

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100838:

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 klageskema af 8/12 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Et kort overblik over historik i sagen:

- Primo maj 2023 har vi ifm. forestående fjernvarmeinstallation en håndværker ude for at give et tilbud på forbedring af eksisterende varmtvands-cirkulation. Håndværkeren gør os i den forbindelse opmærksom på, at der højst sandsynligt er uforseglet asbest til stede i krybekælderen.
- Få dage efter har vi en asbestspecialist [asbestfirma] ude og besigtige kælder og krybekælder mhp. at be- eller afkræfte håndværkerens vurdering samt komme med en vurdering af problemets evt. omfang. Asbestspecialisten tager en prøve fra krybekælderen, der bekræfter, at der er uforseglet asbest til stede i væsentligt omfang (se vedlagte analyserapport og mail) i både fungerende samt nedtagne rør.
- Vi indsender derefter 22. maj en skadesanmeldelse til Dansk Boligforsikring vedr. fundet af uforseglet asbest i krybekælderen. Såvel ovennævnte analyserapport samt mail fra asbestspecialisten vedlægges skadesanmeldelsen. Det bemærkes, at der i ejendommens tilstandsrapport ifm. vores køb af ejendommen ikke stod noget nævnt om forekomsten af uforseglet asbest, selvom den sagkyndige ifølge tilstandsrapporten har haft adgang til og besigtiget krybekælderen.
- Den 26. maj modtager vi en afgørelse fra Dansk Boligforsikrings skadeafdeling, der meddeler os, at forsikringen ikke dækker den anmeldte skade. Vi afgiver indsigelse mod afgørelsen, hvorefter sagen bliver sendt videre til Dansk Boligforsikrings konsulentafdeling. En konsulent fra afdelingen er efterfølgende (ultimo juni) ude og besigtige den anmeldte skade.
- Den 19. juli modtager vi på ny afgørelse fra skadeafdelingen pba. konsulentens besigtigelse. Vi afgiver endnu en gang indsigelse mod afgørelsen, hvorefter skadeafdelingen den 30. juli svarer

med en fastholdelse af afgørelsen og henviser os til kvalitets- og klageafdelingen, såfremt vi ønsker at forfølge sagen yderligere.

- Den 25. september 2023 klager vi over afgørelsen af vores skadesanmeldelse hos Dansk Boligforsikring til selskabets Jura- og Kvalitetsafdeling.
- Den 12. oktober 2023 modtager vi svar fra Dansk Boligforsikrings Jura og Kvalitetsafdeling. Af svaret fremgår det, at Dansk Boligforsikring fastholder deres afgørelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil opnå godtgørelse for udbedring af den anmeldte skade - dvs. sanering af krybekælder (herunder fjernelse af nedtagne rør med åben asbest) og forsegling af brud på asbestisolering på fungerende rør i krybekælder.

Vi er uenige i Dansk Boligforsikrings afgørelse og skal anføre følgende:

Det er vores opfattelse, at Dansk Boligforsikring ikke forholder sig til den egentlige substans i denne sag, nemlig:

- at brud på eksisterende asbestholdige bygningsdele må anses som en skade, uagtet bygningens alder og øvrige stand, og at sådanne brud som sådan ikke har noget at gøre med bygningens opførelsestidspunkt. Der gøres tillige opmærksom på, at der i krybekælderen ikke blot er tale om brud på fungerende rør med asbestisolering, men at der, jf. mail fra asbestspecialisten [asbestfirma], desuden forekommer en række ældre, nedtagne rør med åben asbest (som må formodes nedtaget af tidligere ejer)
- at forekomsten af uforseglet asbest er sygdomsfremkaldende og burde have været registreret af sagkyndige ifm. udarbejdelse af tilstandsrapporten.
- at en krybekælder også er et arbejdsområde ifm. løbende servicering og vedligehold af tekniske installationer eller ændring af bestående installationer.
- at håndværkere, jf. ovenstående, vil være i en risikozone i et sådant arbejdsområde med blotlagte asbestfibre og derfor vil kunne sprede asbeststøv til andre kælderområder mv. ifm. arbejdsopgaver

Dansk Boligforsikring anfører desuden, at deres taksator i forbindelse med sin besigtigelse af den anmeldte skade har dokumenteret, at der ikke var tale om en negativ asbestpåvirkning af indeklimaet i beboelsen. Den pågældende taksator har imidlertid ifm. sin besigtigelse ikke foretaget nogen måling eller anden prøve af indeklimaet i beboelsen, hvorfor denne dokumentation ikke kan siges at foreligge.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at vores ejerskifteforsikring løber i 10 år, hvorfor vi ikke finder det relevant, at Skadesafdelingen påpeger, at vi først er blevet opmærksom på den uforseglede asbest i krybekælderen 2 1/2 år efter overtagelse af ejendommen."

Selskabet har den 26/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Sagen drejer sig om hvorvidt klager har krav dækning af asbestsanering af sin krybekælder fra 1932, samt fjernelse af rør hvor asbestisoleringen er porøs og med enkelte huller.

Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling, skal det oplyses, at den forsikrede ejendom er overtaget d. 30. september 2020.

Der er tegnet ejerskifteforsikringen med udvidet dækning – klager har fremlagt policen og den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen.

Sagsforløbet kan opridses således:

30.9.2020 Ejendommen overtages.
22.5.2023 Skadeanmeldelse modtages (**bilag A**).
26.5.2023 Skadeanmeldelsen afvises dækning uden besigtigelse.
2.6.2023 Modtagelse af indsigelse fra klager.
7.6.2023 Vi sender sagen til besigtigelse.
5.7.2023 En besigtigelseskonsulent foretager besigtigelse. Notat + fotos **Bilag B**.
19.7.2023 Skadeanmeldelsen afvises dækning.
29.7.2023 Klager gør indsigelse mod afvisningen.
30.7.2023 Skadebehandleren fastholder afvisning.
25.9.2023 Kunden klager til Dansk Boligforsikring A/S' interne klageafdeling.
12.10.2023 Klagebehandleren fastholder afvisningen.
26.10.2023 Kunden gør indsigelse mod klageafdelingens vurdering.
1.11.2023 Klagebehandleren fastholder afvisningen.

Klager ses at have fremlagt korrespondancen, bortset fra den sidste mail fra 1. november 2023 (fremlægges som **Bilag C**).

Klager har herefter indbragt sagen for Nævnet.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har afvist at dække udskiftning af asbestholdig rørisolering/rør og asbestsanering af krybekælderens i den forsikrede ejendom.

Skaden er anmeldt over 2,5 år efter overtagelsen i forbindelse med en planlagt renovering, hvor håndværkere har stillet krav om at der tættes omkring de asbestholdige rør i krybekælderen.

Ejendommen er fra 1932 og rørisoleringen i krybekælderen er lavet som det var lovligt og sædvanligt på opførelses-/udførelsestidspunktet. Der ses enkelte steder blottet isolering og huller – se konsulentens notat og fotos. Åbninger og huller i isoleringen skyldes, at isoleringsmaterialet over tid er blevet porøst.

Asbest er giftigt, hvilket vi i dag er helt klar over, og det er ikke længere lovligt at (i Danmark) at producere byggematerialer med asbest. Dengang rørføringen blev lavet, var det dog helt sædvanligt og lovligt isolere rørene med asbestholdigt materiale, og en stor del af den danske bygningsmasse indeholder fortsat asbestholdige byggematerialer.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader og fejl ved ejendommen, som giver nærliggende risiko for skade. Der er ingen skader, og ingen fejl (konstruktionerne er sædvanlige og lovlige).

Brugbarheden af ejendommen er ikke nedsat sammenlignet med andre ejendomme af samme alder. Forholdet anmeldes 2,5 år efter overtagelsen, og konsulenten oplyser, at krybekælderen er tæt mod stueplan. Der er ikke foretaget asbestprøver i boligen, og bevisbyrden for, at brugbarhe-

den af ejendommen på overtagelsestidspunktet skulle være væsentligt nedsat sammenholdt med andre tilsvarende ejendomme på grund af asbest, påhviler forsikringstager.

Det er muligt – og fornuftigt – at håndværkere, som skal foretage arbejde på ejendommen stiller krav i forhold til at beskytte sig mod giftig asbest. Hvorledes dette kan gøres (f.eks. beskyttelsesudstyr, kursus osv.), og hvilke krav der stilles er ikke et forhold ejerskifteforsikringen skal dække.

Der henvises i det hele til klagebehandleren afgørelser af 12. oktober og 1. november 2023.

Klagers krav bør afvises."

Klageren har i brev af 6/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er klar over, at asbestholdige intakte og korrekt forseglede bygningsdele selvfølgelig ikke er en skade set i relation til bygningens alder og stand. I vores sag er der, jf. Dansk Boligsikrings konsulentrapport samt rapport fra ..., imidlertid tale om adskillige steder i krybekælderen, hvor der forekommer uforseglet asbest – af en karakter og i et omfang, der ikke kan tilskrives, at isoleringsmaterialet over tid er blevet porøst, som forsikringsselskabet anfører. Der vil nemlig normalt ikke være brud på asbestholdige, korrekt forseglede rør fra den pågældende tidsperiode, medmindre disse rør er påført mekanisk skade – og selskabet kan derfor ikke tilskrive den anmeldte skade til bygningens alder.

Vi fastholder derfor, at forekomsten af uforseglet asbest i betydelige mængder i krybekælderen bør opfattes som en skade og ikke blot kan anses som 'tidstypisk' for ejendommen.

Det er i forlængelse heraf en misforståelse, at brugbarheden af ejendommen ikke er nedsat sammenlignet med andre ejendomme af samme alder, idet en væsentlig mængde af uforseglet asbest i en ejendoms krybekælder i høj grad besværliggør ophold og arbejde i krybekælderen ifm. servicering af eksisterende installationer og udførelse af nye. Den bygningssagkyndige burde derfor have påtalt den massive tilstedeværelse af uforseglet asbest i krybekælderen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af asbestanalyse af 11/5 2023 fremgår bl.a.:

"Prøverne er undersøgt ved gennemlysningsmikroskopi samt polarisationsmikroskopi.

Resultater

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Mikroskop billede	Resultat
P 1			Der er påvist asbest i prøven.

Rapporten er afgrænset til den specifikke udtagne prøve, som er analyseret på rapporten."

Ankenævnet for Forsikring

5.

100838

Af mail af 16/5 2023 fra et asbestfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Omfanget af åben asbest i din krybekælder er temmelig stort.
Der er åbent flere steder samt nedtagne rør med åben asbest.
Du skal som udgangs regne med, at alle dine ældre rør har asbest.
Jeg kan ikke lave nogen form for beregning for stor støv mængden er, da jeg ikke kender forholdene med gennem træk osv.
Asbest som er overmalet, støver ikke mm man piller i det."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/7 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Ingen skade

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives brug af asbest og almindelig byggeskik.

Der vurderes ingen risiko for skader da anmeldte forhold ses i krybekælder under litra A, og konstruktion vurderes tæt mod stueplan.

Der ses i kælder del litra A enkelte blottet asbest isolering, men ellers generelt malet og tætte i den åbne kælderdel.

I krybekælder ses asbest isolering ubehandlet og med huller flere steder.

Forsikringstager er blevet opmærksomme på problematikken da de har rykket køkken fra nord øst til syd øst i litra A.

Forsikringstager bekymring går endvidere på når de skal lave om forandring af rør i krybekælder, så vil håndværker evt gøre indsigelse på at asbest isolering skal tættes grundet færden omkring disse.

Forhold til stede ved overtagelsen September 2020.

...

Udbedring og økonomi

Asbest sanering, tætning af blottet asbest isolering,

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

100.000,- +

Tilbud bør indhentes for gennemgang."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformation, 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-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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 offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-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.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1932 og overtaget af klageren den 30/9 2020. Den 22/5 2023 anmeldte klageren, at der var konstateret uforseglet asbest i krybekælderen.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til sanering af krybekælder, herunder fjernelse af nedtagne rør med åben asbest og forsegling af brud på asbestisolering på fungerende rør i krybekælder. Klageren har anført, at brud på eksisterende asbestholdige bygningsdele må anses som en skade, uagtet bygningens alder og øvrige stand, og at sådanne brud som sådan ikke har noget at gøre med bygningens opførelsestidspunkt. Der gøres tillige opmærksom på, at der i krybekælderen ikke blot er tale om brud på fungerende rør med asbestisolering, men at der desuden forekommer en række ældre nedtagne rør med åben asbest, at forekomsten af uforseglet asbest er sygdomsfremkaldende og burde have været registreret af den sagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, at en krybekælder også er et arbejdsområde i forbindelse med løbende servicering og vedligehold af tekniske installationer eller ændring af bestående installationer, og at håndværkere vil være i en risikozone i et sådant arbejdsområde med blotlagte asbestfibre og derfor vil kunne sprede asbeststøv til andre kælderområder mv. i forbindelse med arbejdsopgaver.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret skader og fejl ved ejendommen. Selskabet har anført, at rørisoleringen i krybekælderen er lavet, som det var lovligt og sædvanligt på opførelses-/udførelsestidspunktet, og at brugbarheden af ejendommen ikke er nedsat sammenlignet med andre ejendomme af samme alder.

Klageren har fremlagt asbestanalyse af 11/5 2023, hvor der er foretaget analyse af 1 stk. prøve fra rørisoleringen i krybekælder. Det fremgår, at der er påvist asbest i prøven.

Ankenævnet for Forsikring

8.

100838

Det fremgår af mail af 16/5 2023 fra et asbestfirma, at "Omfanget af åben asbest i din krybekælder er temmelig stort. Der er åbent flere steder samt nedtagne rør med åben asbest. Du skal som udgangs regne med, at alle dine ældre rør har asbest. Jeg kan ikke lave nogen form for beregning for stor støv mængden er, da jeg ikke kender forholdene med gennem træk osv. Asbest som er overmalet, støver ikke mm man piller i det".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 5/7 2023, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives brug af asbest og almindelig byggeskik. Der vurderes ingen risiko for skader da anmeldte forhold ses i krybekælder under litra A, og konstruktion vurderes tæt mod stueplan. Der ses i kælder del litra A enkelte blottet asbest isolering, men ellers generelt malet og tætte i den åbne kælderdel. I krybekælder ses asbest isolering ubehandlet og med huller flere steder. Forsikringstager er blevet opmærksomme på problematikken da de har rykket køkken fra nord øst til syd øst i litra A. Forsikringstager bekymring går endvidere på når de skal lave om forandring af rør i krybekælder, så vil håndværker evt gøre indsigelse på at asbest isolering skal tættes grundet færden omkring disse. Forhold til stede ved overtagelsen September 2020".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende asbest i kælder og krybekælder på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

For så vidt angår kælderdelen har nævnet lagt vægt på, at der er tale om mindre skader på isoleringen af den oprindelige rørføring i en ældre kælder, hvilket efter nævnets opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakte bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

For så vidt angår krybekælderen har nævnet lagt vægt på, at denne ikke fremstår som tiltænkt til opbevaring, ligesom de i krybekælderen 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. Det forhold, at der måtte være en række ældre nedtagne rør med åben asbest, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har videre 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 i nævneværdigt omfang. Nævnet har hertil lagt vægt på, at forholdet er anmeldt over 2,5 år efter overtagelsen af ejendommen i forbindelse med renovering af ejendommen.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens OBS Punkter, at "Asbest kan forekomme i klæber til tagpap, rørisolering, el kabler, fliseklæber, støbegulve, vinyl (typisk til gulve), aftræks- og ventilationskanaler samt i tagpap (ca. 1965 til 1980). Arbejde med og bortskaffelse af asbest kræver særlige foranstaltninger".

Nævnet henviser til sine tidligere kendelser nr. 100163, 97855 og 95944.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de asbestisolerede rør i kælder og krybekælder 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.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

100838

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HJNB', is written over a light blue rectangular background.

Hans-Jørgen Nymark Beck