

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99523:

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 basisdækning. I klageskema af 14/3 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Anerkendelse af at der forekommer asbestslam i ikke besigtiget loftrum, som udgør fejlbehæftet forhold/skade omfattet af forsikringens dæknings- og erstatningsvilkår.

I Bilag 1 indgår henvisninger til relevante forsikringsvilkår og dokumentation for den konstaterede skade.

Vi har fremsat krav på 70.000 kr. + moms + stilladsomkostninger svarende til fjernelse af forekomsten af asbestforekomster i loftrum."

Klageren har den 14/3 2023 bl.a. anført:

"Den 20.02.2023 modtager vi (... og [klageren]) som ejere af ovennævnte ejendom endeligt afslag på vores anmeldelse af 26.10.2022, der vedrører fejlbehæftede forhold/skade i ikke besigtiget loftrum.

Skaden vedrører asbestslam i loftrum, som vi finder i foråret 2022. Loftrummet er ikke besigtiget af byggesagkyndig ved huseftersyn primo 2021 i forbindelse med vores køb af ejendommen.

Asbestslammet stammer dokumenterbart fra rensning og maling af tag i forbindelse med udskiftning af nogle tagplader i 2015 (og der er dermed ikke tale om almindeligt tidsbetinget henfald af asbestholdige tagplader). Vi har fremsat krav på 70.000 kr. + moms + stilladsomkostninger svarende til fjernelse af forekomsten af asbestforekomster i loftrum, der er knyttet til tagrensningen.

Kommunikationsforløbet fra indsendelse af oprindelig klage til Dansk Boligselskab og modtagelse af den første afvisning af dækning den 28.10.2022 til selskabets endelige afvisning af vores krav om dækning af skade, er opstillet skematisk i tabel nederst i denne klage.

I det følgende indgår vores sagsfremstilling og krav, samt elementerne i Dansk Boligsikrings afvisning heraf.

Baggrund og vores sagsfremstilling

I forbindelse med, at vi i foråret 2022 fik åbnet op til loftrum på ..., kunne vi konstatere forekomster af plamager af støv, der ved senere analyse i efteråret 2022 viste sig at være asbestslam fra tagrensning i 2015.

I forbindelse med købet af ejendommen primo 2021 spurgte vi til tidligere renoveringer, og sælger oplyste, at der i 2015 var foretaget udskiftning af vinduer mv., udskiftning af enkelte tagplader, samt rensning og maling af tag. Forbedringerne blev oplyst foretaget af professionelle.

Det fremgår af tilstandsrapport, at loftrum ikke er besigtiget:

...

På baggrund af fundet af asbestslam anmeldte vi det fejlbehæftede forhold/skaderne i henhold til policens afsnit 3.1. med krav om dækning.

...

Det fremgår dog af policens afsnit 2.1, afsnit 2, at

...

Vi fandt derfor anledning til at fremhæve, at skadeskrav ikke kan afvises af forsikringselskabet, som angivet i afsnit 2.1 afsnit 2, idet der må skelnes mellem, om manglende besigtigelse af bygningsdel er begrundet i vanskelige/usædvanlige adgangsforhold, eller om bygningsdelen er gjort utilgængelig ifm. huseftersynet jf. ældre klagenævnspraksis (KAF 66.647). Vi har i replik af 19.01.2023 yderligere henvist til Ankenævn for Forsikrings kendelse af 4. marts 2013 sag nr. 82885.

Da vi har tegnet ejerskifteforsikring netop med henblik på dækning af fejlbehæftede forhold/skader, der ikke er kendte på købstidspunktet, fremsatte vi krav overfor Dansk Boligsikring i henhold til policens afsnit 5.2

...

Det fremsatte krav er knyttet til tilbud på fjernelse af asbestforekomsterne iht. professionelle standarder. Først indhentede vi overslagsmæssige tilbud på 50.000 kr. + moms. Et beløb, der senere ved konkret besigtigelse er fastsat til 70.000 kr. + moms + stilladsomkostninger.

Vi har som forsikringstagere fastholdt den samme grundfremstilling og krav gennem den samlede kommunikation med Dansk Boligsikring, der til gengæld har afvist vores krav med forskellig argumentation gennem sagsforløbet.

Dansk Boligsikrings afvisning af dækning og skadeskrav

Dansk Boligsikring afviser dækning i den første afgørelse af 28.10.2022 med henvisning til, at asbestfibre i støv tidligere blev anset som frie asbestfibre, men at ny forskning har afgjort at asbeststøv ikke længere anses som frie asbestfibre og dermed ikke udgør risiko i sig selv – Vi efterspørger efterfølgende dokumentation ift. dette udsagn, men får svar om, at man desværre ikke kan

finde link til denne forskning. Yderligere fremhæves det, at loftrum ikke anses som del af beboelse og dermed ikke anses for at have indflydelse på beboelsen. Der argumenteres for, at bygningens brugbarhed og værdi ikke væsentligt nedsættes i eller giver risiko for skader. Derfor vil forsikrings-selskabet ikke yde dækning.

I forbindelse med vores udvidelse anmeldelse af skade af 21.11.2022 bliver vi af Dansk Boligforsikring bedt om at fremsende Energimærkningsrapport, police, tilbud på asbestsanering fra vores side (overslagstilbud 50.000 kr. + moms), hvilket vi gør. Samtidig varsler forsikringsselskabet inspektion ved konsulent.

Ved inspektion 30.11.2022 af loftrum (hvor ... er til stede) tager konsulent billeder af det eksisterende loftrum med løsøre, og bekræfter mundtligt forekomsten af plamager af asbestslam, samt at de med al sandsynlighed stammer fra tagrensning (som vi kan dokumentere har fundet sted i 2015) – vi ser ikke konsulentens skriftlige rapport. Samme dag besigtiger asbestsaneringsfirma loftrummet og afgiver tilbud på fjernelse af skader fra tagrensning på 70.000 kr. + moms + udgifter til stillads.

Dansk Boligforsikring sender 09.01.2023 igen afvisning af vores krav om dækning og erstatning. I afvisningen angives det fejlagtigt, at loftrummet ved besigtigelse kunne konstateres nu taget i brug til opbevaring.

Det fremhæves herefter, at ejerforsikringen ikke dækker påtænkt anvendelse med henvisning til policens afsnit 4.11., og at der ved påtænkt anvendelse af loftrum, må påregnes renovering (Afsnit 4: Forsikringen dækker ikke: afsnit 4.11):

...

Der henvises generelt til henfald af asbestholdige tagplader, men der tages ikke stilling til skaderne ved den foretagne tagrensning.

Den endelige afgørelse om afvisning af vores krav om dækning og erstatning modtager vi 20.02.2022. Afvisning begrundes med henvisning til generelle betragtninger om henfald af asbestholdige plader, henvisning til ankenævnspraksis vedr. risiko for spredning af asbestfibre og betragtninger om brugbarhed og værdiforringelse af bolig, (der er uden relevans for vores sag alene af den grund, at sagerne ikke vedrører ikke besigtigede bygningsdele og asbestforekomster i bygningsdele). Der henvises afslutningsvist til afsnit 4.11 og 'vores påtænkte anvendelse af loftrummet' som begrundelse (der betegnes som individuelle ønsker om anvendelse af ejendommen på trods af at det på besigtigelsesdagen blev bekræftet af konsulenten, at rummet tydeligvis allerede var indrettet til opbevaring, samt at det meste af det opmagasinerede løsøre/byggematerialer stammer fra tidligere ejere, se Bilag 2. Fotos 1-3.pdf – **vores fremhævning**). Dette, samt konsulentens øvrige betragtninger refereres der ikke til.

Forsikringstagers konklusion – ejerskifteforsikringens dækning og erstatningsberettigelse

Vi fastholder, at vi, på baggrund af den manglende besigtigelse af loftrum og fund af asbestslam, som dokumenteret er knyttet til tagrensning i 2015, har krav på dækning til fjernelse af asbestslam fra tagrensningen. Vores krav udgør 70.000 kr. + moms + stilladsomkostninger.

Dansk Boligforsikring har på intet tidspunkt forholdt sig konkret til den manglende besigtigelse af loftrum ved huseftersyner primo 2021. Policens vilkår i afsnit 2.1 afsnit 2 mangler differentiering mellem vanskelige adgangsforhold til en bygningsdel og bygningsdel gjort utilgængelig i forbindel-

se med huseftersyn. Tilstandsrapporten specificerer 'vanskelige adgangsforhold'. I vores udvidede anmeldelse af 21.11.2022 har vi gjort opmærksom på, at det i forbindelse med etablering af loft-lem forår 2022 viste sig, at oprindelige loftplade kun var fastgjort med fire skruer, der nemt kunne afmonteres med en almindelig skruetrækker.

Yderligere fastholder selskabet i den endelige afgørelse, at '*.... Der er ikke, ved ejerskiftet etableret adgang til loftrummet. Tagrummet er lukket af og ikke godkendt til beboelse. Dermed er der ikke risiko for spredning af asbestfibre til boligen...*', og bruger det som anledning til at fremhæve at vores individuelle ønsker om særlig anvendelse af ejendommen (dvs. opbevaring i loftrum) er omfattet af policens afsnit 4.11.

Det specificeres i den endelige afgørelse, at vi ikke kan have berettigede forventninger om, at tagrummet umiddelbart kan anvendes til opbevaring uden renovering. Vi konstaterer jo imidlertid i foråret 2022 ved selvsyn, at rummet er ganske anvendeligt til opbevaring uden renovering, og at tidligere ejere har anvendt loftrummet til opbevaring. Et forhold der af konsulenten blev observeret og anerkendt mundtligt. Se også Bilag 2. Fotos 1-3.pdf.

Dansk Boligforsikrings betragtninger vedrørende brugbarhed af det, der betegnes som boligen (dvs. ikke loftrummet), herunder betragtninger om risiko for spredning af asbestfibre til boligen, betvivler vi ikke. Men henvisning til ankenævnspraksis (kendelser 95.944 og 95.732) er irrelevante i lyset af vores sag, alene af den grund, at de ikke vedrører ubesigtigede rum ifm. huseftersyn, samt at forholdene ikke er knyttet til konkrete, dokumenterbare hændelser med spredning af asbestslam. De refererede sager omhandler besigtigede rum med asbestholdige byggematerialer.

Vi kan konstatere, at loftrummet ikke har den forventede og tidligere brugbarhed på grund af spredningen af asbestslam ifm. tidligere ejeres tagrensning i 2015 – dvs. et fejlbehæftet forhold/skade, som vi ikke havde kendskab til, da loftrummet ikke blev inspiceret ifm. huseftersyn primo 2021. Asbestslamforekomsterne ville have indgået i Tilstandsrapport, hvis loftrum var blevet besigtiget, hvilket ville have givet os et andet købsgrundlag.

Oversigt over kommunikation

Nedenfor fremgår oversigt over den væsentligste kommunikation med selskabet. Jf. brugervejledning for klagere afsnit 3.3.1.1 forventer vi at selskabet lægger alle relevante dokumenter på sagen. Efter dette er sket vil vi checke om der er behov for at lægge yderligere dokumenter op.

Dato	Hvad	Opsummering - bilag
26.10.2022	Anmeldelse af skade/fejl	Online anmeldelse – hvor der ikke modtages andet end en kvittering uden gengivelse af anmeldelsestekst [Rådgivende ingeniørfirma] har konstateret asbest i prøver, vi har fået analyseret inden anmeldelse. Der medsendes prøvesvar og billeder, der dokumenterer asbestforekomsterne
28.10.2022	Afvisning af dækning af fejlbehæftede forhold/skade fra Dansk Boligsikring	Afvisning med henvisning til, at asbestfibre tidligere blev anset som frie asbestfibre, men nu ikke længere anses som frie og dermed ikke udgør risiko i sig selv – Vi efterspørger dokumentation ift. dette udsagn, men får et par dage senere svar om at det ikke kan fremskaffes. Yderligere fremhæves det, at loftrum ikke anses som

Ankenævnet for Forsikring

5.

99523

		del af beboelse og dermed ikke anses for at have indflydelse på beboelsen. Bygningens brugbarhed og værdi nedsættes ikke væsentlig eller giver risiko for skader. Derfor vil forsikringsselskabet ikke yde dækning.
21.11.2022	Udvidet anmeldelse med bilag	Anmeldelsen beskriver med udgangspunkt i faktuelle forhold grundlaget for dækning og skadeskrav med henvisning til Tilstandsrapport og Policevilkår, samt bl.a. billedokumentation fra udskiftning af tagplader og rensning og maling af tag i 2015
22.11.2022	Boligsikring engagerer konsulent til inspektion af loftsrum	Der bedes om Energimærkningsrapport, police, tilbud på asbestsanering fra vores side, som vi fremsender. Ved inspektion 30.11.2022 af loftrum bekræfter konsulent mundtligt forekomsten af baner af asbestslam, der med al sandsynlighed stammer fra tagrensning – vi ser ikke konsulentens skriftlige rapport. Samme dag besigtiger asbestsaneringsfirma loftrummet og afgiver tilbud på fjernelse af skader fra tagrensning
09.01.2023	Dansk Boligsikring afviser at dække vores skadeskrav	I afvisningen angives det fejlagtigt, at loftrummet ved besigtigelse kunne konstateres taget i brug til opbevaring – (det meste af det opmagasinerede stammer fra tidligere ejere og stod i loftrum, da vi fik åbnet op – vores tilføjelse) Det fremhæves herefter, at ejerforsikringen ikke dækker påtænkt anvendelse med henvisning til policens afsnit 4.11., og at der ved påtænkt anvendelse må påregnes renovering. Der henvises generelt til henfald af asbestholdige tagplader, men der tages ikke stilling til skaderne ved den foretagne tagrensning.
19.01.2023	Replik til Dansk Boligsikring – fastholdelse af krav	Vi fastholder, at der på overtagelsestidspunktet ikke var foretaget besigtigelse af loftrum og at vores evt. påtænkte anvendelse er irrelevant (jf. afsnit 4.11) ift., at det er den manglende besigtigelse, der er central. Ved åbning af loftrum fandt vi opbevarede genstande fra tidligere ejere, samt at rummet er anvendeligt til opbevaring uden renovering af det fysiske loftrum. Asbestslamforekomsterne udgør derimod et fejlbehæftet forhold/skade, der ville have indgået i Tilstandsrapport, hvis loftrum var blevet besigtiget, hvilket havde givet os et andet købsgrundlag
20.02.2023	Dansk Boligsikrings endelige afg.	Afvisning med henvisning til: generel betragtning om henfald af asbestholdige plader, henvisning til ankenævnspraksis vedr. risiko for spredning af asbestfibre og betragtninger om brugbarhed og værdisforringelse af bolig, henvisning til afsnit 4.11 og påtænkt anvendelse som begrundelse"

Selskabet har i brev af 19/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen vedrører asbestslam i tillukket loftsrums, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de konstaterede asbestforekomster er afsondret fra beboelsen og at ejerskifteforsikringen ikke dækker klagers individuelle ønsker om at kunne bruge loftsrumsrummet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 8. marts 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 26. oktober 2022 anmelder klager, at der er konstateret asbestforekomster i husets ubesigtiget loftsrums, der derfor er ubrugeligt, idet klager ønsker at kunne benytte loftsrumsrummet som opbevaringsrum. Skadeanmeldelsen med tilhørende fotos fremlægges som **bilag C**.

Den 28. oktober 2022 afviser DBF dækning med henvisning til, at loftsrumsrummet ikke er en del af beboelsen. Klager er uenig og fremsender bl.a. foto af sælgers tagrenovering i 2015 samt asbestanalyse af den 10. oktober 2022 fra [Rådgivende ingeniørfirma]. Korrespondance mellem DBF og klager, hvor foto og analyseresultat fremgår, fremlægges som **bilag D**.

Den 30. november 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 21. december 2022 fremlægges som **bilag E**.

Den 9. januar 2023 afviser DBF dækning med henvisning, at det ikke umiddelbart var muligt at benytte loftsrumsrummet ved overtagelsen, hvorfor asbestforekomsterne i loftsrumsrummet ikke udgjorde en væsentlig nedsættelse af sommerhusets værdi og brugbarhed.

Den 19. januar 2023 fremsender klager tilbud af den 1. december 2022 fra [saneringsfirma] på asbestsanering af loftsrumsrummet samt fotos af fastskruet loftsplade, hvor klager efterfølgende har fået lavet en loftslem (fremgår af bilag D).

Den 20. februar 2023 fastholder DBF dækningsafvisningen.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til asbestsanering af loftsrumsrummet på kr. 85.000,00 inklusiv moms fra [saneringsfirma] (bilag D, side 17) samt udgifter til stillads i forbindelse hermed.

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt asbestforekomsterne i loftsrumsrummet udgør en nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, som det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klager at bevise.

Uanset at klagen alene vedrører asbestforekomster i loftsrumsrummet, bemærker DBF indledningsvis, at der ikke er registreret asbestfibre i husets opholdsrum af betydning for husets brugbarhed som beboelse på overtagelsestidspunktet.

Der er tale om et træbeklædt sommerhus fra 1927 med saddeltag på gitterspærkonstruktion med ca. 35 grader taghældning, som senest er renoveret i 2015, hvor man (sælger) bl.a. har rensset og overmalet de oprindelige/ældre asbestholdige eternittag herunder udskiftet enkelte beskadigede tagplader.

Med henvisning til bilag E kan det ved besigtigelsen konstateres, at klager har fået udført en loftslem med trappestige, så loftsrummet nu kan tilgås uden brug af værktøj. I loftsrummet kan der ses klatter med asbestslam på spærtræ, trælægter, brædder, loftsisolering (i lukket tagrum) samt på papkasser mv. fra afrensningen i 2015.

Klager har til støtte for sit krav fremsendt analyseresultat fra [rådgivende ingeniørfirma] (Bilag D, side 10), som alene påviser tilstedeværelsen af asbest i loftsrummet samt fotos af fastskruet loftsplade, hvor der i dag er udført en loftslem med trappestige. Klager anfører desuden, at loftsrummet blev benyttet til opmagasinering af indbo/løsøre af sælger.

DBF er enig i, at der ikke er tale om et ellers tilgængeligt loftsrum, som er gjort utilgængeligt i forbindelse med huseftersynet og dermed ikke, allerede af den grund, omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.3.

DBF er ligeledes enig i, at et almindeligt tilgængeligt loftsrum i en tilsvarende type tagkonstruktion almindeligvis kan benyttes til opmagasinering af indbo/løsøre i noget omfang.

Der er ikke tegn på, at loftsrummet har været benyttet af sælger efter afrensningen i 2015 (da der ses asbestslam på papkasserne), ligesom sælger har oplyst i tilstandsrapporten, at huset – til trods for at det er opført med en ellers almindeligvis rummelige tagkonstruktion – ikke er med tagrum/loftsrum (underforstået brugbart tagrum/loftsrum), jf. sælgeroplysningernes pkt. 4.3.

Sammenholdt med at loftsrummet på overtagelsestidspunktet var utilgængeligt og afsondret fra huset øvrige rum på en vedvarig måde og derfor alene kunne tilgås med stige efter afmontering af en fastskruet loftsplade med værktøj (hvorfor loftsrummet ikke kunne besigtiges af den beskikkede bygnings sagkyndige), har klager ikke med rette kunne forvente, at huset var med et brugbart loftsrum ved overtagelsen.

Uanset at omfanget af asbestfibre i indeklimaet i loftsrummet i øvrigt ikke er fastlagt, udgør den manglende mulighed for at kunne benytte loftsrummet til opmagasinering i forbindelse med renovering af køkkenet mere end 1½ år efter overtagelsen (på grund af de registrerede asbestforekomster efter afrensningen i 2015) derfor ikke en nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand på overtagelsestidspunktet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 1/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Opmærksomheden henledes på, at vores klages genstand vedrører fejl/skade i bygningsdel (loftsrum), der ikke er besigtiget i forbindelse med huseftersyn i januar/februar 2021, hvor der efter overtagelsen af ejendommen viser sig at være asbestforekomster i loftsrummet.

Vi er således uenige i, at '*... Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt asbestforekomsterne i loftsrummet udgør en nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand*' Jf. s. 2 i DBF's svar.

Klagens genstandsfelt og de tilhørende juridiske fortolkninger er derimod knyttet til, at der ikke blev foretaget besigtigelse af loftrum, da '*Tagrum: loftlem kunne ikke afmonteres og derfor er tagrum ikke besigtiget*' jf. Bilag B og den efterfølgende konstatering af asbestslam i loftrummet.

Vi vil i den forbindelse gøre opmærksom på, at asbestforekomsterne i Besigtigelsesrapportens konklusion *benævnes som stærket asbestslam jf. Bilag E, s. 4. Denne benævnelse er ikke fyldestgørende, da asbestforekomsterne i loftrummet i stort omfang har karakter af fint støv.* Jf. de 5 vedhæftede billeder i Bilag C.

Som det fremgår af Ankenævnspraksis KAF66.647 kan usædvanlige adgangsforhold til bygningsdel ikke begrunde forsikringsgivers afvisning af skadelidtes krav ifm. ikke besigtiget bygningsdel jf. s. 6-7 Bilag D, samt Ankenævnets afgørelse i sag af 4. marts 2013 – sag 82885 jf. s. 16 Bilag D.

Det viste sig, som nævnt flere gange i den verserende korrespondance, at det i forbindelse med renovering af ... blev konstateret, at loftlemmen var fastgjort med fire letaftagelige skruer jf. foto s. 19 Bilag D. Der henvises ligeledes i Besigtigelsesrapportens bemærkninger til Tilstandsrapportens s. 8 jf. Bilag E.

At sælger i Tilstandsrapportens afsnit om sælgeroplysninger 4.3 angiver: '*....Er huset med tagrum (loftrum)? Nej...*' stemmer ikke overens med, at sælger i forbindelse med tagpladeudskiftning, samt rensning og maling af tag i 2015 har haft direkte indblik i tagrummet jf. foto s. 8 Bilag D, hvor der var indblik i loftrummet gode stand og tidligere ejeres anvendelse af tagrummet til opbevaring. Dvs. at opbevaring har udgjort almindelig anvendelse af loftrummet for tidligere ejere.

DBF anfører i sit svar nederst s. 2, at '*Sammenholdt med at loftsrummet på overtagelsestidspunktet var utilgængeligt og afsondret fra huset øvrige rum på en vedvarende måde....., har klager ikke med rette kunne forvente, at huset var med brugbart loftrum ved overtagelsen..*'.

DBFs svar bygger videre selskabets endelige afvisning af vores klage og krav om erstatning, '*.....at der er en loftplade, fastgjort med skruer, giver fortsat ikke grundlag for en berettigende forventning om, at tagrummet, uden videre, kan bruges til opbevaring. Det samme kan siges for eventuelle ejendele, som sælger af sommerhuset har opbevaret, skjult i tagrummet. Når vi afviser forholdet, er det dermed ikke fordi tagrummet er undtaget huseftersynsordningen på baggrund af, at være gjort utilgængeligt. Vi henviser ikke til forsikringsbetingelsernes punkt 4.3, om tilstandsrapporten, men til 4.11, om jeres individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen. De kendelser, som I så venligt henviser til, er dermed ikke relevant...*' Jf. s. 20 Bilag C.

I forhold til ovennævnte er vi naturligvis uenige, og som vi tidligere har argumenteret, var vores forventninger til loftrummet stand og vores evt. senere intentioner om anvendelse irrelevante på overtagelsestidspunktet. Vores viden om loftrummet på overtagelsestidspunktet omfattede fakta ift., at denne bygningsdel ikke er inspiceret ifm. Huseftersyn, samt de oplysninger vi indhentede hos ejendomsmægleren om sælgers renovering af huset, herunder at enkelte tagplader blev ud-

skiftet, samt at tag blev rensat og malet i 2015 af professionelle. Dette gjorde vi allerede DBF opmærksom på i vores udvidede anmeldelse af 21/11/2022. Imidlertid mangler sidste ¾ side af vores udvidede anmeldelse i DBF's gengivelse af dette (Bilag D). Vi vedhæfter derfor nyt Bilag F med den fulde tekst fra vores udvidede anmeldelse (men uden bilag, som allerede findes i Bilag D). Her henledes opmærksomheden på fodnote 1 og 2.

Vi henstiller til, at DBF's svar af 19. april 2023 og selskabets afgørelse af vores klage tilbagevises, da selskabets opfattelse af klagens genstand, samt deres forfølgelse af argumentation, der kan føre til subsumption af sagens forhold under policens afsnit 4.11, efter vores opfattede er behæftet med væsentlige retlige mangler.

Vi skal derfor fastholde, at den manglende inspektion af loftrum med vores tilknyttede beskrivelse heraf gennem sagskorrespondancen, og det efterfølgende fund af asbestforekomster og omstændighederne heromkring fører til, at den konstaterede skade er omfattet af ejerskifteforsikringen/policens afsnit 3.1 erstatningsberettigede forhold.

Vores skade, der er knyttet til asbestforekomster på loft fra tagrenovering i 2015, er dermed også omfattet af policens afsnit 5 om erstatningsudmåling.

...

Vi vil slutteligt knytte et par kommentarer til Besigtigelsesrapporten – Bilag E – som vi ikke tidligere er blevet præsenteret for. Vi bemærker, at rapportens billeder underbygger vores argument om, at den oprindelige, med 4 skruer monterede, loftplade var umiddelbart tilgængelig i fordelingsgangen. Samt at loftrummet allerede var indrettet til opbevaring.

Vi har dog tre præciseringer til rapporten:

I konklusion side 4 beskrives asbestforekomsterne som 'Størknet asbestslam' med ingen eller begrænset skadesvirkning. Som påvist ovenfor er der snarere tale om fint støv.

Længere nede i Konklusion fremgår det at 'FT har 01-12-22 tilsendt tilbud fra [saneringsfirma] på stillads samt nedtagning af tag grundet ønske om at få udskiftet taget'.

Her må vi præcisere, at [saneringsfirma] tilbuddet omfatter to saneringsmetoder: 1) sanering med fjernelse af tagplader fjernes 2) sanering foretages gennem den nyetablerede loftlem, hvor metode 1 er billigere end metode 2. Vores erstatningskrav over for DBF omfatter alene asbestsanering, og vi har ikke indhentet tilbud på nyt tag.

I sidste afsnit 'Økonomi, skønnet' anføres pris på 10-15 tkr. inkl. moms på 'Fjernelse af asbestslam'. Dette skøn er helt ved siden af de to tilbud vi har fået fra to professionelle asbestsaneringsfirmaer: Ét uformelt mundtligt tilbud (fra ...) lydende på 50 tkr. ex moms (hvis tag fjernet) – 80 tkr. ex moms (hvis tag bevaret) og ét formelt, skriftligt tilbud (efter konkret besigtigelse) på 68 tkr. ex moms fra [saneringsfirma], som nævnt i DBF's svar på klagen."

Selskabet har i brev af 23/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at der er tale om usædvanlige adgangsforhold til en bygningsdel, som ikke kan begrunde en afvisning med henvisning til, at bygningsdelen ikke er besigtiget af den beskikkede bygningssagkyndige.

DBF er enig i, at der ikke er tale om en bygningsdel (loftsrummet), som er gjort utilgængelig i forbindelse med huseftersynet, og at dækning for skader i loftsrummet derfor ikke af den grund kan afvises. Af samme grund er skade ved tagkonstruktionen af konstruktiv karakter (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 2. afsnit, 1. led og pkt. 3.5) også omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er derimod DBF opfattelse, at klager, på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og de faktiske omstændighederne, ikke med rette kunne forvente, at loftsrummet uden videre kan benyttes til kortvarigt ophold og opbevaring af indbo mv.

- Da det ikke ved overtagelsen var muligt at tilgå loftsrummet uden brug af værktøj
- Da sælger – uanset husets høje taghældning med loftsrum – har oplyst i tilstandsrapporten, at der huset ikke er med loftsrum/tagrum (underforstået brugbart)
- Da der i øvrigt ikke er tegn på, at sælger selv har benyttet loftsrummet efter renoveringen i 2015, idet der er ikke installeret lys, ligesom der er asbestslam på kasser (som derfor allerede stod i tagrummet ved renoveringen).

Som følge heraf, skal huset, i forhold til vurderingen af husets brugbarhed på overtagelsestidspunktet (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 2. afsnit, 2. led og pkt. 3.5), betragtes som udført uden loftsrum, hvorfor asbestforekomsterne ikke er dækningsberettigende."

Klageren har i brev af 9/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vores bemærkninger tager udgangspunkt i direkte kommentering af DBF' bemærkninger

...

DBF anerkender således, at skader i en ikke besigtiget bygningsdel, hvor der består vanskelige adgangsforhold, ikke kan afvises. Vi ser i øvrigt DBF fortolkning af egne policevilkår, som en fragmentarisk fortolkning af afsnit 3.1, der foretages for at støtte DBS' afvisning af vores dækningskrav. Vi opfatter DBF argumentation for afvisning som usaglig og fastholder, at vores skade er dækket af vores ejerskifteforsikring hos DBF.

Det fremgår af policens afsnit 3.1, at

...

Det forekommer derfor tendentiøst og som flytning af fokus fra tvistens omdrejningspunkt, at DBF henviser til at *'skade ved tagkonstruktionen af konstruktiv karakterogså (er – vores indsætning) omfattet af ejerskifteforsikringen..'*

Sagens tvist har udgangspunkt i, at der i et ikke besigtiget loftrum, forekommer skade knyttet til 'andre fysiske forhold' i form af asbestslam, der nedsætter bygningsdelens brugbarhed nævneværdigt ift. den almindelige gode vedligeholdelsesstand og den almindelige anvendelse af loftsrummet havde som opbevaringsrum før sælger foretog udskiftning af tagplader og rensning og maling af tag, der gjorde tagrummet ubrugeligt til dets almindelige anvendelsesformål i 2015. Fotos taget af os og DBF's egen konsulent (bilag 2 fotos, samt bilag E) viser tydeligt, at spredning af asbestslam hen over de opmagasinerede genstande i loftrummet, er sket i forbindelse med rensning og maling af taget i 2015.

...

Igen en gentagelse fra vores side: Det fremgår af Tilstandsrapporten, at loftrummet ikke blev besigtiget af den bygningsagkyndige på grund af, at *'..loftslem kunne ikke afmonteres og derfor er tagrum ikke besigt(ig)et'* – Det viste sig uproblematisk at afmontere 4 skruer i loftslem ifm. vores generelle renovering af ... i foråret 2022, og gav os indblik i, at tidligere ejere før sælger heller ikke

havde opfattet adgangsforhold til loftet som vanskelige, og at opbevaring af genstande i loftrum havde udgjort almindelig anvendelse – også uden etableret belysning i rummet. Vi skal igen påpege, at vores eventuelle formodninger om loftsrummets fremtidige anvendelse og brugbarhed på overtagelsesdagen er denne tvist uvedkommende.

At sælger til Tilstandsrapporten afsnit om sælgers oplysning under punkt 4.3 har angivet '*... Er huset med tagrum (loftrum)? Nej'. ...'* fører ikke til, at sælgers 'nej' på nogen måde giver anledning til fortolkning af, at dette svar nok er relateret til, at de ikke har anset loftet for brugbart. Sælger var velvidende om rummet og dets beskaffenhed (jf. billede i bilag 2, hvor der er direkte indblik i tagrum ifm. udskiftning af tagplader), så sælgers hypotetiske brugelighedsovervejelser er tvisten uvedkommende.

Den Byggesagkyndige ville, hvis der var foretaget inspektion af loftrummet have forholdt sig til asbestslamaflejringerne, og evt. bedt sælgerne om fjernelse, da tagrensningen ikke er gennemført iht. gældende standarder. Asbestaflejringerne ville i hvert fald have indgået og være beskrevet i Tilstandsrapporten. At DBF foretager fortolkning af sælgers 'nej' udsagn i lyset af brugbarhed forekommer usagligt og vildledende ift. bedømmelse af sagens tvist.

Vi skal derfor gentage, at vi har konstateret skade i form af asbestslam i ikke besigtiget bygningsdel (loftrum), der er dækket af policens afsnit 3.1., og at vi er erstatningsberettigede jf. afsnit 3.5 ift. dækning af asbestsaneringsomkostninger, da skaden forelå på tidspunktet for aftale om køb, at vi har anmeldt skaden rettidigt, samt subsidiært at besigtigelse af loftrum i forbindelse med Tilstandsrapport, ville have givet et andet grundlag for indgåelse af handel."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/2 2021 fremgår bl.a.:

"TAGETS RESTLEVETID

...

Tagbelægning – Eternitbølgeplader med asbest

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.

...

BEMÆRKNINGER

...

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Sommerhus/overdækket

Tagrum: Loftslam kunne ikke afmonteres og derfor er tagrum ikke besigtet

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

Ankenævnet for Forsikring

12.

99523

...

SKADER UDEN PÅ SOMMERHUS/OVERDÆKKET				
SOMMERHUS/OVERDÆKKET - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er enkelte steder krakeleringer og smårevner i bølgepladernes overflade - blandt andet nederst hen mod skuret på nordsiden.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Skaderne skyldes alder og slid

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

4.3 Er huset med tagrum (loftsrum)? Nej"

Af asbestanalyse af 10/10 2022 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Vi har den 13. oktober 2022 modtaget 1 stk. materialeprøve til asbestanalyse.

Metoder og materialer

Materialeprøven er analyseret ved lysmikroskopi (40- 1000x forstørrelse) med polarisator, hvorved

indholdet af asbestfibre i materialeprøven be- eller afkræftes. Asbestholdigt delmateriale er markeret med fed skrift. Laboratorieanalysen vedrører alene den fremsendte prøve. [Rådgivende ingeniørfirmas] kvalitetsstyringssystem er ISO 9001:2015 certificeret.

Resultat

Prøve nr.	Prøve udtaget:	Asbestholdigt materiale
P1	Loft, opbevaringsplads i side af loft, hvidt støv	Påvist

Konklusion:

Der kan ved lysmikroskopi med polarisator påvises asbestfibre i P1."

Af mail af 26/10 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Glemte vedhæftning af denne fra [rådgivende ingeniørfirma].

Rapporten er vedrørende 'det hvide støv' markeret med label 4 og 5 på de fremsendte billeder.

Mundtligt blev det oplyst, at der også var asbest i prøverne markeret med 2 og 3 på billederne (bestilte ikke rapport for disse, da det koster 750 kr. for hver rapport, men det kan selvfølgelig nemt laves igen)."

Af mail af 1/12 2022 fra et saneringsfirma til klageren fremgår bl.a.:

"I vores tilbud har jeg medregnet flgn.

- Nedtagning af asbestholdig tag og de fleste lægter samt afdækning.
- Nedtagning af asbestholdig isolering, dog ikke under paptag
- Oprydning i loftrum for diverse løsdele (enkelte ting nedtages til dig)
- Rengøring for asbest i hele området
- Udlægning af fiberbinder i område med tag lem.
- Opsætning af miljøvogn og nødvendige tiltag på stillads mv

Pris ekskl. moms 68.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/12 2022 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Asbestslammet er kommet på loftet i forbindelse med sælgers udskiftning af enkelte tagplader, samt rensning og maling af tag i 2015. Det er almindelig praksis, at der i forbindelse med rensning og behandling af tagplader, udskiftes enkelte dårlige asbestholdige tagplader.

Det er sædvanligt, at der ved rensning af tagflade, vil aflejres asbestfibre i tagrummet på isolering, og træværk. Størket asbestslam i urørt tilstand har ingen eller begrænset skadevirkning. Hvis man vil fjerne slammen uden professionelt udstyr og -metode, kan det dog være forbundet med personrisiko.

FT har 01-12-22 tilsendt tilbud fra [saneringsfirma] på stillads samt nedtagning af tag grundet ønske om at få udskiftet taget. Tilbuddet indeholder også rengøring for asbest, herunder fjernelse af isolering – Tilbuddet ingeholder ingen reetablering af tag isolering mv. Tilbuddet lyder på 85.000 inkl. moms

Tagets levetid vurderes ud fra krakeleringerne at være udløbet, der kan trænge vand ned i krakeleringerne, som gradvist er blevet større. Der vil i frostvejr kunne springe flager af tagpladerne.

...

Observationer og målinger

Ny Loftslem

Foto 1

...

FT har installeret ny loftslem, da den tidligere var skruet fast og uden trappe.

Asbestslam

Foto 2

...

Der ses hvid asbestslam på beklædning og opmagasinering

Foto 3

...

Der ses asbestslam på spærtræ og taglægter

...

Foto 4

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

99523

...

Der ses asbestslam og fugtskjolder fra afrensning

Foto 5

...

Der ses asbestslam og fugtskjolder fra afrensning

Lukket tagrum

Foto 6

...

Der ses gavlbeklædning fra oprindeligt hus, gavlbeklædning har FT fjernet i forbindelse med skorstensudskiftning

Foto 7

...

Der ses asbestslam på isolering i lukket tagrum.

...

Tagplader

Foto 8

...

Tagplader ses generelt med krakeleringer. Arealet hvor der er gangbro omfatter ca. 1/3 af tagrummet

Foto 9

...

FT har udskiftet enkelte tagplader, samt tagplader omkring ny skorsten

...

Udbedring og økonomi

Fjernelse af asbestslam i tagrum med opmagasinering ca. 1/3 af det samlede loftsareal

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

10-15.000"

Af forsikringsbetingelserne 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.

...

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.

...

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, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.11

Forsikringstagerens 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.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Det forsikrede sommerhus er opført i 1927 og har saddeltag. I 2015 fik tidligere ejer eternitbølgetaget med asbest rensset og overmalet, og enkelte beskadigede tagplader blev udskiftet. Klageren overtog sommerhuset den 8/3 2021. Efter overtagelsen ændrede klageren adgangsvejen til loftsrummet – der bestod af en fastskruet loftsplade – til en loftslem med stige. Klageren konstaterede noget "hvidt støv" i loftsrummet og fik foretaget en asbestanalyse, der viste asbestfibre. Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til fjernelse af asbest i loftsrummet med "70.000 kr. + moms + stilladsomkostninger".

Klageren har anført, at "loftsrummet ikke har den forventede og tidligere brugbarhed på grund af spredningen af asbestslam ifm. tidligere ejeres tagrensning i 2015 – dvs. et fejlbehæftet forhold/skade, som vi ikke havde kendskab til, da loftsrummet ikke blev inspiceret ifm. huseftersyn primo 2021. Asbestslamforekomsterne ville have indgået i Tilstandsrapport, hvis loftsrum var blevet besigtiget, hvilket ville have givet os et andet købsgrundlag". Klageren har anført, at "Det viste sig uproblematisk at afmontere 4 skruer i loftslem ifm. vores generelle renovering af [sommerhuset] i foråret 2022, og gav os indblik i, at tidligere ejere før sælger heller ikke havde opfattet adgangsforhold til loftet som vanskelige, og at opbevaring af genstande i loftsrum havde udgjort almindelig anvendelse – også uden etableret belysning i rummet".

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at asbesten er afsondret fra beboelsen, og at ejerskifteforsikringen ikke dækker klagerens individuelle ønsker om at kunne bruge loftsrummet. Selskabet har anført, at klageren "på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og de faktiske omstændighederne, ikke med rette kunne forvente, at loftsrummet uden videre kan benyttes til kortvarigt ophold og opbevaring af indbo mv., da det ikke ved overtagelsen var muligt at tilgå loftsrummet uden brug af værktøj, da sælger – uanset husets høje taghældning med loftsrum – har oplyst i tilstandsrapporten, at huset ikke er med loftsrum/tagrum (underforstået

brugbart), da der i øvrigt ikke er tegn på, at sælger selv har benyttet loftsrummet efter renoveringen i 2015, idet der er ikke installeret lys, ligesom der er asbestslam på kasser (som derfor allerede stod i tagrummet ved renoveringen). Som følge heraf, skal huset, i forhold til vurderingen af husets brugbarhed på overtagelsestidspunktet (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 2. afsnit, 2. led og pkt. 3.5), betragtes som udført uden loftsrum, hvorfor asbestforekomsterne ikke er dækningsberettigende".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/12 2022 fremgår det, at "Asbestslammet er kommet på loftet i forbindelse med sælgers udskiftning af enkelte tagplader, samt rensning og maling af tag i 2015. Det er almindelig praksis, at der i forbindelse med rensning og behandling af tagplader, udskiftes enkelte dårlige asbestholdige tagplader. Det er sædvanligt, at der ved rensning af tagflade, vil aflejres asbestfibre i tagrummet på isolering, og træværk. Størknet asbestslam i urørt tilstand har ingen eller begrænset skadevirkning. Hvis man vil fjerne slammen uden professionelt udstyr og -metode, kan det dog være forbundet med personrisiko. FT har 01-12-22 tilsendt tilbud fra [saneringsfirma] på stillads samt nedtagning af tag grundet ønske om at få udskiftet taget. Tilbuddet indeholder også rengøring for asbest, herunder fjernelse af isolering – Tilbuddet ingeholder ingen reetablering af tag isolering mv. Tilbuddet lyder på 85.000 inkl. moms. Tagets levetid vurderes ud fra krakeleringerne at være udløbet, der kan trænge vand ned i krakeleringerne, som gradvist er blevet større. Der vil i frostvejr kunne springe flager af tagpladerne".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at asbesten i loftsrummet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

18.

99523

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 værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren på overtagelsestidspunktet ikke kan have haft en forventning om, at loftsrummet kunne benyttes til opbevaring af indbo, idet det fremgår af tilstandsrapporten, at huset ikke er med tagrum (loftsrum), og idet adgangsvejen bestod af en loftsplade, der var fastgjort med skruer. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.11.

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