

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. marts 2026 blev i sag nr. 103493:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 29/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Havde en sagkundig til at se på taget!

Ved den lejlighed kunne kan hurtigt konstatere at taget havde været rengjort og malet.

Ved den lejlighed er der kommet en del asbestslam på spær og lægter samt på isoleringen. Asbetslammet er forsøgt skjult ved at lægge en lag løstliggende isolering ovenpå den gamle isolering, af en type der blæses ind.

Der er står ikke noget i købsaftalen eller tilstandsrapporten om asbestslam på loftet som ellers er tydeligt på mange lægter og spær.

Jeg mener loftsrummet er ubrugeligt på grund af asbestslam. Loftsrummet har fordeling af internet kabler samt antennekabler med teknisk udstyr i form af switch. Loftsrummet tjener også som lager plads til julepynt og meget andet som er pakket i almindelige plastkasser.

Kort sagt loftsrummet er ubrugeligt og kræver sikkerhedsudstyr, hvis der skal ændres ved internet og antennekabler.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet dækker omkostninger til en rengøring og asbestsanering af loftsrummet, så vi fremover uden fare for helbred kan benytte loftsrummet til opberaring og teknikrum."

Ankenævnet for Forsikring

2.

103493

Klageren har i brev af 9/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der er konstateret asbestslam på loftet, skjult under den nye isolering, samt på lægterne.

Gjensidige har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og har bekræftet, at sel-skabet dækker 100% af udgifterne til afrensning og indblæsning af ny isolering.

For at kunne gennemføre asbestsaneringen er det nødvendigt at afmontere tagpladerne. Når pla-derne først er taget ned, kan de ikke genmonteres, da de indeholder asbest. Bygningsreglementet kræver desuden, at der ved ny montering, anvendes kraftigere lægter med større bæreevne.

Da demontering af taget, er en forudsætning for, at kunne udføre asbestsaneringen korrekt, me-ner klager, at Gjensidige bør bidrage til de afledte udgifter til tømrerarbejde.

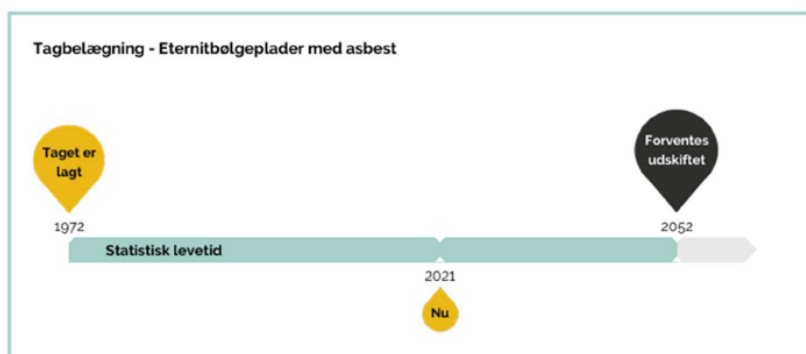
Klager er bekendt med, at taget har en 'Gult hus'-bemærkning i tilstandsrapporten. Denne angi-ver, at der på længere sigt kan opstå skader, men at der ikke foreligger et aktuelt problem.

2		Tagbelægningen af eternit har flere steder tagplader under nedbrydning med afskalninger, forvittringer og revnedannelser.	Forholdet giver risiko for yderligere nedbrydning med risiko for senere vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	Der var ingen tegn på utætheder ved besigtigelsen.
---	---	---	---	--

Definitionen af 'GUL hus' er en skade der på længere sigt kan medføre skade.

**Alvortlige skader**
Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Den 9. september 2025 besigtigede håndværkstaksator ... fra [tømrerfirma] taget. Han blev rekvi-reret af Gjensidige og vurderede, at taget har mindst 10 års restlevetid. Ifølge tilstandsrapporten forventes taget at kunne holde til år 2052.



Fakta:

- Taget har en 'Gult hus'-bemærkning, men ingen akut skade.
- Tilstandsrapporten angiver en restlevetid på ca. 27 år fra d.d.
- Gjensidiges egen håndværkstaksator vurderer mindst 10 års restlevetid.

Klager er derfor af den opfattelse, at en tvungen udskiftning af taget, i forbindelse med asbestsa-neringen, medfører en merudgift, som bør deles mellem parterne.

Ankenævnet for Forsikring

3.

103493

Gjensidige har meddelt, at selskabet ikke ønsker, at stå for den praktiske koordinering af opgaven. Klager har ikke de nødvendige kompetencer til at varetage denne rolle og ønsker, at Gjensidige påtager sig ansvaret for den samlede opgavehåndtering.

Klager ønsker ikke, at opnå økonomisk gevinst på sagen og er indstillet på at dække hovedparten af de afledte udgifter.

Forslag til fordeling af udgifter:

Post	Samlet udgift	Klager	Gjensidige
Afrensning og ny isolering ([nedbrydningsfirma])	159.250 kr.	0%	100% (159.250 kr.)
Tømrerarbejde ([tømrerfirma])	180.075 kr.	75% (135.056 kr.)	25% (45.019 kr.)
I alt	339.325 kr.	135.056 kr.	204.269 kr.

Klager finder ovenstående fordeling rimelig og ønsker, at Gjensidige påtager sig den koordinerende rolle i forbindelse med udførelsen af arbejdet."

Klageren har i kommentar af 10/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Har vedlagt bilag 4, som er svar på mit spørgsmål til [nedbrydningsfirma]

Kan der foretages Asbestsanering uden at fjerne der gamle tag?

Svar fra [nedbrydningsfirma]:

Hej [klageren]

Hvis vi skal fjerne isoleringen uden at fjerne taget, bliver dette en anden slags opgave. Dette vil blive en dyrere post.

Hvis du ønsker en pris på fjernelse af isolering hvor taget bliver liggende, har vi brug for at komme ud og se opgaven, da der evt. skal laves flugtveje i gavlbeklædningen.

Konklusion: Det eksisterende tag SKAL demonteres."

Selskabet har den 8/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi vender tilbage vedrørende forsikringstagers klage, idet der ved sagens afslutning er opstået uenighed om dækningsomfanget ved asbestsanering af tagrum.

Sagsfremstilling

Pr. 1. februar 2022 tegner klager ejerskifteforsikring med en 5-årig standarddækning på vilkår 2535005 (bilag A og B). Forsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapport af 22. november 2021 (bilagt klagen).

Den 20. marts 2025 anmelder klager, at der er konstateret afrensingsrester fra afregning af asbestholdige tagplader under isoleringsbatts i tagrummet.

Skadeafdelingen vurderer og afviser forholdet som dækningsberettigende. Klager er ikke enig, og da der ikke kan opnås enighed med skadeafdelingen, indbringes afgørelsen for ankenævnet.

Da forholdet ikke er klagebehandlet ved Klageansvarlige enhed lader vi forholdet besigtige af seniortaksator (ingeniør ...), som anerkender at asbestafrensning i tagrum er udtryk for et dækningsberettigende forhold.

Der er en positiv dialog mellem parterne om afrensning af tagrum. Vi forstår, at klager har særlige ønsker til udførelsen af afregningen (adgang til tagrum), som seniortaksator imødekommer.

Henset til tilstandsrapportens anmærkning om tagbelægningen, som klager ønsker udskiftet, aftales, at asbestsanering udføres i forbindelse med klagers udskiftning af tagbelægning. Herefter indhentes tilbud, idet ejerskifteforsikringen dækker billigste tilbud. Klager vender tilbage med krav om, at vi dækker en del af tagbelægningen, hvilket vi afviser med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning.

Henset til tilstandsrapportens anmærkning om tagbelægningen, som klager udtrykker skal skiftes, aftales at asbestrengøring udføres i forbindelsen med klagers udskiftning af tagbelægning. Herefter indhentes tilbud af både klager og os, idet ejerskifteforsikringen dækker billigst tilbud.

Herefter anerkendes klages tilbud fra klages reparatør, da dette er billigt. Klager vender tilbage med krav om, at vi dækker en del af tagbelægningen, hvilket vi afviser med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning.

Klager fastholder sit synspunkt. Seniortaksator forhøjer dækningstilbuddet svarende til en asbestrengøring med den eksisterende tagbelægning, uanset vi fastholder at den eksisterende asbestholdige tagbelægning bør skiftes, da den er udskiftningsmoden henset til tilstandsrapporten anmærkning nr. 2.

Klagers reparatør gør ligeledes gældende, at tagbelægning bør skiftet før der udføres asbestrengøring, hvorefter klager er af den opfattelse at ejerskifteforsikringen helt eller delvist skal afholde udgiften.

Reparatørens tilgang ændres ikke vores vurdering og afgørelse.

Vores begrundelse for afgørelsen

Som det fremgår, er der meddelt dækning til asbestrengøring af tagrum samt bortskaffelse af eksisterende isolering samt ny isolering (bilag C og D).

Bygningen er et parcelhus opført i 1972, og fremstår med tidstypiske konstruktioner. I overensstemmelse med dette er køber med tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter for ejendommen orienteret om, at dele af bygningens materialer er udført i asbestholdige materialer, som ved bortskaffelse skal håndteres særligt. Bølgeeternitplader nævnes specifikt (side 4).

Derudover angiver tilstandsrapportens anmærkning nr. 4:

2		Tagbelægningen af eternit har flere steder tagplader under nedbrydning med afskalninger, forvittringer og revnedannelser.	Forholdet giver risiko for yderligere nedbrydning med risiko for senere vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	Der var ingen tegn på utætheder ved besigtigelsen.
---	---	---	---	--

Køber er med anmærkningen gjort opmærksom på, at tagbelægningen er med aktuel nedbrydning i form af afskalninger, forvittringer og revnedannelser, hertil at der er risiko for yderligere nedbrydning og senere vandindtrængen med følgeskade på underliggende konstruktioner.

Som anført har vi meddelt dækning til den direkte asbestrengøring mm. Ligesom klager og klagers reparatør er det vores opfattelse, at den asbestholde tagbelægning bør udskiftes ikke mindst henset til tagbelægningens aktuelle stand, jf. ovenfor. Sker dette ikke vil der blot opstå fornyet naturlig asbestforekomst i tagrummet.

Samlet er vi enig med klager og klagers reparatør, at det ikke synes hensigtsmæssigt at udføre asbestrengøring uden, at tagbelægningen udskiftes til en ny asbestfri tagbelægning.

Da den eksisterende tagbelægning ikke er en del af den aktuelle skade, men alene et naturligt og tidstypisk vilkår for bygningen, og i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten kan vi ikke tilbyde at deltage i udgiften til udskiftning af tagbelægningen.

Det er vores opfattelse, at klager ikke alene med tilstandsrapporten er oplyst om tagbelægningen er udført i asbestholdigt materiale, men også at tagbelægningen er under nedbrydning med aktuelle skader, som vil udvikle sig til egentlige utætheder. Klager er med oplysningerne gjort opmærksom på, at der påhviler bygningen en latent udgift til ny tagbelægning.

Det er i litteraturen om ejerskifteforsikringens dækning antaget, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som en køber med rimelige må forvente ud fra samtlige oplysninger, der forelå for køber ved købet, jf. ex. H.P. Rosenmeier 'Mangler ved fast ejendom', 7. udgave, side 125 ff. og side 214 om udligningsfradraget. Synspunktet er i øvrigt også udtrykt i gældende ankenævnspraksis.

Vi må herefter fastholde, at vi med den tilbudt dækning har opfyldt ejerskifteforsikringens dækningsforpligtigelse.

Seniortaksators bemærkninger vedlægges som bilag E.

I det følgende vil vi kort kommentere klagers synspunkter i det aktuelle klageskrift.

Ad tagplader og lægter

Seniortaksator har forhøjet erstatningstilbuddet med hvad vi vurderer svarer til en asbestrengøring med tagbelægning.

Det er korrekt, at den eksisterende asbestholdige tagbelægning, som i øvrigt er under nedbrydning, af arbejds- og miljømæssige hensyn ikke må afmonteres med henblik på genanvendelse.

Det er ligeledes korrekt, at ved tagudskiftning af en ældre tagbelægning, skal der monteres nye kraftige lægter, hvilket skyldes sikkerhedshensyn til tagarbejder, jf. arbejdsmiljølovgivningen.

Disse hensyn er ikke forhold, som i sig selv er udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikring, jf. gældende ankenævns praksis.

Ad 'gult-hus' anmærkning

Ejerskifteforsikringen dækker skade i overensstemmelse med skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Dette er sket med den meddelte dækning til asbestrengøringen mm.

Det at tagbelægningen består af asbestholdige tagplader, bevirker alene at der er en naturlig forekomst af asbestfibre i tagrummet.

De nævnte forhold er ikke udtryk for dækningsberettigende forhold, og kan heller ikke i sig selv begrunde at ejerskifteforsikringen skal deltage i udskiftning af tagbelægningen.

Vi fastholder, at klager ved erhvervelsen af bygningen har være bekendt med, at der var en latente vedligeholdelsesudgift for tagbelægningen. Det at forholdet er aktualiseret ved det aktuelle skadeforhold er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

For så vidt angår tagbelægningens mulige aktuelle stand og levetid tilkommer det ikke os, at vurderer dette, og vi er heller ikke bekendt med at netværkshåndværker skulle have udtalt sig herom.

Ad praktisk koordinering

Som ejerskifteforsikring skal vi alene vurdere og opgøre dækningsberettigende skader. Vi hverken kan eller skal indtræde i bygherrerollen i forbindelse med udbedring af dækningsberettigende skader.

Vi bemærker at asbestrengøring og for den sags skyld også udskiftning af tagbelægning er sædvanlige reparationsarbejder, som i udgangspunktet ikke kræver særlig byggestyring.

Afslutningsvist skal vi bemærke, at klages reparatørs bemærkninger i mail af 10. november 2025 ikke ændrer vores vurdering."

Klageren har i brev af 11/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Problemstilling

- Der er konstateret asbestslam i loftsrummet, skjult under et nyt lag isolering.
- Der er konstateret asbestslam på spær, lægter og 'kager af Asbestslam' i den gamle isolering under samtlige lodrette tagpladesamlinger.
- Asbestslam på spær og lægter, fremgår ikke af tilstandsrapporten. Dokumentation i form af billeder er vedlagt.

Kommentar til høringssvar fra Gjensidige, side 1

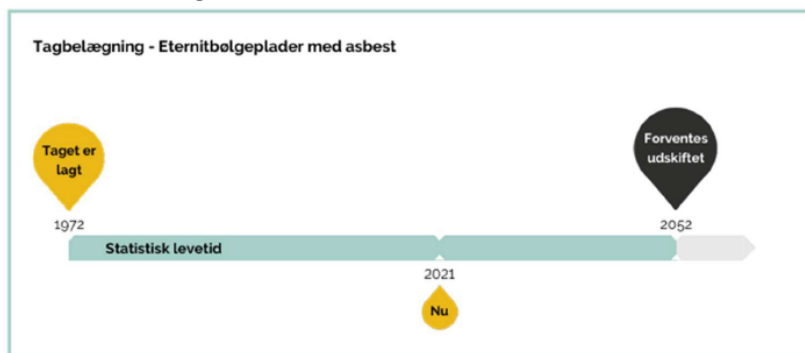
Uddrag fra høringssvar:

'Henset til tilstandsrapportens anmærkning om tagbelægningen, som klager udtrykker skal skiftes, aftales, at asbestrengøring udføres i forbindelse med klagers udskiftning af tagbelægning. Herefter indhentes tilbud af både klager og os, idet ejerskifteforsikringen dækker billigst tilbud.'

Klagers bemærkninger

Ved besigtigelsen den 12. juni 2025, foretaget af [seniortaksator], fremførte klager ..., at taget på et tidspunkt – i en ukendt fremtid – ville skulle skiftes. Dette er imidlertid ikke planlagt, idet taget ifølge tilstandsrapporten er vurderet til at have en restlevetid til 2052.

Denne vurdering understøttes af ... fra [tømrerfirma], som blev rekvireret af [seniortaksator]. [Tømrerfirmaets] vurdering var, at taget havde minimum 10 års restlevetid, før udskiftning ville være nødvendig.



Klager har på intet tidspunkt udtrykt ønske at udskifte taget nu. Det er klagers klare opfattelse, at taget har betydeligt flere leveår tilbage, hvilket understøttes af både den udarbejdede tilstandsrapport og [tømrerfirmaets] vurdering.

Hvis klager havde haft planer om at udskifte taget, ville dette efter almindelig logik og sund fornuft være sket inden 1. januar 2025, hvor nye regler om nedtagning af asbestholdige tagplader trådte i kraft.

Kommentar til høringssvar, side 2

Uddrag fra høringssvar:

'Som anført har vi meddelt dækning til den direkte asbestrengøring mm. Ligesom klager og klagers

reparatør er det vores opfattelse, at den asbestholdige tagbelægning bør udskiftes, ikke mindst henset til tagbelægningens aktuelle stand. Sker dette ikke, vil der blot opstå fornyet naturlig asbestforekomst i tagrummet.'

Klagers bemærkninger

Denne vurdering kan ikke tillægges vægt, da 'klagers reparatør' ([nedbrydningsfirma]) ikke har besigtiget taget og dermed ikke kan udtale sig om tagets aktuelle tilstand.

[Nedbrydningsfirma] har afgivet tilbud under forudsætning af, at asbestsaneringen kunne ske ved nedtagningen af tagpladerne. [Nedbrydningsfirma] har ikke besigtiget ejendommen, idet man vurderede, at opgaven var en 'simpel sanerings opgave' tilbud kunne udarbejdes ud fra husets størrelse, data fra Skråfoto og de præmisser, at taget blev afmonteret.

Det er uden ligeledes betydning for nærværende sag, om der på længere sigt kan opstå fornyet naturlig asbestforekomst i tagrummet, idet dette forhold ikke er en del af den dækningsberettigede skade. Forsikringsselskabet skal forholde sig til oprydning og sanering af den faktiske, anmeldte og dækningsberettigede skade, som består af betydelige forekomster af asbestslam skjult under et nyere lag isolering.

Klager har tidligere fremsendt e-mail fra [nedbrydningsfirma], hvori det anføres, at asbestsanering af isoleringsmateriale, spær og lægter uden afmontering af taget forudsætter en nøje gennemgang, men at processen vil være markant dyrere for forsikringen uden afmontering af tagpladerne (mail af 10. november 2025).

Det er korrekt, at taget har fået gul markering i tilstandsrapporten. Dette ændrer imidlertid ikke ved, at taget kan fungere i en længere årrække.

Kommentar til Bilag E

Bemærkning vedrørende påstået forhøjet tilbud

Uddrag fra mail:

'Vi har i det sidste tilbud til kunden netop af den grund forhøjet erstatningen med det beløb, som vi mener, at det vil koste at sanere uden, at taget bliver afmonteret.'

Klager er ikke bekendt med, at der skulle være afgivet et forhøjet tilbud, baseret på sanering uden afmontering af taget.

Hvis dette er tilfældet, anfægtes det hermed, idet et sådant forhøjet tilbud må være baseret på en pris ansættelse fra [nedbrydningsfirma] og ikke på en faglig konstatering, besigtigelse eller objektiv vurdering foretaget af forsikringsselskabet selv.

Klagers præcisering

Klager har aldrig anmeldt eller bedt selskabet tage ansvar for almindeligt asbeststøv i tagrummet. Klager er fuldt bekendt med, at taget er asbestholdigt, som mange andre tage i Danmark.

Klager anmoder alene om, at selskabet forholder sig til den dækningsberettigede del – nemlig oprydning og sanering af det skjulte asbestslam i isoleringen samt rengøring af spær og lægter for asbestslam.

Klagers bemærkning vedrørende forsikringsselskabets argumentation

Forsikringsselskabet fremfører gentagne gange, at klager burde være bekendt med tagets gule anmærkning i tilstandsrapporten og det forhold, at tagbelægningen er asbestholdig, samt at taget ikke indgår i den anmeldte skade. Dette er imidlertid en afledning fra sagens kerne.

Det afgørende er, at selskabet har anerkendt pligten til at foretage asbestsanering af isoleringsmaterialet, og at demontering af tagpladerne er en nødvendig og uomgængelig forudsætning for korrekt og fuldstændig sanering. Da asbestholdige tagplader ikke lovligt kan genmonteres efter nedtagning, indebærer den af selskabet foreslåede løsning reelt en situation, hvor tagpladerne fjernes permanent, men selskabet alene tilbyder genisolering – uden at sikre genlukning af tagfladen.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

103493

Dette medfører, at klager reelt efterlades med et åbent tag og en udgift til ny tagbelægning, som er påført af saneringskravet.

Sammenfattende bemærkninger

- I flere passager i forsikringsselskabets korrespondance, herunder mails og høringssvar, lægges der til grund, at klager skulle have oplyst, at tagbelægningen skulle udskiftes som følge af skader og den gule anmærkning i tilstandsrapporten. Denne forudsætning bestrides, idet klager aldrig har fremført, at tagbelægningen ønskedes udskiftet af disse årsager. Antagelsen er således uden faktisk grundlag.
- Klager tvinges reelt til at udskifte et ældre, men velfungerende tag, som sagkyndige vurderer, kan holde mindst 10 år endnu. Det er oplyst af [seniortaksator], at arbejdets afslutning skal ske senest i februar 2027, da dækningen ellers ophører.
- Klager var bekendt med, at ejendommen har asbesttag, men var ikke vidende om, at isoleringen på loftet var gennemvædet af asbestslam fra tidligere afrensning. Dette forhold fremgik ikke af tilstandsrapporten.
- Klager anerkender, at taget ikke er nyt, men det er funktionsdygtigt og uden behov for kortsigtet udskiftning. Klager har derfor foreslået en omkostningsdeling på 75 procent for ejer og 25 procent for forsikringsselskabet, begrundet i det faktum, at tagudskiftning sker påført og ikke efter behov.
- Det er ubestrideligt, at tagpladerne skal demonteres for at foretage korrekt og økonomisk forsvarlig asbestsanering. Uden tagafmontering kan al asbestholdigt materiale i gammel isolering ikke fjernes.
- Det er ubestrideligt, at demonterede tagplader ikke må ikke genanvendes.
- Det er ligeledes ubestrideligt, at lægter selv efter afrensning ikke må genanvendes. Der skal monteres nye kraftige lægter, hvilket skyldes sikkerhedshensyn, jf. arbejdsmiljølovgivningen.

Klagers forslag til fordeling af udgifter:

Post	Samlet udgift	Klager	Gjensidige
Afrensning og ny isolering ([nedbrydningsfirma])	159.250 kr.	0%	100% (159.250 kr.)
Tømrerarbejde ([tømrerfirma])	180.075 kr.	75% (135.056 kr.)	25% (45.019 kr.)
I alt	339.325 kr.	135.056 kr.	204.269 kr."

"

Selskabet har i brev af 19/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger af 11. december 2025, som har været forelagt seniortaksator. Vi henviser i det hele til denne besvarelse (bilag F).

Ad Problemstilling

Vi bemærker, at der er tale om et tagrum og ikke et loftrum til opbevaring m.m.

Derudover har vi alene noteret stedvis asbestslam i tagrummet, hvilket dog er underordnet, da der allerede er meddelt dækning til sanering samt ny isolering.

Ad Klagers bemærkninger*Planlagt tagudskiftning:*

Vi henviser til seniortaksators bemærkninger (bilag F).

For så vidt angår restlevetidsoplysningen i tilstandsrapporten skal vi blot bemærke, at denne beror på et tabelopslag, som ikke er retskabende for ejerskifteforsikringen, jf. også den fejlagtige angivelse af restlevetiden, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra h.

Vi er ikke bekendt med, at netværkshåndværker har udtalt sig om restlevetid. Dette fremgår heller ikke af sagens oplysninger.

Under alle omstændigheder er forholdet ejerskifteforsikringen uvedkommende, da vi henholder os til sagens fakta, herunder den bygnings sagkyndiges anmærkning om alvorlig skade på tagbelægningen i form af:

'Tagbelægningen af eternit har flere steder tagplader under nedbrydning med afskalninger, forvitring og revnedannelser.'

Vi noterer os, at anmærkningen er tilbage fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 22. november 2021. Hertil kommer, at den igangværende og tiltagende nedbrydning af tagpladerne ligeledes har betydning for en øget forekomst af asbest i tagrummet.

Ad kommentarer til høringssvar, side 2

Vi fastholder det anførte, som ikke beror på klagers reparatørtilbud. Derimod beror bemærkningen på vores erfaring med tilsvarende sager – ikke bare for tagbelægningens stand og skadeudvikling i forhold til anmærkningen, men også krav til selve saneringens både for selve udførelsen og den faktiske udførelse, bl.a. i form af kvalitetskontrol m.m.

Klagers reparatør skriver følgende den 10. november 2025:

'Hvis vi skal fjerne isoleringen uden at fjerne taget, bliver dette en anden slags opgave. Dette vil blive en dyrere post.'

Hvis du ønsker en pris på fjernelse af isolering, hvor taget bliver liggende, har vi brug for at komme ud og se opgaven, da der evt. skal laves flugtveje i gavlbeklædningen.

Vi kan heller ikke garantere, at loftrummet bliver asbestfrit, da man ikke fjerner kilden. Taget vil stadig kunne drysse med asbestfibre ned i loftrummet.'

Da det under hele sagen har været udgangspunktet, at klager skulle udskifte tagbelægningen samtidig med asbestsaneringen, har dette været vores udgangspunkt under hele sagen.

Vi har derfor også alene forholdt os til dette under sagens behandling. Der kan udføres en asbestsanering uden at afmontere tagbelægningen. Det giver dog ikke mening at foretage en fuldstændig

asbestsanering af tagrummet samtidig med, at man bibeholder et asbestholdigt tag, som er under nedbrydning og dermed sandsynligvis tilfører tagrummet større mængder asbestfibre.

Se tillige seniortaksators bemærkninger i bilag F.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

103493

Ad kommentar til bilag E

Vi fastholder det anførte, idet vi bemærker, at opgørelser og prisestimeringer i forbindelse med skade er en central del af en taksators arbejde. Vi henviser i øvrigt til seniortaksators bemærkninger, bilag F.

Ad klagers præcisering

Det anførte giver ikke mening, henset til at der faktisk er tale om en tagbelægning, som er under aktuel nedbrydning.

Ad klagers bemærkning vedrørende forsikringsselskabets argumentation

Vi skal gentage, at det under hele sagens behandling har været kendeligt, at klager skulle skifte tagbelægning, og at dette kunne ske i forbindelse med asbestsaneringen. Vi har derfor alene forholdt os til denne løsning.

Som også anført tidligere kan der uden videre udføres asbestsanering uden at skifte tagbelægning, men dette giver ikke mening, henset til at der er tale om asbestholdige tagplader, som er under nedbrydning.

For klagers sammenfattende bemærkninger og klagers forslag til fordeling af udgifter henviser vi i det hele til seniortaksators bemærkninger i bilag F."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 22/11 2021:

"OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

...

Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af sine høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi det er modstanddygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, hvorfor det i 1986 ikke længere var lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne lov til at blive siddende der, hvor materialet oprindeligt er indbygget. For denne hustype kan der være anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer, i vinylgulve og fliselim samt aftrækskanaler af eternit. Eternitbølgeplader med asbest bliver anvendt helt frem til 1986. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du dog være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra væg og gulve.

...

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Ankenævnet for Forsikring

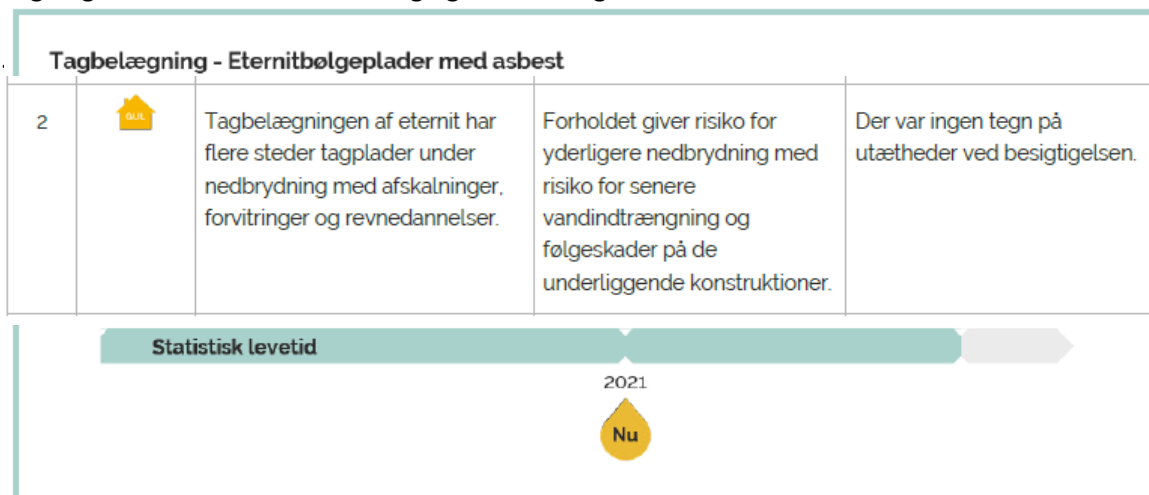
14.

103493

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt underlag og inddækninger.

Det



fremgår af udateret overslag på reparation udarbejdet af et tømrerfirma rekvireret af selskabet:

"Arbejdet omfatter

***opbygning

- tøm

de + mon af stillads

montering af lægter

sømme vindplader fast

montering af tagplader 340 stk inkl tilbehør

montering af rygning 16 stk inkl tilbehør

mon af 3 stk taghætter + diverse tilbehør

- iso

sprøjte 300 mm iso ind på loftet

...

Rapport

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
*** udskiftning	1 stk	0,10	0,10
Tømrerarbejde stillads	20 timer	415,00	8.300,00
stillads	1 stk	6.500,00	6.500,00
Tømrerarbejde lægter	24 timer	415,00	9.960,00
Tømrerarbejde tagplader	110 timer	415,00	45.650,00
isolering	1 stk	22.000,00	22.000,00
matr	1 stk	51.650,00	51.650,00

Subtotal: 144.060,10

Moms: 36.015,03

Total: 180.075,13

Selvriskio:	-5.300,00
Afskrivning:	-0,00
Erstatningsbeløb:	174.775,13

"

Ankenævnet for Forsikring

15.

103493

Det fremgår af mail af 20/10 2025 fra selskabets seniortaksator til en medarbejder i selskabet:

"Sagen pågår og jeg er i positiv dialog, og jeg har senest drøftet sagen med vores kunde [klageren] onsdag d. 15.10.2025.

Kunden har indhentet et tilbud på asbestsanering fra [nedbrydningsfirma] (se tilbud dat. 15.08.2025 på Scalepointsagen) kr. 127.400+moms.

Dette tilbud har jeg d.d. bedt om at få opdelt og specificeret.

Jeg har efterfølgende indhentet et tilbud fra vores [tømrerfirma]. (se tilbud dat. 29.09.2025 på Scalepoint-sagen) kr. 146.445+moms.

Som det fremgår, er kundens egen asbestfirma billigst.

Når jeg har modtaget det opdelte tilbud, kan vi fordele udgifterne til asbestsaneringen på taget.

Som tidligere drøftet mener jeg ejerskifteforsikringen skal dække:

- Bortskaffelse af loftsisolering som asbestaffald.
- Rengøring af spær/lægter med asbestslam.
- Miljøvogn til eget arbejde.

Øvrige arbejder er kundens egne påregnelige udgifter, når eternittaget med asbest skal udskiftes."

Det fremgår af mail af 21/10 2025 fra et nedbrydningsfirma rekvireret af klageren til selskabet:

"Som aftalt sender jeg hermed en opdeling med delpriser. Tilbuddet ses som et samlet tilbud og der må ikke plukkes i tilbuddet.

Tilbud på nedbrydning af tag vedr. ...

Tilbuddet omfatter:

- Anmeldelse af arbejde og affald til kommunen.
- Demontering af eternitbølgeplader.
- Bortskaffelse af eternitbølgeplader som asbestaffald.
- Bortskaffelse af loftsisolering som asbestaffald.
- Rengøring af spær/lægter med asbestslam.
- Miljøvogn til eget arbejde.

Tag	kr. 56.400,-
Isolering	kr. 38.000,-
Asbestslam	kr. 33.000,-

Samlet pris ekskl. moms: 127.400,-

Samlet pris inkl. moms: 159.250,-

Tilbuddet er inkl. fjernelse til godkendt plads og div. affalds- og deponeringsafgifter. Arbejdet udføres i iht. arbejdstilsynets gældende regler om nedbrydning og miljøsanering.

Forudsætninger:

- Hovedentreprenør står for alt stillads samt sørger for div. afdækninger/lukninger.
- Bygherre/hovedentreprenør leverer byggestrøm og -vand inkl. forbrug.
- AB18 er gældende
- Tilbuddet ses som en samlet tilbud og der må ikke plukkes i tilbuddet."

Det fremgår af mail af 30/10 2025 fra selskabet til klageren:

"Jeg har drøftet sagen med vores klageafdeling, og vi må som tidligere oplyst fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke dækker påregnelige udgifter til udskiftning af selve dit eternittag, da forholdet er beskrevet i Tilstandsrapporten med gult hus (Alvorlig skade).

Det er iht. Ankenævnspraksis.

I øvrigt dækker ejerskifteforsikringen jf. betingelserne ikke:

'Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.'

Så vi kan ikke imødekomme dig og din rådgivers vurdering af at dække 20% af selve tagudskiftning, samt bortskaffelse af asbestholdige lægter og tagplader.

Men som drøftet er vi villige til at få en afslutning på sagen, og jeg har derfor udarbejdet en erstatningsopgørelse på baggrund af tilbuddet på asbestsanering og tilbuddet på tagudskiftning (vedhæftet)

Som drøftet dækker ejerskifteforsikringen fjernelse af eksisterende loftisolering, asbestsanering af asbestslam på spær, samt indblæsning af ny granulatisolering på loftet efter tagudskiftningen.

Herudover kan det tilbydes at dække 25% af arbejds løn på tømrerarbejds lønnen for montering af tagplader, idet vi skulle demontere en række tagplader ved tagfod i begge sider.

Vi kan derfor tilbyde en erstatning på i alt kr. 130.515,63 incl. moms. Herfra skal fratrækkes selvrisko på kr. 5.300.

Beløbet er til fuld og endelig afgørelse på den anmeldte skade.

Du er dog frit stillet med hensyn til valg af håndværker. Vi dækker dog kun iht. vedhæftet erstatningsopgørelse.

Vi gør opmærksom på, at vi ikke indtræder som bygherre eller påtager os styringen af arbejderne, fordi vi har bragt en håndværker i forslag.

Jeg afventer herefter din tilbagemelding, om hvilke firmaer du vælger til at udføre opgaven. du vælger

Når arbejdet er udført, bedes du maile fakturaen til mig for betaling af forsikringens andel iht. min

Ankenævnet for Forsikring

17.

103493

erstatningsopgørelse."

Det fremgår af selskabets erstatningsopgørelse af 30/10 2025:

Erstatningsopgørelse eternittag:			
Tilbud	Gjensidige andel		
Ydelse	Beløb	%	Beløb
Asbestsanering			
Tag	56.400,00 kr.	0	- kr.
Isolering	38.000,00 kr.	100	38.000,00 kr.
Asbestslam	33.000,00 kr.	100	33.000,00 kr.
i alt	127.400,00 kr.		71.000,00 kr.
Beløb incl. moms	159.250,00 kr.		88.750,00 kr.
Tagudskiftning tømrer			
Tømrerarbejds løn stillads	8.300,00 kr.	0	- kr.
Stillads	6.500,00 kr.	0	- kr.
Tømrerarbejds løn lægter	9.960,00 kr.	0	- kr.
Tømrerarbejds løn tagplader	45.650,00 kr.	25	11.412,50 kr.
Isolering loft	22.000,00 kr.	100	22.000,00 kr.
Materialer	51.650,00 kr.	0	- kr.
i alt	144.060,00 kr.		33.412,50 kr.
Beløb incl. moms	180.075,00 kr.		41.765,63 kr.
I alt Gjensidiges andel			130.515,63 kr.
Fradrag selvrisko		-	5.300,00 kr.
Erstatning			125.215,63 kr.

"

Det fremgår af mail af 10/11 2025 fra et nedbrydningsfirma til klageren:

"Hvis vi skal fjerne isoleringen uden at fjerne taget, bliver dette en anden slags opgave. Dette vil blive en dyrere post.

Hvis du ønsker en pris på fjernelse af isolering hvor taget bliver liggende, har vi brug for at komme ud og se opgaven, da der evt. skal laves flugtveje i gavlbeklædningen.

Vi kan heller ej garantere, at loftrummet bliver asbestfri, da man ikke fjerner kilden. Taget vil stadig kunne drysse med asbestfibre ned i loftrummet."

Det fremgår af mail af 4/12 2025 fra selskabets seniortaksator til en medarbejder i selskabet:

"Hermed mine kommentarer til kundens indlæg d. 10.11.2025 og svar fra [nedbrydningsfirma] dat. 10.11.2025 (vedhæftet)

Kunden [klageren] har hele tiden anerkendt, at hans eternittag med asbest skulle udskiftes.

Dette blev allerede drøftet ved min første besigtigelse af hans tag d. 12.06.2025.

Jeg oplyste også ved den besigtigelse at Gjensidige Forsikring ikke kunne garantere, at loftrummet bliver asbestfrit, hvi ikke man fjerner kilden (eternitpladerne), da de jo som angivet i Tilstandsrapporten er under nedbrydning og fremstår med afskalninger, forvittringer og revnedannelser.

Dette bekræftes jo netop også af Asbestsaneringsfirmaet [nedbrydningsfirma], hvor det anføres at *'Vi kan heller ej garantere, at loftrummet bliver asbestfri, da man ikke fjerner kilden. Taget vil stadig kunne drysse med asbestfibre ned i loftrummet.'*

Jeg henviser til mit tidligere svar, hvor det jo løbende er drøftet med kunden, at han selv ville sørge for udskiftning af selve eternittaget med asbest, og at forsikringen fjerner ekst. isolering, asbestsanerer spær og udlægger ny isolering, når taget udskiftes.

Vi har i det sidste tilbud til kunden netop af den grund forhøjet erstatningen med det beløb, som vi mener, at det vil koste at sanere uden, at taget bliver afmonteret.

Det er ligeledes min opfattelse, at taget skal afmonteres, da det ellers ikke giver mening at asbestsanere. Det gør det dog ikke vores risiko, men derimod en risiko som påhviler kunden

Vi ville iøvrigt heller ikke fjerne taget og etablere ny tagbelægning selvom forholdet ikke var anmærket i tilstandsrapporten. Det forhold, at en asbestholdig tagbelægning drysser, er ganske sædvanligt og forventeligt forhold for dette tag

Det er og bliver ikke en skade under ejerskifteforsikringen. Hertil kommer, at kunden konkret er gjort opmærksom på at tagbelægningen skulle skiftes på grund af skader, og med gul anmærkning. kunden har været fuld ud bekendt med denne latente og aktuelle vedligeholdelsesudgift."

Det fremgår af mail af 29/12 2025 fra selskabets seniortaksator til en medarbejder i selskabet:

"Hermed mine kommentarer til fts indlæg dat. 11.12.2025.

Kommentar til høringssvar fra Gjensidige, side 1

Levetid tagbelægning.

I Tilstandsrapporten anførte restlevetid på taget er kun baseret på tabelopslag og altså ikke en konkret vurdering:

Se nedenstående:

...

Jf. Ejerskifteforsikringsbetingelserne undtages forkert angivelse af den forventede levetid:

Hvad dækker forsikringen ikke:

- *Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.*

Som tidligere anført dækker ejerskifteforsikringen ikke påregnelige udgifter til udskiftning af tagplader, ej heller selv om den påregnelige udgift kommer før end vores kunde havde forventet ved købet.

Den angivne restlevetid er ikke en garanti, da de konkrete skader på taget og følgerne vil være beskrevet i selve tilstandsrapportens punkter for taget.

Kommentar til høringssvar, side 2

Klagers reparatør [nedbrydningsfirma]:

Det er kunden selv, der efter eget valg har indhentet et tilbud fra [nedbrydningsfirma], og det er ligeledes hans valg at acceptere og fremlægge et tilbud, baseret ud fra oplysninger og ikke en konkret besigtigelse. [Nedbrydningsfirma] oplyser jo også at taget stadig vil kunne drysse, såfremt at kunden ikke får selve asbesttagpladerne udskiftet ifbm. asbestsaneringen. Ejerskifteforsikringen har netop givet dækningstilsagn oprydning og sanering af asbestslammen på spær og loftisolering jf. tidligere dækningstilsagn.

Det er ikke korrekt at asbesttaget vil kunne fungere i en længere årrække, som kunden har fremført, idet der jo netop allerede er anført alvorlige skader på tagpladerne, nedbrydninger med afskalninger, forvittringer og revnedannelser. Dette vil også medføre drys med asbestfibrer i tagrummet.

Kommentar til Bilag E

Jeg henviser til mit seneste fremsendte tilbud dat. 30.10.2025, som er fremsendt efter en løbende dialog og snak pr. telefon med vor kunde. Tilbuddet/erstatningsopgørelsen er udarbejdet under forudsætning af at de asbestholdige tagplader blev fjernet i samme forbindelse.

Klagers præcisering

Vort dækningstilsagn indeholder netop oprydning og sanering af det skjulte asbestslam i isoleringen samt rengøring af spær. Eksisterende lægter fjernes sammen med eternittagpladerne, da der er krav om at de skal fornyes jf. reglerne i Arbejdsmiljøloven.

Klagers bemærkning vedrørende forsikringsselskabets argumentation

Kunden skal jf. almindelig praksis (jf. AK) selv stå for fjernelse og levering og montering af nye asbestfrie tagplader, hvilket er en påregnelig udgift, som tidligere anført, nå tagbelægningen jo netop har fået en anmærkning med alvorlig skade (gult hus).

Sammenfattende bemærkninger

Mine bemærkninger til hver *

- Ejerskifteforsikringen kan jo godt afvente, til kunden mener det er tid for at foretage en udskiftning af tagbelægningen til et asbestfrit nyt eternittag. Erstatningsbeløbet er dog maksimeret til det opgjorte beløb. Efter nærmere aftale kan erstatningsbeløbet overføres til en byggekonto.
- Der henvises til de almindelige forældelsesregler, når erstatningen er opgjort. Kundens oplysning om restlevetid er ikke dokumenteret. Derudover indeholder tilstandsrapporten også gul anmærkning (alvorlig skade) for tagbelægningen.
- Korrekt og netop derfor har ejerskifteforsikringen afgivet dækningstilsagn til asbestsanering af spær og fjerne isolering.
- Den af kunden foreslåede udgiftsfordeling af taget kan ikke anerkendes, og der henvises til mit fremsendte tilbud dat. 30.10.2025, hvor fordeling er angivet. Der er tale om et ældre tag, som er med gul anmærkning i tilstandsrapporten fra den 22. november 2021, som alene kan udbedres ved udskiftning af tagbelægningen. Kunden har således været klar over, at der var en latent og aktuell vedligeholdelsesudgift i relation til udskiftning af tagbelægningen.
- Nej, det er ikke korrekt. Det har derimod været en aftale, at kunden skulle foretage og bekoste tagudskiftning i forbindelse med udbedringen. Kunden har selv udtryk, at han var bekendt med at tagbelægning skulle skiftes med tilstandsrapportens oplysninger. Det er heller ikke korrekt, at det er nødvendigt, at fjerne tagbelægning for at foretage asbestsanering eller for at fjerne isolering.

Det er helt sædvanligt at udføre asbestsanering ved bevarelse af den eksisterende tagbelægning (uden asbest), idet der i disse tilfælde etableres lufttæt sluse for fjernelse af isolering. Derimod er det selve tagbelægningen med den gule anmærkning, som er udfordringen, da det ikke giver mening at igangsætte en asbestsanering uden at fjerne de eksisterende asbestholde tagplader, da tagpladerne vil drysse og hindre, at der sker en tilfredsstillende sanering. Den asbestsanerende virksomhed vil heller ikke være i stand til at foretage tilfredsstillende kvalitetskontrol. Tagpladerne er yderligere med skadeanmærkning i tilstandsrapporten, som netop betyder, at tagpladerne drysser endnu mere. Kunden får jo i øvrigt en værditilvækst, når taget er udskiftet til nyt.

- Enig, hvis alle tagplader afmonteres, må de ikke genanvendes. Det er jo kundens valg at købe en ejendom med asbesttag, og med den risiko som det må medføre mht. asbest og bortskaffelse, hvilket også fremgår af Tilstandsrapporten:

...

- Korrekt, men dette skyldes alene arbejdsmiljølovgivningen, og ikke på grund af dækningsberettigende skade. Som nævnt tidligere kan ejerskifteforsikringen af den grund ikke tilbyde dækning.

Klagers forslag til fordeling af udgifter:

Dette forslag kan ikke godkendes, og der henvises til mit tilbud/erstatningsopgørelse dat. 30.10.2025, som er fremsendt efter en løbende dialog og snak pr. telefon med vor kunde."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1972, hvor taget er belagt med eternitbølgeplader med asbest. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2022 og anmeldte den 20/3 2025, at der var konstateret asbestslam på spær, lægter og isolering. Selskabet besigtigede ejendommen den 12/6 2025, hvorefter selskabet meddelte dækning til asbestsanering af tagrum, bortskaffelse af eksisterende isolering og ny isolering. Herudover tilbød selskabet at dække 25 % af tømrerarbejdslønnen for montering af tagplader. Selskabet opgjorde erstatningen til 130.515,63 kr. inklusive moms, hvorfra selvrisko skulle fratrækkes. Selskabet afviste at dække udgiften til udskiftning af eternittaget og spær og lægter. Klageren ønsker yderligere dækning.

Klageren har anført, at det er nødvendigt at afmontere tagpladerne for at gennemføre asbestsaneringen. Når pladerne først er taget ned, kan de ikke genmonteres, da de indeholder asbest. Bygningsreglementet kræver desuden, at der ved ny montering anvendes kraftigere lægter med større bæreevne. Da demontering af taget er en forudsætning for at udføre asbestsaneringen korrekt, er det klagerens opfattelse, at selskabet bør bidrage til de afledte udgifter til tømrerarbejde. Klageren er bekendt med, at taget har en "Gult hus"-bemærkning i tilstandsrapporten. Denne angiver, at der på længere sigt kan opstå skader, men at der ikke foreligger et aktuelt problem. Klageren har anført, at han på intet tidspunkt har udtrykt ønske om at udskifte taget, idet taget har betydeligt flere leveår tilbage. Ifølge tilstandsrapporten er taget vurderet til at holde til 2052, og det af selskabet rekvirerede tømrerfirma har vurderet, at taget har mindst 10 års restlevetid. Hvis klageren havde haft planer om at udskifte taget, ville dette efter almindelig logik og sund fornuft være sket inden 1/1 2025, hvor nye regler om nedtagning af asbestholdige tagplader trådte i kraft. Klageren har anført, at det af ham rekvirerede nedbrydningsfirma har afgivet tilbud under forudsætning af, at asbestsaneringen kunne ske ved nedtagningen af tagpladerne. Nedbrydningsfirmaet har i mail af 10/11 2025 anført, at asbestsanering af isoleringsmateriale, spær og lægter uden afmontering af taget forudsætter en nøje gennemgang, og at processen vil være markant dyrere for forsikringen uden afmontering af tagpladerne. Klageren

er ikke bekendt med, at der skulle være afgivet et forhøjet tilbud baseret på sanering uden afmontering af taget. Hvis dette er tilfældet, anfægtes det hermed, idet et sådant forhøjet tilbud må være baseret på en prisansættelse fra nedbrydningsfirmaet og ikke på en faglig konstatering, besigtigelse eller objektiv vurdering foretaget af selskabet selv. Klageren tvinges derfor reelt til at udskifte et ældre, men velfungerende tag. Klageren har anført, at selskabet ikke ønsker at stå for den praktiske koordinering af opgaven. Klageren har ikke de nødvendige kompetencer til at varetage denne rolle og ønsker, at selskabet påtager sig ansvaret for den samlede opgavehåndtering.

Selskabet har anført, at klageren med anmærkningen i tilstandsrapportens nr. 2 er gjort opmærksom på, at tagbelægningen er med aktuel nedbrydning i form af afskalninger, forvittringer og revnedannelser, og at der er risiko for yderligere nedbrydning og senere vandindtrængen med følgeskade på underliggende konstruktioner. Selskabet har meddelt dækning til den direkte asbestrengøring mm. Ligesom klagerens reparatør er det selskabets opfattelse, at den asbestholdige tagbelægning bør udskiftes ikke mindst henset til tagbelægningens aktuelle stand. Sker dette ikke, vil der opstå fornyet naturlig asbestforekomst i tagrummet. Da den eksisterende tagbelægning ikke er en del af den aktuelle skade, men alene et naturligt og tidstypisk vilkår for bygningen, og i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten, har selskabet afvist at dække udgiften til udskiftning af tagbelægningen. Selskabet har anført, at det under hele sagen har været udgangspunktet, at klageren skulle udskifte tagbelægningen samtidig med asbestsaneringen. Selskabet har derfor også alene forholdt sig til dette under sagens behandling. Der kan udføres en asbestsanering uden at afmontere tagbelægningen. Det giver dog ikke mening at foretage en fuldstændig asbestsanering af tagrummet samtidig med, at man bibeholder et asbestholdigt tag, som er under nedbrydning og dermed sandsynligvis tilfører tagrummet større mængder asbestfibre. Seniortaksator har forhøjet erstatningstilbuddet med, hvad der efter selskabets vurdering svarer til en asbestrengøring med bibeholdelse af tagbelægningen.

Det fremgår af mail af 10/11 2025 fra et nedbrydningsfirma til klageren, at "Hvis vi skal fjerne isoleringen uden at fjerne taget, bliver dette en anden slags opgave. Dette vil blive en dyrere

post. Hvis du ønsker en pris på fjernelse af isolering hvor taget bliver liggende, har vi brug for at komme ud og se opgaven, da der evt. skal laves flugtveje i gavlbeklædningen. Vi kan heller ej garantere, at loftrummet bliver asbestfrit, da man ikke fjerner kilden. Taget vil stadig kunne drysse med asbestfibre ned i loftrummet".

Det fremgår af mail af 4/12 2025 fra selskabets seniortaksator, at "[Klageren] har hele tiden anerkendt, at hans eternittag med asbest skulle udskiftes. Dette blev allerede drøftet ved min første besigtigelse af hans tag d. 12.06.2025. Jeg oplyste også ved den besigtigelse at Gjensidige Forsikring ikke kunne garantere, at loftrummet bliver asbestfrit, hvis ikke man fjerner kilden (eternitpladerne), da de jo som angivet i Tilstandsrapporten er under nedbrydning og fremstår med afskalninger, forvittringer og revnedannelser. Dette bekræftes jo netop også af [nedbrydningsfirma], hvor det anføres at 'Vi kan heller ej garantere, at loftrummet bliver asbestfrit, da man ikke fjerner kilden. Taget vil stadig kunne drysse med asbestfibre ned i loftrummet.' Jeg henviser til mit tidligere svar, hvor det jo løbende er drøftet med kunden, at han selv ville sørge for udskiftning af selve eternittaget med asbest, og at forsikringen fjerner ekst. isolering, asbestsanerer spær og udlægger ny isolering, når taget udskiftes. Vi har i det sidste tilbud til kunden netop af den grund forhøjet erstatningen med det beløb, som vi mener, at det vil koste at sanere uden, at taget bliver afmonteret. Det er ligeledes min opfattelse, at taget skal afmonteres, da det ellers ikke giver mening at asbestsanere. Det gør det dog ikke vores risiko, men derimod en risiko som påhviler kunden. Vi ville i øvrigt heller ikke fjerne taget og etablere ny tagbelægning selvom forholdet ikke var anmærket i tilstandsrapporten. Det forhold, at en asbestholdig tagbelægning drysser, er ganske sædvanligt og forventeligt forhold for dette tag. Det er og bliver ikke en skade under ejerskifteforsikringen. Hertil kommer, at kunden konkret er gjort opmærksom på at tagbelægningen skulle skiftes på grund af skader, og med gul anmærkning. Kunden har været fuld ud bekendt med denne latente og aktuelle vedligeholdelsesudgift".

Det fremgår af mail af 29/12 2025 fra selskabets seniortaksator, at "Det er kunden selv, der efter eget valg har indhentet et tilbud fra [nedbrydningsfirma], og det er ligeledes hans valg at acceptere og fremlægge et tilbud, baseret ud fra oplysninger og ikke en konkret besigtigelse.

[Nedbrydningsfirma] oplyser jo også at taget stadig vil kunne drysse, såfremt at kunden ikke får selve asbesttagpladerne udskiftet ifbm. asbestsaneringen. Ejerskifteforsikringen har netop givet dækningstilsagn til oprydning og sanering af asbestslammen på spær og loftisolering jf. tidligere dækningstilsagn. Det er ikke korrekt at asbesttaget vil kunne fungere i en længere årrække, som kunden har fremført, idet der jo netop allerede er anført alvorlige skader på tagpladerne, nedbrydninger med afskalninger, forvittringer og revnedannelser. Dette vil også medføre drys med asbestfibrer i tagrummet". Det fremgår endvidere, at "Ejerskifteforsikringen kan jo godt afvente, til kunden mener det er tid for at foretage en udskiftning af tagbelægningen til et asbestfrit nyt eternittag. Erstatningsbeløbet er dog maksimeret til det opgjorte beløb. Efter nærmere aftale kan erstatningsbeløbet overføres til en byggekonto. ... Der henvises til de almindelige forældelsesregler, når erstatningen er opgjort. ... Det har derimod været en aftale, at kunden skulle foretage og bekoste tagudskiftning i forbindelse med udbedringen. Kunden har selv udtrykt, at han var bekendt med, at tagbelægning skulle skiftes med tilstandsrapportens oplysninger. Det er heller ikke korrekt, at det er nødvendigt, at fjerne tagbelægning for at foretage asbestsanering eller for at fjerne isolering. Det er helt sædvanligt at udføre asbestsanering ved bevarelse af den eksisterende tagbelægning (uden asbest), idet der i disse tilfælde etableres lufttæt sluse for fjernelse af isolering. Derimod er det selve tagbelægningen med den gule anmærkning, som er udfordringen, da det ikke giver mening at igangsætte en asbestsanering uden at fjerne de eksisterende asbestholde tagplader, da tagpladerne vil drysse og hindre, at der sker en tilfredsstillende saneringen. Den asbestsanerende virksomhed vil heller ikke være i stand til at foretage tilfredsstillende kvalitetskontrol. Tagpladerne er yderligere med skadeanmærkning i tilstandsrapporten, som netop betyder, at tagpladerne drysser endnu mere. Kunden får jo i øvrigt en værditilvækst, når taget er udskiftet til nyt".

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

Nævnet bemærker videre, at et forsikringsselskabs forpligtelse i forbindelse med en dækningsberettigende bygningskade består i at opgøre en forsikringserstatning og at foretage udbeta-

ling i takt med udbedringen. Klageren kan ikke kræve, at selskabet påtager sig en koordinerende rolle eller stiller håndværkere til rådighed i forbindelse med udbedringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning på 125.215,63 kr. efter fradrag af selvrisiko er utilstrækkelig til at udbedre skaderne i tagrummet, ligesom klageren ikke har bevist yderligere dækningsberettigende skader. Der er derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til udskiftning af tagplader, spær og lægter.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har meddelt dækning til asbestsanering af tagrum, bortskaffelse af eksisterende isolering og ny isolering samt 25 % af tømrerarbejdslønnen for montering af tagplader.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets seniortaksator har anført, at "Det er ikke korrekt at asbesttaget vil kunne fungere i en længere årrække, som kunden har fremført, idet der jo netop allerede er anført alvorlige skader på tagpladerne, nedbrydninger med afskalninger, forvittringer og revnedannelser. Dette vil også medføre drys med asbestfibrer i tagrummet". Han har endvidere anført, at "Det er heller ikke korrekt, at det er nødvendigt, at fjerne tagbelægning for at foretage asbestsanering eller for at fjerne isolering. Det er helt sædvanligt at udføre asbestsanering ved bevarelse af den eksisterende tagbelægning (uden asbest), idet der i disse tilfælde etableres lufttæt sluse for fjernelse af isolering. Derimod er det selve tagbelægningen med den gule anmærkning, som er udfordringen, da det ikke giver mening at igangsætte en asbestsanering uden at fjerne de eksisterende asbestholde tagplader, da tagpladerne vil drysse og hindre, at der sker en tilfredsstillende sanering".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 2 med gult hus, at "Tagbelægningen af eternit har flere steder tagplader under nedbrydning med afskalninger, forvittringer og revnedannelser" og "Forholdet giver risiko for yderligere nedbrydning med risiko for senere vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner". Klageren er

Ankenævnet for Forsikring

26.

103493

derved advaret om alvorlige skader, som kræver udbedring, og som medfører yderligere asbestfibre i tagrummet. Det fremgår ligeledes af mail af 10/11 2025 fra et nedbrydningsfirma, at "Vi kan heller ej garantere, at loftrummet bliver asbestfri, da man ikke fjerner kilden. Taget vil stadig kunne drysse med asbestfibre ned i loftrummet". Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Hans-Jørgen Nymark Beck