Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 105127:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klage af 19/12 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Sagen vedrører Gjensidige Forsikrings afvisning af at meddele dækningstilsagn på ejerskifteforsikringen for asbestfund på mine klienters ejendom …
>
> **Påstand:**
> Principalt: Afvisning
>
> Subsidiært: Gjensidige Forsikring tilpligtes til at anerkende, at méromkostninger til udskiftning af taget på … og asbeststøv på loftet af … udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Mere subsidiært: Gjensidige Forsikring tilpligtes til at anerkende, at værditabet af taget på … og asbeststøv på loftet af … udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> **Kort om sagen:**
> Mine klienter købte med overtagelsesdag d. 1. november 2024 ovennævnte ejendom. Efter mine klienters overtagelse har de konstateret, at taget indeholder asbest. Tilstandsrapporten dokumenterer direkte, at taget er bølgeeternitplader uden asbest, og mine klienter lagde derfor til grund, at der ikke var asbest i taget.
>
> Af tilstandsrapporten fremgår endvidere, at taget trængte til udskiftning.
>
> Tagleverandøren har efterfølgende og med henvisning til tagpladernes produktnummer bekræftet, at de indeholder asbest.

Hvorvidt et tag indeholder asbest er yderst væsentlig ved udskiftning deraf, idet der både er sundhedsmæssige risici og betydelige ekstraomkostninger forbundet med nedtagning og bortskaffelse af et asbestholdigt tag.

Der er tale om en skjult skade på ejendommen, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det gøres derfor gældende, at méromkostningerne til udskiftning af taget forårsaget af, at taget indeholder asbest, er en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Mine klienter har desuden konstateret asbeststøv på loftet, hvilket ligeledes har sat sig i det på loftet opbevarede indbo.

Det gøres gældende, at asbeststøv på loftet udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne, hvorfor ejerskifteforsikringen er pligtig at betale for asbestsanering af loft og indbo.

Ejerskifteforsikringen har afvist begge forhold, idet der efter Ejerskifteforsikringens vurdering ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Afvisning:
Det gøres gældende, at sagen er uegnet til behandling i Ankenævnet for Forsikring og jeg skal hermed fremkomme med mine nærmere bemærkninger:

I FED2023.209 behandlede Ankenævnet en lignende sag om asbest konstateret i et loftsrum.
Ankenævnet fandt i den pågældende sag, at asbest i et loftsrum, uanset om det er godkendt til beboelse, nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet forholdet blandet andet i væsentlig grad vanskeliggør klagerens mulighed for at anvende loftsrummet.

Ejerskifteforsikringen meddelte i den pågældende sag derefter Ankenævnet, at forsikringen ikke ønskede at være bundet af kendelsen.

Da Ejerskifteforsikringsselskabet i den pågældende sag var Gjensidige, og da Gjensidige således allerede har meddelt Ankenævnet, at ejerskifteforsikringen i en lignende sag ikke har til hensigt at efterleve Ankenævnets afgørelse, vil nævnsbehandling af denne sag være overflødig.

Dertil kommer, at det er nødvendigt at gennemføre syn og skøn for både at konstatere det konkrete omfang af skaderne, fastslå méromkostningen ved udskiftning af taget og fastslå værditabet som følge af asbestfundet.

Da der ikke kan gennemføres syn og skøn for Ankenævnet, ligesom der ikke kan opnås retshjælpsdækning til sideløbende isoleret bevisoptagelse, gøres det også af denne grund gældende, at sagen er uegnet til nævnsbehandling, og at sagen derfor skal afvises jf. nævnets vedtægters §4, stk. 3, nr. 3.

Dækningsberettigede skader:
Det gøres gældende, at asbest i loftsrum efter fast nævnspraksis udgør en dækningsberettigende skade jf. FED2023.209, herunder da asbesten udgør en væsentlig sundhedsrisiko for mine klienter.

Så meget desto mere i en sag som den aktuelle, hvor klager end ikke vidste, at den købte ejendom har et asbestholdigt tag.

Det gøres derudover gældende, at også merudgiften til fjernelse af taget, subsidiært værditabet forårsaget af asbesten er dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabet har den 15/4 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Indledning**
Vores forsikringstager, klager, har efter overtagelsen af ejendommen konstateret at bygningens tagbelægning er udført i asbestholdigt materiale i modsætning til tilstandsrapportens angivelse i afsnittet "Taget restlevetid", hvor det er anført at tagbelægningen er udført i "Eternitbølgeplader uden asbest".

Forholdet opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, hvorfor vi har afvist forholdet som dækningsberettigende.

Kort sagsresume
Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1952. Den 29. juli 2024 udarbejdes fornyelse af tilstandsrapport (bilag 2). Klager overtager ejendommen pr. 29. august 2024 og tegner standard ejerskifteforsikring for en 5-årige periode (bilag A, og betingelser bilag B).

Den 13. august 2025 anmelder klager, at de efter overtagelsen har konstateret, at tagpladerne er asbestholdige, hvilket efterfølgende er bekræftet af producenten på baggrund af tagpladernes produktnumre. Klager oplyser, at der forekommer asbeststøv i tagrummet, som angiveligt har sat sig på indbo opbevaret her. Forholdet er ikke nærmere belyst end det anførte.

Vi har afvist dækning under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet asbest som materiale ikke i sig selv udgør en skade, og idet de anmeldte forhold enten var kendte eller forventelige for en bygning af den pågældende alder og type, samt at værditab ikke er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Vores vurdering
Indledningsvist skal vi anføre, at det er sikrede som skal dokumentere eller godtgøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade samt kravet berettigelse.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, der dækker aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningen, som var til stede på overtagelsestidspunktet, og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ad Afvisningspåstanden
Klagers advokat har principalt nedlagt påstand om, at sagen bør afvises som uegnet til nævnsbehandling under henvisning til FED2023.209. Det bemærkes hertil, at den omtalte afgørelse vedrører Ankenævnets sag nr. 99583 (bilag C). Sagen i kendelsen angik tagafrensningsrester i et loftsrum efter en konkret udført tagafrensning.

Der var således tale om et specifikt og afgrænset forhold, der faktuelt og teknisk adskiller sig væsentligt fra nærværende sag, som vedrører tagmaterialets sammensætning og generel forekomst af asbest i en ældre bygnings tagkonstruktion.

Sagerne er hverken faktuelt eller retligt sammenlignelige, ligesom den omstændighed, at Gjensidige i en anden sag har meddelt, at selskabet ikke ønskede at være bundet af Ankenævnets kendelse, kan ikke føre til, at nærværende sag er uegnet til nævnsbehandling. Der er således ikke grundlag for afvisning.

Ad Subsidiære påstand
Klagepunkt – Asbest i tagmaterialet og merudgifter ved tagudskiftning
Det gøres gældende, at merudgifter til udskiftning af taget som følge af, at tagpladerne indeholder asbest, udgør en dækningsberettigende skade. Dette kan vi ikke tiltræde.

Det forhold, at en bygningsdel består af et andet materiale end forudsat eller angivet i tilstandsrapporten, opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb. Dette følger direkte af forsikringsbetingelserne og er fastslået i Ankenævnets faste praksis, herunder kendelse nr. 99613 (bilag D, forholdet om tagdækning). Ejerskifteforsikringen dækker ikke købers forventninger til materialevalg eller senere konstaterede forhold ved materialets sammensætning, medmindre dette har manifesteret sig i en aktuel skade i forsikringsretlig forstand.

Det bemærkes i den forbindelse, at Disciplinær- og Klagenævnet for Byggesagkyndige faste praksis betragter fejlagtig angivelse af materiale som en formalitetsfejl, der ikke i sig selv er ansvarspådragende.

Den bygningssagkyndige skal ikke foretage en egentlig materialeteknisk vurdering, og angivelsen af tagmateriale beror på de foreliggende oplysninger, herunder sælgers oplysninger og visuel besigtigelse.

Dette er i overensstemmelse med kendelse, som Disciplinær- og Klagenævnet for Byggesagkyndige har afsagt for klagers klage (bilag E).

Det er vores opfattelse, at det, at taget er asbestholdigt er ikke usædvanligt eller uventet for en bygning opført i 1952, hvor der aktuelt eller tidligere har været anvendt asbestholdige tagmaterialer. Asbest som materiale er ikke i sig selv udtryk for en skade, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke meromkostninger ved udførelse af renoverings- eller udskiftningsarbejder, som alene relaterer sig til lovpligtig håndtering af materialer, når der ikke samtidig foreligger en dækningsberettigende skade på bygningsdelen.

Det afgørende er, at tilstandsrapporten allerede forud for købet tydeligt har beskrevet væsentlige skader ved taget gennem to røde anmærkninger nr. 1 og 2 (bilag 2), som omhandlede revner og generel nedbrydning af tagpladerne på alle tagflader. Køber var således udtrykkeligt gjort opmærksom på tagets ringe stand og nærliggende risiko for følgeskader. En efterfølgende konstatering af asbest ændrer ikke ved, at der ikke er påvist en selvstændig skade, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Endelig skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringens betingelser entydigt angiver, at i afsnit "Hvad dækker forsikringen ikke", litra k (bilag B, side 3), at:
"Køberens individuelle ønsker om …. eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punktet c. Skade."

Klagepunkt – Asbeststøv i tagrum
Klager gør desuden gældende, at asbeststøv i tagrummet udgør en dækningsberettigende skade. Klager har ikke uddybet eller fremlagt undersøgelse/vurdering af forholdet. Under sagens behandling har vi derfor lagt til grund, at der menes asbeststøv i form af naturligt og forventet henfald på de asbestholdige tagplader.

Det er forventeligt, at der forekommer asbeststøv i et tagrum i en ældre bygning hvor der aktuelt eller tidligere har været asbestholdigt tag. Forekomsten af asbeststøv i et ikke-beboelsesgodkendt tagrum er ikke i sig selv udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod et forventeligt forhold ved bygningens alder og konstruktion.

Der er ikke dokumenteret en konkret fysisk skade på bygningsdele i tagrummet, ligesom der ikke er dokumenteret et målbart eller afgrænset indeklimaproblem i beboelsesrum på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, som kan relateres direkte til forhold ved taget.

For klagers krav om mulige generelle sundheds- eller miljømæssige forhold, som følge af personers færdsel i tagrummet skal vi igen anføre, at ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som dækker bygningsskade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad mere subsidiær påstand
Klagepunkt – Værditab
Den mere subsidiære påstand om dækning for værditab kan ikke føre til et andet resultat. Det følger af Ankenævnets faste praksis, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest mentes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi.

På den baggrund må vi konstatere, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er et byggeteknisk begreb, og ikke omfatter økonomisk værditab som følge af materialevalg, forventninger eller markedsmæssige forhold.

Begrebet "bygningens værdi" i forsikringsbetingelsernes skadedefinition vedrører herefter bygningens tekniske og funktionelle værdi i forhold til tilsvarende bygninger – ikke en handelsmæssig eller subjektiv værdiforringelse. Da der ikke er påvist en dækningsberettigende skade, er der heller ikke grundlag for dækning af et påstået værditab.

6. 105127

Samlet konklusion
På baggrund af ovenstående fastholder vi, at der ikke foreligger dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen. De anmeldte forhold vedrørende asbest i tagmaterialet og asbeststøv i tagrummet opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, og de subsidiære krav om henholdsvis meromkostninger og værditab er ligeledes undtaget fra dækning efter gældende betingelser og fast nævnspraksis."

Klagerens advokat har i brev af 30/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"**1.**
Vi købte huset i god tro, da det fremgår af tilstandsrapporten, at huset har et asbestfrit tag.

Dette harmonerer ikke med, at forsikringen skriver, at køber vidste, at taget skulle skiftes, og at der kan være asbeststøv i ældre huse. Det er 100 % misvisende, at der i tilstandsrapporten er skrevet asbestfrit.

Det, at det i tilstandsrapporten fremgår, at taget er asbestfrit, er misvisende og har økonomiske konsekvenser for køber.

Det bør således være dækket allerede her af ejerskifteforsikringen.

2.
Forsikringsselskabet skriver, at der ikke kan være skade på loftrummet.

Vi har sendt billeder med flækkede tagplader, hvilket vil give asbeststøv på loftrummet.

Dette støv kan forekomme uden rensning af taget, da det tydeligt fremgår af billederne, at tagpladerne har afgivet støv. Igen henviser forsikringen til, at køber burde vide dette, fordi taget skal skiftes.

Vi gør igen opmærksom på, at vi ikke vidste, at der var asbest i taget, og dermed heller ikke var bevidste om asbeststøv i loftrummet.

Forsikringen henviser til, at der tidligere kan have været asbestholdigt materiale på huset. Det fremgår af BBR, at det tidligere tag var betontegl (vi har selv rettet det til asbesteternit i BBR i 2025 efter vi blev bekendt dermed).

Tilmed er tilbygningen med loftrum fra 1986-87 og ikke 1951, som forsikringen skriver.

Dette ændrer faktuelt ikke ved, at der for nuværende er asbesttag på huset.

3.
Forsikringen henviser til, at fejl fra bygningssagkyndige i forhold til angivelse af tagmateriale (f.eks. betontegl, tagpap, eternit osv.) ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

Dette handler ikke om tagtype eller materiale. Det handler om asbest. Det handler om økonomisk skade af flere karakterer:

A. Vi kan nu ikke selv skifte taget og skal ansætte eksperter, hvilket i øvrigt er langt dyrere, når der er tale om asbesttag.
B. Værdiforringelse ved salg af huset.
C. Det er tydeligt på billeder, at der er asbeststøv på loftrummet.
Loftrummet skal rengøres af professionelle fagfolk.
Forsikringen skriver også tydeligt, at det ikke er undersøgt, om der er asbest på loftrummet (selvom det er tydeligt på billeder af tagpladerne inde i loftrummet, og Swisspearl har bevidnet, at disse plader er asbestholdige).

Forsikringen har ikke selv udført syn og skøn, hvilket de var velkomne til.

Forsikringsselskabet henviser til bilag E.
Bilag E: disciplinærafgørelse.
Her anføres det også, at der kan anlægges en civil retssag.
Denne afgørelse har intet med ejerskifteforsikringen og skaden at gøre. Den sag må ejerskifteforsikringen selv tage med den bygningssagkyndige.

Forsikringsselskabet oplyser også, at tidligere ejer kunne have sagt, at det var asbestfrie tagplader. Det fremgår af tilstandsrapporten, at sælger ikke vidste, hvad taget bestod af.
Asbest er inde i materialet (små fibre) og kan ikke ses visuelt.
Der er altså ikke bare tale om et andet tagmateriale end det, der fremgår af tilstandsrapporten, men om en værdiforringelse af huset og betydelige yderligere omkostninger ved skift/reparation af tag og renovering af tagrummet.

Set i forhold til forsikringsbetingelserne, hvor det fremgår, at forsikringen dækker ved grove fejl i tilstandsrapporten, mener vi, at det her er belyst, at asbesttaget og asbeststøvet på loftet medfører skade i flere sammenhænge og en værdiforringelse af huset.

Således opfordrer vi Ankenævnet til at imødekomme vores klage."

Selskabet har i brev af 24/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget advokatens bemærkninger af 30. april 2026.

Indledningsvist bemærkes, at de fremsatte bemærkninger ikke giver anledning til at ændre vores vurdering af sagen. Vi fastholder således, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ad punkt 1 – Oplysning om asbest i taget
Klagers advokat gør gældende, at tilstandsrapportens angivelse af, at taget er asbestfrit, er misvisende og i sig selv medfører dækning.

Hertil skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skuffede forventninger til materialevalg eller bygningsdele. Dette fremgår direkte af forsikringsbetingelserne, som alene angiver at dække skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt Hvad dækker forsikringen, punkt a - c (bilag B) samt fast praksis.

Det forhold, at en bygningsdel viser sig at bestå af et andet materiale end angivet, udgør således ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som anført i vores tidligere høringssvar, er det afgørende, at der foreligger en aktuel, fysisk skade, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Ad punkt 2 – Påstået asbeststøv i tagrum
Klagers advokat anfører, at der er fremsendt billeder af flækkede tagplader, som skulle dokumentere forekomst af asbeststøv i tagrummet.

Vi kan ikke genfinde, at der under sagens behandling er modtaget billedmateriale, der dokumenterer en konkret skade eller et støvniveau, som kan kvalificeres som en dækningsberettigende skade.

Vi vedlægger i den forbindelse sagens billedmateriale som bilag F.

Det bemærkes derudover, at der for en ejendom af den pågældende alder må forventes et naturligt henfald af eventuelle asbestholdige tagplader over tid. En sådan gradvis nedbrydning er et almindeligt og forventeligt forhold og er ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det understøttes desuden af tilstandsrapporten, hvor der er anført to røde anmærkninger nr. 1 og 2 vedrørende taget, som beskriver plader i aldersmæssigt henfald samt en nærliggende risiko for fortsat udvikling af forholdet.

Køber var således udtrykkeligt gjort opmærksom på tagets tilstand og den forventede udvikling.

Ad punkt 3 – Asbest som skade og økonomiske forhold
Klagers advokat gør gældende, at forholdet medfører økonomiske konsekvenser, herunder merudgifter og værdiforringelse.

Hertil bemærkes, at:
• Asbest som materiale i sig selv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
• Ejerskifteforsikringen dækker ikke meromkostninger til lovpligtig håndtering, når der ikke samtidig foreligger en dækningsberettigende skade.
• Forsikringen omfatter ikke økonomisk værditab eller markedsmæssige forhold, jf. høringssvar 1
•Det forhold, at køber måtte have fået en anden forventning til ejendommen, ændrer ikke ved, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Om den bygningssagkyndiges eventuelle fejl
Afslutningsvis bemærkes, at selv hvis der måtte foreligge fejl eller mangler ved den bygningssagkyndiges angivelse i tilstandsrapporten, er dette ikke i sig selv tilstrækkeligt til at udløse dækning under ejerskifteforsikringen.

Det er fortsat en grundlæggende betingelse, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, før forholdet kan være dækningsberettigende.

Ejerskifteforsikringen er således ikke en garantiordning.

Ankenævnet *for* Forsikring

9. 105127

10. 105127

Samlet vurdering
På baggrund af ovenstående – og de i øvrigt allerede anførte bemærkninger i vores tidligere høringssvar – kan advokatens indlæg ikke føre til en ændret vurdering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

TAGETS RESTLEVETID

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

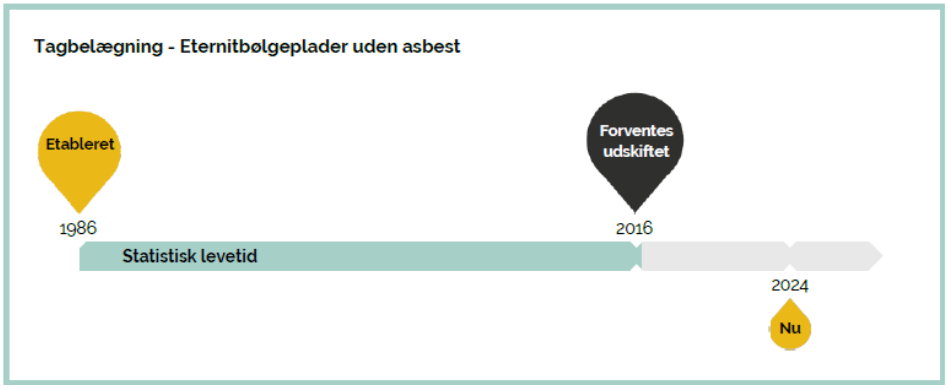


Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

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

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 undertag og inddækninger.



BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1	RØD	Tagpladerne har revner enkelte steder, det ses f.eks. i tagrum 2 række fra gavl.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
2	RØD	Tagpladerne har revner og nedbrydning, blandt andet langs kanter og på overflader. Det ses på alle tagflader i varierende grad.	Forholdet kan fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-

...

11. 105127



OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.
Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader, skotrender.

"

Det fremgår af afgørelse af 4/7 2025 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige bl.a.:

> "I har klaget over, at tagbelægningen på ejendommen indeholder asbest, selv om det fremgår af den tilstandsrapport, som blev udarbejdet i forbindelse med købet af ejendommen, at eternitbølgepladerne er uden asbest.
>
> Det fremgår afBBR-oplysningerne, at ejendommens tagbelægning består af betontagsten. Den bygningssagkyndige har anført tagdækningens materiale som en afvigelse fra BBR i tilstandsrapporten med følgende bemærkning:
> "Tagdækningsmateriale: Bølgeeternit".
>
> Nævnet bemærker, at det ikke generelt kan forventes, at den bygningssagkyndige kan se forskel på, om et ældre eternittag indeholder asbest eller ej. Den grafiske fremstilling af tagets statistiske restlevetid i tilstandsrapporten og materialeangivelsen baserer sig på de oplysninger, den bygningssagkyndige vælger i bilaget til tilstandsrapporten (oplysninger til ejerskifteforsikring). Det fremgår heraf, at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse. Nævnet bemærker desuden, at en tilstandsrapport ikke har til formål nærmere at undersøge eller endeligt
> klarlægge alderen eller materialet på konkrete bygningsdele for at indføre disse oplysninger i tilstandsrapporten.
>
> Nævnet anser det generelt som en formalitetsfejl, hvis materialet er angivet forkert i en tilstandsrapport, og det udgør således efter nævnets faste praksis ikke i sig selv en ansvarspådragende fejl for den bygningssagkyndige.
>
> Det er ikke en skade i sig selv, at der er asbest i en tagbelægning. Systemet, som tilstandsrapporterne udarbejdes i, tilføjer automatisk et eller flere opmærksomhedspunkter om asbest i tilstandsrapporten, blandt andet afhængig af ejendommens opførelsestidspunkt og den bygningssagkyndiges valg af materialer i oplysninger til ejerskifteforsikringen.
>
> Sagen afvises derfor, jf. § 10, stk. 3, i bekendtgørelsen om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

> "**Hvad dækker forsikringen**

…
c. Skade
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, revne- dannelse, 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.

Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra ovenstående punkt:
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 ufyldestgørende, 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.
…
k. Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punktet c. Skade."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført i 1952, og har i 1986 fået oplagt et asbestholdigt eternittag. Klageren overtog ejendommen den 29/8 2024.

Den 13/8 2025 anmeldte klageren, at han havde konstateret, at tagpladerne var asbestholdige, at det fremgik af tilstandsrapporten, at der var tale om eternitplader uden asbest, og at der forekommer asbeststøv i tagrummet.

Klageren har over for nævnet anført sine krav som følger, "**Påstand:** Principalt: Afvisning. Subsidiært: Gjensidige Forsikring tilpligtes til at anerkende, at méromkostninger til udskiftning af

taget på … og asbeststøv på loftet af … udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand. Mere subsidiært: Gjensidige Forsikring tilpligtes til at anerkende, at værditabet af taget på … og asbeststøv på loftet af … udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har over for nævnet bl.a. anført, at forekomsten af asbestholdige tagplader udgør en skjult skade på ejendommen, der var til stede på overtagelsestidspunktet, og at meromkostningerne til udskiftning af taget forårsaget af, at taget indeholder asbest, derfor er en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Klageren har anført, at der desuden er konstateret asbeststøv på loftet, hvilket ligeledes har sat sig i indbo, der opbevares der. Asbeststøv på loftet udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne, hvorfor ejerskifteforsikringen er forpligtet til at betale for asbestsanering af loft og indbo. Til støtte for afvisningspåstanden har klageren bl.a. henvist til, at det er nødvendigt at gennemføre syn og skøn for både at konstatere det konkrete omfang af skaderne, fastslå méromkostningen ved udskiftning af taget og fastslå værditabet som følge af asbestfundet.

Selskabet har over for nævnet anført, at klagerens konstatering af, at tilstandsrapportens angivelse i afsnittet "Tagets restlevetid", hvor det er anført at tagbelægningen er udført i "Eternitbølgeplader uden asbest" er forkert, da tagbelægningen er udført i asbestholdigt materiale, ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, og derfor ikke er dækningsberettigende. Det forhold, at en bygningsdel består af et andet materiale end forudsat eller angivet i tilstandsrapporten, opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelserne pkt. k. Det er efter selskabets opfattelse ikke usædvanligt eller uventet for en bygning opført i 1952, at der er asbest i tagbelægningen, ligesom asbest som materiale i sig selv ikke er udtryk for en skade, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Selskabet har også henvist til, at Disciplinær- og Klagenævnet for Byggesagkyndige har afvist klagers klage over den bygningssagkyndige ved afgørelse af 4/7 2025. Selskabet har vedrørende klagerens krav om dækning af meromkostninger ved udskiftning af tagbelægningen som følge af asbestproblematikken afvist, at forholdet berettiger til dækning. Selskabet har henvist til, at forsikringen ikke dækker udfø-

relse af renoverings- eller udskiftningsarbejder, som alene relaterer sig til lovpligtig håndtering af materialer, når der ikke samtidig foreligger en dækningsberettigende skade på bygningsdelen. Selskabet har herved bemærket, at der i tilstandsrapporten er beskrevet væsentlige skader ved taget gennem to røde anmærkninger nr. 1 og 2 (bilag 2), som omhandlede revner og generel nedbrydning af tagpladerne på alle tagflader. Selskabet har vedrørende asbeststøv i tagrummet anført, at klageren ikke har uddybet eller fremlagt undersøgelser/vurderinger af forholdet, og at det er forventeligt, at der forekommer asbeststøv i et tagrum i en ældre bygning, hvor der aktuelt eller tidligere har været asbestholdigt tag. Forekomsten af asbeststøv i et ikke-beboelsesgodkendt tagrum er ikke i sig selv udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod et forventeligt forhold ved bygningens alder og konstruktion. Der er ikke dokumenteret en konkret fysisk skade på bygningsdele i tagrummet, ligesom der ikke er dokumenteret et målbart eller afgrænset indeklimaproblem i beboelsesrum på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, som kan relateres direkte til forhold ved taget. Selskabet har vedrørende klagerens krav om dækning for værditab anført, at begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest mentes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Da der ikke er påvist en dækningsberettigende skade, er der heller ikke grundlag for dækning af et påstået værditab.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den omstændighed, at det er konstateret, at taget er asbestholdigt ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at det ikke kan føre til andet resultat, at der i tilstandsrapportens afsnit om tagets restlevetid er henvist til den statistiske levetid for eternitplader uden asbest. Nævnet hen-

viser til, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit, "Hvad dækker forsikringen ikke" under pkt. h, at "Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.", og under pkt. k, at "Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt«, jf. punktet c. Skade."

Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet, at dække klagerens meromkostninger til udskiftning af taget på ejendommen, eller dække et evt. værditab som følge af forholdet.

Hvad angår, at der er konstateret asbeststøv i loftsrummet, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til asbestsanering.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret asbest i beboelsesrum, og at klageren ikke har bevist, at der foreligger en konkret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af, at tagpladerne er asbestholdige, og at der er konstateret asbeststøv i loftsrummet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

16. 105127

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.



Peter Thønnings