

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. juni 2026 blev i sag nr. 104942:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1971 og er overtaget af klageren den 13/8 2025. Tilstandsrapporten af 25/3 2025 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Stueplan generelt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Trægulve fremstår områdevis med skævhed/ude af vater.	-	Årsagen vurderes aldersbetinget, og uden betydning for gulvets funktion.

...

BEBOELSE - Stueplan - Stue - Entré - Gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Trægulve er partielt eftergivende ved belastning og fremstår stedvis med løse parketstave, se f.eks. ved døråbninger.	Det må forventes, at forholdet kan udvikle sig på sigt.	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

GULVE		SVAR
9.1	Har du kendskab til, at gulve er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9.2	Har du kendskab til, at der er eller har været øvrige skader på gulve?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke type skader - I hvilke rum er skaderne	Enkelte dele af parketgulvet har løsnet sig

"

I klageskema af 11/12 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager anfører, at Alm. Brand har afvist dækning for skjulte fugt- og skimmelskader i gulvkonstruktionen i deres bolig på [forsikringsstedet], og mener, at hele gulvet udgør én samlet skade med fælles årsag. En uvildig rapport dokumenterer væsentlige fugt- og skimmelskader samt fysisk nedbrydning, og konkluderer, at skaden er systemisk og gennemgående i hele huset, især over varmerør. Klager påpeger, at skadeårsagen var skjult ved købet, og at tilstandsrapporten kun beskrev symptomer, ikke den egentlige skadeårsag. Alm. Brand har kun tilbudt dækning for et begrænset område under køkkengulvet og afvist resten med henvisning til almindelig byggeskik og pumpeeffekt, hvilket klager mener er forkert.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Klager kræver, at nævnet skal anerkende skaden som dækningsberettiget, og at hele gulvkonstruktionen skal udbedres, da skaden er systemisk."

Klageren har i brev af 23/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Kort resume

Jeg klager over Alm. Brands afvisning af dækning for skjulte fugt- og skimmelskader i gulvkonstruktionen i min bolig på [forsikringsstedet].

En uvildig byggeteknisk rapport af bygningsingeniør ... (10. november 2025) dokumenterer væsentlige fugt- og skimmelskader i gulvkonstruktionen samt fysisk nedbrydning af gulvet flere steder i huset. Rapporten viser desuden, at alle områder med eftergivenhed/nedbrydning følger varmerørenes forløb, hvilket viser et systemisk skadebillede i hele gulvet.

Byggeteknisk forsikringsnotat v...

Alm. Brand vil alene tilbyde dækning af et begrænset område under køkkengulvet og afviser resten som 'kendt pumpeeffekt/almindelig byggeskik'. Jeg mener, at hele gulvkonstruktionen udgør én samlet skjult skade med én fælles årsag og derfor er dækningsberettiget efter ejerskifteforsikringen.

2. Påstand

Det er min påstand, at Alm. Brand skal:

1. Anerkende fugt- og skimmelskaderne i hele gulvkonstruktionen som én samlet skjult og dækningsberettiget skade efter ejerskifteforsikringens skadebegreb.
2. Yde dækning for udbedring af gulvkonstruktionen i hele huset, da skadeårsagen og skadeomfanget er systemisk og gennemgående.
3. Tilbagebetale klagegebyret ved helt eller delvist medhold.

3. Sagens faktiske forhold

3.1 Huset og gulvkonstruktionen

Ejendommen er et typehus fra 1971. Gulvkonstruktionen består af oprindelige trægulve udlagt på lecanødder med plastfolie/gulvpap som diffusionslag/fugtspærre placeret højt i konstruktionen. Rapporten dokumenterer fugtophobning under plast og i papirlag samt forhøjet fugt i betonen.

Byggeteknisk forskningsnotat v...

3.2 Dokumenterede skader

Rapporten dokumenterer følgende væsentlige skadeforhold:

- Forhøjet træfugt flere steder – målt op til ca. 25 %, hvilket er væsentligt forhøjet med risiko for trænedbrydende svampe.
- Meget høj relativ luftfugtighed i konstruktionen (ca. 92 % RH).
- Fugtperler under plastfolie, opløst/muggent gulvpap og tydelig fugt-/skimmellugt i lagene.
- Fysisk nedbrydning og eftergivenhed i gulvet flere steder.
- Skadeudbredelsen følger varmerør i hele huset (termografi).

Dette er ikke blot kosmetiske forhold. Rapporten konkluderer, at der er tale om reelle fugt- og skimmelskader.

3.3 Systemisk skade i hele huset

Rapporten fastslår eksplicit:

'Alle steder i huset, hvor der er konstateret bløde, svage og/eller nedbrudte gulve, er det lige over varmerør i gulvkonstruktionen.'

og

'Trægulvene er mere fugtplaget over de steder, hvor varmen fra varmerørene driver en større mængde fugt op lokalt.'

Skadeårsagen er dermed gennemgående i hele gulvkonstruktionen, ikke lokal.

4. Hvorfor skaden er dækningsberettiget

4.1 Skaden var skjult ved købet

Skadeårsagen og fugtforholdene kunne kun konstateres efter destruktive indgreb og fugtmålinger. Dette er også forklaringen på, at tilstandsrapportens årsagsvurdering ikke var retvisende. Som køber kunne jeg ikke, ud fra en almindelig besigtigelse eller tilstandsrapport, forudse:

- forhøjet fugt i betonklaplag,
- træfugt i niveauer med svamperisiko,
- skimmelophobning og nedbrudte lag under gulvet,
- systemisk fugtopdrift over varmerør.

Dette er derfor et skjult forhold i ejerskifteforsikringens forstand.

4.2 Tilstandsrapporten beskrev symptomer – ikke den skjulte skadeårsag

Tilstandsrapporten nævnte skævheder/eftergivenhed i gulve.

Den nævnte ikke fugt/simmel eller konstruktionsbetinget fugtopstigning som årsag.

At symptomer var omtalt, kan ikke sidestilles med, at den konkrete skadeårsag var omtalt.

Skadeårsagen var skjult og først dokumenteret ved destruktiv undersøgelse.
Byggeteknisk forsikringsnotat v...

4.3 Alm. Brands afgrænsning til køkkenet er teknisk og forsikringsmæssigt forkert

Alm. Brand afviser dækning for hele gulvet med henvisning til, at 'dækningsafsnittet nævner køkkenet'.

Men rapportens samlede tekniske konklusion dokumenterer:

- én fælles skadeårsag i hele huset,
- samme mønster for skadeudbredelse,
- fysisk skade flere steder,
- og et samlet funktionstab i gulvkonstruktionen.

Når årsagen er systemisk, er skaden én samlet skade, og dækning kan ikke begrænses til første åbningssted.

4.4 Alm. Brands vedhæftede kendelse om 'pumpeeffekt'

Alm. Brand har vedlagt en kendelse om pumpeeffekt i et hus fra 1970.

Den kan ikke overføres direkte til nærværende sag, fordi nærværende sag dokumenterer:

- systemisk skade i flere rum (ikke lokal),
- fysisk fugt-/skimmelskade og nedbrydning flere steder,
- og et samlet funktionstab i gulvkonstruktionen.

Jeg anmoder derfor nævnet om at vurdere sagen ud fra de konkrete dokumenterede forhold i nærværende sag.

5. Hvad jeg ønsker nævnet skal afgøre

Jeg beder Ankenævnet tage stilling til:

1. Om der foreligger en skjult og dækningsberettiget fugt-/skimmelskade i gulvkonstruktionen.
2. Om skaden – pga. systemisk årsag og gennemgående udbredelse – skal vurderes som én samlet skade i hele huset.
3. Om Alm. Brand derfor skal dække udbedring af hele gulvkonstruktionen, ikke kun køkkenområdet."

Klageren har i brev af 9/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker hermed at indsende et tillæg til vores klagesag.

(se vedhæftede billeder - sekundær følgeskade 1 samt sekundær følgeskade 2)

Efter sagens indbringelse for Ankenævnet er der opstået nye misfarvninger i parketgulvet i husets gang, placeret midt på gulvet og uden nogen påvirkning ovenfra. Skaden er opstået efter overtagelse og efter tidligere besigtigelser og målinger. Der er tale om et andet rum end køkkenet. Forholdet dokumenteres med vedhæftede fotos.

De nye skader understøtter vores opfattelse af, at der er tale om en generel og systemisk konstruktionsfejl i gulvopbygningen og ikke et lokalt eller isoleret forhold, som kan udbedres ved en lappeløsning.

Vi bemærker samtidig, at forsikringsselskabet anfører, at gulvopbygningen var noget, vi som købere burde have kendt til, samt at der var tale om normal byggeskik. Hertil skal vi anføre, at:

- Gulvets opbygning (plast under parket og lecanødder) ikke var synlig eller oplyst og kun kan konstateres ved destruktive indgreb.
- Tilstandsrapporten alene omtaler løse parketstave og eftergivenhed som forventeligt af alder, uden oplysninger om forkert gulvopbygning eller fugt risiko.
- Der således er tale om et skjult konstruktionsforhold, som vi ikke havde mulighed for at kende til ved købet.

De nye skader viser endvidere, at der er tale om en aktiv og fortsættende skadeudvikling.

Vi anmoder Ankenævnet om at inddrage disse nye oplysninger."

Klageren har i brev af 27/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Siden seneste indsendte dokumentation har skaden i parketgulvet udviklet sig yderligere. (Se vedhæftede billeder)

Den tidligere konstaterede misfarvning er blevet mere udbredt og mørkere. Derudover er der opstået yderligere misfarvninger i nærliggende parketstave.

Samtidig har vi nu opdaget opbukningen af parketstave få stave fra misfarvningen, disse har også udviklet sig yderligere, idet parket stavene nu har løftet sig mere end tidligere observeret.

Der har ikke været nogen påvirkning ovenfra, og forholdene er opstået efter overtagelse og efter tidligere besigtigelser og målinger.

Udviklingen viser, at der er tale om en aktiv og fortsættende skade, der ikke er lokal eller afsluttet, men relateret til gulvkonstruktionen."

Selskabet har den 27/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring alene har anerkendt delvis dækning for klagers anmeldelse vedrørende husets gulvkonstruktion.

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

Sagens forløb

Klager er omfattet af en ejerskifteforsikring gældende fra 13. august 2025.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som bilag A.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 27. august 2025 om, at klager i forbindelse med en igangværende renovering havde fjernet en væg og klikgulvet i køkkenet, hvor der blev konstateret at have været en vandskade under gulvet. Trægulvsbrædderne under klikgulvet var skæve og delvist løse og med meget store plamager og tegn på fugt.

Skadesanmeldelsen er fremlagt som bilag B og tilstandsrapporten som bilag C.

Selskabet anmodede herefter om yderligere beskrivelse af det anmeldte forhold.

Klager fremsendte sine svar til selskabet den 29. august 2025:

'Oplysninger om skaden:

Hvad er årsagen til skaden? Er der målt fugt? - Årsagen til skaden er tydeligt en gammel vandskade, vi har målt fugt med en fugtmåler (se vedhæftede billeder)

Hvornår blev skaden konstateret? - Vi konstaterede skaden d. 24/8-25

Hvordan blev skaden opdaget? - Skaden blev opdaget, ved at vi under vores renovation af køkkenet, har revet en væg ned til stuen, samt taget det klikgulv af som var blevet lagt, fordi vi ønskede samme gulv i hele huset, undervejs blev skaden opdaget.

Hvor gammel er den beskadigede bygningsdel? - Dette vides ikke

Er der tegnet husforsikring i Alm. Brand?

- Hvis svaret er nej,

Hvor har du tegnet din husforsikring, og hvad er dit police nr.? (Du kan evt. indsende en kopi af din police) - Vi har tegnet husforsikring i [andet forsikringselskab] og vores Police nr. er: ...

Mvh [klageren]'

Fotos fra klager er fremlagt som bilag D.

Selskabets taksator anmodede herefter om at foretage besigtigelse hos klager den 15. september 2025 og skrev følgende til klager:

'Hej [klageren]

Det er vigtigt at der er gulv som fremstår som ved overtagelsen af boligen.

Dvs. inkl. svømmende gulv m.m.

God dag/

Hertil besvarede klager følgende:

'Hej [selskabets taksator],

Jeg skriver til dig vedrørende jeres bemærkning om, at der skal fremstå gulv som ved overtagelse af boligen.

Vi begyndte arbejdet med at tage det eksisterende klikgulv af, da vi ønskede mere ensartet gulv i hele huset, samt vi synes det lugtede. Undervejs i processen opdagede vi fugt under gulvet, og fjernede derfor resten for at få et overblik over skadens omfang. I den forbindelse knækkede gulvet, og det var ikke muligt at genbruge, så derfor afleverede vi det på genbrugspladsen.

Jeg vil derfor gerne høre, hvordan vi bedst forholder os i forhold til jeres krav om svømmende gulv, nu hvor det oprindelige gulv ikke længere kan lægges tilbage.

Mvh [klageren]'

Hertil svarede selskabets taksator følgende:

*'Hej [klageren]
Tak for din mail.*

Det er fordi at specielt vedr. gulve er det svært at vurdere om brugbarheden er væsentligt nedsat, når der ofte er nedrevet og fjernet dele som indgår i den gulvkonstruktion, som huset blev overtaget med. Det er reelt det gulv jeg skal forholde mig til nemlig.

Man skal selvfølgelig også påvise en skade, så man må godt skille noget af/udføre opluk i en konstruktion. Men herefter er det bedst at stoppe op, og lade det resterende forblive uberørt.

Men vi må se på de stedlige forhold på min besigtigelse. Gem evt. rester af gulv og sørg for billeder.

Kunne den 15/09 passe ?

God dag/'.

Herefter bekræftede klager, at besigtigelsen kunne finde sted den 15. september 2025.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at der var fjernet et udlagt ca. 12mm svømmende gulv i køkkenet for at få en niveaufri overgang af gulve, mens der i resten af huset var originale 21 mm fletparket gulve. Den konstaterede fugt blev vurderet at være opstigende grundfugt, og der blev ikke konstateret råd/nedbrydning af gulvet, hvorfor forholdet blev afvist at være omfattet af dækning.

Selskabets afvisningsbrev er fremlagt som bilag E og arkivtegningen fra 1971 er fremlagt som bilag F.

Den 16. september 2025 modtog selskabet en indsigelse fra klager:

*'Kære Almbrand.
Jeg/vi gør hermed indsigelse mode jeres afgørelse 16-09-2025 vedrørende gulvkonstruktionen i vores ejendom ...*

Baggrund

*Ved køb af ejendommen blev der udarbejdet en tilstandsrapport, hvori der bl.a. stod:
'Trægulve er partielt eftergivende og fremstår stedvis med løse parketstave, det må forventes at kunne udvikle sig på sigt.'*

'Trægulve fremstår områdesvis med skævhed/ ude af vater, årsagen vurderes aldersbetinget og uden betydning for gulvets funktion.'

Ved efterfølgende undersøgelse og i forbindelse med anmeldelsen til jer er der konstateret, at gulvkonstruktionen er opbygget på ca. 13cm løse letklinker (lecakugler) under parketgulvet. Dette medfører, at gulvet giver sig, parketstave løsner sig og konstruktionen ik-

ke kan anses som stabil eller varig. Jeres egen taksator har vurderet, ved syn, at der er tale om en konstruktion, der på sigt må forventes udskiftes.

Henvisning til forsikringsbetingelserne

Jeg skal særligt henlede opmærksomheden på betingelserne punkt 2.3.1, hvorefter forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

I min tilstandsrapport er gulvets problemer beskrevet som aldersbetingede skævheder uden betydning for funktion. Dette er en klart forkert beskrivelse, idet der reelt er tale om en væsentlig konstruktionsfejl, der indebærer risiko for funktionssvigt og allerede har resulteret i skader. Der er således tale om et forhold, der er væsentligt anderledes end det, jeg som køber havde grund til at forvente ud fra rapportens beskrivelse.

Konklusion

Jeg gør derfor gældende, at der foreligger en dækningsberettiget skade/fejl i gulvkonstruktionen, og at afslaget bør omgøres.

Jeg beder derfor om, at sagen genoptages og behandles på ny. Såfremt i fastholder afgørelsen, beder jeg om at få sagen forelagt en uvildig byggesagkyndig, og jeg forbeholder mig retten til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Med venlig hilsen
[Klagerne]'

Hertil besvarede skadekonsulenten følgende:

'Hej [klageren]

Tak for din mail. Jeg sender din indsigelse videre til rette vedkommende.

Jeg kan ikke afgøre dette anmeldte forhold anderledes, på nuværende grundlag.

Jeg syntes du blander to ting sammen i din indsigelse. Det er udelukkende gulvet i køkken som er behandlet i denne sag.

Øvrige gulve i boligen er ikke anmeldt som et forhold. Men her mener jeg der helt korrekt er beskrevet i pkt. 20. og anmærket som en alvorlig skade på gulvet. Det må forventes at der skal gøres noget ved gule anmærkninger.

Det er ikke afgørende hvad den underliggende konstruktion består af i praksis, når skaden på trægulvet er beskrevet så klart i tilstandsrapporten.

Det er datidens byggemetode som uhensigtsmæssig over tid, og der er anmærket skader som følge af det.

I burde selv have undersøgt nærmere, hvad årsagen til anmærkningen kunne være, som fx. indhente frit tilgængeligt arkivtegninger over boligen.

Gul - anmærkning = Alvorlige skader Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

BEBOELSE - Stueplan - Stue - Entré - Gang

Pkt. 20 - Gul anmærkning

Skade

Trægulve er partielt eftergivende ved belastning og fremstår stedvis med løse parketstave, se f.eks. ved døråbninger.

Risiko

Det må forventes, at forholdet kan udvikle sig på sigt.'.

Herefter blev sagen overdraget til selskabets fagkonsulent som skrev følgende den 22. september 2025:

'Hej [klagerne]

Tak for jeres henvendelse af d. 16.09.2025.

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.

Ved vurderingen har jeg lagt særligt vægt på nedenstående punkter:

- Gulvopbygningen er udført som projekteret og beskrevet i arkivtegninger fra 1971.*
- Den partielle delaminering i undergulvet, vurderes at være en følge af almindelig opstigende grundfugt, datidens almindelige byggeskik samt det at den tidligere oven liggende gulvbelægning også har holdt på fugten nedefra.*
- Der er ikke konstateret råd eller nedbrydning i undergulvet.*
- Gulvet i køkkenet har eksisteret i ca. 10-15 år uden at medfører nogen væsentlig og konstruktiv skade på bygningen eller en nærliggende risiko for dette.*
- Taksator har ikke kunne konstatere nogle væsentlige og konstruktive skader (i ejerskifteforsikringens forstand) i gulvkonstruktionen, som skulle medføre at dette ikke fortsat kunne benyttes som undergulv til den tidligere gulvbelægning.*

Indledningsvis gør vi opmærksom på, at ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i hvilke bygningsdele der var i bygningen på overtagelsestidspunktet samt hvordan disse fremadrettet ville kunne fungere, såfremt man ikke lavede nogle væsentlige ændringer.

Dette betyder, at for gulvkonstruktionen i køkkenet, så betragtes og vurderes den del af gulvkonstruktionen, som ligger under det tidligere pergogulv, alene som et undergulv (jf. bl.a. praksis ved Ankenævnet for forsikring).

Vi gør endvidere opmærksom på, at gulvkonstruktionen ses udført, projekteret og godkendt af byggemyndighederne jf. arkivtegninger fra husets opførelse i 1971, hvorfor vi ik-

ke finder det påvist, at der skulle foreligge en decideret fejlkonstruktion i gulvkonstruktionen.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, finder vi det ikke påvist, at den omhandlende gulvkonstruktion, ikke fremadrettet skulle kunne have fungeret tilstrækkeligt som undergulv til den gulvbelægning der fremstod i køkkenet på overtagelsestidspunktet.

Ligeledes finder vi det ikke påvist, at der skulle være tale om en decideret skadevirkende fejlkonstruktion som den overskyggende årsag i sagen.

Forholdet ses fortsat ikke at opfylde selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt praksis ved Ankenævnet for forsikring.

Såfremt der ville kunne opnås dækning på en ejerskifteforsikring, så ville en dækningsberettiget udbedring, alene bestå i partielt at etablere f.eks. en gulvkrydsfiner-plade så gulvet igen kunne bruges som undergulv. Dette vil typisk ikke overstige bagatelgrænsen for ejerskifteforsikringen på 6.100 kr.

Se evt. vedhæftede kendelser fra Ankenævnet for forsikring, hvoraf praksis omkring undergulve mv. ligeledes fremgår.'

Klager skrev yderligere følgende den 26. september 2025:

'Kære [selskabets fagkonsulent]

Tak for jeres vurdering.

Vi ønsker dog ikke at sagen lukkes på nuværende tidspunkt, da vi har aftalt med en uvildig byggesagkyndig, at han skal foretage en nærmere vurdering af gulvet samt gulvkonstruktionen.

Vi anmoder derfor om, at sagen holdes åben, indtil vi kan fremsende supplerende dokumentation i form af den uvildige rapport.

Med venlig hilsen
[Klagerne]'

Den 12. november 2025 henvendte klager sig igen til selskabet og fremlagde en byggeteknisk rapport:

'Anmodning om genoptagelse og udvidet vurdering af dækningsomfang

Vi anmoder hermed om, at Alm. Brand genoptager vores sag vedrørende fugt- og skimmelskader i husets gulvkonstruktion.

Sagen har tidligere været afvist, men nye tekniske undersøgelser viser, at der er tale om **skjulte, konstruktionelle skader** med en **gennemgående årsag i hele huset**, og derfor bør skaderne være dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

Baggrund og dokumentation

Som dokumentation vedlægges **Byggeteknisk notat** udfærdiget af **Bygningsingeniør ...** den **10. november 2025**.

Rapporten er udarbejdet efter destruktiv undersøgelse og dokumenterer følgende:

1. **Gennemgående fugtskader** under de oprindelige trægulve i huset, ikke kun i køkkenet, men også i gang og stue.

2. **Sammenhæng mellem skader og varmerør** – de værste nedbøjninger og materiale-nedbrydninger findes lige over rørenes forløb.
'Alle steder i huset, hvor der er konstateret bløde, svage og/eller nedbrudte gulve, er det lige over varmerør i gulvkonstruktionen.' (s. 7)
 3. **Årsagen er konstruktionsbetinget:** Manglende fugtspærre under betonklaplaget og plastfolie placeret for højt i konstruktionen.
Derved drives fugten kontinuerligt opad af varmerørenes varme.
 4. Der er **ingen tegn på utætte varmerør**, men **forhøjet fugt i beton og træ** målt flere steder:
 - Op til **25 % træfugt** og **92 % relativ luftfugtighed** i konstruktionen (s. 5–6).
 5. Bygningsingeniøren konkluderer entydigt, at:
'Skaderne på køkkengulvet er en skjult skade og der er bestemt ikke tale om blot kosmetiske skader.' (s. 9)
samt at der er tale om **dækningsberettigede skader**, idet årsagen er **fugtophobning fra konstruktionen** – ikke alder eller brug.
-

Forsikringsmæssig vurdering

De beskrevne forhold falder inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet:

- skaderne **var skjulte ved købet** (lå under laminatgulv og plastlag),
- de **ikke var nævnt i tilstandsrapporten**, og
- årsagen er **en fejl i konstruktionen**, ikke almindelig slitage eller manglende vedligehold.

Da fugttransporten og materialenedbrydningen følger varmerørene i hele huset, er der tale om **én sammenhængende konstruktionsfejl**, ikke en lokal skade.

Det betyder, at **hele gulvkonstruktionen** bør vurderes som dækningsberettiget, jf. praksis i lignende afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring (fx AFG-18002 og AFG-19377).

Anmodning

Vi anmoder derfor om:

1. At Alm. Brand genoptager sagen og foretager en ny teknisk vurdering i lyset af det uvildige notat.
 2. At hele gulvkonstruktionen vurderes som én dækningsberettiget skade, da årsagen er systemisk og gennemgående.
 3. At der tages stilling til dækning af udbedringsomkostninger som anslået i rapporten:
 - **Fuld udskiftning af gulv:** 2.000–3.000 kr. pr. m² (ca. 250.000–375.000 kr. for hele huset).
-

Bilag

1. Byggeteknisk rapport, [bygningsingeniør], 10. november 2025
2. Fotos, termografibilleder og fugtmålinger

Vi står naturligvis til rådighed for ny besigtigelse på adressen.

Den byggetekniske rapport er fremlagt som bilag G.

Den 19. november 2025 besvarede selskabets fagkonsulent følgende, hvor der blev tilbudt delvis dækning for etablering af et nyt undergulv i køkkenet, mens det øvrige gulv blev afvist:

'Hej [klageren]

Tak for din henvendelse.

Af rapporten fra [bygningsingeniør], fremgår bl.a. følgende:

- *Store dele af trægulvene fremstår pæne og i okay stand.*
- *Gulvkonstruktionen er opført jf. den godkendte byggetilladelse for ejendommens opførelse.*
- *Gulvkonstruktionen er ikke atypisk for perioden hvor huset er opført.*
- *At der kan være forhøjet fugt i et betonklaplag i ældre gulvkonstruktioner fra 60'erne og 70'erne er et velkendt forhold, og kan også konstateres hos jer.*
- *Det er et velkendt forhold i ældre gulvkonstruktioner som jeres, at der hvor der ligger varmerør, kan der være en yderligere fugttransport.*
- *Angiver at anmærkningerne i tilstandsrapporten, ikke kunne være anderledes med tanke på de regler som de byggesagkyndige er underlagt ved dennes gennemgang.*
- *Anbefaler at køkkengulvet skiftes som følge af skader pga. det ovenliggende pergogulv.*
- *I afsnittet 'Dækningsberettiget forsikringskade', nævnes alene køkkengulvet.*

Overordnet set, erklærer jeres rådgiver sig enig i, at selve gulvkonstruktionen (på nær køkkengulvet), ikke adskiller sig væsentligt fra bygninger af samme alder og konstruktion som jeres. Der foreligger derved ikke en konstruktionsfejl eller et andet forhold ved selve konstruktionen af gulvene samt betonklaplag mv., som opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt praksis ved Ankenævnet for forsikring.

I tilstandsrapportens skade 20 og 11, gøres der opmærksom på følgende:

- *Alle trægulve i stueplan, fremstår områdevis med skævheder samt er ude af vater.*
- *Trægulve i stue, entré og gang er partielt eftergivende og fremstår stedvis med løse parketstave. Det oplyses endvidere at forholdet udvikler sig.*

Skade 20 har fået en gul anmærkning, som defineres som en alvorlig skade, som vil medføre at gulvenes funktion som gulve vil svinge og at dette svigt også kan medføre skade på andre bygningsdele end selve gulvkonstruktionen.

Vi må her ligeledes henvise til nedenstående udklip fra Sikkerhedsstyrelsens gældende vejledning til huseftersyn i forhold til den byggesagkyndiges vurdering af skader:

Af ovenstående fremgår det bl.a., at det er meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Ligeledes fremgår det, at udviklingen kan vise sig at ske hurtigere end 2 år.

Som følge af ovenstående samt sagen i sin helhed, finder vi det således ikke påvist, at gulvkonstruktionen (udover køkkengulvet), adskiller sig væsentligt fra bygninger af samme alder og konstruktion eller at standen af disse går udover hvad man som køber kan forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten samt bygningens alder og konstruktion.

De kendelser fra Ankenævnet for forsikring, som du refererer til i din seneste skrivelse (AFG-18002 og AFG-19377), kan ikke fremsøges på Ankenævnet hjemmeside, hvorfor vi ikke kan kommentere nærmere på disse.

I afsnittet 'Dækningsberettiget forsikringsskade', nævner din egen rådgiver alene køkken-gulvet.

Dette er også det eneste sted, hvor gulvkonstruktionen adskiller sig fra bygningens oprindelige konstruktion, i og med der her har været monteret med et ovenliggende pergogulv, som I selv har fjernet.

Selvom vi fortsat ikke mener at køkkengulvet i sig selv, opfylder selve skadebegrebet, vil vi dog gerne for en mindelig afslutning af sagen og uden præjudice, gerne tilbyde en etablering af et undergulv jf. vores tidligere afgørelse samt jf. praksis i de tidligere fremsendte kendelser fra Ankenævnet omkring dækningsomfang af gulvkonstruktion under et tidligere overgulv.

Som tidligere nævnt, er det dog tvivlsomt om denne udgift skulle overstige selve bagatelgrænsen for ejerskifteforsikringen. Du er velkommen til at indhente et udspecificeret tilbud på den tilbudte udbedringsmetode, og indsende dette til os for nærmere vurdering. Bemærk, at såfremt det indsendte tilbud ikke kan godkendes, kan der være behov for evt. indhentelse af kontroltilbud.'

Den 20. november 2025 var klager fortsat uenig, idet de ønskede dækning for hele gulvkonstruktionen, hvorefter de skrev følgende:

'Kære [selskabets fagkonsulent],

Tak for jeres svar.

Jeg må dog gøre indsigelse mod flere af de præmisser, som ligger til grund for jeres afvisning, idet de bygger på fejltolkninger af min bygningssagkyndiges rapport og ikke tager udgangspunkt i rapportens tekniske realiteter.

Nedenfor gennemgår jeg de centrale punkter.

1. Rapportens konklusion gælder ikke kun køkkengulvet – men hele gulvkonstruktionen I skriver, at min rådgiver 'alene nævner køkkengulvet'.

Dette er faktisk forkert og direkte i modstrid med rapportens egen ordlyd.

Rapporten konkluderer:

'Alle steder i huset, hvor der er konstateret bløde, svage og/eller nedbrudte gulve, er det lige over varmerør i gulvkonstruktionen.' (side 7)

Og:

'Trægulvene er mere fugtplaget over de steder, hvor varmen fra varmerørene driver en større mængde fugt op lokalt.' (side 8)

Der er dermed dokumenteret et systemisk skadebillede i hele huset, ikke en lokal afvigelse. Det er vigtigt at slå fast, at skaderne i hele huset har samme årsag, nemlig den dokumenterede og målbare fugttransport op i gulvkonstruktionen via varmerørene.

Det betyder, at skaden ikke kan isoleres til køkkenet, og ejerskifteforsikringen skal forholde sig til årsagen, ikke kun til det første sted, hvor skaden opdages.

2. Alm. Brand misfortolker rådgiverens ord om konstruktionen

I skriver, at 'gulvkonstruktionen ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende huse'.

Det er korrekt – men irrelevant.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke kun fejl i forhold til nutidens byggeskik, men også skader, der skyldes skjulte forhold i den konkrete konstruktion, uanset om konstruktionen er typisk for perioden eller ej.

Det centrale i rapporten er dette:

'Der ses både forhøjet fugt i betonen, forhøjet træfugt, og decideret fugtophobning under plastfolie og gulvpap.'

'Der lugter af fugt og skimmel i lagene.' (side 4–6)

Det dokumenterer et skjult skadeforhold, som ikke fremgik af tilstandsrapporten, og som ikke kan bortforklares som 'forventelig slitage'.

3. Tilstandsrapportens gule anmærkninger ændrer ikke på dækningen

Det er korrekt, at tilstandsrapporten nævnte skævheder og eftergivenhed i gulvene.

Men rapporten ramte ikke den egentlige årsag – som kun kunne opdages efter destruktive indgreb og fugtmålinger.

Min rådgiver skriver direkte:

'Tilstandsrapportens vurderinger er ikke retvisende. Årsagen til skaderne er ikke aldersbetinget, men fugtskader, som først kunne dokumenteres efter destruktiv undersøgelse.' (side 9)

Ejerskifteforsikringen dækker forhold, som ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og hvor skadeårsagen er skjult.

Det er præcis tilfældet her.

At der stod 'løse parketstave' betyder ikke, at man som køber skal kunne forudse:

- * 25 % træfugt*
- * 92 % relativ luftfugtighed i konstruktionen*
- * fugtperler under platten*
- * skimmellugt under gulvet*
- * nedbrudte gulvpap og diffusionslag*

Alt dette kan udelukkende konstateres via destruktiv undersøgelse og avancerede fugtmålinger.

Det lå klart uden for, hvad en køber kan forvente eller opdage.

4. Den gennemgående skade opfylder skadebegrebet – også jf. Alm. Brands egne betingelser

I betingelsernes pkt. 2.2.1 står der, at skader skal være:

- * skjulte,*
- * ikke nævnt i tilstandsrapporten,*
- * og gå ud over, hvad man kan forvente af et hus af denne type.*

Alle tre punkter er opfyldt:

✓ Skjult

Skaden lå under et laminatgulv og under plastlag, dokumenteret som 'vådt', opløst og skimmellugtende (side 4–6).

✓ Ikke nævnt i tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten nævner ikke fugt, skimmel, forhøjet fugtniveau, varmerørsdrevne fugttransport eller risiko for nedbrydning.

✓ Går ud over forventelig tilstand

Gulvet er dokumenteret nedbrudt flere steder (ikke blot skævt), og skaderne skyldes en gennemgående fugttransport, som ingen køber kan forventes at forudse.

5. Alm. Brands tilbud om kun at udbedre køkkengulvet er ikke proportionalt

Når årsagen er systemisk i hele huset, er det ikke fagligt forsvarligt at reparere ét lille område.

Det løser ikke skadeårsagen, og det vil føre til fortsatte nedbrydninger de næste år.

Dette er også nævnt i rapporten:

'Lokale udbedringer løser ikke årsagen til fugten. Det anbefales at overveje udskiftning af hele gulvet.' (side 10)

Når årsagen er den samme over hele huset, følger det af almindelig forsikringspraksis, at: Hele konstruktionen skal vurderes som én skade.

6. Vedr. AFG-18002 og AFG-19377

At Alm. Brand ikke kan finde disse, betyder ikke, at argumentet bortfalder.

Jeg kan fremsende udskrifter, hvis dette er nødvendigt.

7. Anmodning om fornyet vurdering

På baggrund af ovenstående anmoder jeg om, at:

Sagen genoptages på et korrekt grundlag

Der tages udgangspunkt i rapportens faktiske konklusioner om systemisk skade i hele gulvkonstruktionen.

Alm. Brand foretager en ny vurdering, der omfatter hele gulvet

Ikke kun køkkenområdet.

Alm. Brand begrundet eventuel fortsat afvisning med konkrete tekniske modargumenter'.

Hertil besvarede selskabets fagkonsulent følgende:

'Hej [klageren]

Tak for din mail.

1.

Vi er selvfølgelig med på, at din rådgiver har kigget på hele gulvkonstruktionen. Det vi refererer nærmere til, og som vi også gør opmærksom på i seneste mail, er at din egen rådgiver selv vurderer at det der kan være en dækningsberettiget forsikringssskade, er selve køkkengulvet.

Det at varmerør i en ca. 54 år gammel gulvkonstruktion, kan medvirke til en stedvis forøget fugttransport, er ikke et forhold som opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. pkt. 2.2.1 i forsikringsbetingelserne samt praksis ved Ankenævnet for forsikring.

Selve konstruktionen adskiller sig ikke nævneværdigt fra bygninger af samme alder og konstruktion, hvorfor selve skadebegrebet bl.a. ikke er opfyldt.

Se evt. vedhæftede kendelse fra Ankenævnet for forsikring, som ligeledes omhandler en sag vedr. pumpeeffekt fra varmerør, og hvor Ankenævnet ligeledes når frem til, at dette ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. 2.

Konstruktionens opbygning i forhold til tilsvarende huse samt datidens almindelige byggeskik, er bestemt ikke irrelevant, men en central del af ejerskifteforsikringen skadebegreb samt vurdering i forhold til om et givent forhold er dækket eller ikke dækket.

Som tidligere nævnt, er vi af den klare opfattelse, at forholdene omkring selve gulvbelægningen er anmærket i tilstandsrapporten og den underliggende årsag, er en naturlig og konstruktionsbetinget følge af datidens almindelige byggeskik, som derved ikke opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen.

3.

Som du og din rådgiver selv er inde på, så kan årsagen ikke konstateres medmindre man laver destruktive indgreb, hvorfor anmærkningerne derved ikke er klart forkert beskrevet af den byggesagkyndige.

Anmærkningerne beskriver alvorlige skader på gulvkonstruktionen, samt at disse er i udvikling, hvilket stemmer fint overens med det der kan konstateres. Tilbage er den bagvedliggende årsag, som igen er et konstruktionsbetinget vilkår som følge af datidens almindelige byggeskik og derved ikke omfattet af dækning på ejerskifteforsikringen.

I og med der beskrives alvorlige skade på store dele af gulvbelægningen samt at dette udvikler sig, må man derved også som køber, forvente at der ligger en underliggende årsag til dette, som evt. skal håndteres og undersøges nærmere.

4.

Se ovenstående svar.

5.

Vi er ikke enige – i køkkenet har der som din rådgiver også påpeget, været monteret en tæt gulvbelægning oven på den oprindelige, som derved har medført en yderligere negativ udvikling af det underliggende gulv, hvorfor dette adskiller sig væsentligt fra den øvrige gulvbelægning som er den oprindelige fra husets opførelse. Dette medfører selvsagt, at konstruktionerne vurderes separat og anderledes, da de netop adskiller sig væsentligt.

6.

Du er velkommen til at fremsende kendelserne, såfremt du ønsker vi skal kommentere nærmere på disse.

7.

Fornyet gennemgang er hermed fremsendt.'.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Den 9. januar 2026 modtog selskabet følgende fra klager:
'Orientering om nye skader - se vedhæftede billeder

Vi vil hermed orientere om, at der efter seneste besigtigelser er opstået nye misfarvninger i parketgulvet i husets gang, placeret midt på gulvet og uden nogen påvirkning ovenfra. Skaden er opstået efter overtagelse og efter de tidligere foretagne fugtmålinger. Der har ikke stået møbler, væske eller andet på området.

Forholdet dokumenteres løbende med fotos. Vi vurderer, at der er tale om en fortsættende og sekundær følgeskade relateret til den konstaterede forkerte gulvopbygning i huset, herunder parketgulv opbygget over plast og lecanødder. Denne orientering gives for at sikre korrekt registrering af nye og udviklende skader, som ikke tidligere er vurderet.

Med venlig hilsen [klageren]'.

Fotos er fremlagt som bilag H.

Hertil besvarede selskabets fagkonsulent følgende:

'Hej [klageren]

Tak for din mail.

Hvis du finder frem til yderligere oplysninger omkring årsagen, og dette samtidig adskiller sig fra de oplysninger vi allerede har i sagen, er du selvfølgelig velkommen til at vende retur til os med denne dokumentation, hvorefter vi kan vurdere nærmere derfra.'

Klager fremsendte yderligere skadeudvikling i gulvet den 27. januar 2026.

Fotos er fremlagt som bilag I.

Hertil besvarede selskabets fagkonsulent følgende:

'Hej [klageren]

Tak for det fremsendte

Som tidligere nævnt, er du velkommen til at vende retur til os, såfremt du evt. får åbnet op eller lavet yderligere undersøgelser, som skulle påvise en konkret årsag, hvorefter vi derfra kan vurdere nærmere.'

Forsikringsbetingelserne

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

'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.'

Af betingelsernes punkt 2.3 fremgår, hvad der ikke dækkes af forsikringen, jf. bilag A, s. 12:

'2.3.1 Forhold

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde sin vurdering af, at klageren ikke er berettiget til yderligere 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 overtagelsestidspunktet var forhold ved husets øvrige gulvkonstruktion, som udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Klager har gjort gældende, at hele gulvkonstruktionen i huset udgør en samlet skade med én fælles skadesårsag og at tilstandsrapporten alene beskriver symptomer, men ikke den egentlige skadesårsag, og at selskabet derfor skal dække hele gulvet i huset.

Selskabet har i sagen tilbudt delvis dækning for en udbedring af køkkengulvet, for at imødekomme klager, i form af etablering af et nyt undergulv, idet gulvkonstruktionen alene i dette område adskiller sig fra bygningens oprindelige konstruktion, idet der har været monteret med et overliggende pergogulv, som klager dog selv har fjernet.

Selskabet bemærker, at der ved taksators besigtigelse kunne ses at være tale om en underliggende gulvopbygning fra husets opførelse i 1971 for husets øvrige gulvkonstruktion, med 13 cm løse lecanødder på en 8 cm tyk betonplade imod grus. På lecanødder var der udlagt pap og plastic efterfulgt af 21 mm. fletparket gulv som trykfordelene pladelag. Der kunne ikke konstateres råd/nedbrydning i undergulvet.

Det fremgår ligeledes af den byggetekniske rapport udarbejdet af bygningsingeniør ..., jf. bilag G, at der er tale om en velkendt problemstilling, at der kan være forhøjet fugt i betonklaplag nede i bunden af ældre gulvkonstruktioner i huse fra 1960-1970'erne. Endvidere fremgår det af rapporten, at det alene er gulvkonstruktionen i køkkenet som er en dækningsberettiget skade, og han omtaler ikke den øvrige del af husets gulvkonstruktion som værende omfattet af dækning i forhold til det konstaterede - se bilag G, s. 9.

Selskabet er således af den opfattelse, at der på overtagelsestidspunktet, ikke har været forhold ved husets øvrige gulvkonstruktion, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil bemærkes det, at det ikke er afgørende hvad den underliggende konstruktion består af i praksis, når skaden på trægulvet er beskrevet så klart i tilstandsrapportens punkt 11, hvor følgende anmærkning fremgår, jf. bilag C, s. 14:

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Stueplan generelt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Trægulve fremstår områdevis med skævhed/ude af vater.	-	Årsagen vurderes aldersbetinget, og uden betydning for gulvets funktion.

Forholdene omkring selve gulvbelægningen er således direkte er anmærket i tilstandsrapporten og den underliggende årsag, er en naturlig og konstruktionsbetinget følge af datidens almindelige byggeskik, som derved ikke opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen.

De øvrige gulve i huset er også anmærket i tilstandsrapporten som en alvorlig skade på gulvet, hvor det netop må forventes, at der skal gøres noget ved gule anmærkninger. Af tilstandsrapportens punkt 20 fremgår følgende anmærkning, jf. bilag C, s. 15:

BEBOELSE - Stueplan - Stue - Entré - Gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Trægulve er partielt eftergivende ved belastning og fremstår stedvis med løse parketstave, se f.eks. ved døråbninger.	Det må forventes, at forholdet kan udvikle sig på sigt.	-

Anmærkningen beskriver alvorlige skader på gulvkonstruktionen, samt at disse er i udvikling, og man bør derfor som køber forvente, at der ligger en underliggende årsag til dette, som skal håndteres og undersøges nærmere.

Det er således selskabets opfattelse, at der ud fra anmærkningen er et generelt problem med gulvene, og at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente i forhold til anmærkningerne i tilstandsrapporten inden overtagelse af ejendommen. Forholdet kan derfor ikke siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende således, at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forinden købet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1.

Det bemærkes endvidere, at tidligere ejer i tilstandsrapporten under sælgeroplysninger i øvrigt har svaret ja til, at der er eller har været øvrige skader på gulve og oplyst, at der er tale om enkelte dele af parketgulvet, som har løsnet sig.

Som følge af ovenstående fastholder selskabet, at klager ikke har påvist, at den øvrige del af husets gulvkonstruktion opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand og at forholdet går ud over, hvad der måtte forventes af gulvenes tilstand i forhold til anmærkningerne i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 2/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skadeudviklingen er nu fysisk og dokumenterbar (Se Bilag Udviklende skader)

Efter indgivelse af klagen er der opstået yderligere og tydelig skadeudvikling i gulvene, både i stuen og i gangen, samt i det ene soveværelse.

Der ses nu:

- Synlige mørke fugt misfarvninger i parketgulve i gang
- Misfarvninger uden påvirkning ovenfra
- Gentagende skadeudvikling flere steder i huset, såsom revner, opløftende parketstave og delinger i samlingerne i gulvet.

Det afgørende er, at:

Alle nye misfarvninger, revner, opløftede parketstave opstår præcist over varmerørernes forløb i gulvkonstruktionen.

Dette er dokumenteret ved:

- Termografisk gennemgang (varmefølsomt kamera, se bilag byggeteknisk forsikrings notat vedr. fugtskadede gulve – [den forsikrede ejendom])
- Sammenholdt fotodokumentation

Skadebilledet er dermed ikke tilfældigt eller aldersbetinget, det følger rørføringen systematisk.

Dette understøtter den uvildige ingeniørs vurdering af, at fugtpåvirkningen følger varmerørernes forløb og ikke fremstår tilfældig eller lokalt betinget.

2. Tilstandsrapporten beskrev symptomer, ikke årsagen

Alm. Brand gør gældende, at gulvene var anmærket som alvorlige og i udvikling, og at vi derfor måtte forvente en underliggende årsag.

Det er korrekt, at tilstandsrapporten nævnte:

- Skævheder / ude af vater
- Eftergivende gulve
- Løse parketstave
- At forholdet kunne udvikle sig

Tilstandsrapporten nævnte derimod ikke:

- Forhøjet relativ luftfugtighed i konstruktionen (målt op til 92 %)
- Træfugt på op til 25 %
- Fugtperler under plast
- Skimmellugt i konstruktionen
- Fugtophobning over varmerør
- Første vinter med fjernvarme
- Aktiv fugtopdrift
- Synlig vandgennemtrængning

Disse forhold kan kun konstateres ved destruktiv undersøgelse og tekniske målinger.

Skadeårsagen var således skjult ved overtagelsen.

Der er en væsentlig forskel mellem:

'Eftergivende gulve'

og

'Systemisk fugtophobning med aktiv vandoptrængning'.

Tilstandsrapporten beskrev alene symptomer, ikke det reelle skadeforhold.

3. Der er nu tale om en aktuel fysisk skade

Alm. Brand henviser til, at konstruktionen er typisk for perioden.

Dette bestrides ikke.

Det afgørende er imidlertid ikke, om konstruktionen er typisk, men om der foreligger:

- En fysisk skade
- Eller nærliggende risiko for skade
- Der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt

Der foreligger nu:

- Synlig misfarvning og fugt optrængning i beboelsesrum
- Dokumenteret høj fugt i konstruktionen
- Fortsat skadeudvikling efter overtagelsen
- Revnedannelse

Dette opfylder skadebegrebet i betingelsernes pkt. 2.2.1.

At konstruktionen var lovlig i 1971 ændrer ikke på, at der i dag foreligger en konkret og dokumenteret fysisk skade.

4. Skaden er systemisk – ikke lokal

Alm. Brand forsøger at afgrænse skaden til køkkenet.

Det faktiske skadebillede viser:

- Samme skadeårsag i gang og stue
- Samme fugt opdrift over varmerør
- Samme type misfarvning

Skadeårsagen er én og gennemgående i konstruktionen.

Det er derfor ikke teknisk korrekt at opdele sagen i separate gulvafsnit.

5. Forventnings Synspunktet kan ikke udstrækkes så vidt

Alm. Brand gør gældende, at vi måtte forvente en underliggende årsag.

Vi accepterer, at et hus fra 1971 kan have:

- Skævheder
- Eftergivenhed
- Slid

Vi kunne ikke forvente:

- Aktiv vand optrængning få måneder efter overtagelse
- Dokumenteret fugtniveau på grænsen til skimmelvækst
- Systemisk skade drevet af konstruktionen

Hvis en generel anmærkning om 'kan udvikle sig' skal fortolkes således, at enhver skjult og alvorlig fugtskade er undtaget fra dækning, vil ejerskifteforsikringens formål reelt udhules.

6. Det er vores opfattelse, at vi har fremlagt tilstrækkelig teknisk dokumentation til at sandsynliggøre en aktuel og systemisk skade.

Vi har fremlagt:

- Uvildig ingeniørrapport
- Destruktive undersøgelser
- Dokumenterede fugtmålinger
- Termografisk dokumentation
- Løbende fotodokumentation

- VVS-gennemgang, der udelukker rørbrud, og som også bestemt mener at ødelæggelserne kommer fra varmerørene

Skadeudviklingen understøtter rapportens konklusion.

Det er vores opfattelse, at bevisbyrden for en aktuel og systemisk skade er løftet.

7.Yderligere kommentarer

Det bemærkes, at skadeudviklingen er accelereret i forbindelse med første fyringssæson med fjernvarme.

Dette anføres ikke som selvstændig skadeårsag, men som mulig medvirkende faktor i forhold til varme og fugtbalancen i konstruktionen.

8. Afsluttende bemærkning

Sagen angår ikke almindeligt slid eller forventelige skævheder.

Sagen angår en skjult og gennemgående fugtproblematik i gulvkonstruktionen, som først har vist sit reelle omfang efter overtagelsen, og som nu udvikler sig med synlig vandpåvirkning i beboelsesrum. (Vi er blevet nødt til at flytte ud af soveværelset)

Vi anmoder derfor Ankenævnet om at tage stilling til:

- Om skadebegrebet i pkt. 2.2.1 er opfyldt
- Om tilstandsrapportens generelle formuleringer kan anses for at beskrive den konkrete og dokumenterede skadeårsag
- Om det er proportionalt at afskære dækning for en systemisk fugtskade med henvisning til generelle aldersanmærkninger"

Selskabet har i brev af 4/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Idet klagerens seneste bemærkninger og fotos ikke indeholder nye oplysninger, skal selskabet henvise til sit 1. klagesvar med henvisning til, at forholdene er anmærket i tilstandsrapporten samt er en følge af datidens almindelige byggeskik.

Selskabet har herefter ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af klagerens skadeanmeldelse af 27/8 2025:

"Beskrivelse af uheldet?

Jeg har i forbindelse med renoveringsarbejde i weekenden fjernet en væg og klikgulvet ude i køkkenet, under arbejdet opdagede jeg at der tidligere har været en vandskade under gulvet. Trægulvsbrædderne under klikgulvet er skæve og delvist løse og med meget sorte plamager som tydelig tegn på fugt. Jeg anmelder derfor skaden til jer og anmoder om at der igangsættes en besigtigelse med henblik på udbedring/dækning i henhold til min forsikring."

Det fremgår bl.a. af byggeteknisk notat fra bygningsingeniør af 10/11 2025, der er indhentet af klageren:

"OBSERVATIONER OG BESKRIVELSER

Overordnet fremstår huset pænt og i okay stand, om ikke andet hvad angår de primære bygningsdele. Det samme kan reelt siges om store dele af trægulvene, men der så er konstateret store og markante fugtskader under et tidligere laminatgulv i køkkenområdet, idet man tog denne gulvbelægning. Det vurderes, at der er tale om det oprindelige gulv alle steder, også under køkkengulvet.

Der er tale om en lidt særlig gulvkonstruktion under de oprindelige trægulve. Trægulvet som er 22 mm, ligger direkte udlagt på et komprimeret lag af ca. 15 cm lecanødder. Løsningen er ikke atypisk, men der er dog længere imellem at vi ser denne løsning.

...

Det som står på tegningerne passer meget godt. Der ses både bølgepap og plastfolie under trægulvet, og aktuelt i køkkenet kunne der både ses og mærkes fugt i disse lag. Der stod decideret fugtperler på undersiden af plasten da vi åbnede gulvet, og gulvpappet føltes helt fugtigt. Der lugtede desuden meget af fugt og skimmel i lagene.

...

Ved undersøgelse af gulvene kunne der konstateres forhøjet fugtforhold flere steder i gulvene, men fugtindholdet er særligt udtalt i køkkengulvet, hvor der kan måles væsentligt forhøjet fugtindhold.

De oprindelige gulve, som kom frem under laminatgulvene i køkkenet og spiseområdet, ses at være meget medtaget - både af fugt, og måske endda af anden slidtage.

...

FAGLIG VURDERING

Fugtskader under køkkengulvet

Det er en velkendt problemstilling, at der kan være forhøjet fugt i betonklaplag nede i bunden af ældre gulvkonstruktioner som disse, i husene fra 1960-1970'erne. Dette ses og måles også her, men her er der ikke lavet en nogen nævneværdig fugtspærre under betonen, eller lige over betonen. Fugtspærren ligger helt oppe under trægulvet, hvormed gulvpappet ligger på undersiden af plastfolien.

...

Ophobning af fugt

Det er min erfaring, at de ældre og oprindelige trægulve ofte godt kan håndtere fugten nedefra i et eller andet omfang. De kan 'ånde' om man vil, eller forklaret mere teknisk korrekt, så er gulvene diffusionsåbne således at fugten nedefra kan diffundere op igennem. Dertil er der tale om både træ-kvaliteter som også bedre kan håndtere fugten.

Men, når så der lægges et tætsluttende laminatgulv henover, så mister gulvet samlet set sin diffusionsåbenhed, og fugten nedefra bliver dermed fanget under laminatgulvet, med en fugtophobning lige under det oprindelige trægulv.

Det er min vurdering, at denne fugtpåvirkning har stået på i mange år, og dette er årsagen til den store delaminering af det oprindelige gulv, foruden skimmelophobningerne i lagene, (træ, plast og pap ikke mindst).

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

104942

Ingen utætheder

Jeg kan forstå, at man har holdt øje med trykket på varmeanlægget, og fjernvarmeanlægget er blevet serviceret for få uger siden. Der er ikke noget der indikerer, at der skulle være problemer med utætte varmerør.

Varmerørene driver fugten lokalt

I forbindelse med undersøgelsen af gulvene, herunder for at lokalisere varmerørene, stod det hurtigt klart, at de steder i huset hvor der ses de største skader, (buler og lunger) er lige over de steder hvor der er varmerør under. Alle steder i huset, hvor der er konstateret bløde, svage og/eller nedbrudte gulve, er det lige over varmerør i gulvkonstruktionen, (se termografibilleder nedenunder).

...

Det er igen velkendt i branchen at varmerør driver fugten op fra klaplaget, og derfor er det så vigtigt at der udlægges fugtspærre under varmerørene, for at hindre fugtopstigningen. Under varmerørene øges temperaturforskellen, hvilket accelererer fugttransporten opad gennem betonen.

Det kan dermed konkluderes, at trægulvene er mere fugtplaget over de steder, hvor varmen fra varmerørene driver en større mængde fugt op lokalt.

...

Lokale nedbøjninger

Udover de åbenlyse fugtskader på køkkengulvet, så ses der som sagt en række andre steder i huset, hvor der lokalt er eftergivende og ødelagte gulvområder. Dette ses et par steder i køkkenet, ude i fordelingsgangen, (lige ud for stuedøren), samt i gangen ud for soveværelset.

Alle steder kan der spores varmerør under, og særligt ved hjørnebøjninger under gulvet.

...

Dækningsberettiget forsikringsskade

Det er min faglige vurdering, at der er tale om dækningsberettigede skader. Skaderne på køkkengulvet er en skjult skade og der er bestemt ikke tale om blot kosmetiske skader. Udover at undergulvet er komplet fugtskadet, så er der også konstateret forhøjet fugt der tydeligvis har ledt til skimmelskader under gulvbelægningen.

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten beskriver enkelte bemærkninger og skader på gulvene, men vurderingerne er ikke korrekte eller retvisende. Dette skal ikke læses som en klage over tilstandsrapporten, for afklaringen af disse forhold hviler 1) på bagklogskaben efter at have optaget laminatgulvet i køkkenet, 2) de destruktive indgreb og 3) termografering mv. Alle undersøgelser der ikke laves i forbindelse med udarbejdningen af en tilstandsrapport.

Tilstandsrapportens skadeangivelse beskriver rigtigt nok skader omkring nedbøjninger og deslige, men årsagen til skaderne er ikke blot aldersbetingede skader, men fugtskader som udover at give nærliggende risiko for nye skader, og har givet fugtskader.

...

Anbefaling og udbedring

Det er min anbefaling at man som minimum får skiftet køkkengulvet, og dette er nemmere sagt en gjort. For det første skal der findes et lignende trægulv, som både ligner men som også kan udlægges direkte på lecalaget. Det er som nævnt ikke en løsning man bruger mere.

Dertil bør man få udbedret de skader som ses andre steder på gulvene - hvilket også er meget nemmere sagt end gjort.

Fortsat fugtproblemer

Problemet med en udskiftning 1:1 er selvsagt, at der ikke bliver gjort noget ved den egentlige årsag til skaderne - nemlig fugten nedefra. Af den årsag anbefales det forsigtigt, at man overvejer at få skiftet hele gulvet.

Her kan man så overveje en almindelig strøkonstruktion, eller en mere moderne terrændæksløsning med trykfast isolering af PIR/PUR-isolering eller lignende. Fælles for de to løsninger er så også, at der skal udlægges en god og stabil fugtspærre.

Alternativt skal man lave et større ombygning, med fuld ombygning af terrændækket, hvor man banker den gamle beton op, og laver en ny støbning, men med meget mere isolering og fugtsikring under.

Køkkenet

Køkkenet skal nedtages og genopsættes i forbindelse med gulvrenoveringen i køkkenet.

Økonomi

Det skønnes forsigtigt at udbedringen af køkkengulvet koster mellem 3.000 - 4.000 kr. inkl. moms pr. kvadratmeter, og dermed giver det en omkostning på ca. 45.000 - 60.000 kr. inkl. moms for de ca. 15 kvadratmeter.

Dertil kommer udgifterne til nedtagning og genopsætning af køkkenet, som skønnes til at være 20.000 - 30.000 kr. inkl. moms.

De lokale udbedringer skønnes at koste mellem 10.000 - 15.000 kr. inkl. moms.

En fuld ombygning af gulvet i hele huset anslås at kunne klares for mellem 2.000 - 3.000 kr. inkl. moms pr. kvadratmeter for et strøgulv, og dermed er der tale om en udgift på ca. 250.000 - 375.000 kr. inkl. moms.

Et moderne terrændæk koster omkring 4.000 - 5.000 kr. inkl. moms pr. kvadratmeter."

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, 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.

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 el-installationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 13/8 2025 og anmeldte den 27/8 2025, at der havde været en gammel vandskade under gulvet i køkkenet. Selskabet har tilbudt etablering af et nyt undergulv i køkkenet, idet gulvkonstruktionen i dette område adskiller sig fra bygningens oprindelige konstruktion, hvor der har været monteret et overliggende Pergo-gulv. Klageren ønsker anerkendelse af, at fugt- og skimmelskaderne i hele gulvkonstruktionen udgør én samlet skjult og dækningsberettigende skade, og at selskabet skal dække udbedringen af gulvkonstruktionen i hele huset.

Klageren har anført, at selskabets afgrænsning til køkkenet er teknisk og forsikringsmæssigt forkert, da hele gulvkonstruktionen i huset udgør én samlet skade med fælles årsag, hvilket dokumenteres af rapporten fra bygningsingeniøren. Rapporten dokumenterer væsentlige fugt- og skimmelskader i gulvkonstruktionen samt fysisk nedbrydning af gulvet flere steder. Alle områder med eftergivenhed/nedbrydning følger varmerørene. Rapporten konkluderer, at skaderne er systemiske og gennemgående i hele huset. Klageren har anført, at skadeårsagen har været skjult ved købet af huset, og at tilstandsrapporten kun beskriver symptomer, men ikke den egentlige skadeårsag. Klageren har anført, at skaderne udvikler sig i gulvet i stuen, gangen og det ene soveværelse, hvilket understøtter, at der er tale om en generel og systematisk konstruktionsfejl, og at alle nye misfarvninger, revner og opløftede parketstave opstår over varme-

rørene i gulvkonstruktionen. Klageren har oplyst, at skadeudviklingen er accelereret i forbindelse med første fyringssæson med fjernvarme, og at dette kan være en mulig medvirkende faktor i forhold til varme og fugtbalancen i konstruktionen.

Selskabet har anført, at klageren ikke er berettiget til yderligere dækning. Selskabet har anført, at rapporten fra klagerens bygningsingeniør kun omtaler gulvkonstruktionen i køkkenet. Selskabet har anført, at der på overtagelsestidspunktet ikke har været forhold ved husets øvrige gulve, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, at forholdene omkring selve gulvbelægningen er direkte anmærket i tilstandsrapporten, og at den underliggende årsag er en naturlig og konstruktionsbetinget følge af datidens almindelige byggeskik, som derved ikke opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at gulvenes stand ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår med gråt hus af tilstandsrapportens punkt nr. 11 om stueplan generelt, at "trægulve fremstår områdevis med skævhed/ude af vater" og under "bemærkning", at "årsagen vurderes aldersbetinget, og uden betydning for gulvets funktion".

Det fremgår med gult hus af tilstandsrapportens punkt nr. 20 om stue, entré og gang, at "trægulve er partielt eftergivende ved belastning og fremstår stedvis med løse parketstave, se f.eks. ved døråbninger" og under "risiko", at "det må forventes, at forholdet kan udvikle sig på sigt".

Det fremgår af punkt 9.2 i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at enkelte dele af parketgulvet har løsnet sig.

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 27/8 2025, at "jeg har i forbindelse med renoveringsarbejde i weekenden fjernet en væg og klikgulvet ude i køkkenet, under arbejdet opdagede jeg at der tidligere har været en vandskade under gulvet. Trægulvsbrædderne under klikgulvet er skæve og delvist løse og med meget sorte plamager som tydelig tegn på fugt".

Det fremgår af byggeteknisk notat fra bygningsingeniør af 10/11 2025, der er indhentet af klageren, at "overordnet fremstår huset pænt og i okay stand, om ikke andet hvad angår de primære bygningsdele. Det samme kan reelt siges om store dele af trægulvene, men der så er konstateret store og markante fugtskader under et tidligere laminatgulv i køkkenområdet, idet man tog denne gulvbelægning. Det vurderes, at der er tale om det oprindelige gulv alle steder, også under køkkengulvet. Der er tale om en lidt særlig gulvkonstruktion under de oprindelige trægulve. Trægulvet som er 22 mm, ligger direkte udlagt på et komprimeret lag af ca. 15 cm lecanødder. Løsningen er ikke atypisk, men der er dog længere imellem, at vi ser denne løsning. ... Ved undersøgelse af gulvene kunne der konstateres forhøjet fugtforhold flere steder i gulvene, men fugtindholdet er særligt udtalt i køkkengulvet, hvor der kan måles væsentligt forhøjet fugtindhold. De oprindelige gulve, som kom frem under laminatgulvene i køkkenet og spiseområdet, ses at være meget medtaget - både af fugt, og måske endda af anden slidtage. ... Det er en velkendt problemstilling, at der kan være forhøjet fugt i betonklaplag nede i bunden af ældre gulvkonstruktioner som disse, i husene fra 1960-1970'erne. Dette ses og måles også her, men her er der ikke lavet en nogen nævneværdig fugtspærre under betonen, eller lige over betonen. Fugtspærren ligger helt oppe under trægulvet, hvormed gulvpappet ligger på undersiden af plastfolien. ... Det er igen velkendt i branchen at varmerør driver fugten op fra klaplaget, og derfor er det så vigtigt, at der udlægges fugtspærre under varmerørene, for at hindre fugtopstigningen. Under varmerørene øges temperaturforskellen, hvilket accelererer fugttransporten opad gennem betonen. Det kan dermed konkluderes, at trægulvene er mere fugtplaget over de steder, hvor varmen fra varmerørene driver en større mængde fugt op lokalt. ... Udover de åbenlyse fugtskader på køkkengulvet, så ses der som sagt en række andre steder i huset, hvor der lokalt er eftergivende og ødelagte gulvområder. Dette ses et par steder i køkkenet, ude i fordelingsgangen, (lige ud for stuedøren), samt i gangen ud for soveværelset. Alle steder kan der spores varmerør under, og særligt ved hjørnebøjninger under gulvet. ... Det er min faglige vurdering, at der er tale om dækningsberettigede skader. Skaderne på køkkengulvet er en skjult skade og der er bestemt ikke tale om blot kosmetiske skader. Udover at undergulvet er komplet fugtskadet, så er der også konstateret forhøjet fugt der tydeligvis har ledt til skimmelskader under gulvbelægningen. ... Problemet med en udskiftning 1:1 er selvsagt, at der

ikke bliver gjort noget ved den egentlige årsag til skaderne - nemlig fugten nedefra. Af den årsag anbefales det forsigtigt, at man overvejer at få skiftet hele gulvet".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet anerkendte erstatning, er utilstrækkelig til at erstatte skaderne i køkkenet efter forsikringsbetingelserne, eller at der er forhold ved gulvkonstruktionen i ejendommens øvrige rum, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt etablering af et nyt undergulv i køkkenet. Nævnet bemærker, at klageren havde planlagt udskiftning af overgulvet i køkkenet inden anmeldelsen. Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 27/8 2025, at skaden opdages i forbindelse med renoveringsarbejde, hvor der er fjernet en væg og klikgulvet i køkkenet.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at fugtforholdene i øvrigt eller omfanget af skimmel i beboelsesrummene i ejendommen er af en karakter og et omfang, der udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet bemærker, at gulvkonstruktionen har været uændret siden opførelsen, uden at der er oplysninger om, at fugtforholdene har medført nedbrydningsskader i form af råd eller svamp.

Ankenævnet for Forsikring

31.

104942

Nævnet har også lagt vægt på, at det om stueplan generelt i tilstandsrapportens punkt nr. 11 fremgår, at "trægulve fremstår områdevis med skævhed/ude af vater" med gråt hus og at det af punkt nr. 20 fremgår, at trægulve i stue, entré og gang partielt er eftergivende ved belastning og stedvis fremstår med løse parketstave, og at det må forventes, at forholdet kan udvikle sig på sigt. Punktet har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at forholdene vedrørende skævheder, eftergivende gulve og gulvenes stand kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af byggeteknisk notat fra bygningsingeniør af 10/11 2025, der er indhentet af klageren, at "overordnet fremstår huset pænt og i okay stand, om ikke andet hvad angår de primære bygningsdele. Det samme kan reelt siges om store dele af trægulvene, men der så er konstateret store og markante fugtskader under et tidligere laminatgulv i køkkenområdet, idet man tog denne gulvbelægning".

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

32.

104942

Peter Thønnings