

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 95944:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 15/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Ved renovering af kælderen, opdager vi, at mange af vores varmerør er isoleret, hvor indholdet i isoleringen bl.a. er asbest. Der er hul i isoleringen i stort set alle rum. Der kommer en sagkyndig ud og konstaterer det er korrekt at disse brud i isoleringen er sket før overtagelsen af huset. Gjensidige forsøger med flere forklaringer, som ikke har relevans. Bl.a. at det er sent vi opdager der er brud på isoleringen. Da det er i kælderen, er det ikke første sted, vi påbegynder en renovering når vi overtager et gammelt hus. Til sidste afviser de sagen, da de bl.a. mener vi skal betale for en luftprøve analyse som vi afviser. Vi har sendt det dokumentation der kræves.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At få fjernet isoleringen på en forsvarlig måde, og genisolering af rørene."

Selskabet har i brev af 10/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## **"Sagens fakta**

### *Oplysninger om ejendommen*

Ejendommen er et muremesterhus opført i 1936. Den 2. juni 2015 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. oktober 2015, policen er således ophør pr. 1. oktober 2020 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535003 er gældende (bilag C).

### *Tilstandsrapporten*

Rapporten indeholder ikke bemærkninger, som relaterer sig direkte til rørføring eller rørisolering i kældere.

Vi noterer os dog, at tilstandsrapporten omtaler en række forhold, som relaterer sig til kælderen, hvorefter kælderen uden tvivl er undersøgt af den bygningsagkyndige.

Ligeledes bemærker vi, at der er tale om et dødsbo, hvorfor der ikke foreligger oplysninger fra sælger.

### *Overordnet sagsforløb*

Den 8. juli 2019, hen ved 4 år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder Klager forholdet. Efter supplerende oplysninger afvises dækning den 16. august 2019 da Klager ikke har påvist at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb eller at skaden var tilstede på overtagelsestidspunktet. Ligeledes anføres, at asbest i sig selv ikke er udtryk for et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Samme dag gør Klager indsigelse og fastholder, at der er tale om gamle brud. Klager ønsker besigtigelse ved håndværker. Ligeledes anfører Klager, at der er tale om ulovlig installation, som burde være nævnt i tilstandsrapporten. Klagers indvendinger medfører ikke ændring i vurderingen.

Klager anmoder om revurdering af afgørelsen, denne revurdering medfører heller ikke ændring hvilket meddeles Klager den 11. november 2019. Samme dag klages til Klageansvarlig Enhed [KE].

Det anmeldte foranlediges herefter besigtiget den 31. januar 2020 af ... [Håndværker]. Håndværkeren oplyser, at der er tale om gamle huller (bilag D og E). Skadeafdelingen er efterfølgende i kontakt med Håndværkeren, som oplyser at der er tale om ældre huller, idet nogle af hullerne er overmalet.

Den 18. februar 2020 fastholdes vurderingen, dog således at Skadeafdelingen 'vender' sagen med

... [Rådgiver] telefonisk. Rådgiver kan imidlertid ikke bidrage til afklaring på det foreliggende grundlag. Det drøftes om der kan gennemføres en luftundersøgelse af intensiteten af frit asbeststøv - om end undersøgelsen alene vil kunne vise aktuelle forhold.

Da Klager er vedholden, men også har bevisbyrden, tilbyder vi at betaler ½ af undersøgelsen i første omgang, og hvis der afdækkes dækningsberettigende forhold, betaler vi fuldt ud. Klager afviser dette den 9. marts 2020. Herefter sendes sagen med Skadeafdelingen kommentarer til den KE, som gennemgår sagen på baggrund af det foreliggende materiale.

Den 12. august 2020 fastholder KE afgørelsen (bilag F). Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

### **Vores vurdering**

I overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 22 samt forsikringsbetingelsernes punkt 3.3 er det Klager som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Det er vores opfattelse, at Klager ikke har godtgjort, at forholdet var tilstede på overtagelsestidspunktet og i øvrigt har godtgjort, at der foreligger en skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Endelig gør vi gældende, at der er indtrådt forældelse af et muligt krav.

#### *Til stede på overtagelsestidspunktet*

Forholdet anmeldes 3 år og 10 måneder efter overtagelsen af ejendommen. Klager begrundet dette med, at det ikke var første prioritet at renovere kælderen efter indflytningen. Klager fastholder dog, at bruddene er gamle og at de har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Klager har ikke under sagen fremlagt dokumentation eller nærmere redegjort for hvorledes bruddene med sikkerhed eller overvejende sandsynlighed har været tilstede på overtagelsestidspunktet.

På baggrund af Klagers fotos (bilagt klagen), kan vi konstatere, at de anmeldte brud på rørisoleringen fremtræder visuelt meget tydeligt og flere brud er placeret i 'øjnehøjde'. Vi må ligeledes konstatere, at den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten har udført en omhyggelig og grundig visuel besigtigelse, hvilket kan udledes af tilstandsrapportens bemærkninger (punkt 5, 7, 9 og 11). Dette forhold sammenholdt med de meget visuelle brud (særligt et brud fremtræder meget tydeligt), bevirker at vi må antage, at den bygningssagkyndige ville have bemærket bruddene og i hvert fald have noteret disse i tilstandsrapporten med en K1 eller K0 anmærkning.

Det noteres ligeledes, at den bygningssagkyndige ikke har anført, at kælderen eller dele af kælderen var gjort utilgængelig eller ikke kunne besigtiges.

Håndværker, som har udført besigtigelsen anfører, at der er tale om gamle brud, og begrundet dette med, at flere brud var overmalet. Vi har efterfølgende anmodet om en nærmere om det anmeldte, hvortil Håndværkeren svarer:

*"jeg kan ikke vurdere hvorfor der er brud på asbest isolering tænker det er kommet over tid da skader ser gamle ud og er overmalet flere steder".*

Af Håndværkerens fotos fra besigtigelsen (bilag D) ses det tydeligt, at de steder, hvor der er sket overmaling, er dette sket efter udbedring af bruddet. Der er ikke konstateret åbne aktuelle brud, som er overmalet, derimod er alle aktuelle åbne brud uden overmaling.

Derudover har vi under sagen undersøgt om der skulle forefindes fotos, som kunne verificere mulige brud på rørisolering før eller omkring Klagers overtagelse af ejendommen. Det har ikke været muligt at fremskaffe fotos.

På denne baggrund må vi gøre gældende, at Klager ikke har godtgjort, at bruddene på rørisoleringen har været tilstede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.

#### *Skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3*

Først må vi nævne, at de på klagers fotomateriale gengivne brud på rørisoleringsmateriale, som befinder sig i en kælder fra 1936 ikke i sig selv syntes at nedsætte bygningens værdi eller brugbar-

hed nævneværdigt. Kælderen kan fortsat anvendes til opbevaring mv. Kælderen er ikke godkendt til beboelse og dermed ikke egnet til længere ophold.

Klager har foranlediget, at der er udtaget prøve fra brud på et rør, som viser, at isoleringsmaterialet indeholder asbest (bilagt klagen).

Vi har ikke under sagen anfægtet, at isoleringen skulle være udført med asbestholdigt materiale. Dette var et almindeligt og godkendt isoleringsmateriale frem til 1972.

Derimod har vi gjort gældende, at det forhold, at der er anvendt asbestholdigt isoleringsmateriale ikke i sig selv er udtryk for en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Ligesom vi har gjort gældende, at den blotte forekomst af asbest heller ikke i sig selv er udtryk for en skade, da asbestforekomst i sig selv ikke har betydning for bygningens konstruktioner - asbest er ikke en fysisk skade på bygningen.

Derimod kan asbest efter omstændighederne være et fysisk forhold, som nedsætter brugbarheden af ejendommen. Dette forudsætter dog, at det dokumenteres, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var frit asbeststøv eller asbestfibre i kælderen, som bevirkerede, at kælderen ikke kunne anvendes efter sit formål eller indeklimaet i beboelsen var inficeret i et omfang, hvorefter beboelsen ikke kunne anvendes efter sit formål.

Da forholdet er anmeldt knap fire år efter overtagelsen, må vi – uanset vores tidligere tilbud om undersøgelse - lægge til grund, at det aktuelt ikke er muligt at afklare hvorledes forholdene reelt fremstod på overtagelsestidspunktet i oktober 2015.

Vi må herefter fastholde, at Klager ikke har godtgjort, at der foreligger dækningsberettigende forhold, jf. betingelsernes punkt 18.3.

For fuldstændighedens skyld skal vi anføre, at Håndværkeren ved sin besigtigelse ikke konstaterede, at rørene drysser de pågældende steder, hvor der er brud på isoleringsmaterialet, og der kunne heller ikke registreres asbeststøv i øvrigt.

## *Forældelse*

På baggrund af sagens fotos, må vi konstatere, at skaderne på isoleringsmaterialet fremstår visuelt meget tydeligt i hvert fald den store skade ved kældervinduet. Hvis det lægges til grund, at skaderne på isoleringsmaterialet har været til stede på overtagelsestidspunktet, er det vores vurdering, at klager antageligt allerede ved besigtigelsen af ejendommen forud for købet har set skaderne eller i hvert fald i forbindelse med overtagelsen og indflytningen i ejendommen efter den formelle overtagelse den 1. oktober 2015.

I overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 29 samt forældelseslovens § 3 shm. § 2 indtræder forældelse af krav 3 år efter skadens indtræden. Dette svarer til tiden omkring indflytningen, hvor klager med overvejende sandsynlighed konstaterer forholdet, hvorefter krav vil være forældet i tiden omkring oktober/november 2018.

Da forholdet først anmeldes den 8. juli 2019, er der således indtrådt forældelse på dette tidspunkt."

# Ankenævnet for Forsikring

5.

95944

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

## "5. Kældre/krybekældre/terrændæk

### 5.1 Gulvkonstruktion

K1: I betongulvet i sydvendt rum er målt forhøjet fugt.

Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger.

K1: Der er væg-væg tæppe og PVC gulvbelægninger med tæt bagside i kælderrum.

Note: Der er konstateret fugt i kælderen og i kældergulvene, og gulvbelægningen holder på fugten.

### 5.2 Vægge

K1: Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Det ses f.eks. i midterskille rummet ved skorstenen, ved vinduesfalse mod vest og syd.

Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

### 5.4 Indvendig beklædning

K2: Der er plade-/træbeklædning på kældervægge og nogle skillevægge.

Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da den øger risikoen for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen. Der var, jf. stikprøvevis fugtmåling i vægbeklædningen, ingen forhøjet fugt."

Af laboratorieudtalelse af 877 2019 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

Vi har den 08.07.2019 modtaget 1 stk. materialeprøve til undersøgelse for indhold af asbest.

## UNDERSØGELSESMETODER

Prøven er undersøgt ved gennemlysningsmikroskopi og brug af positivfasekontrast samt polarisationsmikroskopi.

## RESULTATER

### Resultat af laboratorieanalysen – asbest

| Prøve nr. | Prøve     | Asbest-indhold |
|-----------|-----------|----------------|
| 1         | Isolering | Ja             |

## FORKLARINGER

Asbest er optaget på listen over farlige stoffer, og på grund af asbestens klassificering som kræftfremkaldende anses asbest/asbestholdigt affald som farligt affald.

Af håndværkerens besigtigelsesrapport af 31/1 2020 fremgår bl.a.:

### "Skadebeskrivelse

Der er asbest isolering på ca. 25-30 meter rør. Der er brud i asbest isolering flere steder. Der er tale om gamle brud på asbest isolering"

# Ankenævnet for Forsikring

6.

95944

Nævnet har fået forelagt fotos, der er fremlagt som bilag i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"3.3**

Det er dig, der skal sandsynliggøre/ beviser, at der er tale om et dækket forhold.

...

**14.2 Bagatelgrænse**

Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet.

**15. Hvad er dækning betinget af**

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

**18. Hvad dækker forsikringen**

...

**Skade**

**18.3**

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1936 – i oktober 2015. Den 8/7 2019 anmeldte han, at han havde konstateret hul i isoleringen på flere rør i kælderen. Klageren har over for nævnet anført, at hullerne i isoleringen er sket forud for overtagelsen af huset, og at det ved laboratorieprøve af 8/7 2019 blev fastslået, at isoleringen indeholdt asbest. Klageren ønsker, at selskabet fjerner isoleringen på en forsvarlig måde og genisolere rørene.

Selskabet har afvist, at det anmeldte forhold berettiger til dækning. Selskabet har for det første henvist til, at klageren ikke har påvist, at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens skadesbe-

greb. Selskabet har herved anført, at de anmeldte brud på rørisoleringsmaterialet i kælderen, der er fra 1936, ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, da kælderen ikke er godkendt til beboelse og fortsat kan anvendes til opbevaring. Selskabet har videre henvist til, at det anvendte isoleringsmateriale var et almindeligt og godkendt isoleringsmateriale frem til 1972, og at anvendelsen af asbestholdigt isoleringsmateriale eller forekomsten af asbest i sig selv ikke er udtryk for skade, da det ikke har betydning for bygningens konstruktioner. Selskabet har også anført, at asbeststøv efter omstændighederne kan være et fysisk forhold, som nedsætter brugbarheden af ejendommen. Selskabet har i den forbindelse anført, at det 3 år og 10 måneder efter klageren overtog ejendommen ikke er muligt at afklare, hvorvidt der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var frit asbeststøv eller asbestfibre i kælderen eller eventuelt beboelsen, som bevirkede, at der var dele af ejendommen, der ikke kunne anvendes efter sit formål. Selskabet har anført, at det i forbindelse med sin klagebehandling af sagen har tilbudt klageren, at betale halvdelen af udgifterne til en luftundersøgelse af intensiteten af frit asbeststøv, men at klageren har afvist dette.

Selskabet har herudover anført, at klageren ikke har bevist, at skaderne på rørisoleringen var tilstede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har herved bl.a. anført, at de anmeldte brud på rørisoleringen fremtræder visuelt meget tydeligt, og at den bygningssagkyndige antageligvis ville have bemærket bruddene og noteret dem i tilstandsrapporten, såfremt bruddene havde været til stede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten den 2. juni 2015. Selskabet har videre anført, at hvis det lægges til grund, at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet, er der indtrådt forældelse af klagerens krav, da skaderne er meget synlige.

Nævnet bemærker, at det i medfør af almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af vilkårenes punkt 15 fremgår det, at "Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter

disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden".

Af vilkårenes punkt 18.3. fremgår det, at der ved skade forstås "brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte stedvise skader på den asbestholdige rørisolering i kælderen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der tale mindre skader på isoleringen af den oprindelige rørføring i en ældre kælder, hvilket efter nævnets opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakte bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig erklæring eller lignende har bevist, at asbest-fibre har spredt sig til bygningens indeklime i en sådan grad, at kælderen eller eventuelt beboelsesdelen ikke kan anvendes efter sit formål, og dermed har nedsat bygningens brugbarhed væsentligt.

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

Nævnet bemærker, at klagerens eventuelle krav som følge af en eventuel asbestforurening efter nævnets opfattelse ikke er forældet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren

# Ankenævnet *for* Forsikring

9.

95944

først i 2019 konstaterede, at der var asbest i isoleringen, og at selskabet i forbindelse med sin klagebehandling tilbød en at deltage i udgiften en undersøgelse forekomsten af asbest i luften.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings