

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 100163:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 26/7 2023 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed klager jeg på vegne af [klageren] over en afgørelse truffet af Dansk Boligforsikring i en skadesag om ulovlig rørføring og forurening på grund af skader forvoldt med vilje på asbestfyldt rørisolering, som har medført frigjort asbestfibre/-støv i krybekælderen efter at isoleringen af rør er savet over inden klagers overtagelse af ejendommen.

Sagsfremstilling

Klager har købt en 5-årig ejerskifteforsikring med en udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring (herefter kaldet DBF). Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 1. maj 2018, hvor klager overtog ejendommen beliggende ...

Klager har anmeldt til DBF, at der i krybekælderen er konstateret brudt asbestfyldt rørisolering, hvilken rørisolering er savet over før klager overtog ejendommen. Skaden er konstateret i forbindelse med en ulovlig rørføring. Asbestisoleringen er brudt ved oversavning ved enderne af rørene, altså flere steder.

Den ulovlige rørføring vil i sig selv blive dyrere at få udbedret på grund af de særlige tiltag det kræver når isoleringen er brudt ved oversavning som spreder asbeststøv i en relativ stor radius på grund af kraften ved arbejdets udførelse.

DBF har anerkendt dækning af selve udbedringen af den rørføring af køkkenafløb, der var utæt, som følge af fejlkonstruktion. Og der er sket udbedring af utæt rør, der dog blev foretaget som en mindre og ikke optimal løsning, da den optimale løsning ville kræve, at man skar et eller flere asbestrør over.

At udføre den optimale udbedring af rørskaden ville være forbundet med yderligere behov for sikkerhedsforanstaltninger, og klager fik derfor at vide fra DBF, at den optimale udbedring af rørskaden kun kunne ske i forbindelse med sanering af krybekælderen.

Idet DBF ikke vil anerkende en asbestsanering af krybekælderen, har DBF erstattet at få udført en mindre og ikke optimal udbedring af rørskaden.

Der blev derfor lavet en funktionel løsning, hvor afløbet fik et 'knæk', *som afløbet ikke havde i forvejen*, selv om dette bestemt ikke var optimalt med dette 'knæk' på røret. Dette arbejde er udført, og erstatning er udbetalt. I den forbindelse anerkendte DBF, at arbejdet i krybekælderen blev markant dyrere, *fordi der skulle etableres asbest-sluse, hvor man kunne støvsuge støv af dem, som udførte arbejdet*.

Med det har DBF netop – efter klagers opfattelse – også samtidigt anerkendt, at det er problematisk og fordyrende, når der skal udføres arbejder i/fra krybekælderen fremadrettet alene af den grund, at der er brudte asbestfyldte rørisoleringer flere steder i krybekælderen, som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

En optimal udbedring af rørskaden ville forudsætte, at DBF anerkendte, at skære asbestrør ned og fjernede materialet, hvilket ikke er muligt uden at sanere kælderen i samme ombæring. En autoriseret kloakmester har oplyst til klager, at der bør etableres en permanent løsning i forbindelse med oprensning af kælderen.

Klager er således stillet med en rørmæssig udbedringsløsning, som ikke er hverken optimal eller korrekt, idet der nu er etableret et knæk på afløbsrøret for at DBF kunne slippe billige erstatningsmæssigt.

Da de tilstoppede rør forhindrede klager i at bruge deres køkken i mange måneder, mens klager ventede på DBF i skadesagen, blev klager tilrådet at gå med til den funktionelle ikke optimale løsning, så klager kunne benytte køkkenet. Det var en stor belastning for klager at være uden køkkenafløbsmulighed i mange måneder.

I forhold til at illustrere, at krybekælderen i kraft af de oversavede asbestfyldt rørisolering er i ringere forfatning end sammenlignelige ejendomme uden flere steder med oversavet asbestfyldt rørisolering, gør klager opmærksom på, at der er tale om en 'rå' krybekælder, hvor gulvet består af et jord/støvlag. Det betyder, at når asbeststøvet spredes ved oversavning, kan asbeststøvet ikke umiddelbart støvsuges op fra et fast gulv, som det måske ville kunne i andre huses krybekældre med støbt terrændæk.

Endvidere løber køkkenafløb, brugsvand til køkken, samt huset centrale elkabel ind gennem krybekælder. Der er dermed et behov for at kunne tilse de installationer, som er i krybekælderen, for løbende at vurdere behov for vedligeholdelse. Dette er på tidspunktet ikke muligt uden etablering af asbestsluse og øvrige sikkerhedsforanstaltninger i form af masker, heldragter osv.

Det er dermed de facto umuligt overhovedet at holde øje med vedligeholdelsesbehovet – herunder opdage lækager mv. – i huset, som er fra 1906. Brugbarheden af krybekælderen er dermed

også markant nedsat i forhold til, hvad der gælder for sammenlignelige krybekælder i andre huse i almindelig god stand uden brudt asbestfyldt rørisolering flere steder.

Hertil kommer, at der ikke er isoleret mellem krybekælder og stueetagen, hvor køkken og stue findes. Der er dermed et aktuelt behov for hos klager, at udføre et arbejde i kælderen, som er nødvendigt for at bringe huset i almindelig god energimæssig stand.

I kraft af forureningen kan dette isoleringsarbejde heller ikke udføres, da ophold i krybekælderen i det påkrævede omfang vil forudsætte asbestsanering forinden eller omfattende sikkerhedsarbejder under arbejdet med at få isoleret mellem krybekælder og stueetage.

Dertil kommer selve asbestsaneringen, som bør foretages for at fjerne forureningen, der på grund af skadet isolering går ud over, hvad en boligkøber med rette kan forvente.

Skaden med brudte asbestfyldte rørisoleringer blev ikke beskrevet i den tilstandsrapport, som dannede grundlag ved klagers køb af ejendommen. Klager var således ikke behørigt advaret om risikoen for frigjort asbeststøv på grund af flere skader forårsaget på asbestisoleringen.

Klager henviser f.eks. til kendelse 77816, hvor klager heller ikke var behørigt advaret gennem beskrivelsen i tilstandsrapporten og således var denne klager - ligesom klager i den aktuelle klagesag - ved beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er blevet behørigt advaret om, at taget var utæt. Forholdet er således dækningsberettigende som klager ser det sammenlignet med kendelse 77816:

...

Om end kendelse 81877 drejede sig om en sætningsskade, så er den omstændighed at en skade er beskrevet forkert – som i kendelse 81877 – dækningsberettigende og det bør derfor medføre, at der også er tale om en dækningsberettiget skade, når der slet intet er beskrevet om brudt asbestisolering flere steder i krybekælderen:

...

I kendelse 74310:

...

var skaden endda beskrevet med en K2 i tilstandsrapporten, men uanset dette var det Ankenævnets vurdering, at beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke gav klageren tilstrækkelig mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendomme.

Det samme gælder for klager i den aktuelle klagesag, hvor klager intet har fået af vide om asbestforureningen inden købet, hvor såvel sælger som den bygningssagkyndige har eller burde have været vidende om skaden.

DBF har den 6. februar 2023 afvist, at der er tale om en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen i forhold til asbestforureningen.

Klager er ikke enig med DBF i selskabets afgørelse i forhold til afvisningen af en asbestsanering, hvorfor en klage til Ankenævnet for Forsikring desværre er en nødvendighed for en afklaring af uenigheden.

Klager er af den opfattelse, at der bør være tale om en dækningsberettiget skade, når et specialfirma – [rådgivende ingeniørfirma] – udtaler sig om, at asbeststøv i fri form altid vil udgøre en forurening.

Derudover vil det på grund af forureningen kræve særlige sikkerhedsmæssige tiltag at tilgå krybekælderen i forbindelse med almindelig vedligeholdelse, skader og andre begivenheder, som kræver færden i krybekælderen for at undgå helbredsmæssige issues for den som er i krybekælderen og for at undgå at der spredes asbeststøv i den overliggende beboelse i forbindelse med op- og nedstigning til krybekælderen.

DBF har ret i, at det er almindeligt med asbestisolering i ældre kældre, men det er ikke almindeligt, at en tidligere ejer har savet isoleringen i stykker og forårsaget en ekstra ordinær spredning af asbeststøv i krybekælderen. Krybekælderen i klagers bygning afviger derfor fra tilsvarende huses krybekældre og er netop ikke tilsvarende en krybekælder med en intakt rørisolering.

DBF argumenterer med, at ejendommens værdi og brugbarhed ikke er væsentligt nedsat ved overtagelsen. Med ordet 'værdi' menes den byggetekniske værdi.

Den byggetekniske værdi er bestemt nedsat, idet klager vil være nødt til at oplyse om den eksisterende forurening af krybekælderen til en mulig køber, hvilket i sig selv vil udløse et krav om en nedsat handelspris eller at klager foretager en asbestsanering inden en ny købers overtagelse.

Den byggetekniske værdi nedsættes af en asbestforurening, der lige som for klager også for en eventuel ny køber vil medføre en øget omkostning til vedligeholdelse og til udbedringen i krybekælderen, fordi håndværkere skal opfylde miljøkrav og Arbejdstilsynets krav.

Brugbarheden er nedsat af samme årsag på grund af, at det bliver dyrere og mere besværligt, at skulle udføre almindeligt vedligeholdelsesarbejde på bygning og rør i/fra krybekælderen, idet Arbejdstilsynets regler skal overholdes samt Miljølovgivningens regler for asbestarbejde både i forhold til udbedring af de ulovlige rør i krybekælderen samt ved asbestsaneringen.

Selv ved klagers egen almindelige nedgang i krybekælderen vil kræve maske og heldragt og ved opgang til beboelsen vil det kræve særlige tiltag ved opstigning fra krybekælderen for at undgå spredning i boligen, idet det vil være umuligt ikke at få medtaget asbeststøv efter et besøg i krybekælderen.

Klager resumerer og oplyser, at havde klager vidst at der var en aktuel ekstra ordinær spredning af asbeststøv i krybekælderen, ville klager kunne have handlet købsvilkårene af med sælger – alternativt have afstået fra at købe ejendommen.

Det fik klager ikke muligheden for, fordi tilstandsrapporten ikke oplyste om de ulovlige rør og den aktuelle forurening. Klager har således ikke kunne tage det aktuelle forhold i betragtning inden købet. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten oplyst, at krybekælderen er begrænset besigtiget af ham på grund af højden.

Forureningsskaden og de ulovlige rør er i sig selv en dækningsberettiget skade, fordi skaderne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten ud over, at forureningen i sig selv bør være en dækningsberettigende på en ejerskifteforsikring, fordi den går ud over, hvad klager med rette kan forvente i en tilsvarende krybekælder uden flere skader på asbestfyldt rørisolering. Rørskaden er som tidligere oplyst udbedret med en mindre og ikke optimal udbedringsløsning.

At krybekælderen ikke er et beboelsesrum er ikke et argument for at undgå at ejerskifteforsikringen bør dække skaden i den aktuelle skadesag efter klagers opfattelse med henvisning til klagers argumentation.

Asbeststøv hvor dette ikke burde forekomme i stor mængde i fri form udgør i sig selv en forurening

Undertegnede har for nylig – i øvrigt sammen med DBF – deltaget ved et foredrag, hvor ... fra [rådgivende ingeniørfirma] ... var foredragsholder. Emnet var asbest.

Her gjorde ... det helt klart, at asbestfyldte materialer frigiver asbestfibre/-støv i et stort omfang og at det er meget sundhedsfarligt:

...

Om det er et loftsrums, hvor asbesttagplader er brudte eller om det er en krybekælder, hvor asbestisoleringen er brudt, er der for klager at se ikke stor forskel på.

...

Omgivende luft er også luften inden for i bygningen.

Klager henviser til Ankenævnets kendelse:

[89218]

...

Klager bemærker til ovennævnte kendelse, at Ankenævnet blandt andet udtaler, at selskabet: *'skal anerkende, at forekomsten af asbest i loftrummet udgør en dækningsberettigende skade, og skal erstatte klagerens udgifter til en asbestsanering af loftrummet, så det kan anvendes på normal måde'*.

I kendelsen vægtede Ankenævnet en udtalelse fra en ingeniør. I klagers skadesag har klager kontaktet [rådgivende ingeniørfirma] ud over klager henviser til [rådgivende ingeniørfirma] oplysninger ved foredraget om asbestproblematikker.

Når det er dokumenteret, at der hele tiden frigives asbeststøv/-fibre i hele rørisoleringens monterings- og driftstid inde i bygningen, så vil der desværre forekomme af asbeststøv i krybekælderen.

Når der **samtidigt er konstateret forvoldte skader på rørisoleringen**, som er savet over i enderne, hvilket arbejde trods alt sker med en vis kraft ud over at der har været en færden rundt i krybekælderen efterfølgende, vil der i krybekælderen være en **ekstra ordinær stor forekomst af asbeststøv i fri form**. Det siger sig selv. Dette kan transporteres med op i boligens overliggende rum, når der har været personer i krybekælderen for almindelig gennemgang og vedligehold, besigtigelse, udbedringer etc.

Det bemærkes, at klagerens krybekælder har karakter af en 'rå' krybekælder, hvor gulvet består af et jord- / støvlag. Der er dermed indlysende en markant risiko for, at der hvirvles støv, som indeholder asbest op, ved færdsel i krybekælderen, samt at dette støv spredes til resten af boligen ved færdsel fra krybekælderen.

Den omstændighed, at rørisoleringen er med flere brud/skader er en forstærkende faktor i forhold til frigivelse af asbestfibre, se den tidligere planche fra ...

Klager nævner også denne kendelse 96855:

...

hvor Ankenævnet vægtede, at der ikke var stykker fra tagbelægningen med asbest etc. I klagers skadesag er der dokumenteret flere skader på rørisoleringen påført med sav og såvel den person som udførte sav-arbejdet som ventilationen i krybekælderen har spredt asbeststøvet i krybekælderen.

Det udførte sav-arbejde har i sig selv frigivet flere asbestfibre end hvis asbestisoleringen havde været intakt og kun gennemsnitligt havde frigivet det almindelige og forventelige asbeststøv fra sådan rørisolering uden at der er flere brud på isoleringen. Med skader er billedet anderledes og mere alvorligt i henhold til ...

Klager fastholder, at ejerskifteforsikringen bør erstatte udgiften til asbestsanering af krybekælderen udover den allerede erstattede udbedrede rørskade, der ikke er optimalt udbedret på grund af de omkostninger dette ville medføre for DBF i fald røruddelingen skulle være den korrekte/optimale uden et nu etableret 'knæk' på afløbsrøret.

Klager gentager, at det er klagers klare opfattelse, at der næppe må udføres bygningsarbejder i krybekælderen uden, at der sker ekstra ordinære tiltag til at sørge for, at der ikke sker spredning ind- og udvendigt af de eksisterende ekstra frigjorte asbestfibre samt dem som vil blive frigivet i forbindelse med i forbindelse med fjernelsen af de ulovlige rør og skadet rørisolering.

Den omstændighed at der forefindes frigjorte asbestfibre i fri form og i en større mængde end ved tilsvarende huse med intakt asbesttag skyldes, at:

- Der er brud på rørisoleringen flere steder, hvilket påvirker mængden af tilstedeværende frigivne asbestfibre
- Der har været arbejdet med at skade rørisoleringen (gennem save den flere steder) og der er efterfølgende hvirvlet/spredt asbeststøv rundt i krybekælderen af den eller de som har udført arbejdet, hvilket har haft påvirket mængden af tilstedeværende frigivne asbestfibre
- Den almindelige ventilation af krybekælderen vil bidrage til, at hvirvle asbeststøvet rundt i krybekælderen og vakuum-effekten ved lemmer til beboelsen er et problem og kræver særlige tiltag ved ind- og udgang til krybekælderen.

Derfor er krybekælderen i klagers bygning værre medtaget end tilsvarende huses kældre med en intakt asbestfyldt rørisolering og det opfylder - som klager ser det - i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb.

DBF har i princippet anerkendt at der er tale om en dækningsberettiget skade

DBF skriver til klager den 6. februar 2023, at:

Når isoleringen er brudt, er der ikke noget unaturligt i, at der vil være forekomst af asbeststøv i kælderen – og en undersøgelse vil højst sandsynligt bekræfte dette.

Her anerkender DBF at flere brud på rørisoleringen vil give en ekstra belastning af frigjort støv.

DBF fortsætter i samme mail:

Det kan naturligvis være en fordel at få forseglet isoleringen de steder, hvor denne er brudt. Omkostningerne hertil bør dog være begrænsede – Men du er naturligvis velkommen til at vende tilbage med en pris på dette, hvis du ønsker, at vi skal vurdere dette.

Det tager klager som et dækningstilsagn til forsegling af rørisoleringen, hvor den er brudt med de ekstra omkostninger, der er forbundet med at arbejde i en asbestforurenede krybekælder for at udbedre skaderne.

Det siger derudover sig selv, at der også heri ligger en anerkendelse af, at det er et problem at rørisoleringen med asbest er brudt flere steder, fordi ellers var der ikke grund til at reparere den.

Den ulovlige rørføring har DBF ikke ønsket at erstatte med en optimal udbedringsløsning, der ikke indebar det knæk, som der nu er etableret mange måneder efter anmeldelsen af skaden og som var det DBF ville anerkende at erstatte over for klager, idet DBF ville undgå at skulle betale for en optimal afløbsløsning uden knæk på.

Derudover er der asbestsaneringen for, at bringe asbeststøvet ned til et almindeligt og forventeligt niveau for en krybekælder som er uden skader på rørisoleringen.

Endelig skriver DBF og anerkender, at de er klar over, at der vil være ekstra omkostninger forbundet med arbejder i asbestforurenede krybekælder:

Når dette er sagt, er vi enige om, at der vil være ekstra omkostninger forbundet med rørarbejdet ved køkken afløbet i kælderen, herunder i form af opbygning af sluser, og andre forholdsregler som skal iagttages når der udføres arbejde i kælderen.

Også den udmelding fra DBF støtter klagers krav om erstatning for udgiften til en asbestsanering.

DBF sammenblander i deres brev fra den 2. marts 2023 de regler der gælder for arbejde i krybekælder med en vis højde med de regler der gælder for asbestholdige materialer:

Det er ikke usædvanligt, at der i forbindelse med visse arbejder stilles krav fra arbejdstilsyn mv. som kan indebære nogle ekstra omkostninger. Der er i forvejen, uanset om der er asbestfibre i en krybekælder, helt almindelige regler/forholdsregler som skal iagttages ved vedligeholdelsesarbejder i en krybekælder, blandt andet kan der være krav vedrørende tiden som håndværkeren opholder sig i krybekælderen.

Det er to forskellige regelsæt og i klagers tilfælde finder begge regelsæt i øvrigt anvendelse og skal overholdes ved udførelse af arbejde i eller fra krybekælderen fremadrettet. Klager havde ikke forudset, at klager skulle afholde ekstra udgifter i den forbindelse, fordi tilstandsrapporten ikke beskrev dels at der var asbestfyldt rørisolering, dels at isoleringen flere steder var brudt, hvilket havde medført en asbestforurening i krybekælderen. Det er klagers opfattelse, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af asbestskaden.

Klager er bekymret for fremtiden i bygningen

Klager har talt med [rådgivende ingeniørfirma], som siger, at det ikke giver mening at måle på typpen af asbestfibre – **de er altid farlige og bør saneres uanset hvilken type.**

Krybekælderen er et knudepunkt for rørføring i et gammelt hus, der derfor må forventes at skulle udføre løbende reparationer, forbedringer og udskiftninger på, hvilket hver gang vil fordyre arbejdet meget på grund af de forbehold, der skal tages grundet asbest. Alene det selv løbende at holde øje med, om alt er som det skal være (frostsprængning, lækager mv) er på tidspunktet umuligt for klager på grund af asbestforureningen.

Ligeledes vil klager ved et eventuelt fremtidigt salg af huset have oplysningspligt om forurenings-skaden med asbest, hvilket vil forringe husets værdi og salgbarhed.

Klager kan af gode grunde ikke vide om tidligere ejere har haft kendskab til asbesten og undladt at fortælle om det, men klager har andre eksempler på, at de har tilbageholdt informationer om husets tilstand, som de burde have oplyst om.

Muligvis er asbestisoleringen brudt i forbindelse med det drænarbejde sælger oplyser om i tilstandsrapportens sælgeroplysninger, hvor der har været vand i krybekælderen. Her er det indlysende, at der muligvis er sket nogle arbejder i krybekælderen i den forbindelse, men klager ved ikke om denne formodning er korrekt."

Selskabet har i brev af 12/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen vedrører asbestforekomster i husets krybekælder, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at asbestforekomsterne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. maj 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 28. oktober 2022 anmelder klager, at afløbsinstallationen i krybekælderen er udført ulovligt. Sammen med skadeanmeldelsen fremlægger klager udtalelse af den 26. oktober 2022 fra [kloakmester]. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A. Udtalelse fra [kloakmester] er fremlagt af klager.

Den 8. november 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 9. november 2022 fremlægges som bilag B.

Den 24. november 2022 dækker DBF en lovliggørelse af køkkenafløbsrør i krybekælderen bestående i en udskiftning af hele installationen i krybekælderen. Dækningstilsagnet og anden korrespondance mellem klager og DBF er fremlagt af klager. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag C.

Den 6. december 2022 opgør DBF kr. 26.390,63 før selvrisko i erstatning på baggrund af tilbud af den 1. december 2022 fra [kloakmester]. Tilbuddet fremlægges som bilag D.

Den 21. december 2022 fremsender klager analyserapport af samme dato fra [asbestfirma]. Rapporten er fremlagt af klager.

Den 28. december 2022 anmelder klager asbestforekomster i krybekælder. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag E.

Den 15. januar 2023 fremsender klager pristillæg på kr. 24.237,50 inklusiv moms fra [kloakmester] for nødvendige tiltag pga. asbestforekomsterne (etablering af sluse, sikkerhedsudstyr, støvsugning mv.).

Den 18. januar 2023 besigtiger DBF asbestforekomsterne i krybekælderen. Besigtigelsesnotat af den 23. januar 2023 fremlægges som bilag F.

Den 19. januar 2023 meddeler DBF, at klager kan iværksætte udbedringsarbejdet vedrørende afløbsinstallationerne, men at erstatningen først opgøres, når erstatning fra klagers husforsikring for udbedring af utæthed på samme afløbsinstallation kendes.

Den 20. januar 2023 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, da erstatningen fra husforsikringen ifølge klager er irrelevant for erstatningen fra DBF.

Den 1. marts 2023 opgøres erstatningen for ulovlig afløbsinstallation i krybekælderen til kr. 47.458,13 før selvrisko, idet klagers husforsikring har afvist dækning. Dækning for oprensning af asbestforekomster i krybekælderen afvises.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal erstatte udgiften til asbestsanering af krybekælderen udover den allerede erstattede udbedrede rørskade, der ikke er optimalt udbedret på grund af de omkostninger dette ville medføre for DBF i fald rørudbedringen skulle være den korrekte/optimale uden et nu etableret 'knæk' på afløbsrøret.

Der er tale om en patriciervilla fra 1906 opført ved datidens gængse byggeskik og -materialer. Ejendommen er opdelt i 2 beboelsesdele med lodret skel i 1987.

Afløbsinstallation i krybekælder

Klager anfører, at DBF har erstattet en ikke optimalt udbedret rørskade.

Ved DBF's besigtigelse den 8. november 2022 kan besigtigelseskonsulent – ligesom [kloakmester] – konstatere, at afløbsinstallationen fra køkkenet i ø50 mm grå plast er udført med for mange 88 graders bøjninger og for få opstropninger (så installationen hænger i buer) og er dermed ikke selvensende. Sammenholdt med de anvendte materialer vurderer besigtigelseskonsulenten, at installationen er udført i 1987 i forbindelse med opdelingen af huset i 2 beboelsesdele og dermed i strid med DS 432.

Ifølge besigtigelseskonsulenten skal hele køkken afløbsinstallationen/-røret fra 1987 udskiftes og stropes op, fra hvor det kommer ned i krybekælder til hvor det løber ud af krybekælder, hvilket DBF har meddelt dækning for i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 og som klager har indhentet og fremsendt tilbud på jf. Bilag D.

Da de efterfølgende konstaterede asbestforekomster nødvendiggjorde en forundersøgelse og ekstra foranstaltninger i forbindelse med udskiftning afløbsinstallationen (etablering af sluse, anvendelse af særligt sikkerhedsudstyr, støvsugning mv. jf. tillægspris af den 15. januar 2023 fra [kloakmester]), har DBF også dækket disse og opgjort erstatningen på baggrund af tilbuddet og tillægsprisen fra [kloakmester] til i alt kr. 47.458,13, idet DBF har fradraget udskiftning af grenrør (ikke nødvendigt) samt foretaget afskrivning i henhold til tabel D (22 %) på den del af udbedringsarbejdet, som ikke omfatter spuling/forudgående forsøg på rens.

DBF har i denne forbindelse beregnet og udbetalt erstatning på i alt kr. 42.458,13 efter selvrisko uanset, at erstatningen rettelig udgør 42.545,87 efter selvrisko ((kr. 34.740,47 – kr. 3.000,00 – 7.422,96 + 24.237,50) x 0,78 + kr. 2.250,00 + kr. 7.422,96 – kr. 5.000,00). Klager er dermed ikke blevet stillet dårligere end forsikringsbetingelserne.

DBF har dækket en lovliggørelse af hele køkkenafløbsinstallationen fra 1987 i krybekælderen på baggrund af tilbud og pristillæg (for nødvendige foranstaltning pga. asbestforekomster i krybekælderen) fra en autoriseret kloakmester ..., som klager selv har rekvireret og som i øvrigt påpeger samme ulovlighed som DBF.

Da en forudgående asbestsanering ikke er nødvendig for at kunne tilgå krybekælderen udover sikkerhedsudstyr og sluser, er udgiften hertil ikke dækningsberettigende i forbindelse med lovliggørelsen af køkkenafløbsinstallationen i krybekælderen.

DBF har således dækket alle nødvendige udgifter i forbindelse med en håndværksmæssig korrekt lovliggørelsesmetode.

Asbestforekomster i krybekælderen

Klager anfører, at DBF skal erstatte udgiften til asbestsanering af krybekælderen, da det de facto er umuligt at holde øje med afløb- og brugsvandsinstallation samt husets centrale elkabel, som løber gennem krybekælderen, ligesom klager har et aktuelt behov for at isolere gulvet/bjælkelaget mellem krybekælderen og stueetagen.

Asbestforekomsterne i krybekælderen er fremkommet/frigivet i forbindelse med overskæring af ældre isolerede jernrør, som dengang blev isoleret med asbestholdigt materiale (se OBS punkter nederst side 3 i tilstandsrapportens hustypebeskrivelse). Krybekælderen, der er med jordbund og derfor uegnet til opbevaring af indbo, tilgås via en lille lem i kælderen og ligger afskåret fra husets beboelse.

Når først køkkenafløbsinstallationen er lovliggjort og dermed selvrende, er der ikke behov for at kunne tilgå installationen fra krybekælderen, da en eventuel tilstopning i øvrigt udføres fra køkkenet med en split mv. Installationskablet er hverken vedligeholdelseskrævende eller inspektionspåkrævet.

DBF er enig i, at hvis klager ønsker at efterisolere gulvet/bjælkelaget mellem krybekælderen og stueetagen, vil dette kræve særlige foranstaltninger som i forbindelse med lovliggørelsen af køkkenafløbsinstallationen og muligvis også en forudgående asbestsanering for at undgå spredning til husets beboelse. Samme gør sig gældende ved f.eks. udskiftning af ældre bygningsdele, der indeholder asbest. Ligesom klagers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, dækkes fordyrende forhold i forbindelse med en energimæssig opgradering af en ubeskadiget bygningsdel ikke af ejerskifteforsikringen.

Da der derudover ikke er konstateret asbest i husets beboelsesrum hidrørende fra krybekælderen, som udgør en konkret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, er asbestforekomsterne i krybekælderen ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 26/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har klaget over, at der blev etableret et 'knæk' som følge af, at der ikke kunne etableres en rørføring i lige linje på grund af rørene med asbestisolering.

Der blev etableret et ekstra knæk, hvilket *ikke* er en optimal løsning. Klager blev rådet til, at få udført en bedre permanent løsning i forbindelse med den sanering af krybekælderen, som klager med rette forventede, at DBF ville erstatte, fordi der var dokumenteret en asbestforurening, som besigtigelseskonsulenten fra DBF vurderer kræver asbestsanering.

En del af den oprindelige ulovlige fejlkonstruktion bestod i, at rørene havde flere 'knæk', hvilke knæk med udbedringen er reduceret til ét knæk. Problemet er blot at der slet ikke skal være knæk på rørledningen. På grund af asbestrørene var det ikke muligt at etablere en løsning efter god faglig standard. Klager mener dog at have krav på, at få udført en udbedringsløsning af rørinstallationen, der er i overensstemmelse med god faglig standard.

Klager har også klaget over DBF ikke via ejerskifteforsikringen dækker en asbestsanering af krybekælderen. Som det fremgår af svaret fra DBF, har DBF dækket en lovliggørelse af køkkenafløbsrør i krybekælderen bestående i en udskiftning af hele installationen i krybekælderen, dog med knæk på rørføringen, hvilket der ikke skal være.

Der er således i krybekælderen udført et omfattende rørarbejde med håndtering af det asbestfyldte materiale, hvilket – henset til den beskedne plads at have et arbejdsområde på – ikke kan undgå at bidrage til en yderligere asbestforurening end den forurening, som der var i forvejen.

Klager bemærker, at DBF's egen taksator i sin rapport skriver:

...

Det er således taksators utvetydige vurdering allerede inden udbedringen af rørinstallationen, at det er nødvendigt med en asbestsanering af krybekælderen for at udføre rørarbejdet (skal vi ind i sagen skriver han og dækning af rør er at gå ind i sagen) og behovet for asbestsanering er ikke blevet mindre efter udbedringen af arbejdet med udskiftning af hele rørinstallationen i krybekælderen.

Hvornår asbestforureningen er sket er reelt underordnet, herunder om den er sket i nyere tid eller ikke. Det er et faktum at forureningen var eksisterende inden klager overtog ejendommen. Det er et kriterie i forsikringsbetingelserne som er opfyldt. Før i tiden var man ikke klar over, at asbeststøv blandt andet var kræftfremkaldende og det blev dengang ikke tillagt den vægt, som det bliver i nyere tid. Klager er flyttet ind i bygningen i nyere tid – mere præcist i 2018.

DBF har godkendt tilbuddet på udbedringen af rørinstallationen, dog er installationen fortsat ikke helt i orden grundet knækket, men har desværre afvist at erstatte udgiften til en asbestsanering på trods af, at DBF's besigtigelseskonsulent har vurderet at det er nødvendigt, hvis der skal udføres arbejde i krybekælderen. Klager henviser til bilag G som er et besigtigelsesnotat.

Klager gør opmærksom på, at klager ikke har krævet en asbestasbestsanering af beboelsen, uanset at klager efter både den forudgående færden til og fra krybekælderen i forbindelse med besigtigelser uden at sikkerhedstiltag er udført for at beskytte beboelsen mod asbeststøv. Klager har selv – uden nogen beregning – udført en grundig rengøring i beboelsen.

Klager kræver blot, at ejerskifteforsikringen betaler for den asbestsanering, som klager blev stillet i udsigt efter taksators besigtigelse og vurdering. Endvidere er spredningen af asbeststøv forværret efter det udførte rørarbejde i kælderen, hvor asbeststøv er hvirvlet yderligere rundt og spredt mere end tidligere. Det er jo uundgåeligt en konsekvens, når der arbejdes i krybekælderen.

DBF anerkender i deres klagesvar fra den 12. september 2023, side 3 at der er tale om en asbestforurening opstået som følge af en dækningsberettiget skade:

Asbestforekomsterne i krybekælderen er fremkommet/frigivet i forbindelse med overskæring af ældre isolerede jernrør, som dengang blev isoleret med asbestholdigt materiale

DBF anerkender også at det er klart nødvendigt at der sker særlige sikkerhedsmæssige tiltag ved ind- og udgang til kælderen:

Da en forudgående asbestsanering ikke er nødvendig for at kunne tilgå krybekælderen udover sikkerhedsudstyr og sluser, er udgiften hertil ikke dækningsberettigende i forbindelse med lovliggørelsen af køkkenafløbsinstallationen i krybekælderen.

DBF peger på, at det af tilstandsrapportens generelle oplysninger bagerst i eksemplerne på hustyper fremgår på side 3, at der **kan forekomme** asbest i isolering. Det fremgår dog **ikke** af tilstandsrapporten, at:

1. der var en aktuel dækningsberettiget skade inden overtagelsen i form af en ulovlig VVS-installation
2. rørisoleringen inden overtagelsen var brudt flere steder
3. der konkret var tale om asbestfyldt rørisolering og ikke blot en mulighed for asbestfyldt rørisolering
4. asbeststøv har spredt sig primært fra brudstederne gennem savearbejdet, vand fra rørskaden samt fra kælderen ventilation, hvilke forhold har øget koncentrationen af asbeststøv i krybekælderen og muligheden for spredning
5. senest er spredningen af asbest øget, idet DBF ikke har ønsket at anerkende en asbestsanering inden udbedring af rørsystemet, hvilket arbejde ikke kunne ske uden at hvirvle asbeststøvet rundt ved færden rundt/rørarbejde i kælderen
6. krybekælderen ikke er mere afskåret fra beboelsen end at der er udført gennembrydning af etageadskillelsen op til beboelsen i forbindelse med rørarbejdet. Det fremgår af fakturaen for udbedringen
7. krybekælderen ikke er mere adskilt fra beboelsen end at klager hver gang klager har ærinde i krybekælderen ved løbende tilsyn med kabelføring og rørsystem samt andre bygningsdele i kælderen, er nødt til at udføre samme sikkerhedsforanstaltninger som blev anerkendt udført ved udbedringen af skaden, sluseordning og sikkerhedsdragt samt åndedrætsværn for at undgå at få asbeststøv i beboelsen.

Hvor meget end DBF gerne vil tale en sundhedsrisiko ned ved at forsøge at bagatellisere risikoen i klagesvaret, så lader det sig ikke gøre. DBFs egen besigtigelseskonsulent har i besigtigelsesrapporten været meget klar i sin tilbagemelding om, at der skal ske en asbestsanering, hvis DBF går ind i sagen og DBF er gået ind i sagen:

...

Det er heller ikke et spørgsmål om at krybekælderen kan asbestsaneres. Konsulenten skriver at den skal asbestsaneres.

Klager har ikke krævet asbestsanering af beboelsen, men af krybekælderen, så asbestfølgeskaden af den dækningsberettigede skade på rørsystemet netop ikke får lejlighed til at sprede sig til beboelsen gennem det tøj man har på ned i krybekælderen og den cirkulation i luften samt vacuum-effekt ved åbning af op- og nedgang til krybekælderen, hvis ikke klager sørger for sluser og sikkerhedsudstyr hver gang krybekælderen skal tilgås.

Klager ønsker at være stillet som om, at den dækningsberettigede skade ikke var sket, altså uden en dokumenteret asbestforurening på grund af frigjort asbeststøv i større mængder end forventeligt for krybekælderen. Klager ønsker at kunne tilgå krybekælderen uden, at der hver gang skal foretages særlige sikkerhedsmæssige tiltag inden åbning til krybekælderen.

Det er helt forkert, når DBF anfører, at klager ikke har berettigede ærinder i krybekælderen. Klager har påpeget, at afløb- og brugsvandsinstallation samt husets centrale elkabel kun kan tilgås fra krybekælderen, fordi installationerne løber gennem krybekælderen. Herudover er der også den almindelige løbende kontrol med og vedligeholdelse af andre bygningsdele i krybekælderen, som også har vægge, fundament og en etageadskillelse.

Det er korrekt at klager tænker på, at kunne efterisolere i etageadskillelsen og at dette arbejde væsentligt fordyres af asbestforureningen, men det har klager påpeget i sin argumentation vil være tilfældet med enhver reparation, der skal ske i en asbestforurenede krybekælder.

DBF erkender selv, at det er nødvendigt at etablere sluse og have sikkerhedsdragt på hver gang klager eller en håndværker skal i krybekælderen. Det er ikke blot noget klager påstår.

Klager må fastholde, at klager ikke gennem tilstandsrapporten blev behørigt advaret om risikoen for en asbestforurening i krybekælderen og at denne kunne sprede sig til beboelsen i forbindelse med færden i krybekælderen.

Klager blev heller ikke gjort opmærksom på, at vedligeholdelsesarbejder i bygningens krybekælder vil medføre en særlig tung procedure og en varig økonomisk udgift, fordi asbestforureningen kræver at særlige sikkerhedsmæssige tiltag iagttages for at tilgå krybekælderen. Dette skal ske for at undgå, at der spredes asbeststøv til den oven på liggende beboelse i forbindelse med op- og nedgang til krybekælderen eller at personer får helbredsmæssige issues af ophold i eller uden for krybekælderen.

Den fremadrettede arbejds- og økonomibyrde er ikke ændret ved udskiftningen af rørsystemet, hvor asbestisoleringen er fjernet helt. Derimod er asbestforureningen spredt endnu mere rundt i krybekælderen og arbejdet i krybekælderen har derfor været et supplerende bidrag til spredning af asbeststøvet.

DBF har den 6. februar 2023 afvist, at der er tale om en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen. DBF har fastholdt afvisningen – også her i ankenævns sagen.

Klager må fastholde, at der bør være tale om en dækningsberettiget skade, når et specialistfirma som [rådgivende ingeniørfirma] udtaler sig om, at asbeststøv i fri form altid vil udgøre en forurening og en personsikkerhedsrisiko.

DBF har ret i, at det er almindeligt med asbestisolering i ældre kældre, men det er ikke almindeligt, at en tidligere ejer har savet isoleringen i stykker og forårsaget en ekstra ordinær spredning af asbeststøv i krybekælderen. Krybekælderen i klagers bygning afviger derfor fra tilsvarende huses krybekældre og er netop ikke tilsvarende en krybekælder med en intakt rørisolering.

Specialistfirmaet [asbestfirma] har konstateret en asbestforurening i krybekælderen. Det er ikke almindeligt og forventeligt, at der forekommer en asbestforurening på baggrund af asbeststøv i fri form, fordi det ikke længere er forankret i isoleringen efter oversavning af isolering flere steder, som var en voldsom behandling af rørisoleringen og spredningen af asbeststøvet af den grund.

Det er heller ikke almindeligt, at en af DBF udsendt byggetekniker vurderer at en asbestsanering er en nødvendighed, hvis man 'skal ind i krybekælderen' og at dette efterfølgende negligeres helt af DBF.

Den byggetekniske værdi er bestemt nedsat, idet klager vil være nødt til at oplyse om den eksisterende forureningsskade i krybekælderen til en mulig køber, hvilket i sig selv vil udløse et krav om en nedsat handelspris eller at klager køber en asbestsanering af krybekælderen inden en ny købers overtagelse.

Den byggetekniske værdi nedsættes af en asbestforurening, der belaster krybekælderen må i sig selv betragtes som en skade, uanset at den reelt er en følgeskade af en dækningsberettiget skade og allerede af den grund reelt burde være dækket af ejerskifteforsikringen.

Asbestforureningen medfører en aktuel helbredsmaessig risiko for klager og klagers familie og asbestforureningen er påført bygningen mange år senere end opførelsen og er således ikke en naturlig del af bygningens indvendige miljø ud over, at asbeststøvet kan og vil sprede sig til beboelsen, hvis der ikke sættes ind med særlige tiltag, når krybekælderen tilgås så som sikkerhedsudstyr og sluse. Det er omstændeligt og dyrt, at dette skal udføres hver gang klager eller håndværkere skal tilgå krybekælderen fremadrettet.

Kælderen er en del af bygningen. Bygningens brugbarhed er nedsat i forhold til tilsvarende uden asbestforurening, når der skal ske særlige sikkerhedstiltag for at tilgå krybekælderen for vedligeholdelse eller udbedring af skader.

Det er en helt urimelig betragtning, at klager skal bære byrden ved at bo med en asbestforurening forårsaget af en skadet rørisolering og med en øget spredning i krybekælderen på grund af efterfølgende arbejde med rørsystemet henset til at klager har tegnet en ejerskifteforsikring, der har anerkendt at der er en dækningsberettiget skade, men blot ikke vil udbedre følgeskaden af den dækningsberettigede skade eller vil betragte forureningen som en selvstændig skade.

Brugbarheden af bygningens krybekælder er derfor dokumenteret nedsat af de i klagen nævnte årsager. Sikkerhedstiltag for adgang til krybekælderen vil være nødvendigt i resten af bygningens levetid uden en asbestsanering i henhold til klagers argumentation, idet asbestforureningen vil være der resten af bygningens levetid.

Klager gentager, at havde klager vidst at der var en aktuel ekstraordinær spredning af asbeststøv i krybekælderen, ville klager have haft muligheden for, at have handlet købsvilkårene af med sælger, herunder kræve krybekælderen asbestsaneret eller kræve sig kompenseret med et beløb til brug for asbestsanering. Alternativt kunne klager have valgt helt at afstå fra at købe ejendommen.

Det valg fik klager ikke muligheden for at tage, fordi tilstandsrapporten ikke oplyste om de ulovlige rør og den aktuelle asbestforurening i krybekælderen.

Klager har således ikke kunne tage en asbestforurening af krybekælderen og de ekstra forhold, gener og risici der følger deraf i betragtning inden købet.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten oplyst, at krybekælderen er begrænset besigtiget af ham på grund af højden. Det var dog efter klagers opfattelse muligt at konstatere den asbestskadede isolering, hvis den bygningssagkyndige var gået ind i krybekælderen. Forholdet burde have medført en bemærkning som kunne advare en køber om skaderne. Det skete bare ikke.

Klager henviser til punkt 4.03 i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fra 2017, side 22, hvor det fremgår:

...

Hvis der er bygningsdele som ikke kan besigtiges af den bygningssagkyndige og er disse bygningsdele skadede, da er der tale om skjulte skader, som bør være dækket af en ejerskifteforsikring. Klager ser asbestforureningen som en del af den dækningsberettigede skade, da der er en klar og direkte sammenhæng mellem den brudte rørisolering flere steder og den dokumenterede asbestforurening.

Det fremgår på side 24 i samme håndbog, at:

...

Der er en personskaderisiko ved at færdes i krybekælderen både for klager og håndværkere uden særlige tiltag så som sikkerhedsudstyr og sluse, så asbeststøv ikke spredes til boligen.

På side 27 i håndbogen fortsætter instruksen om at få beskrevet en aktuel asbestforurening i tilstandsrapporten:

...

Klager er ikke bygningssagkyndig, men blot en almindelig forbruger uden bygningsmæssig viden om problemstillingen før skaden på den ulovlige rørføring med isoleringen blev konstateret var en skade, der også havde medført en asbestforurening på grund af asbeststøv i fri form fra skaderne.

Klager har betalt for en undersøgelse foretaget den 21. december 2022 af et specialistfirma. Undersøgelsen har påvist, at der er den asbestforurening, som også DBF's egen taksator erkendte i den efterfølgende besigtigelsesrapport fra den 18. januar 2023:

...

Klager må fastholde, at den omstændighed at krybekælderen ikke er et beboelsesrum, **ikke** er et argument i sig selv for ikke at dække følgeskaden til den ulovlige rørføring, der fremstod med brudt asbestisolering flere steder og en deraf følgende asbestforurening i krybekælderen. Uanset krybekælderen ikke er et beboelsesrum, så er det muligt for personer at opholde sig i krybekælderen i de forskellige nævnte sammenhænge.

Klager henviser igen til, at Ankenævnets **kendelse 89218** er illustrativ for den situation klager står i, idet selskabets byggetekniker i den kendelse lige som i klagers skadesag havde udtalt sig om, at en asbestsanering var nødvendig på grund af den betydelige sundhedsfare som asbestfibre/-støv i fri form udgør:

...

Kendelse 89218 var et loftsrum som er lige så benyttet som en krybekælder.

Klager bemærker til ovennævnte kendelse, at Ankenævnet blandt andet udtaler, at selskabet: *'skal anerkende, at forekomsten af asbest i loftrummet udgør en dækningsberettigende skade, og skal erstatte klagerens udgifter til en asbestsanering af loftrummet, så det kan anvendes på normal måde'*.

I kendelsen vægtede Ankenævnet en udtalelse fra selskabets byggetekniker. I klagers skadesag har DBFs byggetekniker oplyst skriftligt, at en asbestsanering er nødvendig ud over at klager har haft kontaktet [rådgivende ingeniørfirma] telefonisk og derudover kan henvises til [rådgivende ingeniørfirmas] oplysninger i et powerpoint om asbestproblematikker. [Rådgivende ingeniørfirma] er et specialistfirma på området og deres udtalelser om generelle forhold ved asbeststøv i fri form er valide.

Endvidere har klager fremlagt en asbestundersøgelse foretaget af [asbestfirma] og som dokumenterer asbestforureningen.

Klager har således en solid dokumentation for, at en asbestforurening i en krybekælder er problematisk på grund af risikoen for spredning af asbestfibre ved at færdes til, i og fra krybekælderen ud over, at der personer ikke kan opholde sig i krybekælderen ved kontrol og reparationer uden udgifter til særlige sikkerhedsmæssige tiltag.

Den omstændighed at der forefindes frigjorte asbestfibre i en større mængde end ved tilsvarende huse med intakt asbestisolering af rør skyldes, at:

- Der er brud på rørisoleringen flere steder, hvilket påvirker mængden af tilstedeværende frigivne asbestfibre
- Der har tidligere været arbejdet på at skade rørisoleringen (gennemså den flere steder) og der er efterfølgende hvirvlet/spredt asbeststøv rundt i krybekælderen af den eller de som har udført arbejdet, hvilket har haft påvirket mængden af tilstedeværende frigivne asbestfibre så forekomsten er større end den ville være uden skaderne/bruddene
- Der har været en rørskade, som qua det udtrængende vand fra rørene medtager asbeststøv til de steder, hvor vandet kom frem til i krybekælderen
- Den almindelige ventilation af krybekælderen vil bidrage til, at hvirvle asbeststøvet rundt i krybekælderen og der vil være en vis vakuum-effekt ved brug af lemmen mellem beboelsen og krybekælderen
- Det udførte rørarbejde med at udskifte rørsystemet har - på grund af den manglende anerkendelse af asbestsanering - medført at asbestforureningen har spredt sig yderligere i krybekælderen.

Derfor er krybekælderen i klagers bygning værre medtaget af følgeskaden med asbestforurening end tilsvarende huse med en intakt rørisolering og uden rørskade. De omstændigheder opfylder - som klager ser det - i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klager gentager, at DBF har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade

DBF skriver til klager den 6. februar 2023, at:

...

Her anerkender DBF at flere brud på rørisoleringen vil give en ekstra belastning af frigjort støv.

DBF fortsætter i samme mail:

...

Det må klager kunne tage et dækningstilsagn til, at der er sket en asbestforurening på grund, at rørisoleringen er brudt flere steder.

Endelig skriver DBF og anerkender, at de er klar over, at der vil være ekstra omkostninger forbundet med arbejder i asbestforurenede krybekælder:

...

Her erkender DBF, at der skal særligt sikkerhedsudstyr til for at udføre arbejder i krybekælderen eller blot ved adgang til krybekælderen fremadrettet, fordi DBF ikke anerkender at erstatte udgiften til en asbestsanering af krybekælderen.

Klager må fastholde DBF på, at DBFs erkendelse af at asbestforureningen er problematisk for klager og en fremadrettet økonomisk ekstra og uforudset byrde, bør medføre at DBF tilpligtes at erstatte en asbestsanering af krybekælderen.

Klager må også fastholde, at DBF fuldt ud er klar over de konsekvenser som en manglende asbestsanering betyder for klagers hverdag i bygningen.

Klager må endvidere fastholde, at DBFs egen besigtigelseskonsulent med byggeteknisk baggrund utvetydig og skriftlig har udtalt sig om, at der skal udføres en asbestsanering inden der udføres arbejde i krybekælderen, som er dokumenteret asbestforurenede.

Det er klagers opfattelse, at disse elementer er væsentlige for klagesagen og bør tillægges en særlig vægt i Ankenævnets vurdering af uenigheden mellem parterne.

Spørgsmålet er for klager at se om en forbruger med rette forvente, at der efter en dækningsberettiget skade omhandlende med en større mængde asbeststøv i fri form, fortsat skal være en egentlig og i øvrigt dokumenteret asbestforurening, som følge af skaden og som ejerskifteforsikringen blot kan afvise at medtage i dækningstilsagnet.

Klager henstiller til, at Ankenævnet på baggrund af klagers argumentation og dokumentation tilpligter DBF til også at erstatte den asbestsanering af krybekælderen, som besigtigelseskonsulenten har vurderet er nødvendig.

Ligeledes henstiller klager til at Ankenævnet tilpligter DBF til at betale for en udbedring af rørsystemet, så det udføres uden knæk, fordi at udføre rørføringen med knæk ikke er en faglig korrekt udbedringsløsning.

Derudover bør DBF erstatte klagers udgifter til undersøgelse og bistand inden ankenævnsklagen, idet der er tale om rimelige og nødvendige udgifter."

Selskabet har i brev af 19/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at den af DBF opgjorte erstatning ikke omfatter en optimal lovliggørelsesmetode (idet der udføres et 'knæk' på den nye afløbsledning) og at erstatningen ifølge DBF's egen besigtigelseskonsulent omfatter en asbestsanering af krybekælderen.

DBF har i forbindelse med klagers skadeanmeldelse af ulovlig afløbsinstallation i krybekælderen opgjort erstatning for lovliggørelse af afløbsinstallationen på baggrund af tilbud fra [kloakmester] (bilag D), som klager selv har rekvireret og som DBF i øvrigt ikke har givet nærmere instrukser om i forhold til den praktiske udførelse ud over, at dækningen omfatter en udskiftning af hele afløbsrøret i krybekælderen jf. DBF's mail af den 24. november 2022.

DBF har under samme forhold opgjort erstatning for nødvendige tiltag (etablering af sluse, sikkerhedsudstyr, støvsugning mv.) i forbindelse med lovliggørelsesarbejdet pga. asbestforekomsterne ligeledes på baggrund af tillægspris fra [kloakmester].

Henset til, at asbestforekomsterne i krybekælderen i øvrigt kommer fra overskæringen af den oprindelige rørisolering på enkelte rør (og ikke fra større mængder opbrudt asbestholdigt byggemateriale), er DBF ikke forpligtiget til at opføre større erstatning, end hvad der er nødvendigt for at lovliggøre afløbsinstallationen og skal derfor ikke opføre erstatning for en asbestsanering af krybekælderen.

At DBF's besigtigelseskonsulent i forbindelse med behandlingen af klagers skadeanmeldelse af asbestforekomster i krybekælderen udtaler, at en dækning af dette forhold vil indebære en asbestsanering af krybekælderen, kan ikke føre til andet resultat."

Klagerens repræsentant har i brev af 6/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Asbestforekomsterne i krybekælderen kommer netop fra overskæringen af den oprindelige rørisolering på ikke kun ét, men derimod flere rør og der er tale om asbeststøv som er kommet i såkaldt 'fri form' på grund af opbrudt asbestholdigt byggemateriale. Det er derfor stadig klagers opfattelse, at DBF er forpligtiget til at erstatte en asbestsanering ud over lovliggørelsen af afløbsinstallationen.

Sælger har i forbindelse med oversavningen/brydningen af isoleringen håndteret asbestholdigt materiale ulovligt, idet det efterhånden er en del år siden, at der kom regler for håndtering af asbestholdigt materiale.

DBF har nægtet at erstatte en asbestsanering af den asbestforurening, som er opstået i forbindelse med sælgers uprofessionelle asbestarbejde i krybekælderen.

Herunder nævner klager en række krav opstillet af Arbejdstilsynet (AST) ved arbejde med asbest. Når klager henviser til dette så skyldes det, at følgende:

1. Kravene dokumenterer, hvor farligt det er at færdes i asbeststøv, når klager skal efterse eller vedligeholde rørinstallationer eller andre bygningsdele i krybekælderen. Klager skal træffe omfattende foranstaltninger, hvis klager selv skal i krybekælderen og gennemgå/tilse/vedligeholde bygningsdele og rørinstallationerne svarende til de samme foranstalt-

- ninger, som gælder for håndværkere for at klager kan beskytte sig selv effektivt mod at inhalere asbeststøv.
2. Kravene dokumenterer også, at det fremadrettet vil blive meget dyrt for klager, når der skal udføres vedligeholdelsesarbejder i krybekælderen, som kræver håndværksmæssig bistand, idet håndværkere naturligvis skal overholde lovgivningen om håndtering af asbestholdigt materiale.
 3. Kravene dokumenterer også, at sælgers uprofessionelle udførelse af oversavninger af asbestholdig rørisolering på flere rør, ikke har været udført i overensstemmelse med de anvisninger, som har været gældende i en længere årrække for håndtering af asbestholdigt materiale.

Man kan måske have et teoretisk synspunkt om, at sælger kan have udført oversavningerne på et tidspunkt forud for regelsættet, men det ændrer i så fald for klager at se ikke den omstændighed, at sælger burde have iværksat en asbestsanering på det tidspunkt, hvor det er almindelig kendt, at der er kommet krav til håndtering af asbestholdigt materiale.

Uvidenhed om lovgivningen er som bekendt ikke en gyldig undskyldningsgrund ud over, at det har været et tema i medier med mellemrum i en længere årrække og således almindeligt kendt i offentligheden, at asbeststøv er farligt for helbredet.

...

Krybekælderen i klagers hus er *ikke* rengjort efter det udførte asbestarbejde ved f.eks. støvsugning, fordi DBF ikke har ønsket at anerkende, at der blev foretaget en asbestrengøring/-sanering af krybekælderen efter den asbestforurening, som blev en følge af sælgers rørarbejder.

Der er umiddelbart krav fra Arbejdstilsynet om, at der bliver rengjort efter arbejde med asbestholdigt materiale. Det svarer til, hvad DBF's taksator også skriver i sin taksatorrapport, nemlig at der skal asbestsaneres.

...

Klager bemærker igen, at DBF's egen taksator i sin rapport skriver:

...

Det er derfor taksators utvetydige vurdering og opfattelse af situationen – givet fordi taksator har kendskab til betydningen af forekomsten af asbeststøv i fri form inden udbedringen af rørintallation, at det er nødvendigt med en asbestsanering af krybekælderen for at udføre rørarbejdet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 26/10 2022 fra klagerens kloakmester til klageren fremgår bl.a.:

"Først og fremmest kunne det være du har noget Ejerskifte der kunne dække den fejlafhængte kloakledning i kælderen?

Der er en norm der beskriver hvordan en ledning skal hænges op, og hvor tæt på de op stropninger skal sidde på hinanden, faktisk er det pr. ca. 50cm den skal være op stropet, samt på alle sider er bøjninger og grenrør, dette for at ledningen ikke bliver deform over tid og kommer til at hænge i 'guirlander' som her.

Begynder ledningen at hænge i Guirlander så nedsættes ledningens evne til at afvande og holde sig selvrensende, desuden er der et Minimums-fald på denne der skal overholdes, og det har vi dog ikke på nuværende tidspunkt målt efter om det er overholdt.

En ting er at ledningen er utæt i kælderen, og at der er noget fugtigt, og en lidt grim lugt af afløbsvandet der er løbet ud - det tager din forsikring sig typisk af, men årsagen til dette er at ledningen ikke overholder krav fra normen, stopper til grundet den manglende evne til at holde sig selvrensende, og rørets samlinger bliver belastet og derved utætte.

En ledning der ligger med så lidt fald, ikke hængt op korrekt, den vil over tid stoppe til, og den forstoppelse der sker er typisk hvor fedtet er så hårdt at det skal nedbrydes mekanisk for at komme ud, en ledning der ligger i kælderen med så mange skarpe retningsændringer er heller ikke nem at udrense, der sidder tre 88 graders bøjninger lige efter hinanden over et meget kort stykke, som også nedsætter hastigheden på vandet og ledningens evne til at holde sig ren.

Desuden kan jeg se at den muffe der sidder i gulvet under vasken er modificeret og ikke en godkendt samlingsmetode, den kan næppe være tæt - det ligner mest en gør det selv løsning der er lavet.

Men hvor længe har i haft huset, og kunne i evt. have dækning for dette gennem jeres ejerskifteforsikring – kunne du ikke lige i morgen prøve at ringe til dem og oplyse dem om at ledningen ikke er ophængt efter normerne, og at den ikke kan genbruges og skal omlægges i kælderen, hvor der i øvrigt ikke er så meget plads at gøre godt med."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/11 2022 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Ø50 mm grå rør fra køkkenvask ført ned i krybekælder og videre til kælder hvor det er koblet på ø110 støbejern.

Beskrivelse:

Afløbet fra køkken ø50 mm er ført ned i krybekælder Foto 4 Der ses 3 x 88 graders bøjninger.

Der ses ikke mange ophæng til røret kommer ned i den anden ende af krybekælder hvor det slår flere bøjninger igen.

Foto Bøjninger på afløb.

Det vil ikke være muligt at spule eller føre rensesplit gennem med tilfredsstillende resultat.

Konklusion:

Der er mange bøjninger og lunger på røret, som får afløbet til at stoppe.

Alderen på det skadede:

1987- Det må være lavet da huset er opdelt til 2 lejligheder. Grå rør passer også med det. Kan ikke finde noget på det.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Ja afløbet er stoppet.

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Nej Der er for mange bøjninger til det kan renses ordentligt. Det er ikke selvrensende. Se vedlagte DS 432.

Ankenævnet for Forsikring

21.

100163

Er der følgeskader?:

Ingen

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Ja – Det trækker ikke.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Røret skiftes fra hvor det kommer ned i krybekælder til hvor det løber ud af krybekælder, og stropes op. Der er ikke meget plads og komme ind på, men FT har været derinde.

2 mand der skiftes til at kravle der ind i en dag. 16 timer + smudstillæg mm

600 x 16 = 9600 kr.

Materialer 2000-3000 Kr.

Undersøgelse 2500 kr.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 15000-20000 kr. ekskl. moms."

Af mail af 24/11 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse efter, at konsulent ... var ude på ejendommen den 8/11 2022.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.

Konsulenten får anvist afløb fra køkken ø50 mm, som er ført i krybekælder. Han ser 3 stk. 88 [grader] bøjninger, og at der ikke er meget ophæng. Han vurderer at rørene er fra 1987, hvor huset blev opdelt i to lejligheder.

Årsagen til at røret stopper til, er at der er mange bøjninger og lunger.

Udbedringsmetoden er at skifte rør fra det kommer ned i krybekælder til hvor det lyder ud af krybekælder, og stoppe det op.

Der foretages afskrivning fra slid og ælde efter tabellerne som kan ses bagerst i betingelserne, og afløbsinstallationer afskrives efter tabel D, som med en alder indtil 40 år giver en erstatning på 78 %. Du bedes fremsende et udspecificeret tilbud på den fastsatte udbedringsmetode, til opgørelse af erstatningen. Arbejdet bør ikke sættes i gang før erstatningen er opgjort."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 1/12 2022 fra klagerens kloakmester på omlægning af afløb i krybekælder til 34.740,47 kr. inklusive moms. Af mail af 6/12 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for tilbuddet, og hermed en tilbagemelding efter at jeg har vist det til konsulenten. Det ser ud til også at indeholde forudgående undersøgelse. Almindeligvis dækker ejerskifteforsikringen

Ankenævnet for Forsikring

22.

100163

selve udbedringen, men konsulenten oplyser at det ser ud til at være relevant, og har ledt til et dækningsberettigende forhold, så vi kan tilbyde dækning hertil.

I forhold til selve indholdet, oplyser han at indholdet ser ud til at være i overensstemmelse med det vi har meddelt dækning til, bortset fra indskæring af nyt grenrør, som vi ikke har meddelt dækning til. Han kan ikke se at dette skulle være nødvendigt, da man kan koble på det eksisterende grenrør. For at kunne opgøre erstatningen har jeg derfor bedt anmodet ham om et estimat heraf, som lyder på ca. 3.000 kr.

Tilbuddet lyder på 34.740,47 kr., så fratrullet 3.000 kr. bliver det 31.740,48 kr. Der afskrives som nævnt til 78 %, for posterne der hører til kloakarbejdet, og der afskrives ikke for spuling. Beløbet bliver herefter 26.390,63 kr. som erstatningen kan opgøres til.

Arbejdet kan således sættes i gang, og når det er udført, bedes du fremsende kopi af faktura samt dine kontooplysninger, hvortil erstatningen vil blive udbetalt, fratrullet selvrisko på 5.000 kr."

Af analyserapport af 21/12 2022 fremgår bl.a.:

"**Prøve nr.**

P1

Rør

...

Resultat

Der er **Påvist** asbest i prøven."

Af mail af 21/12 2022 fra klagerens kloakmester til klageren fremgår bl.a.:

"Har du selv fat i sagen her vedr. Asbest i din krybekælder.

Jeg tænker du har talt med ham der har lavet prøven her til morgen (formiddag, og derved kender til næste stridt i sagen

Jeg ved ikke om din ejerskifteforsikring kan hjælpe, men det er jo nogle rør der er skåret over af et andet firma, x antal år siden og sikkert før du har overtaget huset.

Rørene er skåret over med en hurtiggående klinge på en sav, og det kan ikke andet end forurene din kælder og omgivelser.

Det er ikke noget vi som sådan må arbejde i, så derfor skal der på en eller andet måde udarbejdes en handlingsplan, så arbejdet kan fortsætte.

Kan de rør blive skåret ned og fjernet vil det give yderligere plads til fald på røret i kælderen, og det vil helt sikkert blive godt for afvanding af ledningen fremover

Jeg afventer at høre fra dig."

Af mail af 21/12 2022 fra klagerens kloakmester til klageren fremgår bl.a.:

"Der skal etableres en tre-kammer sluse, med omklædning, grundet der kun er en vej ind, skal der placeres en mand udenfor, og to mand inde, alle med værnemidler på

Der skal bruges de rette værnemidler, til opgaven hele vejen igennem og der skal være en 'støvsuger' med specialfilter til rådighed, for at kunne rense støvsuge en når man kommer ud fra kælderen.

Ingen rør må skæres over derinde, så det indebærer udelukkende kun arbejde med at erstatte den nuværende ledning, med en ny – vi kan derved ikke omlægge den så vi opnår et større fald på røret som ellers ønsket.

Sagen kan deles op i to – en for nu hvor man udelukkende slukker ildebrand (sørger for du har afløb fra køkken igen) – og så et efterfølgende, hvor der inden da skal udarbejdes en plan for udførelse, den oprensning der da skal laves kræver to adgange til kælderen, en som i dag er ikke nok, det kan betyde der skal laves en lem i gulvet, eller der graves op på yderside af huset og laves hulk gennem ydervæg for adgang.

Jeg spurgte ind til om han mente ejerskifte ville dække det, og det mener han bestemt de vil, vi skal blot have billeder af de rør – dem har vi, og en forklaring til det, så mener han de vil gå i dækning.

En anden ting er også at denne del selvfølgelig har nogle omkostninger med sig, og han mener at når din ejerskifte er gået i dækning skal de påtage sig denne del af udgiften også, også selv om det er fundet efterfølgende – vil du lige høre dem om dette.

Måske vi kan få [asbestfirma] til at lave slusen så vi er sikre på den opfylder de krav der er.

Jeg har vedhæftet lidt billeder til mailen her, dem skal Ejerskifte muligvis have, de viser isolering stående åben, og rør skåret over – forhold der er forud for opgaven."

Af mail af 15/1 2023 fra klagerens kloakmester til klageren fremgår bl.a.:

"Så fik jeg økonomi på sagen.

Efter min snak med ... fra [rådgivningsfirma], er der nogle lidt strenge krav til arbejdet derinde i krybekælderen.

Som en nød, kan vi få lov til at udfører arbejdet så i kan få afløb fra køkken igen, det bliver dog ikke den mest optimale løsning på det, og det vil senere kunne ændres/laves om igen, men i denne omgang må vi ud fra de krav der er kun lave en nødtørstet løsning så det kan fungere.

[Asbestfirma]. De kommer og sætter sluse op og sikre sig at vi laver det korrekt, så vi ikke forurener mere i kælderen, de stiller også op med en mand der lige sørger for instruktion i arbejdet med asbest.

Vi har dragter, masker med egnet filter, støvsuger med HEPA filter, og ellers egnede sikkerhedsudstyr.

Ankenævnet for Forsikring

24.

100163

Færdig etablering af Rør, dog ikke helt som planlagt da der ligger et rør i vejen vi IKKE må fjerne,/ skære i, da det netop er et af disse rør som har asbest i sig, de skal blive hvor de er, indtil en udrensning af kælderen,

Samlet tillæg: 19.390,- ekskl. moms

Jeg gør opmærksom på at det ikke er den bedste løsning lige her og nu, det vil kræve vi roder med de omtalte rør, og det må vi ikke lige nu, afløb vil fungere og være tætte, men faldet på røret er det vi meget gerne ville have ændret på, og det kommer vi ikke til her og nu.

Det kræver på et andet tidspunkt efter asbest sanering, at røret nedtages og omlægges – ikke indbefattet i økonomi her og nu.

Giv blot lyd fra dig, så igangsætter vi stort set med det samme, vi skal dog lige have bygget den sluse op inden af [asbestfirma]."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/1 2023 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Isoleret rør i krybekælderen. Der er adgang til krybekælder via kælderen gennem en lille lem foto 7

Trægulv på strøer med isolering under gulvet, strøer er klodset op på muret tårne.

Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelsen får jeg anvist krybekælderen hvor FT fortæller at der skal omlægges afløbsrør i kælderen, grundet der er overskårne rør med isolering inden holdene asbest vil udbedringen blive dyrere. Krybekælderen ligger afskåret fra resten af huset. Bunden i krybekælderen er jord. Foto 6. Kan ikke ud over brudt isolering se forekomst af asbest.

...

Konklusion:

Brudt asbest omkring gamle rør. Asbesten kan være spredt i krybekælderen.

Alderen på det skadede:

Fra 1906.

Konstruktiv betydning/aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Ingen betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Lovlig og sædvanlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet er af ældre dato

Fra 1906 og formodes skåret over i 1980'erne, hvor der er opført lejligheder på 1 sal.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Skal vi ind i sagen skal krybekælderen asbestsaneres.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:
Tilbud skal indhentes."

Af mail af 6/2 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"jeg har tilladt mig at behandle på din seneste skadeanmeldelse vedrørende asbestrør i kælderen. Jeg kan forstå, at du har indgivet denne anmeldelse, blandt andet fordi det bliver dyrere end forudsat at udbedre den ulovlige rørføring – jeg skal herunder også vurdere, om det i sig selv kan være en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen, at der er asbest i rørisoleringen.

Det er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforstand, at der er anvendt asbestholdigt isolering i en krybekælder fra 1906.

Dette skyldes, at forholdet ikke i sig selv kan siges at have nedsat ejendommens værdi eller ejendommens brugbarhedsværdi væsentligt ved din overtagelse – blandt andet fordi der er tale om en krybekælder, som ikke er egnet til ophold, opmagasinering eller lignende, samt at det ikke er usædvanligt at finde asbestholdigt isolering i en ejendom af denne alder.

Dette fremgår blandt andet af den hustypebeskrivelse som du har modtaget sammen med tilstandsrapporten fra 2017.

Vi er også enige om, at asbestisoleringen er brudt ved enderne. Når isoleringen er brudt, er det ikke noget unaturligt i, at der vil være forekomst af asbeststøv i kælderen – og en undersøgelse vil højst sandsynligt bekræfte dette.

Det kan naturligvis være en fordel at få forsegle isoleringen de steder, hvor denne er brudt. Omkostningerne hertil bør dog være begrænsede – Men du er naturligvis velkommen til at vende tilbage med en pris på dette, hvis du ønsker, at vi skal vurdere dette.

Særligt på baggrund af, at krybekælderen er afskåret fra beboelsen, og at krybekælderen ikke er ment til eller egnet til ophold, opbevaring og lignende, er det ikke min opfattelse, at forekomsten af asbest, kan siges at have nedsat krybekælderens funktion. Forekomsten af asbest og den brudte isolering, kan derfor ikke siges at have medført skader eller nærliggende risiko for skader ved din overtagelse i 2018.

Når dette er sagt, er vi enige om, at der vil være ekstra omkostninger forbundet med rørarbejdet ved køkken afløbet i kælderen, herunder i form af opbygning af sluser, og andre forholdsregler som skal iagttages når der udføres arbejde i kælderen.

Jeg kan se at der er fremsendt en faktura for både udbedring af afløbsrør og for ekstraarbejde omkring asbest. Jeg afventer konsulentens tilbagemelding omkring priserne til ekstraarbejdet.

Jeg kan desuden forstå, at [kloakmester] oplyser, at der ville kunne opnås større hældning på afløbet fra køkkenet, såfremt de ældre rør med asbestisolering blev fjernet. Jeg mangler dog en afklaring på, hvorvidt dette er nødvendigt eller om den hældning der er udført nu er tilstrækkeligt.

Jeg vil derfor vende tilbage til dig omkring dette, når jeg har modtaget svar fra konsulenten."

Af mail af 2/3 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Erstatningsopgørelse afløbsinstallation

...

Jeg kan se, at der tidligere er opgjort en erstatning på baggrund af det første tilbud. Der er i denne forbindelse opgjort 26.390,63 kr. inkl. moms, efter aldersafskrivning (tabel D).

Dertil kommer de ekstraomkostninger der har været i forbindelse med opsætning af sluser osv. som beløber sig til 24.125 kr. inkl. moms. Denne del skal der også ske aldersafskrivning på efter samme tabel (tabel D), hvorefter der kan opgøres 18.817,50 kr. inkl. moms til denne del.

For så vidt angår den undersøgelse der er foretaget, kan der opgøres 2.250 kr. inkl. moms til dette. Denne del kan der ikke foretages aldersafskrivning på.

Opgørelsen lyder derfor på i alt 47.458,13 kr. inkl. moms, hvorfra din selvrisko på 5.000 kr. skal fratrækkes."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

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

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

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse

af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1906 og er i 1987 opdelt i 2 beboelsesdele. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2018. Den 28/10 2022 anmeldte hun fejlkonstrueret afløbsrør i krybekælderen og den 28/12 2022 asbest i krybekælderen. Selskabet har dækket udgiften til en udskiftning af afløbsrøret, herunder ekstraudgifter til sluse, sikkerhedsudstyr, støvsugning mv. som følge af asbestforekomster i krybekælderen med 42.458,13 kr.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af rørsystemet, så det udføres uden knæk. Selskabet skal videre dække udgiften til asbestsanering af krybekælderen. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til undersøgelse og bistand inden ankenævnsklagen.

Klageren har anført, at "der i krybekælderen er konstateret brudt asbestfyldt rørisolering, hvilken rørisolering er savet over før klager overtog ejendommen. Skaden er konstateret i forbindelse med en ulovlig rørføring. Asbestisoleringen er brudt ved oversavning ved enderne af rørene, altså flere steder. Den ulovlige rørføring vil i sig selv blive dyrere at få udbedret på grund af de særlige tiltag det kræver når isoleringen er brudt ved oversavning som spreder asbeststøv i en relativ stor radius på grund af kraften ved arbejdets udførelse. DBF har anerkendt dækning af selve udbedringen af den rørføring af køkken afløb, der var utæt, som følge af fejlkonstruktion. Og der er sket udbedring af utæt rør, der dog blev foretaget som en mindre og ikke optimal

løsning, da den optimale løsning ville kræve, at man skar et eller flere asbestrør over. At udføre den optimale udbedring af rørskaden ville være forbundet med yderligere behov for sikkerhedsforanstaltninger, og klager fik derfor at vide fra DBF, at den optimale udbedring af rørskaden kun kunne ske

i forbindelse med sanering af krybekælderen. Idet DBF ikke vil anerkende en asbestsanering af krybekælderen, har DBF erstattet at få udført en mindre og ikke optimal udbedring af rørskaden.

Der blev derfor lavet en funktionel løsning, hvor afløbet fik et 'knæk', som afløbet ikke havde i forvejen, selv om dette bestemt ikke var optimalt med dette 'knæk' på røret. Dette arbejde er udført, og erstatning er udbetalt. I den forbindelse anerkendte DBF, at arbejdet i krybekælderen blev markant dyrere, *fordi der skulle etableres asbest-sluse, hvor man kunne støvsuge støv af dem, som udførte arbejdet*. Med det har DBF netop – efter klagers opfattelse – også samtidigt anerkendt, at det er problematisk og fordyrende, når der skal udføres arbejder i/fra krybekælderen fremadrettet alene af den grund, at der er brudte asbestfyldte rørisoleringer flere steder i krybekælderen, som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten. En optimal udbedring af rørskaden ville forudsætte, at DBF anerkendte, at skære asbestrør ned og fjerne materialet, hvilket ikke er muligt uden at sanere kælderen i samme ombæring. En autoriseret kloakmester har oplyst til klager, at der bør etableres en permanent løsning i forbindelse med oprensning af kælderen".

Klageren har anført, at "I forhold til at illustrere, at krybekælderen i kraft af de oversavede asbestfyldt rørisolering er i ringere forfatning end sammenlignelige ejendomme uden flere steder med oversavet asbestfyldt rørisolering, gør klager opmærksom på, at der er tale om en 'rå' krybekælder, hvor gulvet består af et jord/støvlag. Det betyder, at når asbeststøvet spredes ved oversavning, kan asbeststøvet ikke umiddelbart støvsuges op fra et fast gulv, som det måske ville kunne i andre huses krybekældre med støbt terrændæk. Endvidere løber køkken afløb, brugsvand til køkken, samt huset centrale elkabel ind gennem krybekælder. Der er dermed et behov for at kunne tilse de installationer, som er i krybekælderen, for løbende at vurdere behov for vedligeholdelse. Dette er på tidspunktet ikke muligt uden etablering af asbestsluse og

øvrige sikkerhedsforanstaltninger i form af masker, heldragter osv. Det er dermed de facto umuligt overhovedet at holde øje med vedligeholdelsesbehovet – herunder opdage lækager mv. – i huset, som er fra 1906. Brugbarheden af krybekælderen er dermed også markant nedsat i forhold til, hvad der gælder for sammenlignelige krybekældre i andre huse i almindelig god stand uden brudt asbestfyldt rørisolering flere steder. Hertil kommer, at der ikke er isoleret mellem krybekælder og stueetagen, hvor køkken og stue findes. Der er dermed et aktuelt behov for hos klager, at udføre et arbejde i kælderen, som er nødvendigt for at bringe huset i almindelig god energimæssig stand".

Selskabet har anført, at selskabet "har dækket en lovliggørelse af hele køkkenafløbsinstallationen fra 1987 i krybekælderen på baggrund af tilbud og pristillæg (for nødvendige foranstaltning pga. asbestforekomster i krybekælderen) fra en autoriseret kloakmester ..., som klager selv har rekvireret og som i øvrigt påpeger samme ulovlighed som DBF. Da en forudgående asbestsanering ikke er nødvendig for at kunne tilgå krybekælderen udover sikkerhedsudstyr og sluser, er udgiften hertil ikke dækningsberettigende i forbindelse med lovliggørelsen af køkkenafløbsinstallationen i krybekælderen. DBF har således dækket alle nødvendige udgifter i forbindelse med en håndværksmæssig korrekt lovliggørelsesmetode".

Selskabet har anført, at "Når først køkkenafløbsinstallationen er lovliggjort og dermed selvrensende, er der ikke behov for at kunne tilgå installationen fra krybekælderen, da en eventuel tilstopning i øvrigt udføres fra køkkenet med en split mv. Installationskablet er hverken vedligeholdelseskrævende eller inspektionspåkrævet. DBF er enig i, at hvis klager ønsker at efterisolere gulvet/bjælkelaget mellem krybekælderen og stueetagen, vil dette kræve særlige foranstaltninger som i forbindelse med lovliggørelsen af køkkenafløbsinstallationen og muligvis også en forudgående asbestsanering for at undgå spredning til husets beboelse. Samme gør sig gældende ved f.eks. udskiftning af ældre bygningsdele, der indeholder asbest. Ligesom klagers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, dækkes fordyrende forhold i forbindelse med en energimæssig opgradering af en ubeskadiget bygningsdel ikke af ejerskifteforsikringen. Da der derudover ikke er konstateret asbest i husets beboelsesrum hidrørende fra

Ankenævnet for Forsikring

30.

100163

krybekælderen, som udgør en konkret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, er asbestforekomsterne i krybekælderen ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatning er utilstrækkelig til at udbedre det ulovlige afløbsrør.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har dækket udgifterne til en udskiftning af afløbsrøret på baggrund af tilbud af 1/12 2022 fra klagerens kloakmester, herunder ekstraudgifter til sluse, sikkerhedsudstyr, støvsugning mv. som følge af asbestforekomsterne i krybekælderen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er grundlag for at statuere, at hældningen på afløbsrøret er utilstrækkelig, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at dække udgiften til at fjerne de ældre rør med asbestisolering i krybekælderen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende asbest i krybekælderen på overtagelsestidspunktet, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til asbestsanering.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret asbest i beboelsesrum, og at klageren ikke har bevist, at der foreligger en konkret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring

31.

100163

Nævnet har også lagt vægt på, at krybekælderen ikke fremstår som tiltænkt til opbevaring, ligesom de i kælderen værende installationer ikke hyppigt skal beses eller vedligeholdes. Nævnet har lagt vægt på, at asbestholdig isolering er sædvanligt forekommende på ældre rørinstallationer, og at det må forventes, at der kan være asbestfibre/støv i en ældre krybekælder.

Nævnet bemærker, at selskabet i mail af 6/2 2023 har anført, at "Det kan naturligvis være en fordel at få forseglet isoleringen de steder, hvor denne er brudt. Omkostningerne hertil bør dog være begrænsede – Men du er naturligvis velkommen til at vende tilbage med en pris på dette, hvis du ønsker, at vi skal vurdere dette".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de oversavede asbestisolerede rør i krybekælderen var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 og 16.1. For så vidt angår forsikringens udvidede dækning bemærker nævnet, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og derved ikke ulovligheder i henhold til arbejdsmiljølovgivningen.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til undersøgelse og bistand forud for ankenævnsklagen.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

100163

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

Peter Thønnings