832/09

Den 30. november 2009 blev i sag nr. 75.708:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har sælgeransvarsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for lovliggørelse af et forureningsforhold på den solgte ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at selskabet ikke har tiltrådt et forlig, ligesom selskabet ikke finder det dokumenteret, at K. Kommune har givet påkrav om oprensning. Der er således ikke tale om et egentligt påbud fra kommunens side.

Det fremgår af sagen, at klageren pr. 1/3 2008 solgte ejendommen, hvor han ifølge tilstandsrapporten havde boet i 28 år.

Kommunens tekniske forvaltning har i skrivelse af 18/3 2008 til køberne bl.a. anført:

> "**Ulovlig deponi på [ejendommens adresse]**
> …
> Den sydligste del af matr. nr. … - tilhørende ejendommen [adressen] - er registreret som beskyttet eng efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der er gennem årene foretaget en deponering af forskelligt materiale på den vestligste del af den beskyttede eng på et areal af ca. 25 x 20 meter, svarende til ca. 500 m^2. Kommunens registrering af beskyttet natur er vejledende, og stedet har efter kommunens fortegnelser ikke før været besigtiget af myndighederne i relation til bestemmelserne om naturbeskyttelse. Imidlertid kommer det efter gældende praksis ejer af ejendommen til skade, at der ikke før opfyldning af arealet har været kontakt

til de relevante myndigheder. Det betyder, at den vejledende registrering af den beskyttede eng er gældende, så opfyldningen er ulovlig i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der i et niveau på ca. 1 meter over den øvrige engs terrænniveau er deponeret jord, murbrokker, jernaffald og dunke med ubestemmeligt indhold. Ifølge miljøbeskyttelseslovens bestemmelser kan kommunen påbyde fjernelse af materiale, der egentlig forurener eller udgør en forureningstrussel mod jord, vand eller luft.

Det aftaltes ved besigtigelsen, at der snarest muligt igangsættes en oprydning og fjernelse af det deponerede materiale. En del af jorden skubbes ud til siden, hvorefter der tages prøver af både det bortgravede materiale og de underliggende lag med henblik på at afgøre, om der er en forurening på stedet med miljøfremmede stoffer (olie, kemikalier, eller andet). Arealets vandløbsnære beliggenhed understreger vigtigheden af at få fastslået en eventuel forurening. Kopi af analyseresultaterne sendes til … Kommunes tekniske forvaltning, Miljøområdet. Der kan herefter tages stilling til, på hvilken måde det deponerede materiale kan og skal bortskaffes, Kontaktperson i … Kommune med hensyn til spørgsmålet om egentlig forurening på grunden er biolog …

Deponeringen af affald har med stor sandsynlighed ført til en jordforurening på arealet. Bortskaffelse af forurenet jord kræver anmeldelse til kommunen. Endvidere skal der foretages analyser af jorden, forinden bortskaffelse. Da det er meget vanskeligt, på det foreliggende grundlag, at vurdere med hvilke stoffer der eventuelt kan være forurenet, anbefaler vi, at I får en professionel rådgiver til at komme med et oplæg til, hvordan en eventuel forurening kan kortlægges og fjernes.

For så vidt angår den del af forholdet, der drejer sig om en i henhold til naturbeskyttelsesloven ulovlig opfyldning af en del af den beskyttede eng, vurderer K. Kommune, at **forholdet kan lovliggøres fysisk ved, at deponeringen fjernes senest d. 1.. september 2008.** Det aftaltes endvidere, at efter bortgravning af deponeringen, kan terrænet udjævnes med ren jord således, at terrænet stiger jævnt fra niveau med den Intakte eng og frem til niveau med vejen [ejendommens adresse]"

Ved skrivelse af 28/3 2008 har købernes advokat meddelt ejendomsmægleren, at der ikke ville blive foretaget tinglysning, før der var sket en tilfredsstillende afklaring på forureningsspørgsmålet. Advokaten henviste til, at der var konstateret en væsentlig forurening på ejendommen, som var i modstrid med den garanti/oplysning, som sælger havde afgivet vedrørende forureninger.

Kommunen har efterfølgende i skrivelse af 25/4 2008 til køberne anvist, hvorledes forholdet kunne lovliggøres, hvilket klageren herefter foranledigede i henhold til kommunens anvisninger. Kommunen har i skrivelse af 29/5 2008 meddelt køberne, at forholdene på stedet nu var tilfredsstillende retableret og derfor lovliggjort, hvorfor kommunen betragtede sagen som afsluttet.

3. 75.708

Klagerens advokat rettede henvendelse til selskabet ved skrivelse af 29/5 2008 med krav om dækning af klagerens omkostninger i forbindelse med oprensning af det forurenede areal. Beløbet androg 139.025 kr.

Selskabet har i skrivelse til advokaten af 17/6 2008 anerkendt modtagelsen af anmeldelsen på sælgeransvarsforsikringen og har oplistet tilfælde, der er og ikke er dækket over denne forsikring. Selskabet har herunder henledt opmærksomheden på, at det er et krav, at selskabet har tiltrådt et eventuelt forlig.

Advokaten har i skrivelse til selskabet af 17/12 2008 bl.a. anført:

> "Under henvisning til selskabets skrivelse af 17. juni 2008 kan jeg meddele, at min klient efter pålæg fra … Kommune og efter anvisning af denne, jfr. skrivelse af 25. april 2008 har foranlediget grunden afrenset for at kunne imødekomme købers krav m.h.t. ejendommens beskaffenhed pr. overtagelsesdagen.
> …
> Den af Deres forsikringstager afholdte udgift til entreprenør kr. 139.025,00 har været nødvendig til afhjælpning af forureningen og udgør således det af min klient anmeldte krav med fradrag af sædvanlig selvrisiko, jfr. forsikringsbetingelserne.
>
> Kravets størrelse er ikke fastslået ved forlig eller dom, jfr. forsikringsbetingelserne, idet Deres forsikringstager har valgt frivilligt at foretage afhjælpning af forureningen for at undgå købers eventuelle ophævelse af handlen."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt advokaten ved skrivelse af 29/12 2008. Selskabet har som begrundelse herfor angivet, at kommunen ikke har afgivet påbud om oprensning, ligesom selskabet ikke har tiltrådt et eventuelt forlig.

Advokaten har over for nævnet i skrivelse af 24/2 2009 nedlagt påstand om betaling af 139.025 kr. og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Selskabets afvisning af sagen påklages herved til Ankenævnet for Forsikring, idet det gøres gældende, at skrivelse af 18. marts 2008 fra … Kommune, Teknisk Forvaltning (til de nye ejere) er at betragte som et påbud (givet med frist til den 1. september 2008) samt at [klagerens] betaling uden forudgående godkendelse ikke kan betragtes som et forlig, men har været tvingende nødvendig for at afværge købers eventuelle ophævelse af handlen. Der har ikke været tale om betaling af en økonomisk erstatning til køberen, men om afholdelse af en nødvendig udgift til en entreprenør til afhjælpning af forureningen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 27/4 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er flere grunde til, at vi ikke kan tilbyde at dække forholdet.

Vi mener, at forholdet ikke er dækket af sælgeransvarsforsikringen, da vi ikke har tiltrådt et forlig.

Som det fremgår af vilkårenes punkt 2 A, er det en betingelse, at Topdanmark har tiltrådt forliget, hvis sagen afsluttes med et forlig.

Advokat F.C. har, som tidligere nævnt, oplyst, at kravets størrelse ikke er fastslået ved forlig eller dom, da vores kunde frivilligt har foretaget afhjælpning af forureningen for at undgå købers eventuelle ophævelse af handlen.

Den omstændighed, at vores kunde har valgt at betale for udbedringen af forholdet, for at afværge købers eventuelle ophævelse af handlen, bevirker ikke, at forholdet kan dækkes af sælgeransvarsforsikringen. Det forhold er sagen uvedkommende, da ovennævnte betingelser skal være opfyldt, før vi kan dække forholdet på sælgeransvarsforsikringen.

Vi mener ikke, at K. Kommune har givet et pålæg
Vi mener desuden, at forholdet ikke er dækket af sælgeransvarsforsikringen, da det blandt andet er et krav, at kommunen har givet et påbud om oprensning. Vi har ikke fået dokumentation for, at der er givet et påkrav fra kommunen.

Som det fremgår af brev fra den 18. marts 2008 fra K. Kommune, kan kommunen påbyde fjernelse af materiale, der egentlig forurener eller udgør en forureningstrussel mod jord, vand eller luft. Kommunen oplyser også, at der formentlig er sket en jordforurening på arealet, og at bortskaffelse af forurenet jord kræver anmeldelse til kommune. Forholdet kan lovliggøres fysisk ved, at deponeringen fjernes senest den 1. september 2008.
…
Det er vores vurdering, at der ikke er tale om et egentlig påbud fra kommunens side. Kommunen har konstateret, at deponeringen er ulovlig og er i den forbindelse kommet med anvisninger om, hvordan forholdet kan lovliggøres. Disse anvisninger har vores kunde herefter fulgt, og kommunen har godkendt forholdet.

Det fremgår i øvrigt ikke af nogle af brevene fra kommunen, at der er givet et pålæg. Kommunen har alene oplyst, at de kan give et pålæg, ikke at de har givet et pålæg.

Vi skal desuden gøre opmærksom på, at vi ikke har modtaget en kopi af købsaftalen jf. vilkårenes punkt 6. Vi har kun modtaget en kopi af skødet."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Du skal dog være klar over, at du som sælger fortsat kan komme til at hæfte for:**
• Forhold uden for bygninger (f.eks. forurenet jord)"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad er dækket af forsikringen**
A Forsikringen dækker subsidiært de ved dom eller forlig pålagte udgifter til udbedring af mangler, der er nævnt i pkt. 4.
Afsluttes sagen med et forlig dækker forsikringen kun, hvis Topdanmark har tiltrådt dette forlig.

…

4 Hvilke mangler dækker forsikringen

…

E Forsikringen dækker udgifter til opfyldelse af berettiget krav fra miljømyndighederne eller andre myndigheder vedrørende den solgte ejendom mod sikrede, hvis dette krav har relation til sikredes ejerforhold af ejendommen med op til 270.150 kr. (fastsat 2004) i forsikringsperioden, når erstatning for disse følger ikke opnås fra anden forsikring fx miljøforsikring. Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket.

…

6 Anmeldelse af erstatningskrav

…

B Anmeldelsen til Topdanmark skal ske gennem dennes advokat og skal indeholde følgende

- oplysning om modparten,
- parternes påstande,
- kort sagsfremstilling, hvorpå påstanden støttes. Topdanmark kan forlange dokumenter og bevisligheder fremsendt samt forlange en juridisk begrundelse for sagens rimelighed,
- kopi af købsaftalen.

7 Erstatning

Der betales erstatning til sagsøgeren i henhold til endelig dom eller i henhold til et af Topdanmark tiltrådt forlig."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at kommunens skrivelse af 18/3 2008 efter omstændighederne må sidestilles med et påbud. Det formelle krav om, at selskabet skal godkende forlig, kan ikke i sig selv medføre, at selskabet er dækningsfritaget, men kun, at selskabet ikke er forpligtet til at anerkende forliget. Selskabet er kun forpligtet til at betale, hvad en dom skønnes at resultere i. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen med henblik herpå.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

6. 75.708

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at der af kommunen er givet påbud, og skal genoptage sagsbehandlingen og erstatte klageren, hvad han ved en domstol skønnes ville være dømt til at betale for oprensningen.

Poul Sørensen