873/11

Den 22. august 2011 blev i sag nr. 79.160:

xxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Sikrede er omfattet af en olieforureningsforsikring, som Olieselskaberne i Danmark har tegnet i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt jordforurening.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet erkendt, at det er en fejl, at det tidligere har afvist at dække klagerens udgifter til genhusning, opmagasinering, flytning og retablering af grunden. Det er herefter selskabets opfattelse, at erstatningen er opgjort i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 28/9 2010, fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
11/6 2006 konstateres en olieforurening på vores grund og delvis under huset. Der laves en masse undersøgelser for at kortlægge denne. Herefter div. afværgeseminarer hvor man efter ca. 3 år når frem til at fjerne huset for at kunne gennemføre oprensningen. Allerede i 2006 fældes træer og buske i det berørte område fordi man forventer at starte. Her 4 år senere er ingenting sket. Konflikten står omkring prisen på en genopførelse af huset, hvor man som det fremgår af bilag har nedsat erstatning fra 2067000 kr. til nu 1517000 kr. Derudover vil man ikke dække omkostninger til genhusning, opmagasinering, flytning samt reetablering af grunden.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At erstatningen skal fastsættes ud fra omkostningerne ved en genopførelse og ikke en fiktiv handelspris. (så ville jeg gerne have boet nord for Kbh.). At udgifter til genhusning, flytning, opmagasinering samt reetablering af grunden skal dækkes."

Klageren har nærmere redegjort for sagen i en vedlagt supplerende redegørelse, hvoraf følgende fremgår:

"Egne betragtninger i sagen.
I 2006 havde man en forventning om at starte projektet lige efter nytår 2007. På den baggrund sendte man en gartner ud for at registrerer buske og træer, fordi det ville danne grundlag for, hvad vi havde ret til at få efter oprydningen. Samtidig fældede samme gartner de træer og buske som stod i det berørte område, samt flyttede et rosenbed. Nu 4 år senere står der et vildnis til stor ærgrelse for mig som beboer, da der jo ikke er sket noget siden.
Hvorfor skulle træer og buske registreres, når Topdanmark nu hævder at de ikke skal dække reetablering af haven?

Som det fremgår af budget fra 29-2-2008 er der afsat penge til netop reetablering af haven.
I samme budget er der afsat penge til genhusning, flytteomkostninger, opmagasinering samt huset med en m² pris.
Hvorfor er der lavet et sådant budget, hvis ingen af de nævnte ting er omfattet af dækningen?

Af korrespondancen hen over foråret fremgår det at de tilbudte 2067000 kr. er til dækning af hovedhus (brev fra Top Danmark 4-3-2010) . Beløbet er fremkommet ved et gennemsnit af 3 ejendomsmægleres vurdering. Nu er beløbet pludselig blevet et max-beløb som skal dække hus samt alle andre udgifter nævnt i afsnittet ovenfor.
Hvorfor får man ikke tilbud fra f.eks. 3 byggefirmaer på et hus. Jeg kan ikke se at en fiktiv handelspris kan bruges til noget når jeg ikke skal sælge, men derimod genopføre. I fald opgørelsen med ejendomsmæglere skal bruges, giver det stof til eftertanke at man ville kunne få væsentlig flere penge at bygge for, hvis huset f.eks. lå nord for Kbh. Jeg har for egen regning haft en uvildig byggesagkyndig til at gennemgå huset, og hans vurdering siger at huset er i en vedligeholdelsesmæssig stand som gør at det er meget små fradrag der kan blive tale om. Jeg har også på eget initiativ fået et tilbud fra et anerkendt byggefirma, som ligger væsentlig over det tilbudte.
Sommeren 2010 gennemgår vi en skilsmisse.
På den baggrund ser jeg mig nødsaget til at acceptere tilbuddet på de 2067000 kr. Det meddeler jeg Top Danmark pr. tlf. Nu ændrer de så tilbuddet til 1517000 kr., hvor de hævder at det tidligere tilbud indebærer at Top Danmark overtager grunden. Det nye beløb skal stadig dække alle udgifter nævnt i afsnit 2. Nu hævdes det at det hele tiden har været dette beløb man har tilbudt, men af div. bilag er der ingen steder, hvor dette beløb er nævnt, og som det fremgår af mødereferat fra 10-6-2008 har vi netop gjort opmærksom på at vi ikke ville sælge hus/grunden. Af flere breve hen over foråret fremgår det at vi har spurgt ind til dækning af genhusning, opmagasinering m.m. Hvis Top Danmark har taget for givet at de skulle overtage ejendommen, er det svært for mig at se hvad jeg skulle bruge en genhusning til.

Til slut skal det bemærkes at …, da sagen startede sad på sagen i OM (oliebranchens miljøpulje) hvor han pr tlf. kom med nogle fuldstændig uacceptable tilbud. Det var ikke muligt at få noget på skrift om disse tilbud. Nu sidder samme … i , som er Top Danmarks rådgiver i sagen. Til trods for at vi var godt tilfredse med …, som tidligere var på sagen, og som vi havde et godt og konstruktivt samarbejde med, er sagen nu overgået til …
Jeg håber at ovennævnte giver et billede af mine frustrationer og håber samtidig at det er med til at klarlægge sagen."

Selskabet har i brev af 12/11 2010 til nævnet redegjort for sagen og sin afgørelse således:

"**Hvad er klager utilfreds med?**
Klager er utilfreds med den erstatning, som Topdanmark har tilbudt i forbindelse med en villaolietankforurening.

Topdanmark har tilbudt en kompensation for hovedbygningen fastsat på baggrund af handelsværdien, hvor klager mener sig berettiget til en kompensation baseret på de faktiske genopførelsesudgifter.

Derudover mener klager sig berettiget til blandt andet genhusning, opmagasinering, flytning og reetablering af grunden, hvilke udgifter Topdanmark har afvist at dække.

Sådan har vi behandlet sagen
Den 13. juni 2006 modtager Topdanmark under villaolietankforsikringen oplysning om, at der er konstateret en olieforurening på adressen …

På dette tidspunkt er sagen allerede anmeldt til ejendomsforsikringen, som ligeledes er etableret i Topdanmark.

De efterfølgende undersøgelser klarlægger, at der er tale om en større olieforurening, og at denne forurening for en stor dels vedkommende er placeret under bygningen. Årsagen til forureningen er en utæt olieledning.

Umiddelbart derefter meddeler kommunen tankejer påbud i medfør af Jordforureningslovens § 48.

Den 13. juli 2006 meddeler Topdanmark tankejer dækning, jf. vedlagte brev.

Yderligere undersøgelser indikerer, at forureningen har et langt større omfang end først antaget, og i de følgende år diskuteres denne problemstilling tillige med oprensningsmetoder.

Disse diskussioner og overvejelser munder ud i, at Vordingborg Kommune den 22. juni 2009 meddeler tankejer påbud om oprydning af olieforureningen, jf. vedlagte bilag. Omkostningerne til opfyldelse af påbuddet, som indebær nedrivning af huset anslås til 4.8 mio. kr. eksklusive moms.

Da den valgte oprensningsmetode indebær nedrivning af ejendommen, har vi tilbudt tankejer en kompensation herfor. Tankejer er imidlertid ikke tilfreds med beløbets størrelse.

Fristen for opfyldelse af påbuddet er p.t. suspenderet på grund af nærværende klagesag angående erstatningsudmålingen.

Sådan dækker villaolietankforsikringen
Forsikringen dækker i tilfælde af olieudslip fra private olietanke på under 6.000 liter, såfremt miljømyndighederne har meddelt tankejer påbud om undersøgelser, oprensning eller afværgeforanstaltninger.

Forsikringen erstatter den udgift, der medgår til at følge myndighedernes påbud efter § 48 i Lov om forurenet jord.

Såfremt opfyldelsen af bestemmelserne i myndighedernes påbud medfører beskadigelse af bygninger eller bygningsdele, erstattes denne beskadigelse ved anvendelse af gængse byggematerialer og metoder på skadetidspunktet. Hvis værdien af det beskadigede på grund af

slid og ælde eller andre omstændigheder før forureningen var forringet med mere end 30% af nyværdien, kan erstatningen reduceres i forhold til værdiforringelsen.

Beskadigelse af haveanlæg i forbindelse med retablering af forureningsskaden erstattes alene med udgiften til nyplantning, dvs. for buske og træer, højst 4 år gamle vækster. Ønsker sikrede ikke at retablere haveanlæg, udbetales ikke erstatning.

Den maksimale erstatning pr. anmeldt og erstatningsberettiget skade er 2 mio. kr. incl. moms. Omkostninger til opfyldelse af påbud efter § 48, som overstiger 2 mio. kr. incl. moms er ikke omfattet af forsikringen men skal afholdes af miljømyndighederne, jf. §49 i Lov om forurenet jord.

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at Kommuneforsikring tidligere i lignende sager har dækket disse udgifter udover 2 mio. kr. incl. moms. Kommuneforsikring er orienteret om den aktuelle sag, men vi er ikke klar over, om de yder dækning i sagen til … Kommune.

Vi kan ikke forhøje kompensationsbeløbet
Vi har fået ejendommen vurderet af tre ejendomsmæglere; en udpeget af tankejer, en udpeget af Oliebranchens Miljøpulje og een udpeget i fællesskab.

Ud fra disse ejendomsmægleres vurdering har vi fundet en gennemsnitspris, som vi har tilbudt tankejer som kompensationsbeløb.

Tankejer og dennes advokat har modtaget vurderingerne, hvoraf det fremgår, at den gennemsnitlige vurderingspris er:

Ejendom med bygninger 2.067.000 kr.
Ejendom uden hovedbygning: 550.000 kr.
Hovedbygning 1.517.000 kr.

Klager henholder sig til, at sædvanlige ejendomsforsikringer erstatter på baggrund af genopførelsesomkostningerne, og at disse ikke er begrænset til handelsværdien.

Villaolietankforsikringen er imidlertid ikke en sædvanlig ejendomsforsikring.

Derudover gælder, at udgifterne i den aktuelle sag langt overstiger forsikringssummen og disse udgifter skal miljømyndighederne afholde.

Miljømyndighederne er hverken forpligtet af forsikringsvilkårene eller af reglerne i Forsikringsaftaleloven. I forhold til Miljømyndighederne kan tankejer alene gøre krav om erstatning/kompensation svarende til handelsværdi.

Topdanmark har tilbudt tankejer en kompensation svarende til handelsværdien. Vi mener ikke, at tankejer har krav på yderligere og vi kan derfor ikke tilbyde at forhøje kompensationsbeløbet.

Klager gør overfor Ankenævnet gældende, at Topdanmark har nedsat kompensationsbeløbet; Det er ikke korrekt.

Vi har fejlagtigt anført at kompensationsbeløbet på 2.067.000 kr. er for hovedbygningen. Det må imidlertid have stået tankejer og dennes advokat klart, at der her var tale om en fejlskrift, og at beløbet ikke kun omfattede hovedbygningen, men hele ejendommen. Såvel tankejer

som advokat har været i besiddelse af ejendomsmæglervurderingerne og Niras's notat, hvor gennemsnitsværdierne er anført. Af disse bilag, som vedlægges, fremgår det klart, at beløbet 2.067.000 kr. er den gennemsnitlige vurderingspris for 'Ejendom med bygninger', hvor den gennemsnitlige vurderingspris for hovedbygningen alene er på 1.517.000 kr.

Af breve fra tankejers advokat er det da også helt åbenbart, at advokaten ikke har været i tvivl om, at det af Topdanmark anførte kompensationsbeløb på 2.067.000 kr., var for hele ejendommen og ikke kun for hovedbygningen.

Topdanmark har altså ikke nedsat kompensationsbeløbet, men har tilbudt det beløb, som er fremkommet på baggrund af de tre vurderinger fra ejendomsmæglerne. Disse vurderinger er forelagt tankejer og dennes advokat samtidig med vores kompensationstilbud.

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at Miljøstyrelsen i en konkret sag har vurderet, at værdien burde fastsættes efter en objektiv og uvildig vurdering af 2 mæglere udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening, jf. Vejledning nr. 2 af 2009 om Undersøgelse og oprensning af forurening fra villaolietanke side 80.

Klager har i øvrigt gjort gældende, at ejendomspriserne er faldet siden forureningens konstatering, og at handelsværdierne burde have været fastsat med udgangspunkt i priserne umiddelbart før forsikringsbegivenheden.

Det er korrekt, at vurderingerne er foretaget 3 år efter forureningens konstatering, og det er muligt, at priserne er faldet i de forløbne 3 år. Vi er enige med klager i, at udgangspunktet for en værdiansættelse normalt er værdien umiddelbart før forsikringsbegivenheden. Baggrunden herfor er, at sikrede i økonomisk henseende skal stilles som før skaden. Dette princip er da også lagt til grund i førnævnte Vejledning ligesom det er gældende indenfor forsikrings- og erstatningsretten. I de tilfælde, hvor priserne er faldet i tiden efter en forsikringsbegivenheds indtræden, vil sikrede imidlertid opnå en berigelse, som er i strid med reglen i Forsikringsaftalelovens § 39, hvis princippet følges.

Vi mener derfor ikke, at klager har krav på, at kompensationsbeløbet fastsættes på baggrund af handelsværdierne umiddelbart før forsikringsbegivenheden.

Forsikringen dækker nødvendige udgifter men ikke indirekte tab
Klager mener sig berettiget til at få refunderet udgifterne til genhusning, opmagasinering, flytning og retablering af grunden.

Vi har tidligere blankt afvist at dække disse udgifter; det er imidlertid en fejl, som vi beklager.

Som anført tidligere dækker forsikringen den udgift, der medgår til at følge myndighedernes påbud efter Jordforureningslovens § 48, det vil sige udgiften forbundet med miljømæssig genopretning. I Vejledningen er det formuleret på følgende måde: 'Alle de udgifter, der er en direkte eller indirekte følge af opfyldelse af kommunens påbud, vil være dækket af forsikringen og dermed indgå i forsikringssummen på 2 mio. kr.'

Hvis det for at opfylde myndighedernes påbud er nødvendigt fx at flytte og genhuse sikrede, så vil udgifterne forbundet hermed således være dækket af forsikringen.

For så vidt angår retablering af grunden kan vi oplyse, at disse udgifter ligeledes vil blive dækket af forsikringen."

Hertil har klageren i brev af 29/11 2010 til nævnet bemærket:

"Som det fremgår af forsikringsbetingelser skal skader på bygninger reetableres. Jeg har ikke set nogen steder at dette ikke skulle gælde ud over de 2 mill. kr. Hvis det er tilfældet må jeg konstatere at det faktum at der er brugt rigtig mange penge på undersøgelser så medfører at jeg får en dårligere dækning. Det virker ikke logisk i min verden.

Topdanmark hævder at de fejlagtigt er kommet til at tilbyde 2067000 kr. for beboelsesbygning, og at vi var bekendt med fejlen. Det er korrekt at vi var opmærksom på at der muligvis var en fejl i deres opgørelse, og netop derfor spurgte vi ind til det flere gange, hver gang med det meget klare svar at beløbet var korrekt. Vi var af den opfattelse at det ikke ville være muligt at opføre vores hus for 2067000 kr. og mente derfor det var en bevidst handling fra Topdanmarks side at tilbyde et højere beløb end det oprindelige for at kompensere for at det er et lidt specielt hus, så på den baggrund har jeg absolut været i god tro i mine betragtninger omkring kompensationens størrelse. Beløbet på 1517000 kr. er først nævnt på et meget sent tidspunkt i korrespondensen, hvor vi gentagne gange har spurgt ind til dækning af genhusning m.m. På den baggrund virker det mærkeligt at man fra Topdanmarks side ikke er blevet opmærksom på deres 'fejl', når jeg jo netop ikke skal genhuses, hvis deres udlægning er korrekt.
Jeg er naturligvis tilfreds med at Topdanmark nu erkender dækning af genhusning, flytning, have m.m."

Efterfølgende har selskabet i brev af 17/12 2010 til nævnet anført:

"For så vidt angår det af os anførte beløb på 2 mio. kr. kan vi oplyse, at dette beløb, som fremgår af forsikringsvilkårene, danner den øvre grænse for Topdanmarks hæftelse.

Det er korrekt, som anført af klager, at vi har skrevet, at de 2.067.000 kr. vedrører beboelsesbygningen. Det må imidlertid have stået såvel klager som klagers advokat klart, at der var tale om en fejl, og at beløbet dækkede over hele ejendommen det vil sige såvel ejendom som bygninger. Parterne har været i besiddelse af såvel ejendomsmæglervurderinger som Niras' notat, hvoraf dette klart fremgår."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvad erstattes**
Forsikringen erstatter den udgift, der medgår til at følge myndighedernes påbud efter § 48 i Lov om forurenet jord.

Dette kan indebære undersøgelser, fjernelse af den konstaterede forurening, deponering hos jordrenser, destruktion, genoprettelse af den hidtidige tilstand eller tilsvarende afhjælpende foranstaltninger.

Såfremt opfyldelsen af bestemmelserne i myndighedernes påbud medfører beskadigelse af bygninger eller bygningsdele, erstattes denne beskadigelse ved anvendelse af gængse byggematerialer og metoder på skadetidspunktet. Der ydes ikke erstatning for beskadigelse af kosmetisk art samt for eventuelle farveforskelle mellem erstattede ting og de oprindelige. Hvis værdien af det beskadigede på grund af slid og ælde eller andre omstændigheder før forure-

ningen var forringet med mere end 30 % af nyværdien, kan erstatningen reduceres i forhold til værdiforringelsen.

Beskadigelse af haveanlæg i forbindelse med retablering af forureningsskaden erstattes alene med udgiften til nyplantning, dvs. for buske og træer, højst 4 år gamle vækster. Ønsker Sikrede ikke at retablere haveanlæg, udbetales ikke erstatning.

7. Hvad erstattes ikke
Der ydes ikke erstatning for:
- udgifter, som Sikrede kan kræve erstattet under en anden forsikring
- udgifter til undersøgelse af, om der foreligger en forurening, når undersøgelsen udføres uden påbud herom fra det offentlige, medmindre der på grundlag af undersøgelsen konstateres en dækningsberettiget forurening og udstedes påbud om at oprense eller afværge forureningen.
- udgifter til forebyggelse af forurening, der ikke er konstateret,
- udgifter til ny olietank eller anden retablering af fyringsanlægget,
- bøder og bødelignende afgifter som følge af forureningen,
- udgifter til erstatning af den olie, der har givet anledning til forureningen, eller
- udgifter til bistand, rådgivning m.v. af juridisk, teknisk eller lignende karakter.

8. Forsikringssum og selvrisiko
For hver skade er der en selvrisiko for Sikrede på 2.000 kr.
Den maksimale erstatning pr. anmeldt og erstatningsberettiget skade er 2 mio. kr."

Nævnet udtaler:

I forsikringsbetingelserne er det anført, at beskadigelse af bygninger erstattes ved anvendelse af gængse byggematerialer og metoder på skadetidspunktet, og at der kan foretages fradrag, hvis der er tale om en værdiforringelse på over 30 % i forhold til nyværdien. Klageren har derfor krav på, at erstatningen for huset opgøres til genopførelsesomkostningerne. Selskabets erstatningspligt - for hus, genhusning, opmagasinering mv. samt oprensning - kan dog ikke overstige dækningsmaksimum.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren har krav på at få erstatningen for huset opgjort til genopførelsesomkostningerne for et tilsvarende hus. Selskabets erstatning kan dog ikke overstige dækningsmaksimum.

Poul Sørensen