

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. marts 2026 blev i sag nr. 104733:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring GS
Strandgade 27A
1401 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har familieforsikring. I klageskema af 13/11 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har fået en lejelejlighed d.15.4.25 hvor vi efter aftale med viceværten sætter alle vores flyttekasser op på et loftsrum som er tildelt den tidligere lejer. 4 dage efter er der besked om at loftsrum er lukket og uden adgang pga. mistanke om asbest. Og vi får brev at det kan tage 4 mdr.

Nu er det forlænget til over et år evt. Vi mangler alt vores indbo, tøj køkkentøj osv. Lamper.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At vi får en sum penge til at købe nødvendigt tøj og indbo, køkkenudstyr, indtil at vores ting er rensat og frigivet."

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

"Efter samtale med ejendomadmin igen igen er vi gjort opmærksom på at skaden er en pludselig opstået skade og bliver behandlet sådan for andre beboere i samme situation, som mit forsikringsselskab bør dække. Som tillæg fremgår det hermed at der ingen varsling var forud for aflukning af loftsrum, som fremgår af brev fra 8.5.25 - vi har overtaget lejligheden 15.4.25 og indflyttet 16.4.25 - og er fuldstændig uforskyldt i pludselig skade og er afholdt adgang til ALT indbo, tøj, køkkenudstyr vintertøj, lamper alt indbo 25-30 flyttekasser og nu med forlængelse."

Selskabet har i brev modtaget den 2/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

Ankenævnet for Forsikring

2.

104733

"Klager anmelder den 07.07.2025, at ifm. overtagelse af lejlighed den 15.04.2025, bliver der opbevaret indbo i lejlighedens tilknyttet loftrum. Men grundet en ikke varslet renovering af loft-rummene/taget er loftrummen nu blevet afspærret grundet mistanke om asbest.

Klager kan altså ikke få adgang til de opstillede indbøgenstande og ønsker i stedet at klagers indboforsikring, skal dække for indkøb af nye indbøgenstande, mens klagers egne indbøgenstande er i 'asbestkarantæne'.

Udlejer har allerede påtaget sig ansvaret for en asbestsanering af indbøgenstandene, hvorfor det udelukkende er 'afsavnsperioden', hvor klager ikke har adgang til deres indbøgenstande som skal behandles af Ankenævnet.

Som altid har vi i vores skadesbehandling, først undersøgt, om der er en matchende skadesårsag i klagers forsikringsvilkår (APR-2102). Men i denne sag er der dels spørgsmålet om der reelt er sket en skade på indbøgenstandene (en beskadigelse) og dernæst er den søgte erstatning en indirekte/afledt skadesudgift.

Men jf. FAL § 36 dækker man, hvis ikke andet er angivet, kun den direkte skadesudgift ift. 'tingens værdi'. Det fremgår også, at man ikke dækker 'for skade, som skyldes, at tingen ikke kan anvendes til den tid og på den måde, som er forudsat'. Vi er altså kun i risiko for selve genstandens værdi(kapitalinteressen) og er ikke i risiko for indirekte tab(afkastningsinteressen).

Da afsavnsperioden er at betegne som et indirekte tab, er der derved ikke dækning for denne 'udgift'.

Der er som bekendt ingen dokumentation for en reel 'skade' på indbøgenstandene og den mulige udgift for rengøring af genstandene er allerede afholdt af udlejer. Dernæst er den ønskede erstatning ikke omfattet af klagers aftalegrundlag og derfor mener vi fortsat, at afvisningen er korrekt."

Klageren har i kommentarer af 5/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke andet at kommentere på end at vi ønsker hjælp til at kunne undvære alt vores indbo, indtil det løslades, iform af et beløb til at kunne købe det fornødne, som I sikkert har satser for i lignende situation. Vi har kun få kasser med sommertøj og lånt en gryde og pande osv. Og tidshorisonten er for lang til at det er rimeligt at vi som familie ikke kan få en eller anden form for hjælp af vores forsikring.

...

Rettelse til Købstædernes Forsikring:

Som tidligere sendt, er der ikke varslet lukning af loftrum, men som led i planlægning af renovering loftrum, udtaget prøver, som er oplyst d. 15.4.25 - Derfor har jeg fået et loftrum til at opbevare vores ting imens vi malede lejlighed. Loftsrums blev afspærret den pågældende dag med brædder og politi afspærring. Og vi blev bedt om at aflevere alle vores nøgler.

På vegne af udlejer, ..., skal jeg meddele, at loftrummet i ejendommen, hvori dit lejemål er beliggende, afspærres med virkning fra dags dato. Som vi tidligere har oplyst, herunder på orienteringsmødet den 15. april 2025, har udlejer fået udtaget prøver fra loftrummet med henblik på at afkræfte forekomst af asbest i loftrummet. Prøveudtagningen er foretaget som led i det forestående [projekt], idet det inden igangsættelse af et sådant projekt skal sikres, at der ikke er fore-

Ankenævnet for Forsikring

3.

104733

komst af asbest i de bygningsdele, der indgår i projektet. Imidlertid er der ved én ud af i alt 29 prøveudtagninger påvist asbest i et meget begrænset omfang i et enkelt af loftsrummene."

Klageren har i kommentar af 5/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Svar d.d. fra [advokatfirma] - Som også fraskriver sig ansvar vores situation.

'Hej [Klageren],

...

Vi håber og forventer at have en nærmere tidsplan for saneringen på plads, som tidligere nævnt. Vi orienterer jer herom, så snart det er på plads.

Vi kan desværre ikke tilbyde dig at betale for eventuelt nyt indbo, tøj mv. Vi indskærper, at afspærring er sket af hensyn til alles sikkerhed og sundhed.' "

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af brev af 8/5 2025 fra udlejers advokat til klageren:

"ORIENTERING – AFSPÆRRING AF LOFTSRUM

På vegne af udlejer, ..., skal jeg meddele, at loftsrummet i ejendommen, hvori dit lejemål er beliggende, afspærres med virkning fra dags dato.

Som vi tidligere har oplyst, herunder på orienteringsmødet den 15. april 2025, har udlejer fået udtaget prøver fra loftsrummet med henblik på at afkræfte forekomst af asbest i loftsrummet. Prøveudtagningen er foretaget som led i den forestående [projekt], idet det inden igangsættelse af et sådant projekt skal sikres, at der ikke er forekomst af asbest i de bygningsdele, der indgår i projektet. Imidlertid er der ved én ud af i alt 29 prøveudtagninger påvist asbest i et meget begrænset omfang i et enkelt af loftsrummene.

Selvom der kun er påvist asbest i et meget begrænset omfang, har udlejer ud fra et forsigtighedsprincip valgt at afspærre loftsrummet, herunder gange, tørrelofter samt loftsrum, og igangsætte asbestrengøring- og sanering af hele loftsrummet.

Vi vil hurtigst muligt afspærre loftsrummet, og vi opfordrer dig til at undlade ophold i loftsrummet. Vi skal bede dig om ikke at hente/fjerne dine eventuelle effekter. Vi sørger for, at alle dine effekter bliver rengjort og saneret efter gældende forskrifter, så vi ikke risikerer, at du kommer i berøring med asbest.

Vi indskærper, at afspærringen og saneringen af loftsrummet sker af hensyn til din sikkerhed og sundhed, og vi beklager de gener, det måtte medføre for dig.

Vi igangsætter rengøringen og saneringen af alle effekter i loftsrummet snarest muligt. Rengøringen og saneringen vil ske over en periode på 4 måneder, og du vil modtage information om, hvornår dine eventuelle effekter er rengjorte og kan afhentes. Vi forventer, at alle depotrum i kælderen på det tidspunkt vil være etableret, så du kan afhente dine effekter og sætte dem ned i dit eventuelle depotrum med det samme."

Det fremgår af brev af 7/11 2025 fra udlejers advokat til klageren:

"Orientering – Ændring af tidsplan for udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

På vegne af udlejer, ..., skal vi hermed orientere dig om ændringer i tidsplanen for udførelsen af de varslede vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i ejendommen, herunder i dit lejemål.

Vi har i tidligere varsel oplyst, at vedligeholdelses- og forbedringsarbejderne forventedes udført i perioden fra 19. maj 2025 til 6. december 2026.

Vi blev imidlertid gjort opmærksom på forhold, som medførte, at vi var nødsaget til at foretage en kvalitetssikring af projektet inden igangsættelsen af byggeriet for at minimere risikoen for forsinkelser i byggeperioden. Vi er ved at afslutte kvalitetssikringen af projektet og vi forventer at igangsætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejderne inden udgangen af 2025.

Vedligeholdelses- og forbedringsarbejderne forventes fortsat udført i de 5 etaper, som er beskrevet i vores varsel af 21. marts 2025, og vi informerer jer om tidsplanen herfor, så snart vi har modtaget denne fra entreprenøren.

Udlejer er opmærksom på og har fuld forståelse for, at afspærringen af loftsrummet har givet anledning til frustrationer. Arbejderne i kælderen og loftsrummet, herunder etablering af depotrum i kælderen, udskiftning af varmeanlæg og vandinstallationer, udførelse af kloakarbejder og asbestsanering af loftsrummet, igangsættes derfor som den første del af projektet i uge 46 2025.

Som tidligere oplyst, er der foretaget prøver i enkelte dele af loftsrummet, som vurderes at være repræsentative for de generelle forhold i loftsrummet.

Før vi kan igangsætte asbestsaneringen, skal vores miljørådgiver foretage prøver i alle dele af loftsrummet, for at kortlægge det nærmere omfang af asbestforureningen. Kortlægningen af asbestforureningen forventes at ske over en periode på 1-2 måneder.

På nuværende tidspunkt forventes det, at asbestsaneringen af hele loftet kan gennemføres over en periode på 8-14 måneder, men det er vores forventning, at der løbende i perioden sker frigivelse af asbestsanerede områder. Tidshorisonten afhænger desuden af omfanget af asbestforureningen, og vores miljørådgiver kan derfor først anslå en nøjagtig tidshorisont, når asbestforureningen er kortlagt. Vi skal efterfølgende indhente tilbud fra entreprenører, som kan udføre saneringen, og vi kommer derfor retur til jer, når vi har yderligere informationer herom."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3.1.3 Dækningsskema – Indboforsikring – Anden skade

Forsikringen dækker direkte skade sket i forsikringstiden som følge af anden skade

1. Vandskade, der stammer fra skjulte* vand-, varme- eller afløbsrør i bygningen dækkes tillige i tilfælde af langsom udsivning. Bor sikrede til leje dækkes også vandskade, som skyldes indtrængen af nedbør/smeltevand gennem utætheder i bygningen eller at vand siver ud fra røranlæg, der befinder sig uden for lokaler, der er omfattet af sikredes lejemål.
2. Skader som følge af skybrud* og tøbrud*.
3. Fødevarer i køleskabe eller dybfrysere, når de ødelægges på grund af en tilfældig strømafbrydelse*. Følgeskade på kølemediet samt øvrige indboganstande er også dækket.

4. Tingskader ifm. færdselsuheld, hvor et trafikmiddel er indblandet ved påkørsel, sammenstød eller væltning.
5. Hærværk på forsikringsstedet, når en skade er forvoldt med vilje og i ondsindet hensigt.
6. For Anden skade gælder der en minimums selvrisiko på 1.117 kr. (2018). Er forsikringen tegnet med en højere generel selvrisiko, er det denne, der gælder. Beløbet fremgår af policen.

...

3.1.4 Dækningsskema – Indboforsikring – Pludselig skade

...

Forsikringen dækker direkte skade sket i forsikringstiden som følge af pludselig skade

Ved pludselig skade forstås en fysisk skade, der pludselig og udefra påføres det forsikrede.

For pludselig skade gælder der en minimumsselvrisiko på 1.117 kr. (2018).

Er forsikringen tegnet med en højere generel selvrisiko, er det denne, der gælder. Beløbet fremgår af policen. Det er en betingelse for dækning, at det beskadigede kan fremvises.

Bemærk, at mobiltelefoner, tablets og PC'ere ikke er omfattet af dækningen Pludselig skade. Disse er omfattet af dækningen Udvidet elektronik."

Nævnet udtaler:

Klageren ønsker, at selskabet skal udbetale et beløb til anskaffelse af nødvendigt tøj, indbo og køkkenudstyr. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om et indirekte tab, som ikke er dækket over forsikringen.

Klageren har anført, at hun og familien i forbindelse med indflytning den 15/4 2025 efter aftale med viceværten satte alle deres flyttekasser op i lejlighedens loftsrum. Fire dage senere fik hun besked om, at loftsrummet var lukket uden adgang grundet mistanke om asbest. Klageren og familien mangler alt deres indbo, tøj mv. Loftsrummet er blevet afspærret med brædder, og de er blevet bedt om at aflevere nøglerne. Klageren har anført, at ejendomsadministrator har oplyst, at det er en pludselig opstået skade og behandles som pludselig skade for andre beboere i samme situation, hvorfor klagerens forsikringsselskab bør dække. Klageren ønsker hjælp til at kunne undvære alt indbo, indtil det frigives, i form af et beløb til at købe det fornødne. Tidshorisonten er for lang til, at det er rimeligt, at klageren og hendes familie ikke kan få hjælp af selskabet.

Selskabet har anført, at udlejer allerede har påtaget sig ansvaret for at asbestsanere indbogensstandene, hvorfor det udelukkende drejer sig om afsavnsperioden, hvor klageren ikke har ad-

gang til indbogenstandene. Selskabet har anført, at hvis ikke andet er angivet, så er der kun dækning for den direkte skadesudgift i forhold til tingens værdi, jf. forsikringsaftalelovens § 36. Det fremgår af denne bestemmelse, at der ikke er dækning for skade, som skyldes, at tingen ikke kan anvendes til den tid og på den måde, som er forudsat. Da afsavnsperioden er at betragte som et indirekte tab, er der ikke dækning herfor. Selskabet har anført, at der ikke er dokumentation for en reel skade på indbogenstandene, og at udlejer har påtaget sig den mulige udgift til rengøring. Klagerens krav er ikke omfattet af aftalegrundlaget.

Det fremgår af brev af 8/5 2025 fra udlejers advokat til klageren, at "Udlejer har fået udtaget prøver fra loftsrummet med henblik på at afkræfte forekomst af asbest i loftsrummet. Prøveudtagningen er foretaget som led i det forestående byfornyelses- og tagboligprojekt, idet det inden igangsættelse af et sådant projekt skal sikres, at der ikke er forekomst af asbest i de bygningsdele, der indgår i projektet. Imidlertid er der ved én ud af i alt 29 prøveudtagninger påvist asbest i et meget begrænset omfang i et enkelt af loftsrummene. Selvom der kun er påvist asbest i et meget begrænset omfang, har udlejer ud fra et forsigtighedsprincip valgt at afspærre loftsrummet, herunder gange, tørrelofter samt loftsrum, og igangsætte asbestrengøring- og sanering af hele loftsrummet. Vi vil hurtigst muligt afspærre loftsrummet, og vi opfordrer dig til at undlade ophold i loftsrummet. Vi skal bede dig om ikke at hente/fjerne dine eventuelle effekter. Vi sørger for, at alle dine effekter bliver rengjort og saneret efter gældende forskrifter, så vi ikke risikerer, at du kommer i berøring med asbest. Vi indskærper, at afspærringen og saneringen af loftsrummet sker af hensyn til din sikkerhed og sundhed, og vi beklager de gener, det måtte medføre for dig".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

7.

104733

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsikringen kun dækker de forsikringsbegivenheder, der fremgår af forsikringsbetingelserne, herunder blandt andet brand, tyveri, anden skade og pludselig skade. Disse dækninger forudsætter, at der er sket en egentlig skade på de forsikrede genstande. Der er ikke grundlag for at statuere, at der er sket en skade på klagerens indbogenstande som følge af en af de dækningsberettigende forsikringsbegivenheder, der er oplistet i forsikringsbetingelserne.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er sket en pludselig asbestforurening af indbogenstandene.

Nævnet bemærker, at der ikke er bestemmelser i aftalegrundlaget, der kan føre til, at nævnet kan pålægge selskabet at betale klageren en erstatning i anledning af afsavn af indbogenstande i en periode.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck