723/05

Den 27. april 2005 blev i sag nr. 64.836:

xxxxx xxxxxxx xx
xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til sløjfning af en nedgravet olietank på den forsikrede ejendom.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende.

Den tegnede forsikring trådte i kraft den 15/11 2001.

Det fremgår af sagen, at der på klagernes ejendom ligger en Ajva-kugletank fra 1975 med produktionsnr. 3009. Alle Ajva-tanke med et produktionsnr. mellem 1400 og 6800 skulle have været sløjfet senest 12 år efter nedgravningen, hvilket i det aktuelle tilfælde vil sige senest i 1990. Med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens §§ 68 og 69, jf. § 1 i miljøministeriets bekendtgørelse nr. 96 af 5/3 1987, påbød H. kommune derfor ved skrivel-

se af 8/12 2003 klagerne at sløjfe olietanken senest den 15/1 2004. Klagerne fik efter henvendelse til kommunen den 12/1 2004 udsættelse.

Klagernes advokat anmeldte ved skrivelse af 25/5 2004 forholdet til selskabet. Advokaten har i skrivelsen anført, at han finder, at der er tale om en dækningsberettigende skade, da det af købsaftalen fremgår, at olietanken er lovlig, hvilket imidlertid ikke er tilfældet, og det er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Hertil har selskabets repræsentant i skrivelse af 9/6 2004 til klagernes advokat anført:

"Ifølge købsaftalen er der tale om en jordtank. I købsaftalen oplyser sælgeren at olietanken er lovlig.

Den aktuelle ejerskifteforsikring er tegnet med en udvidet dækning for ulovlige installationer og bygningsindretninger.

De undtagelser der er gældende for ejerskifteforsikringen er også gældende for udvidelsen til forsikringen.

I vilkår for ejerskifteforsikring pkt. 5 stregpunkt 4 oplyses: 'Forsikringen dækker ikke forhold, som sikrede 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.'

I købsaftalen har sælgeren, som tidligere oplyst, erklæret at tanken er lovlig. Dette må sidestilles med en garanti. Det aktuelle forhold erstattes derfor ikke over ejerskifteforsikringen. Krav må rejses mod sælgeren.

Endelig fremgår det også af forsikringsvilkårene pkt. 5 stregpunkt 7: 'Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.'

Kommunen har jo erklæret at tankens levetid ophørte i 1990."

3. 64.836

Klagernes advokat har i skrivelse af 15/6 2004 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg er uenig i jeres fortolkning af sælgers oplysning i købsaftalen om lovligheden af olietanken.

Der er efter min opfattelse ikke tale om en garanti med en klar og udtrykkelig tilkendegivelse om, at olietanken er lovlig. Det er fast antaget i teori og retspraksis på området.

Den i købsaftalens punkt 6, nr. 8 angivne oplysning om olietankens lovlighed er generelt formuleret og indgår på linie med en lang række andre bestemmelser i aftalens standardbestemmelser.

Bestemmelsen er endvidere ikke særligt fremhævet, og der er ikke anvendt ord som 'garanterer' eller lignende, der kunne henlede parternes opmærksomhed på, at det med bestemmelsen var tilsigtet at give køberen en garanti for bygningernes lovlighed.

På denne baggrund skal jeg meddele, at der ikke er afgivet garanti og de i forsikringsbetingelserne oplyste forhold eller jeres oplysninger om alderen på olietanken finder ikke anvendelse. Det er min opfattelse, at der bør ydes forsikringsdækning."

H. kommune har i skrivelse af 2/3 2005 til klagerne anført, at olietanken skal sløjfes inden den 1/4 2005, og at klagerne ikke skal forvente, at fristen udsættes.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at den anmeldte skade er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at selskabet derfor skal betale de med lovliggørelsen forbundne udgifter.

Selskabets repræsentant har over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

- forhold, som efter reglerne i bekendtgørelse om huseftersynsordningen falder udenfor bygningsgennemgangen og derfor ikke skal vurderes i tilstandsrapporten så som lovligheden i.h.t. byggelovgivningen mv., æstetiske og arkitektoniske forhold, installationers funktion eller lovlighed m.m. med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade på bygningen.

…

- forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold som er dækket af en anden forsikring.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER

(kun hvis specifikt tilvalgt og mod mérpræmie)

…

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Det bemærkes indledningsvis, at olietanken er ulovlig ifølge miljøministeriets bekendtgørelse nr. 96 af 5/3 1987. Imidlertid vedrører dækningen efter de ovenfor gengivne for-

sikringsbetingelser alene ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter. Ulovlige installationer dækkes ifølge forsikringsbetingelserne, hvis de var ulovlige på opførelsestidspunktet, men dette var ikke tilfældet for så vidt angår olietanken, da denne først blev "ulovlig" på et senere tidspunkt. Allerede under henvisning til det anførte kan der ikke gives klagerne medhold i sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson