

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2026 blev i sag nr. 103998:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 19/7 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Baggrund og klagens kernepunkt:

Jeg indgiver hermed klage over afvisningen fra min ejerskifteforsikring vedrørende skjult forekomst af asbestholdig rørisolering med brud i kælderen. Forsikringen afviser at dække nødvendige saneringstiltag, med henvisning til:

- Husets alder (1933)
- Asbest var almindeligt anvendt før 1980
- At bruddene er få (2-3 steder, dog vurderer fagmand det til samtlige rum i kælderen)
- At forholdet ikke vurderes at give væsentlig nedsat brugbarhed
- At forholdet fremgår som en teoretisk mulighed i tilstandsrapportens generelle afsnit

Disse begrundelser er efter min vurdering ikke tilstrækkelige eller retvisende – hverken i forhold til betingelsernes ordlyd eller gældende praksis.

1. Skjult, helbredsfarligt forhold – ikke blot materialevalg

Det er ikke blot materialevalget, der er problemet – men konstateret brud på asbestholdig isolering. Det udgør en objektiv sundhedsfare, som:

- Ikke var synlig for den byggesagkyndige
- Ikke var nævnt i tilstandsrapporten
- Ikke kunne konstateres uden laboratorietest
- Blev påvist gennem faglig prøvetagning (se vedlagte rapport)

Dette gør forholdet til en skjult skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og almindelig praksis.

2. Brud på asbestisolering udgør en skade

Det erkendes, at der er 2-3 steder med brud på asbestholdig isolering, hvilket ifølge Miljøstyrelsen og Arbejdstilsynet altid betragtes som en risikosituation, hvor sanering og miljøafrensning er påkrævet. Dette:

- Kan ikke løses med almindelig 'maling' eller tape som nævnt i afslaget
- Kræver autoriseret sanering efter Arbejdstilsynets regler
- Udgør et helbredsmæssigt forhold, der påvirker brugbarheden negativt
- Forsikringen undervurderer den sundhedsmæssige risiko ved åbne asbestforhold – og undlader at tage højde for spredning af fibre til nærliggende overflader (fx gulvtæpper).

3. Bruddene var ikke nævnt i tilstandsrapporten – og burde have været det

Forsikringsselskabet skriver, at bruddene burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Det bekræfter netop, at forholdet er:

- Skjult
- Overset af den byggesagkyndige
- Ikke noget, jeg kunne være bekendt med ved købet

Dermed falder det ind under forsikringens dækningsområde – og ikke som noget, jeg må forvente som køber.

4. Brugen af huset er påvirket – derfor nedsat brugbarhed

Ejendommens anvendelighed som helhed er påvirket:

- Det er ikke forsvarligt at bruge kælderen til tøjvask, opbevaring, leg eller adgang uden risiko
- Kælderen anvendes i praksis som vaskerum, værksted, lager mv. (se plantegning)
- Der er risiko for spredning af asbeststøv til øvrige rum – især ved trafik mellem kælder og stue

Det er forkert at påstå, at brud på asbestisolering ikke påvirker brugen – det gør det betydeligt, idet kælderen er 91 m² og forventelig del af samlet anvendelsesareal ved køb, hvilket opfylder kravet om væsentlig nedsat brugbarhed og værdi.

5. Erstatningskrav – sanering og testomfang

Jeg gør krav på følgende erstatning under ejerskifteforsikringen:

- Sanering af brud på asbestholdig isolering
- Miljøafrensning og støvsugning med HEPA-filter
- Test og kortlægning af spredning (luftprøver og støvprøver i nærliggende rum)
- Fjernelse af evt. forurenede tæpper og genstande

Det er ikke korrekt, at udbedringen vil være under bagatelgrænsen (5.000 kr.). En autoriseret sanering med nødvendige sikkerhedsforanstaltninger og efterfølgende dokumentation vil betydeligt overstige dette beløb (vurderet i andre sager til + 100.000 kr).

...

Jeg håber på en saglig samt objektiv vurdering, og ser frem til at høre nærmere.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker dækning for følgende nødvendige udbedringstiltag:

- 1) Komplet test og kortlægning af påvirkede rum, inkl. luft- og støvprøver, for at afdække det fulde omfang

2) Professionel sanering og fjernelse af asbestholdig rørisolering

3) Miljømæssig rengøring/afrensning af nærliggende områder (f.eks. gulv, gulvtæppe, inventar), som potentielt er forurenet

Ovenstående vurderes nødvendigt for at sikre boligen mod helbredsfare. Modsat forsikringselskabets anvisning ifm. afslaget, kan forholdet ikke blot indkapsles med tape – det strider mod gældende sundhedsfaglige anbefalinger, når der er tale om åbne og beskadigede isoleringsmaterialer med asbest."

Selskabet har den 23/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører forekomst af asbest ved ejendommens oprindelige rørisolering fra 1933 og hvorvidt klager har krav på dækning af asbestsanering og miljørengøring af kælder og indbo mm., som følge af forekomsten af asbest i sig selv, og som følge af at forseglingen omkring asbestisoleringen visse steder er brudt og porøs.

DBF har afvist dækning med henvisning til, klager ikke har lidt et økonomisk tab, idet der er tale om planlagt renovering, og under henvisning til at udbedringen ikke overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1933, beliggende ... den 1. maj 2025. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskiftforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 10. juni 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 17-06-2025 besigtiger DBF ejendommen i en anden anledning, hvor forholdet omkring asbest forevises til DBS besigtigelseskonsulent. Ved besigtigelsen fremvises rørisoleringen i kælderen og et sted med brud på rørisoleringen i kælderen, ligesom det oplyses, at der er planlagt en udskiftning af rørene.

Den 18. juni 2025 anmelder klager, at der er konstateret asbestholdig isolering omkring flere rør i samtlige kælderrum, og at der er steder hvor isoleringen er åben. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**. Ved anmeldelsen vedhæftes asbestrapport (analyseresultat) dateret den 18. juni 2025. Rapporten er fremlagt af klager.

Den 26. juni 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages derefter til DBF's interne klageafdeling, som den 18. juli 2025 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 fuld sanering og fjernelse af asbestholdig rørisolering i kælderen, miljømæssig rengøring/afrensning af nærliggende områder i kælderen inkl. indbo, samt yderligere test og kortlægning af påvirkede rum, inkl. luft- og støvprøver der kan påvise om der er forekomst af asbest andre steder i ejendommen.

Der er tale om en ejendom opført i 1933. Ejendommen er en klassisk bungalow villa, opført efter alm. byggeskik, med delvis høj kælder og delvis krybekælder. Der er løbende foretaget renoveringer af hele ejendommen. Senest i 2019, hvor der også er opført en første sal på ejendommen. Fordelingen mellem høj kælder og krybekælder er som oprindeligt ved opførelsen 1933.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Der henvises i denne forbindelse til øvrige oplysninger om ejendommen beskrevet på side 10 i tilstandsrapporten, som klager har fremlagt.

DBFs besigtigelseskonsulent har oplyst, at der ved besigtigelse af forhold vedrørende vandindtrængning i krybekælderen den 17. juni 2025, blev forevist et sted med brudt isolering. Ved besigtigelsen var der enighed om, at isoleringsmaterialet var synligt/brudt og med størst sandsynlighed indeholdt asbest.

Klager oplyste ved besigtigelsen, at der skulle laves om på rørføringen, i forbindelse med en fremtidig ændring af rør og arbejder ved varmekilde. Forholdet var ikke anmeldt til DBF på besigtigelsestidspunktet. DBFs besigtigelseskonsulent har derfor ikke udarbejdet et besigtigelsesnotat. Der henvises i denne forbindelse til DBS skadesbehandlers afgørelse, af 26. juni 2025, fremlagt af klager.

Klager har fremlagt analyseresultat dateret 18. juni 2025, hvor det fremgår, at der er forekomst af asbest ved rørisoleringen omkring en bøjning på rørene, som er de oprindelige varmerør fra 1933.

Da rørføringen blev lavet, var det helt sædvanligt og lovligt isolere rør med asbestholdigt materiale. Der henvises i denne forbindelse til side 5 i tilstandsrapporten, fremlagt af klager.

Der er derfor ikke uenighed om, at der er anvendt rørisolering indeholdende asbest, og at det formegentlig også er forekommende andre steder ved rørisoleringen, end ved netop den udtagne prøve. Omfanget er dog udokumenteret.

I dag ved man at asbest er sundhedsfarligt, og det er ikke længere lovligt (i Danmark) at producere byggematerialer med asbest.

Der ikke er krav om fjernelse af asbestholdige materialer, medmindre de asbestholdige materialer demonteres, idet asbestholdige materialer ikke må genanvendes. Det er almindeligt, at man foretager reparationer på eksisterende rør, og at der i den forbindelse vil være overgange fra oprindelige rør med mulig asbestforekomst til nyere rør uden asbestholdigt isoleringsmateriale. Der er ingen fejl (konstruktionerne er sædvanlige og lovlige).

Klager har i forbindelse med klagen fremlagt billeder af kælderen, hvor der fremgår 5 steder er foretaget ændringer ved rørføringerne/hvor der er lavet brud i det oprindelige isoleringsmateriale.

Almindeligvis har man anvendt maling, tape eller andet egnet forseglingsprodukt til indkapsling af asbest ved rørisolering, efter arbejder/ændringer ved rørene. Dette ses også ved 2 af de 5 steder,

hvor der på klagers ejendom er brudt isoleringsmateriale. Der henvises i denne forbindelse til bilde 1726 og 1727, fremlagt af klager.

Klager har oplyst til DBFs besigtigelseskonsulent, at klager ønsker at ændre på rørføringen i forbindelse med ændring af ejendommens varmeinstallationer, og i mail af 26. juni 2025, har klager oplyst, at der har været foretaget besigtigelse af rørføringerne i forbindelse med en mulig ændring deraf. Der henvises i den forbindelse til korrespondancen mellem klager og DBF, fremlagt af klager.

Det fremgår også af klagers skadesanmeldelse, fremlagt som bilag A, af 18. juni 2025, at forholdet er konstateret i forbindelse med undersøgelse af rørføringen.

Ved en planlagt ændring af rørføringerne, vil være op til klager at sikre nødvendige sikkerhedsforanstaltninger i forbindelse med arbejderne overholdes. Hvorvidt en planlagt ændring af rørføringen medfører behov for større sanering/fjernelse af isoleringsmaterialerne, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Hvis klager ikke har planlagt at foretage ændringer af ejendommens oprindelige rørinstallationer, er DBF indstillet på at dække omkostningerne til udbedringen, som består i forsegling med egnet maling, tape eller andet egnet forseglingsprodukt, de 3 steder, hvor der er foretaget reparationer, uden efterfølgende indkapsling, hvis det ved tilbudsindhentning påvises, at omkostningerne til en sådan udbedring overstiger 5.000 kr. som udgør selvriskoen. Der henvises til pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne, som er fremlagt af klager.

Der er ikke foretaget asbestprøver i boligen, og bevisbyrden for, at brugbarheden af ejendommen på overtagelsestidspunktet skulle være væsentligt nedsat sammenholdt med andre tilsvarende ejendomme på grund af asbest, påhviler klager.

DBF gør i den forbindelse gældende, at klager ikke har påvist, at brugbarheden af ejendommens beboelsesdel på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2025 skulle være væsentligt nedsat sammenholdt med andre tilsvarende ejendomme på grund af forekomsten af asbest i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Det er derfor DBFs opfattelse, at klager ikke har krav på fuld sanering af rørene, fjernelse af rør/isoleringsmateriale eller miljørengøring af ejendommens kælder og tilstødende rum.

DBF gør desuden gældende, at klager ikke har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2025 var forhold ved rørføringen i kælderen, som begrunder, at DBF skal dække omkostningerne til yderligere ekstern undersøgelse, som kan påvise forekomsten af asbest.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 25/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Baggrund

Jeg har anmeldt en skjult skade vedrørende asbestholdig rørisolering med brud i kælderen på min ejendom. DBF har afvist dækning med henvisning til ejendommens alder, at asbest var almindeligt anvendt i 1930'erne, at bruddene er få og kan udbedres med tape/maling under bagatelgrænsen på 5.000 kr., samt at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Jeg gør hermed gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skjult skade, og at DBF's afslag er i strid med både forsikringsbetingelsernes formål og praksis vedrørende skjulte helbredsrisici.

Mine hovedargumenter imod DBF's svar den 23. september 2025

1. Skjult skade uanset ejendommens alder

- Ejerskifteforsikringen dækker skjulte forhold, der ikke er synlige, oplyst eller kendt ved købet. Asbestforekomsten blev først dokumenteret ved mikroskopisk laboratorietest og var ikke nævnt i tilstandsrapporten.
- Et ønske om evt. fremtidig ændring af ejendommens oprindelige rørinstallationer er ikke lig med planlagt projekt. Dertil vil opdagelsen af asbest medføre, at et projekt bliver væsentligt dyrere, end oplyst ved købstidspunktet af huset, grundet skærpede krav til håndtering af asbest (jf. vedlagt bilag med nedbrudt udgiftsposter).
- At asbest var almindeligt i 1933 fritager ikke forsikringen for ansvar, når der er tale om åben og sundhedsskadelig isolering.

2. Brud og åben isolering er ikke 'materialevalg', men en defekt

- Ifølge min skadeanmeldelse er der brudt og åben isolering i samtlige kælderrum. Fagmanden vurderer, at fibre sandsynligvis er spredt til gulvtæppe og nærliggende overflader. Dette gør, at der er tale om et omfattende skjult forhold, ikke blot 2-3 små brud. Mit krav inkluderer fuld afdækning af skadesomfanget.
- Dette udgør en sundhedsrisiko, der efter Arbejdstilsynets og Miljøstyrelsens retningslinjer kræver professionel sanering.
- DBF's forslag om '...egnet forseglingsprodukt, de 3 steder, hvor der er foretaget reparationer, uden efterfølgende indkapsling' vurderes således ikke som en forsvarlig løsning i dette tilfælde.

3. Økonomisk tab overstiger bagatelgrænsen

- Udbedringsomkostninger er estimeret til 65.000-75.000 kr.
- Jeg har yderligere indhentet tilbud på nedskæring og fjernelse af asbestholdige rør (jf. vedlagt bilag). Nedrensning fremfor fjernelse er estimeret til samme omkostning.
- Udgifterne overstiger klart bagatelgrænsen på 5.000 kr. og dokumenterer et reelt økonomisk tab.

4. Brugbarheden er væsentligt nedsat

- Kælderen er en integreret del af ejendommen, som bruges til opbevaring, vask, værksted m.m. Ikke blot krybekælder (se fx tidligere indsendte bilag 'Kælder – leghobby'). Der er således et væsentligt mindre samlet areal til anvendelse.
- Åben asbest betyder, at kælderen ikke kan anvendes forsvarligt uden helbredsrisiko. Risiko for spredning til øvrige rum via trafik til stueplan påvirker også brugbarheden af boligens primære arealer.
- Derfor er ejendommen væsentligt ringere stillet end tilsvarende ejendomme uden åben asbest.

5. Tilstandsrapportens generelle oplysning er ikke tilstrækkelig

- At tilstandsrapporten generelt nævner, at der 'kan være asbest', kan ikke sidestilles med en konkret og konstateret oplysning.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

103998

- Som køber havde jeg ingen mulighed for at opdage den reelle, skjulte skade, og dermed vurdere omkostningerne ved en evt. ændring af rørføringerne på sigt.

Krav

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at fastslå, at der foreligger en dækningsberettiget skade, og at DBF skal dække:

1. Sanering og fjernelse af asbestholdig rørisolering i kælderen
2. Miljømæssig rengøring/afrensning af nærliggende områder og overflader, inkl. gulvtæpper
3. Test og kortlægning af eventuel spredning (luft- og støvprøver)"

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

"Uenigheden består fortsat i, hvorvidt der er dokumenteret skader, som nødvendiggør sanering i kælderen, herunder nedskæring af rørene. Klager har fremlagt et tilbud på nedskæring af rørene i kælderen, som ønskes dækket under ejerskifteforsikringen.

I klagers høringssvar beskrives det, at der er et ønske om fremtidig ændring af rørene, og klager gør i denne forbindelse gældende, at arbejderne bliver væsentligt dyrere, når nu der er fundet asbestholdigt materiale.

DBFs besigtigelseskonsulent har i mail af 10. oktober 2025 uddybet, hvad der blev oplyst ved besigtigelsen, den 16. juni 2025, hvor forholdet (inden anmeldelsen til DBF), blev drøftet. DBFs besigtigelseskonsulent har beskrevet, at klager ved besigtigelsen oplyste, at rørføring i kælderen skulle laves om. Der henvises i denne forbindelse til mail fra konsulenten, fremlagt som Bilag B.

Klager opfordres til at uddybe, hvad der er planlagt af ændringer. Det er en forudsætning for at opnå erstatning, at der er lidt et økonomisk tab.

Det forhold, at renoveringer kan være dyrere, pga. forekomsten af asbestholdigt materiale, kan ikke i sig selv begrunde, at forekomsten af asbest i rørisoleringen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

DBFs besigtigelseskonsulent har været i dialog med [asbestfirma], der udfører arbejde med asbest. Det oplyses i den forbindelse, at det er muligt at foretage en indkapsling af materialet i overensstemmelse med den udbedringsmetode som DBF har beskrevet. Der henvises i denne forbindelse korrespondancen i bilag B.

[Asbestfirma] har telefonisk, til DBFs besigtigelseskonsulent, oplyst en skønsmæssig pris på 20.000 kr. for det første brud som skal indkapsles, og derefter 1.500-2.000 kr. for indkapsling af øvrige brud, som foretages i samme arbejdsgang. Der kan ikke afgives en fast pris/tilbud på arbejdet, før det er besigtiget.

Klager opfordres til, hvis det godtgøres, at der ikke er tale om planlagt arbejde at kontakte [asbestfirma] for indhentning af tilbud på indkapsling, som DBF har tilbudt at dække.

Det er fortsat DBFs opfattelse, at der ikke er påvist skader i ejerskifteforsikringens forstand, som nødvendiggør fuld sanering, herunder nedskæring og fjernelse af asbestholdigt materiale."

Klageren har i brev af 30/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Planlagt ændring af rørføring – uden relevans for den oprindelige skade

Jeg bemærker, at DBF i sit seneste svar igen henviser til, at jeg har ønsket at ændre rørføringen i kælderen, og at sagen derfor ikke angår en skade i forsikringens forstand.

Det er forkert.

Skaden blev opdaget ved undersøgelse af rørene, ikke fordi jeg havde iværksat en renovering. Undersøgelsen blev foranlediget af en besigtigelse af kælderenes radiatorer og i den forbindelse mistanke om sundhedsfarligt materiale, som blev bekræftet af den faglige test (asbestpåvisning). Det er derfor ikke et fremtidigt renoveringsønske, men en påvist defekt og sundhedsrisiko på ejendommen, som udgør en skade i forsikringens forstand.

2. Forekomsten af åben og beskadiget asbest er i sig selv en skade

DBF anerkender, at der er flere steder med åben og brudt rørisolering indeholdende asbest. Dette udgør efter enhver faglig vurdering et helbredsskadeligt forhold, som kræver professionel håndtering og ikke kan reduceres til et spørgsmål om 'materialevalg' eller 'forventelighed' ved husets alder.

Forekomsten af åben asbest er en mangelfuld bygningsdel, da den medfører risiko for spredning af fibre og sundhedsskade ved almindelig brug af kælderen. Dette særligt, da der i stueetagen over kælderen bliver løbet og hoppet af ... børn, hvis vibrationer i et gammelt hus skaber risiko for rystelser på rørene, spredning af asbestfibre og væsentlig nedsat brugbarhed af kælderen. Derfor er der tale om en reel skjult skade, som bør udløse dækning.

3. Økonomisk tab er dokumenteret

Der foreligger allerede et konkret tilbud på nedskæring og sanering af de asbestholdige rør. Dette tilbud dokumenterer et økonomisk tab, som langt overstiger forsikringens bagatelgrænse. Det er irrelevant, at/hvis indkapsling kan udføres billigere – den løsning er ikke sundhedsmæssigt eller teknisk forsvarlig i en kælder med flere åbne brud og som ikke 'blot' er en krybekælder.

Den løsning, DBF henviser til, kan alene anvendes, hvor asbesten er intakt og ikke spredningsfarlig. Det er ikke tilfældet her, hvilket også fremgår af fagmandens vurdering.

4. Tilbud om indkapsling ændrer ikke skadens karakter

DBF henviser til, at [asbestfirma] har oplyst, at indkapsling kan foretages for ca. 20.000 kr. Dette ændrer ikke det faktum, at der er tale om åben og beskadiget asbest, som bør fjernes – ikke blot forsegles, som argumenteret ovenfor.

Indkapsling er en midlertidig afværgeforanstaltning, ikke en egentlig udbedring. Formålet med ejerskifteforsikringen er at bringe bygningsdelen tilbage i en forsvarlig og brugbar stand – ikke blot at dække over problemet.

5. Brugbarheden af ejendommen er væsentligt nedsat

Kælderen udgør en del af ejendommens funktionelle areal – bruges til opbevaring, vaskerum og tekniske installationer (fotos tidligere fremsendt som dokumentation for stand og brug). Med åben asbestholdig isolering kan rummene ikke anvendes sikkert, hvilket medfører væsentlig ned-

sat brugbarhed i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Derudover foreligger der en reel risiko for spredning af asbestfibre til øvrige rum via færdsel og ventilation.

6. Konklusion

Jeg fastholder, at:

- Der foreligger en skjult, sundhedsskadelig defekt i ejendommen
- Skaden medfører væsentlig nedsat brugbarhed af den fulde kælder
- Jeg har lidt et dokumenteret økonomisk tab
- DBF's henvisning til planlagte arbejder og 'forventelighed' er irrelevant og ukorrekt

Jeg anmoder derfor fortsat Ankenævnet for Forsikring om at give mig medhold i, at der er tale om en dækningsberettiget skjult skade under ejerskifteforsikringen, og at DBF skal dække sanering, rengøring og nødvendige test af kælderen."

Selskabet har i brev af 18/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører i høringssvaret, at der ikke er planlagt arbejder omkring rørene i kælderen. Lægges dette til grund, er DBF, som oplyst i DBF's seneste høringssvar, indstillet på at dække indkapsling af de op til fem steder med brudt isoleringsmateriale i overensstemmelse med den metode som DBF's besigtigelseskonsulent og [asbestfirma] har oplyst er både lovlig og mulig, jf. bilag B.

Det bemærkes, at der på nuværende tidspunkt er påvist op til 5 steder med brudt isolering, men klager har kun påvist egentlig forekomst af asbestholdigt materiale ét af stederne (ved en rørbøjning). DBF er dog, som oplyst i tidligere høringssvar, indstillet på at dække indkapsling af de øvrige 4 steder. Dette også henset til at prisen for indkapsling af de øvrige 4 steder med brudt isolering svarer til, hvad der må forventes af omkostninger, der erfaringsmæssigt vil være ved prøvetagning og analysering af 4 stk. prøver.

Det er fortsat DBF's opfattelse, at der ikke er påvist skader, som nødvendiggør fuld sanering af kælderen, herunder nedskæring af rørene. Der henvises i denne forbindelse til tidligere indgivne klagesvar og høringssvar.

DBF har tidligere opfordret klager til at kontakte [asbestfirma] for egentlig tilbudsgivning på den udbedringsmetode (indkapsling af de 5 steder), som DBF's besigtigelseskonsulent og [asbestfirma] har beskrevet.

Da klager ikke har indhentet et sådan tilbud, vil DBF opgøre erstatningen på baggrund af overslagsprisen på 28.000 kr. inkl. moms. Der henvises i denne forbindelse til bilag B.

DBF er opmærksom på, at der er tale om en overslagspris, hvorfor DBF er indstillet på at revurdere erstatningen i tilfælde af, at klager fremsender et tilbud på den dækkede udbedringsmetode."

Klageren har i brev af 20/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder, at der er tale om en **dækningsberettiget skjult skade**, og at DBF's seneste bemærkninger ikke ændrer dette. Nedenfor følger mine bemærkninger punkt for punkt.

1. DBF's indrømmelse: De anerkender nu, at de skal dække udbedring af 5 steder med brudt asbestisolering

DBF skriver nu, at de er 'indstillet på at dække indkapsling af de op til fem steder med brudt isoleringsmateriale'.

Dette er en væsentlig indrømmelse og en markant ændring i forhold til deres tidligere afslag, hvor de fastholdt:

- at der kun var ét brud,
- at der ingen skade forelå,
- at udbedring lå under bagatelgrænsen, og
- at der slet ikke skulle dækkes noget.

Nu har DBF — korrekt — ændret holdning og anerkender:

- ✓ at der er brud flere steder
- ✓ at brud på asbestisolering kræver faglig udbedring
- ✓ at arbejdet ikke ligger under bagatelgrænsen
- ✓ at det falder under forsikringsdækningen

Dette understreger blot, at der **foreligger en skade**, som i udgangspunktet er dækningsberettiget.

2. DBF fastholder en forkert og ufaglig udbedringsmetode (indkapsling)

DBF fastholder, at indkapsling af brudt asbestisolering er en 'lovlig og mulig' udbedring. Dette er en teknisk og fagligt forkert vurdering.

Fagmandens rapport og prøveresultater viser:

- Der er *åben isolering*,
- Asbestfibrene er eksponerede,
- Materialet er brudt og nedbrudt,
- Der er risiko for spredning i kældermiljøet – derfra videre til resten af huset.

Ved **åben og beskadiget asbestholdig isolering** er:

- ✗ indkapsling **ikke** en fagligt forsvarlig løsning
- ✗ indkapsling **ikke** en permanent løsning
- ✗ indkapsling **ikke** tilstrækkelig ved sundhedsfarlige brud
- ✓ fuld sanering den korrekte udbedringsmetode

Dette er i fuld overensstemmelse med:

- Arbejdstilsynets vejledninger
- Miljøstyrelsens anbefalinger
- Branchenormer for tekniske installationer med beskadiget asbest

Kun intakt asbest kan lovligt indkapsles.

DBF's løsning vil efterlade brudt og eksponeret asbest bag en kosmetisk overflade uden at afhjælpe den egentlige risiko.

3. DBF's erstatningsberegning er uacceptabel og uden faglig basis

DBF forsøger nu at fastsætte erstatningen til 28.000 kr. baseret på:

- *et telefonisk anslået overslag*
- *uden tilbud*
- *uden besigtigelse*
- *uden beregning*
- *uden miljøkortlægning*

Det er ikke en **reel udbedringspris**, og kan ikke udgøre grundlag for erstatningsfastsættelsen.

Der foreligger derimod:

- et konkret skriftligt tilbud på korrekt sanering og nedskæring, som jeg har fremsendt (74.475 kr. inkl. moms)
- fagmandens vurdering af omfang og spredningsrisiko pba. besigtigelse
- prøveresultat, der påviser asbest – og mundtligt påpeget i samtlige kælderrum

DBF forsøger altså at:

- ignorere den nødvendige og lovpligtige miljøsanering
- erstatte den med en billigere metode, som **ikke afhjælper skaden**
- fastsætte erstatning efter en metode, der **ikke er dækkende eller fagligt korrekt**

Det kan ikke lægges til grund.

4. Selskabet fremstiller fejlagtigt, at der kun er 'påvist asbest ét sted'

Dette er misvisende.

Der er kun taget **én prøve**, men alle rør, hvor der er brud, er isoleret med **samme historiske materiale**, hvilket også DBF anerkender. Derudover har fagmand mundtligt påpeget, at asbest forekommer i rør i samtlige kælderrum.

Derfor må det lægges til grund, at:

- ✓ alle brudte sektioner indeholder asbest
- ✓ der er risiko for spredning fra hvert brud
- ✓ der er tale om ét sammenhængende forhold

DBF's argument om 'manglende påvisning' er derfor uholdbart og strider mod deres egen erkendelse af, at asbestfibre kan spredes fra alle rørene af samme type.

5. Brugbarheden er fortsat væsentligt nedsat

Kælderen bruges til (billeder tidligere fremlagt):

- vasketøj
- opbevaring
- kontor/leg/værksted
- installationer
- gennemgang

Med brudt asbest kan rummene **ikke anvendes sikkert**. Det påvirker den daglige brug og udgør en sundhedsrisiko for husets beboere.

Dette er kernen i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 om: **væsentlig nedsat brugbarhed**.

DBF har ikke tilbagevist dette.

6. Konklusion

Jeg fastholder:

- Der foreligger en **skjult og sundhedsfarlig skade**.
- Skaden har medført **væsentlig nedsat brugbarhed** af kælderen.
- Jeg har dokumenteret et **reelt økonomisk tab** gennem et konkret tilbud.
- DBF's løsning (indkapsling) er **teknisk uforsvarlig og ikke dækkende**.
- Den eneste korrekte udbedring er **sanering og fjernelse** af de beskadigede asbestrør.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om at:

Give mig medhold i, at Dansk Boligforsikring A/S skal dække:

1. **Sanering og nedskæring** af de asbestholdige rør
2. **Miljømæssig rengøring** af omgivelserne (herunder evt. tæpper og overflader)
3. **Test og målinger** efter sanering for at sikre, at området er sikkert"

Selskabet har i brev af 9/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Da uenigheden fortsat angår, hvorvidt det er påvist at være nødvendigt med en komplet sanering fremfor lokal forsegling, og klager i sit høringssvar har påpeget, at overslaget er givet mundtligt til DBFs besigtigelseskonsulent, har DBF, for god ordens skyld, modtaget en skriftlig bekræftelse fra [asbestfirma], som kan forestå forseglingen. Mail fra [asbestfirma] med bekræftelse fremlægges som **Bilag C**."

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

"DBF har ikke imødegået mine faglige og faktuelle argumenter
DBF skriver alene, at mine argumenter 'ikke giver anledning til ændring'. Der gives ingen teknisk, juridisk eller sundhedsfaglig begrundelse for denne vurdering.

- DBF kommenterer ikke på spredningsrisikoen
- DBF kommenterer ikke på laboratorieresultaterne
- DBF kommenterer ikke på fagmandens vurdering
- DBF anfægter ikke, at brud forekommer flere steder
- DBF forholder sig ikke til brugbarheden af kælderen
- DBF anfører ikke, hvorfor sanering ikke skulle være nødvendig

Derfor står mine argumenter uimodsagte.

Bilag C fra [asbestfirma] er ikke et tilbud og ikke en faglig vurdering af min ejendom

DBF indhenter en mail, der efter min vurdering tjener som en generel bekræftelse på, at indkapsling er teknisk muligt.

Mailen er imidlertid:

- ikke en besigtigelse
- ikke en faglig vurdering af materialets konkrete tilstand
- ikke en vurdering af spredning
- ikke en vurdering af omfanget

- ikke en sikkerhedsfaglig analyse
- ikke en vurdering af lovlighed i denne konkrete kælder
- ikke et prisfast tilbud
- ikke en vurdering af risiko for fibre i omgivelserne

[Asbestfirmaets] mail ændrer derfor intet ved skadens karakter eller den nødvendige udbedringsmetode.

Udbedringsmetoden (indkapsling) er ikke fagligt forsvarlig ved beskadiget og åben asbestisolering. Indkapsling kan alene anvendes ved intakt og uforstyrret asbest.

I min ejendom foreligger:

- flere dokumenterede brud
- materiale der smuldrer
- risiko for spredning til gulvtæpper og overflader
- flere rum påvirket
- sundhedsmæssig risiko ved normal brug af kælderen

Dette er ikke foreneligt med indkapsling som faglig metode. Fuld sanering er den korrekte løsning, som tilbuddet i sagen afspejler.

DBF har stadig ikke dokumenteret, at deres løsning er tilstrækkelig. Nævnet har ofte i praksis lagt vægt på, at selskabet skal:

- dokumentere at deres udbedringsløsning er fuldt tilstrækkelig
- fremlægge tilbud af høj faglig kvalitet
- fremlægge en konkret fagmandserklæring

DBF har ikke fremlagt:

- en gennemgang eller besigtigelse af [asbestfirma]
- et skriftligt tilbud
- nogen fagteknisk redegørelse
- nogen sikkerhedsvurdering
- nogen vurdering af spredning

Derfor kan nævnet ikke lægge DBF's løsning til grund.

Jeg fastholder mit krav om fuld sanering.

Der foreligger:

- brudt og sundhedsskadeligt materiale
- påvist asbest ved mikroskopisk test
- spredningsrisiko dokumenteret af fagmand
- risiko for påvirkning af indeklima og brugbarhed
- fagligt korrekt tilbud på sanering

Indkapsling af åben asbest er ikke en tilstrækkelig eller fagligt forsvarlig metode.

Jeg anmoder derfor fortsat om, at nævnet giver mig medhold i, at DBF skal dække:

1. Sanering og nedskæring af asbestholdige rør
2. Miljømæssig rengøring af omgivelserne
3. Afsluttende test for at sikre sikkerhed

Ankenævnet for Forsikring

15.

103998

DBF har nu fremlagt alle deres bemærkninger. Intet af det ændrer på, at der foreligger en skjult, sundhedsfarlig skade, der kræver sanering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 10/6 2024:

"OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

...

Asbest

Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af de høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi asbest er modstandsdygtig over for varme. Desværre er asbestfibre også sundhedsskadelige, og derfor har det siden 1986 ikke været lovligt at bygge med asbestholdige materialer i Danmark. Asbest er normalt ikke farlig eller sundhedsskadelig, hvis blot materialerne får lov til at blive siddende der, hvor de oprindeligt er indbygget. For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer samt i vinylgulve og aftrækskanaler af eternit. Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer eller skifter gulvbelægningen ud. Du kan finde yderligere information om asbest på Asbest-huset.dk. Se, hvad du skal være særligt opmærksom på og hvordan du skal forholde dig, hvis du har mistanke om, at der er asbest i dit hus."

Det fremgår af analyseresultat af 18/6 2025 rekvireret af klageren:

"

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Mikroskop billede	Resultat
P 1 Åben isolering i kælder			Der er Påvist asbest i prøven.

"

Nævnet har fået forelagt tilbud af 20/8 2025 vedrørende nedskæring af rør i kælder og krybekælder til 74.475 kr. rekvireret af klageren. Det fremgår af mail af 10/10 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til en medarbejder i selskabet:

"Har lige talt med ... fra [asbestfirma]. Han siger at man godt kan afslutte og lukke rørisoleringen så der ikke sker yderligere spredning.

Den første lukning er den dyre grundet papirvejen. Pris 20.000 herefter ca. 15000-2000 stykket.

Ankenævnet for Forsikring

16.

103998

Ved besigtigelsen vender forsikringstager, forholdet med asbest om rørene med mig, men fortæller også at de vil lægge rørene om i kælderen. Her fortæller jeg at når det er planlagt omlægning af rørene, gives der ikke dækning af forholdet omkring rørisoleringen. Ved besigtigelsen får jeg ikke anvist stederne hvor der er synlig isolering ved rørene."

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

"Tak.

Vil han kunne lave et tilbud (stilet til kunden) på baggrund af billederne i sagen? Ellers kan vi foreslå at sende ham ud.

Jeg er lidt i tvivl om den efterfølgende pris er 1.500-2.000 eller 15.000-20.000?"

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

"Han vil kører ud at kikke på det.
1500 kr-2000 kr."

Det fremgår af mail af 8/12 2025 fra et asbestfirma til selskabets besigtigelseskonsulent:

"Som jeg kan udlede af din mail, er der asbest i rørisoleringen som ønskes forseglet grundet enkelte brud. Det betyder, at hullerne i rørene kan forsegles/lukkes forsvarligt med egnet tape og derefter støvsuges der lokalt, for blot en ekstra sikkerheds skyld.

Ovenstående vil kunne udføres, de 4-5 steder for ca. kr. 18.000,- ekskl. moms. Det skal nævnes, at det ikke er en sanering (altså fjernelse af asbesten) men en forsegling som indkapsler asbesten igen."

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

103998

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

16. Udvidet dækning

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

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

...

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1933 med kælder. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2025 og anmeldte i juni 2025, at han havde konstateret asbestholdig isolering omkring flere rør i kælderrum, som var mangelfuld og nogle steder helt åben. Selskabet afviste dækning under henvisning til, at klageren ikke havde lidt et økonomisk tab, idet der var tale om planlagt renovering, og at udbedringen ikke oversteg bagatelgrænsen på 5.000 kr. Efter sagen er indbragt for nævnet, har selskabet tilbudt at dække udgiften til indkapsling af de op til 5 steder med brudt isoleringsmateriale i overensstemmelse med den metode, som selskabets besigtigelseskonsulent og et asbestfirma har oplyst, er både lovlig og mulig.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til sanering og nedskæring af de asbestholdige rør, miljømæssig rengøring af omgivelserne, herunder evt. tæpper og overflader samt afsluttende test. Klageren har fremlagt tilbud af 20/8 2025 på 74.475 kr.

Klageren har anført, at der foreligger brudt og sundhedsskadeligt materiale, at der er påvist asbest ved mikroskopisk test, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, at spredningsrisiko er dokumenteret af fagmand, at der er risiko for påvirkning af indeklima og brugbarhed af kælderen, at han har fremlagt et fagligt korrekt tilbud på sanering, og at indkapsling af åben asbest ikke er en tilstrækkelig eller fagligt forsvarlig metode.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist skader, som nødvendiggør fuld sanering af kælderen, herunder nedskæring af rørene. Selskabet har anført, at klageren ikke har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved rørføringen i kælderen, som begrundes, at selskabet skal dække udgiften til yderligere ekstern undersøgelse, som kan påvise forekomsten af asbest.

Klageren har fremlagt analyseresultat af 18/6 2025, hvorefter det fremgår, at der er påvist asbest i udtaget prøve foretaget i åben isolering.

Det fremgår af mail af 10/10 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til en medarbejder i selskabet, at "Har lige talt med ... fra [asbestfirma]. Han siger at man godt kan afslutte og lukke rørisoleringen så der ikke sker yderligere spredning. Den første lukning er den dyre grundet papirvejen. Pris 20.000 herefter ca. 15000-2000 [1500-2000] stykket. Ved besigtigelsen vender forsikringstager, forholdet med asbest om rørene med mig, men fortæller også at de vil lægge rørene om i kælderen. Her fortæller jeg at når det er planlagt omlægning af rørene, gives der ikke dækning af forholdet omkring rørisoleringen. Ved besigtigelsen får jeg ikke anvist stederne hvor der er synlig isolering ved rørene".

Det fremgår af mail af 8/12 2025 fra et asbestfirma til selskabets besigtigelseskonsulent, at "Som jeg kan udlede af din mail, er der asbest i rørisoleringen som ønskes forseglet grundet enkelte brud. Det betyder, at hullerne i rørene kan forsegles/lukkes forsvarligt med egnet tape og derefter støvsuges der lokalt, for blot en ekstra sikkerheds skyld. Ovenstående vil kunne ud-

Ankenævnet for Forsikring

20.

103998

føres, de 4-5 steder for ca. kr. 18.000,- ekskl. moms. Det skal nævnes, at det ikke er en sanering (altså fjernelse af asbesten) men en forsegling som indkapsler asbesten igen".

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 tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt, er uegnet eller utilstrækkelig til at udbedre forholdet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var yderligere dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko herfor, ligesom han ikke har bevist ulovlige forhold i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Der er derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til nedskæring af de asbestholdige rør, miljømæssig rengøring af hele kælderen og afsluttende test.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udgiften til forsegling og indkapsling af de op til 5 steder med brudt isoleringsmateriale i overensstemmelse med den metode, som et af selskabet rekvireret asbestfirma har tilbudt at udføre. Det fremgår af mail af 8/12 2025 fra asbestfirmaet, at "hullerne i rørene kan forsegles/lukkes forsvarligt med egnet tape og derefter støvsuges der lokalt, for blot en ekstra sikkerheds skyld. Ovenstående vil kunne udføres, de 4-5 steder for ca. kr. 18.000,- ekskl. moms".

Nævnet har også lagt vægt på, at asbestholdig isolering er sædvanligt forekommende på ældre rørinstallationer, og at klageren ikke har bevist, at der efter udbedringen i henhold til selskabets tilbudte dækning foreligger en konkret sundhedsrisiko, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring

21.

103998

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en ældre kælder, der ikke er godkendt til beboelse, og at der ikke er konstateret asbest i beboelsesrum.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter, at "For denne hustype er der typisk anvendt asbest i isoleringsmaterialer omkring rørinstallationer ... Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Det gælder eksempelvis, hvis du ændrer på oprindelige vvs-installationer". Forøgede byggeudgifter ved fremtidig renovering af ejendommens oprindelige konstruktioner er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Nævnet henviser til sine tidligere kendelser 100838, 97855 og 95944.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand