Ankenævnet for Forsikring

894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 80.306:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Sikrede er omfattet af en af Olieselskaberne i Danmark etableret olieforureningsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt olieforurening.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at fyringsanlægget var ulovligt, og at klagerne burde have vidst dette.

Selskabet har udbetalt 238.000 kr. til klagerne over ejerskifteforsikringen, som er tegnet i selskabet. Beløbet udgør forsikringens dækningsmaksimum for olieforureningsskader med fradrag af selvrisiko.

I kælderen på den ejendom, som klagerne overtog den 1/7 2009, var der placeret en overjordisk olietank. Selve fyret var placeret i et andet rum, og olietank og fyr var forbundet af rør i eller under gulvet. Den 22/7 2009 blev tanken sløjfet, og i forbindelse med renovering af ejendommen konstaterede klagerne i november 2009, at der var olieforurening i kælderen. Ejendommen overgik til naturgas den 3/12 2009.

På klagernes foranledning foretog COWI den 29/12 2009 en miljøundersøgelse og konkluderede i sin rapport følgende:

"**5 Konklusion og anbefalinger**
I den tidligere fyrkælder er der påvist en fyringsolieforurening. Spildet vurderes at være opstået som en utæthed i føderøret umiddelbart foran det tidligere oliefyr. Forureningen er horisontalt afgrænset mod nord, syd og øst. Forureningen er ikke afgrænset mod vest. Forureningen er ikke endeligt vertikalt afgrænset, men udbredelsen vurderes at være højst 3 m under kældergulvet."

Kommunen meddelte den 15/4 2010 klagerne påbud om undersøgelse af jordforureningen i henhold til jordforureningslovens § 48. Kommunen vurderede, at da tankanlægget blev tømt for olie og afproppet den 22/7 2009, havde tanken været i brug umiddelbart inden konstateringen af forureningen den 23/11 2009. Den 26/10 2010 blev klagerne meddelt påbud om oprensning.

Af mailkorrespondance mellem klagernes advokat og ejendomsmægleren i forbindelse med købet af huset fremgår bl.a.:

"**Sendt:** 25. maj 2009
…
Olietank:
Som oplyst i brev fra os af 7. maj, så har det desværre ikke været mulig at fremskaffe en tankattest, hvorfor det ikke kan siges med sikkerhed om olietanken er lovlig. Jeg tror dog det er mest sandsynligt, at tanken skulle have været sløjfet i august 2008.
…
Sendt: 5. juni 2009
…
Efter min kontakt til … Kommune, som oplyste mig, at ALLE har adgang til deres byggeregister på adressen www.weblager.dk - altså også interesserede købere og deres advokater, har jeg selv brugt en del tid på at kigge i dette spændende register.
…
Omkring oliefyr og olietank fremgår det, at det er installeret i huset 31. oktober 1955. Tanken er indendørs og på 1200 liter. (Jeg troede egentlig kun den kunne rumme 1000 liter). Der er også en bemærkning om, at 'Attest udstedt 31-10-1955' - Er det den efterlyste tankattest der her tales om??"

Af kommunens bygningsattest fremgår, at der i 1955 blev monteret en 1200 liter olietank.

Af BBR-meddelelsen af 15/12 2008 fremgår, at der ingen olietank er, og af ejendommens energimærke af 8/8 2005 fremgår, at fyret er 5-15 år gammelt. Af købsaftalen, som er underskrevet af parterne den 6/5 2009, fremgår, at olietanken, hvis en sådan fo-

refindes, sælger bekendt er lovlig. Der forelå ingen tankattest ved købet af ejendommen, og tanken er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Sagen er indbragt for nævnet den 5/4 2011 med påstand om, at selskabet skal dække samtlige udgifter i forbindelse med oprensning af den forurenede jord. I brev af 29/3 2011 har klagerne bl.a. anført:

> "Den 1. juli 2009 overtog vi vores første hus. Vi forsøgte at gøre tingene på den rigtige måde og engagerede både tekniske rådgivere og boligadvokat til at bistå os i forbindelse med købet. Forsikringsmæssigt valgte vi en 10 årig udvidet ejerskifteforsikring og en udvidet husforsikring.
>
> Huset skulle gennemrenoveres. Vi skulle blandt andet have udgravet kælderen og indlagt varme i gulvet. Derfor tegnede vi for en sikkerheds skyld også en entrepriseforsikring. Udover at få etableret gulvvarme valgte vi også at udskifte et 15 år gammelt oliefyr med et nyt naturgasfyr og få udskiftet alle rørføringer i huset. Alt arbejde er udført af danske håndværkere, med moms og efter alle gældende forskrifter.
>
> Under forløbet med at opgrave kælderen fandt vores håndværkere noget olie i jorden tæt på selve oliefyret. Der var tale om, at den gamle rørføring havde et lille læk, hvor olien sandsynligvis i flere år havde dryppet ganske langsomt ud.
>
> Selve olietanken havde vi fået fjernet kort efter vores overtagelse af huset. Olietanken var en 'overjordisk' type, der stod på ben i et andet kælderlokale ca. 10 meter fra fyret. Olietanken var som sådan fin og intakt, men vi ville gerne have den ud af huset hurtigst muligt, så vi kunne komme i gang med vores renovering.
>
> Det hus vi overtog, havde stået tomt i 3 år. Den tilstandsrapport der var lavet på huset var udløbet og vi anmodede derfor om at få lavet en ny, inden vi ville skrive under på en købsaftale. I vores dialog med ejendomsmægleren bad vi om at få den mest grundige bygningssagkyndige de havde tilknyttet. Ejendomsmægleren gjorde venligt opmærksom på, at alt hvad der blev beskrevet i tilstandsrapporten ikke ville kunne dækkes af vores ejerskifteforsikring og at vi derfor måske burde foretrække en lidt mindre grundig person til at undersøge huset!
>
> Vi ønskede at bruge tilstandsrapporten til at lave en vedligeholdelsesplan for huset, og tilstandsrapporten var en god mulighed for at få kortlagt alle konstaterbare mangler - så vi fastholdt, at vi ville have den grundigste bygningssagkyndige de kendte. Vi lovede samtidig, at vi ville købe huset uanset mængden af bagatelagtige mangler, der måtte vise sig i den nye tilstandsrapport. Vi har fået en meget grundig og udførlig tilstandsrapport. Der er ikke overset en eneste løs fejeliste i rapporten.
>
> Da vi konstaterede olieforureningen tog vi straks kontakt til … Kommune, Topdanmark og COWI, der har bistået os som rådgivere på hele oprensningsprocessen. Vi har siden fået oprenset 32 ton jord fra vores kælder og har fået foretaget et uendeligt antal boringer og analyser af jorden i og omkring vores hus. Kommunen og regionen er nu tilfredse med den oprensning vi har foretaget og vi har netop - omsider - fået støbt et gulv i kælderen.

Vores liv har imidlertid de seneste 16 måneder været en kamp mod vores forsikringsselskab om at få dækket udgifterne til oprensning af olien. Dette brev er således en klage over Topdanmarks afvisning af henholdsvis 15. april 2010 og 25. marts 2011.

Topdanmark har begrundet deres afvisning med, 1) at det er ubestridt, at den konstaterede forurening stammer fra en ulovlig installation og 2) at vi ikke har været i fornøden god tro med hensyn til installationens lovlighed.

Ad 1: Det er på ingen måde ubestridt, at forureningen stammer fra en ulovlig installation. Tværtimod. Det fremgår af energirapport af 8. august 2005, at oliefyret er 5-15 år gammelt. Det fremgår af BBR-meddelelse af 15. december 2008, at ejendommen ikke indeholder olietanke. Det er således ikke klart hvor gammel olietanken var, før vi fik den fjernet. Undersøgelser i … Kommunes arkiver har ikke gjort os klogere på tankens alder. Hvis tanken havde været ulovlig skulle det fremgå af tilstandsrapporten. Der fremgår intet om tankens alder i tilstandsrapporten.

Vi kontaktede den bygningssagkyndige, der har udfærdiget vores tilstandsrapport. Den bygningssagkyndige forklarede, at tilstandsrapporten indeholder et særligt felt om olietanke og deres alder. Feltet skal udfyldes eller slettes, så den bygningssagkyndige bliver nødsaget til at tage aktiv stilling til en eventuel olietanks alder. Hvis den undersøgte tank er ulovlig skal den markeres som en kritisk skade (K3) og hvis tankens alder ikke kan fastslås, skal den markeres med, at forholdet skal undersøges nærmere (UN). Den bygningssagkyndige understregede, at man som bygningssagkyndig altid er særlig opmærksom på olietanke fordi det er en helt afgørende installation, der skal være i orden.

Han forklarede videre, at de bygningssagkyndige siden august 2008 er blevet om muligt endnu mere opmærksomme på at undersøge olietankene fordi den nye sløjfningsdato for ældre olietanke trådte i kraft på det tidspunkt. Det var ligeledes i den forbindelse, at skemaet for huseftersyn blev ændret. Han kunne ikke huske vores konkrete olietank men anså det for helt usandsynligt, at olietanken kunne have været ulovlig. Vi har forstået, at han er parat til at vidne for os i forbindelse med en eventuel retssag.

Vi kontaktede herefter den bygningssagkyndiges chef, kvalitetschef og advokat …. Kvalitetschefen forklarede hvordan firmaet lagde særlig vægt på tilsynet med olietankene og at de for kort tid siden netop havde indskærpet tilsynet med olietanke overfor deres medarbejdere, og at den medarbejder der havde foretaget huseftersynet hos os oven i købet var en meget grundig medarbejder. Det var efter hans opfattelse helt usandsynligt, at den pågældende medarbejder kunne have overset en olietank.

Vi anmodede om en skriftlig erklæring på de ovennævnte forhold - og den fik vi. Topdanmark har i begge deres afgørelser helt undladt overhovedet at nævne erklæringen fra … og har på intet tidspunkt forholdt sig til indholdet af den.

Det er vores faste overbevisning, at uagtet at det ikke er muligt at fastsætte en eksakt dato for tankens alder, så taler forholdene for, at tanken var lovlig da vi fjernede den. Topdanmark har ikke belæg for at konkludere det modsatte. Der er efter vores bedste overbevisning alene tale om et letkøbt postulat fra Topdanmarks side. Alle ovennævnte forhold taler for, at vores tank var lovlig.

Ad 2: Vi havde tillid til, at … kunne varetage vores interesser i forbindelse med vores huskøb. Vi engagerede netop en advokat til at sikre, at der var taget hånd om de faldgruber, vi ikke selv har nogen som helst viden om. Sælger har sågar indestået for, at tanken var lovlig.

I vores korrespondance med vores advokat var vi meget mere interesserede i at få dokumenteret, at huset havde omfangsdræn. Al den omtale af huse med vand i kældrene gjorde os vagtsomme. Ligeledes ønskede vi os en ny energirapport, men reglerne var netop blevet ændret, så vi måtte nøjes med rapporten fra 2005. Olietanken var vores mindste bekymring. Den skulle vi jo bare af med hurtigst muligt. Og det kom vi. Der var ingen lugt af olie eller andet, der kunne indikere, at vi skulle være særligt opmærksomme på netop olietanken.

Det er vores første hus. Vi vidste ikke, at det var vigtigt at kende alderen på en olietank, der skulle skrottes. Det forhold, at vi ikke interesserede os for tankens alder er imidlertid ikke det samme som at vi var i ond tro omkring tankens lovlighed. Det er simpelthen uartigt - og lidt for nemt - at anklage os for ond tro bare for at undgå at udbetale os erstatning.

Havde vi vidst at vi kunne have konstateret tankens alder blot ved at kigge på den, så havde vi selvfølgelig gjort det.

Samlet set

- Har vi et undersøgelses- og oprensningspåbud fra kommunen
- Forureningen er opdaget inden for 6 måneders fristen
- Vi har en energirapport der oplyser, at fyret er 5-15 år gammelt
- Vi har en erklæring fra kvalitetschefen (og advokat) i den virksomhed der har udfærdiget tilstandsrapporten om, at vores olietank var lovlig da tilstandsrapporten blev udfærdiget
- Vi har dokumenteret, at … Kommune har rod i deres papirer

Det er således vores faste overbevisning at vi opfylder samtlige krav i forsikringsbetingelserne og at vi bør få dækket omkostningerne for den oprensning vi har foretaget. Vi havde måske en forventning om, at Oliebranchens Miljøpulje var sat i Verden for at hjælpe folk som os, der uforvarende er kommet i en økonomisk uoverskuelig situation på grund af et olieudslip fra villatank."

Af selskabets brev af 2/5 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Sagens forløb**
Klagerne overtager ejendommen … pr. 1. juli 2009.

På dette tidspunkt er der i kælderens ene rum placeret et fyr og i et andet rum en 1200 l overjordisk tank. Rørforbindelsen mellem fyr og tank ligger i eller under gulvet, jf. bygningstegningerne.

I forbindelse med købet retter klagerne henvendelse til sælger og ejendomsmægler omkring tanken og dennes alder og lovlighed. Således fremgår det direkte af købsaftalen, at tankattest mangler.

Ejendomsmægler skriver i en mail fra den 25. maj 2009 at tanken sandsynligvis burde have været fjernet august 2008.

Efter overtagelsen af ejendommen vælger klagerne at fjerne såvel tank som fyr og tilhørende installationer, idet ejendommen pr. 3. december 2009 overgår til naturgas.

I forbindelse med den efterfølgende renovering og istandsættelse af ejendommen og opgravning af kælder konstateredes olie i jorden.

Klagerne kontaktede herefter den 19. november 2009 … Kommune, som foretog tilsyn den 23. november 2009.

Kommunen stillede sig umiddelbart tvivlende overfor, hvorvidt der var hjemmel i Jordforureningslovens § 48 til at udstede påbud. Således var fyringsanlægget fjernet, hvorfor kommunen stillede spørgsmål ved årsagen til forureningen. Kommunen meddelte derfor i deres høringssvar af 7. december 2009, at der ikke var påbudshjemmel.

På den baggrund foranledigede klagerne Cowi til at udføre supplerende undersøgelser med henblik på at fastslå årsagen til forureningen.

Cowis rapport konkluderede, at det med overvejende sandsynlighed var en utæthed i føderøret som var årsag til olieforureningen, og på den baggrund udstedte … Kommune den 24. marts 2010 varsel om undersøgelse af forureningen, jf. Jordforureningslovens § 48.

Klager har overfor Ankenævnet anført, at årsagen til forureningen var, 'at den gamle rørføring havde en lille læk, hvor olien sandsynligvis i flere år havde dryppet ganske langsomt ud.' Vi gør opmærksom på, at dette er klagernes egen konklusion. Reelt aner vi ikke, hvorfra olien stammer og reelt ved vi heller ikke, om forureningen er opstået ved et enkeltstående uheld eller over en længere periode.

Klagerne kommenterer kommunens varsel og beder kommunen udstede påbud. Samtidig oplyser klagerne, uden at have belæg for dette, at Topdanmark vil yde dækning enten over Olieforureningsforsikringen eller over ejerskifteforsikringen.

Først herefter bliver sagen anmeldt til Topdanmark.

Olieforureningsforsikringen - skade nr. …98
Da vi af undersøgelsesvarslet kan se, at tanken, hvorfra forureningen stammer, er oplyst til at være fra 1955, retter vi henvendelse til ... Kommune for at få oplysningen verificeret. Tanke fra 1955 skulle have været fjernet senest med udgangen af august 2008.
Kommunen bekræfter, at tanken var fra 1955 og derfor skulle have været fjernet senest med udgangen af august 2008. Tanken og hele fyringsanlægget var **derfor ulovligt allerede på det tidspunkt, hvor klagerne overtog ejendommen.**

Topdanmark meddeler herefter klagerne - i første omgang telefonisk- at sagen vil blive afvist under Olieforureningsforsikringen med den begrundelse, at fyringsanlægget var ulovligt.
Efter at have modtaget akterne fra kommunens byggesagsarkiv, afviser vi den 15. april 2010 dækning overfor klagerne. Her henviser vi til, at forureningen stammer fra et anlæg/installation, som tankejerne vidste eller burde vide ikke opfylder offentlige forskrifter herom indeholdt i Olietankbekendtgørelsen. Vi henviser endvidere til, at sløjfningsterminen den 31. august 2008 er overskredet, og da ejendommen er overgået til naturgas, er forureningen undtaget fra dækning, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 5.
…
Forureningen stammer fra en ulovlig installation
Klagerne anfører overfor nævnet, at vi reelt ikke ved, hvor gammel olietanken var. Som dokumentation for denne påstand henviser klagerne til, at det ikke af tilstandsrapporten fremgår, at tanken skulle være ulovlig ligesom tankens alder ikke fremgår heraf.

Vi er enige i, at en kældertank er omfattet af huseftersynet. Vi er imidlertid ikke enige i, at den omstændighed, at der intet er anført om olietanken i tilstandsrapporten skulle kunne tages til indtægt for, at tanken var lovlig. En sagkyndig har ikke specialviden om olietanke og skal kun

notere åbenlyse ulovligheder. At den sagkyndige intet har noteret om olietanken dokumenterer på ingen måde tankens lovlighed, men indikerer alene, at hvis den sagkyndige har besigtiget tanken, så har der ikke været åbenlyse ulovligheder, fx gennemtæringer.

Af akterne i kommunens byggesagsarkiv fremgår, at der var en olietanken og at denne var fra 1955. Klagerne har på intet tidspunkt bestridt, at disse oplysninger rent faktisk vedrører den aktuelle olietank, og det er da også disse oplysninger som ejendomsmægleren i forbindelse med købsaftalen har taget udgangspunkt i. Således fremgår det af en mail fra ejendomsmægler … til klagers advokat den 25. maj 2009 'det er mest sandsynligt, at tanken skulle have været fjernet i august 2008'.

På det foreliggende grundlag finder selskabet det dokumenteret, at den olietank, som klagerne fjernede efter overtagelsen af ejendommen, rent faktisk var den olietank, som kommunen havde oplysninger om i deres byggesagsarkiv. Denne olietank var fra 1955 og skulle derfor have været fjernet senest august 2008.

For os at se er det da også ved ejendomshandlens gennemførelse lagt til grund, at kældertanken var fra 1955, jf. vedlagte kopi af mailkorrespondance, som vi har modtaget fra klagerne.

Klagerne var i ond tro med hensyn til anlæggets lovlighed
Klagerne anfører overfor ankenævnet, at de ikke vidste, at det var vigtigt at kende alderen på en olietank for at være i god tro omkring lovligheden.

Efter Topdanmarks opfattelse burde klagerne have vidst, at tanken var ulovlig.

Vi kan i den forbindelse henvise til forarbejderne til jordforureningslovens § 49, stk. 2, nr. 2 hvoraf det fremgår, at det afgørende i forhold til viden eller burde viden er, om tankejer har kendskab eller burde have kendskab til de faktiske forhold, der gør tanken ulovlig.

Det betyder, at den omstændighed, at klagerne ikke var bekendt med, at olietankbekendtgørelsen indeholder et sløjfningskrav for tanke, der enten er mere end 30 år gamle eller ikke kan aldersfastsættes, og derfor skulle sløjfes den 31. august 2008, ikke er det afgørende.

Det afgørende er, at klagerne vidste, at der ikke forelå en egentlig tankattest. De vidste imidlertid, at tanken med stor sandsynlighed var fra 1955. Ved at rette henvendelse til kommunen, ville de have fået dette bekræftet, idet de ville have fået oplystlyst, at der var blevet installeret en tank på ejendommen i 1955.

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at ejendomsmægleren rent faktisk rettede henvendelse til kommunen og fik oplysning om, at tanken var fra 1955. På den baggrund har ejendomsmægleren konkluderet, at tanken formentlig skulle fjernes august 2008, jf. ejendomsmægleren mail fra den 25. maj 2009.

Efter Topdanmarks opfattelse har klagerne ikke gjort det, der med rimelighed kan forventes af dem som tankejere med hensyn til at opnå den fornødne viden omkring tankens alder. Vi mener derfor ikke, at klagerne har været i god tro med hensyn til tankens lovlighed.

Vi gør endvidere opmærksom på, at selvom tankejer havde nået at indgå aftale om sløjfning af tanken og etablering af anden varmeforsyning inden den 31. august 2008, så følger det af forsikringsvilkårene, at der - uanset anlæggets lovlighed - ikke ville have været forsikringsdækning for den konstaterede forurening, fordi klagerne er overgået til naturgas

Konklusion
Topdanmark fastholder, at omkostningerne til opfyldelse af kommunens påbud ikke er omfattet af olieforureningsforsikringen.

Klagerne anfører, at de havde en forventning om, at Oliebranchens Miljøpulje var sat i verden for at hjælpe folk som dem, der uforvarende er kommet i en økonomisk uoverskuelig situation.

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at Oliebranchens Miljøpulje blot er operatører for Topdanmark, og at det er Olieselskaberne i Danmark som har etableret forsikringen.

Vi finder endvidere anledning til at tilføje, at vi ikke mener, at klagerne 'uforvarende' er kommet i denne situation. Af købspapirerne kan vi se, at olietanken rent faktisk var et issue i handelen, og at parterne var opmærksomme på, at der var et egentligt problem. Klagerne havde derfor al mulig grund til - ligesom ejendomsmægleren gjorde - at rette henvendelse til kommunen for at få de nødvendige oplysninger om tanken. Havde klagerne gjort det, havde de fået at vide, at tanken var fra 1955 og derfor skulle have været fjernet allerede i august 2008."

Hertil har klagerne i brev af 26/5 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Topdanmark har blandt andet fremført (side 1), at det fremgår af købsaftalen, at tankattesten mangler. Hertil kan vi oplyse, at dette forhold er angivet netop i relation til advokatforbeholdet og at fremskaffelse af tankattest var en forudsætning for gennemførelse af handlen.

Den efterfølgende korrespondance om spørgsmålet ender med, at advokat … ved mail af 3. juni 2009 til … konkluderer, at sælger må være ansvarlig for tankens lovlighed. (Mail af 3. juni 2009 vedlægges som bilag).

Vi troede advokaten havde styr på det. Vi forstod ikke alvoren i de ord. Det forstod vi først efterfølgende.

Der var ingen tankattest - den har været umulig at finde. Der er ingen der aner hvor gammel olietanken var - allermindst kommunen, der udstedte en BBR hvoraf det fremgik, at der slet ikke var en olietank i huset.

Topdanmark har på side 2 anført, at vores oplysning om, at olien stammede fra et lille læk i den gamle rørføring er vores egen konklusion, men at ingen reelt ved om olien overhovedet stammer fra det anlæg der var i brug da vi overtog huset, eller hvordan forureningen overhovedet er opstået. Vi skal modsat fremføre, at det netop ikke er vores egen konklusion, men derimod COWI's konklusion. Vi skal ikke gøre os kloge på olieforurening og oliefyr - for det ved vi ikke noget om.

Hvis Topdanmark er af den opfattelse, at olien slet ikke stammer fra det gamle fyr, hvor stammer olien så fra?

Det har været et gennemgående træk i vores sag, at Topdanmark gennem hele forløbet har anset sig selv for at være klogere end alle andre.

De var indledningsvis klogere end COWI, uagtet at COWI er en af Danmarks førende rådgivere på området. Topdanmark tilsidesatte således i et brev af 4. maj 2010 COWI's undersøgelsesresultater og insinuerede, at de mennesker, der havde fjernet vores olietank fra kælde-

ren også måtte have forårsaget forureningen - på trods af, at olietanken stod på fødder over gulvet i et kælderrum, og olieforureningen fandtes under fliserne nede i jorden i et andet rum. (Topdanmarks afgørelse af 4. maj 2010 vedlægges).

De var ligeledes klogere end … Kommune og meddelte skriftligt kommunen, at de anså kommunens afgørelse om udstedelse af påbud for ulovlig. Samtidig varslede de kommunen et erstatningskrav såfremt kommunens ulovlige afgørelse skulle påføre selskabet et tab. (Topdanmarks brev af 4. maj 2010 til … Kommune vedlægges).

Og Topdanmark var klogere end den person der har udfærdiget tilstandsrapporten på ejendommen og er den eneste der rent faktisk har vurderet olietanken. Hans udtalelse om tankens lovlighed har de ikke værdiget et eneste ord. (Udtalelsen var vedlagt vores klage af 29. marts 2011).

Vores kommune undrede sig over Topdanmarks fremfærd og meddelte ved brev af 18. maj 2010 selskabet på en pæn måde, at hvis Topdanmark passede deres eget arbejde; at tage stilling til om der var forsikringsdækning for skaderne, så ville kommunen passe sit, nemlig at vurdere hvorvidt der var hjemmel til et påbud. Kommunen meddelte samtidig Topdanmark, at 'Natur og Miljø er enig i COWI's vurdering af sagen.' (Kommunens brev af 18. maj 2010 vedlægges som bilag).
…
Topdanmark har anført (på side 2), at vi først i marts måned 2010 anmeldte vores skade til forsikringsselskabet.

Da vi konstaterede at vi havde olie i kælderen kontaktede vi imidlertid - som de allerførste - Topdanmark, der sendte en taksator. Det er således ikke korrekt, som anført af Topdanmark, at sagen først blev anmeldt efter vi havde fået udstedt et påbud fra kommunen.

Faktisk var vores oprindelige prioritet i denne sag, at den skulle afsluttes hurtigst muligt. Det var derfor vi tog kontakt til COWI. For at bede dem oprense olien - for egne penge. Taksator havde vurderet at der var tale om ca. 2 m³ olie. Det samme havde kommunen umiddelbart vurderet. Vi spurgte COWI hvor meget en oprensning af 2 m³ olie ville koste, og de mente, at olien kunne fjernes for ca. 20.000,-. Vi bad dem om at komme og fjerne forureningen.

På det tidspunkt forventede vi ikke at involvere vores forsikringsselskab yderligere især fordi vores selvrisiko var på 16.000,-. Det var meget vigtigere for os at få olien væk og få støbt gulvet, så vi kunne flytte ind. Det viste sig imidlertid, at fordi vi allerede havde gravet 40 cm ned i jorden (for at isolere og lægge varme i gulvet) kunne COWI ikke grave yderligere ned uden at huset kunne risikere at vælte. Huset skulle understøbes og derfor blev det pludselig en større sag (mail af 8. marts 2010 til … Kommune vedlægges).
…
Det taler for sig selv, at de to medarbejdere, der har behandlet vores sag i Ejerskifteafdelingen er blevet afskediget og at selskabet har fundet det relevant at underrette os om disse forhold. Vi har fået en ubegribelig dårlig behandling af Topdanmark og vi er mildest talt forbløffede over, at selskabet nu tillader sig at gentage beskyldningerne mod såvel COWI som vores kommune.
…
På sin side 3 har Topdanmark anført, at vi har yderligere udgifter for ca. 102.105,37. I dette beløb har Topdanmark dog ikke medtaget de følgeskader der er opstået på baggrund af den meget voldsomme fugtskade vi har haft i huset på grund af den opgravede kælder. På et tidspunkt slog vores fine nye asketræsbordplade fra … sig så meget, at vi ikke kunne åbne vores køkkenskabe under bordpladen.

Som følge af fugtskaden blev vi nødsaget til at tilslutte en varmeblæser i kælderen og sætte presenninger op for at skærme stueetagen fra fugten i kælderen. Indtil videre har det kostet os ca. 20.000,- i ekstra el. Det er imidlertid kun udgifterne for den første vinter. Sagen har verseret så længe, at vi har gennemlevet 2 vintre i vores hus med en opgravet kælder.

Topdanmarks noget arrogante omtale af sagkyndige der foretager huseftersyn (side 4) synes vi er ærgerlig. Det er trods alt de sagkyndiges vurdering der ligger til grund for, hvilke forhold der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Det var den sagkyndige der under en telefonsamtale belærte os om, at vi bare kunne have kigget på tankens mærkat, der ville have angivet tankens alder for os. Det vidste vi ikke før han fortalte os det.
…
Topdanmark konkluderer, at den olietank vi har fået fjernet er olietanken fra 1955. … Kommune havde som nævnt ikke noteret på BBR, at der var en olietank huset. Vores fornemmelse er, at de slet ikke har overblik over, hvilke olietanke de har i kommunen. Ved en gennemgang af kommunens byggesagsarkiv kan man også konstatere, at der ikke er noteret noget som helst på vores hus i perioden 1955 til 1989 og igen fra 1989 til vi overtog huset. Det er ikke realistisk, at der ikke er foretaget ændringer på huset i en periode på 50 år – bortset fra en ansøgning om at etablere en carport.

Selve oliefyret blev installeret for mellem 5 og 15 år siden. Det fremgår i hvert fald ikke af kommunens arkiv.

I huset er der en brændeovn og det kan tydelig ses, at der tidligere har været tilsluttet flere brændeovne til huset, herunder også i kælderen. Det fremgår heller ingen steder i kommunens arkiv. Måske har brændeovnene tidligere været en væsentlig opvarmningskilde i huset. Huset er bygget i 1946 og ingen ved i dag, om der blev installeret et oliefyr i 1946 eller 1976. Det eneste vi ved er, at der blev ansøgt om at installere et fyr i 1955. Disse forhold har vi tidligere anført over for Olieforureningsforsikringen – se vedlagte mail af 12. april 2010.

Topdanmark har på side 6 i deres brev anført, at de i deres afgørelse af 15. april 2010 blandt andet har begrundet deres afvisning med, at ejendommen er overgået til naturgas hvorfor forureningen er undtaget fra dækning.

Argumentet om, at vi nu ikke kan få dækket vores skade fordi vi har installeret gas er helt ny for os – og er ikke en del af denne klage. Vi mener simpelthen ikke det er sagligt at begynde at inddrage nye begrundelser i sagen. Vi ved ikke om Topdanmark tidligere har overset denne mulighed for at afvise vores dækningsanmodning, men det mener vi ikke bør komme os til skade nu."

Endelig har selskabet i brev af 1/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerne anfører, at der er ingen, der aner, hvor gammel olietanken var. Det er vi ikke umiddelbart enige i. Af akterne i kommunens byggesagsarkiv fremgår det, at der på ejendommen var en olietank, og at denne var fra 1955. Da der ikke er oplysning om, at tanken skulle være udskiftet, må vi kunne lægge til grund, at det er denne tank, som var på ejendommen, da klagerne overtog den.

Klagerne var opmærksomme på, at olietanken kunne være ulovlig og de burde derfor have undersøgt dette nærmere.

Vi fastholder derfor, at olieforureningsforsikringen ikke dækker.

11. 80.306

…
Vi mener ikke, at vi er klogere end den person, der har udfærdiget tilstandsrapporten. Klagerne skriver, at de har vedlagt en udtalelse fra den sagkyndige; denne udtalelse har vi aldrig modtaget og den vil vi gerne se. Vi har kun modtaget en udtalelse fra OBH-Gruppens kvalitetschef, og det er dennes udtalelser, vi forholder os til.

Endelig føler vi anledning til at kommentere på klagernes anbringende om, at Topdanmark har trukket sagen og har forsøgt at snyde dem. Vi mener ikke, at vi har trukket sagen, og vi har heller ikke nogen intentioner overhovedet om at snyde klagerne. Tværtimod er vi gået ind i sagen og har meddelt dækningstilsagn under ejerskifteforsikringen på et tidspunkt, hvor der endnu ikke var meddelt oprensningspåbud og hvor betingelserne for at opnå dækning derfor endnu ikke var opfyldt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**2. Hvem er sikret**
Sikret er ejere af olietanke med et rumindhold under 6.000 liter, til hvilke der af Olieselskabet direkte eller gennem mellemhandlere (selvstændige eller datterselskaber) leveres fyringsolie, og hvor 50 % eller mere af det areal, der opvarmes med olie fra den pågældende olietank, anvendes til beboelse ...
…
4. Hvornår dækker forsikringen
Forsikringen dækker i tilfælde af olieudslip fra de i pkt. 2 nævnte olietanke eller tilhørende rørsystemer, der konstateres i forsikringens dækningsperiode, såfremt miljømyndigheden har meddelt Sikrede påbud om undersøgelser, oprensning eller afværgeforanstaltninger.

Det er en betingelse, at fyringsanlægget har været i brug eller kunne have været i brug umiddelbart før konstateringen af forureningen. …

5. Hvornår dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke
…
- når forureningen stammer fra installationer, som Sikrede vidste eller burde vide ikke opfylder offentlige forskrifter herom, indeholdt i olietankbekendtgørelsen,
  …
- når fyringsanlægget ikke har været i brug eller kunne have været i brug umiddelbart før konstateringen af forureningen,
  ...
- når forureningen stammer fra installationer, hvor sløjfningsterminen den 31. august 2008, jf. olietankbekendtgørelsen § 43, stk. 1, nr. 3, stk. 4 og stk. 5, er overskredet, og den skriftlige aftale vedrører etablering af nyt fyringsanlæg med naturgas, jf. olietankbekendtgørelsen § 43, stk. 6 og stk. 7,
- når forureningen stammer fra installationer, der har sløjfningstermin imellem den 31. august 2008 og den 31. august 2009, og den skriftlige aftale vedrører etablering af nyt fyringsanlæg med naturgas, jf. olietankbekendtgørelsen § 43, stk. 8 og stk. 9, og sløjfningsterminen er overskredet."

12. 80.306

Nævnet udtaler:

Henset til tankens placering og til, at den bygningssagkyndige, der undersøgte ejendommen, ikke fandt anledning til at antage, at tanken med tilhørende rørsystem kunne være ulovlig, finder nævnet det betænkeligt at lægge til grund, at klagerne burde have indset dette.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at det er uberettiget til at afvise kravet med henvisning til, at klagerne brude have undersøgt om tanken var lovlig og genoptage sagsbehandlingen.

Poul Sørensen