

# Ankenævnet for Forsikring

Den 4. februar 2026 blev i sag nr. 103892:

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 bygningsforsikring. I klageskema af 1/7 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

## "Kort redegørelse for sagen

...

[klageren]konstaterede den 9. april 2025 en vandskade i sin ejerlejlighed beliggende ... ('Ejerlejligheden'). Alm. Brand Forsikring A/S har den 28. maj 2025 i svar på klage af 13. maj 2025 fastholdt sine afgørelser af henholdsvis 10. april 2025 og 15. april 2025, hvor det blev afvist, at der er forsikringsdækning for denne skade. Nedenfor vil jeg komme ind på følgende:

1. Hændelsesforløbet.
2. Uddrag fra Alm. Brand Forsikring A/S' betingelser og kendelser fra Forsikringsankenævnet.
3. Redegørelse for, hvorfor forholdet er dækket af forsikringen.

### 1. HÆNDELSESFORLØBET

Vandskaden skete, efter at tekniker fra [virksomhed] den 6. april 2025 afmonterede en espressomaskine af mærket ... i forbindelse med, at den skulle til et serviceeftersyn. Espressomaskinen har fast vandtilslutning, og det var nødvendigt at afbryde og afmontere tilslutningen til brugsvand for at kunne medtage espressomaskinen. Dette skete ved brug af en Ballofix.

Teknikeren fik den 6. april 2025 forevist installationen af [klageren], der derefter af arbejdsmæssige årsager måtte forlade Ejerlejligheden. Der blev i forbindelse med etableringen af køkkenet lavet et skunkrum eller lignende langs hele køkken-væggen, hvor alle installationer blev placeret. Installationen til espressomaskinen var ligeledes placeret i dette skunkrum eller lignende. Skunkrummet eller lignende er ca. 8-10 cm. dybt, og tilgås for så vidt angår espressomaskinens installationer via en inspektionslem i et køkkenskab. Inspektionslemmen er fastgjort med beslag. For at komme til installationen skal man altså åbne køkkenlågen, fjerne indholdet i skabet, betjene be-

slagene og fjerne inspektionslemmen. Herefter har man adgang til det skunkrum eller lignende, hvor installationen inkl. Ballofix er placeret. Der henvises til videoerne fremlagt nedenfor.

Da teknikeren havde afmonteret espressomaskinen, lukkede han inspektionslemmen og satte skåle m.m. på plads i køkkenskabet. Han havde ryddet op efter sig og forladt Ejerlejligheden, da [klageren] senere kom tilbage til Ejerlejligheden.

Vandskaden blev konstateret, da [klageren]s rengøringsmedhjælper den 9. april 2025 konstaterede, at der sivede vand ud fra under køkkenskabet. Vandet er sivet fra installationen i skunkrummet eller lignende, i hvilken forbindelse vandet er trængt ned under gulvet og ned i gulvkonstruktionen, som så med tiden er stuvet op og til sidst er sivet ud under køkkenskabet. Rengøringsmedhjælperen, der gjorde rent, mens [klageren] ikke var i Ejerlejligheden, kontaktede straks [klageren], der straks tog hen til Ejerlejligheden. Nogle få minutter efter, [klageren] var ankommet til Ejerlejligheden, ankom en VVS-mand, der for en ordens skyld udskiftede Ballofixen. Til nærmere forståelse af vandskaden, og hvorledes inspektionslemmen og skunkrummet eller lignende er konstrueret, er to videoer vedhæftet som bilag 1 og 2. Én video, som [klageren] optog umiddelbart efter, han kom hen til Ejerlejligheden den 9. april 2025, og én video, som han optog senere for at beskrive hændelsesforløbet. Samme dag foretog [klageren] anmeldelse af skaden til Alm. Brand Forsikring A/S.

I e-mail af 10. april 2025 afviste Alm. Brand Forsikring A/S forsikringsdækning i sagen under henvisning til, at skaden ikke skete som følge af en utæthed i et 'skjult rør' i forsikringsbetingelsernes forstand. Samme dag anmodede [klageren] om en revurdering af sagen, idet der supplerende blev redegjort for opfattelsen af, at skaden netop var sket i en skjult installation. E-mailkorrespondancen vedhæftes som bilag 3. Den 15. april 2025 meddelte Alm. Brand Forsikring A/S, at skadesagen var blevet revurderet, og at afvisningen fastholdtes. E-mailen vedhæftes som bilag 4. Den 13. maj 2025 klagede advokat ... på vegne af [klageren] over Alm. Brand Forsikring A/S' afvisning af forsikringsdækning. Klagen vedhæftes som bilag 5. Alm. Brand Forsikring A/S fastholdt den 28. maj 2025 afvisningen af forsikringsdækning. Alm Brand Forsikring A/S' svar på klagen vedhæftes som bilag 6.

## 2. UDDRAG FRA ALM. BRAND FORSIKRING A/S' BETINGELSER OG KENDELSER FRA FORSIKRINGSANKENÆVNET

Alm. Brand Forsikring A/S' betingelser lyder: 'Ved skjulte rør, el-varmekabler, el- og tv-kabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, men ikke kedler, beholdere, tanke, varmevekslere eller rørene i disse.' Det gælder altså, at der skal være tale om 'skjulte' rør.

Gjensidige Forsikrings betingelser ifølge kendelserne AK 89.557 og AK 99.184 lyder: '2.4 Udsivning fra skjulte rørinstallationer\* Udsivning af vand og olie fra skjulte vand-, varme- og sanitets\*installationer i bygningen.' Ifølge forsikringsbetingelserne side 18 dækker forsikringen: '5.2 I bygning og udvendigt i jord 1.I bygning Udgifter til reparation af brud eller utæthed på skjulte rørinstallationer\* som vand-, varme-, gas-, olie-, og afløbsrør samt skjulte elkabler til brug for rumopvarmning, som findes i de forsikrede bygninger, regnet fra indføringsstedet heri.' Forsikringsbetingelsernes ordforklaring angiver (side 46): 'Skjulte rørinstallationer

Ved skjulte rørinstallationer forstås rør, der er indstøbt eller skjult under gulve, i kanaler, krybekældre, vægge, skunkrum og lignende permanent lukkede rum, samt rør der er indbyggede, så de

er utilgængelige. Med utilgængelig menes, at der ikke er direkte adgang til rørene uden brug af værktøj. Isolering alene medfører ikke, at rørene er skjulte.'

Ulig Alm. Brand Forsikring A/S' betingelser indebærer Gjensidige Forsikrings betingelser, at der skal være tale om 'permanent lukkede rum' og rør, der er 'utilgængelige'. Med utilgængelig menes der, at der ikke må være 'direkte adgang uden brug af værktøj'.

Alm. Brand Forsikring A/S' betingelser indebærer altså, at det ikke er et krav for dækning, at installationen er utilgængelig – og endnu mindre, at den skal være i et permanent lukket rum. Skjult er altså ikke synonymt med utilgængelig, jf. nærmere nedenfor.

### 3. REDEGØRELSE FOR, HVORFOR FORHOLDET ER DÆKKET AF FORSIKRINGEN.

Alm. Brand Forsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at installationen ikke er 'skjult'. ... har i e-mail af 9. maj 2025 uddybet dette med, at en 'skjult installation som det fremgår af forsikringsbetingelserne, er når installationen er indstøbt eller skjult i..... skunkrum eller lignende'. Yderligere er det oplyst, 'At der ikke specifikt er nævnt brug af værktøj i Alm. Brand Forsikring A/S' betingelser for udvidet rørskade er ikke ensbetydende med at en installation som der er adgang til og placeret lige bag en inspektionslem betragtes som et skjult rør'.

Dermed bliver der opsat en betingelse om, at en installation ikke er 'skjult', hvis den er 'placeret lige bag en inspektionslem'. Dette er semantisk forkert. At noget er skjult indebærer, at det ikke er visuelt konstaterbart. Det indebærer ikke, at det skal være utilgængeligt, hvormed menes, at det skal være svært eller umuligt at komme til eller få adgang til.

At eksempelvis Gjensidige Forsikring har formuleret deres vilkår, så der også gælder et utilgængeligheds-krav, understreger også, at dette kræver særlig vedtagelse, for at det skal gælde. Det er Alm. Brand Forsikring A/S, der har konciperet sine betingelser. Det gøres gældende, at der ikke er en uklarhed, da en skjult installation ikke er det samme som en utilgængelig installation, der alene kan opnå adgang til med værktøj. Men selv, hvis der måttet anses at være en uklarhed herom, skal denne uklarhed fortolkes på den måde, som er mest gunstig for [klageren], jf. aftalelovens § 38b (koncipistreglen).

### Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det gøres på denne baggrund gældende, at forholdet er dækket af forsikringen, hvorfor Alm. Brand Forsikring A/S' afvisning har været uberettiget. Alm. Brand Forsikring A/S skal derfor bekræfte dækning af skaden."

Selskabet har i brev af 25/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldte vandskade fra utæt rør. Efter gennemgang af klagen fastholder selskabet, at der, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er dækning for den anmeldte skade, da der ikke er tale om vandskade fra et skjult rør.

### Sagens forløb

Ejerforeningen ... har tegnet bygningsforsikring hos selskabet. Police og betingelser er fremlagt som **bilag A**.

Selskabet modtog anmeldelse fra klageren den 2. april 2025, hvoraf det fremgik, at der den 31. marts 2025 var sket vandskade i en lejlighed fra et skjult rør. Anmeldelsen er fremlagt som **bilag B**.

Ved besigtigelse kunne selskabet konstatere, at vandskaden var sket som følge af, at klagerens kaffemaskine var demonteret i forbindelse med service, og at der dryppede vand fra installationsrøret, da den monterede ballofix ikke sluttede tæt. Idet røret var placeret i bunden af et køkkenskab med inspektionslem, afviste selskabet dækning, da der ikke var tale om et skjult rør i forsikringsbetingelsernes forstand. Afvisningen fra den 10. april 2025 er fremlagt af klager som **bilag 3**.

Klageren var, jf. bilag 3, utilfreds med selskabets vurdering, idet han mente, at der var tale om et skjult rør. Der fulgte herefter en længere korrespondance mellem selskabet og klageren, klagerens repræsentant og forsikringsmægler uden dette medførte en ændret vurdering fra selskabet. Selskabet modtog endnu en klage den 13. maj 2025 fra klagerens advokat, jf. bilag 5, som blev besvaret af selskabets klageansvarlige ved brev af 28. maj 2025, jf. bilag 6, hvor afvisningen blev fastholdt.

## Forsikringsbetingelserne

Det fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 470 Udvidet rørskade, jf. bilag A, s. 48. at:

### **2. Hvilke skader er dækket**

**2.1. Den direkte skade på det forsikrede som følge af utæthed i skjulte rør og skade på skjulte el-varmekabler, el- og tv-kabler, som findes i og under bygningen til udvendig side af fundament.**

*Ved skjulte rør, el-varmekabler, el- og tv-kabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, men ikke kedler, beholdere, tanke, varmevekslere eller rørene i disse.*

### **Selskabet fastholder sin vurdering**

Selskabet skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning for den anmeldte skade, idet selskabet fastholder, at der ikke er sket en skade som følge af en utæthed i et *skjult rør*.

Det følger af de almindelige forsikringsretlige principper, at det er klageren, som har bevisbyrden for, at skaden er en følge af en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Det følger af forsikringsbetingelserne, at der ved 'skjult rør' forstås et rør, som er indstøbt eller skjult, - under gulv - i kanaler - i krybekældre - i vægge - i skunkrum eller lignende

Røret, som har forårsaget vandskaden, er placeret i et køkkenskab bag en inspektionslem, som kan tippes ned med fingeren via en udfræsning i pladen. Røret er altså ikke skjult under gulv, i kanal, krybekælder, væg, skunkrum eller lignende, som er de oplistede steder, hvor der efter betingelserne er dækning.

Selskabet mener ikke, at angivelsen 'eller lignende' i betingelserne kan medføre, at skaden er omfattet af forsikringsdækningen, da et køkkenskab med inspektionslem ikke ud fra en almindelig sproglig forståelse er sammenlignelig med de øvrigt oplyste steder.

Placeringen af røret i køkkenskabet med inspektionslem har vel netop haft til formål at gøre besigtigelsen af røret let tilgængelig – og dermed ikke skjult.

Selskabet skal i øvrigt bemærke, at øvrige forsikringsselskabers formuleringer af deres betingelser ikke har relevans for nærværende sag, som klageren synes at gøre gældende. Aftalegrundlaget mellem selskabet og klageren er betingelserne i bilag A, og det er oplysningen heri, som har betydning for dækningen i nærværende sag."

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

## **"1 SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER**

### **1.1 Hændelsesforløbet**

[klageren] kan tiltræde oplysningen om, at skaden blev opdaget den 31. marts 2025 og at der blev foretaget anmeldelse den 2. april 2025, jf. bilag B. Den i klagen til Ankenævnet for Forsikring af 3. juli 2025 indeholdte redegørelse for hændelsesforløbet revideres som følger:

Vandskaden blev opdaget den 31. marts 2025 efter at en tekniker fra [virksomhed] tidligere havde afmonteret en espressomaskine af mærket ... i forbindelse med, at den skulle til et serviceeftersyn. Espressomaskinen har fast vandtilslutning, og det var nødvendigt at afbryde og afmontere tilslutningen til brugsvand for at kunne medtage espressomaskinen. Dette skete ved brug af en Ballofix.

Teknikeren fik i forbindelse med afmonteringen forevist installationen af [klageren], der derefter af arbejdsmæssige årsager måtte forlade Ejerlejligheden. Der blev i forbindelse med etableringen af køkkenet lavet et skunkrum eller lignende langs hele køkkenvæggen, hvor alle installationer blev placeret. Installationen til espressomaskinen var ligeledes placeret i dette skunkrum eller lignende. Skunkrummet eller lignende er ca. 8-10 cm. dybt, og tilgås for så vidt angår espressomaskinens installationer via en inspektionslem i et køkkenskab. Inspektionslemmen er fastgjort med beslag. For at komme til installationen skal man altså åbne køkkenlågen, fjerne indholdet i skabet, betjene beslagene og fjerne inspektionslemmen. Herefter har man adgang til den del af det skunkrum eller lignende, hvor installationen inkl. Ballofix er placeret. Der henvises til videoerne fremlagt nedenfor. Det bemærkes, at der kun er én inspektionslem, der giver begrænset adgang til skunkrummet eller lignende. Dette, kombineret med skunkrummets begrænsede dybde, indebærer, at adgangen til rørene ligeledes er yderst begrænset. Da teknikeren havde afmonteret espressomaskinen, lukkede han inspektionslemmen og satte skåle m.m. på plads i køkkenskabet. Han havde ryddet op efter sig og forladt Ejerlejligheden, da [klageren], senere kom tilbage til Ejerlejligheden. Vandskaden blev konstateret, da [klageren], rengøringsmedhjælper den 31. marts 2025 konstaterede, at der sivede vand ud fra under køkkenskabet. Vandet er sivet fra installationen i skunkrummet eller lignende, i hvilken forbindelse vandet er trængt ned under gulvet og ned i gulvkonstruktionen, som så med tiden er stuvet op og til sidst er sivet ud under køkkenskabet. Rengøringsmedhjælperen, der gjorde rent, mens [klageren], ikke var i Ejerlejligheden, kontaktede straks [klageren], der straks tog hen til Ejerlejligheden. Nogle få minutter efter, [klageren], var an-

kommet til Ejerlejligheden, ankom en VVS-mand, der for en ordens skyld udskiftede Ballofixen. Til nærmere forståelse af vandskaden, og hvorledes inspektionslemmen og skunkrummet eller lignende er konstrueret, er to videoer fremlagt som bilag 1 og 2. Én video, som [klageren], optog umiddelbart efter, han kom hen til Ejerlejligheden den 31. marts 2025, og én video, som han optog senere for at beskrive hændelsesforløbet.

Den 9. april 2025 foretog Alm. Brand Forsikring A/S besigtigelse af skaden, jf. bilag 3.

I e-mail af 10. april 2025 afviste Alm. Brand Forsikring A/S forsikringsdækning i sagen under henvisning til, at skaden ikke skete som følge af en utæthed i et 'skjult rør' i forsikringsbetingelsernes forstand. Samme dag anmodede [klageren], om en revurdering af sagen, idet der supplerende blev redegjort for opfattelsen af, at skaden netop var sket i en skjult installation. E-mailkorrespondancen er fremlagt som bilag 3.

Den 15. april 2025 meddelte Alm. Brand Forsikring A/S, at skadesagen var blevet revurderet, og at afvisningen fastholdtes. E-mailen er fremlagt som bilag 4.

Den 13. maj 2025 klagede ... på vegne af [klageren], over Alm. Brand Forsikring A/S' afvisning af forsikringsdækning. Klagen er fremlagt som bilag 5. Alm. Brand Forsikring A/S fastholdt den 28. maj 2025 afvisningen af forsikringsdækning. Alm. Brand Forsikring A/S' svar på klagen er fremlagt som bilag 6.

## 1.2 Rørets placering

Alm. Brand Forsikring A/S har i den første afvisning af 10. april 2025 (bilag 3) og i 1. klagesvar anført, at *'(...) røret var placeret i bunden af et køkkenskab med inspektionslem (...)'* (min understregning). Det er forkert. Røret er ikke placeret i 'bunden' af et køkkenskab. Røret er placeret i et skunkrum eller lignende, som er etableret langs hele køkkenvæggen, hvor alle installationer er placeret.

## 1.3 Forsikringsbetingelserne

Alm. Brand Forsikring A/S har gentaget opfattelsen af, at det omhandlede rør er placeret *'i et køkkenskab'* eller *'i bunden af et køkkenskab'* (min understregning). Det fastholdes og gentages, at dette er en fejlopfattelse, idet der henvises til redegørelsen oven for under pkt. 1.2, hvorefter røret er placeret i et skunkrum eller lignende.

Alm. Brand Forsikring A/S har videre redegjort for sin opfattelse af, at betegnelsen 'skunkrum eller lignende', som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 2.1 (bilag A, side 48), ikke er anvendelig under de konkrete omstændigheder. Derudover har Alm. Brand Forsikring A/S anført, at de konkrete omstændigheder ikke er sammenlignelige med de øvrigt oplistede steder, som er omfattet af forsikringsdækningen. Dette bestrides.

Det gøres gældende, at et rør placeret i et 8-10 cm. dybt skunkrum eller lignende, som alene er tilgængeligt i begrænset omfang via én inspektionslem i ét køkkenskab, netop er sammenlignelig med særligt et rør placeret i en 'kanal' eller i en 'krybekælder'. Der er i disse tilfælde tale om placeringer, som er svært tilgængelige, men ikke nødvendigvis åbenlyst utilgængelige, som det eksempelvis er tilfældet med et rør placeret under et gulv eller indstøbt i en væg.

Det bestrides videre, at røret er let tilgængeligt, som det er hævdet af Alm. Brand Forsikring A/S. Alm. Brand Forsikring A/S har i den forbindelse anført, at placeringen af inspektionslemmen '(...) *vel netop [har] haft til formål at gøre besigtigelsen af røret let tilgængelig – og dermed ikke skjult.*'. Det er et krav, at der skal være en form for adgang til et skunkrum, hvilket typisk er i form af en inspektionslem. Dette med henblik på at sikre adgang til installationer som rør eller kabler, der kræver inspektion, vedligeholdelse eller reparation.

Det følger af Alm. Brand Forsikring A/S' egne betingelser, at 'skjulte rør' blandt andet er rør placeret i 'skunkrum eller lignede'. Eftersom der skal være en form for adgang til eksempelvis skunkrum, kan det forhold, at der i situationen (naturligvis) er etableret en inspektionslem, ikke i sig selv føre til, at der ikke er tale om et skjult rør.

I øvrigt er det opfattelsen, at noget per definition er skjult, når det ikke er visuelt konstaterbart. Installationerne i skunkrummet eller lignende i denne sag er ikke visuelt konstaterbare, og det er ej heller tanken, at de skal være det. I øvrigt henvises til kendelsen AK 95561, hvor Alm. Brand Forsikring A/S blev pålagt at anerkende dækning under en husejerforsikring i relation til skjulte rør, og at det i situationen ikke kunne føre til andet resultat, '*at ventilen er konstaterbar ved at lyse ind under anlægget med en lommelygte umiddelbart over gulvniveau.*' Kendelsen indebærer, at et rør/installation kan være skjult i forsikringsbetingelsernes forstand på trods af, at selvsamme rør/installation er visuelt konstaterbart.

Tilsvarende kan henvises til AK 95803, hvor Tryg Forsikring A/S blev pålagt at anerkende dækning under en husejerforsikring i relation til skjulte rør, idet der blandt andet blev lagt vægt på, at der skulle ske fjernelse af en plade førend det omhandlede rør, blev synligt. Det kunne ikke føre til andet resultat, at røret befandt sig i en synlig enhed, ligesom der i den forbindelse blev lagt vægt på, at Tryg Forsikring A/S' fortolkning ikke fremgik af forsikringsbetingelserne. Dette er ligeledes tilfældet i denne sag.

Det forhold, at der er etableret en inspektionslem med henblik på inspektion, vedligeholdelse eller reparation af installationerne kan ikke komme [klageren], til skade i et sådant omfang, at forsikringsdækning afvises under henvisning til, at den etablerede inspektionslem medfører, at røret ikke er skjult.

Alternativet og det mest nærliggende havde været, at der ikke var etableret en inspektionslem i netop dette skab, men i stedet blot en almindelig fastmonteret bagbeklædning. Alm. Brand Forsikring A/S vil antageligt ikke bestride, at der under denne forudsætning ville være tale om et skjult rør. Med andre ord er det Alm. Brand Forsikring A/S' opfattelse, at [klageren], sikring af adgang til installationerne skal medføre, at røret ikke længere er skjult, hvorfor Alm. Brand Forsikring A/S ikke vil dække. En sådan opfattelse er forkert og kan ikke accepteres.

Alm. Brand Forsikring A/S har videre anført, at øvrige forsikringsselskabers formuleringer ikke har relevans for nærværende sag. Dette bestrides. Det er helt sædvanligt, at relevant ankenævnspraksis og lignende forsikringsbetingelser fra øvrige forsikringsselskaber inddrages og fortolkes i relevant omfang.

Det gentages i den forbindelse, at Alm. Brand Forsikring A/S har konciperet forsikringsbetingelserne, hvilket Alm. Brand Forsikring A/S i øvrigt ikke ses at have forholdt sig til. Alm. Brand Forsikring A/S har som koncipist påtaget sig en risiko, hvorefter eventuelle uklarheder skal fortolkes på

den måde, som er mest gunstig for [klageren], jf. aftalelovens § 38. I klarlæggelsen af, om der er tale om en uklarhed, er det nærliggende at inddrage ankenævnspraksis og lignende forsikringsbetingelser fra øvrige forsikringsselskaber, herunder særligt i relation til formuleringen af definitionen af 'skjulte rør'.

Gjensidige Forsikrings definition, hvorefter dækning er betinget af, at der er tale om 'permanent lukkede rum' og rør, der er 'utilgængelige', viser klart og entydigt, at Gjensidige Forsikring har fundet det nødvendigt at definere et krav om 'utilgængelighed'. Dette understøtter, at også Gjensidige Forsikring mener, at et fravær af det eksplicitte krav om utilgængelighed indebærer, at det ikke er et krav for dækning, at installationen er utilgængelig. Med andre ord understreger Gjensidige Forsikrings formulering af utilgængelighedskravet, at dette kræver særlig vedtagelse, for at det skal gælde.

Dette indebærer samtidigt, at Alm. Brand Forsikring A/S har accepteret en definition af 'skjulte rør' som er bredere end Gjensidige Forsikrings definition.

Såfremt Alm. Brand Forsikring A/S måtte få medhold i afvisningen af dækning i denne sag vil dette statuere en helt uacceptabel retsstilling. En retsstilling, hvorefter en mulig forsikringstager i forbindelse med indhentelse af tilbud på bygningsforsikring fra flere forskellige forsikringsselskaber, herunder eksempelvis Alm. Brand Forsikring A/S og Gjensidige Forsikring, vil kunne konkludere, at der er betydelige forskelle i formuleringerne og definitionerne af 'skjulte rør/rørinstallationer'. Gjensidige Forsikrings positive oplysning om 'permanent lukkede rum' og redegørelsen for betydningen af 'utilgængelighed', vil unægtelig føre til, at Alm. Brand Forsikring A/S' manglende omtale heraf opfattes sådan, at dette ikke er et krav i Alm. Brand Forsikring A/S' betingelser.

Alm. Brand Forsikring A/S kan ikke omgå dette fortolkningsbidrag ved blot at henvise til, at øvrige forsikringsselskabers formuleringer af deres betingelser, er uden relevans. Det er muligt, at henvisningen til øvrige forsikringsselskabers forsikringsbetingelser ikke er til Alm. Brand Forsikring A/S' fordel, men det kan ikke føre til, at det ikke skal tages i betragtning ved afgørelsen af denne sag.

Det fastholdes på denne baggrund, at der er tale om et skjult rør i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor Alm. Brand Forsikring A/S er forpligtet til at anerkende dækning. Videre gøres det gældende, at [klageren], ved konstatering af en dækningsberettiget skade, ligeledes vil være berettiget til dækning af rimelige og nødvendige omkostninger til opsporing af utætheden såvel som omkostninger til udbedring og reparation af utætheden, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.1 og 2.2.2."

Selskabet har i brev af 10/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Idet klagerens indlæg fra den 12. september 2025 ikke synes at indeholde andre oplysninger end dem, som allerede er anført i klagen, skal selskabet henvise til sit indlæg fra den 25. august 2025, som fastholdes i sin helhed. Selskabet skal endvidere henvise til sit brev fra den 28. maj 2025, jf. bilag 6, hvor det tydeligt ses, at røret ikke er placeret i et 'skunkrum eller lignende', men i bunden af et køkkenskab bag en inspektionslem:

Vandinstallationen er placeret bag en inspektionslem i bunden af et højt køkkenskab  
[fotografi]

Oversigtsbillede af køkken, skaden indtruffet i bunden ved den åbne højskabslåge  
[forografi] [fotografi]

Inspektionslemmen er alene fastgjort med dobbeltklæbende og der er skåret et pænt 'fingergreb' i inspektionslemmen.

Klageren henviser til to kendelser til støtte for sin påstand. Selskabet har følgende kommentarer hertil:

## **AK 95561**

Klageren henviser til, at ankenævnet i sin afgørelse har lagt vægt på, at det ikke havde betydning for afgørelsen i den konkrete sag, 'at ventilen er konstaterbar ved at lyse ind under anlægget med en lommelygte umiddelbart over gulvniveau.' Klageren undlader dog den kontekst, som sætningen står i, da nævnet i sine præmisser netop har lagt vægt på utilgængeligheden af den pågældende ventil, da det er anført '...at det er nødvendigt at demontere det store jordvarmeanlæg for at kunne komme ned og servicere/udskifte den pågældende ventil. Alternativt skal der slås hul i væggen fra naborummet...Ventilen er således utilgængelig i et lille rum under anlægget og er ikke sådan at inspicere'"

## **AK 95803**

Klageren henviser til, at der i sagen blev lagt væk på, at der skulle fjernes en plade, før det omhandlende rør blev synligt. Igen er sætningen taget ud af sin kontekst, idet nævnets samlede argument lyder:

'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at røret til vandvarmeren først er synlig, når der fjernes en plade, og at der ikke er direkte adgang til røret uden brug af værktøj.'

Selskabet fastholder således, at selskabets afgørelse er i overensstemmelse med både ankenævns- og retspraksis, idet der i vurderingen af, hvorvidt et rør er 'skjult', lægges vægt på tilgængeligheden og muligheden for inspektion.

Dette ses også i landsrettens præmisser i UfR 2000.977 Ø: 'Som angivet i skønserklæringen kan 60-70 cm af afløbsslangen uden videre inspiceres, når opvaskemaskinen er trukket fri af køkkenbordet, og det er herefter - som anført i den indankede dom - tillige muligt umiddelbart at se ind under skabet til vasken og dermed inspicere den resterende mindre del af slangen. Under hensyn hertil og til, at en egentlig demontering af hele slangen, som angivet i skønserklæringen, således ikke er nødvendig for en fuldstændig inspektion, finder vi ikke at kunne tillægge det afgørende betydning, at den del af slangen, der er ført ind under skabet med vasken, ikke umiddelbart er synlig under daglig brug af opvaskemaskinen. Da det således er forholdsvist ubesværligt - og i øvrigt 'uden brug af værktøj' - at inspicere hele afløbsslangen, finder vi, at afløbsslangen under disse omstændigheder ikke kan anses som et skjult rør/ledning i den sammenhæng og betydning, dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne.'

I nærværende klagesag er den pågældende installation tilgængelig for inspektion bag en lem, som let kan vippes ned – og er i øvrigt ikke placeret i et 'skunkrum eller lignende', hvorfor selskabet fastholder, at der ikke er forsikringsdækning i sagen.

Klagerens advokat har i brev af 28/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

## "1 SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

Alm. Brand Forsikring A/S har i indlægget af 10. oktober 2025 alene henvist til tidligere bemærkninger, hvorfor der i det hele kan henvises til [klageren]s tidligere indlæg af henholdsvis 1. juli 2025 og 12. september 2025, som i det hele fastholdes.

Alm. Brand Forsikring A/S har ikke kommenteret på hændelsesforløbet som det er gengivet i indlægget af 12. september 2025, hvorfor dette kan lægges til grund som ubestridt.

Det bemærkes i den forbindelse, at Alm. Brand Forsikring A/S ikke har forholdt sig til det i indlægget af 12. september 2025 oplyste om, at det er et krav, at der skal være en form for adgang til et skunkrum, hvilket typisk er i form af en inspektionslem. Dette med henblik på at sikre adgang til installationer som rør eller kabler, der kræver inspektion, vedligeholdelse eller reparation.

Det følger af Alm. Brand Forsikring A/S' egne betingelser, at 'skjulte rør' blandt andet er rør placeret i 'skunkrum eller lignede'. Eftersom der skal være en form for adgang til eksempelvis skunkrum, kan det forhold, at der i situationen (naturligvis) er etableret en inspektionslem, ikke i sig selv føre til, at der ikke er tale om et skjult rør. Det giver derfor ingen mening, når Alm. Brand Forsikring A/S tidligere har anført, at placeringen af inspektionslemmen '(...) *vel netop* [har] *haft til formål at gøre besigtigelsen af røret let tilgængelig – og dermed ikke skjult.*'

Dermed har Alm. Brand Forsikring A/S ej heller forholdt sig til [klageren] redegørelse for synspunktet om, at det forhold, at der er etableret en inspektionslem med henblik på inspektion, vedligeholdelse eller reparation af installationerne ikke kan komme [klageren] til skade i et sådant omfang, at forsikringsdækning afvises under henvisning til, at den etablerede inspektionslem medfører, at røret ikke er skjult.

Alternativet og det mest nærliggende havde været, at der ikke var etableret en inspektionslem i netop dette skab, men i stedet blot en almindelig fastmonteret bagbeklædning. Det ville unægtelig have medført, at der skulle bankes hul i bagbeklædningen, førend der kunne opnås adgang til installationen. Alm. Brand Forsikring A/S har ikke bestridt, at der under denne forudsætning ville være tale om et skjult rør. Med andre ord er det Alm. Brand Forsikring A/S' opfattelse, at [klageren]s sikring af adgang til installationerne skal medføre, at røret ikke længere er skjult, hvorfor Alm. Brand Forsikring A/S ikke vil dække. En sådan opfattelse er forkert og kan ikke accepteres.

Derudover har Alm. Brand Forsikring A/S ikke med et eneste ord forholdt sig til det åbenlyse fortolkningsbidrag, som sammenstillingen af henholdsvis Alm. Brand Forsikring A/S' og Gjensidige Forsikrings definition af 'skjulte rør' udgør i denne sag. Det er trods alt Alm. Brand A/S, der har konciperet forsikringsbetingelserne, hvormed Alm. Brand Forsikring A/S som koncipist har påtaget sig en risiko, idet der i hele henvises til [klageren]s tidligere indlæg.

Alm. Brand Forsikring A/S' manglende stillingtagen til Gjensidige Forsikrings formulering af utilgængelighedskravet, som ikke er indeholdt i Alm. Brand Forsikring A/S' forsikringsbetingelser, skal – i overensstemmelse med aftalelovens § 38 føre til, at uklarheder skal fortolkes på den måde, som er mest gunstig for [klageren].

Alm. Brand Forsikring A/S har fastholdt, at røret er placeret '*i bunden af et køkkenskab*', idet der er henvist til tidligere fremlagte fotos. Dette bestrides fortsat. Det gøres gældende, at røret er

placeret i et skunkrum eller lignende, som er etableret langs hele køkkenvæggen, hvor alle installationer er placeret. Som yderligere dokumentation herfor, fremlægges som bilag 7 fotos af installationerne placeret i den del af skunkrummet, hvortil der er adgang fra køkkenskabet. Det fremgår heraf, at der er tale om et 9-10 cm dybt skunkrum, ligesom det tydeligt fremgår, at skunkrummet 'fortsætter' til begge sider.

Der kan herefter ikke herske tvivl om, at røret er placeret i et skunkrum eller lignende.

Alm. Brand Forsikring A/S har henvist til landsrettens præmisser i U 2000.977 Ø. Sagen omhandlede en afløbsslange til en opvaskemaskine. Det følger af præmisserne, at opvaskemaskinen kunne trækkes fri af køkkenbordet, hvorefter den omhandlede afløbsslange '*uden videre* [kunne] *inspiceres*', ligesom en mindre del af afløbsslangen kunne ses under skabet til vasken, da opvaskemaskinen var trukket ud. At trække en opvaskemaske ud, hvorefter en afløbsslange er fuldt tilgængelig, er ingenlunde at sidestille med installationer placeret i et skunkrum eller lignende, som kun i yderst begrænset omfang kan inspiceres, vedligeholdes eller repareres via en inspektionsslem. Afgørelsen ændrer således ikke på, at der i nærværende sag er tale om et skjult rør i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor Alm. Brand Forsikring A/S er forpligtet til at anerkende dækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadeanmeldelse af 2/4 2025 fremgår bl.a.:

**"Skadegruppe:** Vand og andre væsker

**Hvor kommer vandet fra?:** Vand der kommer indefra bygningen f.eks. brud på rør

**Skadetype:** Vandskade fra skjult rør

**Hvornår skete skaden?:** 31. marts 2025

...

**Har du akut brug for hjælp til at begrænse/stoppe skaden?:** Nej

**Hvilke bygninger er beskadiget?:** I en bygning

**Hvor i bygningen er der sket skade?:** • Køkken

**Hvilke dele?:** • Gulv • Køkken- eller badeværelseselementer • Indvendige vægge

**Hvilket materiale er gulvet lavet af?:** Træ

**Hvilket materiale er de indvendige vægge lavet af?:** Gips.

**Hvad vurderer du at det vil koste at reparere skaden?:** 250.000 kr til 500.000 kr."

Af klagerens mail af 10/4 2025 til selskabet fremgår bl.a.:

"Den relevante vandinstallation med tilhørende ballofix er monteret på væggen bag et køkkenskab der står ca. 8-10 cm fra væggen. Ballofixen er installeret i et skunkrum eller lignende. Adgangen til installationen sker via en inspektionsslem, som er placeret nederst i skabets bagbeklædning. For at inspicere installationen i skunkrummet bag skabet skal skabsdøren åbnes, og alt skabets indhold fjernes, før lemmen kan tilgås og åbnes. Der er således tale om en rørinstallation, som kun er tilgængelig via en skjult adgang, og som kræver en bevidst handling at komme til. Derfor bør skaden efter vores opfattelse være omfattet af dækningen for skjulte rørskader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

## "Udvidet rørskade

...

### 2. Hvilke skader er dækket

**2.1.** Den direkte skade på det forsikrede som følge af utæthed i skjulte rør og skade på skjulte el-varmekabler, el-/ og tv-kabler, som findes i og under bygningen til udvendig side af fundament.

Ved skjulte rør, el-varmekabler, el- og tv-kabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, men ikke kedler, beholdere, tanke, varmevekslere eller rørene i disse."

Nævnet har fået forelagt fotografier af inspektionslem og rørinstallation.

Nævnets sekretariat har gennemset video optaget af klageren, hvor det ses at røret tilgås ved at inspektionslem fjernes med hånden.

### Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 2/4 2025, at han den 9/4 2025 konstaterede vandskade i sin ejerlejlighed som følge af udsivning/dryp fra utæt vandrør beliggende bag køkkenskab, hvilket medførte, at køkkengulvet blev skadet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skjult rør-skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Klageren ønsker dækning.

Klageren har anført, at vandskaden skete, da en reparatør afbrød vandtilslutningen i forbindelse med afmontering af kaffemaskine. Klageren har anført, at rørinstallationen er placeret i et rum bag køkkenskabene langs køkkenvæggen, der sprogligt kan henføres under betingelsernes krav om "skunkrum eller lignende". Klageren har anført, at skunkrum altid er forsynet med en adgangslem. Der er derfor ikke tale om, at røret er placeret i bunden af køkkenskabet, sådan som selskabet har anført. Klageren har anført, at man, for at tilgå rørinstallationen, skal åbne køkkenlågen, fjerne indholdet på den nederste hylde, og trække i inspektionslemmen, hvorefter man får adgang til rummet omme bag ved. Klageren har anført, at vandet fra rørinstallationen trængte ned i gulvkonstruktionen, så gulvet har hævet sig. Klageren har anført, at det forhold, at noget er skjult indebærer, at det ikke er visuelt konstaterbart, hvilket røret ikke er. Klageren har anført, at rørets placering i et 8-10 cm. dybt skunkrum er sammenligneligt med rør,

der er placeret i en "kanal" eller "krybekælder", hvor rørets placering af svært tilgængeligt, men ikke nødvendigvis utilgængeligt. Klageren har anført, at inspektionslem er et krav for at sikre adgang til installationer i tilfælde af vedligeholdelse eller reparation, og at det forhold, at der er en inspektionslem ikke fører til, der ikke er tale om et skjult rør. Klageren har anført, at selv hvis der var en sproglig uklarhed forbundet med forståelsen af, hvad der dækker over "skjulte rør", så skal uklarheden fortolkes på den måde, som er mest gunstig for klageren i medfør af aftalelovens § 38b (koncipistreglen). Klageren har anført, at modsat andre forsikringsselskabers betingelser, så fremgår det ikke af selskabets betingelser, at røret skal være placeret "utilgængeligt" i "permanent lukkede rum" for at røret kan betragtes som "skjult".

Selskabet har anført, at røret ikke er placeret i "skunkrum eller lignende", men i bunden af køkkenskab med en inspektionslem, som let kan tippes ned med fingeren via udfræsning i pladen. Selskabet har anført, at angivelsen "eller lignende" i forsikringsbetingelserne ikke kan medføre, at skaden er dækket, da et køkkenskab med inspektionslem ud fra en almindelig sproglig forståelse ikke er sammenlignelig med forsikringsbetingelsernes angivelser af, hvornår der er tale om en dækningsberettigende "skjult rørskade". Selskabet har anført, at det forhold, at røret er placeret bagved inspektionslem, som har til formål at gøre besigtigelsen af røret tilgængeligt, underbygger, at der ikke er tale om et skjult rør. Selskabet har anført, at selskabets betingelser er relevante for vurdering af, om der er tale om en dækningsberettigende skjult rørskade, og at ordlyden af andre forsikringsselskabers betingelser derfor ikke er relevant.

Det fremgår af klagerens mail af 10/4 2025 til selskabet, at "Den relevante vandinstallation med tilhørende ballofix er monteret på væggen bag et køkkenskab, der står ca. 8-10 cm fra væggen. Ballofixen er installeret i et skunkrum eller lignende. Adgangen til installationen sker via en inspektionslem, som er placeret nederst i skabets bagbeklædning. For at inspicere installationen i skunkrummet bag skabet skal skabsdøren åbnes, og alt skabets indhold fjernes, før lemmen kan tilgås og åbnes".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker "Den direkte skade på det forsikrede som følge af utæthed i skjulte rør og skade på skjulte el-varmekabler, el- og tv-kabler, som findes i og under bygningen til udvendig side af fundament. Ved skjulte rør, el-varmekabler, el- og tv-kabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, men ikke kedler, beholdere, tanke, varmevekslere eller rørene i disse".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

## Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotografier, finder nævnets flertal ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at "rummet" langs væggen bag ved køkkenskabet, hvor hanen, der blev utæt, er placeret, sprogligt ikke kan anses for at være et "skunkrum eller lignende" i forsikringsbetingelsernes forstand, og at der ikke er tale om et skjult rør.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at skunkrum er lukkede rum ud mod et tag, og at den omhandlede installation er monteret på væggen umiddelbart bag et køkkenskab, hvor afstand mellem væg og bagside af køkkenskab er 9 cm.

Flertallet har også lagt vægt på, at rørinstallationen kan tilgås nemt via en inspektionslem på skabets bagplade, der kan åbnes. Flertallet bemærker i den forbindelse, at det fremgår af klagerens mail af 10/4 2025 til selskabet, at "For at inspicere installationen i skunkrummet bag skabet skal skabsdøren åbnes, og alt skabets indhold fjernes, før lemmen kan tilgås og åbnes".

Flertallet har også lagt vægt på, at formålet med inspektionslemmen er at sikre muligheden for, at vandrøret og de øvrige installationer bag skabet kan tilgås relativt ubesværet. Nævnet henviser til sin afgørelse i sagen 58070.

# Ankenævnet for Forsikring

15.

103892

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

Nævnet har ikke kompetence til at afgøre, om der vil kunne gøres erstatningskrav gældende mod installationsfirmaet, som efter det oplyste monterede den omhandlede ballofixhane.

## Nævnets mindretal (et nævnsmedlem) udtaler:

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotografier, finder nævnets mindretal, at rummet langs væggen bag ved køkkenskabet, hvor hanen, der blev utæt, er placeret, kan anses for at være et "skunkrum eller lignende" i forsikringsbetingelsernes forstand.

Da hanen er placeret bag en inspektionslem til rummet og derfor sidder skjult, finder mindretallet, at den anmeldte skade er dækningsberettigende.

Mindretallet bemærker, at forsikringsbetingelserne ikke indeholder et krav om, at det er en betingelse for forsikringsdækning af en skade på et rør i et skunkrum eller lignende, at rummet er permanent lukket. Et skunkrum er da sædvanligvis også forsynet med en adgangsvej. Mindretallet henviser til sag 85291.

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

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

# Ankenævnet *for* Forsikring

16.

103892

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings