

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. februar 2026 blev i sag nr. 103478:

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 ejerskifteforsikring. I vedlagt klage til klageskema af 27/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"A. Indledning og Påstand

Denne klage indgives på vegne af [...] (herefter 'Klager') mod Dansk Boligsikring A/S (herefter 'Indklagede') vedrørende afslag på dækning under ejerskifteforsikring, police [...], for konstateret asbestforurening i tagrummet på ejendommen [...]. Klager købte ejendommen i september 2020 og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring hos Indklagede. Efter overtagelsen af ejendommen blev der konstateret en sundhedsskadelig asbestforurening i tagrummet, som Indklagede efter anmeldelse og efterfølgende intern klagebehandling har afvist at dække omkostningerne til udbedring af. Klager er uenig i Indklagedes afgørelse og finder, at forholdet er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

Påstand:

Klager nedlægger principal påstand om, at Indklagede tilpligtes at anerkende dækning og betale for en fuldstændig og professionel asbestsanering af hele tagrummet på ejendommen [...], i overensstemmelse med gældende regler og anbefalinger fra Klagers uafhængige ekspert. Subsidiært påstås, at Indklagede tilpligtes at udbetale et beløb svarende til de dokumenterede omkostninger ved en sådan sanering (Bilag 7), således at Klager selv kan disponere over midlerne i forbindelse med en eventuel samtidig udskiftning af taget og efterfølgende sanering (Bilag 8).

B. Sagens faktiske omstændigheder

Ejendommen og Forsikringen:

Ejendommen beliggende [...], er et parcelhus oprindeligt opført i 1968 med en tilbygning mod syd fra 1979. Tagkonstruktionen består af et oprindeligt tag af asbestholdige eternitskiferplader. I år 2000 blev der monteret en ny tagbelægning bestående af Decra stålplader direkte ovenpå det ek-

sisterende eternitskifertag. Adgang til tagrummet sker via en udvendigt placeret loftslem. I forbindelse med købet af ejendommen i september 2020, tegnede Klager en ejerskifteforsikring hos Indklagede med policenummer [...]. De relevante policevilkår, herunder særligt punkt 3.1 og 4.11, vedlægges som Bilag 1.

Opdagelse og undersøgelse af asbest:

Asbestproblematikken blev opdaget af Klager i forbindelse med planlægning af el-arbejde og installation af ventilation i tagrummet. På baggrund af observationer af mulige asbestrester rekvirerede Klager en undersøgelse fra et uafhængigt ekspertfirma, [Firma 1]. Resultaterne af denne undersøgelse foreligger i en rapport dateret 28. Marts 2025, som vedlægges som Bilag 2. Desuden foreligger en opfølgende e-mail fra [Firma 1] som vedlægges som Bilag 3.

De centrale fund fra ekspertrapporten er som følger:

- Sammenfatning: Rapporten konkluderer utvetydigt: 'Der er fundet asbest i prøver på spidsloft.'
- Anbefaling: På baggrund af fundene anbefaler eksperten: 'Det anbefales, at spidsloft afspærres, og asbestrengøres med efterfølgende kontrol.' Denne anbefaling understreger alvoren af fundene og nødvendigheden af en professionel indsats.
- Specifikke fund: Asbest blev påvist i samtlige (3 ud af 3) udtagne prøver fra forskellige steder i tagrummet. Dette inkluderer fund af eternitrestre på isoleringen samt på et spær under et observeret brud i det underliggende eternittag. Eksperten observerede desuden eternitrestre på isoleringen og omkring skruer, der er skruet ned gennem det asbestholdige eternittag i forbindelse med monteringen af Decra-taget.
- Kvantitativ vurdering: En af prøverne (Prøve 4: Spidsloft spær under brud) blev analyseret kvantitativt og viste '+++' asbestfibre, hvilket indikerer 'mange' fibre. Der blev specifikt identificeret pladestykker indeholdende Chrysotil-asbest. Dette fund er særligt bekymrende, da det peger på en betydelig koncentration af potentielt frigjorte fibre i et område med en skade.

Tabel 1: Resumé af asbest testresultater

Prøve Nr.	Beskrivelse (Lokation/Materiale)	Fund (Asbest)	Kvantitativ vurdering*	Ekspertens Anbefaling
2	Spidsloft, eternitrest på isolering	Ja	Ikke angivet	Afspærring, Rengøring, Kontrol (generel anbefaling)
3	Spidsloft, eternitrest på isolering	Ja	Ikke angivet	Afspærring, Rengøring, Kontrol (generel anbefaling)
4	Spidsloft spær	Ja	+++	Afspærring,

Ankenævnet for Forsikring

3.

103478

	under brud			Rengøring, Kontrol (generel anbefaling)
*0 = ingen, + = få, ++ = flere, +++ = mange.	Denne tabel illustrerer tydeligt den udbredte og, i mindst ét område, koncentrerede forekomst af asbest, som underbygger ekspertens anbefaling om sanering.			

Tagrummets indretning og anvendelse:

Tagrummet er indrettet med en gangbro, der muliggør inspektion. Væsentligt er det dog, at tagrummet derudover er udstyret med fastinstalleret belysning i hele rummet, ikke blot ved adgangslemmen. Dele af tagrummet har fuld ståhøjde, hvilket gør det fysisk egnet til mere end blot inspektion. Den tidligere ejer installerede desuden en tætsluttende og formentlig isoleret loftslem, hvilket yderligere indikerer en intention om at gøre rummet mere anvendeligt. Der var ved Klagers overtagelse udlagt plader på spærerne med henblik på opbevaring. Klager har rent faktisk anvendt tagrummet til opbevaring af personlige ejendele, herunder legetøj og diverse kasser, før asbestforureningen blev opdaget. Som en direkte konsekvens af den konstaterede forurening og den dermed forbundne sundhedsrisiko har Klager set sig nødsaget til at kassere disse ejendele, hvilket udgør et konkret økonomisk tab og et håndgribeligt bevis for rummets faktiske anvendelse til opbevaring.

Det skal endvidere nævnes, at ejendomsmægleren ved fremvisningen af huset fremhævede loftets anvendelighed til opbevaring, hvilket var en medvirkende faktor for Klagers beslutning om at købe ejendommen.

Indklagedes argumentation, der ensidigt fokuserer på gangbroen og de 'løse plader' for at definere rummet som udelukkende værende til inspektion, ignorerer således bevidst de permanente installationer (lys i hele rummet, ståhøjde, opgraderet lem) og den faktiske, historiske brug. Disse elementer peger utvetydigt på en intention om og et potentiale for opbevaring, som nu er umuliggjort. At Indklagede i sin afvisning (jf. [...] mail) fremhæver, at der kun blev observeret 'nogle kasser', vender Klagers tab (nødvendigheden af at fjerne og kassere ejendele pga. forureningen) imod ham, hvilket forekommer urimeligt, da det netop er forureningen, der har forårsaget fjernelsen.

Kommunikation med Indklagede:

Klager anmeldte forholdet til Indklagede den 22. Juli 2024. Indklagedes besigtigelseskonsulent, [...], besigtigede ejendommen den 22. august 2024. Efterfølgende modtog Klager afslag på dækning fra skadebehandler [...] den 24. September 2024. Klager indgav intern klage den 27. Septem-

ber 2024, hvilket resulterede i et endeligt afslag fra jurist [...] den 28. Oktober 2024. Den samlede e-mail korrespondance vedlægges som Bilag 4. Centrale punkter i korrespondancen omfatter:

- Besigtigelseskonsulentens rådgivning: Under besigtigelsen den 22. august 2024 rådgav konsulent [...] ifølge Klager denne til ikke at oplyse håndværkere om asbestforekomsten i tagrummet, idet det ifølge konsulenten var håndværkernes eget ansvar at vide, at ældre skifertage indeholder asbest. Klager påpegede straks det problematiske i dette råd under henvisning til bygherres lovpligtige ansvar jf. Arbejdstilsynets vejledninger. Indklagede har efterfølgende forsøgt at omfortolke og bagatellisere konsulentens udtalelse ved at hævde, at han blot mente, at håndværkere bør vide det. Uanset intentionen afslører rådgivningen en anerkendelse fra Indklagedes repræsentant af, at asbesten udgør et reelt praktisk problem for fremtidigt arbejde i tagrummet – ellers ville der ingen grund være til at foreslå at fortie informationen. Dette undergraver Indklagedes senere påstand om, at brugbarheden ikke er nævneværdigt nedsat. Episoden rejser desuden spørgsmål ved Indklagedes professionalisme og objektivitet.
- Indklagedes afvisningsgrunde: Indklagedes afslag, formuleret af [...] og fastholdt af [...], baserer sig primært på følgende argumenter:
 - Forholdet udgør ikke en 'skade' i henhold til policevilkår pkt. 3.1, da asbest i sig selv ikke skader bygningskonstruktionen.
 - Der er ikke tale om en 'nævneværdig nedsættelse af brugbarheden', da tagrummet primært er til lejlighedsvis inspektion via gangbro, ejendommen ikke adskiller sig fra tilsvarende ejendomme med asbestholdige tage, og der ikke er risiko for spredning til beboelsen grundet den udvendige loftslem.
 - Den konstaterede asbestforekomst (støv ved 20-25 skruegennemføringer, små brudstykker ved rørgennemføring) anses for at være inden for det forventelige eller sædvanlige for en ejendom af denne type og alder, og der ses ikke 'større mængder, plamager eller bunker af støv'.
 - Eventuelle meromkostninger ved fremtidigt arbejde i tagrummet (f.eks. reparationer, ændringer) er forventelige og ikke dækket af forsikringen.
 - Klagers argumenter om opbevaringsbrug afvises med henvisning til, at der kun er tale om '2 løse plader' og at der kun blev observeret 'nogle kasser med legetøj'.
 - Indklagede henviser til Sikkerhedsstyrelsens vejledning om tilstandsrapporter, hvor stumper af eternit kan give anledning til en 'grå anmærkning', som støtte for, at der ikke er tale om en forsikringsdækket skade.

Ekspertudtalelse:

Klager har været i telefonisk kontakt med en unavngiven ekspert hos Institut for Byggesikkerhed, som på baggrund af en forelæggelse af sagen vurderede, at Klager har en stærk sag.

C. Anbringender

C.1. Forholdet udgør en dækningsberettiget skade jf. Policevilkår pkt. 3.1

Indklagede afviser dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, idet forholdet ifølge Indklagede hverken udgør en 'skade', en 'nærliggende risiko for skader' eller 'nedsætter brugbarheden nævneværdigt'. Klager bestrider denne fortolkning på alle punkter.

Definition af 'Skade':

Indklagede anlægger en urimeligt snæver fortolkning af skadesbegrebet ved alene at fokusere på, om asbesten nedbryder selve bygningskonstruktionen. En ejerskifteforsikrings formål er imidlertid bredere og omfatter dækning af skjulte fysiske forhold ved bygningens faste dele, der væsentligt

forringer ejendommens værdi eller anvendelighed. Den konstaterede forurening med frie asbestfibre (kvantitativt vurderet til '+++', dvs. 'mange') og forekomsten af brudstykker af asbestholdigt materiale løstliggende i isoleringen udgør netop et sådant fysisk forhold. Der er ikke tale om intakt, fastsiddende asbestmateriale, men om materiale, der er beskadiget og spredt, hvilket skaber en sundhedsrisiko. Som anført i Klagers e-mail til Indklagede af, klassificerer selv Sikkerhedsstyrelsen i sin vejledning til bygningssagkyndige løse stykker af eternit i tagrum som et forhold, der som minimum bør overvejes anmærket (en 'grå anmærkning'). Selvom Indklagede korrekt påpeger, at en anmærkning i en tilstandsrapport ikke er direkte lig med en forsikringsdækket skade, understreger det, at forholdet anerkendes som unormalt og potentielt problematisk af relevante bygningssaglige myndigheder. Det strider mod forsikringens formål, hvis et sådant sundhedsskadeligt og brugsforringende forhold, som myndighederne anser for bemærkelsesværdigt, falder uden for skadesbegrebet.

'Nærliggende risiko for skader':

Tilstedeværelsen af dokumenterede frie asbestfibre ('+++') og løse brudstykker i isoleringen udgør en åbenlys og nærliggende risiko for yderligere spredning af sundhedsskadelige asbestfibre ved enhver form for aktivitet eller blot luftcirkulation i tagrummet. Dette gælder uanset om aktiviteten er lejlighedsvis inspektion, brug til opbevaring, nødvendigt vedligeholdelsesarbejde eller fremtidige renoveringsprojekter. Risikoen er således ikke hypotetisk, men aktuel. Den primære 'skade', der er en nærliggende risiko, er skade på personers helbred ved indånding af asbestfibre. Denne sundhedsrisiko er en direkte og uundgåelig konsekvens af det konstaterede fysiske forhold (forureningen) og gør det uforsvarligt at anvende rummet uden omfattende sikkerhedsforanstaltninger eller sanering.

'Nedsætter brugbarheden nævneværdigt':

Indklagedes påstand om, at brugbarheden ikke er nævneværdigt nedsat, holder ikke ved nærmere eftersyn.

- Berettiget forventning om opbevaringsbrug: Som dokumenteret under pkt. B, skaber tagrummets indretning med belysning i hele rummet, fuld ståhøjde i dele af rummet, en opgraderet tætsluttende adgangslem, samt de udlagte (og potentielt flere) opbevaringsplader, samlet set en klar og berettiget forventning hos en køber om, at rummet kan og må anvendes til opbevaring. Dette understøttes af Klagers faktiske brug af rummet til dette formål før opdagelsen af forureningen, samt de (forventede) oplysninger fra ejendomsmægleren. Når pkt. 3.1 henviser til 'tilsvarende bygninger', må sammenligningen ske med bygninger med et tilsvarende indrettet tagrum. Et sådant tagrum ville normalt blive anvendt til opbevaring, og asbestforureningen nedsætter derfor brugbarheden markant i forhold til, hvad Klager med rette kunne forvente. Indklagedes selektive fokus på gangbroen og minimering af opbevaringspotentialer er et forsøg på at definere rummets funktion nedad for at undgå dækning.
- Umuliggjort sikker brug: Den dokumenterede asbestforurening ('+++', 3/3 positive prøver i loftrum, ekspertanbefaling om afspærring og rengøring) gør det sundhedsmæssigt uforsvarligt at anvende tagrummet til opbevaring eller andet regelmæssigt ophold uden risiko for eksponering for asbestfibre. At skulle afspærre og undlade at bruge et stort og ellers funktionelt rum på 188 m² udgør en konkret og væsentlig begrænsning af ejendommens samlede funktionalitet og værdi, som Klager med rette kunne forvente ved købet. Det faktum, at personlige ejendele måtte kasseres, understreger den reelle og mærkbare konsekvens af forureningen.

- Forhindret/besværliggjort vedligehold: Asbestforureningen umuliggør eller besværliggør i betydelig grad udførelsen af nødvendigt vedligeholdelses- og reparationsarbejde i tagrummet. Dette omfatter alt fra inspektion og reparation af selve tagkonstruktionen inde fra (f.eks. utætheder i det underliggende skifertag), arbejde på elinstallationer (som Klager havde planlagt), installation eller vedligehold af ventilationsanlæg, efterisolering, bekæmpelse af skadedyr, mv. Som bygherre er Klager ifølge Arbejdstilsynets vejledning C.2.2) juridisk forpligtet til at kortlægge asbestrisikoen, informere håndværkere herom og sikre, at arbejdet planlægges og udføres sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Denne lovpligtige forpligtelse medfører i praksis betydelige meromkostninger til sikkerhedsforanstaltninger (f.eks. inddækning, specialudstyr, specialuddannet personale, bortskaffelse af affald) og omfattende planlægning, hver gang der skal udføres arbejde i tagrummet. Dette er en direkte konsekvens af den skjulte asbestforurening og udgør en væsentlig og permanent nedsættelse af ejendommens praktiske brugbarhed i forhold til løbende vedligeholdelse og fremtidige forbedringer.

Indklagedes argument om, at 'meromkostninger' til fremtidigt arbejde ikke er dækket, er en afledningsmanøvre. Det centrale er, at det er den nuværende, konstaterede skade/forurening, der forårsager disse meromkostninger og begrænsninger. Det er derfor selve skaden/forureningen, der skal udbedres (saneres) for at genoprette ejendommens normale brugbarhed, og det er omkostningerne hertil, der kræves dækket under forsikringen. Kausaliteten er klar: Skader/indgreb har ført til frigivelse af asbestfibre ('+++'), hvilket skaber en sundhedsrisiko, der umuliggør sikker brug til opbevaring og pålægger Klager lovpligtige byrder ved al vedligeholdelse, hvilket samlet set udgør en nævneværdig nedsættelse af brugbarheden.

C.2. Asbestforekomsten overstiger det forventelige/sædvanlige

Indklagede hævder, at den konstaterede asbestforekomst ikke adskiller sig fra, hvad man må forvente i en ejendom af denne alder med asbestholdigt tag, og at mængden ikke er ud over det sædvanlige. Dette bestrides af Klager.

- Testresultaternes betydning: De objektive testresultater fra en uafhængig ekspert viser en anden virkelighed. Fundet af '+++ (mange) asbestfibre i prøve 4, samt det faktum at alle udtagne prøver var positive, indikerer en signifikant og udbredt forurening. Dette er ikke blot en diffus baggrundsforekomst af enkelte fibre, som man måske kunne forvente. Desuden viser fundene af brudstykker og støv, der specifikt kan relateres til skader (brud ved rørgennemføring) og indgreb (skruer skudt gennem taget ved montering af nyt tag), at forureningen stammer fra konkrete hændelser og forhold, der har beskadiget det asbestholdige materiale – ikke blot fra almindelig ælde og slitage.
- Tilbagevisning af indklagedes bagatellisering: Indklagedes påstand om, at mængden er inden for det forventelige, fremstår udokumenteret og i direkte modstrid med de konkrete målinger ('+++') og ekspertens klare anbefaling om afspærring og sanering. En ekspert ville næppe anbefale så drastiske skridt, hvis forureningen var ubetydelig eller normal. Det afgørende er at skelne mellem den forventelige tilstedeværelse af asbestholdige byggematerialer i et ældre hus, og en aktiv forurening med løse, spredte fibre og brudstykker i et omfang, der udgør en sundhedsrisiko og nødvendiggør en sanering. Mens materialet er forventeligt, er en forurening af denne karakter og omfang det ikke. Det er denne uforventelige forurening, der udgør den dækningsberettigede skade/mangel.

C.3. Støtte i lovgivning og vejledninger

Den gældende lovgivning og relevante myndighedsvejledninger understøtter Klagers synspunkt om, at situationen er uholdbar og kræver udbedring, hvilket igen underbygger, at brugbarheden er nævneværdigt nedsat.

- Asbestbekendtgørelsen (§9): Som anført i Klagers opfølgende mail til Indklagede, fastslår Asbestbekendtgørelsen, §9, stk. 1, at arbejde skal planlægges, tilrettelægges og udføres, så personer 'i videst muligt omfang sikres' mod udsættelse for asbeststøv. Stk. 3 kræver, at antallet af personer, der udsættes, begrænses til et minimum. Disse bestemmelser understreger den lovgivningsmæssige alvor, hvormed asbesteksponering betragtes. Den konstaterede forurening i Klagers tagrum gør det umuligt at leve op til disse krav uden en forudgående sanering, da enhver aktivitet i rummet indebærer en risiko for eksponering. Lovgivningen definerer således en standard for sikkerhed, som tagrummet i sin nuværende tilstand ikke lever op til.
- Arbejdstilsynets vejledning om bygherres ansvar (AT-vejledning 25.2): Denne vejledning pålægger Klager som bygherre et specifikt ansvar for at kortlægge risici (herunder asbest), informere håndværkere og planlægge arbejdet sikkerhedsmæssigt forsvarligt, når der skal udføres arbejde på ejendommen, herunder i tagrummet. Denne lovpligtige forpligtelse betyder, at Klager ikke lovligt kan ignorere asbestforureningen. Konsekvensen er, som nævnt under C.1, at alt fremtidigt arbejde i tagrummet bliver væsentligt mere kompliceret og omkostningstungt. Dette er en direkte og uundgåelig følge af den skjulte forurening og udgør en klar nedsættelse af ejendommens brugbarhed. Indklagedes konsultants rådgivning om at fortie informationen var i direkte modstrid med disse klare lovkrav og understreger problemets reelle karakter.
- Sikkerhedsstyrelsens vejledning (vedr. tilstandsrapporter): Indklagedes forsøg på at bruge Sikkerhedsstyrelsens vejledning om 'grå anmærkninger' for eternitstumper som argument mod dækning er en fejlslutning. At myndighederne finder anledning til at påpege sådanne fund i en tilstandsrapport, indikerer netop, at det anses for et unormalt og potentielt problematisk forhold, som en køber bør være opmærksom på. Det viser, at tilstedeværelsen af løse asbestdele ikke betragtes som uproblematisk. Selvom det ikke automatisk udløser forsikringsdækning, understøtter det argumentet om, at forholdet afviger fra det normale og acceptable.

Samlet set fungerer lovgivningen og myndighedernes vejledninger som en objektiv målestok for risiko og acceptabel brug. Når disse regler og anbefalinger kræver særlige foranstaltninger eller anser forholdet for anmærkningsværdigt, er det et stærkt indicium for, at ejendommens brugbarhed reelt er nedsat i forsikringsmæssig forstand. Indklagede kan ikke isolere sin forsikringsvurdering fra de lovgivningsmæssige realiteter, der definerer rammerne for ejendommens sikre og lovlige anvendelse.

C.4. Støtte i Ankenævnets praksis – Kendelse 89218

Klagers opfattelse, at den konstaterede asbestforurening i tagrummet udgør en dækningsberettiget skade grundet den markant nedsatte brugbarhed og sundhedsrisiko, finder stærk støtte i Ankenævnet for Forsikrings praksis, specifikt i Kendelse 89218 af 3. august 2016 (vedlagt som Bilag 6).

I sag 89218 behandlede Ankenævnet en lignende situation, hvor en husejer, efter køb af en ejendom fra 1963 med eternittag, opdagede asbest i loftrummet. Asbestforekomsten stammede angiveligt fra en tidligere ulovlig højtryksrensning af taget. Forsikringsselskabet afviste dækning med argumenter, der minder stærkt om Indklagedes i nærværende sag: at asbest i et loftrum på en

ældre ejendom var forventeligt, at det ikke udgjorde en 'skade' i forsikringsmæssig forstand, da der ikke var risiko for skade på selve konstruktionen, og at der ikke var påvist spredning til beboelsen, hvorfor der ikke var sundhedsfare eller nævneværdig nedsættelse af brugbarheden. Selskabet henviste til, at loftrummet ikke var beregnet til beboelse.

En uvildig ingeniørrapport i sag 89218 konkluderede imidlertid, at der var 'store mængder af frit asbeststøv' i tagrummet, hvilket var 'problematisk', og at dette betød, at tagrummet 'ikke må anvendes', før der var foretaget en sanering for at nedbringe asbestfibrene.

Ankenævnets afgørelse var utvetydig: Nævnet fandt, at det 'udgør en dækningsberettigende skade, at et loftrum ikke må benyttes på grund af den betydelige sundhedsfare, som asbestfibre/asbeststøv i fri form udgør.' Nævnet pålagde selskabet at erstatte udgifterne til en asbestsanering af loftrummet, 'således at klageren kan benytte loftrummet på normal måde.'

Parallellerne til Klagers sag er slående:

1. Konstateret forurening: Ligesom i sag 89218 er der i Klagers tagrum konstateret en betydelig asbestforurening med løse fibre og brudstykker, dokumenteret ved en uafhængig ekspertrapport (Bilag 2), der specifikt finder '+++ (mange) fibre og anbefaler afspærring og rengøring.
2. Nedsat brugbarhed pga. sundhedsfare: Ekspertens anbefaling om afspærring og sanering i Klagers sag svarer direkte til ingeniørens konklusion i sag 89218 om, at rummet 'ikke må anvendes'. Den primære årsag er i begge tilfælde den sundhedsrisiko, som de frie asbestfibre udgør ved ophold eller aktivitet i rummet. Dette medfører en de facto umuliggørelse af normal brug – hvad enten det er til opbevaring (som Klager berettiget forventede og praktiserede) eller til nødvendigt og lovpligtigt vedligeholdelsesarbejde (som Klager som bygherre er forpligtet til at kunne udføre sikkert).
3. Ankenævnets fokus: Kendelse 89218 viser, at Ankenævnet fokuserer på den reelle brugsindskrænkning og sundhedsfare i selve det kontaminerede rum (tagrummet), frem for udelukkende at se på, om selve bygningskonstruktionen nedbrydes, eller om der er spredning til beboelsesrum. Nævnet anerkender, at et rum, der ikke kan anvendes sikkert til sit (også sekundære) formål på grund af skjult forurening, lider af en dækningsberettiget skade.
4. Tilbagevisning af 'Forventelighed': Nævnets afgørelse i 89218 underkender implicit argumentet om, at asbestforekomst alene er 'forventeligt' og derfor ikke dækningsberettiget. Selvom materialet kan være forventeligt, er en forurening med løse, sundhedsskadelige fibre i et omfang, der gør rummet uanvendeligt, ikke forventeligt og udgør netop den skjulte mangel/skade, ejerskifteforsikringen skal dække.

Sammenfattende fastslår Kendelse 89218 en klar præcedens for, at en dokumenteret asbestforurening i et tagrum, der medfører en betydelig sundhedsfare og deraf følgende begrænsning i brugen af rummet (herunder til opbevaring og vedligehold), udgør en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring. Indklagedes afvisning i nærværende sag er derfor i direkte modstrid med Ankenævnets praksis på området.

C.5. Tilbagevisning af øvrige argumenter fra indklagede

- Udvendig adgangslem: Indklagede fremhæver gentagne gange, at adgangslemmen er placeret udendørs, og at der derfor ikke er risiko for spredning til beboelsen. Dette argument er irrelevant for sagens kerne. Problemet er forureningen inde i selve tagrummet, den sundhedsrisiko, der er forbundet med ophold og aktivitet der, og den deraf følgende ned-

satte brugbarhed af selve rummet – både til opbevaring og til vedligeholdelsesarbejde. Risikoen opstår ved eksponering i rummet, uanset adgangsvejen.

- Argumentet om 'fremtidige meromkostninger': Som tidligere anført, er dette en fejlrepræsentation af problemstillingen. Det er den nuværende og konstaterede asbestforurening, der udgør en aktuel skade/mangel, som direkte medfører begrænsninger og (fremtidige, men uundgåelige) meromkostninger ved enhver brug eller vedligeholdelse af rummet. Det er denne aktuelle skade/mangel, der skal dækkes ved sanering for at genoprette normal brugbarhed.
- Henvisning til sikkerhedsstyrelsen/grå anmærkning: Som diskuteret under C.1 og C.3, understøtter dette argument snarere, at forholdet er unormalt og problematisk, end det afkræfter en forsikringsdækket skade. Formålet med en ejerskifteforsikring er netop at dække skjulte skader og mangler, der påvirker ejendommens værdi og brugbarhed, hvilket går ud over den blotte konstatering i en tilstandsrapport.

...

E. Konklusion og gentagelse af påstand

Opsummering:

Det er Klagers klare opfattelse, at den konstaterede asbestforurening i tagrummet på ejendommen [...] udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens pkt. 3.1. Dette baseres på følgende hovedargumenter:

1. Forureningen, dokumenteret ved en uafhængig eksperts rapport med fund af asbest i alle prøver og et kvantitativt fund på '+++' (mange fibre) samt løse brudstykker, udgør et fysisk forhold, der indebærer en konkret sundhedsrisiko ved ophold og aktivitet i rummet.
2. Denne risiko og forurening nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt, dels ved at umuliggøre den berettigede forventning om at anvende det velindrettede (lys, ståhøjde) tagrum til opbevaring, dels ved markant at besværliggøre og fordyre alt nødvendigt vedligeholdelsesarbejde i rummet grundet Klagers lovpligtige ansvar som bygherre.
3. Forureningens omfang og karakter (specifikke skader/indgreb som kilde, '+++' fund) overstiger klart, hvad der kan anses for forventeligt eller sædvanligt, selv i en ældre ejendom med asbestholdige materialer.
4. Klagers synspunkter støttes af relevant lovgivning (Asbestbekendtgørelsen, Arbejdstilsynets vejledninger) og, efter Klagers opfattelse, af Ankenævnets praksis i lignende sager.
5. Indklagedes modargumenter, herunder den snævre definition af 'skade', bagatelliseringen af forureningen og brugen af tagrummet, samt henvisningen til den udvendige lem, er utilstrækkelige, baseret på en selektiv fortolkning af fakta og vilkår, og adresserer ikke problemets kerne – den reelle risiko og brugsindskrænkning i selve tagrummet.

Gentagelse af påstand:

Klager fastholder derfor sin principale påstand om, at Indklagede, Dansk Boligsikring A/S, tilpligtes at anerkende dækning under police [...] og betale for en fuldstændig og professionel asbestsanering af hele tagrummet på ejendommen [...]. Subsidiært påstås, at Indklagede tilpligtes at udbetale et beløb svarende til de dokumenterede omkostninger ved en sådan sanering."

Selskabet har den 7/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører asbest i klagers tagrum, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret asbestforurening i tag-

rummet, som nedsætter tagrummets brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende tagrum.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 22. november 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...] udarbejdet den 4. september 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 15. juli 2024 anmelder klager, at han i forbindelse med installering af indbygningshøjtalere i loftet har opdaget, at der ligger asbestpartikler på isoleringen i loftrummet. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 22. august 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 24. september 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 28. oktober 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække de fulde omkostninger på 156.937,50 kr. til sanering af loft- rummet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelses- tidspunktet den 22. november 2020 var asbestforekomster i tagrummet, som udgjorde en kon- kret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Der er tale om et typehus fra 1967 med en tilbygning mod syd fra 1979.

På den oprindelige del af bygningen ligger der eternitskifer med ubehandlet underside, mens un- dersiden af skiferpladerne på tilbygningen er overfladebehandlede/forseglede. I 2000 er der lagt et stålpladetag på det eksisterende tag af eternitskifer med asbest.

Ved montering af stålpladetaget på det eksisterende monteres afstandslisters med skruer gennem den oprindelige tagdækning. Skrueerne skal placeres over de underliggende lægter, så gennem- brydning sker over en klemt samling, dvs. man skruer igennem afstandsliste, skifer og lægte.

Der henvises til bilag E (et billede fra google-søgning) til illustration af, hvordan man monterer stålpladetaget på det gamle.

Ved DBF's besigtigelse ses ca. 20-25 skruer, som ikke har fanget den underliggende lægte. Herud- over er der ved montering af solfangeranlæg knækket mindre stykker af skiferpladerne.

Det er forventeligt, at man i prøver, taget i et tagrum med ubehandlede skiferplader, vil påvise forekomst af asbestfibre. Når tagkonstruktionen giver sig, vil der drysse støv ned i tagrummet. Dette sker igennem hele tagets levetid, og der kan komme ekstra støv ved vedligeholdelsesarbejder på taget. Det er sædvanligt og forventeligt.

Da der altid vil være en risiko for udsættelse for asbeststøv i tagrummet, vil man ved udførelse af vedligeholdelsesarbejder i tagrummet skulle bære egnede værnemidler.

Klager har fremlagt en rapport fra [Firma 1], som har udtaget 4 prøver. Prøve 1 er taget i beboelsen, og den viser ingen forekomst af asbestfibre. Prøve 2 og 3 er små stykker eternitplade, som er knækket af og ligger på isoleringen. Prøve 4 er den eneste støvprøve udtaget i tagrummet, og den er taget på et spær lige under et brud.

Som det også fremgår af rapporten, så analyseres prøverne ud fra et kriterium om, at der slet ikke må kunne konstateres asbest i prøverne. Prøveresultaterne fortæller, hvor meget materiale, der er opsamlet på selve prøven, men de fortæller ikke noget om det generelle niveau.

Der er ikke noget overraskende i, at [Firma 1] anbefaler en rengøring/sanering af tagrummet, når der er konstateret frie asbestfibre. De skriver på deres hjemmeside, at de hellere antager et forsigtighedsprincip end løber en risiko, der kan forvolde skade eller utryghed.

Det er klagers bevisbyrde, at der i dette tagrum er væsentligt mere asbestforurening, end man vil finde i andre tagrum af samme alder med tagbelægning af asbestholdigt materiale, og at der foreligger en konkret sundhedsrisiko som følge heraf.

Adgang til tagrummet sker gennem en loftlem over en overdækket terrasse. Der er ikke adgang fra boligen. Tagrummet er indrettet med en gangbro på hhv. 40 (foto 1) og 60 cm (foto 3) for inspicering af tagrummet. Der er udlagt to løse plader nær loftlemmen (foto 4 og 5).

Der er enighed om, at tagrummet er afsondret fra beboelsen, og at der ikke er konstateret asbestfibre i beboelsen.

Klager oplyser, at han på baggrund af de oplysninger, som han fik i forbindelse med handlen, havde en forventning om, at tagrummet kunne anvendes til opbevaring, og at dette ikke er muligt, når der forekommer asbestfibre i tagrummet.

Forsikringen dækker ikke klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, jf. pkt. 4.11 i forsikringsbetingelserne. Det er DBF's opfattelse, at tagrummet ikke er indrettet på en sådan måde, at man som køber kunne forvente at anvende rummet til andet end inspicering af tagkonstruktionen indefra.

Det bemærkes hertil, at det generelt frarådes at opbevare ting på loftet, hvis loftet ikke umiddelbart kan indrettes til beboelse, og hvis man ikke kan gå på gulvet. Artikel fra Bolius fremlægges som bilag F. Det bemærkes, at det særligt er fremhævet, at et typisk loft med gitterspær (som klagers) ikke er velegnet til opbevaring.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 22. november 2020 var asbestforekomster i tagrummet, som udgjorde en kon-

kret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 25/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder mit krav om, at DBF skal dække de fulde omkostninger til sanering af loftrummet. DBF anfører, at jeg som klager skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var asbestforekomster, som udgjorde en konkret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Det er min opfattelse, at dette er tilfældet, og at DBF's argumentation i deres redegørelse ikke holder.

Ad selskabets argumentation

1. Vedrørende forventelig forekomst af asbestfibre og brug af værnemidler:

DBF anfører, at det er 'sædvanligt og forventeligt', at der vil drysse asbeststøv ned i tagrum med ubehandlede skiferplader, og at man derfor skal bære værnemidler ved arbejde i tagrummet. Her til bemærkes, at den konstaterede forurening ikke blot er et resultat af tagets alder og almindelig nedbrydning. Som også påpeget af [Firma 1] i deres udtalelse (vedlagt som Bilag H), er der 'udført noget arbejde på tagfladen, der har ødelagt tagfladen, som har forvoldt en forurening eller forværret en evt. tidligere (udokumenteret) forurening.' DBF nævner selv ca. 20-25 skruer, der ikke har fanget underliggende lægter, samt knækkede skiferplader ved montering af solfangeranlæg. Disse specifikke skadesbehandlinger, der har medført frigivelse af asbestfibre, kan ikke betegnes som 'sædvanligt og forventeligt' på en måde, der fritager selskabet for ansvar.

2. Vedrørende [firma 1's] rapport og forsigtighedsprincip:

DBF anfører, at [firma 1's] anbefaling om sanering er baseret på et forsigtighedsprincip, og at prøveresultaterne ikke fortæller noget om det generelle niveau. Som det fremgår af [Firma 1's] supplerende kommentar (Bilag H), har deres generelle arbejdsmetode, herunder et forsigtighedsprincip, 'ikke noget med den konkrete sag at gøre.' [Firma 1] fastslår utvetydigt: 'Ingen må unødigt udsættes for asbest. Det vil man blive ved at opholde sig i tagrummet.' Og videre: 'Udsættes man for asbest er der en sundhedsrisiko. Så der er en sundhedsrisiko ved at opholde sig i tagrummet'. Det er således ikke blot et udtryk for et generelt forsigtighedsprincip, men en konkret vurdering af risikoen i mit tagrum. [Firma 1] påpeger desuden relevant, at hvis DBF hævder, at asbestniveauet ikke er væsentligt højere end i 'andre tilsvarende tagrum,' påhviler det DBF at 'kunne fortælle, hvad et 'normalt' niveau er – altså have målinger/data, der statistisk viser dette? Samt ikke mindst kunne dokumentere, at der i forvejen har været en asbestforurening i tagrummet, hvilket muligvis ikke har været tilfældet.' [Firma 1's] erfaring er, at 'der ikke nødvendigvis er en asbestforurening under intakte tagflader af asbestholdig skifereternit'.

3. Vedrørende bevisbyrde for væsentlig mere asbestforurening og konkret sundhedsrisiko:

DBF fastholder, at det er min bevisbyrde at påvise en væsentligt forøget mængde asbest og en konkret sundhedsrisiko. Som nævnt ovenfor, bekræfter [Firma 1's] udtalelser, at der er en sundhedsrisiko. Den forurening, der er skabt eller forværret ved skader på tagfladen, udgør i sig selv en konkret sundhedsrisiko, der gør tagrummet uanvendeligt uden omfattende sanering. Dette nedsætter brugbarheden og værdien af ejendommen.

4. Vedrørende tagrummets anvendelse og pkt. 4.11 i forsikringsbetingelserne:

DBF anfører, at tagrummet alene er indrettet til inspektion og henviser til pkt. 4.11 om, at forsikringen ikke dækker individuelle ønsker om særlig anvendelse. Dette bestrides. For det første er

det almindeligt anerkendt og forventeligt, at et loftrum i et parcelhus kan anvendes til opbevaring. En simpel Google-søgning viser talrige artikler og vejledninger til netop dette formål, eksempelvis fra Simply Organized (vedlagt som Bilag G) Derudover fremgår det af adskillige salgsopstillinger (eksempler vedlagt som Bilag I, J og K), at loftrum specifikt markedsføres med mulighed for opbevaring. For det andet er det konkrete loftrum i min ejendom indrettet på en måde, der understøtter opbevaring. Som anført i min oprindelige klage, er der tale om et loftrum med fuld ståhøjde, der er installeret lys og kontakter flere steder, og der er udlagt plader, der muliggør opbevaring. Ejendomsmægleren fremhævede ved salget, at tidligere ejer netop havde installeret lys med henblik på anvendelse til opbevaring. Det er derfor ikke et 'individuelt ønske om en særlig anvendelse', men en forventet og almindelig anvendelse af et sådant rum. Endelig har Ankenævnet for Forsikring selv tidligere givet klager medhold i sager om asbestforurening i loftrum, der anvendtes til opbevaring (jf. Kendelse 89218, vedlagt som Bilag 6). Dette understreger, at opbevaring på loftrum anerkendes som en normal brug.

5. Vedrørende Bolius-artikel (Bilag F):

DBF fremlægger en artikel fra Bolius som argument for, at loftrum, især med gitterspær, ikke er egnede til opbevaring. Denne artikel kan ikke tillægges vægt i nærværende sag af flere årsager:

- Ikke juridisk bindende: En artikel fra et boligmagasin udgør ikke lovtekst eller officiel vejledning fra myndigheder. At basere afgørelser på sådanne artikler er en glidebane, da det vil være muligt at finde artikler, der argumenterer for det modsatte.
- Kildens baggrund: Tine R. Sode, der angives som kilde til artiklen, har ifølge mine oplysninger en historik i forsikringsbranchen, hvilket kan rejse spørgsmål om en eventuel farvning af synspunkter i tråd med forsikringspraksis.
- Faktuel relevans: Billedet af gitterspær i artiklen viser et meget lavt loftrum, der tydeligvis ikke er sammenligneligt med mit loftrum, hvor der er fuld ståhøjde. Argumentet om, at gitterspær ikke er oplagt til opbevaring, er derfor misvisende i denne kontekst. Desuden er tagkonstruktionen på min ejendom dimensioneret til et tungt tag, hvor der nu er et lettere ståtag. Der er således ingen tvivl om, at spærkonstruktionen kan bære belastningen fra almindelig opbevaring.

Konklusion:

På baggrund af ovenstående fastholder jeg, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Asbestforureningen i tagrummet er en direkte konsekvens af skader på tagfladen, hvilket har medført en konkret sundhedsrisiko og en væsentlig nedsættelse af tagrummets brugbarhed til dets forventede formål, herunder opbevaring. Dette nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Jeg anmoder derfor fortsat Ankenævnet om at pålægge Dansk Boligforsikring A/S at dække omkostningerne til fuld sanering af tagrummet."

Selskabet har i brev af 24/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt en skrivelse fra markeds- og udviklingschef [...] fra [Firma 1], som mener, at det er DBF's bevisbyrde, at der ikke er mere asbest i tagrummet, end der er i andre tagrum med samme tagbelægning.

Det afgørende er ikke, om der kan påvises asbest. Det afgørende er, om 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.

Dette kan ikke anses for godtgjort alene ud fra de påviste asbestforekomster i tagrummet. En enkelt støvprøve taget lige under et brud påviser ikke, at der generelt er asbestforekomster i tagrummet, som udgør en konkret sundhedsrisiko.

Stumper af eternit, f.eks. efter at et nyt tag er oplagt, skal ifølge Sikkerhedsstyrelsens håndbog for beskikkede bygningssagkyndige alene anmærkes med et gråt hus (tidligere K1), dvs. en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Knækkede eternitplader i den fungerende tagbelægning skal ikke anmærkes (til trods for, at man antageligt vil kunne finde asbestfibre i tagrummet som følge af, at pladerne er ødelagte).

DBF fastholder herudover, at klager ikke på baggrund af tagrummets tilstand ved overtagelsen kan have haft en forventning om, at tagrummet kunne anvendes til opbevaring af indbo.

Der er i øvrigt ikke mulighed for indvendig vedligeholdelse af taget, da stålpladetaget ligger på det gamle eternitskiffetag.

De af klager fremlagte salgsopstillinger og reklamen for et firma, som sælger opbevaringsprodukter, kan ikke tillægges betydning.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 3/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Vedrørende sundhedsrisiko og bevisbyrde

DBF anfører, at en 'konkret sundhedsrisiko' ikke er godtgjort. Dette er en forkert fremstilling. Som min fremlagte dokumentation fra [Firma 1] klart fastslår: 'Udsættes man for asbest er der en sundhedsrisiko. Så der er en sundhedsrisiko ved at opholde sig i tagrummet.'

En sundhedsrisiko ved asbest er ikke en teoretisk mulighed, der først bliver 'konkret', når en person

udvikler en sygdom. Selve tilstedeværelsen af frie, indåndbare asbestfibre, som kan spredes i et rum, udgør den konkrete sundhedsrisiko. At der er konstateret asbestfibre frigivet fra skader i tagkonstruktionen, er derfor i sig selv bevis for en konkret sundhedsrisiko, der gør rummet uanvendeligt til ophold og opbevaring uden specialværnemidler.

DBF's forsøg på at bagatellisere fundet ved at kalde det 'en enkelt støvprøve taget lige under et brud' er misvisende. Prøven beviser netop, at de dokumenterede skader på taget aktivt frigiver asbestfibre til luften i tagrummet. Det er selve kilden til forureningen, der er påvist. At kræve prøver fra hele loftet for at bevise en generel forurening er unødvendigt, når kilden til spredning er identificeret.

2. Vedrørende Sikkerhedsstyrelsens håndbog

DBF's henvisning til Sikkerhedsstyrelsens håndbog for bygningssagkyndige er en fejlfortolkning af håndbogens formål og anvendelsesområde.

- En tilstandsrapport og en K1-anmærkning vurderer en bygningsdels funktionelle og fysiske tilstand, ikke de sundhedsmæssige konsekvenser af en eventuel forurening. At knækkede eternitplader ikke påvirker selve tagets funktion som klimaskærm i en grad, der ud-

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

103478

løser en alvorlig anmærkning, er én ting. At de samtidig skaber en sundhedsskadelig asbestforurening, der gør et helt rum i huset uanvendeligt, er en helt anden sag, som er fuldt dækningsberettiget under en ejerskifteforsikring.

DBF kan ikke bruge en håndbog for visuel inspektion til at afvise dækning for en skjult og efterfølgende konstateret forurening.

3. Vedrørende forventet brug af loftrum og de fremlagte salgsopstillinger

DBF fastholder, at jeg ikke kunne have en forventning om at bruge loftrummet til opbevaring, og afviser de fremlagte salgsopstillinger som irrelevante.

- Det er bemærkelsesværdigt og uholdbart, at selskabet vælger at bagatellisere klar markedsdokumentation. Salgsopstillingerne er ikke tilfældige reklamer; de er direkte bevis på, hvordan ejendomsmæglere markedsfører parcelhuse, og hvad en køber derfor med rette kan forvente. Når loftrum konsekvent fremhæves som egnede til 'opbevaring', er der skabt en klar markedsnorm og en berettiget forventning hos en køber.
- At afvise denne dokumentation uden yderligere begrundelse er usagligt og demonstrerer en manglende vilje til at forholde sig til de reelle forhold for en boligejer. Min forventning var ikke et 'særligt ønske', men en helt almindelig og veldokumenteret forventning til anvendelsen af et loftrum som mit – et rum med fuld ståhøjde og installeret lys. Selskabets tilføjelse om, at indvendig vedligeholdelse af taget ikke er muligt, er i øvrigt irrelevant for spørgsmålet om opbevaring.

Afsluttende konklusion

DBF's argumentation ændrer ikke ved sagens fakta: Der er en skjult skade i form af asbestforurening, som udgør en dokumenteret sundhedsrisiko og forhindrer den normale og forventelige brug af en væsentlig del af ejendommen. Denne skade var ikke fuldt ud beskrevet i tilstandsrapporten og er netop den type skjult mangel, en ejerskifteforsikring er designet til at dække.

Jeg anmoder derfor nævnet om at vurdere sagen på det samlede grundlag og pålægge DBF at dække de fulde omkostninger til sanering som krævet."

Selskabet har i brev af 4/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har til brug for sagen bedt [Firma 2] om at udtale sig om risikoen for asbesteksponering i tagrum under asbestholdig tagdækning. Notat fremlægges som bilag H.

Det fremgår af notatet, at der altid vil være en risiko for eksponering ved ophold i tagrum med asbestholdig tagbelægning, hvor der ikke er fast undertag, fordi tagbelægningen kontinuerligt frigiver fibre som følge af vejrlig, biologisk vækst og mekanisk påvirkning mellem plader og befæstelse.

Mindre fragmenter, f.eks. som følge af gennemboring, medfører ikke en væsentlig yderligere risiko i forhold til den, som allerede eksisterer.

På den baggrund gøres det gældende, at sagsøger ikke - som følge af gennemboringerne og de mindre stykker asbestholdigt materiale i fast form – skal tage yderligere forholdsregler ved ophold i tagrummet, end han måtte påregne som følge af den latente eksponeringsrisiko, der altid eksisterer i et tagrum med tagbelægning med asbest.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 17/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med det notat fra [firma 2] (Bilag H), som Dansk Boligforsikring har sendt ind, vil jeg gerne bede om at se den opgavebeskrivelse, som [miljøfirma 2] fik. For at jeg kan forholde mig ordentligt til notatets konklusioner, er det vigtigt at vide, præcis hvilke spørgsmål [mil] blev bedt om at svare på. Jeg mener, det er afgørende for en fair og åben proces, at vi får fuld indsigt i grundlaget for deres rapport. Jeg håber derfor, at Dansk Boligforsikring vil hjælpe med at få alle kort på bordet ved at fremlægge opgavebeskrivelsen."

Selskabet har i brev af 13/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Som bilag I er uploadet mail, hvoraf det fremgår, at [firma 2] har haft begge rapporter til rådighed ved udarbejdelse af sit notat. Der er ikke sendt et egentligt opdrag, da dette er baseret på en telefonisk samtale. [Firma 2] er blevet bedt om at forholde sig generelt til problemstillingen ud fra de problematikker, som gør sig gældende i den konkrete sag."

Klageren har i brev af 16/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF fastholder sit afslag på dækning baseret på et notat fra [firma 2] (Bilag H), som konkluderer, at skaden ikke medfører en væsentlig yderligere risiko. Denne argumentation er uholdbar og baseret på et notat af svag bevisværdi, et uegnet sammenligningsgrundlag og en juridisk inkonskvens, hvilket jeg vil adressere nedenfor.

VEDRØRENDE [firma 2]-NOTATETS SVAGE BEVISVÆRDI

[Firma 2's] notat (Bilag H) kan ikke tillægges væsentlig objektiv bevisværdi, da grundlaget for dets udarbejdelse fremstår uformelt og uafgrænset:

- Uformelt opdrag: DBF bekræfter selv i deres seneste indlæg (13-10-2025), at der 'ikke er sendt et egentligt opdrag, da dette er baseret på en telefonisk samtale'.
- Generel karakter: DBF oplyser, at [Firma 2] blot blev bedt om at 'forholde sig generelt til problemstillingen' ud fra de problematikker, der gør sig gældende i sagen. Dette skete efter, at jeg rejste min klage, og efter DBF fremsendte min uafhængige eksperts [Firma 1]) rapport (Bilag 2) til [Firma 2].
- Objektivitetsmangel: Uden et klart, skriftligt og specifikt opdrag, der adresserer [Firma 1's] kvantitative fund af '+++' (mange) frie asbestfibre (Prøve 4) og de konkrete skader (ca. 20-25 fejlplacerede skruer og brækkede plader), kan notatet ikke fungere som en objektiv analyse. Det fremstår snarere som en generel udtalelse, der er bestilt specifikt for at modgå min bevisførelse.

VEDRØRENDE [FIRMA 2'S] UEGNEDE SAMMENLIGNINGSGRUNDLAG

[Firma 2] bygger sin argumentation om forventelig eksponering på international litteratur, hvilket ikke er direkte overførbart til den konkrete situation i mit tagrum:

- Irrelevant data: [Firma 2] henviser specifikt til internationale målinger (bl.a. fra Polen), som har dokumenteret fiberkoncentrationer på op til 0,008 fibre/ml luft i områder med mange asbesttage. Denne type måling er generel og har ikke til formål at sammenligne med lokaliseret, aktiv forurening på overflader inde i et tagrum.
- Manglende sammenlignelighed: Sammenligningen mellem diffus miljøluftforurening i Polen og den koncentrerede støvforurening ('+++') fundet på spær (Prøve 4) direkte under de menneskeskabte skader i mit tagrum er misvisende og videnskabeligt irrelevant. En ekspertanalyse

se forventes at bruge beviser, som er direkte overførbare, især når der foreligger konkrete, steds-specifikke målinger (Bilag 2).

- Fokus på frit støv: [Firma 2's] teoretiske diskussion om fibertab fra et generelt tag modsvares af min ekspertrapport (Bilag 2), der påviser frie, indåndbare asbestfibre på overflader i et omfang, der udløste en øjeblikkelig anbefaling om afspærring og sanering.

VEDRØRENDE DEN JURIDISKE INKONSEKVENNS OG ASBESTBEKENDTGØRELSEN

DBF's argument (baseret på [Firma 2]) om, at de skadesskabte asbestfibre er dækningsfrie, da de ikke udgør en 'væsentlig yderligere risiko' i forhold til den latente risiko, er juridisk uholdbart og i direkte modstrid med

Arbejdstilsynets regler (Asbestbekendtgørelsen):

- Skade overgår latent risiko: [Firma 2's] notat påpeger selv, at den potentielle risiko ved fragmenter især er aktuel, hvis materialet 'forstyrres eller bearbejdes'. Fundene af '+++' frit asbeststøv stammer fra menneskeskabte gennemboringer og brækkede plader, hvilket har forvandlet bundet materiale til aktiv, spredt forurening.
- Lavt støvniveau vs. saneringspligt: Arbejdstilsynets regler skelner skarpt mellem arbejde med lavt støvniveau (f.eks. fjernelse af ubeskadiget materiale) og arbejde med frit asbeststøv (som f.eks. rengøring/sanering af forurenede isolering på et loftrum).
- Hvis Ankenævnet accepterer DBF's argument om, at det konstaterede, frigivne asbeststøv ('+++') ikke udgør en væsentlig yderligere risiko, vil det reelt skabe præcedens for at tilside-sætte de skærpede sikkerhedskrav, der gælder for håndtering af frit asbeststøv, som den påkrævede sanering nødvendiggør (se tilbud Bilag 7: miljøvogn, 3-punkts sluse, undertryk).
- Lovpligtig brugsindskrænkning: Den konkrete og målbare sundhedsfare nødvendiggør ifølge min ekspert afspærring og pålægger mig som bygherre lovpligtige byrder ved alt fremtidigt arbejde (jf. Arbejdstilsynets vejledning C.2.2). Denne lovbestemte begrænsning af tagrummets brugbarhed (til opbevaring, vedligeholdelse m.m.) opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade i henhold til policen pkt. 3.1. Dette er i tråd med Ankenævnets præcedens (Kendelse 89218, Bilag 6), som fandt dækning, netop fordi tagrummet ikke måtte anvendes på grund af sundhedsfare fra asbeststøv.

AFSLUTTENDE KONKLUSION

DBF's argumentation ændrer ikke ved sagens fakta: Den konstaterede forurening i tagrummet skyldes aktive, menneskeskabte skadeshandlinger. Denne forurening udgør en dokumenteret sundhedsrisiko, skaber en lovpligtig brugsindskrænkning og er en dækningsberettiget skade. DBF's forsøg på at afvise dækning hviler på et uformelt bestilt notat, der anvender irrelevante sammenligninger og ignorerer dansk lovgivning.

Jeg anmoder derfor nævnet om at vurdere sagen på det samlede grundlag og pålægge DBF at dække de fulde omkostninger til sanering som krævet."

Ankenævnet for Forsikring

19.

103478

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilbud af 25/7 2024 på asbestsanering indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

Tilbudsbeskrivelse

1. Anmeldelse af byggesag til arbejdstilsynet og kommunen.
2. Anmeldelse af farligt affald.
3. Opsætning af miljøvogn.
4. Opbygning af asbestområde med skillevægge i plast/lægter.
5. Opbygning af 3 punkts sluse for adgang til asbest område.
6. Etablere undertryk med en miljø suger/luftrenser med påsat HEPA- Filter.
7. Asbestsanitører arbejder i lovpligtige værnemidler.
8. Fjernelse af isolering som bliver dobbelt pakket i plast.
9. Håndtering af asbestaffald.
10. Rengøring af alle flader med Hepa-støvsuger.
11. Rensning af luft i området med miljøstøvsuger i minimum 24 timer.
12. Slutrengøring, kontrolprøver samt nedtagning af områder
13. Påførsel af fiberbinder efter endt sanering på underside af eternitplader.

Tekst	Pris / st.	Antal	Pris
Fiberbinder	10,500.00	1	10,500.00
Asbest sanering af loft	650.00	170	110,500.00
Miljøvogn dagsleje	650.00	7	4,550.00
Subtotal			125,550.00
Moms			31,387.50
Total DKK			156,937.50 "

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/8 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Asbeststøv og skaller støv i tagrum på grund af gennembrydninger i tagdækning udført ved lægning af nyt ståpladetag.

Konklusion

Forholdet vurderes ikke at udgøre øget risiko i forhold til tilsvarende bygninger med asbestholdig tagdækning. Huset er tilbygget mod syd i 1979, og tagdækning er på begge bygninger udført med asbestholdige Eternit skiferplader. På den ældste tagflade fremstår skifertaget med ubeskyttet underside, mens underside af skiferpladerne på den nyere tagflade er overfladebehandlet. Der er i 2000 udført ny tagdækning med Decra ståpladetag, der er monteret ovenpå eksisterende tagdækning. Ved udførelse monteres afstandslisters med skruer gennem den oprindelige tagdækning. Skruerne skal placeres over de underlæggende lægter, så gennembrydning sker over en klemt samling.

Ved gennemgang af tagrummet findes ca. 20-25 skruer, hvor man har ramt ved siden af taglæggerne, hvorved borestøv ved disses montage er trængt ind i tagrummet. Mod syd ses desuden ubenyttet solfangeranlæg, hvor der er ved rørgennemføring i tagdækning, er brækket mindre stykker af skiferpladerne.

Almindelig støvudvikling fra et ubehandlet skifertag må forventes. Omfanget af skaderne på den asbestholde tagdækning er yderste begrænset, og den øgede asbestforurening i tagrummet er derfor tilsvarende begrænset. Tagrummets asbestforurening vurderes derfor ikke at afvige væsentlig i forhold til tilsvarende bygning med asbestholdig skifertag.

Tagrummet er indrettet med langsgående gangbro på hhv. 40 og 60 cm bredde, og der er til opmagasinering kun mindre plader nær loftlemmen. Pladerne udgør samlet 1-1,5 m². Ventilation af tagrummet sker langs tagfod på alle tagflader. Adgang til tagrummet sker via udvendig loftlem over overdækket terrasse, hvorfor åbning til tagrummet ikke resulterer i en eventuel asbestspredning til boligen.

Skifertaget er fra hhv. 1967 og 1979. Decra taget er jvf. garantibeviset oplagt i 2000, og følger sædvanlig byggemetode. Alder på solfangeranlægget er ukendt men, det vurderes mindst 15 år gammelt.

Forholdet var til stede ved overtagelse.

...

Observationer og målinger

Gangbro

Foto 1 40 cm gangbro fra loftlem, se også foto 2

Foto 2

Foto 3 60 cm gangbro i husets ældre del

Plader til opmagasinering

Foto 4 2 stk løse plader til opmagasinering, se også foto 5

Foto 5 Samlet areal ca. 1,5 m²

Huller ved solfanger

Foto 6 Defekte plader ved rørgennemføring

Foto 7 Kun mindre skade ved andet rør

Foto 8 Ca. 3-4 stk. mindre pladestumper på isolering, se også foto 9

Foto 9

Eksempler på huller i ældste tagflader, placering ikke angivet

Foto 10 Skrue og huller, der ikke har ramt taglægte, se også foto 11-13

Foto 11 Ubehandlet bagside

Foto 12 og 13

Foto 14 Mindre skade på skiferplade

Eksempler på huller i nyeste tagflader, placering ikke angivet

Foto 15 Skrue, der ikke har ramt taglægte, se også foto 16-19

Foto 16 Overfladebehandlet bagside

Foto 17-19

...

Udbedring og økonomi

Forsegling af fejlplacerede skruehuller med egnet materiale. Partiel udskiftning af isolering i områderne under disse.

Ankenævnet for Forsikring

21.

103478

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
Kr. 50-100.000,00"

Af miljøanalyse af 28/3 2025 fra firma 1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formål og forudsætninger

[Firma 1] har udtaget prøver for asbest på spidsloft iht. aftale med rekvirent.

Opsummering

Der er fundet asbest i prøver på spidsloft.

Det anbefales at spidsloft afspærres, og asbestrengøres med efterfølgende kontrol.

Prøver

Lab nr.	Beskrivelse	Asbest
1	Stue bag sofa på fodpanel	Nej
2	Spidsloft eternitrest på isolering	Ja
3	Spidsloft eternitrest på isolering	Ja
4	Spidsloft spær under brud	Ja

Tabel 1 - Samlet oversigt over udtagne prøver og affaldsklassificering.

...

Resultater - Asbest i materialeprøve				
Lab nr	Prøvenavn	Analiseret materiale	Asbest (ja/nej)	Kommentar
2	Spidsloft eternitrest på isolering	Plade	Ja	Plade med Chrysotil 10-25 %
3	Spidsloft eternitrest på isolering	Plade	Ja	Plade med Chrysotil 10-25 %
Metoder	Metode: DMA108 (NIOSH 9002, mikroskopi). Udført akkrediteret af [REDACTED]			

BEMÆRKNING:

Ved konstatering af asbest i en prøve, skal alt arbejde med materialet betragtes som asbestarbejde uafhængig af asbesttype og procentindhold. Bortskaffelse af materialet skal udføres ifølge reglerne for asbestaffald. Ved inhomogene prøver (f.eks. prøver af gulve, der består af flere belægningslag) skal prøvetageren være opmærksom på, om tilstrækkeligt prøvemateriale af hvert homogene lag/materiale er medtaget i prøven. Dette er f.eks. ved gulvbelægningsprøver, hvor der er anvendt tynde bitumen-spartellag, der erfaringsmæssigt kan indeholde asbest i små mængder. Det anbefales altid at indlevere en samlet prøve af alle lag. Akkrediteringen omfatter kun den kvalitative del af analysen. Detektionsgrænse: Mikroskopets opløsning tillader detektion af asbestfibre tykkere end 0,3 um. NIOSH 9002 angiver en estimeret detektionsgrænse på <1 %. Typebestemmelsen kan være udført ved SEM analyse (DMA 127, akkrediteret analyse), dette vil i så fald være markeret med x i prøvens kommentarfelt.

Resultater - Asbest i støv opsamlet på geltape			
Lab nr	Prøvenavn	Asbestfibre x	Kommentar
1	Stue bag sofa på fodpanel	0	Meget støv
4	Spidsloft spær under brud	+++	Pladestykker med Chrysotil
Metoder	Metode: DMA108 (NIOSH 9002, mikroskopi). Udført akkrediteret af [REDACTED]		

BEMÆRKNING:

*0 = ingen, + = få, ++ = flere, +++ = mange.

Når prøver bliver analyseret efter den angivne metode er det normale accept-kriterium at der slet ikke må kunne konstateres asbest i prøverne. Angivelsen lidt/mellem/meget fortæller, hvor meget materiale der er opsamlet på selve prøven og dermed ikke noget om det generelle rengøringsniveau. Det er således semikvantitative mængder der er angivet på baggrund af mikroskopi-stens samlede vurdering. Akkrediteringen omfatter kun den kvalitative del af analysen. Detekti-onsgrænse: Mikroskopets opløsning tillader detektion af asbestfibre tykkere end 0,3 um. Typebe-stemmelsen kan være udført ved SEM analyse (DMA 127, akkrediteret analyse), dette vil i så fald være markeret med x i prøvens kommentarfelt."

Af opfølgende mail af 8/4 2025 fra firma 1 fremgår bl.a.:

" Vi kan desværre kun komme med anbefalinger, som vi også snakkede om telefonisk inden vi ud-tog prøverne. Vi er ikke en myndighed, så vi kan ikke sige hvad man må gøre og ikke må gøre.

Vores anbefaling er helt klart at man ikke bruger tagrummet, og at man får det spærret af og ren-gjort, da der er fundet frie asbestfibre på 3 ud af 3 prøver udtaget i tag rummet, samt observeret eternitresten på isolering og skruer der er skruet gennem asbestholdigt eternittag.

§9 i asbestbekendtgørelsen siger som følger:

§ 9. Arbejdet skal planlægges, tilrettelægges og udføres på en sådan måde, at det i videst muligt omfang sikres, at personer på arbejdsstedet og i omgivelserne ikke udsættes for eller kan blive udsat for asbeststøv.

Stk. 2. Når det er nødvendigt for at fastslå, om synligt støv i et område, hvor der skal udføres et arbejde, indeholder asbest, skal der på relevante steder tages geltapeprøver eller lignende med henblik på asbestanalyse, jf. § 38.

Stk. 3. Antallet af personer, der udsættes for eller kan blive udsat for asbeststøv, skal begrænses til et minimum."

Af supplerende mail af 15/5 2025 fra firma 1 fremgår bl.a.:

"Hvad vi skriver på vores hjemmeside, har ikke noget med den konkrete sag at gøre, det handler om, hvordan vi arbejder. Men ja vi vil hellere være lidt mere forsigtig en uforsigtig, når vi foreta-ger vores vurderinger/anbefalinger.

Ingen må unødigt udsættes for asbest. Det vil man blive ved at opholde sig i tagrummet.

Udsættes man for asbest er der en sundhedsrisiko. Så der er en sundhedsrisiko ved at opholde sig i tagrummet, hvor stor denne er beror på en lægefaglig vurdering.

Man må ikke forvolde eller forværre en asbestforurening. Som jeg læser det, så er der udført no-get arbejde på tagfladen, der har ødelagt tagfladen, som har forvoldt en forurening eller forvær-ret en evt. tidligere (udokumenteret) forurening.

Om der er væsentligt mere asbest i jeres tagrum, end andre tilsvarende tagrum, er jo et lidt specielt spørgsmål – for hvem ved, hvor meget asbest der er i andre tilsvarende tagrum.

Når nu forsikringen selv bringer dette på bane, må det være deres opgave/ansvar at kunne fortælle, hvad et 'normalt' niveau er- altså have målinger/data, der statistisk viser dette? Samt ikke mindst kunne dokumentere, at der i forvejen har været en asbestforurening i tagrummet, hvilket muligvis ikke har været tilfældet.

Det er vores erfaring, at der ikke nødvendigvis er en asbestforurening under intakte tagflader af asbestholdig skifereternit og at man dermed ikke vil kunne finde frie asbestfibre på geltapeprøver."

Af notat af 29/8 2025 fra firma 2 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Fagligt grundlag

Asbestholdige tage i Danmark

Indtil 1. juli 1988 har det i Danmark været lovligt at anvende asbestholdige eternittagplader¹. Det er usikkert hvor mange tage som fortsat findes med asbestholdige eternittagplader, men tallet estimeres til >1 mio. bygninger.

Eternittage indeholder typisk omkring 10 % chrysotil (hvid asbest) bundet i cement.

Frigivelse af asbestfibre fra tage

Eternittage nedbrydes gradvist som følge af vejrlig, biologisk vækst og mekanisk påvirkning mellem plader og befæstigelse, hvorved fibre frigives. Frigivelsen af fibre forventes kraftigst til udemiljøet som følge af forvitringen af pladernes overflade, men må også påregnes at pågå til indemiljøet, hvor der ikke er fast undertag eller anden tilsvarende adskillelse af konstruktionen.

Studier har vist, at frigivne fibre har intakt morfologi og dermed fortsat helbredsskadelig virkning. Der findes ikke danske målinger tilgængelige i litteraturen, men internationale målinger (bl.a. fra Polen) har dokumenteret koncentrationer på op til 0,008 fibre/ml luft svarende til 8.000 fibre/m³ i områder med mange asbesttage². Dette skal ses i lyset af at grænseværdien for asbest i arbejdsmiljøet er 3.000 fibre/m³.

I Danmark er der dog udført undersøgelser af asbestforurening i forbindelse med tagrensning. Her blev der analyseret mos-, jord- og tagrendeprøver fra tage både med og uden forudgående renoivering. Resultaterne viste, at nogle af mosprøverne fra eternittage med asbest indeholdt mange fibre, selv uden forudgående tagrensning, mens referenceprøverne generelt lå lavt. Dette dokumenterer, at selv naturlig forvitring og biologisk vækst på tage kan medføre betydelig lokal fiberophobning. Efter udført oprensning af faldt fiberindholdet dog igen til baggrundsniveau.

Helbredsmæssig betydning

Asbest er kræftfremkaldende uden kendt sikker tærskelværdi (IARC Gruppe 1).

Malignt mesotheliom (lungehindekræft) kan opstå efter selv meget lav eksponering, og asbest er den eneste kendte årsag.

Data fra Sundhedsdatastyrelsen viser stigende incidens af mesotheliom blandt kvinder, som typisk har været erhvervsmæssigt udsat i mindre grad end mænd, hvilket indikerer en væsentlig miljø-mæssig eksponering.

Vurdering af mindre forekomster af asbestholdigt materiale i tagrum

I forbindelse med gennemboring af tagplader eller anden bearbejdning af asbestholdige tagdækninger kan der efterlades ubundne asbestfibre samt mindre fragmenter af asbestholdigt materiale i tagrum. Denne metode har tidligere været anvendt, f.eks. i forbindelse med montering af stålplader på eksisterende eternittag, og er beskrevet i bilag 2 til Arbejdstilsynets vejledning C.2.2-1 fra juli 20054. Vejledningen er i dag udgået som følge af væsentlige ændringer i asbestlovgivningen, herunder kravet om, at arbejdet – i visse tilfælde – skal udføres af autoriseret asbestsanitør.

Asbestfragmenterne – og de fibre, der frigives i forbindelse med, at fragmenterne brydes fra tagpladen – udgør en kilde til eksponering for asbest. Det afgørende for eksponeringsrisikoen i tagrum er dog, at den væsentligste kilde fortsat er den kontinuerlige frigivelse af fibre fra tagfladen, som finder sted gennem hele tagets levetid som følge af forholdene beskrevet under 'Frigivelse af asbestfibre fra tage'.

Den potentielle risiko ved fragmenter er især aktuel, hvis materialet forstyrres eller bearbejdes (f.eks. ved håndtering, flytning, rengøring eller bygningsarbejde), idet dette kan frigive nye fibre til luften i tagrummet. Små mængder fragmenter, der ligger uforstyrret i tagrummet, bidrager derimod ikke væsentligt til den samlede eksponeringsrisiko. Risikoen er således primært knyttet til de fibre, som frigives fra taget og kan trænge ind i tagrummet gennem sprækker, utætheder og ventilation.

Ved større forekomster af asbestholdigt materiale i tagrum, f.eks. som følge af mangelfuld affaldshåndtering i forbindelse med tagudskiftning, kan kildefordelingen imidlertid være anderledes.

Konklusion

Tagrum under asbestholdige tage er i sig selv forbundet med risiko for eksponering, fordi tagdækningen kontinuerligt frigiver fibre.

Mindre fragmenter af asbestholdigt materiale i tagrum, eksempelvis som følge af gennemboring, medfører ikke en væsentlig yderligere risiko i forhold til den, der allerede eksisterer.

Risikoen kan dog forværres, hvis sådanne fragmenter senere bearbejdes, eller der er tale om meget store forekomster af asbestholdigt materiale."

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.

...

5. Undtagelser fra dækning

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1968 med tilbygning fra 1979. Tagdækningen er på begge bygninger udført med asbestholdige eternitskiferplader. På den ældste tagflade fremstår skiffertaget med ubeskyttet underside, og på den nyere tagflade fremstår undersiden overfladebehandlet. I 2000 er der udført ny tagdækning med stålpladetag, som er monteret ovenpå eksisterende tagdækning. Klageren overtog ejendommen den 22/11 2020, og den 15/7 2024 anmeldte klageren, at der i forbindelse med installering af indbygningshøjtalere i loftet blev opdaget, at der lå asbestpartikler på isoleringen i loftrummet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret asbestforurening i tagrummet, som nedsætter tagrummets brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende tagrum.

Klageren ønsker, at selskabet skal betale for en fuldstændig og professionel asbestsanering af hele tagrummet, subsidiært at selskabet skal udbetale et tilsvarende beløb for de dokumenterede omkostninger ved en sådan sanering. Klageren har indhentet tilbud på asbestsanering af loftrum med en samlet pris på 156.937,50 kr. Klageren har anført, at den konstateret asbestforurening i tagrummet udgør en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at forureningen er dokumenteret ved en uafhængig eksperts rapport med fund af asbest i alle prøver og et kvantitativt fund på "+++" svarende til mange fibre samt løse brudstykker, hvilket udgør et fysisk forhold, der indebærer en konkret sundhedsrisiko ved ophold og aktivitet i rummet. Kla-

geren har anført, at sundhedsrisikoen og forureningen nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt, dels ved at umuliggøre den berettigede forventning om at anvende tagrummet til opbevaring, dels ved markant at besværliggøre og fordyre alt nødvendigt vedligeholdelsesarbejde i rummet. Klageren har anført, at det er almindeligt og forventeligt, at et loftrum i et parcelhus kan anvendes til opbevaring, og at det konkrete loftrum er indrettet på en sådan måde, herunder fuld ståhøjde og installeret lys og stikkontakter flere steder samt udlagt plader, der muliggør opbevaring, der understøtter opbevaring. Klageren har anført, at forureningens omfang og karakter klart overstiger, hvad der kan anses for forventeligt eller sædvanligt, selv i en ældre ejendom med asbestholdige materialer.

Hvad angår rapporten af 29/8 2025, som selskabet har indhentet, har klageren anført, at den har ringe bevisværdi. Klageren har over for nævnet herved bl.a. anført, "[Firma 2's] notat (Bilag H) kan ikke tillægges væsentlig objektiv bevisværdi, da grundlaget for dets udarbejdelse fremstår uformelt og uafgrænset: Uformelt opdrag: DBF bekræfter selv i deres seneste indlæg (13-10-2025), at der 'ikke er sendt et egentligt opdrag, da dette er baseret på en telefonisk samtale'. Generel karakter: DBF oplyser, at [Firma 2] blot blev bedt om at 'forholde sig generelt til problemstillingen' ud fra de problematikker, der gør sig gældende i sagen. Dette skete efter, at jeg rejste min klage, og efter DBF fremsendte min uafhængige eksperts [Firma 1]) rapport (Bilag 2) til [Firma 2]. Objektivitetsmangel: Uden et klart, skriftligt og specifikt opdrag, der adresserer [Firma 1's] kvantitative fund af '+++ (mange) frie asbestfibre (Prøve 4) og de konkrete skader (ca. 20-25 fejlplacerede skruer og brækkede plader), kan notatet ikke fungere som en objektiv analyse. Det fremstår snarere som en generel udtalelse, der er bestilt specifikt for at modgå min bevisførelse."

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var asbestforekomster i tagrummet, som udgjorde en konkret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger. Selskabet har anført, at det er forventeligt, at man i prøver – taget i et tagrum med ubehandlede skiferplader – vil påvise forekomst af asbestfibre, idet der vil drysse støv ned i tagrummet, når tagkonstruk-

tionen giver sig. Selskabet har anført, at den af klageren indhentede rapport fra firma 1 alene fortæller, hvor meget materiale der er opsamlet på selve prøven, men derimod ikke fortæller noget om det generelle niveau i loftsrummet. Selskabet har anført, at adgangen til tagrummet sker gennem en loftlem over en overdækket terrasse, og at der ikke er adgang fra boligen. Tagrummet er afsondret fra beboelsen, og der er ikke konstateret asbestfibre i beboelsen. Selskabet har anført, at tagrummet ikke er indrettet på en sådan måde, at man som køber kunne forvente at anvende rummet til andet end inspicering af tagkonstruktionen indefra. Tagrummet er indrettet med en gangbro for inspicering af tagrummet, og der er udlagt to løse plader nær loftlemmen. Generelt frarådes det at opbevare ting på loftet, hvis loftet ikke umiddelbart kan indrettes til beboelse, og hvis man ikke kan gå på gulvet.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/8 2024, at "Forholdet vurderes ikke at udgøre øget risiko i forhold til tilsvarende bygninger med asbestholdig tagdækning. Huset er tilbygget mod syd i 1979, og tagdækning er på begge bygninger udført med asbestholdige Eternit skiferplader. På den ældste tagflade fremstår skifertaget med ubeskyttet underside, mens underside af skiferpladerne på den nyere tagflade er overfladebehandlet. Der er i 2000 udført ny tagdækning med Decra stålpladetag, der er monteret ovenpå eksisterende tagdækning. Ved udførelse monteres afstandslisters med skruer gennem den oprindelige tagdækning. Skruerne skal placeres over de underlæggende lægter, så gennembrydning sker over en klemt samling. Ved gennemgang af tagrummet findes ca. 20-25 skruer, hvor man har ramt ved siden af taglægterne, hvorved borestøv ved disses montage er trængt ind i tagrummet. Mod syd ses desuden ubenyttet solfangeranlæg, hvor der er ved rørgennemføring i tagdækning, er brækket mindre stykker af skiferpladerne. Almindelig støvudvikling fra et ubehandlet skifertag må forventes. Omfanget af skaderne på den asbestholde tagdækning er yderste begrænset, og den øgede asbestforurening i tagrummet er derfor tilsvarende begrænset. Tagrummets asbestforurening vurderes derfor ikke at afvige væsentlig i forhold til tilsvarende bygning med asbestholdig skifertag. Tagrummet er indrettet med langsgående gangbro på hhv. 40 og 60 cm bredde, og der er til opmagasinering kun mindre plader nær loftlemmen. Pladerne udgør samlet 1-1,5 m². Ventilation af tagrummet sker langs tagfod på alle tagflader. Adgang til tagrummet sker via ud-

vendig loftlem over overdækket terrasse, hvorfor åbning til tagrummet ikke resulterer i en eventuel asbestspredning til boligen".

Det fremgår af asbestundersøgelse af 28/3 2025 fra miljøfirma 1 indhentet af klageren, at "Der er fundet asbest i prøver på spidsloft. Det anbefales at spidsloft afspærres, og asbestrengøres med efterfølgende kontrol". Det fremgår, at der er taget 4 prøver i alt, herunder 1 i stuen samt 3 i loftrummet (hvor der ved beskrivelsen for 2 prøver angives "eternitrest på isolering" og 1 prøve "spær under brud"). Prøven i stuen viste ingen asbest, hvorimod de tre prøver i loftrummet viste asbest. Prøven ved spær under brud viste mange asbestfibre.

Det fremgår af opfølgende mail af 8/4 2025 fra miljøfirma 1, at "Vores anbefaling er helt klart at man ikke bruger tagrummet, og at man får det spærret af og rengjort, da der er fundet frie asbestfibre på 3 ud af 3 prøver udtaget i tag rummet, samt observeret eternitrester på isolering og skruer der er skruet gennem asbestholdigt eternittag".

Det fremgår af notat af 29/8 2025 fra miljøfirma 2 indhentet af selskabet, at "Tagrum under asbestholdige tage er i sig selv forbundet med risiko for eksponering, fordi tagdækningen kontinuerligt frigiver fibre. Mindre fragmenter af asbestholdigt materiale i tagrum, eksempelvis som følge af gennemboring, medfører ikke en væsentlig yderligere risiko i forhold til den, der allerede eksisterer. Risikoen kan dog forværres, hvis sådanne fragmenter senere bearbejdes, eller der er tale om meget store forekomster af asbestholdigt materiale".

Nævnet bemærker, at det er klageren, som har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende asbest i loftsrum udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, 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.

Nævnet har henset til, at der er tale om en tagkonstruktion uden undertag, at den ældste tagflade fremstår med ubeskyttet underside, og at det må forventes, at der ved et asbestholdigt tag kan være forekomster af asbestfibre/støv i et loftrum.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 22/8 2024, at "Omfanget af skaderne på den asbestholde tagdækning er yderst begrænset, og den øgede asbestforurening i tagrummet er derfor tilsvarende begrænset. Tagrummets asbestforurening vurderes derfor ikke at afvige væsentlig i forhold til tilsvarende bygning med asbestholdig skifertag". Videre fremgår det af notat af 29/8 2025 fra miljøfirma 2 indhentet af selskabet, at "Tagrum under asbestholdige tage er i sig selv forbundet med risiko for eksponering, fordi tagdækningen kontinuerligt frigiver fibre. Mindre fragmenter af asbestholdigt materiale i tagrum, eksempelvis som følge af gennemboring, medfører ikke en væsentlig yderligere risiko i forhold til den, der allerede eksisterer".

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret asbestfibre i beboelsesrum, og at adgang til loftlemmen sker via udvendig loftlem over overdækket terrassen, hvorfor åbning til tagrummet ikke resulterer i en eventuel asbestspredning til boligen.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at loftrummet først og fremmest er tiltænkt og udført med henblik på lejlighedsvis inspektion. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes 4.11.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder resultaterne af den indhentede asbestanalyse – kan ikke føre til andet resultat. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en begrænset analyse, hvor der alene er taget 2 aftryksprøver og 2 materialeprøver, som ikke fortæller noget om eksponeringsgraden i loftrummet.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

103478

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

103478

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck