

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. oktober 2024 blev i sag nr. 100796:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S  
Stationsparken 26, 1.th.  
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 30/11 2023 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Et plans villa fra 1970 med abesttag overtaget d. 1. december 2022, hvor intet i tilstandsrapporten er nævnt om abestslam på loftet, kun at taget er slidt og rensat og malet af tidligere ejer. Under renovering i foråret 2022 er vi på loftet for at trække nye kabler til belysning i køkkenet, der opdager vi, at taget er rensat forkert og asbestslam er spulet ind mellem tagpladerne og ligger i større plamager oven på loftsisoleringen, tagspær og gangbro. Det er stor sundhedsrisiko at være på loftet og der er stor risiko for at det trænger ned i selve beboelsen. Frida forsikring er skaden gjort bekendt d. 1. maj 2022, men afviste klagen. Det har ikke været muligt at klage over afgørelsen, da selskabet

sidenhen er gået konkurs. De håndværkere vi har haft til at rovere har trukket sig ned fra loftet og ikke ønsket at fortsætte roveringen.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Vi står med en meget stor sundhedsrisiko, som vi ikke selv kan udbedre, og dermed en stor ekstra udgift for at få fjernet isolering, rensat loft og spær. Vi mener, at skaden burde være beskrevet i tilstandsrapporten, så vi kunne afstå købet af villaen, samt at rette person/virksomhed bliver stillet til ansvar, og får rettet op på skaden."

Selskabet har besigtiget ejendommen den 20/12 2023, hvorefter kvalitets- og klageafdelingen har truffet afgørelse i sagen. Klageren har i kommentar af 27/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

# Ankenævnet for Forsikring

2.

100796

"Domus forsikring dækker rengøring af bryggers og sanering af loftsrum/nyt isolering, hvilket er fint. Vi har endnu ikke fået godkendt et tilbud derpå og ønsker endvidere at forsikringen dækker en total rengøring af beboelsen med afsluttende luft asbesttest efter at opgaven er udført, hvorfor vi indtil da ønsker at have en verserende sag i ankenævnet."

Selskabets advokat har den 17/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "i. Faktiske omstændigheder

Med efter det oplyste overtagelsesdag den 1. december 2021 erhvervede klager ejendommen beliggende ...

Domus Forsikring er ikke i besiddelse af selve købsaftalen, men fremlægger salgsopstillingen som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport udarbejdet den 15. juli 2021, hvilken tilstandsrapport fremlægges som **bilag B**.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring med basisdækning hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag C**.

I skadeanmeldelsen vedrørende asbest i tagkonstruktionen lod Domus Forsikring taksator foretage besigtigelse. Taksatorrapporten udfærdiget den 28. december 2023 fremlægges som sagens **bilag D**.

Som sagens **bilag E** fremlægges asbestundersøgelse efter mulig forurening af opholdsrum dateret 14. marts 2024.

Den 20. marts 2024 meddelte Domus Forsikring dækningstilsagn (**bilag F**) i form af:

*'Forsikringen dækker følgende:*

- *Aftrækskanalen lukkes/forsegles midlertidig og at der igangsættes en asbestrengøring i brygger-set.*
- *Fjernelse af isolering, reetablering af isolering samt rensning af luftrum inkl. spær.*

*Af erstatningen fratrækker vi selvrisikoen på 5.000 kroner.*

*Du er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen og sende til os.*

*Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbud og omfang kan godkendes eller der skal indhentes endnu et tilbud.'*

## ii. Dækningstilsagn

Som Domus Forsikring forstår klagerne besked af 27. marts 2024, er klagerne ikke tilfredse med dækningstilsagn som meddelt 20. marts 2024.

Klager anfører således i indlæg af 27. marts 2024, at man ønsker en total rengøring af beboelsen med afsluttende luft asbesttest efter at opgaven er udført.

Det følger af forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag C, punkt 7, hvorledes erstatningen opgøres. I nærværende sag er dækningstilsagnet blandt andet baseret på rapporten af 14. marts 2024 fra [miljøfirma 1], hvor [miljøfirma 1] alene dokumenterer asbest påvist i bryggerset (på gulv og ved udluftningskanal på vaskemaskine), hvor der ses støv fra aftrækskanal).

Øvrige steder i ejendommens beboelsesdel er asbest ikke påvist, hvilket er baggrunden for, at Domus Forsikring alene mener sig forpligtet til at dække asbest-rengøring i bryggerset, hvor asbest er påvist, men ikke i den øvrige del af beboelsen hvor asbest ikke er påvist.

Det gøres således gældende, at det givne dækningstilsagn, som fremgår af sagens bilag F, er i overensstemmelse med forsikringsvilkårene, og at klagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at dækningstilsagnet ikke er tilstrækkeligt til udbedring af den dækningsberettigede skade."

Klageren har i kommentar af 20/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi godtager begrundelsen for, at Domus ikke står for rengøring af øvrig beboelse, men vi ønsker at forsikringen forholder sig til udtalelsen, som er sendt til Domus fra saneringsfirmaet, ..., om at det ikke er muligt at rengøre loftsrummet, så det kan bruges til evt. opbevaring, medmindre at tagplader og spær bliver skiftet."

Selskabets advokat har i brev af 11/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har den 22. maj sendt en udtalelse af 21. maj fra [miljøfirma 2] til Domus Forsikring, hvilken mail af 21. maj 2024 fremlægges som sagens bilag G.

Som det ses, ser [miljøfirma 2] sig i realiteten ikke i stand til på noget fagligt sikkert grundlag at udtale sig i overensstemmelse med det af klager anførte, idet [miljøfirma 2] oplyser, at han ikke har erfaring med asbestslam, men derimod erfaring fra flere skimmelsager.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at det dækningstilsagn, som Domus Forsikring har givet, og som fremgår af sagens bilag F, ikke er tilstrækkeligt, og dette bevis er ikke ført."

Klageren har i kommentar af 25/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg uploader nu relevante udtalelser og dokumenter i sagen. Disse er også tidligere indsendt til Domus.

Ud fra omhandlende udtalelse fra [miljøfirma 2] og fra fagpersonerne ved [ingeniør- og entreprenørfirma], er det bevist, at for at kunne lave en holdbar rengøring af loftrummet, så det kan bruges til evt. opbevaring, så skal tagpladerne afmonteres, så oversiden af spær og taglægter kan rengøres. Pga. asbestslam mellem selve tagpladen og taglægterne vil der med tiden falde nyt slam ned på loftisoleringen, så vi vil stå med samme udgangspunkt som nu, samt at koncentrationen af

# Ankenævnet for Forsikring

4.

100796

asbestfibre er markant forhøjet. Fridas forsikringsbetingelser, side 4 punkt b og c, træder ind her, idet vi ikke kan bruge husets loftrum, og ved salg af huset er vi forpligtet til at oplyse om asbestslam mellem tagpladerne og taglæggerne, hvilket utvivlsomt vil påvirke husets værdi negativt.

Vi håber på en snarlig afgørelse i sagen, idet den midlertidige lukning af aftrækskanalen i bryggerset, har forårsaget skimmelvækst på væggen og omkring aftrækskanalen pga. varme/fugt fra vaskemaskinen.

Ligesom jeg er nødt til i samme besked, at opfordre Domus til at betale regningen for rengøringen af bryggerset, da rengøringsfirmaet løbende kontakter og rykker mig for betaling. Hverken rengøringsfirmaet eller jeg kan komme i kontakt med Domus."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 15/7 2021 fremgår bl.a.:

|   |                                                                                   |                                                                                                                                                         |                                                                          |                                 |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 2 |  | Tagbelægningen og rygninger er generelt nedbrudt i overfalden under overfladebehandlingen mod nord, syd, øst og vest og der er hul i en rygningsskive.. | Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele. | Skaderne skyldes alder og slid. |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

Af selskabets taksatorrapport af 28/12 2023 fremgår bl.a.:

"Foto af forholdene:

...

Afvaskningsslam på oversiden af isoleringen

...

Afvaskningsslam på spær og lægter.

...

#### 4. Årsag og omfang

Afvaskningsslam i tagrummet er opstået iforb. med at taget er blevet rensat og malet. Slammet ses stedvis på isolering og træværk i hele tagrummet. Kunden konstaterer forholdet iforb. med en planlagt renovering hvor flere skillevægge i boligen fjernes. Ved besigtigelsen var renoveringen færdiggjort og der var monteret ny loftbeklædning over de sammenlagte rum (nu køkken+alrum)"

Af asbestundersøgelse af 14/3 2024 fremgår bl.a.:

#### "Konklusion

I 1 ud af 10 prøver er der påvist asbest. Der er ikke påvist asbest i opholdsrum som følge af renoveringsarbejde i boligen.

Der er konstateret en del støv på tørretumbler lige under en aftrækskanal i bryggerset. Der er her påvist asbest. Det vurderes at det asbestholdige støv stammer fra tagrum via aftrækskanal. Det anbefales at aftrækskanalen lukkes/forsegles midlertidig og at der i gang sættes en asbestrengøring i bryggerset. Herefter skal der laves en permanent løsning, hvor der sikres udluftning fra bryggerset uden risiko for at asbest fra tagrummet spredes ned i boligen.

# Ankenævnet for Forsikring

5.

100796

Asbestrengøringen skal udføres af firma med certifikat til indvendig asbestarbejde jf. gældende regler. Der henvises til 'Den grønne asbestvejledning' og bekendtgørelse nr. 807 af 15. juni 2023, Asbestbekendtgørelsen.

Det anbefales at der udtages en renhedsprøve i bryggerset efter asbestrengøring. Det anbefales at renhedsprøven udtages af et uvildigt firma.

Det anbefales desuden at loftlemmen i bryggerset holdes lukket og at loftrummet ikke benyttes til depotrum.

Ved adgang til loftrummet skal der benyttes værnemidler og der skal sikres grundig støvsugning omkring loftåbning."

Af selskabets mail af 20/3 2024 fremgår bl.a.:

"Vi har nu modtaget resultatet af asbestundersøgelsen af selve beboelsen.

Forsikringen dækker følgende:

- Aftrækskanalen lukkes/forsegles midlertidig og at der igangsættes en asbestrengøring i bryggerset.
- Fjernelse af isolering, reetablering af isolering samt rensning af loftrum inkl. spær.

Af erstatningen fratrækker vi selvriskoen på 5.000 kroner.

Du er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen og sende til os.

Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbud og omfang kan godkendes eller der skal indhentes endnu et tilbud.

## **Udbedring må vente**

Udbedringen skal i første omgang vente, da vi er i gang med at undersøge, om den bygningssagkyndige som har udarbejdet tilstandsrapporten er erstatningsansvarlig.

Vi vender tilbage, når spørgsmålet er afklaret.

Dog kan rengøringen af bryggerset godt igangsættes med det samme, når vi har godkendt tilbud på udbedringen."

Af mail af 4/4 2024 fra et ingeniør- og entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"På baggrund af at vores nedbryderformand nu har været forbi og udført rengøringen i bryggerset, og så de faktiske forhold samt billeder som du havde af tagrummet, er vi bekymret for om det overhovedet nogensinde vil være praktisk muligt at garantere et rent loftrum.

Du har jo i god tro, købt et hus i den forventning at du kunne bruge huset fuldt ud, herunder tagrummet til opbevaring af sæson løsøre som julepynt m.m.

Vi vil på baggrund af forholdene og det voldsomme omfang af slam i tagrummet, aldrig kunne give et tilfredsstillende rent resultat, hvor vi med ro i maven kan sige god for dette.

Det er praktisk talt umuligt at komme ind i alle afkroge af de gamle spær med tænger på kryds og tværs. Der vil også gå rigtig meget tid med rengøringen, denne tid, kunne man i stedet bruge på at bygge noget nyt op.

Jeg tænker derfor at der er to scenarier.

1. Man forseglor loftrummet og giver dig en tilsvarende stor økonomisk kompensation, da det helt sikkert vi trække meget ned, den dag du skal sælge huset.
2. Man nedbryder hele tagkonstruktionen, herunder tagplader, isolering, lofter, spær og bortskaffer det forurenede til godkendt modtager. (deponi) Derefter bygger man op med en ny tagkonstruktion, nye lofter, nyt isolering og nye tagplader.

Jeg tænker ikke det på nuværende tidspunkt vil være seriøst at begynde og snakke økonomi, da der er mange ubekendte faktorer. så første step vil være at forelægge ovenstående for din ejerskifteforsikring. Hvis de er med på at arbejde videre med løsning 2., regner jeg gerne en pris. Vi har som bekendt en nedbryderafdeling som kan tage sig af saneringen. Derudover har vi også en tømrerafdeling med 30 svende, så vi kan give et bud på en totalløsning. Der vil også komme udgifter til opmagasinering af møbler og genhusning.

Man kan sige at vi jo er lidt inhabile i at rådgive om løsningen, da vi har en økonomisk interesse i løsning 2. Derfor synes jeg du eller forsikringen skal forhøre sig, hos en uvildig miljørådgiver."

Af overslag fra et ingeniør- og entreprenørfirma fremgår bl.a.:

## "Sanering af loftrum:

Jf. rapport er alt isolering forurenede. Nu kender jeg ikke så meget til de faktiske forhold. Overslag er baseret på at alt isolering kan tilgås via loftrum. Tænker vi fjerner et par tagplader og får isoleringen ud den vej, så det ikke skal igennem loftlemmen. Jeg har anslået at der er ca. 140 m<sup>2</sup> a. 200 mm. Som nævnt i går er det umuligt at garantere et rent loftrum. Derfor vil jeg anbefale at spær m.m. afslutningsvis behandles med en støvbinder. Da dampspærren er af ældre dato og derfor ikke er 100% tæt ved vægge skal man forvente at det kan drysse ned, når man begynder at rode rundt deroppe. Derfor bør i ikke opholde jer i huset mens det står på, og der bør afslutningsvis tages overfladeprøver. Møbler bør dækkes ned med plastik. En anden mulighed kunne være at demontere alle skyggelister, og fuge langs væggen, inden man går i gang.

Overslag omfatter:

- Anstilling, miljøvogn, stillads repos, m.m.
- Etablering af adgangsvej.
- Fjernelse af alt isolering, pakket i big bags og forseglet
- Opsætning af stort industri Undertrykssug. (bemærk at leje er ekskl., da størrelse og pris er ukendt)
- Rengøring af loftrum af 2 omgange med 24 timers mellemrum.
- Demontering og genmontering af tagplader for adgang.
- Sluse opstillet på stillads udenfor.
- Nødvendige hjælpematerialer.
- Bortskaffelse af isolering til deponi

-Støvbindere på alle overflader i loftrum

**Overslag: 275.000,- ekskl. moms**

**Option:** Fugning langs alle vægge, samt nye skyggelister: **28.700,- ekskl. Moms**

**Bemærk:**

-Der er indregnet 2 gange rengøring, viser slutprøver at der er behov for flere gange, udføres dette på medgået tid.

-Jeg har ikke indregnet ny isolering, da det formentlig med fordel kan udføres af granulat firma. Det vil sikkert kræve nye vindplader og hævnning af gangbro, så den del har de mere forstand på at prissætte end jeg."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 20/3 2024 vedrørende isolering, granulatstopplade, gangbro og rammeforhøjer ved loftslem på 23.828,63 kr. inklusive moms. Af mail af 21/5 2024 fra miljøfirma 2 til klageren fremgår bl.a.:

"Først og fremmest vil jeg lægge stor vægt på et nedbrydningsfirmas vurdering, da det er dem som arbejder med det i praksis. Jeg har aldrig set det pågældende tagrum og det er svært at danne sig et overblik alene ud fra billederne. Men er der asbestslam på oversiden af taglægter har jeg svært ved at se, hvordan det skal kunne saneres fyldestgørende. Denne erfaring har jeg fra flere skimmelsager, hvor man har været nødt til at tage tagbelægningen af, da man ikke kunne skimmelsanering mellem taglægter og tagpladerne. Men om det i praksis er anderledes med asbestslam, skal jeg lade være usagt, men tænker det ikke.

Angående fiberbinder/støvbinde, så har jeg kigget lidt på ... egen hjemmeside, hvor det fremgår under teknisk data, at det holder mindst 12 måneder efter påføring (se vedhæftede). Dermed kan vi med rette antage, at det ikke er en permanent løsning."

Af udtalelse af 19/6 2024 fra miljøfirma 1 fremgår bl.a.:

**"Indledning**

Ejer af ... har kontaktet [miljøfirma 1] for at få en principiel udtalelse vedrørende asbestslam i tagrum. Det bemærkes at [miljøfirma 1] ikke har besigtiget tagrummet og at udtalelsen er en generel betragtning af forholdene. Ejer har fremvist egne billeder på telefonen i forbindelse med asbestundersøgelse i opholdsrum som blev igangsat og betalt af Domus Forsikring A/S.

...

**Udtalelse**

Der ses asbestslam på lægter, spær og isolering i tagrum. Asbestslam i tagrummet er kommet efter at taget er rensat og malet udefra.

Det er min vurdering at tagrummet er kontamineret med asbestfibre fra den asbestholdige tagbeklædning. Der er fundet asbest i én prøve i bryggerset hvor en gennemføring fra loftrum til beboelse har smittet med asbestfibre til beboelsesplanet. Det vurderes at der også var asbestfibre i tagrummet før taget blev rensat og malet, men at der efter behandlingen er en øget koncentration af asbest i slam og støv.

Ved en asbestrengøring af tagrummet hvor alt isolering fjernes og alle lægter og spær støvsuges vil man kunne begrænse udbredelsen af asbest i tagrummet. Det vil dog ikke kunne lade sig gøre at rengøre tagrummet i en sådan grad at tagrummet er 100% fri for asbestfibre. Det vil ikke kunne lade sig gøre at rengøre lægter hvor bølgepladerne ligger af. Herudover vil et gammelt tag i eternit 'drysse' med fibre over en længere periode hvorfor det anbefales ikke at benytte tagrummet.

Skal tagrummet gøres helt rent og fri for asbest, vil det kræve at alt isolering og alle taglægter fjernes. Herefter skal alle overflader støvsuges og tørres af efter gældende regler og anvisninger.

Der kan evt. efterbehandles med et materiale som midlertidigt kan binde asbestfibre til underlaget, efter endt rengøring, for at sikre arbejdsmiljøet mens reetablering udføres."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

#### **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

#### **7. Erstatningsopgørelse**

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.



# Ankenævnet for Forsikring

9.

100796

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Tidligere ejer fik eternitbølgetaget med asbest rensset og malet. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2021 og anmeldte herefter, at der var konstateret asbestslam i loftrummet.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet meddelt dækning til, at aftrækskanalen i bryggerset lukkes/forsegles midlertidig, til asbestrengøring i bryggerset samt til fjernelse af isolering, reetablering af isolering og rensning af loftrum inklusive spær.

Klageren ønsker, at selskabet skal forholde sig til udtalelsen fra miljøfirma 2 og et ingeniør- og entreprenørfirma om, at det ikke er muligt at rengøre loftrummet, så det kan bruges til evt. opbevaring, medmindre tagplader og spær bliver skiftet. Klageren har anført, at tagpladerne skal afmonteres, så oversiden af spær og taglægter kan rengøres. På grund af asbestslam mellem tagpladerne og taglægterne vil der med tiden falde nyt slam ned på loftisoleringen. Klageren har anført, at forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 4.b og 4.c, idet de ikke kan bruge husets loftrum, og idet de ved salg af huset er forpligtet til at oplyse om asbestslam mellem tagpladerne og taglægterne, hvilket utvivlsomt vil påvirke husets værdi negativt. Klageren har anført, at han håber på en snarlig afgørelse, idet den midlertidige lukning af aftrækskanalen i bryggerset har forårsaget skimmelvækst på væggen og omkring aftrækskanalen pga. varme/fugt fra vaskemaskinen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at det dækningstilsagn, som selskabet har givet, ikke er tilstrækkeligt.

Det fremgår af asbestundersøgelse af 14/3 2024, at "I 1 ud af 10 prøver er der påvist asbest. Der er ikke påvist asbest i opholdsrum som følge af renoveringsarbejde i boligen. Der er konstateret en del støv på tørretumbler lige under en aftrækskanal i bryggerset. Der er her påvist asbest. Det vurderes at det asbestholdige støv stammer fra tagrum via aftrækskanal. Det anbefales at aftrækskanalen lukkes/forsegles midlertidig og at der igangsættes en asbest-rengøring i bryggerset. Herefter skal der laves en permanent løsning, hvor der sikres udluftning fra bryggerset uden risiko for at asbest fra tagrummet spredes ned i boligen. Asbestrengøringen skal udføres af firma med certifikat til indvendig asbestarbejde jf. gældende regler. Der henvises til 'Den grønne asbestvejledning' og bekendtgørelse nr. 807 af 15. juni 2023, Asbestbekendtgørelsen. Det anbefales at der udtages en renhedsprøve i bryggerset efter asbestrengøring. Det anbefales at renhedsprøven udtages af et uvildigt firma. Det anbefales desuden at loftlemmen i bryggerset holdes lukket og at loftrummet ikke benyttes til depotrum. Ved adgang til loftrummet skal der benyttes værnemidler og der skal sikres grundig støvsugning omkring loftåbning".

Det fremgår af mail af 4/4 2024 fra et ingeniør- og entreprenørfirma, at "På baggrund af at vores nedbryderformand nu har været forbi og udført rengøringen i bryggerset, og så de faktiske forhold samt billeder som du havde af tagrummet, er vi bekymret for om det overhovedet nogensinde vil være praktisk muligt at garantere et rent loftrum. Du har jo i god tro, købt et hus i den forventning at du kunne bruge huset fuldt ud, herunder tagrummet til opbevaring af sæson løsøre som julepynt m.m. Vi vil på baggrund af forholdene og det voldsomme omfang af slam i tagrummet, aldrig kunne give et tilfredsstillende rent resultat, hvor vi med ro i maven kan sige god for dette. Det er praktisk talt umuligt at komme ind i alle afkroge af de gamle spær med tænger på kryds og tværs. Der vil også gå rigtig meget tid med rengøringen, denne tid, kunne man i stedet bruge på at bygge noget nyt op. Jeg tænker derfor at der er to scenarier. 1. Man forsegler loftrummet og giver dig en tilsvarende stor økonomisk kompensation, da det helt sikkert vil trække meget ned, den dag du skal sælge huset. 2. Man nedbryder hele tagkonstruktionen, herunder tagplader, isolering, lofter, spær og bortskaffer det forurenede til godkendt modtager. (deponi) Derefter bygger man op med en ny tagkonstruktion, nye lofter, nyt isolering og nye tagplader".

Det fremgår af prisoverslag fra et ingeniør- og entreprenørfirma, at "Jf. rapport er alt isolering forurennet. Nu kender jeg ikke så meget til de faktiske forhold. Overslag er baseret på at alt isolering kan tilgås via loftrum. Tænker vi fjerner et par tagplader og får isoleringen ud den vej, så det ikke skal igennem loftlemmen. Jeg har anslået at der er ca. 140 m<sup>2</sup> a. 200 mm. Som nævnt i går er det umuligt at garantere et rent loftrum. Derfor vil jeg anbefale at spær m.m. afslutningsvis behandles med en støvbinder. Da dampspærren er af ældre dato og derfor ikke er 100% tæt ved vægge skal man forvente at det kan drysse ned, når man begynder at rode rundt deroppe. Derfor bør i ikke opholde jer i huset mens det står på, og der bør afslutningsvis tages overfladeprøver. Møbler bør dækkes ned med plastik. En anden mulighed kunne være at demontere alle skyggelister, og fuge langs væggen, inden man går i gang".

Det fremgår af mail af 21/5 2024 fra miljøfirma 2, at "Først og fremmest vil jeg lægge stor vægt på et nedbrydningsfirmas vurdering, da det er dem som arbejder med det i praksis. Jeg har aldrig set det pågældende tagrum og det er svært at danne sig et overblik alene ud fra billederne. Men er der asbestslam på oversiden af taglægter har jeg svært ved at se, hvordan det skal kunne saneres fyldestgørende. Denne erfaring har jeg fra flere skimmelsager, hvor man har været nødt til at tage tagbelægningen af, da man ikke kunne skimmelsanering mellem taglægter og tagpladerne. Men om det i praksis er anderledes med asbestslam, skal jeg lade være usagt, men tænker det ikke. Angående fiberbinder/støvbinder, så har jeg kigget lidt på ... egen hjemmeside, hvor det fremgår under teknisk data, at det holder mindst 12 måneder efter påføring (se vedhæftede). Dermed kan vi med rette antage, at det ikke er en permanent løsning".

Det fremgår af udtalelse af 19/6 2024 fra miljøfirma 1, at "Det bemærkes at [miljøfirma 1] ikke har besigtiget tagrummet og at udtalelsen er en generel betragtning af forholdene. Ejer har fremvist egne billeder på telefonen i forbindelse med asbestundersøgelse i opholdsrum som blev igangsat og betalt af Domus Forsikring A/S. ... Der ses asbestslam på lægter, spær og isolering i tagrum. Asbestslam i tagrummet er kommet efter at taget er rensat og malet udefra. Det er min vurdering at tagrummet er kontamineret med asbestfibre fra den asbestholdige tagbe-

klædning. Der er fundet asbest i én prøve i bryggerset hvor en gennemføring fra loftrum til beboelse har smittet med asbestfibre til beboelsesplanet. Det vurderes at der også var asbestfibre i tagrummet før taget blev rensat og malet, men at der efter behandlingen er en øget koncentration af asbest i slam og støv. Ved en asbestrengøring af tagrummet hvor alt isolering fjernes og alle lægter og spær støvsuges vil man kunne begrænse udbredelsen af asbest i tagrummet. Det vil dog ikke kunne lade sig gøre at rengøre tagrummet i en sådan grad at tagrummet er 100% fri for asbestfibre. Det vil ikke kunne lade sig gøre at rengøre lægter hvor bølgepladerne ligger af. Herudover vil et gammelt tag i eternit 'drysse' med fibre over en længere periode hvorfor det anbefales ikke at benytte tagrummet. Skal tagrummet gøres helt rent og fri for asbest, vil det kræve at alt isolering og alle taglægter fjernes. Herefter skal alle overflader støvsuges og tørres af efter gældende regler og anvisninger. Der kan evt. efterbehandles med et materiale som midlertidigt kan binde asbestfibre til underlaget, efter endt rengøring, for at sikre arbejdsmiljøet mens reetablering udføres".

Klageren har opfordret selskabet til at betale regningen for rengøring af bryggerset, idet rengøringsfirmaet løbende kontakter og rykker ham for betaling. Hverken rengøringsfirmaet eller klageren kan komme i kontakt med selskabet. Nævnet bemærker, at selskabet skal dække klagerens udgift til asbestrengøring af bryggerset i henhold til selskabets dækningstilsagn af 20/3 2024.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt, er uegnet eller utilstrækkelig til at udbedre forholdene omkring asbestslam i loftrummet. Der er derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet, at dække udgiften til udskiftning af tagbelægning, lægter og spær.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udgiften til asbestrensning i bryggerset og til fjernelse af isolering, reetablering af isolering og rensning af loftrum inklusive spær.

Nævnet har også lagt vægt på, at der – udover bryggerset hvor selskabet har anerkendt at dække en asbestrensning – ikke er konstateret asbest i beboelsesrum, og at klageren ikke har bevist, at der efter udbedringen i henhold til selskabets dækningstilsagn foreligger en konkret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det må forventes, at der ved et asbestholdigt tag fra 1970 kan være forekomster af asbestfibre/støv i et loftrum. Det fremgår af udtalelse af 19/6 2024 fra miljøfirma 1, at "Det vurderes at der også var asbest-fibre i tagrummet før taget blev rensset og malet", og "Herudover vil et gammelt tag i eternit 'drysse' med fibre over en længere periode hvorfor det anbefales ikke at benytte tagrummet". Det fremgår ligeledes af tilstandsrapportens nr. 2 med gult hus, at "Tagbelægningen og rygninger er generelt nedbrudt i overfalden under overfladebehandlingen mod nord, syd, øst og vest og der er hul i en rygningssplade", "Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele", og "Skaderne skyldes alder og slid", hvorfor de asbestholdige eternitbølgeplader som følge af nedbrydning også vil drysse og frigive støv.

# Ankenævnet for Forsikring

14.

100796

Nævnets har videre lagt vægt på, at loftrummet først og fremmest er tiltænkt og udført med henblik på lejlighedsvis inspektion. Nævnets bemærker, at forsikringen ikke dækker klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.M.

Selskabet har i mail af 20/3 2024 meddelt, at klageren er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen, og at selskabet herefter vil vurdere, om tilbud og omfang kan godkendes, eller om der skal indhentes endnu et tilbud. Klageren har fremlagt prisoverslag vedrørende rengøring af loftrum og tilbud vedrørende isolering, granulatstopplade, gangbro og rammeforhøjer ved loftslem. Selskabet ses ikke at have forholdt sig hertil. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal indhente tilbud på fjernelse af isolering, reetablering af isolering samt rensning af loftrum inklusive spær i henhold til dækningstilsagn af 20/3 2024.

Selskabet har meddelt dækning til, at aftrækskanalen i bryggerset lukkes/forsegles midlertidigt. Nævnet finder, at selskabet skal dække udgiften til, at der laves en permanent løsning, hvor der sikres udluftning fra bryggerset uden risiko for, at asbest fra tagrummet spredes ned i boligen, jf. anbefalingen i asbestundersøgelse af 14/3 2024.

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder forsikringsdækning for ødelagte indbogenstande, hvorfor der ikke er grundlag for at pålægge selskabet af betale for ødelagt indbo.

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 :

---

# Ankenævnet for Forsikring

15.

100796

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal indhente tilbud på fjernelse af isolering, reetablering af isolering samt rensning af loftrum inklusive spær i henhold til dækningstilsagn af 20/3 2024. Selskabet skal dække udgiften til, at der laves en permanent løsning, hvor der sikres udluftning fra bryggerset uden risiko for at asbest fra tagrummet spredes ned i boligen, jf. anbefalingen i asbestundersøgelse af 14/3 2024. Eventuelle forfaldne beløb forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand