605/00

Den 29. maj 2001 blev i sag nr. 51.956:

xxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Klageren, som er omfattet af en husejerforsikring i Alm. Brand af 1792, påstår ved sin advokat selskabet pligtig at anerkende, at nogle indeklimaproblemer er en dækningsberettiget følgeskade efter en petroleumsforurening.

Selskabet har afvist at anerkende dette med henvisning til, at problemerne med indeklimaforholdene stammer fra en forurening af jorden under bygningen, hvilken jord ikke er en forsikret genstand. Selskabet har i øvrigt anerkendt en skjult rørskade som dækningsberettiget - alt under en tidligere ejendomsforsikring, idet klageren ikke er forsikringstager hos selskabet - og har erstattet udgifterne hertil incl. genhusning i en periode.

Klagerens advokat har i klageskrivelse af 3/12 1999 til nævnet anført: "**1. Sagsfremstilling:** Med overtagelsesdag den 15.09.99 erhvervede klagerne ejendommen beliggende Møllemarken … Sælger er de privatskiftende arvinger i boet efter G.M.G. ved advokat T.L. Efter det for mig oplyste, har ejendommen været anvendt som helårsbeboelse for G.M.G. Klagerne var forud for købsaftalens underskrift bekendt med, at der lugtede af petroleum i ejendommen, men fik af medvirkende ejendomsmægler forklaret, at lugten ville forsvinde, når fyret blev udskiftet og at dette problem ville blive løst, i og

med at det var et vilkår i handlen, at fyret skulle udskiftes med et nyt naturgasfyr. Medvirkende ejendomsmægler bestrider at skulle have givet garanti for, at lugtgenerne ville forsvinde ved fyrets udskiftning. Ved klagernes overtagelse af ejendommen konstaterede de, at petroleumslugten ikke var forsvundet. De rettede derfor henvendelse til T.. VVS v/M.T., der havde forestået fyrets udskiftning. M.T. forklarede, at dette skyldtes, at det rør der førte petroleum fra den udendørs tank ind i ejendommen var tæret mellem den udvendige og indvendige mur, hvorfor der var løbet petroleum ud. M.T. forklarede, at han først blev klar over dette, da han fjernede det gamle anlæg. Jeg anmeldte derfor forholdet til sælgers husforsikring Alm. Brand ved fax af den 15.09.1999. Forsikringsselskabet afviser imidlertid at afhjælpe indeklimaproblemerne med henvisning til, at disse skyldes jordforureningen, og at jordforureningen ikke er omfattet af ejendomsforsikringen. Indeklimaproblemerne er så alvorlige, at embedslægen i sit brev af den 5. ds. til kommunen har konkluderet, at han har skønnet, at der er en akut giftpåvirkning af beboerne ved ophold i stueetagen og at han henstiller til kommunen, at være beboerne behjælpelige med midlertidig genhusning indtil forureningsforholdene er afklarede og forsørgede. **2. Hvad vil de konkret opnå hos selskabet** Klagerne er af den opfattelse, at en del af indeklimaproblemerne ikke alene skyldes jordforurening, men at der stadig er petroleums inficerede bygningsdele. I relation til forsikringsselskabets afvisning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker, da indeklimaproblemerne skyldes jordforurening bemærkes følgende:

1. Ved brev af den 24.09.99 anerkender forsikringsselskabet skaden 'petroleumslugt i bryggers' som dækningsberettiget. Forsikringsselskabet har således afgivet et positivt løfte om dækning, hvilket forsikringsselskabet ikke efterfølgende kan trække tilbage med henvisning til, at skaden (i hvert fald delvist) skyldes noget andet end det forsikringsselskabet troede, da forsikringsselskabet skrev brevet.
2. Selve skadens årsag (brud på rør mellem indermur og ydermur som følge af tæring?) er anerkendt som dækningsberettiget. Som en konsekvens heraf forurenes såvel bygningsdele som jord af petroleum. Som klagerne forstår det, siver petroleum gennem murværk ned i jorden, hvorefter det siver ind underhusets fundament og stiger op igen nu i luftform. Da petroleumsforureningen således har antaget luftform, men oprindeligt hidrørte fra en forurening af bygningsdele, må den være omfattet, da forsikringen omfatter 'ejendommens bygninger' jfr. herved Forsikringsbetingelser 5006 side 9.

3. Indeklimaproblemet er så alvorligt, at det jfr. embedslægens udtalelser er forbundet med sundhedsfare at opholde sig i huset. Såfremt begrebet 'ejendommens bygninger' fortolkes så snævert, at det ikke skulle omfatte sådanne indeklimaproblemer, går det forsikringsdækningen illusorisk i den aktuelle situation. Mine klienter er så i besiddelse af et hus, de ikke kan benytte til formålet – beboelse.
4. Ud fra en naturlig sproglig forståelse må en forsikring omfattende 'ejendommens bygninger' tillige omfatte indeklimaproblemer af en sådan karakter at bygningerne er uanvendelige.
5. Forsikringsvilkårene er formuleret af forsikringsselskabet, og forsikringsselskabet kunne i vilkårene have gjort det klart, at indeklimaproblemer af enhver art ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Dette er imidlertid ikke tilfældet.
6. Ved fortolkning af forsikringsvilkårene bør fortolkningsprincipperne ' fortolkning imod koncipisten' anvendes, hvilket må føre til at tillige indeklimaforhold – i hvert fald når disse gør bygningen uanvendelig – omfattes."

Klagerens advokat har supplerende i skrivelse af 11/12 1999 til nævnet anført: "I forlængelse af mit brev af den 3. ds. bemærkes, at Gladsaxe kommune, Teknik- og miljøforvaltningen har oplyst følgende om skadens årsag: Der var sket en korrosion af kobberrøret ved ydermuren og petroleum var sivet ned på den udvendige side af ydermuren til fundamentet og derfra videre til undersiden af fundamentet til jorden. Der blev ikke konstateret petroleum på indersiden af ydermuren samt på det indvendige murværk og hulrum."

Den af klagerens advokat påberåbte skrivelse af 24/9 1999 fra selskabet til klageren har bl.a. følgende indhold: "Med henvisning til Deres brev af 15. september, samt besigtigelsen af ejendommen d. 22. september 1999, skal jeg hermed vende tilbage til sagen. De anmeldte skader blev besigtiget sammen med M.T. fra T.. vvs, og er registreret som følger:

1) Petroleumslugt i bryggers.

2) Forurenet jord. ?

Iht. Deres brev af 15. september 1999.

Ad 1) Petroleumslugt i bryggers. Der blev registreret en kraftig lugt af petroleum i bryggerset, samt en opfugtning af ydervæggen ved det tidligere rørs indføringshul. M.T.

fortalte at petroleumsrøret ved udtagning af væggen var utæt, samt at ydervæggen på dette tidspunkt allerede viste tegn på opfugtning. Skaden anerkendes som dækningsberettiget. Arbejdets udførelse:

1) Skadeservice firma foretager en grundig rengøring af bryggersgulvet samt indv. side af ydervæggen.
2) Indv. puds på ydervæg ved indføringshul fjernes. Udv. udskiftning af ca. 12-15 mursten i klimaskærmen.
3) Ejeren sørger for ekstra god udluftning af huset de næste 2 til 3 måneder, hvorefter lugten skulle være minimal."

Nævnet har fået forelagt kopi af korrespondancen mellem parterne, herunder skrivelse af 5/11 1999 fra Embedslægeinstitutionen til Gladsaxe Kommune, hvoraf bl.a. fremgår: "Miljøkontoret har aflagt besøg på ejendommen den 21. oktober 1999 og konstateret kraftig lugt af petroleum. Der er efterfølgende konstateret misfarvning af murstenene, hvor det kobberrør, der har ført petroleum fra en udendørs tank og ind i huset, har været placeret. Gulvet i værelset inden for muren, hvor røret var placeret, er brækket op og der er i 1 meters dybde udtaget boreprøve fra jorden, der viser et indhold på 6,7 g kulbrinter totalt pr. kilo jord, hvor hovedparten er højere kogende kulbrinter. Der foreligger ikke poreluft-undersøgelser til nærmere vurdering af eventuelt afdampningspotentiale fra den forurenede jord under fundamentet. Efter aftale med Miljø- og Teknikforvaltningen aflagde undertegnede sammen med ingeniør L.S. besøg på ejendommen den 5. november 1999. Ejeren, J.R.W. var tilstede og oplyste, at hun og ægtefællen overtog ejendommen den 15. september 1999. Man havde fjernet det tidligere petroleumsfyr og opstillet gasfyr. Der var fortsat kraftig lugt af petroleum i ejendommen, specielt i bryggerset og køkkenet, der i øvrigt er i åben forbindelse med stuen, ligeledes beliggende i stueplan. Ægteparret har i den forløbne 6-ugers periode valgt at fraflytte ejendommen i 2x1 uge, men i øvrigt levet med meget kraftig udluftning i såvel stueplan som på 1. sal. På trods heraf er der fortsat lugtgener og ægteparret har hovedpine, tunghedsfornemmelse i hovedet og periodevis svimmelhed. Der er endvidere klage over slimhindegener. Ægteparret har bemærket en usædvanlig træthedsfornemmelse og stort søvnbehov. Ved gennemgang af huset i stueplan bemærkedes umiddelbart efter indgang gennem entrédøren en kraftig, petroleumsagtig/dieselagtig lugt, der tiltog som man nærmede sig køkkensektionen af stuen. Specielt ved åbning af køkkenskab indeholdende køk-

kenvask og dertil hørende rørgennemføringer til fundamenter gennem dette var der meget kraftig petroleumsagtig lugt. Ved inspektion af bryggerset sås opbrud af gulvet og fundament med underliggende jord, der ligeledes lugtede af petroleum. Ved inspektion af 1. sal sås alle vinduer åbentstående og der var ikke sikkert erkendelig petroleumslugt. **Konklusion** De af J.R.W. oplyste symptomer med hovedpine, tunghedsfornemmelse i hovedet, tidvis svimmelhed samt slimhindegener er fuldt forenelige med påvirkning af afdampelige komponenter fra petroleum/dieselolie. Analysen af den opborede jordprøve viser et indhold af kulbrinter, hvor der er let flygtige komponenter og højt kogende komponenter. Det er ikke muligt med større sikkerhed at skønne over afdampningspotentialet fra den påviste jordforurening. Skal dette forhold nærmere belyses, må der foreligge poreluft-undersøgelser fra prøver ophentet under fundamentet, sammenholdt med prøver fra rummene i stueplaner. Embedslægeinstitutionen er af den opfattelse, at ægteparrets aktuelle symptomer er fuldt forklarlige med den forurening af indeklimaet med petroleum/dieselprodukt, der også er påvist under fundamentet. De påviste kulbrinter må antages at indeholde såkaldte polycykliske aromatiske hydrocarboner, der vides at være kræftfremkaldende ved udsættelse herfor gennem længere tid. Af hensyn til vedvarende sikring af indeklimaet bør der iværksættes afværgeforanstaltninger over for den påviste, men ikke endelig karakteriserede eller afgrænsede forurening og Embedslægeinstitutionen skønner, at der er en akut giftpåvirkning af beboerne ved ophold i stueetagen. Embedslægeinstitutionen skal henstille til Kommunen at være beboerne behjælpelige med midlertidig genhusning, indtil forureningsforholdene er afklarede og forsørgede."

Kampsax har gennemført en indeklimamåling, og af rapporten dateret 16/1 2000 fremgår bl.a.: "**1. INDLEDNING** Kampsax er af Gladsaxe Kommune på vegne af forsikringsselskabet Alm. Brand blevet bedt om at foretag en indeklimaundersøgelse på Møllemarken … Undersøgelsen er udført som supplerende dokumentation for den gennemførte oprensning af petroleumforurenet jord udført af Kampsax /1/ og udskiftning af petroleumforurenet murværk udført af Alm. Brand. **2. UNDERSØGELSENS UDFØRELSE** Undersøgelsen blev udført den 1.-2. februar 2000. Der blev udtaget en prøve af poreluften i det kapillære lag ca. 0,05 meter under betonunderkant i fyrrummet, en prøve af indeluften i køkkenet og en referenceprøve af udeluften. … Ved undersøgelsen er der

fundet indhold af benzen over Miljøstyrelsens kvalitetskriterium i såvel udeluften, indeluften som poreluften. Koncentrationen i luften under gulv svarer til koncentrationen i udeluften, og der er derfor ikke tegn på forurening med benzen. Koncentrationen i indeluften er imidlertid ca. 10 gange større end i pore- og udeluften. Indeluften vurderes derfor at være påvirket af en ekstern ukendt kilde (f.eks. tobak) og ikke af en evt. tilbageværende jordforurening. Den påviste koncentration i luften under gulvet udgør ingen sundhedsmæssig risiko, idet det ifølge ref. /3/ kan antages, at indeklimabidraget bliver mindst 100 gange mindre end koncentrationen i poreluften, hvis betongulvet som i dette tilfælde er i god stand. Der er fundet indhold af toluen, ethylbenzen og xylener, som i alle prøverne er mindre end Miljøstyrelsens kvalitetskriterier. Det højeste indhold af xylener er fundet i poreluftprøven, hvilket tyder på, at kilden er beliggende under gulvniveau. Samlet vurderes det, at de fundne indhold af benzen, toluen, ethylbenzen og xylener i poreluften ikke udgør en sundhedsmæssig risiko. I undersøgelsen er der fundet indhold af C_9-C_{10}-benzener i poreluften og indeluften, der klart overstiger Miljøstyrelsens kvalitetskriterium. Den høje koncentration kan give lugtgener i boligen. Der er ligeledes fundet indhold af total kulbrinter i poreluften og indeluften, der klart overstiger Miljøstyrelsens kvalitetskriterium. Indholdet medfører ikke en akut sundhedsmæssig risiko, men kan sandsynligvis på sigt udgøre en risiko. **4. KONKLUSION OG ANBEFALINGER**
Det markante indhold af xylener, C_9-C_{10}-benzener og totalkulbrinter i luften under gulv tyder på, at der findes en rest af petroleum under gulvniveau. Denne kan dog ikke lokaliseres udfra denne og tidligere undersøgelser. De påviste koncentrationer vurderes ikke at udgøre nogen akut sundhedsrisiko, men indholdet 10_9-C_{10}-benzener og totalkulbringer kan formentlig på længere sigt give sundhedsmæssige problemer. Indtil der foreligger en løsning på problemet, kan Kampsax anbefale, at der udluftes grundigt to gange dagligt. Da årsagen kan være en lille rest petroleum, og dermed et midlertidigt problem, kan det overvejes at gentage målingerne om 3-4 måneder, for at verificere, at der er tale om et midlertidigt problem."

Selskabet bestrider at have anerkendt "petroleumslugt i bryggers" som værende en isoleret dækningsberettiget skade. Selskabet fastholder, at man alene er forpligtet til at yde forsikringsdækning for bygningsskaden og de i forbindelse hermed opståede indeklimaproblemer, hvilke er afhjulpet, ligesom selskabet fastholder, at et indeklimaproblem hidrørende fra forurenet jord ikke er dækningsberettiget.

Gladsaxe Kommune har i skrivelse af 1/9 2000 til Embedslægeinstitutionen for Københavns Amt og Frederiksberg anført: "I forbindelse med indeklimasagen på M… 35, har Embedslægeinstitutionen udtalt sig i brev af 05.11.1999, at der bør foretages afværgeforanstaltninger overfor den påviste forurening. Gladsaxe Kommune har ved selvhjælpshandling foretaget en fjernelse af den forurenede jord og forsikringsselskabet har udskiftet forurenet byggemateriale. Der blev foretaget en indeklimamåling den 1. og 2. februar 2000, hvor der blev konstateret forhøjet indhold af C9-C10-benzener og totalkulbrinter. Kampsax's rapport vedlægges. Da det ikke var muligt at foretage yderligere afværge, blev det aftalt med grundejeren, at Gladsaxe Kommune ville foretage en ny indeklimamåling efter ca. ½ år, for at se om det var en mindre rest af petroleum, som gav anledning til de forhøjede værdier. Indeklimaundersøgelsen blev gennemført den 17. og 18. juli 2000. Resultaterne viste en kraftig reduktion af de tidligere fundne værdier. Rapporten vedlægges. Kampsax vurderer i undersøgelsesrapporten juli 2000 at koncentrationerne er i aftagende og der forventes en fortsat reduktion med tiden. Samtidig vurderer Kampsax, at der ingen akut sundhedsrisiko er, og en langsigtet risiko er lille og yderligere aftagende. Gladsaxe Kommune er enig i Kampsax's vurderinger. Da værdierne stadig er over kvalitetskriteriet og lidt over udeluftens indhold, skriver Kampsax, at det kunne overvejes at gentage indeklimamålingen om 9-12 måneder. Hertil vurderer Gladsaxe Kommune, at det ikke har noget formål at gentage målingerne, da vi ikke har mulighed for yderligere afværgetiltag og at koncentrationsværdierne er kraftig faldende. På denne baggrund betragter Gladsaxe Kommune sagen som afsluttet. …"

I skrivelse af 13/12 2000 har kommunen supplerende anført, at embedslægen er enig i det af kommunen anførte.

Klagerens advokat har herefter på nævnets forespørgsel udtalt følgende i skrivelse af 2/11 2000 til nævnet: "Kommunen har mundtlig tilkendegivet at være i færd med at overveje at pålægge mine klienter den udgift, kommunen har haft til oprensning af jordforureningen. Nævnets stillingtagen ønskes således til, hvorvidt denne udgift rettelig påhviler forsikringsselskabet. Endvidere har de seneste indeklimaundersøgelser vist, at der stadig er forurening på ejendommen. Jeg vedlægger Kampsax' undersøgelse udført den 17. - 18. juli 2000, ligesom jeg vedlægger kopi af kommunens [brev] af den 1. september 2000 til embedslægen. Jeg er følgelig interesseret i at ankenævnet pålægger

forsikringsselskabet at oprense forurenede bygningsdele og jordforureningen til et niveau, hvor der ikke længere er forurening på ejendommen. Jeg forstår på kommunen at den forurening, der i dag er på ejendommen ikke umiddelbart lader sig lokalisere, d.v.s. kommunen er ikke klar over, hvorvidt der er tale om yderligere forurening af bygningsdele eller jordforurening. Som det fremgår af kommunens brev til embedslægen, agter kommunen ikke at foretage sig videre i sagen."

Endelig har selskabet i skrivelse af 22/1 2001 til nævnet anført bl.a.: "Det er vor opfattelse, at nævnet ikke kan tage stilling hertil, idet der er tale om et hypotetisk krav mod klager, og ikke en aktuel tvist. Vi henviser herved til ankenævnets vedtægter … Endvidere gøres det gældende, at der ikke kan tages stilling til forsikringsdækning uden kendskab til kommunens grundlag for et eventuelt krav. … Endelig gøres det gældende, at den dækningsberettigede skade er en rørskade på kaskoforsikringen, hvorfor der under ingen omstændigheder vil være dækning på forsikringen for kommunens eventuelle krav mod klager, som må antages at vedrøre ansvarsforsikringen. … Som det fremgår af den tidligere korrespondance i sagen, har selskabet anerkendt, at skaden på bygningsdele som følge af rørskaden er omfattet af forsikringen. Det er imidlertid selskabets opfattelse, at denne del af skaden er fuldt udbedret. … For så vidt angår forureningen på ejendommen er det ligeledes vor opfattelse, at denne er oprenset til et niveau, så der ikke er yderligere dækning af forureningen på forsikringen. Vi henviser herved til … at embedslægen er enig i kommunens vurdering af sagen. … Det er således sammenfattende selskabets opfattelse, at den dækningsberettigede skade er udbedret, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at foretage yderligere i sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: ”**Forsikrede genstande** 1. Ejendommens bygninger, herunder carporte, drivhuse, udhuse og lignende samt murede hegn og plankeværker. … 5. Haveanlæg, haveskulpturer mv. og levende hegn. Erstatning for træer, buske og andre planter betales alene med omkostningerne til nyplantning af ikke over 4 år gamle vækster. … **Utæthed i skjulte rør** Utæthed i skjulte rør og skade som følge heraf, samt skade på skjulte el-varmekabler som findes i og under ejendommens bygninger, *dog ikke i drivhuse*. Ved skjulte rør og el-varmekabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, *men ikke kedler, beholdere og tanke og ej heller rørene i disse*. Endvidere de i

jorden liggende rør til vand-, varme-, gas-, olie- og afløbsinstallation samt el-kabler. I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige nødvendige udgifter til opsporing af utætheden samt omkostninger til udbedring og istandsættelse."

Nævnet udtaler:
Allerede fordi kommunen rent faktisk ikke har gjort noget krav gældende mod klageren som følge af den foretagne oprensning, kan nævnet ikke nu afgøre, om der vil være forsikringsdækning for dette krav.

Nævnet finder efter de senest fremkomne oplysninger om forureningsforholdene på ejendommen ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere erstatning til klageren.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand