

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 104076:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har bygningsforsikring. I klageskema af 3/8 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Jeg skriver på vegne af [klageren og ægtefællen] for at klage over et forsikringsforbehold på deres husforsikring hos TopDanmark (policenummer ...). TopDanmark har henholdt sig til forbeholdet ifm. en vandskade i et skjult rør under gulvet og dermed afvist at dække skaden. Vi mener ikke, at dette forbehold er gældende, da formuleringen ikke er en klar fraskrivelse af skader af omtalte art.

Forbeholdet lyder således:

Rørskadeforsikringen omfatter ikke enhver skade eller følgeskade på den skjulte rørinstallation under gulvkonstruktionen.

Forbeholdet siger ikke, at ingen skader under gulvet er dækket, men kun at IKKE ALLE skader er dækket. Dvs. at nogle skader under gulvet må være dækket, hvorfor man naturligvis må forholde sig til gældende forsikringsvilkår (TopDanmark Forsikringsvilkår nr. 8805-02) eftersom intet andet er oplyst. Læser man vilkårene vil man forstå, at skaden som den fremstår, er dækket.

TopDanmark mener modsat, at forbeholdet betyder, at ingen skader under gulvet er dækket, selvom det altså ikke er det der står.

TopDanmark 'anerkender' ubevidst dette, da de, for at underbygge deres afvisning på vores kundeklage (Bilag A), henviser til en tidligere afgørelse fra ankenævnet (sagsnr. 81315 – Bilag B og C), hvor et lignende forbehold lyder:

'Forsikringen dækker ikke råd-, svamp- og insektskade i eller i forbindelse med loft- og tagkonstruktion, trægulve i stueetagen samt trægulve i gavle.'

Her er der dog tale om en klar formulering, hvor det er defineret hvilke skader der ikke er dækket. Men igen er det ikke det, man har skrevet i forbeholdet i denne sag. Dette er helt essentielt i sagen, da TopDanmark flere gange i sagsforløbet henviser til denne afgørelse uden at forholde sig til forskellen i de to forbeholdsformuleringer. Et forbehold i en forsikringspolice som TopDanmarks i denne sag bør ikke på nogen måde kunne efterlade tvivl om dækningen. Specielt ikke når det ville have været så nemt at formulere det rigtigt. Hvis man spørger én af tidens mest brugte retskrivningseksperter, bekræftes dette også (Bilag D).

HVAD ER DER SKET

I sin essens handler klagen dermed, om et forbehold er gældende eller ej. Hvis ankenævnet finder at forbeholdet ikke er gældende efter TopDanmarks forståelse, må vandskaden derfor være dækket af rørskadeforsikringen efter de gældende vilkår (der er som nævnt intet andet at forholde sig til).

Forløbet med TopDanmark har været meget langtrukket og har haft alvorlige konsekvenser, da [klageren] har måtte sælge deres hus med et stort tab, som direkte resultat af den manglende skadesdækning. De udgifter der allerede var afholdt plus de udgifter man kiggede ind i for at udbedre den samlede skade var så store, at det ikke var økonomisk muligt at blive boende. Sagen har været tungt uoverskuelig for to mennesker med en alder på henholdsvis [ældre mennesker]. Og da huset med stor sandsynlighed også var sundhedsskadeligt at bo i, var der intet andet valg. Fugtskader og skimmelsvamp, som besigtiget og dokumenteret af byggesagkyndige og i husets tilstandsrapport, bekræfter dette.

Der har undervejs i forløbet været behov for at tilknytte en advokat på sagen, som har indgivet begæring om isoleret bevisoptagelse for Retten i ... med henblik på at få lavet syn og skøn. Den proces har TopDanmark formået at få trukket så meget ud, at det i sidste ende ikke var muligt at få gennemført. Eftersom huset var blevet solgt, og den nye køber var gået i gang med en omfattende renovering af huset, var det ikke længere muligt at få fastslået, hvad en mulig udbedring af skaden ville have omfattet. Det har dog vist sig, at skadesomfanget har været stort. I forbindelse med at den nye køber har fjernet gulvet i hele huset for at få indlagt gulvvarme, var det muligt at få beskrevet effekterne af skaden. Billeder viser tydelige fugtskader helt ned i dele af betonkonstruktionen. Den nye køber af huset har fortalt, at lecakuglerne i gulvkonstruktionen under en stor del af huset har været fugtige, og beskyttelsesmaterialet mellem kuglerne og gulvet har været fuldstændig muggent (Bilag E). Dette underbygger antagelsen om et sundhedsskadeligt hus at bo i.

OVERBLIK OVER SAGSFORLØB

Sagsforløbet strækker sig over et helt år, hvilket er grunden til at denne ankeklage først bliver indsendt nu. Det er vigtigt at holde sig for øje, at grunden herti er den konstante modarbejdelse fra TopDanmark i det, man herfra konsekvent afviser dækning af skaden iht. Førnævnte forbehold. Alle tiltag omkring skaden, fastholdelse af TopDanmarks ansvar og afholdelse af udgifter i sagsforløbet er dermed taget alene på initiativ fra [klageren og ægtefællen]. I det følgende er forsøgt medtaget de væsentligste aktiviteter og datoer over hele perioden.

Den 22. marts 2024 anmelder [klageren og ægtefællen] skaden til TopDanmark, da de opdager vand i kælderen. Det viser sig, at der løber vand fra loftet, som kommer fra et utæt vandrør under

bryggersgulvet oven over. Der bliver lukket for vandet, hvorefter der afventes svar fra TopDanmark.

Den 25. marts 2024 afviser TopDanmark dækning med henvisning til forbeholdet.

Herefter følger et langt forløb, hvor der både føres en dialog med TopDanmark og sideløbende forsøges at inddæmme og begrænse skaden samt fastlægge skadesomfanget. Først spores skaden under bryggersgulvet, hvorefter gulvet hugges op og en del af vandrøret udskiftes. I den forbindelse får håndværkeren boret hul i el-kabelføringen, hvilket resulterer i at strømmen også går. Da der nu er stor usikkerhed omkring, hvordan skaden skal behandles, er der i de følgende måneder kun strøm på en enkelt fase og ingen vand i huset. [klageren og ægtefællen] må i den tid hente vand hos naboer og klare sig med sparsom strøm og lys fra lommelygter.

Den 5. april 2024 tilknyttes advokat ..., da sagen trækker ud og der ingen hjælp er at hente. [Advokaten] forsøger løbende at fastholde TopDanmark på deres ansvar.

Den 12. april 2024 sender TopDanmark en taksator ud der konstaterer at vandet stadig løber. En efterfølgende ny sporing fra [termografi-firma] viser at der er endnu en utæthed under køkken-gulvet (Bilag F).

Den 30. maj 2024 indsendes sidste klage til TopDanmarks kundeklager. Det har af flere omgang været forsøgt at overbevise TopDanmark om fejlen i deres forbehold. Men uden held. Svaret med fastholdelse af afvisning kommer den 20. juni (Bilag A, B og C).

Den 13. juni 2024 oplyses TopDanmark om, at der vil blive indgivet begæring om isoleret bevisoptagelse og den 18. juni bliver sagen indbragt for Retten i ... med henblik på at få lavet syn og skøn (Bilag G+G2). Formålet var at få skaden besigtiget, fastslå det fulde omfang og vurdere udbedringsomkostninger.

Den 15. juni 2024 bliver der etableret vand igen via en midlertidig rørføring. [klageren og ægtefællen] har dermed været uden vand i næsten 3 måneder.

Den 15. juni 2024 Da de økonomiske konsekvenser af skaden ser ud til at blive meget store, afholdes første møder med ejendomsmægler med henblik på salg af huset.

Den 24. juni 2024 besigtiger taksator fra TopDanmark igen skaden ifm. ny klage over skimmel-svamp og fugt i væggene. Han konstaterer at der fugt i væggene i det meste af huset og foreslår at køkkengulvet brækkes op, så omfanget kan fastslås. [klageren og ægtefællen] forventer her, at det netop er formålet med et syn og skøn, og afventer derfor resultatet af denne sag.

Den 12. juli 2024 modsætter TopDanmarks sig begæring om isoleret bevisoptagelse fordi der ikke er uenighed om skadernes tilstedeværelse, men kun om forsikringen dækker dem – og det bør løses juridisk, ikke teknisk. De mener at sagen udelukkende skal løses via Ankenævnet for Forsikring.

Herfra og frem til februar 2025 fortsætter et forløb ved Retten i ... omkring at få TopDanmarks accept af et syn og skøn. Et forløb TopDanmark trækker ud ved gentagne gange at modsætte sig

med samme ovenstående begrundelse, at det er Ankenævnet, der bør afgøre tvisten, og at en teknisk vurdering ikke vil ændre på forsikringsvilkårenes anvendelse.

[klageren og ægtefællen] og deres advokat ønsker derimod syn og skøn gennemført netop for at sikre bevis for skadernes omfang, placering og udbedringsomkostninger. Og særligt fordi de fagfolk der har besigtiget skaden har givet udtryk for at omfanget kan være meget større end blot under

køkkengulvet. Formålet er at kunne dokumentere de tekniske forhold i tilfælde af en fremtidig retssag eller klage til Ankenævnet for Forsikring.

Den 16. august 2024 bliver huset solgt for kr. 6.795.000 som en skuffesag med 2 måneders overtagelse. Godt og vel 1.000.000 mindre end hvad huset ville kunne være solgt til uden vandskaden.

Processen med at få lavet syn og skøn fortsætter, da det stadig er vigtigt at få draget TopDanmark til ansvar for deres forkerte forbehold, og de deraf uoprettede skader der ligger til grund for, at huset nødtvungent må sælges.

Den 1. oktober 2024 udarbejdes fugtrapport til brug i syn og skønsproces (bilag H). Da flere møbler er fjernet ifm. nedpakning konstateres store skimmel- og fugtskader flere steder i huset. Konklusion fra den byggesagkyndige er, at de stammer fra vandskaden. Samme konklusion kan læses i tilstandsrapporten der er udarbejdet ifm. salget (bilag I).

Den 15. oktober 2024 fraflyttes huset i ...

Den 2. januar 2025 afsiger Retten i ... kendelse (Bilag J) om, at der SKAL afholdes syn og skøn ud fra begrundelsen, at der ikke er enighed om omfanget af udbedringsomkostninger samt, hvorvidt der foreligger yderligere lækager. Præcis som det er forsøgt forklaret hele forløbet igennem.

Den 20. januar 2025 fremsendes forslag til syn og skøn, hvilket man fra TopDanmarks side afviser.

Den 29. januar 2025 er tiden desværre løbet fra [klageren og ægtefællen], da køber af huset meddeler at, man er nået så langt i renoveringen af huset, så der ikke er mere at se fra skaden. Køber er dog villig til at afgive vidneforklaring på skadens oprindelige omfang ifm. ankesagen, såfremt det måtte vurderes nødvendigt.

Den 3. februar 2025 meddeles Retten i ... at sagen om syn og skøn må frafalde, da advokat ... ikke mener, at et meningsfyldt syn og skøn kan realiseres, og at TopDanmark dermed har formået at få deres vilje ved simpelthen at trække hele forløbet ud.

Så hvor står man nu. Huset er blevet solgt, og derfor bliver det aldrig en mulighed at udbedre skaden. Hele miseren kunne være undgået, hvis TopDanmark havde stået ved deres ansvar, og erkendt at forsikringsforbeholdet med den forkerte formulering selvfølgelig ikke var gældende.

Selv efter flere klager og advokatindsigelser har man stædigt holdt fast på, at formuleringen betød noget der er faktuel forkert. Man har derved kastet et ægtepar på henholdsvis [alder] år ud i en udmattende forsikringskamp, som kun de færreste har mod på at stå igennem.

Med udsigt til økonomisk ruin, var det heller ikke muligt her. Nonchalant har TopDanmark sågar påkrævet, at [klageren og ægtefællen] selv skulle udbedre hele skaden, såfremt en klage til Ankenævnet for Forsikring ville give medhold, og fremtidige nye skader dermed skulle kunne dækkes. Det er en slags grov omvendt logik der er svær at forholde sig til, når man tænker, at TopDanmark må have vidst, at deres forbehold var fejlagtigt formuleret. De har prøvet at underbygge deres argument med en anden ankesag, men som skrevet tidligere, beviser den netop fejlen i forbeholdet.

Sagsforløbet er blevet gjort unødigt komplekst og langtrukket, men tilbage står i hvert fald følgende fakta, som vi mener Ankenævnet kan forholde sig til i en afgørelse.

Huset er solgt for kr. 6.795.000 med et tab direkte henvist til vandskaden på mellem kr. 700.000 og 1.000.000. Det bekræftes af ejendomsmæglere fra både ... og ... (se bilag K og L) og den offentlige vurdering som var kr. 7.778.000 på salgstidspunktet.

Der er blevet afholdt udgifter ifm. skadesudbedring og undersøgelser for ca. 72.000 kr. (se bilag M). Hertil kommer advokatombudsninger på + 30.000 kr.

TopDanmark anerkender, at sagen i sin substans omhandler hvorvidt skaden er dækket, og altså ikke om hvorvidt der er sket en skade. De erkender også at ville dække skaden såfremt Ankenævnet når frem til en afgørelse der går dem imod. I sagsforløbet med syn og skøn, og i forbindelse med at de har pålagt [klageren og ægtefællen] at finde tilbud på udbedring af den umiddelbare skade (uden følgeomkostninger), skriver de, at de vil acceptere at dække skadesudgifter på kr. 50.000 (bilag N), da de ikke mener at det beløber sig til mere. Derved prøver de at holde sig uden for hele omfanget af skaden. Alle vurderinger fra de fagfolk der har besigtiget og foretaget begrænsning af skaden har dog modsagt dette. Vurderingen er, at skadesomfanget er langt større, hvilket netop er derfor man har forsøgt at få gennemført syn og skøn.

BEGRUNDELSE FOR NØDVENDIGHEDEN AF SYN OG SKØN

Det har været afgørende for [klageren og ægtefællen] at få gennemført en syns- og skønsskrøtning med henblik på at sikre bevis for skadernes karakter, omfang og udbedringsomkostninger. Der er tale om alvorlige skader, herunder gentagne rørbrud og efterfølgende skimmelsvamp, som har medført betydelige gener og gjort boligen delvist ubeboelig.

På trods af TopDanmarks afvisning af dækning, har [klageren og ægtefællen] været nødt til – for egen regning – at forsøge at dokumentere og lokalisere skaderne. Da Topdanmark samtidig har afvist både dækning og retshjælp, har en isoleret bevisoptagelse været den eneste mulighed for at sikre dokumentation, inden ejendommen blev overdraget til ny ejer. Det skal her bemærkes, at den nye ejer af huset var villig til, at der blev lavet syn og skøn, så længe det var muligt ift. den renoivering af huset der var planlagt.

Syn og skøn er således ikke udtryk for en unødig eller forceret proces, men derimod et nødvendigt og proportionalt skridt for at bevare mulighed for efterfølgende prøvelse – enten ved Ankenævnet for Forsikring eller ved domstolene. Det bemærkes, at der netop ikke er tale om en sag, hvor der alene er behov for juridisk fortolkning, men hvor også faktiske, tekniske forhold er afgørende for vurderingen af dækningsspørgsmålet.

Hele processen hos Retten i ... omkring syn og skøn ikke er medtaget i denne klage. Den fylder i sig selv mange høringssvar og bilag. Og selvom syn og skøn har været vigtigt at få gennemført som

beskrevet, omhandler klagen her i sin essens gyldigheden af forsikringsforbeholdet. Alle sagens akter kan dog fremsendes eller rekvireres på sagsnr. ...

AFSLUTNING

Sagen her viser med al tydelighed, at et uklart formuleret forsikringsforbehold har haft alvorlige og uoprettelige konsekvenser for [klageren og ægtefællen]. Den manglende dækning – baseret på en fortolkning, vi mener er faktisk og sprogligt uholdbar – har ført til, at de måtte fraflytte og sælge deres bolig med et betydeligt økonomisk tab og gennemleve et langstrakt og mentalt belastende forløb i en høj alder.

Topdanmark har ikke på noget tidspunkt fremlagt en objektiv vurdering af forbeholdets formulering, men har i stedet henvist til en afgørelse, som sprogligt og indholdsmæssigt adskiller sig væsentligt fra det anvendte forbehold i denne sag. Derudover har de bevidst forsøkt at hindre forsøget på at få sagen belyst gennem syn og skøn – en helt legitim og nødvendig bevisoptagelse, som Retten i ... fandt berettiget.

Vi anmoder derfor Ankenævnet om at vurdere:

1. Om det omtalte forbehold i policen kan anses for at være så klart og utvetydigt, at det retfærdiggør afvisning af en skade, der ellers er dækket under de gældende vilkår.
2. Om det er rimeligt, at Topdanmark afviser dækning med henvisning til et forbehold, hvis formulering ikke stemmer overens med det, de reelt lægger til grund.
3. Om de konsekvenser, Topdanmarks afvisning har medført for [klageren og ægtefællen] – herunder salget af huset med et anslået tab på op mod 1.000.000 kr., skadesrelaterede udgifter på ca. 72.000 kr. og advokatomkostninger på over 30.000 kr. – bør give grundlag for økonomisk kompensation, såfremt Ankenævnet finder, at forsikringsdækning burde være ydet.
4. Om Topdanmarks sagsbehandling – herunder modstand mod syn og skøn, manglende imødekommenhed og fastholdelse af et uklart forbehold – har været i overensstemmelse med god forsikringsskik.

Vi håber, at Ankenævnet vil tage de menneskelige, økonomiske og retlige aspekter i betragtning og give medhold i, at skaden er dækket, og at forbeholdet ikke kan anses for at være gældende i den foreliggende sag."

Selskabet har den 2/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen angår en dækningstvist, der skyldes, at klager har en anden fortolkning af et policeforbehold end vi har. Der er enighed om, at de indtrådte skader ville være dækningsberettigende, hvis det ikke var for policeforbeholdet.

Forsikringen

Klager har haft husforsikring hos os. Hun har nu solgt huset. Forsikringen var tegnet med dækning for skjulte rør. Policen var dog påtegnet en klausul, der lyder:

Rørskadeforsikringen omfatter ikke enhver skade eller følgeskade på den skjulte rørinstallation under gulvkonstruktionen

Klager har fremlagt policen. Forsikringsbetingelserne fremlægges som **bilag 1**.

Selvrisiko for rørskader var på skadetidspunktet 3.616 kr.

Ejendommen har været forsikret hos os siden 1999 og har haft dækning for skjulte rør (tidligere kaldet 'indvendige rør') lige siden. Forbeholdet har været gældende alle 25 år. Vi kan ikke genskabe policer ældre end 2020, men vi har gennemgået vores policesystem og som bilag 2 fremlægger vi screenshots af dækningerne for årene siden 1999.

Huset er et Myresjøhus, der er kendetegnet ved, at der over betonklaplaget ligger et ca. 10-20 cm tykt lag af stampede lecanødder. Rørene ligger oven på betonklaplaget i/under disse lecanødder, som det ses på billederne i klagers bilag F, hvor lecanødderne er fjernet.

Sagsfremstilling

Vi vil holde sagsfremstillingen kort, da tvisten i vores optik er ganske enkel.

Klager anmeldte den 22. marts 2024, at der var konstateret et muligt rørbrud på et skjult rør i gulvet. Skaden var opdaget ved, at det dryppede ned fra loftet i kælderen. Klager blev staks ved anmeldelsen af skadebehandleren gjort opmærksom på ovennævnte dækningsforbehold. Den 25. marts meddelte vi, at skaden ikke var dækket, da den var omfattet af dækningsforbeholdet. Vi tilrådede samtidigt klager til at få skaden lokaliseret og udbedret hurtigst muligt, ligesom vi oplyste, at hvis skaden var andre steder end under gulvene, ville vi gerne se på sagen igen.

Kunden tog herefter kontakt til en advokat. Han meddelte os den 5. april 2024, at der var konstateret en utæthed på et rør i gulvet, og at skaden var udbedret. Han oplyste, at der fortsat var (andre) rørbrud. Han krævede dækning for skaderne, idet han ellers ville begære isoleret bevisoptagelse.

Vi bad herefter en kørende taksator besigtige forholdet. Taksator besigtigede den 12. april 2024 og kunne her konstatere, at vandmåleren fortsat bevægede sig, hvilket indikerede endnu et rørbrud. Taksator opfordrede under sit besøg kraftigt klager til at få undersøgt, hvorfor vandmåleren fortsat bevægede sig. Taksator kontaktede klager telefonisk fem dage senere for at spørge til, om klager havde fået forholdet om vandmåleren afklaret. Klager meddelte herefter, at de efter råd fra deres advokat ikke havde gjort noget. Efter aftale med klager iværksatte taksator herefter en sporing, som viste endnu en utæthed under gulvene, ikke langt fra den først konstaterede. Vi henviser til klagers bilag F, hvor den første utæthed er i det opbrudte terrazzogulv i bryggerset, og den nye utæthed er markeret med rødt kryds på køkkengulvet. Vi har afholdt udgifterne til denne sporing, selvom det var aftalt med klager, at de skulle bære udgiften ved en ikke-dækket skade. Vi afviste også den nye skade med henvisning til policeforbeholdet. Vi kan for forståelsens skyld oplyse, at der er partiel kælder under huset og at grænsen går netop ved den væg, der adskiller de to rum, der ses på s. 2 i bilag F. Der er kælder under bryggerset, men ikke under køkkenet.

Den 21. juni 2024 anmeldte klager skimmel i huset og taksator genbesøgte dem i denne forbindelse den 24. juni. Taksator konstaterede her, at der fortsat var en åbning i gulvet ved skade nr. 1 (i bryggerset), og at der fortsat ikke var foretaget en åbning med henblik på at udbedre skade nr. 2 (i køkkengulvet). Vi kan altså konstatere, at skaden i køkkengulvet har stået urørt i mere end to måneder. Der var dog lavet en ny, midlertidig vandinstallation, hvor vandrør var ført synligt rundt i huset. Det er arbejdet med dette, der fremgår af fakturaen fremlagt af klager i bilag M, s. 11. Vi kan heraf se, at arbejdet blev udført den 14. juni 2024, hvorfor vi må konstatere, at klager i godt to måneder har benyttet en vandinstallation velvidende den var utæt og trods taksators kraftige

opfordring til at lade forholdet udbedre for at undgå følgeskader. Vi har ikke grund til at betvivle, at i hvert fald en stor del af den skimmel, som klager anmeldte den 21. juni, stammer fra disse vand-skader. Vi henviser til bilag 3, der er et foto taget af taksator under besigtigelsen den 24. juni 2024 og bilag 4, der er taksators interne rapport efter besigtigelsen den 12. april 2024, hvor de midler-tidige vandrør ses på gulvet.

Klager klagede over afgørelsen, som vi konsekvent har fastholdt. Vi henviser til bilag 5, der udgør vores sagshistorik.

Vores vurdering

Der er enighed om, at der er konstateret to rørbrud i gulvkonstruktionen. Det første i bryggers-gulvet og det andet i køkkengulvet. Der er også enighed om, at der er tale om en stor vandskade. Skaderne er ikke takseret, idet der er tale om afviste skader, men der er formentligt tale om ska-der til et par hundrede tusinde kroner.

Klager har nu solgt huset og køber har overtaget det samt udskiftet gulvkonstruktionen i sin hel-hed, hvorved skaderne i hvert fald i gulvene er udbedret. Vi antager, at køber også har ladet fugt-skader i vægge og kælder, der beskrevet i tilstandsrapporten, udbedre.

Det er korrekt, at vi modsatte os isoleret bevisoptagelse. Dette gjorde vi – som det fremgår af bi-lag J – idet vi fandt syn og skøn overflødigt, idet der var enighed om sagens faktum. Det var og er alene spørgsmålet, om skaderne er omfattet af policeforbeholdet, der er uenighed om. Dette er en juridisk vurdering, der kan foretages af Ankenævnet for Forsikring og/eller domstolene uden behov for en skønserklæring.

Som det ses på billedet på s. 2 i bilag F lå rørene på skade nr. 1 (skaden i terrazzogulvet i brygger-set) indstøbt i beton. Rørene i køkkenet (skade nr. 2) lå derimod over betonklaplaget i et lag af le-canødder. Det er vores taksators opfattelse, at hovedparten af vandskaden skyldes skade nr. 2 (skaden i køkkenet).

Begge skader er som udgangspunkt dækningsberettigende brud på skjulte rør. Vi har dog afvist begge skader med henvisning til policeforbeholdet:

Rørskadeforsikringen omfatter ikke enhver skade eller følgeskade på den skjulte rørinstallation under gulvkonstruktionen

Forbeholdet omfatter efter sin ordlyd samtlige skader på skjulte rør i gulvkonstruktionen. Det er uomtvistet, at begge skader er på skjulte rør. Begge skader er konstateret under gulvene. Det ene rør befandt sig i gulvet over etageadskillelsen og det andet rør i gulvkonstruktionen mod terræn. Forbeholdet omfatter begge konstruktioner og der er ikke andre, mulige eller rimelige tolkninger af forbeholdet.

Klager anmeldte i 2016 et rørbrud på et rør under gulvet, som hun ved fik dækket. Klager har tid-ligere gjort gældende, at vi grundet den tidligere skade også skal dække skaderne konstateret i 2024. Vi skal hertil bemærke, at der var tale om en dækning afgivet ved en fejl, idet skadebehand-leren ikke var opmærksom på policeforbeholdet. Det forhold, at vi i 2016 begik en fejl, indebærer ikke, at vi er forpligtede til at gentage denne fejl, eller at forbeholdet mister sin effekt. Fejlen er

alene kommet klager til gavn, idet hun fik dækket en skade til mere end 300.000 kr., som hun ikke var berettiget til.

Vi har ikke pligt til at tilbyde rørskadeforsikringer og vi er derfor også berettigede til at indsætte de – saglige – dækningsforbehold, som vi ønsker. Vi bemærker, at forsikringen fortsat dækker brud på skjulte rør, der sker andre steder end i gulvkonstruktionen, hvorfor klager trods forbeholdet fortsat fik værdi af dækningen. Der har de seneste 6 år været tre brud på skjulte rør under gulvet, hvilket efter vores opfattelse blot underbygger, at der er tale om et sagligt forbehold grundet i risikovurderingen af bygningens konstruktioner.

Skulle nævnet mod forventning nå frem til, at en eller begge skader ikke er omfattet af policeforbeholdet skal vi gøre følgende gældende:

- Klager har ikke tabsbegrænset behørigt, idet klager undlod at iværksætte sporing eller anden relevant undersøgelse af mulige rørbrud trods mistanke herom (jf. advokatens skrivelse til os af 5. april 2024 gengivet i bilag 4). Klager undlod herefter at udbedre konstateret rørbrud og afventede mere end to måneder med at stoppe vandforbrug ved det konstaterede rørbrud (brud nr. 2)
- Det fremgår af tilstandsrapporten (bilag I), at vandskaden og følgeskaderne ikke var udbedret på tidspunktet for dens udarbejdelse i august 2024. Forværringer af skaden som følge af sen standsnings af skadeårsagen og manglende udbedring dækkes ikke.
- Ejendommen er solgt og en evt. erstatning vil herefter blive opgjort som kontanterstatning, jf. vilkårenes punkt 19 H. Taksator vil da forestå erstatningsopgørelsen.
- Ejendommen er handlet på det frie boligmarked. Ejendommen er ifølge boliga.dk og boligsiden handlet for 6.795.000 kr. i august 2024. Der er ikke registreret nogen udbudspris, hvorfor ejendommen formentligt er handlet som et såkaldt skuffesalg. Vi kan ikke se, hvad ejendommen er udbudt til. Mæglerens udtalelse i bilag K og den lidt mere uklare udtalelse (idet der er tale om uddrag af en korrespondance) i bilag L kan ikke tjene som dokumentation for, at klager har lidt et tab ved salget af ejendommen som følge af skaden. Den konkrete køber valgte straks efter overtagelsen (bilag E) at fjerne samtlige gulve for at etablere nye gulve med gulvvarme. Det havde vedkommende nok også gjort, selvom skaden havde været udbedret. Vi bemærker, at købers renoveringsarbejde udbedrer skaden i gulvene, hvorfor skaden ikke har nogen nævneværdig negativ indflydelse for køber. Vi bemærker derudover, at selvom der er tale om en stor vandskade, kan den ikke retfærdiggøre et prisnedslag på 1 mio. kr., sådan som man ellers kunne forledes til at tro ud fra korrespondancen mellem klager og mægleren i bilag L."

Klagerens repræsentant har i brev af 18/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Sagens kerne

TopDanmark fastholder, at forbeholdet i policen udelukker enhver skade under gulvkonstruktionen. Vi mener fortsat, at dette er en forkert fortolkning. Formuleringen 'ikke enhver skade' kan sprogligt og juridisk ikke sidestilles med en total undtagelse af alle skader.

Der er således ikke enighed om, hvordan forbeholdet skal forstås, og det er netop dette spørgsmål, sagen ved Ankenævnet drejer sig om.

Som noget nyt viser det sig tilsyneladende, at TopDanmarks egne medarbejdere også var i tvivl om forbeholdets betydning. I selskabets fremsendte interne sagshistorik står der bl.a.:

'Sagen vendes med [x] da forbeholdet lyder en smule mærkeligt. Herudover har vi dækket samme skade i 2017.' (TopDanmarks Bilag 5 s. 16).

Når TopDanmark åbenbart selv finder forbeholdet uklart, understøtter dette blot, at der reelt er tvivl om formuleringen. Efter almindelige forsikringsretlige principper – herunder uklarhedsreglen – skal tvivl i forsikringsvilkår altid fortolkes til fordel for forsikringstageren. Det er selskabet, der bærer ansvaret for klare og utvetydige formuleringer, ikke kunden.

Sagsforløbet

Selve sagsfremstillingen, som den er blevet fremlagt, bør derfor også tages med hele forbeholdstvistens i mente. Man var aldrig nået igennem så langt og udmærkende forløb, hvis TopDanmark havde stået ved uklarheden i deres forbehold, og dermed dækket skaden. Uden derfor at gå i dybden med flere detaljer i forløbet, vil vi dog påpege enkelte punkter, som TopDanmark selv fremhæver i deres høringssvar.

1. Tidligere dækning af samme skade

TopDanmark afviser betydningen af, at de tidligere har dækket en tilsvarende skade, med henvisning til at det var en fejl. Det må siges at være meget forenklet udlagt. Selskabet er sådan set i deres fulde ret til at mene, at skaden i 2016 kun blev dækket ved en fejl. Det ændrer bare ikke på, at man ikke har opstrammet formuleringen af forbeholdet. Hvis TopDanmark reelt anså dækningen i 2016 for en fejl, havde de en helt klar oplysningspligt til at rette op på ordlyden i policen eller tydeliggøre over for [klageren og ægtefællen], at deres forståelse ikke længere var gældende. Og da man ikke har oplyst om dette, må det anses som helt naturligt og berettiget for [klageren og ægtefællen] at forvente dækning i den aktuelle sag. Når selskabet selv tidligere har vurderet, at skader under gulvkonstruktionen er dækket, kan man ikke bebrejde [klageren og ægtefællen], at de har lagt samme forståelse til grund.

Selv hvis man måtte lægge til grund, at dækningen i 2016/17 var en fejl, viser dette blot, at ordlyden i forbeholdet er så uklar, at både selskabet og dets medarbejdere på forskellige tidspunkter har tolket det forskelligt. Det understøtter netop vores hovedsynspunkt: at formuleringen ikke kan anses for klar og utvetydig, og derfor må komme forsikringstageren til gode.

2. Skadebegrænsning

TopDanmark anfører, at [klageren og ægtefællen] ikke har begrænset skaden tilstrækkeligt. Dette er forkert! Det er meget vigtigt at slå fast, at vandet blev lukket helt af, så snart utætheden blev konstateret. Hovedhanen er kun kortvarigt blevet åbnet, når der har været håndværkere eller taksator på besøg. Det er her, man har observeret en mindre lækage. [klageren og ægtefællen] levede i flere måneder uden rindende vand, og måtte dagligt hente op til 12 liter vand hos naboer samt tage bad i det lokale fitnesscenter. Der er altså ikke brugt vand via hovedhanen til hverken toilet, bad eller almindelig husholdning, før den midlertidige nye rørføring blev etableret i juni måned. Dertil har man fuldstændig for egen hjælp og bedste evne forsøgt at udbedre og begrænse skaden efter TopDanmarks dessiner og egen økonomisk formåen. Det dokumenterer udgiftsoversigten også (Bilag M i den indsendte ankeklage). [klageren og ægtefællen] har således i praksis gjort mere end, hvad man kan forvente af to ældre mennesker på ... år, og har dermed opfyldt skadebegrænsningspligten efter Forsikringsaftaleloven § 52.

3. Behovet for syn og skøn

TopDanmark fastholder, at sagen alene er juridisk. Men Retten i ... afsagde kendelse om, at syn og skøn skulle gennemføres, netop fordi der var uenighed om omfanget af skader og udbedringsom-

kostninger. Dette viser, at sagen også havde en teknisk dimension, som selskabet konsekvent har forsøgt at forhindre, blev belyst. Når en domstol finder, at syn og skøn er nødvendigt, kan det ikke med rette hævdes, at sagen alene er juridisk. At syn og skøn til sidst måtte opgives, skyldes alene TopDanmarks modstand og forsinkelsestaktik, ikke manglende relevans.

4. Tabets størrelse

TopDanmark bestrider, at [klageren og ægtefællen] har lidt et økonomisk tab på op imod 1.000.000 kr. Vi fastholder, at tabet er veldokumenteret. TopDanmark anfører i høringssvaret, at skadesudbedringerne formentlig ville udgøre et par hundrede tusinde kroner. Samtidig fortæller de, at den tilsvarende skade i 2016 beløb sig til 300.000 kr. (i 2024 kroner svarer det til omtrent 350.000 kr.). Skaden dengang omfattede fjernelse af køkkenelementer, udbedring af rør under køkkengulvet samt reetablering af gulv og det gamle køkken. Det er rimeligt at antage, at skaden som minimum ville have ligget i samme leje. Og det uden, at tage højde for de følgeskader der siden er blevet påvist med skimmelsvamp og våde lecacugler i store dele af huset. En merudgift på 300-600.000 kr. var ikke en urealistisk vurdering fra flere af de fagfolk der i forløbet besøgt skaden. Og netop de forhold lå til grund for nedslaget i salgsprisen af ejendommen.

Ejendommen blev rigtig nok solgt som en skuffesag til 6.795.000 kr., hvilket var 700.000–1.000.000 kr. under forventet markedsværdi, som vurderet af de to uafhængige ejendomsmæglere samt den offentlige vurdering (som dokumenteret i Bilag K og L i klagen). At køberen ønskede at installere gulvvarme, ændrer ikke ved, at fugt- og skimmelskaderne gjorde huset sundhedsskadeligt og usælgeligt på normale vilkår. Udbudsprisen kunne være blevet sat 6.995.000 ifølge mægleren fra ..., men det er ren spekulation at sige, at huset også var blevet solgt til den pris. Et nedslag ville lige så vel have været forventeligt i en ejendomshandel af den art. Det er således ikke et udokumenteret eller spekulativt krav, men et konkret tab, der kan aflæses direkte i den realiserede salgspris i sammenligning med uafhængige mæglervurderinger og den offentlige ejendomsvurdering. TopDanmarks henvisning til købers egne planer (gulvvarme m.v.) kan ikke ændre på, at skadernes dokumenterede omfang og karakter var afgørende for, at huset ikke kunne sælges til markedspris. Faktum var, at huset var tæt på ubeboeligt, og at omfanget af skaderne og udbedringsomkostningerne var umulige for [klageren og ægtefællen] at dække. Derfor var et salg, som skuffesagen muliggjorde, eneste løsning. Et syn og skøn kunne have givet et svar på, hvor stor udgiften ville have været, men det blev som nævnt desværre umuliggjort.

5. Konsekvenserne af TopDanmarks ageren

Sagen har haft voldsomme menneskelige og økonomiske konsekvenser for [klageren og ægtefællen]. Hele sagsforløbet havde set anderledes ud, hvis TopDanmark havde reageret på undren fra deres egne medarbejdere, og anerkendt at deres forbehold i policen var uklart formuleret. Ved konsekvent at nægte den reelle betydning af forbeholdet og ihærdigt modarbejde processen udsatte man to ældre mennesker for et voldsomt mentalt pres som bl.a. medførte:

- At være tvunget til at leve måneder uden vand og med begrænset strøm.
- Ikke at kende udsigterne og fortsat skulle bo i et sundhedsskadeligt hus med betydelige angreb af skimmelsvamp.
- Nødtvunget salg af boligen med dertil betydeligt tab - en højtelsket bolig, som var 'hjem' i samlet set 50 år.
- Betydelige ekstraudgifter til midlertidige løsninger, tekniske vurderinger og advokatbistand.

6. Konklusion og påstand

Ankenævnet for Forsikring

12.

104076

Sagens kerne er, at et uklart forbehold ikke kan bruges til at afvise en skade, som efter de almindelige vilkår er dækningsberettiget. Det er ikke kunden, men selskabet, der må bære ansvaret for uklare formuleringer.

Vi anmoder derfor Ankenævnet om at:

1. Fastslå, at den anmeldte skade er dækket af forsikringen.
2. Pålægge TopDanmark at yde økonomisk kompensation for det tab og de udgifter, [klageren og ægtefællen] har lidt som følge af den uberettigede afvisning."

Selskabet har i brev af 2/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Formulering

Det er korrekt, at vores skadebehandler drøftede forbeholdet med en fagansvarlig, da skadebehandleren studsede over forbeholdet.

Vi ændrer, omformulerer og forbedrer løbende vores policeforbehold. Den forbeholdstekst, der er på vores kundes police, er en ældre formulering, som derfor ikke optræder på særligt mange policer, hvilket er forklaringen på, at skadebehandleren studsede over den. Vores skadebehandlere er instrueret i at søge hjælp, hvis noget 'falder af båndet', og det er ikke ensbetydende med, at 'Topdanmark selv finder forbeholdet uklart', som klager formulerer det.

Vi er enige i, at forbeholdsteksten kunne formuleres sprogligt lækrere, men det er ikke ensbetydende med, at teksten, som den står nu, er uklart formuleret, eller at den fortolkning, som klager anlægger, er mere nærliggende end vores.

Tidligere skade

Hvad angår skaden fra 2016, består dækningsfejlen ikke i fortolkningen af forbeholdet, men i, at forbeholdet blev helt overset. Skadebehandleren i 2016-sagen var simpelthen ikke opmærksom på, at der gjaldt et policeforbehold, og dækkede derfor som om, der ikke var. Der var derfor ikke nogen anledning til at ændre policeforbeholdet tydeliggøre noget om policeforbeholdet over for klager.

Sagsforløbet generelt

Vi er kede af at læse om vores kunders oplevelse af sagsforløbet. Det er ikke den oplevelse, som vi har. Vi har fra start afvist skaden med henvisning til policeforbeholdet. Vi har derfor ikke haft indflydelse på, hvor længe klager har stået uden vand. Vi har tværtimod opfordret vores kunde til at få udbedret vandskaden hurtigst muligt. Havde vores kunde gjort dette, havde de også haft en funktionsdygtig vandforsyning igen. Vi gør opmærksom på, at det ikke er udbedring af selve rørbruddet, der er bekosteligt. Det er forholdsvist nemt og billigt at udbedre et rørbrud. Det er følgeskaderne og retableringen, der er tidskrævende og bekostelig. Udbedring af rørbruddet i sig selv, ville dog formentligt have været billigere end den midlertidige vandløsning, som vores kunde valgte at etablere. Vi har fået oplyst, at det var efter råd fra advokaten, at vores kunder undlod straks at udbedre rørbruddet. Hvad angår syn og skøn, blev dette ikke gennemført, fordi klager havde solgt ejendommen og køber udbedret skaden som led i en gennemgribende modernisering af gulvkonstruktionen. Det salg er ikke en beslutning, som havde indflydelse på."

Nævnet har fået forelagt klagerens repræsentants brev af 14/10 2025."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af police af 19/9 2023 fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker:

...

Skjulte rør og kabler

...

Særligt for denne forsikring:

Huset bliver kun benyttet til privat beboelse

Huset er ikke en nedlagt landbrugs- eller erhvervsejendom

Huset bliver ikke brugt til udlejning

Rørskadeforsikringen omfatter ikke enhver skade eller følgeskade på den skjulte rørinstallation under gulvkonstruktionen."

Af selskabets interne sagshistorik fremgår bl.a.:

"Fagansvarlig] (Intern taksator) 25-04-2024 13:36:09

...

Under [navns] besøg den 12. april 2024, gav [klageren] og [Samlever] udtryk for, at de var klar over

forbeholdet på husforsikringen, og havde været bekymret for det. Af samme grund oplyste de, at de flere gange har været i dialog med os, og skulle have fået lovning på, at forbeholdet ingen betydning havde. Vi har selvfølgelig forsøgt at få disse oplysninger bekræftet, hvilket ikke har været muligt. Der er blandt andet henvist til en opringning til vores Kundeservice-afdeling i oktober 2023, men da vi sletter indgående samtaler efter 5 måneder, har vi desværre ingen mulighed for at lytte samtalen igennem. Det er heller ikke lykket os at finde frem til en [navn], som de oplyser at have drøftet forbeholdet med.

Vi må gå ud fra, at der er tale om en misforståelse, da vi i tilfældet af, at forbeholdet ingen betydning havde, selvfølgelig ville have sørget for at slette det og sende ny police på husforsikringen.

...

[skadebehandler] (Intern taksator) 25-03-2024 14:51:46

FT vil meget gerne vide hvad der er loftkonstruktion og hvad der er gulvkonstruktion.

Jeg forklarede ham at terrændækket adskiller tingene og rørene der befinder sig over eller i dækket er dem som forbeholdet gælder for.

...

Fagansvarlig] (Intern taksator) 25-03-2024 10:49:21

Forbehold skyldes at der er tale om et Myresjøhus

Jeg har undersøgt baggrunden for forbeholdet, og konstateret, at der er tale om et Myresjøhus med opbygning af leca. (gulvene i stueniveau er bygget op på løs leca som er udlagt på terrændæk med dampspærre umiddelbart under trægulve). Da der er betydelig risiko for rørskader i gulvkonstruktionen, er det årsagen til, at vi på tidspunktet for indtegningen, tog nævnte forbehold. Forbeholdet er derfor stadig gældende.

...

[skadebehandler] (Intern taksator) 22-03-2024 13:00:23

Sagen vendes med [x] da forbeholdet lyder en smule mærkeligt. Herudover har vi dækket samme skade i 2017."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**18 Dækningskema**

...

18 Dækningsskema - Tillægsdækninger

☐ Dækket ☐ Ikke dækket

A Forsikringen omfatter	Forsikringen dækker den direkte skade sket i forsikringstiden ved
Bygninger, bygningsdele mv., der er nævnt i pkt. C-L	9. Skjulte rør og kabler* • Utætheder i skjulte vand-, varme-, olie-, gas- og afløbsrør og tilknyttede installationer • Utætheder i slanger bag indbyggede hårde hvidevarer • Fejl i skjulte elkabler til rumopvarmning Direkte følgeskader er også dækket. Det er en forudsætning, at de skjulte rør og kabler* befinder sig i de forsikrede bygninger eller under disse, regnet fra den udvendige side af fundamentet og ind i huset, og at du har vedligeholdelsespligten for rørene eller kablene. Skaden skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden. Vi dækker rimelige og nødvendige udgifter til fejlfinding, hvis det er aftalt med os.
B Forsikringen omfatter ikke	Forsikringen dækker ikke
1. Bygningsdele eller installationer, der er af erhvervsmæssig art, medmindre det fremgår af policen 2. Dækning for driftstab eller andet indirekte tab* 3. Skade, der er dækket af garanti eller reklamationsret 4. Lysstofrør, lysreklamer og lysskilte, el- og LED-pærer 5. Mikroølgeovne, miniovn og lignende mindre hvidevarer, der ikke er indbygget 6. Over- og tildækning og lignende tilbehør (fx pooltage) til svømmebassiner, spa- og boblebad 7. Vindmøller 8. Legehuse, legeredskaber, gymnastikstaver og lignende 9. Skurvogne, beboelsesvogne, containere og lignende	1. Skade på - og rør i - olie-, jordvarme-, gasfyrunits og varmevekslere 2. Skade på - og rør i - andre kedler, tanke og beholdere 3. Udglædet 4. Følgeskader i form af svamp* eller råd* 5. Tab af vand, olie og gas 6. Signalforstyrrelser 7. Udgifter til rottebekæmpelse 8. Lugtpæner, fjernelse af ekskrementer og lignende 9. Skade som følge af frostsprængning

...

Ordforklaring

...

Skjulte rør og kabler

Ved skjulte rør og kabler forstår vi, at der ikke er direkte adgang til installationerne uden brug af værktøj eller permanent trappe. Det kan fx være installationer, der er støbt ind i eller skjult i gulve, kanaler, krybekældre, vægge, skunkrum og lignende. Installationer, der kun er dækket af isolering, er ikke skjulte."

Nævnet har fået forelagt fugt- og byggeteknisk gennemgang af 1/1 2024, tilstandsrapport af 1/8 2024 og oversigt over klagerens advokat- og vandskadeomkostninger.

Nævnet udtaler:

Klageren har haft husforsikring ved selskabet siden 1999 med dækningen "skjulte rør og kabler". Policen har en klausul med ordlyden "Rørskadeforsikringen omfatter ikke enhver skade eller følgeskade på den skjulte rørinstallation under gulvkonstruktionen". Den forsikrede ejendom – fra 1973 – er et etplans Myresjøhus med kælder under en del af ejendommen (bryggers). Etageadskillelsen mellem kælder og stueplan består af selvbærende lecadæk med støbt klaplag og terrazzobelægning op mod stueplan og med forskalling og profilbrædder ned mod kælder. Koldt vandsrør i bryggers befinder sig i klaplaget over lecadæk, og i køkkenet ligger rør over klaplaget i et lag af lecanødder. Klageren anmeldte den 22/3 2024 rørbrud på skjult rør i bryggersgulvet. Den 19/4 2024 blev der ved sporing konstateret endnu et brud i rør i køkkengulvet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til klausulen i policen. Klageren har forud for sa-

gen ved nævnet solgt ejendommen uden udbedring af vandskaden. Klageren ønsker at selskabet "Udbetaler økonomisk compensation svarende til det dokumenterede tab i forbindelse med salget af huset samt dækker de udgifter, der er afholdt til skadesbegrænsning, tekniske vurderinger og juridisk bistand".

Klageren har anført, at "forbeholdet siger ikke, at ingen skader under gulvet er dækket, men kun at IKKE ALLE skader er dækket. Dvs. at nogle skader under gulvet må være dækket, hvorfor man naturligvis må forholde sig til gældende forsikringsvilkår (TopDanmark Forsikringsvilkår nr. 8805-02) eftersom intet andet er oplyst. Læser man vilkårene vil man forstå, at skaden som den fremstår, er dækket ... Et forbehold i en forsikringspolice som TopDanmarks i denne sag bør ikke på nogen måde kunne efterlade tvivl om dækningen. Specielt ikke når det ville have været så nemt at formulere det rigtigt". Klageren har med henvisning til selskabets sagshistorik anført, at selskabets egen medarbejder også var i tvivl om klausulens betydning, hvilket understøtter, at der er tvivl om formuleringen. Klageren har anført, at det må komme forsikringstageren til gode, at formuleringen ikke er klar og utvetydig. Klageren har anført, at "Når TopDanmark siger, at en tilsvarende skade tidligere blev dækket fordi 'forbeholdet blev helt overset', viser det blot, at det ikke fremstod tydeligt og forståeligt nok siden både medarbejdere og systemer tidligere har vurderet, at skaden var dækket' ". Klageren har anført, at selskabet har modsat sig syn og skøn for at få fastlagt skadesomfanget og udbedringsomkostninger, inden ejendommen blev solgt.

Selskabet har anført, at klausulen har været gældende i de 25 år, klageren har haft forsikringen. Der er tale om en ældre formulering, som ikke optræder på særligt mange policer. Selskabet har anført, at klausulen efter sin ordlyd omfatter samtlige skader på skjulte rør i gulvkonstruktionen, og at der ikke er andre mulige eller rimelige tolkninger af klausulen. Selskabet har anført, at "Vi er enige i, at forbeholdsteksten kunne formuleres sprogligt lækrere, men det er ikke ensbetydende med, at teksten, som den står nu, er uklart formuleret, eller at den fortolkning, som klager anlægger, er mere nærliggende end vores". Selskabet har anført, at "Den forbeholdstekst, der er på vores kundes police, er en ældre formulering, som derfor ikke optræder på sær-

ligt mange policer, hvilket er forklaringen på, at skadebehandleren studsede over den. Vores skadebehandlere er instrueret i at søge hjælp, hvis noget 'falder af båndet', og det er ikke ensbetydende med, at 'Topdanmark selv finder forbeholdet uklart', som klager formulerer det". Selskabet har anført, at selskabet ved en fejl dækkede en rørskade under gulvet i 2016, idet skadebehandleren ikke var opmærksom på klausulen. Selskabet har anført, at forsikringen fortsat dækker brud på skjulte rør, der sker andre steder end i gulvkonstruktionen. Selskabet har anført, at selskabet modsatte sig isoleret bevisoptagelse ved retten, da der alene er uenighed om, hvorvidt skaderne er omfattet af klausulen. Selskabet har i anden række anført, at klageren ikke har foretaget behørig tabsbegrænsning, idet klageren ikke udbedrede rørbruddet under køkkengulvet og afventede mere end to måneder med at stoppe vandforbruget i ejendommen. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret et tab ved salg af ejendommen, idet den nye ejer straks etablerede nye gulve med gulvvarme.

Det fremgår af skadebehandlerens interne note af 22/3 2024, at "Sagen vendes med [x] da forbeholdet lyder en smule mærkeligt. Herudover har vi dækket samme skade i 2017".

Det fremgår af fagansvarliges interne note af 25/3 2024, at "Forbehold skyldes at der er tale om et Myresjøhus. eg har undersøgt baggrunden for forbeholdet, og konstateret, at der er tale om et Myresjøhus med opbygning af leca. (gulvene i stueniveau er bygget op på løs leca som er udlagt på terrændæk med dampspærre umiddelbart under trægulve). Da der er betydelig risiko for rørskader i gulvkonstruktionen, er det årsagen til, at vi på tidspunktet for indtegningen, tog nævnte forbehold. Forbeholdet er derfor stadig gældende".

Det fremgår af fagansvarliges besked af 25/4 2024, at "I dit brev fra den 5. april 2024 giver du udtryk for, at de formodede lækager er i loftet i kælderen, og der altså ikke er tale om en gulvkonstruktion. Det er vi ikke enige i. Der er kun kælder under en mindre del af huset. Etageadskillelsen består af følgende set nede fra og op: - Profilbrædder, forskalling, selvbærende lecadæk, klaplag og terrazzobelægning. Alle rør ligger ovenpå disse dæk og inden i støbt klaplag (rørbrud i køkken er ikke over kælder) - For reparation er der banket op i gulvet oppefra. Det er

ikke muligt at tilgå rør fra kælder da man i det tilfælde skal banke op gennem bærende lecadæk med fare for sammenstyrtning. Derfor fastholder vi, at begge utætheder er på den skjulte rørinstallation under gulvkonstruktionen".

Det fremgår af fagansvarliges interne note af 25/4 2024, at "FT vil meget gerne vide hvad der er loftkonstruktion og hvad der er gulvkonstruktion. Jeg forklarede ham at terrændækket adskiller tingene og rørene der befinder sig over eller i dækket er dem som forbeholdet gælder for". Det fremgår af fagansvarliges besked af 20/6 2024, at "alle rørskader i/under gulvkonstruktionen er undtaget og dermed ikke omfattet af forsikringsaftalen. Men det betyder ikke, at jeres dækning for skjulte rør og kabler er uden et reelt indhold, idet hvis der f.eks. var tale om en utæthed i et skjult rør i væggen, så vil en sådan en skade og skade som følge heraf være omfattet af jeres dækning og falde udenfor forbeholdets ordlyd. Så forbeholdet angår alene skjult rørintallation under gulvkonstruktionen". Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 18.A.9, at "forsikringen dækker den direkte skade sket i forsikringstiden ved skjulte rør og kabler. Utætheder i skjulte vand-, varme-, olie-, gas-, og afløbsrør og tilknyttede installationer ... Ved skjulte rør og kabler forstår vi, at der ikke er direkte adgang til installationerne uden brug af værktøj eller permanent trappe. Det kan fx være installationer, der er støbt ind i eller skjult i gulve, kanaler, krybekældre, vægge, skunkrum og lignende. Installationer, der kun er dækket af isolering, er ikke skjulte".

Nævnet finder, at klausulen i policen efter sin formulering og formål – meningen med klausulen er at indskrænke rørskadedækningens omfang – ikke kan forstås på anden måde, end at klausulen omfatter samtlige skader eller følgeskader på den skjulte rørintallation under gulvkonstruktionen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet under henvisning til klausulen har afvist at yde dækning for begge de anmeldte skjulte rørskader i ejendommens gulve.

Nævnet har også lagt vægt på, at rørbruddene befinder sig i eller over terrændækket, og at der dermed er tale om skjulte rørintallationer under ejendommens gulvkonstruktion.

Ankenævnet for Forsikring

19.

104076

Nævnet finder, at der henset til sagens udfald ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand/vurdering eller klagerens advokatombkostninger forud for sagens indbringelse for nævnet.

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.



Peter Thønnings