Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. oktober 2026 blev i sag nr. 104275:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 8/9 2025 har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling:**
> Den 1. september 2024 overtog vi ejendommen …
>
> Ejendommen fremstår som ny, og anmærkningerne i den tilknyttede tilstandsrapport er få, jf. bilag 1, hvorfor vi er indforstået med at betale den relativt høje købspris.
>
> Et af de få omtalte forhold i tilstandsrapporten er et forbehold om løse fliser i ejendommens vestvendte badeværelse. Bygningen er optegnet i bilag 5, og skadestuer er badeværelset til venstre i den blå ramme.
>
> Da vi ønsker forholdet nævnt i tilstandsrapporten bragt i orden, hyrer vi en håndværker, der skal sikre korrekt hæftning af de omtalte løse fliser. Det er kun dette arbejde, som vi ønsker udført. Da de løse fliser er fjernet, åbenbarer der sig adskillige fejl og mangler. Først og fremmest er der skjulte rør og samlinger under fliserne. Herudover er der ulovlige el-installationer bag fliserne, manglende udstøbning omkring afløb til toilet samt gulvafløb mm. Alt dette er beskrevet og veldokumenteret, jf. herved bilag 4A.
>
> Sagens primære genstand er spørgsmålet om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skal dække de konstaterede ulovligheder og mangler i form af skjulte rør og samlinger i væg og gulv i det omhandlede badeværelse. Hertil kommer som et subsidært forhold den manglende udstøbning ved toilet og afløb. Alt sammen forhold, der intet med de løse fliser har at gøre.

At der er skjulte samlinger med kobberrør i gulv og vægge samt en række andre mangler i det omhandlede badeværelse er dokumenteret og ved selvsyn besigtiget og erkendt af Topdanmarks taksator. Endda ved to lejligheder - senest under deltagelse af en af Topdanmark udpeget ekstern VVS-kyndig person.

Det skal understreges, at ingen af de fundne rør og samlinger var fjernet eller tilvirket på nogen måde ved Topdanmarks besigtigelser. Tilsvarende fremstod de mangelfulde udstødninger præcis som de forefandtes, da de løse fliser var fjernet.

Jeg har næsten ikke ord for det sagsforløb, som vi er blevet mødt med hos Topdanmark. Påfaldende er et mildt ord, men jeg vil med afsæt i nedenstående beskrivelse af hændelsesforløbet lade Ankenævnet selv vurdere Topdanmarks sagsbehandling.

Det er dog vigtigt allerede her at understrege, at en betydelig del af den korrespondance, som vi har haft med Topdanmark, IKKE indgår i sagsfremstillingen i scalepoint, herunder 2 afgørelser fra Topdanmarks Klageafdeling, hvori man anerkender erstatningspligten i forhold til de omhandlede rør og samlinger. Korrespondancen med Topdanmarks Klageafdeling er vedhæftet her som sagens bilag 3.

Sagsforløbet med Topdanmark er i øvrigt som følger:
Efter at de konstaterede forhold er anmeldt og efterfølgende besigtiget af taksator, forsøger Topdanmark tilbage i 2024 at undslå sig forsikringspligten med den begrundelse, at de ulovlige forhold skulle stamme fra et tidspunkt fra før 1. april 1989, hvor de nye regler i bygningsreglementet om forbud mod skjulte rør og samlinger i væg og gulve blev indført.
Til trods for at det bl.a gennem BBR kan påvises, at ejendommen først er opført i 1992, fastholder man sin afgørelse med en uændret begrundelse.

Efter en gennemsøgning af tilgængeligt materiale på weblager.dk vedr. byggetilladelser mv. på den omhandlede ejendom kan jeg påvise, at badeværelset først er opført i 1999.

Jeg indbringer på den baggrund sagen for Topdanmarks klageafdeling, der den 14. februar 2025 (en afgørelse, der som tidligere påpeget ikke optræder i sagsfremstillingen i scalepoint) skriver følgende:
"Forholdet vedrørende skjulte rør og samlinger, der er støbt direkte i beton i badeværelset mod vest, udgør dermed en ulovlighedsdækning på forsikringen.
….. På den baggrund er det min vurdering, at forholdet er delvist dækningsberettiget på forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15B."

Topdanmarks klageafdeling følger op ved skrivelse af 28. marts 2025 (heller ikke medtaget i scalepoint) og anfører heri bl.a.følgende:
'Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå din henvendelse af 25. februar og den vedhæftede rapport lidt nærmere. Sagen er igen blevet drøftet med vores taksator og ejerskifteskadeafdeling. Det er vores opfattelse på baggrund af dine henvendelser, at du ønsker dækning til de hvide kobberrør (Wicu-rør) og samlinger i det omhandlende badeværelse. På baggrund af din henvendelse og den vedhæftede rapport har vi vurderet, at forholdene vedrørende de hvide kobberrør og samlinger i det omhandlende badeværelse fra 1999 – der blev udført på opførelsestidspunktet for ejendommen i 1989 – også er ulovlige og dermed dækningsberettigede under forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15B. Indledningsvis vurderede vi den 14. februar 2025, at de sorte

kobberrør og samlinger i det omhandlende badeværelse fra 1999 var ulovlige og derfor dækningsberettigede under forsikringen. Ved en nærmere gennemgang af den del, der vedrører de hvide kobberrør og samlinger i det omhandlende badeværelse fra 1999, har vi således vurderet, at disse kobberrør stammer fra husets opførelse i 1989. De hvide kobberrør i badeværelset er blevet ulovlige som følge af ombygningen af badeværelset i 1999, hvor man burde have omlagt dem.'

De omhandlede afgørelser fra Topdanmarks Klageafdeling er medtaget som bilag 3 her i sagen.

På foranledning af min fornyede henvendelse af 3.april 2025 (der heller ikke indgår i oversigten i scalepoint), til Topdanmark, modtager jeg et nyt svar fra en ny sagsbehandler hos Top Danmark.

Den pågældende, der sidenhen har stået som afsender på de efterfølgende mange skrivelser fra forsikringsselskabet skriver den 14. april 2025 bl.a. følgende:
'Som tidligere nævnt i mail af 14. februar 2025 har vi meddelt dækning til de sorte kobberrør, og at taksator vil kontakte dig i forhold til udbedring af forholdet. Dette har dog ikke været muligt. Vi beder dig venligst fremsende tilbud på udbedring af de sorte kobberrør. Såfremt vi vurderer, at vi ikke kan godkende tilbuddet, vil vi indhente et nyt tilbud til endelig godkendelse.'

Som ønsket af Topdanmark sender jeg herefter den 4. juli 2025 det betragteligt nedskalerede tilbud til Topdanmark, jf. herved bilag 4C.

I lyset af de 3 af hinanden modtagne afgørelser fra Topdanmark, hvori de har anerkendt deres erstatningspligt, påbegynder vi her efter sommerferien arbejdet med at frigøre og fjerne de ulovlige rør og samlinger.

Den 11. august 2025 modtager vi imidlertid en afgørelse, hvor sagsbehandleren åbenbart nu finder på en helt ny begrundelse for at frasige sig selskabets forsikringsmæssige forpligtelse og nu ganske afviser deres erstatningspligt. Dette altså til trods for at Topdanmark tidligere i flere skrivelser som påpeget ovenfor har anerkendt at være erstatningspligtige for de ulovlige rør og samlinger, der er fundet og påvist i badeværelset.

Nu hedder det sig - under henvisning til vores oprindelige anmeldelse fra oktober 2024 (!!) - at vi skulle have planlagt og iværksat et større renoveringsarbejde af badeværelset. Og at 'håndværkeren allerede var gået i gang med renovering/udbedring af badeværelset, før du anmeldte forholdene til os'.

Det er ganske enkelt usandt, og som jeg anfører i en mail til den pågældende sagsbehandler jo det rene påhit.

Den eneste plan, der var med det omhandlede badeværelse, var at fæstne de fliser, som tilstandsrapporten havde påpeget var løse. Derfor fjernede vi fliserne og kunne da konstatere, at der bag og under disse gemte sig de ulovlige skjulte rør og samlinger, som denne sag omhandler. Der var INGEN andre planer eller initiativer i forhold til det omhandlede badeværelse, hvilket også vil kunne bekræftes af den tilknyttede håndværker - hvad han har erklæret sig indforstået med, hvis det mod forventning skulle være nødvendigt.

To gange har Topdanmark haft taksator ude. Første gang allerede den 11. november 2024 og anden gang den 5. marts 2025.

Begge gange har badeværelset fremstået total uanvendeligt, hvor det eneste, der er sket derude, var, at fliserne var taget ned og de ulovlige rør og samlinger og tidligere anmeldte fejl ved afløb blotlagt. Alt er dokumenteret og beskrevet under bilagene 4A, 4B og 4C, hvortil der henvises.

I forlængelse af Topdanmarks nyopfundne betragtning om en formalitetsmangel i form af vores 'oprindelige' intentioner med badeværelset og manglende rettidig anmeldelse følger selskabet så op ved skrivelse af 19/8 2025.

Heri fastholder Topdanmark afvisningen af deres erstatningsansvar. Nu under henvisning til en tidligere afgørelse fra Ankenævnet.

Overhovedet at påberåbe sig den omhandlede afgørelse forekommer mig helt uforståeligt, og jeg har meget vanskeligt ved at se, hvorledes den skulle kunne danne præcedens for noget som helt i denne aktuelle sag. Forholdet i sagen fra Ankenævnet var jo et helt andet. I den sag var der jo åbenlyst tale om planlagt arbejde, og man havde ovenikøbet 'fjernet beviserne' i form af fliser og rør, da taksator besigtigede forholdet.

Det er jo ingenlunde tilfældet her. Straks ulovlighederne under fliserne i vores badeværelse havde åbenbaret sig, blev sagen anmeldt, og hverken ved nogle af taksators 2 besigtigelser eller i mange måneder efter blev der foretaget yderligere arbejder endsige påbegyndt en egentlig renovering.

Et synspunkt bag selskabets 'nye' afgørelse synes at være, at forholdet skulle have været anmeldt tidligere. Nu er det jo i sagen natur vanskeligt at anmelde et forhold, før det er konstateret. Og skjulte rør og samlinger er jo netop karakteriseret ved …. ja, at være skjult. Så det burde vel være ret let at forstå, at forholdet ikke kunne anmeldes, før fliserne var fjernet og rørene og samlingerne blotlagt.

Forsikringsselskabet følger op i rækken af i absurditeter for afslag på erstatning hovedet på sømmet med deres sidste argument for afslag.

I skrivelsen af 19. august 2025 anfører de således:
'Det fremgår af sagsoplysningerne, at du opdagede de skjulte rør og samlinger i forbindelse med udbedring af gulv- og vægfliserne, hvilket indikerer, at du ikke har haft ekstraomkostninger forbundet med det planlagte arbejde.'

Det er jo for så vidt sandt. Men der vil da så åbenlyst være udgifter forbundet med at fjerne og omlægge de skjulte rør og samlinger, som Topdanmark tidligere ved 3 af hinanden uafhængige skrivelser har erklæret sig erstatningsansvarlige for. Og for at gøre dette, burde det da være åbenlyst, at det ikke kan ske uden at hugge dem fri af klaplag og betondæk og genetablere dette.

Jeg skal her afslutningsvis beklage, at det ikke ligefrem blev 'en kort sagsfremstilling' Men med det forløb, der har været i sagen, håber jeg, at den fremstilling, jeg har loyalt har forsøgt at optegne her, kan bidrage til at give Nævnet et retvisende billede af sagens forløb hos Topdanmark.

Korrespondancen er mangfoldig, herunder med adskillige modsatrettede afgørelser og tilknyttede klageskrivelser.

Der er herudover et meget betydeligt og omfattende dokumentationsmateriale i form af billeder og byggetekniske rapporter i sagen. Dette indgår som sagens bilag 4A, 4B og 4C.

Al korrespondance, som Topdanmark har valgt at medtage i scalepoint, indgår som sagens bilag 2 A.

Klageskrivelsen til Topdanmarks Klageafdeling er medtaget som bilag 2B

Korrespondance og afgørelser fra Topdanmarks Klageafdeling indgår som bilag 3.

Som bilag 5 indgår et billede af ejendommens samlede bygningsmasse.

Som bilag 6 er medtaget gældende regler og anvisning på udskiftning af kobberrør i vandinstallationer.

Som bilag 7 følger Sikkerhedsstyrelsens regelkrav til vådrum.

Som bilag 1 er vedhæftet den tilstandsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med overtagelsen af ejendommen.

Som det fremgår, har sagen fået et betydeligt omfang. Er der behov for præciseringer eller afklaring af forhold i sagen, står jeg naturligvis til rådighed.

Vi ser frem til at modtage Ankenævnets afgørelse af sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
1. Principalt erkendelse af erstatningspligten for de forhold, der er anmeldt og omtalt i bilag 4A og dermed betaling af et beløb på 193.750 kr. med fradrag at et beløb på 9.929 kr., der er erkendt og betalt for den ulovlige el i badeværelset.

2. Subsidært erkendelse af erstatningspligten og betaling af et mindre beløb. Dog ikke under 160.805 kr., som er de direkte omkostninger, der knytter sig til at udbedre forholdet vedrørende de ulovlige rør og samlinger i badeværelset, jf. herved sagens bilag 4C"

Selskabet har den 24/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget jeres meddelelse om … (fremadrettet kaldet klageren) klage over vores afgørelse omhandlende rør og samlinger i badeværelse.

Det fremgår af klagerens klage, at han kræver, at ejerskifteforsikringen skal dække følgende:
"1. Principalt erkendelse af erstatningspligten for de forhold, der er anmeldt og omtalt i bilag 4A og dermed betaling af et beløb på 193.750 kr. med fradrag at et beløb på 9.929 kr., der er erkendt og betalt for den ulovlige el i badeværelset.

2. Subsidært erkendelse af erstatningspligten og betaling af et mindre beløb. Dog ikke under 160.805 kr., som er de direkte omkostninger, der knytter sig til at udbedre forholdet vedrørende de ulovlige rør og samlinger i badeværelset, jf. herved sagens bilag 4C"

Der er tale om en ejendom, der er opført i år 1992, og som er overtaget af klageren den 29. august 2024. Vi uploader policen som **bilag A** og de gældende vilkår (6776-2) som **bilag B**.

Indledningsvist skal vi oplyse, at vi ikke kan imødekomme klagerens krav, idet vi ikke mener, at det er sandsynliggjort, at ejerskifteforsikringen skal dække udgifter forbundet med ændring af badeværelset i det omfang, som klageren kræver.

Ejerskifteforsikringen har tilbudt at dække udgifterne forbundet med flere forhold, hvilket vi vil uddybe nedenfor. Først vil vi dog skitsere sagsforløbet.

Sagsfremstilling
Klageren anmeldte den 16. oktober 2024 forhold omkring skade og ulovligheder i badeværelset. Vi udbad os i den forbindelse yderligere oplysninger om det anmeldte, som vi løbende frem til den 4. november 2024 modtog.

Den 4. november 2024 modtog vi beskrivelse af, at det var nedenstående forhold, som klagerens rådgiver havde konstateret på badeværelset:
'- krav til 80% vedhæftning af fliser er ikke opfyldt
Der konstateres et skjult fliselag under eksisterende fliser på gulvareal
- krav til vådrum er ikke opfyldt
- Der konstateres skjulte elinstalationer bag fliser i badezone
- Der konstateres elinstalation inden for badezone
- Der konstateres skjulte forsyningsrør udført i kobber / samlinger er ej lodet, rør er stæbt uisoleret i beton samt der er uhensigtsmessige overgange fra stål til kobber. Dette kan udlede tæring
- Der konstateres revne i letbetnsvægge der skal danne vederlag for fliser og vådrumsmembran
- Eksisterende klaplag konstateres hult og slipper betondækket flere steder
- Der konstateres ufulstændige fliser samt flisefuger på gukv under eksisterende toilet
- Der konstateres fugt under fliser på gulv
- Der konstateres forsyningsrør udført ikobber istøbt direkte i beton samt synlige trykmærker efter bøjningsamt føring af disse. Kobberrør ligger endvidere usioleret i gulv samt vægkonstruktion
- Kold og varmvantsforsyning/brugsvand er ført på en streng med viderførsel fra instalation til instalation
- Der konstateres manglende udstøbning omkring afløb til toilet samt gulvafløb
- Der konstateres fra vand på eksisterende betondæk der leder til tilstødende værelse hvor der ses tydelig vandskade/skimmel i væg samt skimmel og tråd i tilstødende skab"

Den 6. november 2024 oplyste vi klageren om, at sagen var sendt til en taksator, der besigtigede det anmeldte den 11. november 2024.

Taksator besigtigede altså det anmeldte 7 dage efter, at vi havde modtaget oplysninger om, hvad anmeldelsen omhandlede.

Da taksator besøgte ejendommen d. 11. november 2024, så badeværelset sådan ud:
…
Klagerens rådgiver/håndværker havde banket alle fliser ned fra væggene og op fra gulvet. Videre var hele afretningslaget fjernet, og der var blotlagt ned til terrændækket, hvor rørføringen var synlig.

Det fremgår af sagen, at klageren havde borttaget fliserne, da han grundet anmærkningerne i tilstandsrapporten omkring manglende vedhæftning af fliser på både vægge og gulv, ville udbedre disse. Klageren har oplyst, at afretningslaget (det ses på foto nr. 15 i klagerens **bilag 4A**, at afretningslaget var ca. 8 cm. højt, inden det blev banket væk), virkede hult samt virkede til at have sluppet det eksisterende terrændæk. Klageren/klagerens rådgiver valgte allerede inden besigtigelsen at hugge afretningslaget op. Og som nævnt har taksator altså ikke haft mulighed for at besigtige andet end terrændækskonstruktionen med rørføringen ovenpå.
Taksator bemærkede på denne baggrund efter besigtigelsen, at det meste vedrørende det anmeldte omkring, at fliser ikke havde fuld vedhæftning, at der var revner i vægge, at klaplaget lød hult, at der manglede fliser under WC, manglende udstøbning omkring toilet og gulvafløb samt fugt i betondæk var fjernet.

Taksator tog fugtmålinger på gulve og vægge både på badeværelset og i det tilstødende rum, og der kunne ikke måles unormale fugtforekomster.

Taksator forklarede i sin afgørelse til klageren på baggrund af besigtigelsen, at der var flere oplysninger i tilstandsrapporten (vedlagt af klageren som **bilag 1**) omhandlende manglende vedhæftning af fliser. Vi indsætter relevante udklip:

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse ved værelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. i brusenichen.	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget samt en hårfin revne i klinke ved toilettet.	-	Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

Taksator beskrev desuden, at der på denne baggrund var taget et policeforbehold, hvorefter forsikringen ikke dækker skader på vægge eller gulve i vådrum og tilstødende til vådrum.

'

Forsikringen dækker ikke skader på vægge og gulve i og tilstødende til vådrum, da der i tilstandsrapporten punkt 9 for "Badeværelse ved værelse" er nævnt "Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget f.l.a. i brusenichen". Det er vores erfaring at gulve og vægge allerede kan have taget skade af utæthederne, hvorfor vi opfordrer til at lade gulve og vægge omkring vådrum fugtmåle ved konstaterede utætheder.

'

Forhold omkring rørføring blev afvist, da disse ikke var ulovlige i år 1989, hvor taksator antog, at der var givet byggetilladelse. Taksator oplyste videre, at han afventede flere oplysninger omkring skjulte el-installationer, og endelig at det udgjorde et dækningsberettigende forhold, at aftræksrør fra badeværelset ikke var ført over tag.
Klageren vendte tilbage med kommentarer til afgørelsen den 20. november 2024, og taksator svarede på disse den 27. november 2024.
Klageren rettede den 3. december 2024 henvendelse til vores kundeklage-funktion med en indsigelse, hvori han blandt andet oplyste, at der først var ansøgt om byggetilladelse til det omhandlende badeværelse i år 1999.

Klageren sendte både efterspurgte og yderligere oplysninger den 17. og den 30. december 2024. Vores kundeklageansvarlige sendte sin vurdering til klageren den 14. februar 2025 (vedlagt af klageren som **bilag 3**), og af denne fremgår det, at forsikringen kan tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af forholdet vedrørende skjulte rør og samlinger, der er støbt direkte i beton i badeværelset mod vest (de sorte kobberrør og samlinger), idet badeværelset sås at være opført på et senere tidspunkt end først antaget, og at rørføringen, der var etableret på dette tidspunkt, ikke var lovlig.

Vores kundeklageansvarlige vurderede videre, at der ikke forelå andre dækningsberettigende bygningsskader ved badeværelset, blandt andet med henvisning til anmærkninger i tilstandsrapporten og det i tilknytning dertil policemæssige forbehold.
Der blev aftalt en ny besigtigelse den 5. marts 2025 med taksator og en VVS'er til at besigtige det yderligere omfang af det anmeldte omkring ulovlige samlinger.

Derefter er der pågået en del korrespondance mellem klageren og dels vores kundeklagefunktion og dels vores ejerskifteafdeling. Klageren har fremlagt denne korrespondance som bilag.

For at trække det overordnede frem, kan vi henvise til, at forsikringen har givet dækningstilsagn til udskiftning af de oprindelige 'hvide kobberrør' (wicu-rør). Der er opgjort en erstatning, og det er vores forståelse, at der er enighed om dette punkt.

Vi indsætter uddrag af svar fra vores kundeklagefunktion af 28. marts 2025 (kan ses i klagerens **bilag 3**).
'Ved en nærmere gennemgang af den del, der vedrører de hvide kobberrør og samlinger i det omhandlende badeværelse fra 1999, har vi således vurderet, at disse kobberrør stammer fra husets opførelse i 1989. De hvide kobberrør i badeværelset er blevet ulovlige som følge af ombygningen af badeværelset i 1999, hvor man burde have omlagt dem. Herudover er der en skjult samling, hvilket betyder, at de hvide kobberrør i det omhandlende badeværelse løber ud i gulvet i værelset ved siden af, og at disse kommer op i teknikskabet i stuen som PEX-rør. Dette betyder, at der et el-

ler andet sted er en skjult og dermed ulovlig samling, hvor kobberrørene ændrer til PEX-rør. Den skjulte samling ligger sandsynligvis mellem værelset og det tidligere køkken.

Det er vores vurdering, at forholdene vedrørende de hvide kobberrør og den skjulte samling mellem værelset og det tidligere køkken også er ulovlige og dermed dækningsberettigede under forsikringen.

På denne baggrund kan vi godkende beløbet på de 148.414,89 kr. inkl. moms, jf. dit fremsendte tilbud dateret 13. december 2024.

Du bedes indsende fakturaen til sagen, hvorefter taksator vil udbetale erstatningen til dig. Der gælder en selvrisiko på 5.400 kr. pr. skade, og efter modregning af denne vil du modtage en samlet erstatning på i alt højest 143.014,89 kr.'

Af samme skrivelse fremgår det, at forsikringen har godkendt et beløb for udbedring af el-delen, og det er vores forståelse, at klageren også er tilfreds med dette.

'For så vidt angår el-delen har vi ligeledes godkendt beløbet på 9.929,52 kr. inkl. moms, jf. dit fremsendte tilbud dateret 17. december 2024.

Du bedes også indsende fakturaen, hvorefter taksator vil udbetale erstatningen til dig. Her gælder ligeledes en selvrisiko på 5.400 kr. pr. skade, og efter modregning vil du modtage en erstatning på i alt højest 4.529,52 kr.'

Vi har yderligere som nævnt ovenfor givet dækningstilsagn til udskiftning af de "sorte" kobberrør i badeværelset, og vi har i den forbindelse anmodet klageren om at indhente et tilbud på udskiftning af rørene og forklaret, at forsikringen ikke dækker nedtagning og genopsætning/lægning af fliser. Fliserne er omtalt i tilstandsrapporten, og klageren selv er gået i gang med denne udbedring/udskiftning.

Det er – som vi forstår det - omfanget af udbedring af dette forhold (de 'sorte' kobberør), som er omdrejningspunktet for denne sag, idet der er uenighed omkring, hvor stor en del af det arbejde, som klageren ønsker udført, som er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Dette vil vi uddybe nedenfor.

Først og fremmest skal vi dog oplyse, at vi ikke kan imødekomme klagerens krav om at skulle dække udgifter på 183.821 kr. (193.750 kr. minus 9.929 kr. for udbedring af el-delen), idet der som tidligere nævnt ses en del arbejder indeholdt i udbedring til denne pris, som vedrører forhold nævnt i tilstandsrapporten, som dermed er undtaget forsikringsdækning, og som klageren selv er gået i gang med at udbedre, inden han opdagede forholdet omkring ulovlige rørføringer.

Vores vurdering
Som ovenfor anført har klageren den 16. oktober 2024 anmeldt skader og ulovligheder i badeværelset. Den 4. november 2024 modtog oplysninger fra klageren bestående blandt andet bestående af en rapport fra klagerens rådgiver, og den 11. november 2024, da taksator skulle besigtige det anmeldte var badeværelset, som illustreret på foto indsat ovenfor, 'strippet' ned til terrændækket med rørføring ovenpå.

Det er som tidligere nævnt vores forståelse, at klageren mener, at forsikringen skal dække udgifter forbundet med denne blotlægning af rummet ned til terrændækket samt reetablering i overensstemmelse med nugældende krav.

Først og fremmest henviser vi til, at det i tilstandsrapporten er anmærket, at fliser på vægge og på gulve er med manglende vedhæftning. I anledning af disse anmærkninger har forsikringen taget et forbehold på policen, hvorefter skader på væg- og gulvkonstruktioner ikke er dækket af forsikringen, idet det er vores erfaring, at væg- og gulvkonstruktioner kan have taget skade grundet flisernes manglende vedhæftning.

Da klageren i forbindelse med sin 'renovering' af badeværelset har konstateret, at der er tale om rørføring af 'sorte' kobberrør med skjulte samlinger, dækker forsikringen en udskiftning af disse rør. Og vi har anmodet klageren om at fremsende et tilbud på dette arbejde.

Som nævnt flere gange har klageren selv fået fjernet fliserne på væggene og på gulvet, ligesom klageren selv har fjernet afretningslaget. Klageren har oplyst, at afretningslaget er fjernet, idet dette var hult og havde sluppet terrændækket.

Vi har som ovenfor bemærket ikke haft mulighed for at besigtige afretningslaget, inden det blev banket op. Allerede af den årsag har klageren stillet sig i en bevismæssig svær situation. Det er et almindeligt dansk forsikringsretligt princip, at den der har et krav, skal bevise rigtigheden af det. Dette er også beskrevet i vilkårenes punkt 8 B, der efterfølges af punkt 8 C, hvoraf fremgår, at udbedring af en skade kun må foretages efter aftale med os.

Vi henviser igen til fotoet på dette indlægs side 2, som viser badeværelset som det så ud, da taksator foretog sin besigtigelse.

Vi har set de fotos, som klagerens rådgiver har taget, igennem, inden at afretningslaget blev banket op.

Disse fotos dokumenterer efter vores bedste overbevisning ikke, at afretningslaget skulle være skadet i et omfang, som realiserer forsikringens skadebegreb (i vilkårenes punkt 15 C). Der ses to mindre huller i afretningslaget, men dette nedsætter ikke afretningslagets funktion, som er at være et nivelleringslag, der udjævner underlaget, for at skabe en plan overflade. Afretningslagets funktion er ikke at være vandtæt, det er belægningen (fliser med fuger), der har denne funktion.

På nær de to mindre huller ser afretningslaget fint og fuldt funktionsdygtigt ud. Vi indsætter kopi af foto, som er fremlagt af klageren fra dennes rådgivers rapport (bilag 4A, foto 11).
…
Det er ikke unormalt med mindre huller i et afretningslag af samme alder, og det nedsætter ikke bygningens funktion eller brugbar sammenlignet med tilsvarende.

Vi bemærker i øvrigt, at der ikke har været indikationer på, at afretningslaget var i så dårlig stand, som klageren/klagerens rådgiver anfører, i form af for eksempel revnedannelser i fugerne mellem gulvfliserne eller i gulvfliserne, da de stadig lå på gulvet.

Vi bemærker også, at såfremt afretningslaget var så porøst, som klageren/klagerens rådgiver fremfører, så er det formodningen, at det ville være ødelagt/skadet af at have fået fjernet flisebelægningen, som var limet ovenpå (uanset at der var nedsat vedhæftning under fliserne).

I forhold til klagerens krav vedrørende manglende udstøbning omkring afløb og toilet (foto 28 og 29 i klagerens **bilag 4A**), samt løse fliser under WC (samme bilags foto 10) og manglende belægning af fliser under skab (foto 4 i samme bilag) henviser vi til, at der ikke er sket en skade som følge af forholdene, og at det ikke realiserer forsikringens skadebegreb. Der er som nævnt flere gange foretaget fugtmålinger af taksator, som har vist normale fugtforhold.

Vi indsætter til illustration en række fotos af fugtmålinger inde i badeværelset:
…
Samt en række fotos af målinger udenfor badeværelset:
…
Målingerne er taget med en Gann måler Compact B2.

I badeværelset er målingerne taget på porrebetonvægge. Her svarer målinger mellem 30 og 50 til normalt tørt. Som man kan se på fotos'ne ligger målingerne på under 50, altså normalt tørt.

To af målingerne udenfor badeværelset er foretaget på porrebetonvægge, og viser 36-42. Som skrevet ovenfor, er målinger mellem 30 og 50 tørt.

Den sidste måling er taget på et betondæk og ligger på 56. Målinger mellem 50 og 70 (på beton) svarer til normalt tørt.

Samlet set kan der altså ikke konstateres forhøjet fugt i konstruktionerne i eller omkring badeværelset.

Vi bemærker igen, at det ikke har været muligt for taksator at besigtige forholdene, idet konstruktionerne var blevet 'fjernet', inden taksator havde mulighed for at vurdere dem.

Angående klagerens krav om vådrumssikring fastholder vi, at manglende vådrumsmembran i et badeværelse ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, hvilket også er beskrevet i vilkårenes punkt 20, under oplistningen af forhold, som almindelig ikke vil være dækningsberettigende. Og der er ikke dokumenteret nogen skade grundet manglende vådrumsmembran, jf. de fugtmålinger som taksator har taget.

Samlet set må vi konkludere, at de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten (fliser på badeværelsets vægge og gulv) er undtaget forsikringsdækning, jf. vilkårenes punkt 16 A.

Afretningslaget under fliserne på gulvet er blevet fjernet uden forudgående aftale med os, og klageren må derfor på anden vis end en ved en besigtigelse, dokumentere, at afretningslaget var i en stand, så en udskiftning skal dækkes af forsikringen. Denne bevisbyrde er ikke løftet, idet fotos ikke viser et afretningslag, der ifølge taksator, ikke lever op til sin funktion, eller som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til sammenlignelige konstruktioner af samme alder. Der er således ikke påvist en skade, jf. vilkårenes punkt 15 C, ved afretningslaget, og vi er blevet frataget muligheden for ved selvsyn at besigtige afretningslaget, inden dette blev fjernet.

Hvordan klagerens plan har været i forhold til afretningslaget og de resterende udførte arbejder på badeværelset, da han fik fjernet fliserne, kan vi ikke vide, men der er på det foreliggende grundlag som nævnt ikke dokumentation for, at afretningslaget eller de andre påståede 'skader' i rummet udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Som vi forstår klageren, er rørføringen, som er anmeldt til forsikringen, desuden først blevet synlige efter, at afretningslaget er blevet fjernet, hvilket underbygger, at klageren har fjernet dette på eget initiativ, og uden at dette har haft sammenhæng med rørføringen.

Som ovenfor nævnt er der ikke konstateret skader på konstruktionerne bag fliserne på væggen eller under gulvbelægningen på gulvet (taksator har foretaget fugtmålinger, som ikke viste unormale fugtforhold), og såfremt der havde været skader, ville disse være undtaget på grund af policeforbeholdet.

Det er ydermere vores vurdering, at man ved udskiftning af fliser må påregne at skulle afholde nogle udgifter forbundet med afretningslaget. Pålægning af fliser kræver, at underlaget er jævnt. Vi henviser i den forbindelse kort til indsatte udklip fra Ankenævnets klageguide, hvor det er beskrevet, at man må forvente yderligere udgifter forbundet med udbedring i forhold til følgeudgifter.

> Endvidere gælder den særlige regel, at selskabet **kun skal erstatte de udgifter, som er en følge af skaden**. Det betyder f.eks., at hvis du har besluttet dig for at udskifte taget, og du i den forbindelse opdager, at f.eks. undertaget er mørnet eller på andre måder er ødelagt, så vil du ikke kunne få dette erstattet via forsikringen. Det skyldes, at du under alle omstændigheder ville udskifte undertaget, og derfor er udgiften ikke en følge af skaden, men derimod en følge af din beslutning om at få nyt tag.

Som anført ovenfor har forsikringen tilbudt at dække udgifterne forbundet med udbedring af de ulovlige rør, ligesom vi har anmodet om at modtage et tilbud på udbedring til godkendelse. Dette fremgår blandt andet af vores skrivelse til klageren af 29. april 2025, vedlagt som **bilag C**.

Vi har endnu ikke modtaget tilbud fra klageren på udbedring af det dækkede, idet klageren har sendt et mere omfattende tilbud (klagerens **bilag 4C,** som blandt andet indeholder demontering af gulv- og vægfliser, fjernelse af afretningslag mm.). Klageren er fortsat velkommen til at fremsende et tilbud på det, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Alternativt vil vi indhente et tilbud.

For nuværende har taksator udarbejdet følgende estimat på udbedring. Han har beskrevet følgende:

'Ft har fjernet fliser på vægge/gulv og afretningslaget på gulvet. Tilbage er det oprindelige terrændæk og oven her på er de omtalte sorte kobberrør med det skjulte samlinger se side 22 i skaderapport. Fjernelse af fliser og afretningslag vurderer jeg ikke vi kan erstatte. Vi kan erstatter nye brugs-vandsrør i badeværelset. Dvs fjerne kobberrør og trække nye pexrør afsluttet med pex-dåse i vægge.

Økonomi - overslag:	*3.500*
VVS-fjerne rør	
VVS-trække nye rør	*12.500*

VVS - materialer	*7.500*
Murer til af lukke riller i vægge	*3.500*
Sum	*27.000'*

Dette er som nævnt kun et overslag, og vi afventer et tilbud fra klageren på udbedring, eller alternativt indhenter vi et tilbud for at opgøre det endelige erstatning.

Afslutningsvist kan vi oplyse, at vi gerne vil imødekomme klageren ved at dække udgiften på 17.842,40 kr., som klageren har afholdt i forbindelse med afdækning af rørføringer og de deraf følgende ulovlige forhold, når vi modtager kopi af denne faktura.

Vi afventer nu Ankenævnets stillingtagen
Vi afventer nu, at Ankenævnet tager stilling til, hvorvidt vi har behandlet det påklagede i overensstemmelse med de for forsikringen gældende vilkår.

Såfremt klageren vender tilbage med yderligere bemærkninger, beder vi om lejlighed til at kommentere herpå."

Klageren har i mail af 1/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg bekræfter hermed modtagelsen af Topdanmarks (indklagedes) partsindlæg i sagen.

For at give Ankenævnets medlemmer et retvisende og fuldstændigt overblik over sagens forløb skal jeg dog fortsat henvise til den gennemgang af sagen, som var ledsaget klagen ved dens indbringelse, idet hele sagsforløbet her er medtaget.

I forhold til det af Topdanmark fremførte skal jeg bemærke følgende:
Det er korrekt som anført af indklagede, at der er flere forhold, der er anmeldt til forsikringsselskabet med afsæt i den ejerskifteforsikring, som vi har tegnet. Samlet set har vi her på vores nyerhvervede ejendom haft uventede omkostninger på mere end 1,4 mio. kr. til udbedring af konstaterede fejl og mangler. Forhold, der overhovedet ikke er afspejlet i tilstandsrapporten, jf. herved sagens bilag 1.

Denne omstændighed er sådan set den foreliggende, konkrete sag vedrørende det vestvendte badeværelse uvedkommende, men da Topdanmark i sin redegørelse omtaler det allerede tilkendte erstatningsbeløb på 148.414,89 kr., forekommer det for klarhedens skyld nødvendigt kort at anskueliggøre og redegøre for, hvorledes den sag er relateret til nærværende klagesag.

Jeg skal i den forbindelse henvise til sagens bilag 5 - oversigtsbilledet over ejendommen.

Det forhold, der er tilkendt erstatning for med de 148.414,89 kr., vedrører omlægning af primære forsyningsrør over loft fra mellemgang ved det, der på tegningen er angivet som køkken og frem til husets VP skab (teknikskab), der på tegningen er placeret i det lille rum aftegnet ved 'forstuen'. Også i denne sag er skjulte rør og samlinger den erstatningsudløsende faktor. Der er altså tale om en rørføring fra mellemgangen beliggende til venstre for køkkenet og ud mod husets østlige del.

Det badeværelse, som nærværende klagesag omhandler, er på tegningen i bilag 5 opført som 'bad' i den blå ramme og dermed altså placeret til venstre for (vest for) mellemgangen.

I forsikringsmæssig og dermed erstatningsretlig henseende har de to sager intet med hinanden at gøre. Teknisk set er forsyningsrørene naturligvis sammenhængende, men de udgifter, som Topdanmark har dækket, har overhovedet intet at gøre med de omkostninger, der knytter sig til lovliggørelsen af badeværelset - og dermed til den sag, der er under behandling af Ankenævnet.

Jeg vedhæfter som dokumentation bilag 8, der omhandler det tilbud, der relaterer sig til den afgjorte erstatningssag og dermed til omlægningen af forsyningsrørene fra mellemgangen og ud mod husets østlige side. Som det fremgår af bilaget, er intet af det arbejde, der er udført, relateret til det badeværelse, som den foreliggende klagesag vedrører. For forståelsens skyld i forhold til det fremlagte bilag 8 skal jeg nævne, at de vandrette kobberrør og det betondæk, der er omtalt i tilbuddets afsnit 2, var placeret i mellemgangen ved væggen ind mod køkkenet. De to badeværelser, der er omtalt på tilbuddet side 2, er de, der på tegningen (bilag 5) er placeret i husets nordøstlige ende - og har således intet med det badeværelse at gøre, som den aktuelle klagesag vedrører.

Jeg finder, at ovenstående beskrivelse er relevant for, at Ankenævnet har mulighed for at vurdere sammenhængen mellem de to sager, når nu indklagede i sin sagsfremstilling medtager den afgjorte sag, som jeg kan bekræfte, at vi - i overensstemmelse med Topdanmarks antagelse i deres svarskrivelse - er tilfredse med, for så vidt at afgørelsen tager sit afsæt i det godkendte tilbud, som her er fremlagt som sagens bilag 8.

Jeg kan nemlig have mine tvivl om, hvorvidt indklagede helt har styr på at adskille de 2 sager.

Dette baserer jeg på Topdanmarks indlæg (svarskrivelse), hvor man anfører følgende: 'For at trække det overordnede frem, kan vi henvise til, at forsikringen har givet dækningstilsagn til udskiftning af de oprindelige 'hvide kobberrør' (wicurør). Der er opgjort en erstatning, og det er vores forståelse, at der er enighed om dette punkt. Vi indsætter uddrag af svar fra vores kundeklagefunktion af 28. marts 2025 (kan ses i klagerens bilag 3).

Ved en nærmere gennemgang af den del, der vedrører de hvide kobberrør og samlinger i det omhandlede badeværelse fra 1999, har vi således vurderet, at disse kobberrør stammer fra husets opførelse i 1989. De hvide kobberrør i badeværelset er blevet ulovlige som følge af ombygningen af badeværelset i 1999, hvor man burde have omlagt dem. Herudover er der en skjult samling, hvilket betyder, at de hvide kobberrør i det omhandlede badeværelse løber ud i gulvet i værelset ved siden af, og at disse kommer op i teknikskabet i stuen som PEX rør.

Det betyder, at der et eller andet sted er en skjult og dermed ulovlig samling, hvor kobberrørene ændrer til PEX-rør. Den skjulte samling ligger sandsynligvis mellem værelset og det tidligere køkken.
Det er vores vurdering, at forholdene vedrørende de hvide kobberrør og den skjulte samling mellem værelset og det tidligere køkken også er ulovlige og dermed dækningsberettigede under forsikringen.

På denne baggrund kan vi godkende beløbet på de 148.414,89 kr. inklusive moms, jf. dit fremsendte tilbud dateret 13. december 2024.

Du bedes indsætte fakturaen til sagen, hvorefter taksator vil udbetale erstatningen til dig. Der gælder en selvrisiko på 5400 kr. pr. skade, og efter modregning af denne vil du modtage en samlet erstatning på i alt højst 143.014,89 kr.'

Som det fremgår af ovenstående, anerkender Topdanmark, at ikke blot de 'sorte', men også de 'hvide' kobberrør i badeværelset er ulovlige. Det fremstår imidlertid som om, at Topdanmark med betalingen af erstatningen på de 148.414,89 kr. (-selvrisiko) forudsætter også at have betalt for blotlægningen og omlægningen er de 'hvide' rør i badeværelset. Dette er imidlertid ikke korrekt.

Som beskrevet ovenfor, og som det fremgår af sagens bilag 8, vedrører erstatningsbeløbet på de 148.414,89 kr. alene rørføringen fra mellemgangen og ud i husets østlige ende til teknikrummet. Skulle de hvide rør i badeværelset have været omfattet af den afgjorte sag, ville erstatningsbeløbet have været større.

Det giver dog god mening at fastholde opdelingen af de 2 sager fordelt på geografi (rum). Det er også dette, som vi har lagt til grund, og derfor må alle de ulovlige forhold, der er konstateret i badeværelset, behandles under et og således indgå i nærværende klagesag.

Med denne klassificering på plads vil jeg nu vende mig mod indklagede Topdanmarks øvrige bemærkninger til sagen vedrørende badeværelset.

Det forekommer mig, at indklagedes gengivelse af forholdene ved de gennemførte besigtigelser på flere punkter fremstår ganske tendentiøs og ikke ubetinget saglig.

Topdanmark bruger således udtryk som, at 'da taksator skulle besigtige det anmeldte badeværelse, var det 'strippet' ned til terrændækket med rørføring ovenpå.' Ydermere problematiseres det, at 'klagerens rådgiver/håndværker havde banket alle fliser ned fra væggene og op fra gulvet' og at 'hele afretningslaget var fjernet, og at der var blotlagt ned til terrændækket, hvor rørføringen var synlig'. Ydermere anfører indklagede, at 'afretningslaget under fliserne på gulvet er blevet fjernet uden forudgående aftale med os, og klageren må derfor på anden vis end ved en besigtigelse dokumentere, at afretningslaget var i en stand, så en udskiftning skal dækkes af forsikringen. Denne bevisbyrde er ikke løftet, idet fotos ikke viser et afretningslag, der ifølge taksatorer ikke lever op til sin funktion, eller som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til sammenlignelige konstruktioner af samme alder. Der er således ikke påvist en skade, jf. vilkårenes punkt 15 C, ved afretningslaget, og vi er blevet frataget muligheden for ved selvsyn at besigtige afretningslaget, inden dette blev fjernet.'

Ligeledes anføres: 'Vi bemærker igen, at det ikke har været muligt for taksator at besigtige forholdene, idet konstruktionerne var blevet fjernet, inden taksator havde mulighed for at vurdere dem'.
Og tilsvarende andet steds: 'Som nævnt flere gange har klageren selv fået fjernet fliserne på væggene og på gulvet, ligesom klageren selv har fjernet afretningslaget
….'.

De mange gengivelser af det selvsamme argument ovenfor er ikke engang udtømmende, idet også i tilknytning til påstanden om, at vi skulle have bragt os i en bevismæssig vanskelig situation ved at fjerne fliser og afretningslag, gentager man synspunktet.

I forhold til Topdanmarks bemærkninger om, at fliserne er blevet fjernet, har jeg følgende bemærkninger:
Ja - vi har 'selv fået fjernet fliserne', fået dem 'banket ned', strippet' eller hvilket af de er Topdanmark benyttede udtryk, man ønsker at anvende. Det var nu ikke så dramatisk. Adskillige af fliserne på væggen manglede vedhæftning i en grad, så de kunne fjernes blot ved håndkraft under assistance af en god skruetrækker.

Jeg har vanskeligt ved at se, hvor det dadelværdige heri består.

Tilstandsrapporten omtaler godt nok ikke mange af de fejl og mangler, som har åbenbaret sig her på ejendommen, men netop de løse fliser uden korrekt vedhæftning i det omhandlede badeværelse har man dog fanget. Derfor var det også ret naturligt for os at udbedre dette forhold. Indklagede antyder, at vi allerede på dette tidspunkt burde have givet dem mulighed for at besigtige forholdene og ikke 'fjerne konstruktionerne, inden taksator havde mulighed for at vurdere dem'.

Nu var det jo ikke til at vide, hvad der ville åbenbare sig bag de løse fliser …. Det viste sig så at være ulovlige skjulte rør og samlinger. Og sådanne er jo netop karakteriseret ved at være …. skjulte!

Så hvad var det, at en taksator skulle opnået ved at være inde over sagen på dette tidligere tidspunkt, hvor der end ingen forsikringssag var, og hvor der heller ikke var nogen som helst anelse om, at det ville udvikle sig til en forsikringssag?

Bilag 4A, billede 1 viser badeværelset, som det så ud, før fliserne blev nedtaget, og giver dermed et indtryk af, hvad det var for et syn, en taksator i givet fald ville have været mødt af.

Åbenbaringen kom imidlertid, da fliserne blev taget ned, jf. samme bilag, herunder billederne 3 og 22-24.

At der var tale om en ulovlig skjult rørføring i væggen var åbenlyst for de tilknyttede håndværkere. Det var imidlertid ikke på det foreliggende grundlag, hvor alene vægfliserne var nedtaget, muligt at konstatere, hvorledes sammenhængen var under gulvfliserne og dermed vurdere omfanget af ulovlighederne.

Og selvfølgelig er denne del af 'rørføringen, som er anmeldt til forsikringen, først blevet synlige efter, at afretningslaget er blevet fjernet', jf. Topdanmarks skarpe betragtning herom. Jeg forstår imidlertid på ingen måde, hvorledes dette som anført af indklagede, skulle 'underbygge, at klageren har fjernet dette på eget initiativ, og uden at dette har haft sammenhæng med rørføringen'.

Grunden til, at klaplaget (afretningslaget) blev fjernet, var alene begrundet i, at de ulovlige kobberrør i væggen førte ned til gulvet. At fjerne klaplaget var jo en forudsætning for at kunne vurdere problemets - og dermed ulovlighedernes - omfang. Jeg henviser igen til den tidligere fremsendte fotodokumentation under bilag 4A, herunder billederne 30-33.

Blotlægningen af rørene gav ikke blot os, men da også taksator en langt bedre og reel mulighed for
at vurdere, hvad det var for et problem, som vi i fællesskab skulle finde en løsning på. Hvad ville en taksator dog have fået ud af at kigge på nogle uafviseligt ulovlige rør i den blotlagte væg, der førte ned i det flisebelagte gulv? Billederne 16, 17 og 18 i bilag 4 A viser den reelle situation, der

bidrog til at give taksator mulighed for at danne sig en langt mere kvalificeret vurdering af problemets omfang.

Jeg skal i denne sammenhæng endnu engang understrege - og dermed anfægte Topdanmarks angivelser af - at vi allerede ved fjernelsen af fliserne skulle have haft planer om en mere gennemgribende restaurering af det omhandlede badeværelse. Dette er ikke korrekt! Vores eneste plan var at få elimineret det forhold, der havde givet anledning til bemærkningerne i tilstandsrapporten - altså at få givet fliserne den fornødne vedhæftning.

For så vidt angår Topdanmarks bemærkninger vedr. de ulovlige rør og samlinger, har jeg følgende bemærkninger:
Topdanmark har – som også anført i deres svarskrivelse - givet dækningstilsagn til udskiftning af de 'sorte' kobberrør i badeværelset.

Indklagede synes imidlertid at overse, at man også har givet tilsagn om at dække de 'hvide' kobberrør, der åbenbarede sig i badeværelset. Jeg skal her henvise til Topdanmarks eget indlæg, og det ovenfor anførte i forhold til sagen om omlægning af de primære forsyningsrør.

Alle disse rør i badeværelsesgulvet – såvel de 'hvide' som de 'sorte' - har været dækket af beton.

Det er en forudsætning for at fjerne og omlægge samtlige disse rør, som Topdanmark har anerkendt at være erstatningsansvarlige for udskiftningen af, at det gamle betonlag fjernes, og at nyt støbes efter gældende regler, når rørføringen af lovliggjort.

De ulovlige rør og det omsluttende beton hænger jo uafviseligt sammen. Man kan da ikke fjerne de omhandlede rør uden også at bryde gulvet op og tilsvarende murværket omkring de rør, der er ført i væg. Så jeg forstår ganske enkelt ikke indklagedes afvisning af også at skulle erstatte det murerarbejde, der er nødvendig for at lovliggøre den samlede rør-konstruktion.

Indklagede bruger store kræfter på at argumentere for- og påvise - at der 'ingen skade i forsikringsmæssig henseende kan konstateres på afretningslaget.'

Men dette forekommer da i denne sammenhæng helt ligegyldigt. Det er jo nødvendigt at fjerne afretningslaget og dele af betonkonstruktionen for overhovedet at komme til de ulovlige rør. Ligeledes skal rørene da også dækkes til igen. Så om der er en skade eller ej ændrer da ikke på behovet for at bryde afretningslaget (klaplaget) op, udskifte og erstatte de ulovlige rør og dernæst at reetablere afretningslaget.

Topdanmark har fremsat en overslagspris - og vel dermed tilbud på erstatning – på 27.000 kr.

Dette beløb dækker på ingen måde de omkostninger, der er forbundet med lovliggørelsen af badeværelset.

Det er fortsat vores opfattelse, at Topdanmark i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring er pligtig at dække udgifterne til samtlige de konstaterede ulovlige forhold, herunder også de åbenlyse fejl og mangler ved udstøbning omkring hovedafløb til gulv og afløb til toilet, samt revnedannelser, jr. herved sagens bilag 4 A, billederne 13, 22, 23, 25 – 27 samt 28 og 29.

Den tidligere fremsatte principielle påstand fastholdes således.

Dog anerkender vi indklagedes betragtninger om, at arbejdet med fjernelse af de gamle og opsætning af nye fliser er en omkostning, som vi under alle omstændigheder ville have haft, hvorfor dette ikke kan betragtes som en tabsgivende - og dermed erstatningsberettiget - udgift.

Jeg har på den baggrund bedt vores håndværkere om at prissætte værdien heraf, således omkostningerne til udskiftning af fliser ikke bliver medtaget i vores erstatningskrav.

Omkostningen ved at nedtage og fjerne fliser samt at genmontere sådanne er opgjort til 19.078,12 kr.

Dette indebærer, at vores principale påstand ændres fra 183.821 kr. til 164.732,88 kr.

Finder ankenævnet ikke at kunne imødekomme vores principielle påstand, vil den subsidiære påstand tilsvarende blive nedjusteret i overensstemmelse med foranstående.

Den subsidiære påstand lyder således på et mindre af Ankenævnet fastsat beløb, dog ikke under 141.726,88 kr.

Jeg vedhæfter det senest modtagne og tilpassede tilbud, der tager afsæt i det laveste påstandskrav i vores subsidiære påstand. Det senest tilpassede tilbud vedhæftes som sagens bilag 9.

Jeg finder anledning til at understrege, at de udbedringer, der er omtalt i dette tilrettede tilbud (bilag 9), og som knytter sig til vores subsidiære påstand, alene vedrører de specifikke omkostninger, der har direkte relevans i forhold til omlægning af de ulovlige rør i badeværelsets vægge og gulv.

At Topdanmark kan prissætte dette arbejde til blot 27.000 kr. forekommer mig - og de sagkyndige, som vi er omgivet af - fuldstændig uforståeligt og helt urealistisk i forhold til de reelle omkostninger, der knytter sig til det påkrævede - og ikke ubetydelige - arbejde, som den nødvendige lovliggørelse af badeværelset forudsætter.

Her afslutningsvis skal jeg udtrykke min anerkendelse af, at Topdanmark i sit indlæg tilkendegiver at ville imødekomme os ved at betale den udgift på 17.842,40 kr., som vi har haft i forbindelse med rapporten om afdækning af rørføringer og de deraf følgende ulovlige forhold.

Dette har Topdanmark tidligere afvist i en skrivelse af 14. april 2025, jf. herved sagens bilag 2A under den angivne dato.

Jeg finder anledning til over for Ankenævnet at præcisere, at den udarbejdede rapport, som Topdanmark nu erklærer sig villig til at afholde omkostningerne ved, er udarbejdet i forbindelse med omlægningen af de primære forsyningsrør.

Rapporten vedrører således den sag, der er omtalt indledningsvis, og hvor Topdanmark har udbetalt erstatning for selve omlægningen af de primære forsyningsrør.

Topdanmarks ændrede holdning og dermed villighed til at dække de afholdte omkostninger til rapporten, som vi har haft, er prisværdig og yderst værdsat. Det har imidlertid ikke noget med den foreliggende klagesag at gøre. Denne præcisering finder jeg påkrævet blot for fuldstændighedens skyld.

Måtte Ankenævnet have spørgsmål eller behov for yderligere materiale, står jeg naturligvis til rådighed."

Selskabet har i brev af 25/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget jeres meddelelse om klagerens indlæg af 1. november 2025 og skal hermed komme med vores bemærkninger.

Vi forstår klagerens indlæg som om, at der fortsat er enighed om, at nærværende sag drejer sig om, hvor stor en del af udgifterne forbundet med omlægning af de 'sorte' rør på badeværelset (vest for mellemgangen), der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi bemærker, at klageren i forbindelse med sit seneste indlæg har nedjusteret sit krav med det beløb, som det har kostet at borttage fliserne fra vægge og gulve.

Kravet udgør således nu 164.732,88 kr.

Som tidligere anført, dækker ejerskifteforsikringen udgifterne forbundet med omlægning af de 'sorte' rør.

Vi har i vores forrige indlæg anført taksators estimat på udbedring af dette forhold men har nu indhentet et tilbud på denne udbedring, og den udgør 20.050 kr. inkl. moms, hvorfra der bliver fratrukket selvrisiko (5.400 kr.).

Vi indsætter kopi af tilbuddet som **bilag D**.

Vi fastholder, at der ikke er vilkårsmæssig dækning for den resterende del af klagerens krav over ejerskifteforsikringen.

Dette vil vi uddybe nedenfor.

Dækningsomfang for udbedring af de 'sorte' rør
Som tidligere anført har klageren til forsikringen anmeldt forskellige forhold ved badeværelset, konstateret af hans håndværker.

Klageren oplyste blandt andet følgende til os i forbindelse med sin anmeldelse den 16. oktober 2025:

'...
Vores håndværker er ved at udarbejde en rapport over de skader, mangler og ulovligheder, som de er stødt på i forbindelse med udbedring af badeværelset - udover det forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Rapporten vil også være ledsaget af billeddokumentation. Rapporten vil blive eftersendt, straks den er modtaget.
…'

Og videre næste dag den 17. oktober 2025:

'…
Vores plan var kun at få hæftet og fastgjort de fliser, som er omtalt i tilstandsrapporten og sad løs i det omhandlede badeværelse. Da fliserne var taget af væggene og fjernet fra gulvet, åbenbarede der sig den omtalte myriade af problemer, ulovligheder og åbenlyse mangler, som jeg forventer at få en nærmere beskrivelse af i morgen fra håndværkeren - med tilhørende dokumentation i form af billeder mv.
…'

Af den nærmere beskrivelse fra håndværkeren (fremlagt af klageren som **bilag 4A**) fremgår det blandt andet, at afretningslaget var hult og slap betonlaget flere steder. Og at der under fliserne var ulovlige rør og samlinger.

Ulovligheden for så vidt angår rørene i gulvkonstruktionen består i, at der er ulovlige samlinger.

Dette forhold har ikke kunnet konstateres, før afretningslaget blev banket op, og rørene blev synlige.

Selvom klagerens håndværker konstaterede kobberrør i væggene, er dette ikke ensbetydende med, at der ville være ulovlige samlinger under afretningslaget.

Havde klageren afventet taksators besøg de få (syv) dage efter, at han havde sendt sine til anmeldelsen supplerende oplysninger til os, havde taksator kunnet besigtige og dermed tage stilling til, om der skulle blotlægges yderligere og hvem, der i så fald ville bekoste dette.

Klagerens og hans rådgivers måde at gribe sagen an på ved at borttage så stor en del af konstruktionerne inden for så kort tid, har gjort det meget svært for os at vurdere, hvordan konstruktionen egentlig har taget sig ud, i hvor stort et omfang, at der har været skader, samt hvilke arbejder, der har været nødvendige for at udbedre det dækningsberettigende forhold.

Vi henviser blandt andet til klageguiden på ankenævnets hjemmeside, hvor følgende beskrivelser underbygger, at det er udgangspunktet, at forsikringsselskabet skal inddrages, hvis forhold skal undersøges/afdækkes nærmere:

*'Vi anbefaler, at **du og selskabet indgår i en dialog om, hvad der skal undersøges, hvem der skal undersøge det, og hvem der skal betale for undersøgelsen**, hvis det er nødvendigt at inddrage uafhængige sagkyndige for at få sagen belyst godt nok. Det er bedst, hvis du og selskabet sammen indhenter udtalelser fra eksempelvis uafhængige sagkyndige, og at både du og selskabet er til stede, når en uafhængig byggesagkyndig besigtiger bygningen.*

*Hvis du selv indhenter en eller flere sagkyndige erklæringer, er det klogt at **underrette selskabet** og give selskabet mulighed for at deltage, når den sagkyndige besigtiger bygningen, bilen, båden mv.*

…..
*Du skal være opmærksom på, at det kan have **bevismæssige konsekvenser for dig**, hvis du udbedrer en skade, som selskabet nægter at betale. Hvis du udbedrer en skade, hvor du og selskabet ikke er enige, kan du og selskabet normalt ikke foretage yderligere undersøgelser af det beskadigede. F.eks. kan det blive vanskeligt at vurdere, om du har betalt for meget for reparationen, om det var nødvendigt at reparere så meget, som du har gjort, eller om forholdet overhovedet er dækket af forsikringen. Den tvivl, der opstår, vil normalt komme dig til skade.*
….
*Endvidere gælder den særlige regel, at selskabet **kun skal erstatte de udgifter, som er en følge af skaden**. Det betyder f.eks., at hvis du har besluttet dig for at udskifte taget, og du i den forbindelse opdager, at f.eks. undertaget er mørnet eller på andre måder er ødelagt, så vil du ikke kunne få dette erstattet via forsikringen. Det skyldes, at du under alle omstændigheder ville udskifte undertaget, og derfor er udgiften ikke en følge af skaden, men derimod en følge af din beslutning om at få nyt tag.*
…..
Og endelig at:
Følgende skal være opfyldt for at få erstatning:
…

- *Du har ikke – forud for anmeldelsen af skaden – planlagt at foretage sådanne ændringer af bygningen, at skaden som led i dette arbejde må antages at ville blive udbedret.'*

Vi henviser videre til vilkårenes punkt 8, der blandt andet også beskriver, at et forhold skal anmeldes hurtigst muligt, efter at man har fået kendskab til det, og at man ikke må nedrive, fjerne eller destruere det beskadigede uden aftale med selskabet.
…
Dette underbygger måden, som forsikringssager skal behandles på. Selskaberne skal kontaktes og have mulighed for at besigtige og vurdere det videre forløb, inden at man som forsikringstager blot fjerner konstruktioner. Når konstruktioner bliver borttaget så hurtigt, bliver det svært for selskaberne at vurdere, hvad der egentlig skal til af udbedring og eventuelle yderligere undersøgelser/indgreb, ligesom det alt andet lige bliver sværere for selskaberne at vurdere, hvor stor en del af udførte arbejder, som hører med til arbejder, som forsikringstagerne selv har planlagt at udføre.

Klageren anfører blandt andet, at afretningslaget var hult og slap betondækket.

Vi gør opmærksom på vilkårenes punkt 20, hvoraf et eksempel på forhold, der sædvanligvis ikke er dækket af forsikringen, er lunker og mindre skævheder i gulve samt gulvkonstruktioners stand, når de fortsat kan bruges som undergulve.
…
Som nævnt i vores forrige indlæg har der ikke været indikationer på, at afretningslagets stand har påvirket flisebelægningen, herunder fugerne.

Det forhold, at afretningslaget ifølge klageren har været hultlydende er derfor – med princippet om forsikringstagers bevisbyrde for øje – ikke dokumenteret at være et dækningsberettigende forhold. Og det faktum, at klageren har valgt at tage afretningslaget op uden en dialog med os og uden en mulighed for en besigtigelse foretaget af en taksator, taler efter vores umiddelbare opfattelse den vej, at klageren har ment, at afretningslaget var i dårlig stand, og at det derfor er borttaget i forbindelse med, at klageren ville skifte fliserne på gulvet (og i øvrigt på væggene).

Hvis man indtager det synspunkt, at klageren allerede ved blotlæggelse af rørføringen i væggen mente, at denne rørføring også betød, at der måtte være ulovlige samlinger under afretningslaget, burde klageren have kontaktet os og undladt at gå videre med arbejderne på badeværelset, før taksator havde besigtiget forholdet, jf. vilkårenes punkt 8 og almindelige forsikringsretlige principper.

Såfremt klageren derimod ikke vidste, at der var ulovlige samlinger i rørføringen under afretningslaget, og dette først kom til udtryk, efter at afretningslaget var fjernet – hvilket det lyder til, når sagsforløbet studeres – så peger dette i retning af, at klageren (med afsæt i forklaringen omkring afretningslagets stand) ville fjerne afretningslaget i forbindelse med sin omlægning af fliserne. Og at der dermed er tale om arbejder, som relaterer sig til at af klageren allerede planlagte arbejde.

Vi bemærker igen, at der er taget et policemæssigt forbehold for afretningslaget, idet eventuelle skader på gulvkonstruktionen er undtaget dækning, grundet oplysninger i tilstandsrapporten vedrørende manglende vedhæftning af fliser på såvel gulve som vægge.

Vi gør igen kort holdt ved den nære sammenhæng mellem at have planlagt at skulle lægge nye fliser og i den forbindelse blive nødt til også at gøre noget ved afretningslaget. Og i denne forbindelse minder vi om berigelsesforbuddet i forsikringsaftalelovens § 39 (som også er et erstatningsretligt princip), hvorefter at skadelidte (i dette tilfælde klageren) skal have sit tab erstattet og dermed stilles økonomisk, som var skaden ikke sket. Men at han ikke må beriges. Forsikringen kan altså ej heller af denne grund dække en konstruktion, hvis klageren selv har haft planer om et ændre denne.

Vi henviser kort til vores forrige indlæg for så vidt angår resten af klagerens krav, herunder gentager vi, at der ikke er dokumenteret skader i forbindelse med blandt andet manglende udstøbning omkring afløb, og at der har ikke kunnet måles forhøjet fugt. Der er ej heller konstateret skader som følge af ekstra fliseunderlag eller flisernes stand ved toilettet. Endelig er der ikke bevist skader i forsikringens forstand ved revne i letbetonvæg, og som tidligere nævnt dækker forsikringen ikke manglende vådrumsmembran. Alle disse forhold har vi måttet tage stilling til ud fra klagerens rådgivers rapport, da det hele som nævnt flere gange var borttaget inden taksators besigtigelse.

Vi fastholder på baggrund af ovenstående, at forsikringens andel af de af klageren afholdte udgifter, udgør det beløb, som det koster at omlægge rørene. De andre arbejder har vi ikke haft mulighed for at få vurderet ved en besigtigelse, inden at de var udført, og klageren har dermed stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation. Med skelen til de omfattende arbejder, som klageren har fået udført på hele ejendommen, er det desuden ikke utænkeligt, at klageren har haft planer om et renovere badeværelset i en større grad, end oplyst. Måden, hvorpå klageren har grebet skadeanmeldelse og fortsat udbedring an, er ikke i overensstemmelse med vilkårenes bestemmelser om håndtering af forløbet omkring opdagelse og anmeldelse og det videre forløb. Og klageren har af de grunde, som vi har anført i vores forrige og i nærværende skrivelse, ikke løftet bevisbyrden for, at forsikringen skal dække yderligere, end det allerede tilbudte.

Vi afventer nu Ankenævnets stillingtagen
På denne baggrund afventer vi nu, at Ankenævnet tager stilling til, hvorvidt vi har behandlet det påklagede i overensstemmelse med de for forsikringen gældende vilkår."

23. 104275

Selskabet har i brev af 17/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har modtaget meddelelse om klagerens bemærkninger uploadet på portalen den 11. februar 2026.
>
> Klageren fastholder sin principale påstand beskrevet af klageren således:
> *1. Principalt erkendelse af erstatningspligten for de forhold, der er an-meldt og omtalt i bilag 4A og dermed betaling af et beløb på 193.750 kr. med fradrag at et beløb på 9.929 kr., der er erkendt og betalt for den ulovlige el i badeværelset.*
>
> Vi henviser til vores tidligere indlæg for en forklaring på, hvorfor vi ikke kan imødekomme klagerens krav.
>
> Vi er fortsat ikke blevet klar over, hvad klageren mener, at udbedringsud-giften til udbedring af de hvide rør på badeværelset udgør. Vi kan ikke se, at dette fremgår af klagerens bilag 4C.
>
> Vi har derfor anmodet taksator om at få indhentet et tilbud på denne ud-bedring, og vi har modtaget følgende tilbud fra VVS-Mester … fra [VVS-firma]:
> *Lovliggørelse af hvide kobberrør i gulv i badeværelse montering af fordeler*
> *trække pexrør i rør til tapsteder i badeværelse skjult i gulv og væg afslut-tes med dåser i væg.*
> *trække pexrør til bryggers*
>
> *Vvs 5.500,00 inkl. moms Materialer 6.400 inkl. moms Evt. puds af riller i vægge murer 3.350,00 inkl. moms*
>
> *i alt 15.250*
>
> *Med venlig hilsen, …*
>
> På baggrund af ovenstående, kan vi således tilbyde klageren en erstatning på 15.250 kr. for forholdet vedrørende de hvide rør i badeværelset.
>
> **Afsluttende kommentarer**
> Vi fastholder som nævnt med henvisning til vores tidligere høringssvar, at ejerskifteforsikringen samlet set kan tilbyde erstatning for
>
> - 'De hvide rør' -148.414,89 kr. minus selvrisiko (er udbetalt til klageren)
> - Elinstallationer - 9.929,52 kr. minus selvrisiko (er udbetalt til klageren)
> - Teknisk bistand - 17.842,40 kr. (er udbetalt til klageren)
> - 'De sorte rør' - 20.050 kr. minus selvrisiko
> - De hvide rør i badeværelset' (som vi tidligere troede, at der var enighed om) - 15.250 kr. ud fra ovennævnte tilbud. Vi trækker ikke selvrisiko fra dette forhold, henset til at der er tale om flere forhold vedrørende 'hvide rør'.
>
> I forhold til de resterende forhold og arbejder, som klageren mener, at ejerskifteforsikringen skal dække, henviser vi i det hele til vores tidligere skrivelser for vores argumentation omkring, hvorfor der ikke er sandsynliggjort yderligere dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand. Herunder fremhæver vi, at det ikke har været muligt for os at besigtige og vurdere kon-

struktionerne omkring rørinstallationerne, da disse var fjernet allerede inden taksators besigtigelse.

Vi understreger, at flisernes og klinkernes manglende vedhæftning er undtaget forsikringsdækning grundet oplysninger i tilstandsrapporten. Forhold, der relaterer sig hertil og som skal udbedres i forbindelse med det, der er anmærket i tilstandsrapporten – for eksempel et klaplag – er ligeledes undtaget.

Der er, som flere gange anført, ikke dokumenteret skader i ejerskifteforsikringens forstand ved konstruktionerne, udover det, som er nævnt i tilstandsrapporten og det, der har sammenhæng hermed. Skulle man alligevel antage, at flisernes og klinkernes omkringliggende konstruktioner var skadede, er der taget et policemæssigt forbehold herfor.

Vi gentager slutteligt, at fugtmålinger ikke har vist unormale fugtforhold, samt at der ikke har kunnet konstateres skader på de bygningsdele, som taksator har haft mulighed for at besigtige.

Klagerens bevisbyrde for, at der er tale om yderligere dækningsberettigende forhold end dem, vi allerede har givet dækningstilsagn til, er ikke løftet.

Vi fastholder således, at vi ikke kan imødekomme klagerens krav, og at ejerskifteforsikringen har givet dækning for de forhold, der er dækningsberettigende under forsikringen.

Vi afventer herefter nævnets afgørelse
Vi håber, at klageren er enig i, at sagen kan foreligges nævnet på det foreliggende grundlag.

Såfremt klageren alligevel har yderligere bemærkninger, beder vi om lejlighed til at kommentere herpå, om det findes nødvendigt."

Klageren har i indlæg af 12/12 2025, 20/1 2026, 11/2 2026 og selskabet i indlæg af 2/1 2026, 29/1 2026 og 17/3 2026 yderligere kommenteret sagen.

Klageren har i mail af 26/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagedes 5. indlæg rummer ikke noget afgørende nyt og burde derfor egentlig ikke nødvendiggøre yderligere kommentarer fra vores side. Men …. Desværre viser svaret fra Topdanmark endnu en gang, at man helt åbenlyst ikke er inde i sagen og end ikke læser de dokumenter, der er forelagt Ankenævnet under klagesagens behandling. Som det uanfægteligt er påvist nu et utal af gange i denne sag, har denne bekymrende, uprofessionelle og overfladiske sagsbehandling desværre karakteriseret Topdanmarks tilgang lige fra sagen start.

I sit seneste indlæg (5. indlæg) anfører indklagede således helt indledningsvis, at vi fastholder vores principale påstand på 193.750 kr. Dette er ikke korrekt.

Allerede i vores indlæg af 1. november 2025 til Ankenævnet, som jeg skal henvise til, udviste vi imødekommenhed for en del af de betragtninger, som indklagede var fremkommet med, og nedsatte derfor den principale påstand til 164.732,88 kr. Vi trak netop omkostningerne i relation til

fliserne og deres manglende vedhæftning ud af vores påstand. Ikke desto mindre henviser indklagede nu i sit seneste indlæg igen til, at omkostningerne til fliserne med afsæt i tilstandsrapporten ikke vil kun dækkes og er undtaget forsikringsdækning….
Nej. Det var jo netop med specifik henvisning til dette forhold, at vi nu for snart 1/2 år siden ændrede og reducerede vore påstande. Dette må åbenbart have forbigået Topdanmarks opmærksomhed.

Den subsidiære påstand lyder på et mindre af Ankenævnet fastsat beløb - dog ikke under 141.726, 88 kr. Minimums-påstanden tager sit afsæt i sagens bilag 9 og vedrører de specifikke omkostninger, der har været forbundet med at fjerne og omlægge de mange ulovlige rør i badeværelset. At indklagede i sit nye indlæg henviser til sagens bilag 4C og anfører, at man med afsæt i sagens bilag 4C ikke er klar over, 'hvad klageren mener, at udbedringsudgiften til udbedring af de hvide rør på badeværelser udgør', synes blot igen at understrege det, som jeg efterhånden har fremført og påvist mange gange. Nemlig at indklagede åbenlyst ikke har overblik over hverken sagens relevante dokumenter eller de faktuelle forhold i sagen, hvilket jeg finder dybt tankevækkende - ikke mindst i lyset af, at der ikke blot er tale om en enkel svipser, men at dette har været konsekvent forekommende og kunnet påvises lige fra sagens start.

Omkostningerne ved at fjerne og omlægge de mange ulovlige rør - både sorte og hvide - er som anført ovenfor opgjort i sagens bilag 9. De samlede omkostninger hertil er opgjort til 141.726,88 kr. Dette er beskrevet og fremgår tydeligt af mit indlæg af 1. november 2025.

I forhold til - hvilket indklagede efterspørger - nu at forsøge at udskille udgiften på udskiftning af de hvide rør alene skal jeg blot yderligere henvise til mit seneste indlæg af 11. februar 2026.

Det er dette omfattende arbejde med udskiftning af samtlige rør i vægge og gulv, som indklagede nu tilbyder at erstatte med et samlet beløb på 29.900 kr.!

I forhold til de 193.750 kr., som vi har har måttet betale for at få udbedret alle de uforudsete mangler og ulovligheder i badeværelset, er det nærmest et fornærmende 'tilbud', som indklagede fremkommer med. Og så med afsæt i en værdiansættelse fra et firma, der aldrig har foretaget en specifik besigtigelse af de forhold, som denne del af sagen vedrører. Til trods for at der gennem 10 måneder var mulighed herfor og opfordringer dertil fra vores side. Det kan endda konstateres, at det første tilbud, de fremkom med den 28. oktober 2025 (bilag D) lå betydeligt under, hvad selv indklagedes egen taksatorer vurderede ville være prisen for at få udskiftet de sorte rør i forlængelse af taksators reelle besigtigelse næsten et år tidligere - nemlig den 11. november 2024.

Og ganske bemærkelsesværdigt er det også, at resultatet af de 'tilbud', som indklagede kommer med, ville være, at vi ville stå med et badeværelse med blotlagte rør i såvel vægge som gulv. Det først fremsatte tilbud (Bilag D), som vedrører det største arbejde med de sorte rør, medtager slet ikke det arbejde og de omkostninger, der knytter sig til at lovliggøre og tildække de nyinstallerede rør og samlinger. Og det seneste 'tilbud', der alene omhandler de hvide rør, imødekommer heller ikke på nogen måde de formelle regler og krav, der knytter sig til reparation af kobberrør i vandinstallationer, jf. herved sagens bilag 6 samt til vådrum generelt, jf. herved sagens bilag 7, der omhandler Sikkerhedsstyrelsens ufravigelige krav til vådrum.

Jeg er ærgerlig over - og uforstående for - at det er nødvendigt til stadighed at trætte Ankenævnet med skriverier omhandlende forhold i sagen, der allerede er belyst, men så længe at indklagede

bliver ved med at basere sine indlæg på oplysninger, der ikke er retvisende og ofte endda direkte forkerte eller misvisende, ser jeg det nødvendigt med disse yderligere præciserende bemærkninger.
Jeg håber imidlertid, at dette vil kunne være vores afsluttende indlæg, og at Ankenævnet nu har det grundlag, der gør det muligt at træffe en korrekt juridisk vurdering af det erstatningsretlige spørgsmål i denne sag."

Selskabet har i indlæg af 7/4 2026 yderligere kommenteret sagen.

Klageren har i mail af 1/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nu modtaget Topdanmarks sjette indlæg i sagen.

Det er ikke motiverende at skulle være nødsaget til at gentage sig selv - og tilsvarende utvivlsomt for nævnet at skulle høre det samme igen. Men når nu indklagede vedholdende fremfører de samme argumenter og postulater uden hensyntagen til det, der tidligere er fremført fra i sagen, føler vi os nødsaget til at fremkomme med disse afsluttende bemærkninger.

Først og fremmest er det ganske påfaldende, at indklagede i sit seneste indlæg oplister de samlede erstatningsbeløb, som man har tilkendt i tilknytning til vores hushandel - også selvom langt størstedelen af summen intet har med det omtvistede badeværelse at gøre. Om det er for at demonstrere sin generøsitet i denne sag, skal jeg lade være usagt, men den tanke kunne man jo godt få.

Når nu indklagede åbner den dør, så finder jeg anledning til at erindre om sagens reelle omfang, idet indklagede på ingen måde loyalt gengiver, hvilket forløb, der har været i tilknytning til vores køb af huset, og hvad dette desværre har ført til af forelæggelser for det forsikringsselskab - indklagede - som vi qua den tegnede ejerskifteforsikring har et kontraktmæssigt forhold med.

En stort set fejlfri tilstandsrapport udløste jo ikke mistanke om, at vi skulle opleve et hus, hvor ikke et eneste af de glaserede tegl, som det 288 m2 store hus var belagt med, var bundet eller hæftet på anden vis. Såvel rygninger som tegl lå simpelthen løs. Flere steder manglede der spær. Andre steder var spærene halvt overskårne, og bæreevnen var betydelig nedsat. Skotrender var ikke understøttet, og i store dele af huset var undertaget ubrugeligt, idet det bestod af 4 slags forskelligt sammensat materiale, herunder også ganske almindelig sort plastik. De bærende remme i husets sydlige ende, der efter forskrifterne skal have en bæreflade på minimum 10 cm. hen over den bærende væg, hvilede med en flade på under 2 cm.

Alt sammen helt uforudsigelige og virkelig graverende og fejl, som vi naturligvis har måttet få udbedret. Dette alene har kostet os 1.128.000 kr.! Arbejdet er her 1 1/2 år efter, at vi købte huset og påbegyndte udbedringerne, fortsat ikke afsluttet. Samtlige de konstaterede forhold og mangler er anmeldt til indklagede, men fuldstændig som man indledningsvis gjorde i forhold det badeværelse, som nærværende klagesag omhandler, har man afvist nogen som helst form for erstatningspligt. Så indklagedes eventuelle forsøg på at fremstå generøs bør vurderes i lyset af disse horrible mangler ved ejendommen, som indklagede altså ganske afviser skulle være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Nu handler det om badeværelset.

Endnu en gang anfører indklagede groft misvisende, at 'man ikke har haft mulighed for at tage stilling til i hvor stort omfang, ejerskifteforsikringen kunne tilbyde dækning, før konstruktionerne omkring rørene blev borttaget' Det er jo simpelthen utroligt nu igen at skulle mødes med denne begrundelse. Hvad er 'konstruktionerne', og hvad er det for en mulighed, indklagede er blevet frataget?

Lad os begynde badeværelsets vægge… det eneste, der var fjernet, var de løse fliser. Og da de skjulte samlinger og rør var gemt vag fliserne, kunne man jo først konstatere, at der var et grundlag for at aktivere ejerskifteforsikringen, da de ulovlige samlinger og rør, der gemte sig bag fliserne, blev synlige. Inden da anede ingen - heller ikke den, der udfærdigede tilstandsrapporten - at der var noget problem. Ingen andre 'konstruktioner' var fjernet, hvilket også er godtgjort gennem sagens billedmateriale, så hvad bygger indklagede overhovedet denne for dem helt afgørende betragtning på?

Tilsvarende gulvet. Først da klaplaget og betondækket var fjernet, viste alle ulovlighederne sig. Inden dette var fjernet, havde hverken vi eller andre nogen anelse om, at der var hvide og sorte rør og ulovlige samlinger lagt under betonen. Det var heller ikke inden da muligt at konstatere, at der var åbenlyse fejl og mangler ved udstøbningen omkring hovedafløb til gulv og afløb til toilet samt revnedannelser, jf. herved sagens bilag 4A, billederne 13, 22, 23, 25 - 27 samt 28 og 29. Intet af dette kan udledes af tilstandsrapporten.

Straks da disse forhold åbenbarede sig, blev indklagede kontaktet og kunne ved selvsyn konstatere, hvori ulovlighederne og manglerne bestod. Der er på intet tidspunkt fjernet nogen form for 'konstruktioner', efter at ulovlighederne havde åbenbaret sig. Det er helt uforståeligt, at indklagede til stadighed fastholder, at det skal komme os til skade at have fjernet den beton, der skjulte ulovlighederne. Ingen - heller ikke Topdanmark - kunne have nogen som helst anelse om, hvad der gemte sig under betonen af ulovlige rør, samlinger og mangler i øvrigt.

Jeg kan iøvrigt i det hele henholde mig til mine tidlige indlæg i sagen, herunder det af 12. december 2025.

Topdanmark har helt fra starten af været med på 'rejsen'. Og i tilknytning til de prisoverslag, der har været på at udbedre forholdene, modtog indklagede tidligt (november 2024) et overslag over, hvad udbedringsomkostningerne ville være (bilag 4A). Man modtog senere det korrigerede tilbud (bilag 4 C). Man undlod at reagere herpå og først længe efter, at arbejdet med badeværelset var påbegyndt i august 2025 - og uden at fremkomme med deres eget indhentede tilbud på at udbedre de mange fejl og mangler, som indklagede hen over foråret eller var opfordret til - sender indklagede i november 2025 deres sms-indhentede tilbud på arbejdet. Jeg skal henvise til min tidligere indlæg om min vurdering af dette tilbud og fremkomsten heraf, og kan da også konstatere, at indklagede efterfølgende har forhøjet det beløb, som man nu trods alt erklærer sig indforstået med at betale.

Dette dækker dog på ingen måde de omkostninger, der reelt knytter sig til udbedringen af de ulovlige forhold. Jeg er fortsat fuldstændig uforstående over for, hvorfor indklagede f.eks. ikke skulle betale for at etablere det betonlag og klaplag, som de nye rør skal støbes i. Man må jo for-

stå Topdanmarks indlæg således, at man åbenbart for relativt - og helt uforståeligt - små midler mener at kunne have udskiftet samtlige rør - såvel sorte som hvide - i både gulv og vægge. Det er en indrømmelse, som man møjsommeligt gennem korrespondancen her i sagen er kommet frem til, og først
længe efter at arbejdet reelt er udført. Men det må være en konsekvens af det af indklagede fremførte, at man ikke ville have løst problemet med de manglende udstøbninger, og de nye rør, som man ville have etableret med afsæt i deres fremlagte tilbud, ville man åbenbart have efterladt i deres blotte form og uden nogen form for indstøbning eller uden at have etableret et overliggende gulv. Det forekommer ikke som om et synderligt funktionelt badeværelse.

Med de påstande, som vi er fremkommet med i denne sag, har vi i betydelig grad nedskaleret vores opgørelse i forhold til de faktiske omkostninger, som vi har haft for blot at få lovliggjort badeværelset. Vi har med vores reviderede tilbud og tilpassede påstande imødekommet indklagede på flere punkter.

Vi skal fastholde vore påstande i sagen, og håber at dette kan være de afsluttende bemærkninger i denne groteske og langvarige sag, der tog sin begyndelse i, at Topdanmark helt indledningsvis forsøgte at undgå sin erstatningspligt med afsæt i den absurde påstand, at badeværelset - til trods for at huset først er opført i 1992 og badeværelset i 1999 - nok var opført allerede tilbage i 1989. Med dette tilbageblik og erindringen om denne påfaldende indledende tilgang til sagen fra Topdanmarks side, skal vi hermed endegyldigt overlade erstatningssagen til Ankenævnets vurdering."

Selskabet har yderligere kommenteret sagen i indlæg af 11/5 2026.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget DTI-arbejdsanvisning "reparation af ikke-udskiftelige kobberrør i vandinstallationer" og Sikkerhedsstyrelsens regelkrav til vådrum fremlagt af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 6/2 2024 fremgår bl.a.:

"**BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse ved værelse**
Nr. 9
Vurdering Rødt hus
Skade Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. i brusenichen.
Risiko Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.
…
Nr. 10
Vurdering Gråt hus
Skade Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget samt en hårfin revne i klinke ved toilettet.
…

Bemærkning Der er tale om et mindre område, som ikke er vandbelastet. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader."

I rapport af 4/11 2024 fra [byggefirma] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Arbejdets art:

Udbedring af løsefliser i badeværelse udført på medgået tid

Hindringer:
[Byggefirma] kan ved demontering af løse fliser konstatere følgende.
- krav til 80% vedhæftning af fliser er ikke opfyldt
- Der konstateres et skjult fliselag under eksisterende fliser på gulvareal
- krav til vådrum er ikke opfyldt
- Der konstateres skjulte elinstalationer bag fliser i badezone
- Der konstateres elinstalation inden for badezone
- Der konstateres skjulte forsyningsrør udført i kobber/samlinger er ej lodet, rør er støbt uisoleret i beton samt der er uhensigtsmæssige overgange fra stål til kobber. Dette kan udlede tæring
- Der konstateres revne i letbetnsvægge der skal danne vederlag for fliser og vådrumsmembran
- Eksisterende klaplag konstateres hult og slipper betondækket flere steder
- Der konstateres ufuldstændige fliser samt flisefuger på gukv under eksisterende toilet
- Der konstateres fugt under fliser på gulv
- Der konstateres forsyningsrør udført i kobber istøbt direkte i beton samt synlige trykmærker efter
bøjningsamt føring af disse. Kobberrør ligger endvidere usioleret i gulv samt vægkonstruktion Kold og varmvantsforsyning/brugsvand er ført på en streng med viderførsel fra instalation til instalation
- Der konstateres manglende udstøbning omkring afløb til toilet samt gulvafløb
- Der konstateres fra vand på eksisterende betondæk der leder til tilstødende værelse hvor der ses
tydelig vandskade/skimmel i væg samt skimmel og tråd i tilstødende skab

Ændringer:
[Byggefirma] kan ud fra ovenstående konstateringer ikke udføre planlagte arbejde/udbedring af løse fliser udført på medgået tid. [Byggefirma] har demonteret / blotlagt eksisterende forhold således at det er muligt at opbygge konstruktionen / baderummet korrekt og iht gældende krav.

Udredning
- Eksisterende vandinstallationer udskiftes til pex og fordeles med nye selvstændige forsyninger til de enkelte installationer. Rør udføre som rør irør og isoleres iht gældende krav
- Eksisterende el installationer omlægges således de opfylder gældende krav
- Afløb udskifte til afløb med vandlås
- Der støbe nyt klaplag med korrekt fald. der monteres 8mm rionet for armering
- Revner i vægge udbedres med angere og sp24 epoxy
- Der udføres nye indmuret pexdåder for instalationer
- Der udføres vådrum med armering i 1 mm tykkelse på både gulv og vægge iht gældende krav
- Der monteres nye fliser på gulvareal samt vægareal iht oprindelige
- Der monteres cementbaseret flisefuge på gulv og vægge

- Der monteres færdige elinstalationer
- Der monteres nye armaturer da de gamle ikke vurderes at kunne genbruges

Overslagspris incl materialer
Kr. 193.750,- incl. Moms
…
Situationsbillede baderum. Før demontering af løse fliser.
…
Der ses tydelig at demonteret flise, ikke opfylder krav til 80% behæftigelse/kontakt med flise-klæbpå eksisterende fliser på badeværelset.
…
forsyningsrør udført i kobber i væg, er klemt.
…
Manglende belægning af fliser under skab. Mulighed for vandindtrængning. Dette kan henlede til vandskaden i tilstødende værelse.
…
Støbte klaplag forekommer hul og lader til at have sluppet eksisterende betondæk.
…
fugtige aflejringer på undersiden af eksisterende fliser.
…
revne i væg
…
revner i væg
…
hul ned i beton/støbte slidlag ved afløb. Støbte slidlag/beton fremstår hul, samt med revne og lader til at have sluppet eksisterende betondæk.
…
Ved demontering af eksisterende toilet, kan det konstateres at der ligger løse fliser under toilet, samt at der ses direkte adgang til støbte klaplag. Brusezone er udført ved siden af toilet og der har frit kunne løbe vand under toilet og fliser. Dette henleder til eksisterende vandskade i tilstødende værelse.
…
Ved demonteret fliser konstateres der huller i eksisterende klaplag omkring baderummets hoved-afløb i gulv. Eksisterende slidlag konstateres løst/hult.
…
ekstra lag fliser
…
hult under gulv ved bruse afløb
…
toilet afløb
…
Eksisterende slidlag udført med 80mm beton, ligger løst flere steder og med revner, samt opfugtning.
…
Situationsbillede gulv i baderum.
…
Situationsbillede gulv i baderum.
…

Situationsbillede gulv i baderum.
…
Situtionsbillede af baderum. ved demonteret fliser, samt eksisterende klaplag.
…
El installation i brusezone, samt skjulte samlinger bag fliser i brusezone.
…
Der konstateres manglende vådrums membram samt armering i badeværelse. Badeværelset er under 3,28 m2 og derfor betragtes hele baderummet som vandbelastningszone.
…
Revnedannelse i bagvedliggende konstruktion/letbetonselement bag fliser /væg.
…
Revnedannelse i bagvedliggende konstruktion/letbetonselement bag fliser /væg.
…
Kobberrør ført i væg. alle kold og varmvandsinstallationer er videreført på en streng fra bryggers. Alle samlinger er skjulte og støbt direkte i beton. Samlinger ej loddet.
…
Revnedannelse i bagvedliggende konstruktion/letbetonselement bag fliser /væg.
…
Revnedannelse i bagvedliggende konstruktion/letbetonselement bag fliser /væg.
…
Revnedannelse i bagvedliggende konstruktion/letbetonselement bag fliser /væg.
…
Manglende udstøbning ved hovedafløb til gulv
…
Manglende udstøbning omkring afløb til toilet.
…
Varm og koldvands rør er udført i kobber, henlægger uden isolering i støbt klaplag. Der ses tydelige trykmærker af ældredato på eksisterende installation.
…
forsyningsstrenge udført med skjulte samlinger. Udført i Kobberrør, ilagt direkte i støbt beton.
…
Kobber rør ilagt eksisterende støbte klaplag og ført op i væg. Kobberrør er indlagt uden isolering støbt direkte i beton med skjulte samlinger. ej loddet.
…
Varm og koldvands rør er udført i kobber, henlægger uden isolering i støbt klaplag. Der ses tydelige trykmærker af ældredato på eksisterende installation.
…
Kobberrør er videreført efter stålrør. Alle vand installationer er videreført på samme streng fra bryggers ind i baderum."

Af rapport af 20/2 2025 fra [byggefirma] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Arbejdets art:
- Dokumentation af eksisterende kloak samt afløb for toilet og dræn i bruseum
- Dokumentation for at eksistere det føringsrør koldt og varmt vand til brusezone udført i kobberrør i støbt eksisterende klap af

konklusion:

der kan ud fra byggetingets tegningsmateriale samt byggetilladelser/i botagningstilladelse konkluderes at der er i 1999 er opført badeværelse i husets nordvestlige hjørneværelse i forlængelse af daværende garage der kan ved destruktiv gennemgang af nedbrydning af eksisterende klaplag konstateres at der er ført kobberrør med samlinger i eksisterende klaplag over oprindelige betondæk ved demonteret klaplag og blotlæggelse af eksisterende betondæk ses i støbte kobberrør som forsyningsrør til kold og varmtvandsforsyning henholdsvis til brugsvand for bad og håndvask og koldt vand til toilet disse kobberrør er udført som ulovlig installation i henhold til reglement og bestemmelser vedrørende istøbte kobberrør i betondæk af 1990 disse kobberrør ses liggende i niveau med eksisterende forsyningsrør for tidligere varme forsyning/varmtvandsbeholder
Det var ud fra beskrivelse samt dokumenteret billedmateriale konstateres at hele betondækket har
været blotlagt altså eksisterende klaplag har været demonteret og fjernet således at man har kunnet trække nye forsyningsrør udført i kobber med samlinger til den kommende brugsvandsinstallation herunder bruser vandhane armatur og toilet endvidere er der udført kloakering i forbindelse med tilblivelsen af nyt badeværelse kloakering af udført under eksisterende betondæk og ført lodret op til en positionering af henholdsvis toilet og afløb i badezone ud fra overståen den må det konkluderes at den givne entreprenør i 99 har haft blotlagt hele det eksisterende betondæk og de eksisterende kobberrør den eksisterer det eksisterende kobberrør burde i henhold til bekendtgørelse vedrørende istøbning af kobber i betondæk have udbedre dette i henhold til gældende bygningskrav i bygåret 1999"

Af rapport fra [byggefirma] af 4/7 2025 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Arbejdets art:
- Dokumentation af eksisterende kloak samt afløb for toilet og dræn i bruseum
- Dokumentation for at eksistere det føringsrør koldt og varmt vand til brusezone udført i kobberrør i støbt eksisterende klap af

konklusion:
der kan ud fra byggetingets tegningsmateriale samt byggetilladelser/i botagningstilladelse konkluderes at der er i 1999 er opført badeværelse i husets nordvestlige hjørneværelse i forlængelse af daværende garage der kan ved destruktiv gennemgang af nedbrydning af eksisterende klaplag konstateres at der er ført kobberrør med samlinger i eksisterende klaplag over oprindelige betondæk ved demonteret klaplag og blotlæggelse af eksisterende betondæk ses i støbte kobberrør som forsyningsrør til kold og varmtvandsforsyning henholdsvis til brugsvand for bad og håndvask og koldt vand til toilet disse kobberrør er udført som ulovlig installation i henhold til reglement og bestemmelser vedrørende istøbte kobberrør i betondæk af 1990 disse kobberrør ses liggende i niveau med eksisterende forsyningsrør for tidligere varme forsyning/ varmtvandsbeholder
Det var ud fra beskrivelse samt dokumenteret billedmateriale konstateres at hele betondækket har
været blotlagt altså eksisterende klaplag har været demonteret og fjernet således at man har kunnet trække nye forsyningsrør udført i kobber med samlinger til den kommende brugsvandsinstallation herunder bruser vandhane armatur og toilet. det bemærkes at forsyningsrør med koldt vand ikke er udført med isolering, dette vil afgive kondens og betondæk / klaplag vil derfor op fugtes inde fra.
Endvidere er der udført kloakering i forbindelse med tilblivelsen af nyt badeværelse kloakering af udført under eksisterende betondæk og ført lodret op til en positionering af henholdsvis toilet og afløb i badezone

ud fra overstående den må det konkluderes at den givne entreprenør i 99 har haft blotlagt hele det
eksisterende betondæk og de eksisterende kobberrør den eksisterer det eksisterende kobberrør burde i henhold til bekendtgørelse vedrørende istøbning af kobber i betondæk have udbedre dette i henhold til gældende bygningskrav i bygåret 1999

Udbedring af de sorte rør
For at kunne udbedre se sorte rør der ført i klaplag over betondæk på tværs af baderums gulv og op og fordelt i vægge i brusezone til toilet og til håndvask må der demonteres gulv/vægfliser og klaplag i et omfang der overstiger en procentdel der definere reparation/renovering

De forestående udbedring vil tilgå renoveringskrav og bekendtgørelser imf Vådrumskrav og SBI Anvisninger det vil sige at arbejdets omfang vil afkræve at iht ovenstående krav iht. føring af rør/våderumsmembran/afløb m.m Se dagsrapport /registrering af dato 11/4-2024

Fratrækkes øvrige registreringer så som revne dannelser i eksisterede letbeton elementer m.m kan
omkostninger for udskiftning af sorte rør og reetablering iht gældende krav/bekendtgørelser udføres for kr.160.805,- incl moms"

Af besked af 28/10 2025 fra selskabets VVS'er til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Hovedrør varmt og koldt vand trækkes op i skabet i bryggers montering af fordeler i skab
Levering og montering af ny vandinstallation som udføres i pexrør, rør i rør, skjult i gulv og væg, som afsluttes med dåser i væg til brus og toilet
puds af riller
vvs skal bruge 12 timer 8.250,00 inkl. moms
materialer pexrør, dåser og fordeler 8.450,00 inkl. moms
murer 5 timer materialer 600,00 3.350,00 kr. inkl. moms"

Af rapport af 31/10 2025 fra [byggefirma] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Arbejdets art:
- Dokumentation af eksisterende kloak samt afløb for toilet og dræn i bruseum
- Dukomentation for at eksistere det føringsrør koldt og varmt vand til brusezone udført i kobberrør i støbt eksisterende klap af

konklusion:
der kan ud fra byggeteknisk tegnings materiale samt byggetilladelser/i brugtagningstilladelse konkluderes at der er i 1999 er opført badeværelse i husets nordvestlige hjørneværelse i forlængelse af daværende garage der kan ved destruktiv gennemgang af nedbrydning af eksisterende klaplag konstateres at der er ført kobberrør med samlinger i eksisterende klaplag over oprindelige betondæk ved demonteret klaplag og blotlæggelse af eksisterende betondæk ses i støbte kobberrør som forsyningsrør til kold og varmtvandsforsyning henholdsvis til brugsvand for bad og håndvask og koldt vand til toilet disse kobberrør er udført som ulovlig installation i henhold til reglement og bestemmelser vedrørende støbte kobberrør i betondæk af 1990 disse kobberrør ses liggende i niveau med eksisterende forsyningsrør for tidligere varme forsyning/varmtvandsbeholder Det var

ud fra beskrivelse samt dokumenteret billedmateriale konstateres at hele betondækket har været blotlagt altså eksisterende klaplag har været demonteret og fjernet således at man har kunnet trække nye forsyningsrør udført i kobber med samlinger til den kommende brugsvandsinstallation herunder bruser vandhane armatur og toilet. det bemærkes at forsyningsrør med koldt vand ikke er udført med isolering, dette vil afgive kondens og betondæk/klaplag vil derfor op fugtes inde fra. Endvidere er der udført kloakering i forbindelse med tilblivelsen af nyt badeværelse kloakering af udført under eksisterende betondæk og ført lodret op til en positionering af henholdsvis toilet og afløb i badezone ud fra overstående den må det konkluderes at den givne entreprenør i 99 har haft blotlagt hele det eksisterende betondæk og de eksisterende kobberrør den eksisterer det eksisterende kobberrør burde i henhold til bekendtgørelse vedrørende støbning af kobber i betondæk have udbedre dette i henhold til gældende bygningskrav i bygåret 1999

Udbedring af de sorte rør
For at kunne udbedre de sorte rør der er ført i klaplag over betondæk på tværs af baderums gulv og op og fordelt i vægge i brusezone til toilet og til håndvask må der demonteres gulv/vægfliser og klaplag i et omfang der overstiger en procentdel der definere reparation/renovering

De forestående udbedring vil tilgå renoveringskrav og bekendtgørelser imf Vådrumskrav og SBI Anvisninger det vil sige at arbejdets omfang vil afkræve at iht ovenstående krav iht. føring af rør/våderumsmembran/afløb m.m Se dagsrapport/registrering af dato 11/4-2024

Fratrækkes øvrige registreringer så som revnedannelser i eksisterede letbeton elementer og retablering af fliser kan omkostninger for udskiftning af sorte rør og reetablering iht gældende krav/bekendtgørelser udføres for kr. 141.726,88,- incl moms"

Af ejerskifteforsikringspolicen fremgår bl.a.:

"**Undtagelser og forbehold for denne forsikring**
…
Forsikringen dækker ikke skader på vægge og gulve i og tilstødende til vådrum, da der i tilstandsrapporten punkt 9 for 'Badeværelse ved værelse' er nævnt 'Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget bl.a. i brusenichen'. Det er vores erfaring at gulve og vægge allerede kan have taget skade af utæthederne, hvorfor vi opfordrer til at lade gulve og vægge omkring vådrum fugtmåle ved konstaterede utætheder."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**15 Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:
…
Udbedring af manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.
…
16 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:

35. 104275

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1992 med et badeværelse, der efter det oplyste er fra 1999 – den 29/8 2024. Selskabet har oplyst, at klageren den 16/10 2024 anmeldte, at der var skade og ulovligheder i badeværelset. Selskabet har anerkendt dækning af udskiftning af "sorte rør" i badeværelset og har på baggrund af indhentet tilbud opgjort erstatningen til 20.050 kr. inkl. moms fratrukket klagerens selvrisiko og efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække udskiftningen af de "hvide rør" i badeværelset med 15.250,00 kr. Klageren ønsker, at selskabet dækker forholdet med 164.732,88 kr. og subsidiært et mindre af nævnet fastsat beløb – dog ikke under 141.726,88 kr.

Klageren har anført, at selskabet i november 2024 modtog et overslag over, hvad udbedringsomkostningerne ville være. Klageren har henvist til det fremlagte bilag 4A. Selskabet modtog senere det korrigerede tilbud – bilag 4 C. Selskabet undlod at reagere og først længe efter, at arbejdet med badeværelset var påbegyndt i august 2025 og uden at fremkomme med deres eget indhentede tilbud på at udbedre de mange fejl og mangler, sendte selskabet i november 2025 deres sms-indhentede tilbud på arbejdet. Det beløb, som selskabet er indforstået med at betale dækker på ingen måde de omkostninger, der reelt knytter sig til udbedringen af de ulovlige forhold. Klageren har anført, at han er fuldstændig uforstående over for, hvorfor selskabet f.eks. ikke skulle betale for at etablere det betonlag og klaplag, som de nye rør skal støbes i. Klageren har anført, at man må forstå selskabets indlæg således, at man åbenbart for relativt og helt uforståeligt små midler mener at kunne have udskiftet samtlige rør såvel sorte som hvide i både gulv og vægge. Klageren har påpeget, at det er en indrømmelse, som selskabet mødsommeligt gennem korrespondancen i sagen er kommet frem til – og først længe efter at arbejdet reelt er udført. Klageren har anført, at omkostningerne ved at fjerne og omlægge de mange ulovlige rør - både sorte og hvide - er opgjort til 141.726,88 kr. Det er dette omfattende

arbejde med udskiftning af samtlige rør i vægge og gulv, som selskabet nu tilbyder at erstatte med et samlet beløb på 29.900 kr. Klageren har påpeget, at det er bemærkelsesværdigt, at resultatet af de "tilbud", som selskabet kommer med, ville være, at han ville stå med et badeværelse med blotlagte rør i såvel vægge som gulv. Det først fremsatte tilbud - bilag D – som vedrører det største arbejde med de sorte rør, medtager slet ikke det arbejde og de omkostninger, der knytter sig til at lovliggøre og tildække de nyinstallerede rør og samlinger. Klageren har anført, at det seneste "tilbud", der alene omhandler de hvide rør, heller ikke på nogen måde imødekommer de formelle regler og krav, der knytter sig til reparation af kobberrør i vandinstallationer samt til vådrum generelt. Klageren har over for nævnet redegjort nærmere for sit krav mod selskabet og har herved bl.a. anført, "Dog anerkender vi indklagedes betragtninger om, at arbejdet med fjernelse af de gamle og opsætning af nye fliser er en omkostning, som vi under alle omstændigheder ville have haft, hvorfor dette ikke kan betragtes som en tabsgivende - og dermed erstatningsberettiget - udgift. Jeg har på den baggrund bedt vores håndværkere om at prissætte værdien heraf, således omkostningerne til udskiftning af fliser ikke bliver medtaget i vores erstatningskrav. Omkostningen ved at nedtage og fjerne fliser samt at genmontere sådanne er opgjort til 19.078,12 kr. Dette indebærer, at vores principale påstand ændres fra 183.821 kr. til 164.732,88 kr. Finder ankenævnet ikke at kunne imødekomme vores principielle påstand, vil den subsidiære påstand tilsvarende blive nedjusteret i overensstemmelse med foranstående. Den subsidiære påstand lyder således på et mindre af Ankenævnet fastsat beløb, dog ikke under 141.726,88 kr. … Jeg finder anledning til at understrege, at de udbedringer, der er omtalt i dette tilrettede tilbud (bilag 9), og som knytter sig til vores subsidiære påstand, alene vedrører de specifikke omkostninger, der har direkte relevans i forhold til omlægning af de ulovlige rør i badeværelsets vægge og gulv. At Topdanmark kan prissætte dette arbejde til blot 27.000 kr. forekommer mig og de sagkyndige, som vi er omgivet af, fuldstændig uforståeligt og helt urealistisk i forhold til de reelle omkostninger, der knytter sig til det påkrævede og ikke ubetydelige arbejde, som den nødvendige lovliggørelse af badeværelset forudsætter."

Selskabet har afvist at dække yderligere. Selskabet har anført, at der ikke er dokumenteret skader i ejerskifteforsikringens forstand ved konstruktionerne, udover det, som er nævnt i til-

standsrapporten og det, der har sammenhæng hermed. Skulle man alligevel antage, at flisernes og klinkernes omkringliggende konstruktioner var skadede, er der taget et policemæssigt forbehold herfor. Fugtmålinger har ikke vist unormale fugtforhold, og at der ikke har kunnet konstateres skader på de bygningsdele, som taksator har haft mulighed for at besigtige. Flisernes og klinkernes manglende vedhæftning er undtaget forsikringsdækning grundet oplysninger i tilstandsrapporten. Forhold, der relaterer sig hertil, og som skal udbedres i forbindelse med det, der er anmærket i tilstandsrapporten – for eksempel et klaplag – er ligeledes undtaget. Selskabet har anført, at selskabets andel af de af klageren afholdte udgifter, udgør det beløb, som det koster at omlægge rørene. De andre arbejder har der ikke været mulighed for at få vurderet ved en besigtigelse, inden de var udført. Selskabet har anført, at klageren dermed har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation. Selskabet har anført, at "med skelen til de omfattende arbejder, som klageren har fået udført på hele ejendommen, er det desuden ikkeutænkeligt, at klageren har haft planer om et renovere badeværelset i en større grad, end oplyst. Måden, hvorpå klageren har grebet skadeanmeldelse og fortsat udbedring an, er ikke i overensstemmelse med vilkårenes bestemmelser om håndtering af forløbet omkring opdagelse og anmeldelse og det videre forløb". Hvad angår udbedringsudgiften til de hvide rør på badeværelset, har selskabet oplyst, at selskabet ikke er klar over, hvad klageren mener, at udbedring af de hvide rør på badeværelset udgør. Selskabet har oplyst, at selskabet derfor har anmodet taksator om at indhente et tilbud på denne udbedring, og at selskabet på baggrund heraf vil tilbyde klageren en erstatning på 15.250,00 kr. for forholdet vedrørende de hvide rør i badeværelset.

Af rapport af 31/10 2025 fra [byggefirma] indhentet af klageren fremgår, at "Arbejdets art: - Dokumentation af eksisterende kloak samt afløb for toilet og dræn i bruseum - Dukomentation for at eksistere det føringsrør koldt og varmt vand til brusezone udført i kobberrør i støbt eksisterende klaplag. konklusion: der kan ud fra byggeteknisk tegnings materiale samt byggetilladelser/ibrugtagningstilladelse konkluderes at der er i 1999 er opført badeværelse i husets nordvestlige hjørneværelse i forlængelse af daværende garage der kan ved destruktiv gennemgang af nedbrydning af eksisterende klaplag konstateres at der er ført kobberrør med samlinger i eksisterende klaplag over oprindelige betondæk ved demonteret klaplag og blotlæggelse af

eksisterende betondæk ses i støbte kobberrør som forsyningsrør til kold og varmtvandsforsyning henholdsvis til brugsvand for bad og håndvask og koldt vand til toilet disse kobberrør er udført som ulovlig installation i henhold til reglement og bestemmelser vedrørende støbte kobberrør i betondæk af 1990 disse kobberrør ses liggende i niveau med eksisterende forsyningsrør for tidligere varme forsyning/varmtvandsbeholder Det var ud fra beskrivelse samt dokumenteret billedmateriale konstateres at hele betondækket har været blotlagt altså eksisterende klaplag har været demonteret og fjernet således at man har kunnet trække nye forsyningsrør udført i kobber med samlinger til den kommende brugsvandsinstallation herunder bruser vandhane armatur og toilet. det bemærkes at forsyningsrør med koldt vand ikke er udført med isolering, dette vil afgive kondens og betondæk/klaplag vil derfor op fugtes inde fra. Endvidere er der udført kloakering i forbindelse med tilblivelsen af nyt badeværelse kloakering af udført under eksisterende betondæk og ført lodret op til en positionering af henholdsvis toilet og afløb i badezone ud fra overstående den må det konkluderes at den givne entreprenør i 99 har haft blotlagt hele det eksisterende betondæk og de eksisterende kobberrør den eksisterer det eksisterende kobberrør burde i henhold til bekendtgørelse vedrørende støbning af kobber i betondæk have udbedre dette i henhold til gældende bygningskrav i bygåret 1999 Udbedring af de sorte rør: For at kunne udbedre de sorte rør der er ført i klaplag over betondæk på tværs af baderums gulv og op og fordelt i vægge i brusezone til toilet og til håndvask må der demonteres gulv/vægfliser og klaplag i et omfang der overstiger en procentdel der definere reparation/renovering. De forestående udbedring vil tilgå renoveringskrav og bekendtgørelser imf Vådrumskrav og SBI Anvisninger det vil sige at arbejdets omfang vil afkræve at iht ovenstående krav iht. føring af rør/våderumsmembran/afløb m.m Se dagsrapport/registrering af dato 11/4-2024. Fratrækkes øvrige registreringer så som revnedannelser i eksisterede letbeton elementer og retablering af fliser kan omkostninger for udskiftning af sorte rør og reetablering iht gældende krav/bekendtgørelser udføres for kr. 141.726,88,- incl moms"

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

39. 104275

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at den af selskabet opgjorte erstatning om ulovlige rør i det omhandlede badeværelse er utilstrækkelig til at dække skaden efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren havde påtænkt en renovering af badeværelset og finder på denne baggrund efter en samlet vurdering, at selskabet skal dække klagerens udgift til udbedring af de ulovlige VVS-forhold i badeværelset med 141.726,88 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko i overensstemmelse med klagerens subsidiære påstand, jf. herved rapporten af 31/10 2025 fra klagerens entreprenør.

Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 31/10 2025, at "fratrækkes øvrige registreringer så som revnedannelser i eksisterede letbeton elementer og retablering af fliser kan omkostninger for udskiftning af sorte rør og reetablering iht gældende krav/bekendtgørelser udføres for kr. 141.726,88,- incl moms".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke er grundlag for at antage, at den udbedring af de ulovlige rør i badeværelset, som klageren har fået udført, har været urimeligt dyr.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark - en del af If Skadeforsikring, skal dække forholdet med 141.726,88 kr. med fradrag af selvrisiko med tillæg af renter.

40. 104275

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Henrik Twilhøj