bilag A, s. 11:

'2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

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

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde sin vurdering af, at klageren ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der på overtagestidspunktet var forhold ved husets gulvkonstruktion, som udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Klager ønsker dækning for udgifterne til en udbedring af entrégulvet, som skal bankes op og hvor der skal lægges en bedre isolering under varmerørene. Derudover skal det nylagte gulv på værelset og i stuen undersøges for skimmelsvamp og en eventuel udbedring og affugtning heraf.

Til støtte for sit krav har klager gjort gældende, at selskabets skadekonsulent har fejlrådgivet klager i forbindelse med dækningstilsagnet og udbedringen af gulvet den 22. maj 2025.

Selskabet bemærker hertil, at der i den tidligere dækkede skade blev konstateret skimmelsvamp i gulvet på værelset grundet den tætte plastik laminat gulvbelægning, hvor tidligere ejer havde lagt vinylgulv ovenpå det gamle gulv, hvilket forårsagede skade på undergulvet. Efterfølgende har klager monteret et nyt 12 mm pålimet egetræs sildebensparketgulv på nyt undergulv, som blev dækket af selskabet.

Af skadekonsulentens skadebrev af 22. maj 2025 fremgår det, at årsagen delvist er fjernet, da selve betonpladen fra den årgang huse altid vil have en risiko for at blive opfugtet i forbindelse med større nedbørsmængder i løbet af året.

Selskabets skadekonsulent har således ikke givet en garanti/tilsikring for, at en udskiftning af det tætte laminatgulv der var på overtagelsestidspunktet, ville hjælpe på hele problematikken omkring opfugtningen, idet skadekonsulenten netop i sit skadebrev gjorde opmærksom på, at der altid ville være en risiko for opfugtning i forbindelse med større nedbørsmængder ved den pågældende betonkonstruktion.

Som det fremgår af klagerens fremlagte byggetekniske rapport, er årsagen til opfugtning af betongulvet, at entrégulvet er støbt uden tilstrækkelig isolering under gulvvarmeslanger, hvorfor varmerørene trækker fugt op i hele betonpladen i entreen, typisk i fyringsperioden.

Selskabet bemærker, at der er tale om de originale gulvvarmerør i betondækket fra 1968, hvor der ikke kan forventes isolering under betondækket, som man kender det i dag. Selve konstruktionen er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet, og forholdet adskiller sig således ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Ejerskifteforsikringen dækker således ikke en optimering af varmeisolering eller fugtsikring af eksisterende bygningsdele fra 1968, idet forholdet konstruktionsmæssigt ikke adskiller sig væsentligt fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme af den alder.

Som følge af ovenstående fastholder selskabet, at skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand ikke er opfyldt, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning for det anmeldte forhold."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 27/2 2026 bl.a. anført:

"Selskabets besvarelse af 16. februar 2026 er i store træk blot en gentagelse af den af Klager fremlagte sagsfremstilling, men med enkelte besynderlige anbringender og fejl, der vil blive behandlet enkeltvis i det følgende:

Ad 1) Tidsmæssig betingelse

Selskabet anfører blandt andet, at Klager ikke har løftet bevisbyrden for;

'at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets gulvkonstruktion, som udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade.'

Med andre ord indikerer Selskabet, at skaden skulle være opstået efter Klagers overtagelse af ejendommen.

Der har aldrig været stillet tvivl om, hvorvidt skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Skimmelsvampen blev første gang konstateret primo maj 2025 kort efter Klager udnyttede sin dispositionsret primo april 2025. Under henvisning til klagers bilag 'Billede af skade' kan man også utvivlsomt lægge til grund, at skaden henset til omfanget, er opstået længe før Klagers overtagelse af ejendommen.

Af samme grund indvilligede Selskabet i, at dække udbedringsomkostningerne af et nyt undergulv via Klagers ejerskifteforsikring. Såfremt skaden var opstået efter overtagelsen, havde Selskabet næppe dækket ubedringen i første omgang via ejerskifteforsikringen. Det fastholdes på den baggrund, at skaden eller risikoen herfor var til stede inden Klagers overtagelse af ejendommen, jf. ejerskifteforsikringens betingelser.

Ad 2) Skadens årsag

Selskabets beskrivelse af årsagen til skimmelsvampen synes noget diffus, modsigende og uden grundlag i sagens faktiske realitet ligesom der i høj grad mangler en rød tråd igennem Selskabets vurdering.

Under hele sagen har Selskabet været fastbesluttet på, at årsagen til skimmelsvampen var opstigende fugt i det underliggende betonfundament, der blev 'fanget' mellem det (tidligere) tætte laminatgulv.

Nu beskriver Selskabet derimod følgende:

*'Selskabet bemærker hertil, at der i den tidligere dækkede skade blev konstateret skimmelsvamp i gulvet på værelset grundet den tætte plastik laminat **gulvbelægning, hvor tidligere ejer havde lagt vinylgulv ovenpå det gamle gulv, hvilket forårsagede skade på undergulvet.** Efterfølgende har klager monteret et nyt 12 mm pålimet egetræs sildebensparketgulv på nyt undergulv, **som blev dækket af selskabet.**'* (Klagers fremhævning)

Selskabet nævner altså her intet ord om betonfundamentet eller opstigende fugt som årsag til fugten/skimmelsvampen, men derimod angives det tætte laminatgulv som årsagen. Dette understøtter det af Klager anførte om, at Selskabet rådgav klager om, at man ved at fjerne laminatgulvet, ville fjerne årsagen til skaden.

Efterfølgende anfører Selskabet:

*'Af skadekonsulentens skadebrev af 22. maj 2025 fremgår det, at årsagen delvist er fjernet, da selve **betonpladen fra den årgang huse altid vil have en risiko for at blive opfugtet i forbindelse med større nedbørsmængder i løbet af året.***

Selskabets skadekonsulent har således ikke givet en garanti/tilsikring for, at en udskiftning af det tætte laminatgulv der var på overtagelsestidspunktet, ville hjælpe på hele problematikken omkring opfugtningen, idet skadekonsulenten netop i sit skadebrev gjorde opmærksom på, at der altid ville være en risiko for opfugtning i forbindelse med større nedbørsmængder ved den pågældende betonkonstruktion.'

Skadekonsulentens vurdering bygger på hypoteser og vurdering, men ikke på dokumenterbare data i form af måling. Der er aldrig foretaget fugtmåling af betondækket ligesom der ikke er konstateret opstigende fugt et eneste sted på ejendommen.

Det er i øvrigt værd at bemærke, at det samme tætte laminatgulv også var lagt i naboværelset, uden at det her havde ført til øget fugtniveau, rådlugt eller skimmelsvamp. Eftersom laminatgulvet – efter anbefaling fra Selskabet – blev fjernet og der fortsat konstateres fugt i gulvet, må det lægges til grund, at laminatgulvet ikke var årsagen til problemet.

Henset til at 1) skimmelsvampen alene omfatter området over varmerørene, 2) der ikke er målt øget fugt i betondækket 3) fugtniveauet er tilsvarende højt over varmerørene i entre og stue, kan det konkluderes, at Selskabets vurdering af skadens årsag er forkert, idet årsagen til opfugtning af betongulvet i entreen er, at entrégulvet er støbt uden tilstrækkelig isolering under gulvvarmeslanger, hvorfor varmerørene trækker fugt op i hele betonpladen i entreen. Varmerørene under trægulvet i værelset ligger helt op af betonpladen, og videre ind under stuegulvet, hvorfor varmerørene henter en del af fugten ind under trægulvene i værelset.

Klager har i sagen dokumenteret:
Gentagne fugt- og lugtgener i samme bygningsdele
Konstateret forhøjet fugt i værelse, entre og stue
Systematisk sammenhæng mellem fugt og varmerør
Uvildig byggeteknisk rapport med årsagsforklaring

Fotodokumentation og målinger Der foreligger således:

- En konstateret skade
- En teknisk forklaring
- En dokumenteret udbredelse
- En sammenhæng mellem årsag og virkning.

Selskabet har modsat ikke fremlagt nogen sagkyndig dokumentation, der modbeviser den uvildige rapport, men baserer sig alene på generelle betragtninger om byggetidspunktet.

3. Der er ikke tale om 'optimering', men udbedring af skadeårsag

Selskabet anfører, at Klager ønsker en 'optimering' af konstruktionen. Dette er ikke korrekt. Klager ønsker ikke en forbedring ud over det nødvendige, men en fjernelse af den konstaterede skadeårsag. Hvis årsagen ikke fjernes, vil skaderne gentage sig, hvilket allerede er sket. En udbedring, der forhindrer gentagne skader, kan ikke karakteriseres som komfortforbedring eller frivillig modernisering.

4. Sammenfatning

Efter Selskabets egne forsikringsbetingelser punkt 2.2.1 dækkes:

'udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader...'

Ved skade forstås bl.a.:

'... svækkelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder...'

Samt:

'Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

4.1 Der foreligger en aktuel skade

Det er ubestridt, at der foreligger en skade, idet at der er konstateret:

Skimmelsvamp i gulvkonstruktionen

Opløsning/svækkelse af undergulv

Forhøjet fugt i trægulve

Lugtgener og funktionsmæssig forringelse Dette er efter ordlyden:

'svækkelse' og 'andre fysiske forhold ... der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

Et gulv med skimmel og opfugtning er ikke en bygning i 'almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Skadebegrebet er dermed opfyldt.

4.2 Der foreligger i hvert fald en nærliggende risiko

Skaden er ikke en enkeltstående hændelse.

Den er:

Opstået før første udbedring

Fortsat efter udbedring

Dokumenteret konstruktionsrelateret

Selskabets egne betingelser kræver ikke, at skaden allerede har udviklet sig fuldt ud. Det er tilstrækkeligt, at:

'der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder'.

Netop dette er situationen.

Uden indgreb i konstruktionen (isolering omkring varmerør / terrændæk) vil opfugtning og skimmel erfaringsmæssigt opstå igen.

Det er allerede sket.

Betingelsernes krav om 'nærliggende risiko' er derfor utvivlsomt opfyldt.

4.3. Forholdet overstiger alderssvarende stand

Selskabet har gjort gældende, at konstruktionen svarer til gængs byggeskik fra 1968. Dette ændrer ikke vurderingen.

Betingelserne sammenligner med:

'tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'. En bygning i almindelig god vedligeholdelsesstand fra 1968 skal kunne fungere uden:

Gentagne og omfattende skimmelskader

Kraftig jordslået lugt

Fugtudbredelse til flere rum

Nødvendighed af omfattende konstruktionsændringer

Klager gør gældende, at den konkrete ejendom afviger negativt fra denne standard.

4.4. Selskabets egen anerkendelse understøtter dækning

Selskabet har allerede anerkendt, at:

Der forelå en dækningsberettiget skade i maj 2025

Skaden relaterede sig til gulvkonstruktionen

Den nuværende problematik angår samme konstruktionsforhold og samme skadetype. Der er således tale om en vedvarende skadeårsag – ikke en ny og uafhængig problemstilling.

5.5. Konklusion

Efter Selskabets egne betingelser foreligger der:

En aktuel fysisk skade i bygningen,
En dokumenteret nærliggende risiko for gentagen skade,
En funktionsmæssig forringelse, der overstiger normal alderssvarende stand.

Skadebegrebet i punkt 2.2.1 er dermed opfyldt, hvorfor Selskabet er forpligtet til at dække de nødvendige udbedringsomkostninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget plantegning med anmærkning af fugtramt område fremlagt af klageren, byggetilladelse af 7/8 1967, tilstandsrapport af 14/3 2025 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af brev af 22/5 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren fremgår bl.a.:

"Din anmeldelse

- Lokalt afgrænset fugtskade på undergulv i værelse, under tidligere udlagt svømmende laminatgulv + trinlyds underlag

Min besigtigelse

Der ses en 1 plan villa fra 1968 med original strøgulv konstruktion, med massive bærende 2-stavs bøjetrægulve i 22 mm. Der er senere hen udlagt trinlyds underlag og click laminat gulve i 2 værelser.

Boligen er under planlagt renovering af overgulve og indvendige overflader. Der er efter afmontering af laminat gulve et afgrænset området i det ene værelse, på ca. 4-5 m² hvor undergulvet er tydeligt fugtskadet og med rester af udtørret skimmelvækst.

Gulvet er delvist gået fra hinanden i fer og not og eftergiver mere ved personbelastning, end øvrige gulve. Fugtindholdet i trægulvet er normalt 13-14 %, som også målt i øvrige gulve der ikke er medtaget af misfarvning.

Ved opluk i gulvet langs væg, kan det konstateres at der også er misfarvning/ gammel skimmelvækst på underside af gulvbrædder, men gulvstrøer og isolering er ikke skaderamt. Træstrøer er uden misfarvning og målt tørre og intakte. Der er udlagt 50-70 mm. isolerings batts som ligeledes er helt tørre.

Beton gulv er tørt og støvet, og har normalt lettere forhøjet fugtindhold som der er i den årgang huse, hvor man støbte beton direkte på ikke kapillarbrydende materialer, som slagger/jord. Var-

merør ført under gulv er vurderet tætte, og varmfordelings system holder tryk jf. manometer ved teknik i bryggers.

Konklusion:

Det er min vurdering af der periodisk har været ekstra meget grundfugt i betondækket i det område af huset, ifm. større nedbørs mængder der tidligere har ramt Danmark.

Huset vil naturligt optage en del af det vand/fugt som jorden udsættes for.

Normalt ville huset gulvkonstruktion kunne 'ånde' og fugten ville kunne stige op igennem trægulvet og bliver ventileret ud, uden egentlige skader på gulvet. Men grundet den relative tætte plastic laminat gulvbelægning der har været udlagt i en årrække, så ophobes fugten lige under og medføre skade på undergulvet.

Hvad dækker en ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skade, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvis skaden eller risikoen var til stede inden overtagelse af ejendommen.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringen kan også dække udbedring af ulovlige installationer, samt manglende eller nedsat funktion af el- og VVS- installationer, såfremt det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os.

Sådan dækker vi skaden

Skadebegreb anses for opfyldt. Der ses et afgrænset område på ca. 4-5 m² undergulv som er nævneværdigt nedsat i brugbarheden, og ikke kan anvendelse som undergulv i en bolig. Årsagen er delvist fjernet, da det vurderes at det tætte laminatgulv har medvirket til grundfugt har ophobet sig i trægulvet.

Selve betonpladen fra den årgang huse vil altid have en risiko for at blive opfugtet ifm. større nedbørs mængder i løbet af året. Der bør ikke udlægges tætte gulvbelægninger ovenpå denne type/årgang gulvkonstruktioner.

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen af huset og ikke nævnt i tilstandsrapporten. Omfang:

- Opskære eksisterende gulv over nr. 4 gulvstrø fra skillevæg. ca. 4-5 m² af værelset. Øvrige gulv er ikke skaderamt.
- Fastholde/fikserer gulvstrøer på overside med lægte
- Levering og montering af 21 mm. gulvkrydsfiner på eksisterende strøer og isolering.
- Affald og deponi

Vi dækker ikke alle dine skader/udgifter

Planlagte arbejder er ikke omfatte. Der afsluttes med undergulv klar til nyt overgulv.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

104898

Ankenævnet for Forsikring

20.

104898

Hvad sker der nu?

Vi har aftalt at din egen henviste tømrer opskærer det misfarvet og fugtskadedt gulv i området, og monterer nye 21 mm. gulvkrydsfiner plader på eksisterende strøer. Hvis der ikke er mere skadet omfang der dukker op ifm. dette arbejde, vurderes forholdet som under selvrisko på 5.300 kr. svarende til 8 t a' 550 kr. = 4.400 kr. + 900 kr. til materialer.

Meld retur til mig, hvis det imod forventning skulle overstige mit estimat på nuværende grundlag. Jeg har som sagt også mulighed for en videosession, hvis i vil vise mig yderligere omfang."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 23/10 2025 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge værelse for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at der lugter jordslået og fugtigt.

...

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

...

Observationer

I værelse er der ikke noget at se på gulvet, men der kan lugtes en jordslået lugt.

Ved en måling viser det sig at der er fugt svarende til de varmerør der ligger i gulvet, og ca 30-40 cm ud til siden.

Det er især op langs væggen som vender ud mod entreen som er et betondæk med gulvvarme.

Tidligere har forsikringen været ude og se på skimmel under gulvet, men sagt at der kunne lægges et nyt trægulv.

...

Entre og stue

Entregulvet er støbt med fliser og er fugtigt i kanten ind mod værelset.

Stuegulvet er fugtigt på begge sider af varmerør.

Det ses også at stuegulvet vafler en smule, ind mod værelset.

Tape indikere hvor der måles fugt, imellem ligger varmerør som sørger for at gulvene er tørre henover, men bliver fugtige ud til siderne.

...

Målinger

Tidligere billeder som blev forevist, viser fugt i området ud mod entreen og i entre gulvet er der også målt fugt.

I trægulve måles op til 20% fugtkvote, ud til siden for de varme rør der ligger i gulvet, ud imod entreen.

...

Fugtmålinger

GANN HYDROMETTE BL COMPACT B 2

Fugtmåling er udført med Gann Hydromette BL Compact B 2

Fugtniveauet i Entregulvet og ligger på 114 digits.

Fugtmåling af/på Beton Densitet > 1.800

Meget tør 30 - 50

Tør 50 - 70

Halvtør 70 - 90

Fugtig 90 - 120

Meget fugtig 120 - 140

Våd/Helt gennemblødt >140

...

Fugtmålinger

TRAMEX

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner.

Målinger indstilles til rette bygningsmateriale og læses således:

0 - 20 = tørt

20 - 40 = normalt fugtniveau

40 - 50 = lettere opfugtet

50 - 60 = forhøjet fugtniveau

70 - 90 = væsentligt forhøjet fugtniveau

> 90 = vådt

Vurderinger

Fugten stammer fra et Entregulvet som er støbt uden nok isolering under gulvvarmeslanger. Derfor trækker varmerørene fugt op i hele betonpladen i entreen. Varmerør under trægulvet i værelset ligger helt op af betonpladen, og videre ind under stuegulvet, varmerørene henter henter en del af fugten ind under trægulvene. Dette sker typisk i fyringsperioden.

Trægulvet var allerede ødelagt, da familien fik at vide de kunne lægge et nyt trægulv.

Konklusion

Hvis fugtkilden stoppes, kan de nylagte trægulve muligvis reddes, evt. med lidt affugtning under gulvet.

Entregulvet er kilden og bør bankes op og lægges med bedre isolering under varmerørene."

Af brev af 18/11 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren fremgår bl.a.:

"Din anmeldelse

'Indledningsvist henviser jeg til skadenr. [1], idet nærværende anmeldelse omhandler samme skade. I maj 2025 foretog vi anmeldelse af skimmelsvamp i vores gulv. Alm. Brand sendte i den forbindelse skadekonsulent, ... ud og besigtige skade, jf. skadebrev af 21. maj 2025. Som det fremgår af skadebrevet, blev det bekræftet, at gulvet var ramt af skimmelsvamp, hvortil det som årsag

blev konkluderet, at '(...) grundet den relative tætte plastic laminat gulvbelægning der har været udlagt i en årrække, så ophobes fugten lige under og medføre skade på undergulvet.'. Med andre ord var årsagen, at tidligere ejer havde lagt vinylgulv ovenpå det gamle gulv. [Selskabets besigtigelseskonsulent] forsikrede os om, at vi kunne bortskaffe det gamle gulv og lægge et nyt undergulv. Dette blev efterfølgende gennemført med [selskabets besigtigelseskonsulents] godkendelse. Kort tid efter denne gennemførelse, konstaterede vi, at der fortsat var en slem lugt af råd på det pågældende værelse. Dette til trods for, at al tidligere skimmelramte gulv var bortskaffet og nyt gulv var lagt i overensstemmelse med [Selskabets besigtigelseskonsulents] anvisninger. Idet lugtet aldrig aftog, antog vi g.d. (d. 23/20-25) en uvildig bygningssagkyndige for en fugt- og byggeteknisk gennemgang af huset herunder lokalisering af årsagen til rådlugten. Den bygningssagkyndige gennemgik huset og konstaterede ved undersøgelser (fugtmåling og termografiske målinger), at der gulvet i værelset, entreen og stuen, kunne konstateret fugtniveauer over det normale, jf. vedhæftede rapport. Den bygningssagkyndige anfører (modsat [selskabets besigtigelseskonsulent]), at årsagen til skimmelsvampen og den nuværende rådlugt er, at 'Fugten stammer fra et Entregulvet som er støbt uden nok isolering under gulvvarmeslanger. Derfor trækker varmerørene fugt op i hele betonpladen i entreen. Varmerør under trægulvet i værelset ligger helt op af betonpladen, og videre ind under stuegulvet, varmerørene henter henter en del af fugten ind under trægulvene. Dette sker typisk i fyrings perioden'.

Min besigtigelse

Dette forhold er en forlængelsen af skade nr. [1]. Der er tidligere dækket et fugtskade/delaminert undergulv i et værelse, hvor der har været laminat clickgulv udlagt ovenpå eksisterende massivt lamelparketgulv, i en længere årrække. Den gang blev betonpladen under strøgulve målt opfugtet i de opluk der var i gulvet. Både i aktuelt værelse og i fordelergang med opluk. Der blev oplyst at dette var 'normale' fugtindhold for denne årgang betondæk, og dermed ikke noget en ejerskifteforsikring kunne hjælpe med.

Der blev dækket udskiftning af aktuelt skadet undergulvet i værelset, som ikke kunne bære personlast i værelset.

Der er efterfølgende monteret nyt 12 mm. pålimet egetræs sildeben parketgulv, på nyt undergulv. Der anmeldes nu forhøjet fugt i trægulv og jordslået/skimmellugt i det samme pågældende rum/værelse 1.

Der kan ved min besigtigelse ikke måles nævneværdigt forhøjet fugtindhold i trægulvet på besigtigelses dagen. Der er ca. samme værdier i trægulve generelt i boligen, både mål med Tramex ME5 og Gann måler. Begge instrumenter måler ca. 30 mm. ned i materialet. Gann måler i skala 0-200, viste målinger på mellem 44 og 52 Digit (For træ er 40-60 Digit normalt) I fordelergang imod flisegulv i entreen, kan der måles med indstik måler i trægulv som endnu ikke er afslutte med gulvskinne. Her måles ca. 16% fugtindhold i det pålimet egetræs gulv, hvilket er normalt fugtindhold for træ. Der er ikke visueller skader på trægulvene.

I entre, toilet og badeværelse ses original gulvvarme rør i betondæk fra 1968. Her kan der ikke forventes isolering under betondæk. Opstigende grundfugt er undgåeligt når betonpladen er udført i 1968. Dermed et vilkår og en accepteret risiko når man køber ældre huse.

Bemærk det er meget forskelligt hvordan samme årgang huse i dit område håndteres og udsættes for fugt nedefra. Der er mange faktorer som, terræn / beliggenhed af huset, og større nedbørsmængder over længere tid kan medføre et periodisk forhøjet fugtindhold i gulvkonstruktionen.

På fotos af blotlagt strøgulv i værelse, ses rørføring under strøgulve som er isoleret i rørskåle ovenpå betondæk igennem værelse. Dette vurderes udført efter gængs byggeskik. Der er i øvrigt varmerør igennem rummet, både langs skillevæg og ydervæg. Så der vurderes ikke årsagssammenhæng til det tidligere skadet undergulv, som var ret afgrænset i værelset hjørne imod stue/entre. Varme rør er tryktestet, og fundet tæt. Dette udelukkes også.

Der oplyses at der er tændt for gulvvarmen i entreen, modsat de tidligere fugtmålinger i rapport fra [klagerens byggesagkyndige]

Hvad dækker en ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skade, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvis skaden eller risikoen var til stede inden overtagelse af ejendommen.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringen kan også dække udbedring af ulovlige installationer, samt manglende eller nedsat funktion af el- og VVS- installationer, såfremt det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os.

Derfor dækker vi ikke det anmeldte forhold

Skadebegreb anses ikke for opfyldt. Der ses ikke et forhold der afviger nævneværdigt fra andre huse af samme årgang og byggeskik. En ejerskifteforsikring dækker ikke optimering af varmeisolering eller fugtsikring af eksisterende bygningsdele fra 1968.

Bemærk at der i tidligere fremsendte skadebrev står at årsagen vurderes delvist fjernet. Resten af årsagen er opstigende grundfugt fra betonpladen.

Hvis man ønskede en 100% sikker optimeret løsning imod opstigende grundfugt, skulle man have lade rådgive inden man lagde nyt trægulv på en gammel strøgulv opbygning. Der finder forskellige smøremembraner, som Fx. Remmers eller lignende produkter.

Uddrag af skadebrev nr. [1]:

*Skadebegreb anses for opfyldt. Der ses et afgrænset område på ca. 4-5 m² undergulv som er nævneværdigt nedsat i brugbarheden, og ikke kan anvendes som undergulv i en bolig. Årsagen er delvist fjernet, da det vurderes at det tætte laminatgulv har medvirket til grundfugt har ophobet sig i trægulvet. **Selve betonpladen fra den årgang huse vil altid have en risiko for at blive opfugtet ifm. større nedbørs mængder i løbet af året.** Der bør ikke udlægges tætte gulvbelægninger ovenpå denne type/årgang gulvkonstruktioner."*

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre

forebyggende foranstaltninger. Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1968 – med en ejerskifteforsikring, der trådte i kraft den 7/4 2025. Ejendommen har strøgulve, og det fremgår af tegningerne fra opførelsen, at dele af huset opvarmes med gulvvarme. Klageren anmeldte kort tid efter overtagelsen fugtskade i undergulv i værelse i ejendommen, hvorpå, der tidligere havde været et laminatgulv.

Selskabet anerkendte dækning og anførte i brev af 21/5 2025 til klageren bl.a.: "Der ses en 1 plan villa fra 1968 med original strøgulv konstruktion, med massive bærende 2-stavs bøjetrægulve i 22 mm. Der er senere hen udlagt trinlyds underlag og click laminat gulve i 2 værelser. Boligen er under planlagt renovering af overgulve og indvendige overflader. Der er efter afmontering af laminat gulve et afgrænset området i det ene værelse, på ca. 4-5 m² hvor undergulvet er tydeligt fugtskadet og med rester af udtørret skimmelvækst. Gulvet er delvist gået fra hinanden i fer og not og eftergiver mere ved personbelastning, end øvrige gulve. Fugtindholdet i trægulvet er normalt 13-14 %, som også målt i øvrige gulve der ikke er medtaget af misfarvning. Ved opluk i gulvet langs væg, kan det konstateres at der også er misfarvning/ gammel skimmelvækst på underside af gulvbrædder, men gulvstrøer og isolering er ikke skaderamt. Træstrøer er uden misfarvning og målt tørre og intakte. Der er udlagt 50-70 mm. isolerings batts som lige-

ledes er helt tørre. Beton gulv er tørt og støvet, og har normalt letter forhøjet fugtindhold som der er i den årgang huse, hvor man støbte beton direkte på ikke kapillarbrydende materialer, som slagger/jord. Varmerør ført under gulv er vurderet tætte, og varmemfordelings system holder tryk jf. manometer ved teknik i bryggers. Konklusion: Det er min vurdering af der periodisk har været ekstra meget grundfugt i betondækket i det område af huset, ifm. større nedbørs mængder der tidligere har ramt Danmark. Huset vil naturligt optage en del af det vand/fugt som jorden udsættes for. Normalt ville huset gulvkonstruktion kunne 'ånde' og fugten ville kunne stige op igennem trægulvet og bliver ventileret ud, uden egentlige skader på gulvet. Men grundet den relative tætte plastic laminat gulvbelægning der har været udlagt i en årrække, så ophobes fugten lige under og medføre skade på undergulvet. ... **Sådan dækker vi skaden:** Skadebegreb anses for opfyldt. Der ses et afgrænset område på ca. 4-5 m² undergulv som er nævneværdigt nedsat i brugbarheden, og ikke kan anvendelse som undergulv i en bolig. Årsagen er delvist fjernet, da det vurderes at det tætte laminatgulv har medvirket til grundfugt har ophobet sig i trægulvet. Selve betonpladen fra den årgang huse vil altid have en risiko for at blive opfugtet ifm. større nedbørs mængder i løbet af året. Der bør ikke udlægges tætte gulvbelægninger ovenpå denne type/årgang gulvkonstruktioner. Forholdet har været tilstede ved overtagelsen af huset og ikke nævnt i tilstandsrapporten. Omfang: -Opskære eksisterende gulv over nr. 4 gulvstrø fra skillevæg. ca. 4-5 m² af værelset. Øvrige gulv er ikke skaderamt. - Fastholde/fikserer gulvstrøer på overside med lægte -Levering og montering af 21 mm. gulvkrydsfiner på eksisterende strøer og isolering. -Affald og deponi **Vi dækker ikke alle dine skader/udgifter** Planlagte arbejder er ikke omfatte. Der afsluttes med undergulv klar til nyt overgulv.

Hvad sker der nu? Vi har aftalt at din egen henviste tømrer opskærer det misfarvet og fugtskadede gulv i området, og monterer nye 21 mm. gulvkrydsfiner plader på eksisterende strøer. Hvis der ikke er mere skadet omfang der dukker op ifm. dette arbejde, vurderes forholdet som under selvrisko på 5.300 kr. svarende til 8 t a' 550 kr. = 4.400 kr. + 900 kr. til materialer."

Klageren anmeldte den 28/10 2025, at "indledningsvist henviser jeg til skadenr. [1], idet nærværende anmeldelse omhandler samme skade. I maj 2025 foretog vi anmeldelse af skimmel-

svamp i vores gulv", at "som det fremgår af skadebrevet, blev det bekræftet, at gulvet var ramt af skimmelsvamp, hvortil det som årsag blev konkluderet, at "(...) grundet den relative tætte plastic laminat gulvbelægning, der har været udlagt i en årrække, så ophobes fugten lige under og medføre skade på undergulvet", at "[selskabets besigtigelseskonsulent] forsikrede os om, at vi kunne bortskaffe det gamle gulv og lægge et nyt undergulv", men at "kort tid efter denne gennemførelse, konstaterede vi, at der fortsat var en slem lugt af råd på det pågældende værelse", at "Idet lugtet aldrig aftog, antog vi g.d. (d. 23/20-25) en uvildig bygningssagkyndige for en fugt- og byggeteknisk gennemgang af huset herunder lokalisering af årsagen til rådlugten", at "den bygningssagkyndige gennemgik huset og konstaterede ved undersøgelser (fugtmåling og termografiske målinger), at der gulvet i værelset, entreen og stuen, kunne konstateret fugtniveauer over det normale", og at "den bygningssagkyndige anfører (modsat [selskabets besigtigelseskonsulent]), at årsagen til skimmelsvampen og den nuværende rådlugt er, at 'fugten stammer fra et entregulvet som er støbt uden nok isolering under gulvarmeslanger. Derfor trækker varmerørene fugt op i hele betonpladen i entreen. Varmerør under trægulvet i værelset ligger helt op af betonpladen, og videre ind under stuegulvet, varmerørene henter henter en del af fugten ind under trægulvene. Dette sker typisk i fyringsperioden". Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til at "entréengulvet skal bankes op og lægges med bedre isolering under varmerørene og det nylagte gulv i værelset og stue skal undersøges for skimmelsvamp og eventuel udbedring og affugtning heraf".

Klageren har anført, at der under besigtigelsen af den først anmeldte skade på gulvet i værelset ikke blev foretaget målinger af fugtindholdet i de øvrige rum i ejendommen, og at vurderingen af, at skaden var opstået som følge af om opstigende fugt, alene byggede på hypoteser og spekulationer, men ikke på egentlige målinger af betongulvet. Klageren har oplyst, at det samme tætte laminatgulv også var lagt i naboværelset, uden at det her havde ført til øget fugtniveau, rådlugt eller skimmelsvamp. Klageren har anført, at eftersom laminatgulvet er blevet fjernet, og at der fortsat er fugt i gulvet, så må det lægges til grund, at laminatgulvet ikke var årsagen til problemet. Klageren har anført, at selskabets første vurdering af 22/5 2025 har været mangelfuld, og at den seneste vurdering af 17/11 2025 er et forsøg på at vaske hænder for den man-

gelfulde vurdering. Selskabets konklusion bygger på en generel vurdering af opstigende fugt uden at forholde sig til de faktiske omstændigheder i ejendommen. Fugten er konstateret over varmerørene i værelset og videre ind i stuen over samme varmerør. Fugten er tillige konstateret i entrégulvet og særligt ved væggen, der støder op til værelset. Klageren har anført, at såfremt der var tale om opstigende fugt, ville hele gulvet i værelset være ramt af fugten, ligesom det samme ville være tilfældet for det andet tilstødende værelse, hvor der var lagt samme laminatgulv. Betongulv og vægge ville i øvrigt også være fugtige, hvilket ikke er tilfældet. Klageren har anført, at fugten ses alene i et afgrænset område i tre rum, der alle grænser op til hinanden med udgangspunkt i entreen. Der er altså modsat af, hvad selskabet anfører, årsagssammenhæng til den tidligere (og fortsatte) skade i undergulvet. Klageren har oplyst, at der under første besigtigelse blev spurgt direkte ind til, hvorvidt der kunne lægges nyt gulv ovenpå, såfremt laminatgulvet blev fjernet og skaden udbedret, hvortil selskabets besigtigelseskonsulent utvetydigt svarede, at det kunne man godt, da at gulvet så kunne ånde. Klageren har anført, at selskabet således har rådgivet om, at man ved at fjerne laminatgulvet ville fjerne problemet. Klageren har påpeget, at såfremt besigtigelseskonsulenten ikke havde rådgivet, så var der naturligvis ikke blevet lagt et ualmindeligt dyrt gulv, men i stedet blevet søgt rådgivning for korrekt udbedring.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets gulvkonstruktion, som udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når man tager hensyn til det forhold vedrørende undergulvet, som selskabet har dækket. Hvad angår, at klageren gør gældende, at selskabets skadekonsulent har fejlrådgivet klageren i forbindelse med dæknings-tilsagnet og udbedringen af gulvet, har selskabet anført, det fremgår af skadekonsulentens skadebrev af 22. maj 2025, at årsagen delvist er fjernet, da selve betonpladen fra den årgang huse altid vil have en risiko for at blive opfugtet i forbindelse med større nedbørsmængder i løbet af året. Selskabet har oplyst, at der i den tidligere dækkede skade blev konstateret skimmelsvamp i gulvet på værelset grundet den tætte plastik laminat gulvbelægning, hvor tidligere ejer havde lagt vinylgulv ovenpå det gamle gulv, hvilket forårsagede skade på undergulvet. Efterfølgende har klageren monteret et nyt 12 mm pålimet egetræs sildebensparketgulv på nyt undergulv,

som selskabet har dækket. Selskabet har anført, at selskabets skadekonsulent ikke har givet en garanti/tilsikring for, at en udskiftning af det tætte laminatgulv, der var på overtagelsestidspunktet, ville hjælpe på hele problematikken omkring opfugtningen, hvilket skadekonsulenten netop gjorde opmærksom på i sit skadebrev, da der altid ville være en risiko for opfugtning i forbindelse med større nedbørsmængder ved den pågældende betonkonstruktion. Som det fremgår af klagerens fremlagte byggetekniske rapport, er årsagen til opfugtning af betongulvet, at entrégulvet er støbt uden tilstrækkelig isolering under gulvvarmeslanger, hvorfor varmerørerne trækker fugt op i hele betonpladen i entreen, typisk i fyringsperioden. Selskabet har anført, at der ikke er fremlagt oplysninger i sagen, der godtgør, at der skulle være tale om andre rør end de originale gulvvarmerør i betondækket fra 1968. Der kan derfor ikke forventes isolering under betondækket, som man kender det i dag. Selve konstruktionen er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at forholdet således ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 23/10 2025 indhentet af klageren, at "i værelse er der ikke noget at se på gulvet, men der kan lugtes en jordslået lugt. Ved en måling viser det sig at der er fugt svarende til de varmerør der ligger i gulvet, og ca 30-40 cm ud til siden. Det er især op langs væggen som vender ud mod entreen som er et betondæk med gulvvarme. Tidligere har forsikringen været ude og se på skimmel under gulvet, men sagt at der kunne lægges et nyt trægulv. ... **Entre og stue** Entregulvet er støbt med fliser og er fugtigt i kanten ind mod værelset. Stuegulvet er fugtigt på begge sider af varmerør. Det ses også at stuegulvet vafler en smule, ind mod værelset. Tape indikere hvor der måles fugt, imellem ligger varmerør som sørger for at gulvene er tørre henover, men bliver fugtige ud til siderne. ... **Målinger** Tidligere billeder som blev forevist, viser fugt i området ud mod entreen og i entre gulvet er der også målt fugt. I trægulve måles op til 20% fugtkvote, ud til siden for de varme rør der ligger i gulvet, ud imod entreen. ... **Fugtmålinger GANN HYDROMETTE BL COMPACT B 2** Fugtmåling er udført med Gann Hydromette BL Compact B 2 Fugtniveauet i Entregulvet og ligger på 114 digits. Fugtmåling af/på Beton Densitet > 1.800 Meget tør 30 – 50 Tør 50 – 70 Halvtør 70 – 90 Fugtig 90 – 120 Meget fugtig 120 – 140 Våd/Helt gennemblødt >140 ... **Fugtmålinger TRAMEX**

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner. Målinger indstilles til rette bygningsmateriale og læses således: 0 - 20 = tørt 20 - 40 = normalt fugtniveau 40 - 50 = lettere opfugtet 50 - 60 = forhøjet fugtniveau 70 - 90 = væsentligt forhøjet fugtniveau > 90 = vådt ... **Vurderinger** Fugten stammer fra et Entregulvet som er støbt uden nok isolering under gulvvarmeslanger. Derfor trækker varmerørene fugt op i hele betonpladen i entreen. Varmerør under trægulvet i værelset ligger helt op af betonpladen, og videre ind under stuegulvet, varmerørene henter henter en del af fugten ind under trægulvene. Dette sker typisk i fyringsperioden. Trægulvet var allerede ødelagt, da familien fik at vide de kunne lægge et nyt trægulv. **Konklusion** Hvis fugtkilden stoppes, kan de nylagte trægulve muligvis reddes, evt. med lidt affugtning under gulvet. Entregulvet er kilden og bør bankes op og lægges med bedre isolering under varmerørene".

Det fremgår af brev af 18/11 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren, at "Min besigtigelse: Dette forhold er en forlængelsen af skade nr. [1]. Der er tidligere dækket et fugtskadet/delaminert undergulv i et værelse, hvor der har været laminat clickgulv udlagt ovenpå eksisterende massivt lamelparketgulv, i en længere årrække. Den gang blev betonpladen under strøgulve målt opfugtet i de opluk der var i gulvet. Både i aktuelt værelse og i fordelergang med opluk. Der blev oplyst at dette var 'normale' fugtindhold for denne årgang betondæk, og dermed ikke noget en ejerskifteforsikring kunne hjælpe med. Der blev dækket udskiftning af aktuelt skadet undergulvet i værelset, som ikke kunne bære personlast i værelset. Der er efterfølgende monteret nyt 12 mm. pålimet egetræs sildeben parketgulv, på nyt undergulv. Der anmeldes nu forhøjet fugt i trægulv og jordslået/skimmellugt i det samme pågældende rum/værelse 1. Der kan ved min besigtigelse ikke måles nævneværdigt forhøjet fugtindhold i trægulvet på besigtigelses dagen. Der er ca. samme værdier i trægulve generelt i boligen, både mål med Tramex ME5 og Gann måler. Begge instrumenter måler ca. 30 mm. ned i materialet. Gann måler i skala 0-200, viste målinger på mellem 44 og 52 Digit (For træ er 40-60 Digit normalt) I fordelergang imod flisegulv i entreen, kan der måles med indstik måler i trægulv som endnu ikke er afslutte med gulvskinne. Her måles ca. 16% fugtindhold i det pålimet egetræs gulv, hvilket er normalt fugtindhold for træ. Der er ikke visueller skader på trægulvene. I entre, toilet og badeværelse

ses original gulvvarme rør i betondæk fra 1968. Her kan der ikke forventes isolering under betondæk. Opstigende grundfugt er undgåeligt når betonpladen er udført i 1968. Dermed et vilkår og en accepteret risiko når man køber ældre huse. Bemærk det er meget forskelligt hvordan samme årgang huse i dit område håndteres og udsættes for fugt nedefra. Der er mange faktorer som, terræn / beliggenhed af huset, og større nedbørsmængder over længere tid kan medføre et periodisk forhøjet fugtindhold i gulvkonstruktionen. På fotos af blotlagt strøgulv i værelse, ses rørføring under strøgulve som er isoleret i rørskåle ovenpå betondæk igennem værelse. Dette vurderes udført efter gængs byggeskik. Der er i øvrigt varmerør igennem rummet, både langs skillevæg og ydervæg. Så der vurderes ikke årsagssammenhæng til det tidligere skadet undergulv, som var ret afgrænset i værelset hjørne imod stue/entre. Varme rør er tryktestet, og fundet tæt. Dette udelukkes også. Der oplyses at der er tændt for gulvvarmen i entreen, modsat de tidligere fugtmålinger i rapport fra [klagerens byggesagkyndige] ... Skadebegreb anses ikke for opfyldt. Der ses ikke et forhold der afviger nævneværdigt fra andre huse af samme årgang og byggeskik. En ejerskifteforsikring dækker ikke optimering af varmeisolering eller fugtsikring af eksisterende bygningsdele fra 1968. Bemærk at der i tidligere fremsendte skadebrev står at årsagen vurderes delvist fjernet. Resten af årsagen er opstigende grundfugt fra betonpladen. Hvis man ønskede en 100% sikker optimeret løsning imod opstigende grundfugt, skulle man have ladet rådgive inden man lagde nyt trægulv på en gammel strøgulv opbygning. Der findes forskellige smøremembraner, som fx. Remmers eller lignende produkter".

Af selskabets besigtigelseskonsulents mail til klageren af 19/11 2025 fremgår bl.a.: "Jeg kan ikke tro jeg skulle have formuleret mig så klart og tydeligt på et spørgsmål om hvilket gulv man kan ligge oven på, og ligefrem garanteret at det ville kunne fungere uden problemer med en gammel strøgulvkonstruktion. Det ville jeg aldrig gøre. Jeg har forholdt mig til det jeg så på (et skadet undergulv), og hvad årsagen vurderes at være. Det er ret klart oplyst i skadebrevet. Men jeg kan sagtens have udtrykt at man burde kunne lægge en trægulv ovenpå, som er mere diffusions åbent end et laminatgulv (plastic overflade). Jeg ved jo ikke om det er et svømmende udlagt trægulv med trinlyds skumunderlag, eller hvad der spørges ind til? Et trægulv er jo et vidt begreb, og valg af trinlyds underlag er lige så vigtigt at have styr på. Der forskellige typer, som er

diffusions lukket og diffusions åben. Der mange faktorer der kan medføre at det går galt alligevel, som jeg ved ved noget om? Hvad gør en fuldlimet 'overflade' under trægulvet? Det kan være for diffusionens tæt som en smøremembran og i princippet skabe samme problematik som et laminatgulv. Det er en ærgerlig situation du er endt i, men jeg mener ikke jeg har noget ansvar for dette."

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker også, at håndværksmæssige mangler/uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel, eller at bygningsdelen ikke er udført i overensstemmelse med lovgivningen eller producentanvisninger, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold eller forhold i øvrigt ved gulvkonstruktionen i og omkring entreen, når der tages hensyn til de forhold, som selskabet har dækket, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre gulvkonstruktioner i tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at gulvvarmerørene må antages at være fra husets opførelse, og at der ikke er oplysninger i sagen, der understøtter, at isoleringen eller gulvvarmekonstruktionen i og omkring entreen skulle adskille sig nævneværdigt fra bygninger af samme alder og konstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har lagt nyt gulv i værelset, og at det er uklart om overgulvet har været uegnet som gulv i kombination med fugtforholdene i gulvkonstruktionen,

Ankenævnet for Forsikring

32.

104898

hvilket muligt er årsag til de lugtgener fra gulvkonstruktionen som klageren har oplevet. Nævnet bemærker, at de målte fugtforhold i gulvkonstruktionen ikke er usædvanlige for en ejendom som klagerens.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabet har ydet klageren ansvarspådragende mangelfuld rådgivning vedrørende valg af overgulv. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning til klageren på et almindeligt, erstatningsretligt grundlag.

Nævnet har lagt vægt på selskabets besigtigelseskonsulents mail af 19/11 2025, hvor besigtigelseskonsulent anfører, at han ikke konkret har anbefalet det pågældende overgulv, og at besigtigelseskonsulenten i brev af 22/5 2025 til klageren har oplyst, at der periodisk er ekstra meget grundfugt i det berørte område af betondækket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings