

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. juni 2021 blev i sag nr. 96141:

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 ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1974 og er overtaget af klageren den 1/2 2019. Af tilstandsrapporten af 21/8 2018 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelte tagplader har afskalninger i plader, dette ses hovedsagelig på stuens tag mod nord.
	K1	Rygningen er tætnet med mineraluld indefra. Note: Mineraluld og polyurethanskum er uegnet til brug som tætning da denne bliver fugtsugende med tiden.
1.12 Isolering	K1	Tagplader er blevet rensat og malet. Der er i forbindelse med afrensningen trængt slam indeholdende asbestfibrer ind i tagrummet, hvor det ligger i striber på isoleringen og på gangbro. Note: Kontakt med og spredning af slammet bør undgås, og der bør udvises forsigtighed ved færdsel i tagrummet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

- 1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Køkken og badeværelser/gæstetoilet er istandsat. Alle ruder udskiftet Nyt gasfyr
Taget eftersat (enkelte rygningsplader er udskiftet), rensat og malet forår '18

☒ ☐

I klageskema af 25/11 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forsikringstagerne overtog ejendommen den 1. februar 2019 og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring.

Kort efter overtagelsen konstaterede de asbestslam i tagrummet og i tagudhænget.

Forsikringstagerne har indhentet tilbud på afrensning af asbestslam i tagudhænget for kr. 54.163,78.

Forsikringstagerne anmeldte asbestslam i tagrummet og i tagudhænget til Dansk Boligforsikring.

Der har heraf været en del korrespondance mellem parterne, uden at det har ført til en mindelig løsning.

Dansk Boligforsikring har afvist at dække afrensning af asbestslam, idet Dansk Boligforsikring har vurderet, at tilstedeværelsen af asbestslam ikke har nogen konstruktiv betydning for ejendommen, og at asbestslam fra udhænget ikke påvirker ejendommens beboelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikringstagerne vil opnå, at forsikringsselskabet anerkender, at asbestslam i tagudhænget er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forsikringsselskabet betaler udgifterne for afrensning heraf med kr. 54.163,78."

Selskabet har i brev af 24/1 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling fremlægges den tilstandsrapport (bilag A), som lå til grund for klagers køb af den forsikrede ejendom og ejerskifteforsikringspolisen (bilag B).

Ikke længe efter overtagelsen af ejendommen anmeldte vores kunde, at der var asbestslam i tagudhænget. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Sammen med skadeanmeldelsen var fremsendt fotos – de fremlægges som bilag D.

Vi behandlede anmeldelsen på baggrund af kundens egne fotos, og afviste at dække forholdet, da det er anmærket i tilstandsrapporten, at taget er blevet rensat, og at der kunne ses asbestfibre i tagrummet, som følge heraf. Afvisningen fremlægges som bilag E.

Afvisningen blev påklaget, og klageafdelingen fik forholdet besigtiget – kopi af besigtigelsesnotat og tilhørende fotos fremlægges som bilag F og G.

Klageafdelingen fastholdt afvisningen – mail af 25. september 2019 fremlægges som bilag H.

Knap et år efter, klagede vores kunde igen over afvisningen, og den klageansvarlige gennemgik sagen på ny. Han afviste at dække forholdet i mail af 29. juli 2020 – fremlægges som bilag I.

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Den forsikrede ejendom er fra 1974. Taget er det oprindelige og er med asbest, hvilket dengang var lovligt og sædvanligt.

Det fremgår af hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten, at tage fra den tid kan indeholde asbest.

Før vores kunde overtog ejendommen er taget blevet rensat og malet. Det har medført asbestslam, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er anmærket med en K1. Området under udhænget er også en del af tagfladen, men den bygningssagkyndige har ikke specifikt nævnt tagudhænget. Han har dog oplyst, at alle tagpladerne er afrenset, og at han kan se asbestslam i tagrummet og på gangbroen, som følge heraf.

Det er vores opfattelse, at anmærkningen i tilstandsrapporten ikke er klart forkert beskrevet. Selvom tagudhænget ikke er specifikt nævnt, er det oplyst, at tagpladerne er blevet afrenset – altså hele taget, og at den bygningssagkyndige kan se asbestslam i tagrummet. Havde vores kunde inden købet af ejendommen spurgt en håndværker til råds om forholdet, ville et tilbud naturligt have omhandlet hele tagfladen. Klager har derfor haft mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for købet af ejendommen.

Det er desuden vores opfattelse, at asbestfibre, som evt. drysser ned fra udhænget er forhold udenfor bygningerne, som ikke er dækket af forsikringen.

En evt. sundhedsfare er i tagrummet, og det er specifikt anmærket i tilstandsrapporten.

Evt. asbestfibre, som drysser ned fra udhænget (på havegang eller i haven) nedsætter ikke bygningens brugbarhed, og en evt., afrensning heraf kan ikke kræves erstattet under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har i kommentar af 8/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I denne sag skal jeg på vegne af klager præcisere, at asbestslam i tagudhænget efter min opfattelse påvirker anvendelsen af boligarealerne. Således vil klager ikke have mulighed for at have åbne døre eller vinduer, idet asbestfibre fra asbestslammet i så fald kan blive blæst ind i boligen fra tagudhænget.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadeanmeldelse af 1/8 2019 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Forsikringstager sad udenfor på sin terrasse, og da de kiggede op lagde de mærke til noget gråt vand. De fik herefter en professionel ud for at kigge på det.

Ankenævnet for Forsikring

4.

96141

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

I hele tagudhængen er der slam med asbestfibre i. Dette er ikke noteret i tilstandsrapporten. En fagperson har været ude og se på det, og som det ses på billederne han har i den forbindelse dækket tagudhængen ind, så spredningen minimeres. Der er ligeledes indhentet tilbud fra ham på rengøring og fjernelse af asbesten."

Af overslag af 27/3 2020 fra skadeservicefirmaet fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes iflg. Aftale overslagspris på sanering af asbest i tagudhæng på [klagerens adresse]

Sanering:

- Opstilling samt demontering af miljøvogn, levering og afhentning, tilslutning af strøm, vand og afløb.
- Afdækning af udhæng i etaper a 3-4 m, demontering af sternbrædder hvis muligt og støvsugning/vask af udhængs brædder på begge sider og montere sternbrædder igen.
- Nedtagning og slut rengøring.
- Bortskaffelse af affald til deponi.
- Værnemidler dragte, filter for masker-handsker.
- Transport.

Samlet pris for ovenstående ekskl. moms og miljøbidrag 1% andrager **kr. 42.902,00**

Samlet pris for ovenstående inkl. moms og miljøbidrag 1% andrager kr. 54.163,78

Forbehold for om sternbrædder kan demonteres uden at alt skal splittes ad.

Affalds afgift er et estimat da det på forhånd ikke kan vurderes nærmere.

AB 92 er gældende for denne opgave.

Ovenstående tilbud er lavet på baggrund af besigtigelse hvor der tydeligt kunne konstateres asbest slam og fiber i tagudhæng og på jord/beplantning omkring huset, dette kan ved selv svag blæst blive hvirvlet rundt i lugten som beboer indånder og dermed være særdeles farlige at få ned i lungerne, faktisk skal man kun indånde få fibre, før man kan risikere at blive ramt af en af de asbestrelaterede kræftsygdomme. (lungehindekræft)

Arbejdet kan igangsættes efter nærmere aftale. Jeg afventer accept på nærværende tilbud."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/9 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Asbestslam i udhæng. Jævnfør skadeanmeldelse.

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Der er tale om udhæng udført i lister af ædeltræ på underside af spærhoved, overliggende tagplader er B6 bølgeeternit med asbest.

Beskrivelse:**Inde:**

Ved besigtigelse af ejendommens tagrum kan der på gangbro, og isoleringens overflader konstateres tydelige spor af asbestslam, dette koncentreret direkte under tagpladernes sidesamlinger. Foto 61-72, yderligere kan det konstateres at ejendommens udhæng ikke synligt for inspektion fra ejendommens tagrum, dette dog undtaget områderne ved gavl mod syd og gavl mod vest, hvor udhæng tjener som overdækning for terrasseområder. Foto 70+71.

Ude:

Ved gennemgang af ejendommens udhæng/udhængsbrædder kan der rundt på alle udhængsbrædder konstateres rester af asbestslam i større eller mindre grad, også her mest koncentreret direkte under tagpladernes sidesamlinger. Foto 3-51. På ejendommens tagflader der er udført i er udført i B6 bølgeeternitplader, ses tagpladerne med indstempet 5 cifret nummer, hvilket er indikation for at tagpladerne indeholder asbestfibre.

Konklusion:

Asbestslam i så vel tagrum, som udhæng kan tilskrives afrensning af taget.

Alderen på det skadede:

Ejendommens tagbelægning/tagkonstruktion vurderes at være oprindelig fra ejendommens opførelse i 1974.

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er som sådan ingen konstruktiv betydning som følge af asbestslam, der kan dog være en sundhedsmæssig konsekvens ved spredning af asbestfibre, det vurderes ikke at asbestslam fra udhænget kan på virke boligarealerne.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Taget er udført lovligt og sædvanligt. Taget er afrenset og malet, udført i foråret 2018, afrensning har medført asbestslam i såvel tagrum som udhæng.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

TILSTANDSRAPPORT:**Fra bemærkninger i tilstandsrapport:**

Ingen bemærkninger.

Anmærkninger i tilstandsrapport:

1.12 Isolering

K1 Tagplader er blevet rensat og malet.

Der er i forbindelse med afrensningen trængt slam indeholdende asbestfibre ind i tagrummet, hvor det ligger i striber på isoleringen og på gangbro. Note: Kontakt med og spredning af slammet bør undgås, og der bør udvises forsigtighed ved færdsel i tagrummet.

Policeforbehold:

Ingen forbehold.

Fra sælgeroplysninger:

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? JA.

Hvis ja, hvilke og hvornår?: Køkken og badeværelser/gæstetoilet er istandsat. Alle ruder udskiftet
Nyt gasfyr

Taget efterset (enkelte rygningsskiver er udskiftet), rensset og malet forår '18

Regres:

Ikke relevant.

UDBEDRING:

Jeg vil mene at det vil være muligt at nedvaske udhæng ved brug af vandslange og blød børste, da der ved anvendelse af dette udstyr ikke afgives asbestfibre. det vil være nødvendigt at indhente konkret tilbud på opgaven."

Af hustypebeskrivelsen fra tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"OBS Punkter

...

Tag

...

Asbest kan forekomme i eternitskifer eller -bølgeplader frem til 1986. Klæber til tagpap og tagpap kan indeholde asbest frem til 1980."

Af forsikringsbetingelserne nr. W.1.1.18 fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2, er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3., er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.

Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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.

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

4.5

Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1974 og i foråret 2018 blev ejendommens tag rensat og malet. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2019, og den 1/8 2019 anmeldte han asbestslam i tagudhænget. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten af 21/8 2018 udfærdiget i forbindelse med klagerens køb af ejendommen fremgår det:

Ankenævnet for Forsikring

8.

96141

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelte tagplader har afskalninger i plader, dette ses hovedsagelig på stuens tag mod nord.
	K1	Rygningen er tætnet med mineraluld indefra. Note: Mineraluld og polyurethanskum er uegnet til brug som tætning da denne bliver fugtsugende med tiden.
1.12 Isolering	K1	Tagplader er blevet rensat og malet. Der er i forbindelse med afrensningen trængt slam indeholdende asbestfibrer ind i tagrummet, hvor det ligger i striber på isoleringen og på gangbro. Note: Kontakt med og spredning af slammet bør undgås, og der bør udvises forsigtighed ved færdsel i tagrummet.

Det fremgår videre under punktet "sælgers oplysninger om ejendommen" i tilstandsrapporten, at:

1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Køkken og badeværelser/gæstetoilet er istandsat. Alle ruder udskiftet Nyt gasfyr Taget eftersat (enkelte rygningsplader er udskiftet), rensat og malet forår '18	☒ ☐
-----	--	--

Klageren ønsker anerkendelse af, at asbestslammet i tagudhænget er en skade i efterskifteforsikringens forstand og dækning af udgifterne til afrensningen på 54.163,78 kr. Han har anført, at anvendelsen af boligarealerne bliver påvirket, da der ikke er mulighed for at have åbne døre og vinduer, idet asbestslammet kan blive blæst ind i boligen.

Selskabet har anført, at eventuelle asbestfibre, som drysser ned fra tagudhænget ikke nedsætter bygningens brugbarhed, og at forhold udenfor bygningerne ikke er dækket af forsikringen. Selskabet har videre anført, at taget er det oprindelige og er med asbest, hvilket dengang var lovligt og sædvanligt. Selskabet mener ikke, at K1-anmærkningen i tilstandsrapporten om slam indeholdende asbestfibre i tagrummet er klart forkert beskrevet, selvom tagudhænget ikke er specifikt nævnt. Selskabet har henvist til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at hele taget blev afrenset, og såfremt klageren inden købet af ejendommen havde spurgt en håndværker til råds om forholdet, ville et tilbud naturligt have omhandlet hele tagfladen. Selskabet mener derfor, at klageren har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for købet af ejendommen.

Af overslag af 27/3 2020 fra skadeservicefirmaet fremgår det, at "samlet pris for ovenstående inkl. moms og miljøbidrag 1% andrager kr. 54.163,78", og at "ovenstående tilbud er lavet på baggrund af besigtigelse hvor der tydeligt kunne konstateres asbest slam og fiber i tagudhæng og på jord/beplantning omkring huset, dette kan ved selv svag blæst blive hvirvlet rundt i luften som beboer indånder og dermed være særdeles farlige at få ned i lungerne, faktisk skal man kun indånde få fibre, før man kan risikerer at blive ramt af en af de asbestrelaterede kræftsygdomme. (lungehindekræft)".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/9 2019, at "ved gennemgang af ejendommens udhæng/udhængsbrædder kan der rundt på alle udhængsbrædder konstateres rester af asbestslam i større eller mindre grad, også her mest koncentreret direkte under tagpladernes sidesamlinger. Foto 3-51. På ejendommens tagflader der er udført i er udført i B6 bølgeeternitplader, ses tagpladerne med indstemplet 5 cifret nummer, hvilket er indikation for at tagpladerne indeholder asbestfibre. ... **Konstruktiv betydning/aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:** Der er som sådan ingen konstruktiv betydning som følge af asbestslam, der kan dog være en sundhedsmæssig konsekvens ved spredning af asbestfibre, det vurderes ikke at asbestslam fra udhænget kan på virke boligarealerne. ... UDBEDRING: Jeg vil mene at det vil være muligt at nedvaske udhæng ved brug af vandslange og blød børste, da der ved anvendelse af dette udstyr ikke afgives asbestfibre. Det vil være nødvendigt at indhente konkret tilbud på opgaven".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 fremgår det, at "forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen".

Det fremgår videre af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført 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".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold med asbestslam i tagudhænget på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at asbestslam i tagudhænget konkret udgør en sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er rekvireret undersøgelser, som påviser, at der er sket spredning af asbest til indeklimaet som følge af forhold, der forelå på overtagelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 fremgår, at forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

Nævnet finder endvidere, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, herunder anvendelsen af karakteren "K1" og det oplyste om, at tagplader blev rensat og malet i 2018, og at der i forbindelse med afrensningen er trængt slam indeholdende asbestfibre ind i tagrummet har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for forholdet omkring asbestslam i tagudhænget.

Ankenævnet for Forsikring

11.

96141

Det, som klageren har 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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand