

Den 17. oktober 2011 blev i sag nr. 79.452:

XXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XXXXX X
XXXX XXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstraskikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække omkostninger afholdt i forbindelse med fjernelse af olieforurenede jord.

Selskabet henviser til, at det ifølge vilkårene for ekstraskikringen er en betingelse for dækning af forurening af grunden, at miljømyndighederne eller andre myndigheder har meddelt sikrede påbud om oprensning eller andre afværgeforanstaltninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.4. Ifølge selskabet er denne betingelse ikke opfyldt i den foreliggende situation, og forholdet er derfor ikke dækningsberettigende.

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 29/11 2010, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Tirsdag d. 7. september 2010 blev vi bekendt med at vores grund var forurenede. Dette meddelte vi Tryg Forsikring d. 9. september 2010. Efter flere gange at have haft telefonisk kontakt med Tryg Forsikring sendte vi materiale til belysning af sagen onsdag d. 29. september 2010. Onsdag d. 6. oktober 2010 fremsendte vi yderligere materiale som Tryg Forsikring havde efterspurgt. Torsdag d. 14. oktober 2010 modtog vi så et afslag fra Tryg Forsikring på dækning, som vi klagede over d. 26. oktober 2010. Mandag d. 22. november 2010 fremsender Tryg Forsikring svar på vores klage, hvor de holder fast i at de ikke bør yde dækning.

Sagen drejer sig om, at vi efter pålæg fra ... Kommune/Region ..., jf. skrivelse af 4. oktober 2010 fra ... Kommune (Bilag ...) samt mail af 4. oktober 2010 fra ... (Bilag ...), og efter anvis-

ning af ... Kommune, jf. skrivelse om anmeldelse af jordflytning af 20. september 2010 (Bilag ...), har foranlediget grunden afrenset for at undgå at grunden bliver kortlagt.

Den afholdte udgift på kr. 111.673,75 har været nødvendig til afhjælpning af forureningen og de omkostninger der har været forbundet med afhjælpningen og udgør det krav som vi anmelder til Tryg Forsikring med fradrag af selvrisiko, jf. forsikringsbetingelserne.

Kravets størrelse er ikke fastslået ved forlig eller dom, idet vi har valgt frivilligt at foretage afhjælpning af forureningen for at undgå kortlægning af grunden med de økonomiske konsekvenser dette måtte have.

Tryg Forsikring skriver i deres afslag, at de ikke mener at ... Kommune har givet et påbud som opfylder betingelsernes punkt 3 og 5.4, hvilket vi er uenige i. Uenigheden om definition af påbud har flere paralleller til Ankenævnets sag nr. 75.708, hvor afgørelsen netop siger at en frivillig afhjælpning af forureningen på baggrund af skrivelse fra Kommunen må sidestilles med et påbud.

Tryg Forsikring skriver desuden i deres afslag, at de ikke kan yde dækning, da forureningen blev opdaget i forbindelse med at vi bygger til og at et påbud ikke ville være blevet givet hvis ikke vi skulle bygge til. Dette mener vi er et søgt argument, der efter vores mening strider mod hele tankegangen bag en ejerskifteforsikring. Man vil altid opdage en forurening i forbindelse med at man 'laver' noget, om det så er en tilbygning, et hussalg eller andet. Desuden er miljøprøver (der påviser forurening) en forudsætning for at kunne komme af med store mængder jord, igen foranlediget af region/kommune og finder man forurenede jord, så skal det afhjælpes. Følger man Tryg Forsikrings tolkning bliver man straffet for at vælge at bygge til og for at følge reglerne.

For en uddybende beskrivelse af vores syn på sagen, se venligst Bilag ..., Klage over afslag.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Fuld dækning af den afholdte udgift på kr. 111.673,75 der har været nødvendig til afhjælpning af forureningen og de omkostninger der har været forbundet med afhjælpningen med fradrag af selvrisiko, lf. forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 10/12 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Argumentation

Vores kunde har lidt over 3 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldt, at der er opdaget forurenede jord i forbindelse med opstart af tilbygningsprojekt.

Til vurdering af sagen har vi modtaget anmeldelse til kommunen om jordflytning, brev fra Region ... om at grunden ikke kortlægges, brev fra kommunen og e-mail fra Regionen om kortlægning og påbud.

Ejerskifteforsikringens dækning for forurening er jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.4 betinget af, at miljømyndigheder eller andre myndigheder meddeler sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger.

Der er efter vores opfattelse ikke tale om, at kommunen eller regionen har udstedt påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger i dette tilfælde.

Det er korrekt, at der naturligvis ikke udstedes påbud når sikrede allerede har foranlediget fjernelse af den forurenede jord, men uanset dette er det vores opfattelse, at der alene ville blive stillet krav om oprydning for, at vores kunde kunne få lov til at fortsætte tilbygningsprojektet og ikke på baggrund af ejendommen, som den var da, ejerskifteforsikringen blev tegnet.

Af brevet fra ... kommune den 4. oktober 2010 fremgår det, at kommunen har stoppet byggeriet som følge af den anmeldte jordforurening. Endvidere fremgår det, at grunden formentlig ville blive kortlagt som forurenede af Regionen, og at der derfor skulle søges § 8 tilladelse for at kunne fortsætte byggeriet.

En § 8 tilladelse kræver at forurenede jord fjernes for at kunne fortsætte det igangværende byggeri, og det er ikke et påbud som følge af selve forureningen.

Regionen har i e-mail af 4. oktober 2010 anført, at grunden ville være kortlagt som forurenede iht. Jordforureningsloven, hvilket ville betyde restriktioner ved bygge eller anlægsarbejde på det pågældende areal, men at Regionen ellers ikke kan pålægge vores kunde at fjerne forureningen.

Det er således vores klare opfattelse, at hvis den forurenede jord ikke var blevet fjernet, ville arealet være kortlagt som forurenede, men uden at der blev givet påbud om at fjerne forureningen. Kravet om oprydning ville alene være givet for, at vores kunde kunne opnå en tilladelse til at fortsætte det igangværende byggeprojekt, som er startet 3 år efter overtagelsen af ejendommen.

Der er udelukkende tale om et forhold, der er opstået efter overtagelsen af ejendommen og må sidestilles med en uforudset udgift i forbindelse med planlagt byggeri. Forholdet er ikke opstået på baggrund af den købte ejendom, og som den så ud på overtagelsestidspunktet.

Den omstændighed, at arealet ville være kortlagt som forurenede sidestilles ikke med et påbud om oprydning eller afværgeforanstaltninger, og forsikringen kan derfor ikke tilbyde betaling af omkostningerne til fjernelse af jorden.

På baggrund af sagens oplysninger fastholder vi vores afgørelse."

Hertil har klagerens advokat i brev af 26/1 2011 til nævnet bemærket:

"Idet jeg henviser til vedlagte bilag ...[fuldmagt fra 1979 fra daværende ejer vedr. nedgravning af tank til fyringsolie] har der tidligere i 1979 været planer om nedgravning af en tank til fyringsolie på grunden, dette før min klient købte huset.

Mine klienter overtog ejendommen i 2007. Ved overtagelse af ejendommen i 2007 har der på det sted hvor forureningen blev konstateret, været græs ligesom der i tæt nærhed var et større træ. Der har således ikke været forureningskilder af nogen art, hvorfor forureningen uden tvivl stammer fra før overtagelsesdagen. Hvornår forureningen hidrører fra kan ikke vurderes. Den konstaterede kraftige forurening er diesel-/fyringsolie, hvorfor der nok er tale om forurening fra en ældre olietank på ejendommen.

Tryk har ved sin afvisning argumenteret med, at skaden skal have været til stede ved overtagelsen, og det kan der som anført ikke være tvivl om er tilfældet i denne sag, da en forurening som denne jo ikke kan komme af sig selv. At forureningen først er konstateret i forbindelse med gravearbejdet er ganske naturligt, og gør naturligvis ikke at der ikke er tale om et dæk-

ningsberettiget forhold. Om forureningen konstateres i forbindelse med gravearbejdet, eller måtte konstateres i anden forbindelse og på andet tidspunkt, er helt uden betydning for dækningsberettigelsen.

Der vedlægges billeder som bilag til illustration af forureningens omfang før og efter, jf. bilag ... Forureningen blev konstateret tæt på hvor drengen står og tæt ved roden fra det fældede træ, jf. bilag ..., og hvor den store trærod er, jf. bilag ...

Der henvises endvidere til bilag ..., som viser område med konstateret diesel/fyringsolie. Det må anses for sandsynligt, at forureningen hidrører fra tidligere nedgravet tank, jf. bilag ..., og at forureningen således har været til stede på overtagelsestidspunktet af ejendommen, og derfor er dækket af ejerskifteforsikringen oprettet i Tryg med tilvalg af ekstrasikring.

Angående Tryg's bemærkning om at afvise dækning grundet det forhold, at der alene foreligger et 'næsten' påbud, henviser jeg til forsikringsbetingelserne, i bilag 2, at forsikringen tillige dækker afværge foranstaltning.

Som bilag ... vedlægges anmeldelse om jordflytning. Som det fremgår af denne anmeldelse, påtegnet af kommunen, er der tale om 'afværge af forurening'. Det fremgår klart af forsikringsbetingelserne at afværgeforanstaltninger er en dækningsberettiget skade.

Forsikringstagerne har naturligvis ud fra forsikringsbetingelserne haft den klare forudsætning, at de kunne benytte den erhvervede ejendom på almindelig vis. Den konstaterede forurening er påbudt bortfjernet af kommunen, for at ejendommen kunne benyttes som ønsket og forudsat, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade.

Der er i forsikringsbetingelsernes punkt 6 anført de forhold som ekstrasieringen ikke dækker. Det skal fremhæves at der ikke er nævnt forhold der har relevans for det anmeldte forhold.

Tryg's bemærkninger om at forsikringen ikke dækker påbud som opstår ved almindeligt byggeri på ejendommen fremgår ikke af forsikringsbetingelserne, så hvis Tryg har denne opfattelse, skulle de have fremhævet dette i deres forsikringsbetingelser. Tryg kan naturligvis ikke, som de forsøger, efterfølgende fortolke deres egne betingelser indskrænkende.

Ved enhver tvivl angående fortolkning af forsikringsbetingelserne og dækning, gøres det gældende, at der skal fortolkes mod forfatteren (Tryg) i henhold til koncipistreglen.

Ud fra ovenstående er der således tale om en dækningsberettiget udgift efter punkt 5.4 i forsikringsbetingelserne."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder nedenstående.

Af mail af 4/10 2010 til klageren fra Regionen fremgår:

"Som beskrevet i brev af 21. september 2010 har vi fået oplysninger om, at der er fjernet forurenede jord på jeres ejendom. Da forureningen er fjernet, kortlægger (registrerer) regionen ikke ejendommen som forurenede, som vi har skrevet i brevet. Hvis forureningen ikke var blevet fjernet, havde vi kortlagt det pågældende areal som forurenede (på videnniveau 2) i henhold til Jordforureningsloven. Det havde betydet, at I var blevet underlagt nogle restriktioner, hvis der

skulle bygges eller laves anlægsarbejde på det kortlagte areal, men ellers kan vi ikke pålægge jer at fjerne forureningen."

I brev af 4/10 2010 til klageren fra kommunen hedder det bl.a.:

"Ved jordarbejde ved byggeri på ejendommen ... er der konstateret forurening med olier i dieselbrændstoffraktionen. Kommunen er blevet orienteret om fundet af forurening. Kommunen har derfor i henhold til § 71 i jordforureningsloven stoppet arbejdet. ...

Den konstaterede forureningen ville medføre, at ejendommen med rimelig sikkerhed ville blive kortlagt som forurenede af Regionen, og der ville skulle søges § 8 tilladelse for at kunne bygge på ejendommen. Kommunen ville i forbindelse med § 8 tilladelsen kræve, at punktforureningen blev fjernet.

Grundejer har, forinden kommunen er blevet informeret om forureningen, fået flyttet den forurenede jord og dokumenteret, at der var ren jord. Hvis jorden ikke var blevet fjernet og ren bund dokumenteret med jord prøver, så ville ejendommen sandsynligvis være blevet kortlagt som forurenede."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2 Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige.

...

3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk

Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

...

5.4 Forurening af grunden

Dækningen omfatter forurening af grunden, hvis miljømyndighederne eller andre myndigheder har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger.

Forsikringen dækker disse udgifter, hvis erstatning ikke kan opnås fra anden forsikring fx miljøforsikring. Dækningen er begrænset til maksimalt 250.000 kr. i hele forsikringsperioden."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af Regionens mail af 4/10 2010 til klageren, at der ikke ville blive fremsat påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, hvis der ikke bygges eller foretages anlægsarbejder. Klageren har ikke godtgjort, at uden den igangsatte tilbygning, ville der være fremkommet et påbud. Forholdet er ikke opstået som følge af den købte ejendom, men må - som anført af selskabet - sidestilles med en uforudset udgift i forbindelse med tilbygningen. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand