866/11

Den 26. april 2011 blev i sag nr. 78.493:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i tilknytning til sin husejerforsikring, retshjælpsforsikring i If Skadeforsikring. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at hun ikke har rimelig grund til at føre sagen.

Selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til en sag mod en kommune vedrørende forurening på en ejendom, klageren har købt af kommunen med overtagelse den 1/8 2006. Selskabet har anført, at der ikke er rimelig grund til at føre sagen.

I brev af 23/3 2009 til klagerens advokat fra kommunens advokat hedder det bl.a.:

> "De oplysninger, som … Kommune … har afgivet i forbindelse med salget, er de konkrete oplysninger, man har kunnet give, nemlig at der ikke er grundlag for at antage, at ejendommen konkret skulle være forurenet.
>
> Der foreligger ingen oplysning om en sådan forurening, og der er fortsat heller ingen grund til at tro, at en sådan forurening foreligger.
>
> Jeg mener ikke, at der i praksis er baggrund for at antage, at den almene bekymring, der kunne være i forbindelse med en ejendoms tidligere drift, kan udvide loyale oplysningspligt.
>
> Det er kendt af enhver i og omkring … at der har været drevet planteskole på ejendommen i årevis.
>
> Som bekendt er den kortlægning, som Region … har foretaget i efteråret 2008, også af almen karakter, og registrering på vidensniveau 1 er sket for en lang række ejendomme, hvorpå der blot har været erhvervsmæssig virksomhed af en eller anden art.

Jeg må derfor fortsat afvise krav i forbindelse med denne ejendomshandel."

I stævning af 29/3 2010 hedder det bl.a.:

"**Påstand:**
Principale påstand:
Sagsøgte tilpligtes at friholde sagsøger for enhver omkostning i forbindelse med oprydningen og rensning af grunden, samt sagsomkostninger.

Subsidiær påstand:
Sagsøgte tilpligtes at friholde sagsøger helt eller delvist for enhver omkostning i forbindelse med oprydningen og rensning af grunden, samt sagsomkostninger.

Sagsfremstilling:
Med overtagelsesdag den 1.august 2006 solgte sagsøgte ejendommen … til sagsøger.

Grunden har senere vist sig at være forurenet. Der er afsagt afgørelse om kortlægning af forurening på ejendommen den 23. september 2009. Forureningen er kortlagt på vidensniveau 2.

Forinden salget af ejendommen til sagsøger, var sagsøgte opmærksomme på en mulig forurening på ejendommen, hvilket fremgår af det vedlagte udkast til afgørelse om kortlægning af en mulig forurening, der er udarbejdet i oktober 2008. Således indeholdt sagsøgtes arkiver oplysninger samt interview med tidligere ejere om aktiviteterne på ejendommen, hvoraf det fremgår, at sagsøgte i forbindelse med ejendomshandlen besad oplysninger, der kunne indikere en mulig forurening.

Sagsøgte har således været opmærksomme på, at ejendommen muligvis kunne være forurenet. Sagsøgte undlod at give oplysninger herom i forbindelse med salget. Sagsøgte ville heller ikke indestå for, at ejendommen ikke var forurenet.

Sagsøgerens anbringender:
Det gøres gældende,
At forureningen er en mangel ved den faste ejendom,
At den konstaterede forurening må anses som væsentlig,
At sagsøgte har handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse om forurening på grunden,
At sagsøgte har herved tilsidesat sin loyale oplysningspligt, idet kommunen har været vidende om forureningen"

Af afgørelse af 29/9 2009 om kortlægning af forurening på klagerens grund fra Regionen fremgår bl.a.:

"For at beskytte mennesker og miljø kortlægger Region … arealer efter jordforureningsloven, hvor der enten er mistanke om jordforurening (vidensniveau 1) eller konstateret jordforurening (vidensniveau 2). Kortlægningen sker på baggrund af tidligere eller nuværende aktiviteter på arealet.

Resumé
- Der er konstateret forurening på din grund.

- Forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.
- Vi kortlægger forureningen på vidensniveau 2.
- Forureningen udgør ingen risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig (F0)
- Kortlægningen medfører en række begrænsninger og pligter.

Din grund er forurenet
Region … har i 2009 fået gennemført en forureningsundersøgelse på ejendommen … Undersøgelsens resultater fremgår af vedlagte rapport *'Orienterende forureningsundersøgelse …, 14. august 2009'*.

Ved undersøgelsen er der konstateret en forurening med olie 3,5 meter under terræn. Forureningen er konstateret, hvor der er en 6000 l nedgravet fyringsolietank. Tanken blev nedgravet i 1969 og tømt og afblændet i 1989.

Region … vurderer, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Afgørelse om kortlægning på vidensniveau 2
Region … kortlægger den forurenede del af ejendommen matr.nr. … på vidensniveau 2 (forurening konstateret) efter jordforureningslovens § 5. (Kortlægningen erstatter den tidligere kortlægning på vidensniveau 1 (muligt forurenet)). Begrundelsen er, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Det kortlagte areal er vist på skitsen nederst i brevet.

Hvor alvorlig er forureningen?
Det kortlagte areal anvendes til boligformål. Kortlægningen er derfor nuanceret ud fra følgende forureningskategorier:

- F0 - Forureningen udgør ingen risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig.
- F1 - Forureningen udgør ingen risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig, hvis nogle simple forholdsregler om ejendommens anvendelse efterleves.
- F2 - Forureningen udgør eller kan udgøre en risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig, eller der er ikke viden nok til at nuancere kortlægningen.

Region … vurderer, at forureningen på ejendommen ikke udgør en risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig . På den baggrund er kortlægningen fastlagt til forureningskategori F0.

Hvad betyder kortlægningen for dig?
Kortlægningen medfører følgende begrænsninger og pligter:

- Du skal søge om tilladelse ved Kommunen, hvis det kortlagte areals anvendelse ønskes ændret til børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund.
- Du skal søge kommunen om tilladelse, før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde, herunder hvis der fjernes fliser og anden fast belægning.

- Hvis du skal flytte jord fra arealet, skal det anmeldes til Kommunen senest 4 uger i forvejen.

- Hvis anvendelsen af ejendommen ikke ændres, kan du ikke blive mødt med krav om at undersøge den kortlagte forurening nærmere eller fjerne forureningen.

- Du har pligt til at underrette eventuelle lejere og købere om kortlægningen og nuanceringen på F0.

Vi foretager ikke flere undersøgelser
Region … skal ifølge jordforureningsloven kun gøre en indsats på arealer, der er fastlagt som offentligt indsatsområde. Da din grund er nuanceret til F0 og hverken ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser eller i indvindingsoplandet til et offentligt vandværk vil Regionen ikke foretage yderligere på grunden.

Du har mulighed for at få udført yderligere undersøgelse og eventuel oprensning for egen regning. Hvis du vil undersøge din grund yderligere med henblik på at få den ud af kortlægningen, bør du kontakte Region …, før du går i gang.

Kortlægningen offentliggøres
- Oplysninger om kortlægningen indføres af Kort- og Matrikelstyrelsen i matrikelregisteret, der er et landsdækkende register, som bl.a. registrerer muligt forurenede og forurenede grunde.

- Kortlægningen bliver noteret i tingbogen."

Af historisk redegørelse udarbejdet for regionen i maj 2008 vedrørende klagerens ejendom fremgår bl.a.:

"**2 HISTORISK REDEGØRELSE**
Ejendommens anvendelse:

Anvendelse	**Periode**	**Virksomhed/bruger**
Udstykning til boligformål	2006-i dag	… Kommune og private
Planteskole	Før 1964-2005	… Planteskole v …

Oplysninger af betydning for undersøgelser er nedenfor opstillet i kronologisk rækkefølge:

År	**Aktivitet**
…	
1983	1.600 L tank nedgravet i 1960 meldes opgravet. /B/
1984	Nedrivning af to bygninger. Opførelse af ny lagerbygning med bl.a. kemikalierum og fyrrum (træfyr). /B/
…	
1989	1.200 L overjordisk tank anmeldes af … Planteskole til Teknisk forv. /B/
1991	Anmeldelse af olie- og kemikalieaffald, 2-3 sække ? (5-12/T). Anmeldelse sker i forbindelse med miljøtilsyn. Virksomheden dyrker ikke spiselige afgrøder. Virksomheden har ingen væksthuse. /M/

1993 Fra … Planteskole er der afhentet 300 kg spildolie. /M/

2005 … Kommune køber matr. nr. … og … Det angives i købsaftalen, at der er en nedgravet og afblændet olietank fra 1969. /B/
I forbindelse med refusionsopgørelse fremgår det, at der er 2 olietanke med hhv. 300 og 810 L olie i. Det er angivet, at det er en overfladetank fra 1989 (der omtales ikke 2). /B/

2006 Tilladelse til ophævelse af landbrugspligt på del af landbrugsejendom … … Kommune har erhvervet ejendommen med henblik på udstykning af grunde til boligbebyggelse. /E/

…

2008 Interview med … /I1/. De havde planteskolen fra 1974 til 2005, før det havde … far og onkel planteskolen, driften går derfor tilbage til 1899. I den halvrunde stålhal, der i dag er fjernet stod deres traktorer. Der havde de en tank med pumpe med diesel. Ved pakladen var der også en overjordisk tank på fastbund 1200-1500 L. … mener kun at der har været en nedgravet tank, og at den var foran stuehuset ud mod vejen, langs indkørsel (dette var en stor tank, kunne godt passe med 6000 L). … har aldrig brugt DDT i hans tid, før dette er han ikke sikker. De opbevarede bekæmpelsesmidler i kemikalierum i lagerbygning længst væk fra beboelsen. Der har aldrig været drivhuse, de har altid dyrket små skovplanter.

…

4 POTENTIELLE FORURENINGSKILDER

Aktivitet	**Typiske potentielle forureningskilder v. branche/aktivitet**	**Typiske forureningskomponenter i branchen**	**Oplyst anvendte komponenter**
Planteskole	Beholdere med pesticider og kemikalier - utætheder, spild ved håndtering og påfyldning foregik i marken	Pesticider, tungmetaller	
	Garage og maskinhus - spild fra traktorer	Oliekomponenter, tjærestoffer	
	Fyrrum, olietank - utætheder i tank og rørsystemer, spild og påfyldning	Oliekomponenter	
Olietanke (+ stander)	Utætheder i tank og rørsystemer, spild ved påfyldning og tankning	Benzin- og oliekomponenter	Diesel

…

7 SAMMENFATNING

Der har været planteskole på ejendommen fra 1899 til 2005. Der har været dyrkning af juletræer og små skovplanter. Der har været en vognremise. Der er brugt bekæmpelsesmidler i planteskolen, men det er uvist om der er benyttet DDT. Der var et kemikalierum. Vaskepladsen var placeret vest for den tidligere stålhal. Der har været i alt 5 olietanke.
Til planteskolen har der været flere arealer beliggende adskilt fra matr. nr. … I dag hedder disse …

Skærpende forhold, der taler for kortlægning	- Brug af bekæmpelsesmidler - Identificerede vaske- og blandepladser. - Samlet olieoplag >5.900 L

	- Tank med stander (traktordiesel)
Forhold, der taler imod kortlægning	- Behandling af træerne er først sket efter udplantning - Ingen større olietanke

"

Af orienterende forureningsundersøgelse på klagerens ejendom udfærdiget af Dansk Miljørådgivning A/S af 17/9 2009 fremgår bl.a.:

"Redegørelsen viser følgende anvendelsesforhold for ejendommen, idet de angivne tanknumre refererer til situationsplanen i bilag …:

2008: Carl Bro udfører en historisk redegørelse af ejendommen. Af redegørelsen fremgår det, at der på ejendommen har været planteskole fra før 1964 til 2005. Desuden fremgår det af redegørelsen, at der har været en vaskeplads vest for den tidligere stålhal, som er udenfor det kortlagte område og på nabomatriklen … Den udarbejdede historiske redegørelse er vedlagt i bilag …

2009: Der blev, i forbindelse med driften af planteskolen i perioden 1974 til 2005, anvendt Round-up, Atrazin, Gramoxone, Preeglone og Pirimor (…). … oplyser yderligere, at DDT, Lindan og Parathion har været anvendt før 1974. Desuden oplyser …, at vaskepladsen vest for den tidligere stålhal har været benyttet som blandings- og påfyldningsplads. Der har været oplag af kemikalier i det vestlige kemikalierum, mens det østlige kemikalierum kun har været benyttet til oplag af gødning (…). Ifølge … har der været vand, men ingen afløb i begge af rummene."

Af skøde af 1/6 2006 fremgår bl.a.:

"**AD: ANSVARSFRASKRIVELSE MED TILSTANDSRAPPORT**
Alt overtages, som det er og forefindes og af køber beset, idet der henvise til vedlagte tilstandsrapport og forsikringsoplysning. Køber er bekendt med, at sælger aldrig har beboet ejendommen og er derfor indforstået med, at sælger - ud over evt. fejl og mangler som fremgår af ovennævnte dokumenter - endvidere er uden ansvar for, om de på ejendommen værende bygninger med installationer er lovligt opført, indrettet og benyttet. Standardbestemmelsen under punkt 2 udgår således."

Selskabet afviste ved brev af 11/5 2010 til klagerens advokat at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning, idet selskabet bl.a. anførte:

"Retshjælpsforsikringen dækker konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål, jf. § 2, stk. 2.

Selskabet er af den opfattelse, at der ikke er belæg for de i stævningen nævnte påstande. Påstandene drejer sig om en hypotetisk oprydning, som der ikke er givet pålæg om fra myndighedernes side. Tværtimod har myndighederne meddelt, at der ikke er krav om oprydning, idet der ikke er sundhedsmæssige årsager til en oprydning, og havde der været det, ville ejendommen komme ind i en prioritets række og myndighederne ville foretage en sådan oprydning.

At anlægge sag mod kommunen som sælger, med påstand om en friholdelse af ukendte udgifter til en ikke påkrævet oprydning, finder selskabet ikke opfylder betingelserne i retshjælpsforsikringens §§ 2, stk. 2 og 5, stk. 1.

Ejendommen kan bruges til formålet som den var solgt til, altså beboelse, og vi har svært ved at se, at der er en væsentlig mangel, som nævnes.

Videre skal vi bemærke, at i UfR 2009.1729 H fandt højesteret, at der ikke var viden eller burde viden hos kommunen - som derfor ej heller havde tilsidesat sin oplysningspligt. Den af Dem henviste sag underbygger således ikke Deres anbringender om at kommunen har tilsidesat sin oplysningspligt.

Da der har været erhvervsaktivitet på grunden i over 100 år, med produktion, og ejendommen ved salget tydeligt bar præg af dette, har køber senest ved besigtigelsen af ejendommen haft den fornødne viden om ejendommens industri præg. Sammenholdt med købsaftalens særlige vilkår pkt. 14, hvoraf fremgår, at sælger ikke selv har beboet ejendommen og ansvarsfraskriver sig, også med henvisning til pkt. 2 i aftalen som bl.a. vedrører olietanke, mener vi ikke at kommunen kan holdes ansvarlig.

Det formodes endvidere, at forsikringstager har taget højde for de forhold der kunne være forbundet med køb af netop denne ejendom, hvorfor prisen formodes at være aftalt derefter, hvorfor der ikke skulle være et tab."

Selskabet har ved brev af 22/6 2010 til nævnet fastholdt sin afvisning af at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning. Selskabet har herved bl.a. bemærket:

"I tillæg til vores brev af 11. maj 2010 har vi følgende kommentarer:
Selskabets afvisning beror på, at klager ikke har vist den ifølge betingelsernes § 2 fornødne rimelighed i sagen, forstået på den måde, at påstandene som anført i stævningen, ikke støtter sandsynligheden for at klager vil kunne få helt eller delvist medhold.

Klagers henvisning til retspraksis, støtter ikke stævningens udformning. Der henvises til den af klager påberåbte dom UfR 2009.1729 H hvoraf fremgår, side 21 under landsrettens afgørelse at... (Bilag …).

'... findes det heller ikke efter bevisførelsen for landsretten godtgjort, at ... kommune kendte eller burde kende til tjæreforureningen...'
'... ikke grundlag for at fastslå, at ... kommune ved salget af grunden afgav en garanti eller tilsikrede, at der ikke fandtes forurening...'
'... kommune ikke har pådraget sig et erstatningsretligt ansvar..'

I ovennævnte sag, vidste kommunen, at der havde været en tjæreplads i årevis, men havde ikke viden eller burde viden om forurening ifølge dommen, hvorfor den ikke havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

I nærværende stævning, søges kommunen dømt for ikke at opfylde sin loyale oplysningspligt. Dette standpunkt er der ikke støtte for, hverken i sagens akter, eller i retspraksis.

Klager henviser til at kommunen var vidende om forureningen ved at ejendommen overtagelsesdag var 1. august 2006, idet kommunen foretog en kortlægning i oktober 2008, hvori fremgår at der er *'mulig'* forurening på grunden.

Kortlægningen ligger således over to år efter køber har overtaget ejendommen, og Det fremgår videre af … Kommunes advokats brev af 6. februar 2009, at kommunen ikke havde mistanke om forurening på grunden i sin ejertid. (Bilag …)

Selskabet mener således ikke det er sandsynligt, at klager får medhold i, at kommunen havde viden om olieforurening før kortlægninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**

…

2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

3. Selskabet skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand.

…

§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?

1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er en sådan udsigt til, at en retssag mod kommunen vil kunne gennemføres med et for klageren positivt resultat, at nævnet kan pålægge selskabet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

J. Hermann