Ankenævnet for Forsikring

902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.086:

xxxxx xx xxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring. De klager ved deres advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt i anledning af en anmeldt forureningsskade.

Selskabet har afvist dække yderligere med henvisning til, at sagen er forældet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1911, og at klagerne overtog ejendommen den 1/9 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/8 2006.

I forbindelse med nedgravning af elkabler i oktober 2006 konstaterede klagerne olieforurening på grunden, hvilket blev anmeldt til regionen. Den 7/9 2007 traf regionen afgørelse om at kortlægge en del af ejendommen som forurenet på vidensniveau 2 og resten på niveau 1. Af afgørelsen fremgår bl.a.:

> "***Kortlægning af forurenet jord og muligt forurenet jord***
> Jord, der er forurenet, kan udgøre en trussel over for drikkevand, menneskers sundhed og miljøet. Regionerne skal sørge for, at forurenede arealer bliver kortlagt, så det er muligt at vurdere risikoen for grundvandet og holde styr på, hvad arealerne anvendes til, og hvor den forurenede jord evt. flyttes hen. Med kortlægning menes, at arealet bliver registreret i en database, så regionen har overblik over, hvor jorden er forurenet.

> Når regionen kortlægger en ejendom skelnes der mellem to typer af kortlægning. Jord, der er mistænkt for at være forurenet, kortlægges på vidensniveau 1, og jord, som er konstateret forurenet, kortlægges på vidensniveau 2. Med kortlægning menes, at arealet bliver registreret i en database, så regionen dels har overblik over de grunde, hvor der er risiko for, at jorden er forurenet og dels over de arealer, hvor jorden er påvist forurenet. Reglerne for korthegning findes i lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenet jord, også kaldet jordforureningsloven.
>
> ***Afgørelse***
> En del af ejendommen
>
> Matr.nr. …
>
> kortlægges som forurenet på vidensniveau 2 efter § 3, jf. § 5 i jordforureningsloven (lov nr. 370 af 2. juni 1999 om forurenet jord).
>
> Resten af ejendommen kortlægges som muligt forurenet på vidensniveau 1 efter § 4, jf. § 5 i jordforureningsloven (lov nr. 370 af 2. juni 1999 om forurenet jord).
>
> Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at forureningsundersøgelserne, som er udført på ejendommen, med høj sikkerhed dokumenterer, at arealet er forurenet med i koncentrationer over miljøstyrelsens grænseværdier. Derfor kortlægges en del af ejendommen på Vidensniveau 2.
>
> Den historiske redegørelse viser, at der er risiko for forurenet jord på ejendommen. Det skyldes, at *de* aktiviteter, der har været på ejendommen kan have medført en jordforurening. Derfor kortlægges resten af ejendommen på vidensniveau 1.
>
> Det kortlagte areal får kortlægningsnr. ... Arealet udgør 2200 m^2 og er indtegnet på vedlagte kortbilag, dateret den 31. juli 2007."

Forureningsskaden blev af klagernes tidligere advokat den 24/9 2007 anmeldt til selskabet, som ved brev af 12/10 2007 afviste at yde dækning med henvisning til, at det ikke var dokumenteret, at klagerne havde lidt et formuetab som følge af ændring af ejendommens miljøklassifikation. I efteråret 2010 rettede klagernes advokat henvendelse til selskabet, idet han oplyste, at der forelå en skønsrapport, hvoraf fremgik, at oprensningsomkostningerne ville udgøre ca. 1.045.000 kr. eksklusiv moms. Han fremlagde endvidere SKAT's ejendomsvurdering for 2009.

Ved brev af 25/11 2010 anerkendte selskabet at yde dækning for et beløb på 21.676 kr. Af brevet fremgår følgende:

> "Efter gennemgang af sagen kan jeg oplyse, at vi er indforstået med at yde din klient dækning for et beløb på 21.676 kr., som er den nedsættelse i ejendomsvurderingen, der pt. foreligger dokumentation for. Fra dette beløb vil der dog blive fratrukket din klients selvrisiko, som er 5.000 kr.

Du bedes herefter oplyse os, hvem vi skal foretage udbetalingen til samt et bankkontonr.

For god ordens skyld skal jeg bede dig præcisere, hvad du mener med din afsluttende bemærkning om forældelse.

Indtil andet evt. bevist er det fortsat vores opfattelse, at din klients krav forældes fra den 26. juni 2011."

Regionen foretog undersøgelser på ejendommen og fremkom med rapport af 14/6 2011, hvilket førte til afgørelse om kortlægning af forurening af 1/9 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**Afgørelse**
Region … kortlægger en del af ejendommen:

Adresse: …
Matr.nr.: …

som forurenet på vidensniveau 2. Kortlægningen sker efter § 5, jf. § 3 i jordforureningsloven. Det kortlagte areal er indtegnet på vedlagte kortbilag.
…
Hvor alvorlig er forureningen?
Det kortlagte areal på vidensniveau 2 anvendes til boligformål. Kortlægningen er derfor nuanceret efter forureningskategorierne F0, F1, F2**.**

Regionen klassificerer den konstaterede forurening som F2, da forureningen udgør en risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig. Det skyldes at jordforureningen er i overfladen og derfor mulig at komme i kontakt med og forureningen udgør en risiko for afdampning til indeklimaet.

Vores afgørelse om nuancering af kortlægningen er truffet efter § 12a i jordforureningsloven."

Ved brev af 5/1 2012 rettede klagernes advokat henvendelse til selskabet på ny og vedlagde supplerende skønserklæring af 16/12 2011, hvori omkostningerne til oprensning og retablering blev opgjort til mellem 3.135.000 kr. og 4.311.000 kr. eksklusiv moms.

Med henvisning til, at sagen var forældet, afviste selskabet ved brev af 12/1 2012 at dække yderligere.

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema modtaget den 29/2 2012. I brev af 16/2 2012 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"**2. Påstande**

2.1 Forældelse

Privatsikring tilpligtes at anerkende, at [klagernes] krav under den udvidede ejerskifteforsikring tilknyttet ejendommen …, som følge af den konstaterede jordforurening, ikke er forældet.

2.2 Formuetab
Privatsikring tilpligtes at anerkende, at der ved skønserklæring af 16. december 2012 og kortlægningsafgørelse af 1. september 2011 er tilvejebragt dokumentation for et værditab og dermed et formuetab, der overstiger kr. 250.000.

3. Sagsfremstilling

Med virkning fra 1. september 2006 udstedte Privatsikring den 7. september 2006 police på udvidet ejerskifteforsikring på ejendommen beliggende … til [klager] Policen vedlægges som **bilag …**

Der blev i oktober 2006 konstateret en jordforurening på ejendommen i forbindelse med, at man i tilknytning til nedgravning af et elkabel lugtede olie. En del af forureningen blev oprenset med hjælp fra oliebranchens miljøpulje, men der blev efterladt en betydelig restforurening, som ikke var dækket af denne ordning.

Det fremgår af Privatsikrings brev af 12. oktober 2007, at mine klienters advokat anmeldte et krav under ejerskifteforsikringen, som blev afvist af Privatsikring med henvisning til bl.a., at der ikke var lidt et formuetab. Brevet vedlægges som **bilag ...**

Efter vores overtagelse af sagen blev der indledt forhandlinger med sælger, som imidlertid ikke førte til et resultat, og der blev derfor indgivet anmodning om isoleret bevisoptagelse. Anmodningen vedlægges som **bilag …**

Resultatet af den isolerede bevisoptagelse forelå ved skønsmandens skønserklæring af 26. juni 2010, hvori denne fastslog, at en oprensning på det begrænsede undersøgelsesgrundlag ville udgøre kr. 1.045.000, ex. moms. Skønsrapporten vedlægges som **bilag ...**

Der blev herefter på ny rettet henvendelse til Privatsikring ved brev af 22. oktober 2010, hvor det gøres gældende, at de ved syn og skøn vurderede fastslåede oprensningsomkostninger udgør dokumentation for, at der er lidt et formuetab på minimum kr. 250.000, som forsikringen dækker. Brevet vedlægges som **bilag ...**

Ved brev af 1. november 2010 anmoder Privatsikring om supplerende oplysninger, og det påpeges, at forældelsesfristen for evt. krav efter Privatsikrings beregninger er 26. juni 2011. Brevet vedlægges som **bilag ...**

Ved brev af 24. november 2010 blev de efterspurgte dokumenter fremsendt, og der blev gjort indsigelse mod Privatsikrings beregning af forældelsesfristen. Brevet fremlægges som **bilag ...**

Ved brev af 25. november 2010 anerkender Privatsikring, at mine klienter har lidt et formuetab som følge af jordforureningen på deres ejendom. Der udbetales imidlertid alene kr. 21.676 svarende til nedsættelsen i den offentlige ejendomsvurdering. Privatsikring fastholder desuden sin beregning af forældelsesfristen. Brevet vedlægges som **bilag ...**

Der anlægges herefter den 16. december 2010 retssag mod sælger og mine klienters tidligere advokat, og der fremkommer under denne retssag, som fortsat verserer ved Retten i …, yderligere undersøgelser af jordforureningen, som udføres af …, og som fører til afgørelse

om kortlægning af ejendommen i henhold til jordforureningen af 1. september 2011. Denne afgørelse vedlægges som **bilag ...** Stævningen vedlægges uden bilag som **bilag ...**

De supplerende undersøgelsesresultater forelægges for skønsmanden, som i lyset heraf revurderer skønserklæringen. Skønsmanden vurderer i lyset af de nye oplysninger, at oprensningsomkostninger vil beløbe sig til i størrelsesordenen kr. 3.135.000-4.311.000. Den 'billige' løsning forudsætter nedrivning og genopførelse af beboelsen. Den supplerende skønserklæring af 16. december 2012 vedlægges som **bilag ...**

Ved brev af 5. januar 2012 anmoder jeg Privatsikring om at genoverveje deres erstatningsudmåling under ejerskifteforsikringen, da det efter min opfattelse nu i lyset af den supplerende skønserklæring fremstår åbenbart, at ejendommen som følge af forureningen har lidt et værditab, der overstiger ejendommens værdi - og at mine klienter ved skønserklæringen og kortlægningsafgørelsen kan dokumentere et formuetab på langt over - men minimum - kr. 250.000, som udgør ejerskifteforsikringens dækningsmaksimum. Brevet vedlægges som **bilag ...**

Privatsikring afviser at revurdere erstatningsudmålingen, og der henvises til, at kravet er forældet. Brevet af 12. januar 2012 vedlægges som **bilag ...**

Da Privatsikring på intet tidspunkt udførligt har redegjort for deres beregning af forældelsesfristen, anmoder jeg herom ved e-mail af 17. januar 2012 om, at Privatsikring redegør herfor. E-mailen vedlægges som **bilag ...** Jeg eftersender ved e-mail af 7. februar 2012 kortlægningsafgørelsen, og jeg tillader mig at forudsætte, at Privatsikring er bekendt med de økonomiske konsekvenser, som en kortlægning efter jordforureningsloven indebærer. E-mailen vedlægges som **bilag ...**

Ved brev af 9. februar 2012 afviser Privatsikring at redegøre nærmere for sin beregning af forældelsesfristen, og de afviser at uddybe, hvorfor de ikke mener, at der er lidt et formuetab, herunder at tage stilling til de økonomiske konsekvenser af kortlægning efter jordforureningsloven. Brevet vedlægges som **bilag ...**

Det står herefter klart, at Privatsikring ikke agter at begrunde sin beregning af forældelsesfristen, ligesom Privatsikring ikke vil redegøre nærmere for, hvorfor man ikke mener, at en jordforurening, som udgør en risiko for ejendommens anvendelse til beboelse, og som koster mellem 3,1 og 4,3 mio. kr. at oprense, ikke udgør et værditab for mine klienters ejendom.

Vores klage afvises med andre ord blankt og uden en rimelig forklaring.

4. Argumentation

I det følgende vil jeg redegøre for, hvorfor der i denne sag ikke er indtruffet forældelse, ligesom jeg vil påvise, at der er lidt og dokumenteret et formuetab, der langt overstiger kr. 250.000.

4.1 Forældelsesudgangspunktet for krav under ejerskifteforsikringen

Mine klienters fordring mod Privatsikring stiftes tidligst, da der bliver konstateret en olieforurening i forbindelse med nedgravningen af elkablet i oktober 2006. På dette tidspunkt var den 5-årige forældelsesfrist efter 1908-loven gældende, og dette betød, at kravet som udgangspunkt tidligst kunne være forældet i oktober 2011.

Den 1. januar 2008 trådte den nye forældelseslov imidlertid i kraft. Loven indførte en 3-årig forældelsesfrist, men der var samtidig en overgangsregel i forældelseslovens § 30. Bestemmelsen indebærer, at de nye regler også finder anvendelse på fordringer stiftet før lovens ikrafttræden - dog kan tidligere fordringer tidligst være forældede den 1. januar 2011, medmindre de er forældede efter såvel de tidligere som de nye regler inden denne dato.

Forældelsesudgangspunktet for mine klienters krav under ejerskifteforsikringen er herefter 1. januar 2011.

4.1.1 Forældelsesfrister for krav som følge af forurening

Der er imidlertid tale om en forurening, som langt overvejende hidrører fra 2 erhvervsolietanke. Det fremgår af myndighedernes tilsynsnotat, at den forrige ejer i 1992 tog olietankene ud af drift, hvor denne foranledigede olietankene bundsuget og sandfyldt. Tilsynsnotatet vedlægges som **bilag ...**

Der er således tale om et erstatningskrav for skade forvoldt ved forurening af jord og undergrund, som er undergivet den 30-årige forældelsesfrist i forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 1. Denne frist beregnes fra den skadevoldende handlings ophør, og det må i det foreliggende tilfælde beregnes fra 1992, hvilket indebærer en forældelsesfrist, der indtræder i 2022.

Mine klienters krav forældes således først i 2022.

4.1.2 Afbrydelse af forældelsesfrister

Selvom mine klienters krav ikke var omfattet af forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 1, ville kravet alligevel ikke være forældet.

Dette skyldes, at Privatsikring ved brev af 25. november 2010 (bilag …) anerkender erstatningspligten. Det følger af forældelseslovens § 15, at forældelsen afbrydes, *'når skyldneren over for fordringshaveren udtrykkeligt eller ved sin handlemåde erkender sin forpligtelse'.*

Der kan næppe herske tvivl om, at Privatsikring ved dette brev afbryder forældelsen, og at der herefter løber en ny 3-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 19, stk. 1 og 2.

Eftersom forældelsesdatoen tidligst kunne være 1. januar 2011 afbrydes denne lidt mere end en måned inden, og forældelsesdatoen kan herefter tidligst være 25. november 2013, og mine klienters krav under ejerforsikringen er således heller ikke på denne baggrund forældet.

Dertil kommer, at mine klienter udtog stævning den 16. december 2010, og at denne sag endnu ikke har fundet sin afgørelse, hvorfor forældelsesfristen efter forældelseslovens § 16, stk. 2, nr. 1, blev afbrudt ved dette retslige skridt. Forældelsesfristen kan således endnu ikke beregnes, fordi retssagen fortsat verserer, jf. forældelseslovens § 19, stk. 3.

4.1.3 Foreløbig afbrydelse af forældelse

Privatsikring har ikke redegjort nærmere for, hvordan forældelsesfristen er beregnet, men man kan umiddelbart læse mellem linjerne, at Privatsikring synes at mene, at forældelseslovens § 20 skal være afgørende for, hvornår forældelsen indtræder.

Privatsikring lægger vægt på begæringen om isoleret bevisoptagelse, og at denne afsluttes med skønserklæringen af 26. juni 2010. Man må gå ud fra, at Privatsikring kommer frem til, at et evt. krav er forældet den 26. juni 2011 ved at anvende forældelseslovens § 20, stk. 1.

Privatsikring overser tilsyneladende fuldstændigt, at der er tale om en situation, der er omfattet af forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 1, og selv hvis dette ikke var tilfældet overses, at forældelsesfristen blev afbrudt, da Privatsikring erkender dækning under ejerskifteforsikringen den 25. november 2010, eller da der udtages stævning den 16. december 2010.

Det er naturligvis ikke relevant at overveje forældelseslovens § 20, stk. 1, om foreløbig afbrydelse af forældelse, når der allerede er sket en egentlig afbrydelse af forældelsesfristen efter reglerne i forældelseslovens kapitel 5.

4.2 Formuetab

Privatsikring har senest ved brev af 12. januar 2012 afvist, at der er lidt et formuetab.

Det er efter min opfattelse åbenbart, at mine klienters ejendom som følge af kortlægningsafgørelsen af 1. september 2011 (bilag …) og skønserklæringen af 16. december 2011 (bilag …) er betydeligt mindre værd, end det blev forudsat ved deres køb.

Jordforureningen var en skjult mangel ved ejendommen, som ikke var omtalt i tilstandsrapporten. Jordforureningen har ført til kortlægning af ejendommen efter jordforureningsloven, som fastslår, ar forureningen udgør en risiko ved den aktuelle anvendelse til bolig, og at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Det er fastslået, at oprensning af forureningen minimum vil koste i størrelsesordenen kr. 3,1 mio. kr.

Det er åbenbart, at mine klienters ejendom er mere end kr. 250.000 mindre værd end, da ejendommen blev købt.

4.2.1 Betydningen af kortlægning og nuancering som F2

Ved lov nr. 507 af 7. juni 2006 blev det indført, at en kortlægning af en ejendom som forurenet skulle nuanceres. Dette skete, fordi kortlagte ejendomme ikke kunne afsættes på boligmarkedet uden store tab for sælger, ligesom banker og realkreditinstitutter ikke ville yde lån til køb af kortlagte ejendomme.

Med jordforureningslovens § 12a, stk. 1, blev nuanceringen indført med henblik på at sikre, at disse uheldige konsekvenser kun ramte de ejendomme, hvor jordforureningen rent faktisk udgjorde en værdiforringelse for ejendommen. Disse ejendomme skulle fremadrettet - ligesom mine klienters nu er blevet det - gives en F2-nuancering.

Af forarbejderne til loven fremgår følgende:

'Vidensniveau 2-kortlægningen af boliggrunde skal i fremtiden i alle tilfælde omfatte en nuancering af kortlægningen af ejendommen på baggrund af den risiko, som den kortlagte forurening udgør for den aktuelle anvendelse som bolig. Nuanceringen af kortlægningen skal hjælpe boligejeren til lettere at forstå betydningen af den kortlagte forurening på ejendommen. Nuanceringen af kortlægningen skal ligeledes hjælpe dem, der står for at skulle købe, sælge eller belåne en forurenet boliggrund. Systemet skal også gøre de professionelle aktører på

området, som f.eks. ejendomsmæglere, advokater og realkreditinstitutter, i stand til bedre at vurdere de praktiske konsekvenser for anvendelsen af boligen, hvis grunden er forurenet.

Baggrunden for denne bestemmelse er et ønske om, i det omfang det er muligt, at mindske generne for ejerne af boligejendomme kortlagt på vidensniveau 2. Der tænkes i denne sammenhæng på gener for ejerne i relation til belåning og handel med fast ejendom.'

Det kan således ikke herske tvivl om, at Region … kortlægningsafgørelse, som indebærer kortlægning på vidensniveau 2 med en F2-nuancering, indebærer et værditab for mine klienters ejendom.

Det følger af retspraksis, at oprensningsomkostningerne udgør grundlaget for den skønsmæssige fastsættelse af den værdiforringelse, som en jordforurening udgør for en ejendom. Der henvises i denne sammenhæng bl.a. til Højesterets dom af 3. april 2009 (MAD.2009.696).

Der kan på den baggrund ikke herske tvivl om, at oprensningsomkostningerne, som er fastslået til minimum i størrelsesordenen 3,1 mio. kr., indebærer en værdiforringelse på minimum kr. 250.000, som udgør dækningsmaksimum under den udvidede ejerskifteforsikring.

På denne baggrund bør Privatsikring anerkende, at der er dokumenteret et formuetab på minimum kr. 250.000.

5. Afsluttende bemærkninger

På baggrund af ovenstående er det min opfattelse, at Privatsikring uretmæssigt påberåber sig forældelse samt uretmæssigt hævder, at der ikke er lidt et formuetab på mere end kr. 250.000."

Selskabet fastholder i brev af 21/3 2012 sin afgørelse. Af brevet fremgår bl.a.:

"Som det fremgår af klagernes indlæg omhandler sagen 2 problematikker - 1. forældelse og 2. dækning for formuetab grundet forurening. Forholdene vil blive behandlet enkeltvis nedenfor.

Ad forældelse:
Indledende bemærkninger:
Det er korrekt, at klagerne med virkning fra 1. september 2006 har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring hos selskabet, jf. bilag ...

Det fremgår af klagernes indlæg, at klagerne blev bekendte med kravet i **oktober 2006.** Kravet er imidlertid først anmeldt til selskabet ved brev af 24. september 2007. Kopi af brevet vedlægges som bilag ... Selskabet er enig med klager i, at klagernes krav mod selskabet forfalder i oktober 2006, jf. klagernes indlæg pkt. 4.1. Forældelsesfristen skal dermed regnes med udgangspunkt i dette tidspunkt.

Klagernes advokat retter på ny henvendelse til selskabet ved brev af 22. oktober 2010, jf. bilag ... Der korresponderes i løbet af november 2010 mellem parterne, som nævnt i klagernes indlæg, jf. bilag …

Det fremgår af bilag …, at selskabet anser kravet for forældet pr. 26. juni 2011, henset til at der er iværksat syn og skøn med henblik på anlæggelse af sag mod sælgerne af ejendommen.

Denne angivelse af forældelsesfristen beror imidlertid på en retsvildfarelse hos selskabet, idet tillægsfristen på 1 år for afholdelse af syn og skøn, jf. forældelseslovens § 20, alene er gældende, såfremt der afholdes syn og skøn mellem parterne i forhold til det krav der omtvistes - dvs. her mellem klagerne og selskabet. Den korrekte angivelse af forældelsesfristen skulle have været **1. januar 2011,** jf. overgangsbestemmelsen § 30 i forældelsesloven. Denne frist angives også i klagernes advokats brev af 24. november 2011 afslutningsvis, jf. bilag ... Selskabet er således enig med angivelsen på vegne klagerne i bilag ...

Henset til selskabets angivelse af fristen for forældelse i bilag …, vedstår selskabet sig naturligvis sin accept af, at der først indtræder forældelse af kravet pr. **26. juni 2011.** Det bemærkes, at selskabet herved forlænger fristen i forhold til forældelsesloven med knap 6 måneder, jf. nærmere nedenfor.

Som nævnt ovenfor korresponderes der mellem parterne i november 2010 (bilag …). Klagernes advokat indsender ved brev af 24. november 2010 - bilag … - udskrift af ejendomsvurderingen for 2009, hvoraf fremgår, at grundværdien for ejendommen er nedsat med kr. 21.676 på grund af 'nedslag jordforurening'. Kopi af dette bilag vedlægges som bilag ...

På baggrund af denne dokumentation anerkender selskabet at betale kr. 21.676, dog fratrukket klagernes selvrisiko på kr. 5000, jf. selskabets brev af 25. november 2010 - bilag ... Beløbet er udbetalt til klagernes advokat den 9. december 2010.

Selskabet præciserer i samme brev, at man i øvrigt fastholder sit forældelsessynspunkt.

Selskabet hører først til sagen igen ved klagernes advokats brev af 5. januar 2012, jf. bilag ...

Selskabet afviser herefter kravet som værende forældet ved breve af 12. januar og 9. februar 2012, jf. bilag ...

Argumentation i relation til forældelse:
Opbygningen af dette afsnit vil følge klagernes indlæg pkt. 4.1.

Ad 4.1.
Selskabet er som nævnt enig i, at udgangspunktet for beregningen af forældelsesfristen er oktober 2006, ligesom selskabet er enig i, at fristen grundet overgangsreglen i den nye forældelseslov § 30, i udgangspunktet udskydes til 1. januar 2011.

Dog har selskabet accepteret en udvidelse af denne frist til den 26. juni 2011, jf. i det hele ovenfor.

Ad 4.1.1.
Selskabet er enig i, at klagernes krav udspringer af et krav som følge af forurening.

Klagerne overser imidlertid, at forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 1 er en suspensionsregel, som angiver den absolutte frist for forældelse i en forureningssituation, for det tilfælde, at klagerne havde været i utilregnelig uvidenhed om deres krav. Sidstnævnte er som bekendt ikke tilfældet. Det gøres dermed gældende, at forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 1 ikke finder anvendelse i nærværende situation.

Klagernes krav er dermed underlagt den almindelige forældelsesfrist på 3 år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, dog således at denne, grundet overgangsreglen i § 30, forlænges til den 1. januar 2011, jf. ovenfor.

Ad 4.1.2.
Klagerne gør her gældende, at selskabet ved selskabets brev af 25. november 2010 - bilag … - anerkender erstatningspligten med den konsekvens, at der herefter løber en ny forældelsesfrist på 3 år. Klagerne henviser i den forbindelse til forældelseslovens § 15 sammenholdt med § 19, stk. 1 og 2.

Det fremgår af bilag …, at selskabet herved anerkender dækning for et beløb på kr. 21.676 svarende til den dokumenterede nedsættelse i ejendomsvurderingen.

I tillæg hertil anfører selskabet, at man i øvrigt fastholder at kravet er forældet fra den 26. juni 2011.

Den erstatningspligt, der således er anerkendt ved ovennævnte brev, er således begrænset til dækningstilsagnet på kr. 21.676. Det er således alene for dette beløb, at der løber en ny frist på 3 år, jf. forældelseslovens § 19. Henset til at selskabet har udbetalt beløbet fratrukket selvrisikoen, jf. ovenfor, er sidstnævnte imidlertid uden relevans for sagen.

Det fremgår af Karnovs noter til § 15 (note 99), at 'En anerkendelse kan omfatte en del af skylden, således at forældelsen kun er afbrudt for denne dels vedkommende, jf. U 2006 272 H'.

Det er således velkendt, at der kan foretages en delerkendelse med den konsekvens at forældelsen for denne del er afbrudt, men at forældelsen løber videre for den resterende del.

Dette må så meget desto mere være gældende, hvor selskabet - som her - netop har præciseret, at man forsat anser det resterende krav for forældet på en given dato.

Selskabet bestrider derfor, at der ved selskabets brev af 25. november 2010 er sket afbrydelse af forældelsen som sådan. Der er alene sket afbrydelse for så vidt angår et beløb på kr. 21.676. Det gøres gældende, at det resterende krav er forældet pr. 26. juni 2011.

Det er oplyst, at klagerne udtog stævning mod sælgerne af ejendommen den 16. december 2010, og klagerne gør i den anledning gældende, at dette har afbrydende virkning i forhold til selskabet med den konsekvens, at kravet mod selskabet ikke kan forældes så længe denne sag verserer.

Det bestrides, at udtagelsen af stævning mod sælgerne har afbrydende virkning i forhold til selskabet. Udtagelse af stævning har alene afbrydende virkning i forhold til den part stævningen udtages mod. Forældelseslovens § 19, stk. 3 har derfor ikke i denne sag relevans i forhold til selskabet.

Ad 4.1.3:
Som nævnt ovenfor har selskabet accepteret, at forældelsesfristen er udskudt til den 26. juni 2010. Beregningen af denne frist er forklaret ovenfor i de indledende bemærkninger og beror således på en retsvildfarelse hos selskabet. Fristen skulle rettelig have været den 1. januar 2011.

11. 82.086

Forsikringsaftalelovens forældelsesbestemmelser:
Det fremgår af forældelseslovens § 28, at forældelsesfrister i særregler går forud for bestemmelserne i forældelsesloven (lex specialis).

Forsikringsaftaleloven indeholder i § 29, stk. 5, 1 pkt. følgende bestemmelse:

'Er en skade inden forældelsesfristens udløb anmeldt til selskabet, indtræder forældelse af krav som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelses om, at det helt eller delvis afviser kravet'.

Klagerne ses ikke at have påberåbt sig denne bestemmelse.

For det tilfælde, at ankenævnet ex officio skulle finde, at selskabets dækningstilsagn, jf. bilag …, kan betragtes som en delvis afvisning af klagernes krav, vil dette bevirke, at kravet tidligst forældes 1 år regnet fra den 25. november 2010 - dvs. 25. november 2011.

Da denne dato ligger efter såvel den 1. januar 2011 (§ 30) og 26. juni 2011 (den accepterede udvidelse af fristen), gøres det gældende, at klagernes krav senest er forældet den **25. november 2011.**

Som bekendt retter klagernes advokat først henvendelse til selskabet efter brevvekslingen i november 2010 ved brev af 5. januar 2012 (bilag …). Selskabet afviser herefter fortsat kravet, jf. ovenfor.

Først ved klagen i nærværende sag dateret den **16. februar 2012** indledes der i forhold til selskabet afbrydende skridt, jf. forældelseslovens § 21, stk. 3.

Det bemærkes, at klagerne under hele forløbet har været repræsenteret af advokat.

Sammenfattende gøres det gældende, at klagernes krav mod selskabet er forældet, jf. forældelseslovens § 3 samt forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1 pkt.

Ad dækning for formuetab grundet forurening:
Såfremt ankenævnet ikke finder, at kravet mod selskabet er forældet, skal spørgsmålet om, hvorvidt klagerne har krav på yderligere erstatning, tages under behandling af ankenævnet.

Formuetabsdækningen er at finde i forsikringsbetingelserne - bilag … - side 7, pkt. 2, 3. pind og har følgende ordlyd:

'der dækkes formuetab begrundet i, at der efter forsikringens ikrafttræden ændres miljøklassifikation fra amts og kommunale myndigheder på grund af forhold, der har været tilstede forud herfor. Erstatningen udbetales med samme beløb, som den offentlige vurdering nedsættes (min understregning) ...',

Det fremgår af overskriften til pkt. 2, at erstatningen er maximeret til kr. 250.000.

Det fremgår af selskabets brev af 12. oktober 2007, at selskabet efterlyser dokumentation for at ejendommens værdi er nedsat grundet ændring i miljøklassifikation, jf. bilag ...

En sådan dokumentation blev indsendt med klagers advokats brev af 24. november 2010, jf. bilag ... Den ændrede offentlige ejendomsvurdering for 2009 er fremlagt ovenfor som bilag ...

Det fremgår heraf, at der i 2009 er givet et nedslag i den offentlige vurdering under henvisning til jordforurening på kr. 21.676. Dette er baggrunden for selskabets dækningstilsagn ved brev af 25. november 2010, jf. bilag …, og den efterfølgende senere udbetaling af erstatning i december 2010, jf. ovenfor.

Selskabet har ikke siden modtaget dokumentation for, at ejendommens offentlige vurdering er yderligere nedsat under henvisning til forurening

Det bemærkes, at størrelsen af oprensningsomkostningerne dokumenteret ved skønserklæringerne i den mod sælgerne verserende retssag (bilag …) ikke er rette dokumentation i forhold til ejerskifteforsikringen, jf. ovennævnte citat fra forsikringsbetingelserne.

Hvorvidt oprensningsomkostningerne til ejendommen ifølge retspraksis udgør grundlaget for den skønsmæssige fastsættelse af den værdiforringelse, som en jordforurening udgør for en ejendom, i forholdet mellem køber og sælger, jf. den af klagernes advokat fremlagte HR dom fra 2009, er heller ikke relevant i forhold til beregningen af erstatningen fra ejerskifteforsikringen, jf. ligeledes ovennævnte citat fra forsikringsbetingelserne.

Det relevant i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring er alene det formuetab, der dokumenteres ved en nedsættelse af den offentlige ejendomsvurdering. Dette fremgår klart og tydeligt af ovennævnte citat fra forsikringsbetingelserne og må således betragtes som en objektiv dækningsafgrænsning.

En sådan dokumentation er imidlertid fortsat ikke forelagt for selskabet. Det bemærkes, at klagerne under hele forløbet har været repræsenteret ved advokat.

Det gøres gældende, at klagerne ikke har dokumenteret et yderligere nedslag i den offentlige vurdering af ejendommen end den som blev fremsendt til selskabet i november 2010, og som var grundlaget for den i december 2010 foretagne erstatningsudbetaling. Klagerne har derfor ikke krav på yderligere erstatning fra selskabet.

Sag mod sælgerne:
Det fremgår som tidligere nævnt af sagen, at klagerne kører sag mod sælgerne hvor man bl.a. nedlægger påstand om at handlen skal ophæves mod tilbagebetaling af købesummen.

Såfremt klagerne får medhold i denne påstand er det selskabets opfattelse, at klagerne ikke har noget krav mod ejerskifteforsikringen. Såfremt ankenævnet derfor ikke anser kravet for forældet og herudover finder et formuetab i forsikringsbetingelsernes forstand dokumenteret, gøres det gældende, at en eventuel yderligere betaling fra ejerskifteforsikringen må afvente udfaldet af den verserende sag mod sælgerne. Såfremt klagerne får medhold i sagen mod sælgerne vil en eventuel yderligere erstatning fra ejerskifteforsikringen bortfalde."

Klagernes advokat har over for nævnet fremlagt SKAT's afgørelse af 22/3 2012 om ændring af ejendomsvurderingen. Af afgørelsen fremgår bl.a.:

"Vi har ændret vurderingen for ejendommen … pr. 1. oktober 2008 og fremefter.

Vi har ændret værdien således:

		Fra	**Til**
2008	Ejendomsværdi	1.300.000 kr.	590.000 kr.

	heraf grundværdi	237.300 kr.	107.600 kr.
2009	Ejendomsværdi	1.000.000 kr.	450.000 kr.
	heraf grundværdi	158.100 kr.	71.800 kr.
2010	Ejendomsværdi	1.000.000 kr.	450.000 kr.
	heraf grundværdi	158.100 kr.	71.800 kr.
2011	Ejendomsværdi	1.000.000 kr.	380.000 kr.
	heraf grundværdi	210.000 kr.	95.900 kr.

Derfor har vi ændret ejendomsværdien
Ændringen fremgår af det forslag vi sendte den 14. marts 2012 og som I har accepteret ved mail af 21. marts 2012.
…
Derfor foreslår vi ændringen
Advokat t har ved brev af 22. februar 2012 bedt om genoptagelse af vurderingen, idet Region … har kortlagt forurening på vidensniveau 2 på en del af jeres ejendom. Der er medsendt Region … kortlægningsafgørelse samt oplyst, at oprensningsomkostningerne beløber sig til mellem 3,1 og 4,3 mio. kr. Det er derfor jeres opfattelse af ejendomsværdien af ejendommen pt. er 0 kr.

I medfør af Skatteforvaltningslovens § 33 stk. 2 kan I få genoptaget en ejendomsvurdering, når I senest den 1. maj i det fjerde år efter vurderingsårets udløb, fremlægger oplysninger af faktisk eller retlig karakter, der kan begrunde en ændring. De indsendte oplysninger anses som oplysninger, som berettiger til genoptagelse. Det år som tidligst kan genoptages på baggrund af det indsendte materiale er således 2008.

SKAT skal foretage en konkret bedømmelse af, hvorvidt ejendommens forurenede tilstand påvirker grundværdien og ejendomsværdien.

I den forbindelse er det nødvendigt at have fuldt overblik over, hvor på grunden forureningen er placeret og om forureningen er af sådan en art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Endelig er ejendommens geografiske placering og efterspørgsel efter ejendomme og byggegrunde i området afgørende for et eventuelt nedslag og størrelsen heraf.

Ifølge Region … kortlægningsafgørelse er ca. 60 % af ejendommens areal på i alt 2196 kvm kortlagt på vidensniveau 2. Det kortlagte område ligger under og i umiddelbar nærhed af boligen. Forureningen er kategoriseret som en F2, hvilket vil sige at forureningen vurderes at udgøre en risiko for indeklimaet og kontaktrisiko ved den følsomme anvendelse til bolig.

SKAT finder, at der på denne konkrete ejendom skal gives et nedslag i grundværdien svarende til at det forurenede areal sættes til 0 kr. Det allerede givne nedslag foreslås forhøjet, således at nedslaget svarer til ca. 60 % af grundværdien.

Herudover foreslås givet et nedslag i ejendomsværdien på 100.000 kr. under hensyntagen til forureningens risiko for indeklimaet.
Ved fastsættelse af størrelsen på dette nedslag er henset til ejendommens beliggenhed samt det forhold, at ejendommen ikke skønnes værdiløs som følge af forureningen. Af kortlægningsafgørelsen fremgår at regionen har pligt til helt eller delvist at oprense ejendommen, således at boligen fortsat kan anvendes til bolig med tilhørende havearealer.

Endelig foreslår SKAT at det tillæg på 400.000 kr. som ejendommen har haft for at afvige positivt fra standarden i området fjernes."

I brev af 2/4 2012 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Der er enighed om, at skaden på mine klienters ejendom er anmeldt rettidigt.

1. Indledende bemærkninger

Efter en fornyet gennemgang er sagen, er det min opfattelse, at der først med Region … rapport om forureningens omfang, som blev udgivet den 14. juni 2011, var tilstrækkelig grundlag for at fastslå forureningens omfang, og at det derfor tidligst kan blive fra dette tidspunkt, at det står klart for mine klienter, hvad der udgør grundlaget for opgørelsen af deres krav mod under forsikringen. Undersøgelsesrapporten fremlægges som **bilag …** Der er i oktober 2006 intet overblik over eller kendskab til forureningens omfang, og det er følgeligt ikke på dette tidspunkt muligt at opgøre et krav under forsikringen. Selvom den dækningsberettigede skade konstateres i oktober 2006 skal forældelsesfristen beregnes med udgangspunkt i det tidspunkt, hvor der er et tilstrækkeligt grundlag for at opgøre et krav.

Det er derfor også tidligst fra den 14. juni 2011, at forældelsesfristen på minimum 3 år kan begynde at løbe.

Som det fremgår af bilag …, foreligger kortlægningsafgørelsen først den 1. september 2011, og som det fremgår af bilag … foreligger der først en økonomisk vurdering af oprensningsomkostningernes fulde omfang den 16. december 2011.

Først efter tilvejebringelsen af disse oplysninger giver det mening at anmode SKAT om at revurdere ejendommen, og denne revurdering foreligger ved SKATs afgørelse af 22. marts 2012 (bilag …). Det er først på dette tidspunkt, at det reelt er muligt at opgøre/dokumentere et krav i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens betingelser, og det er efter klagers opfattelse fra dette tidspunkt, at forældelsen skal regnes.

Det skal endvidere understreges, at Privatsikring under sagens håndtering er gjort opmærksom på, at det endelige tab ikke kunne opgøres, før forureningens fulde omfang var belyst (bilag …). Der blev således ved brev af 24. november 2010 taget forbehold for at fremsætte krav i forbindelse med eventuel yderligere nedsættelse, og Privatsikring måtte derfor påregne, at sagen ikke var endelig afsluttet eller kravet endeligt opgjort, før Region … havde gennemført de nødvendige undersøgelser til brug for kortlægningsopgaven m.v.

2. Afvisning af kravet

Det må afvises, at Privatsikrings brev af 25. november 2010 kan tages til udtryk for andet end anerkendelse af en dækningsberettiget skade og en foreløbig opgørelse af mine klienters tab som følge af skaden.

Som nævnt ovenfor var det ikke på dette tidspunkt muligt at opgøre det formuetab, som min klienter blev påført som følge af den skjulte mangel i form af jordforureningen. Forsikringsaftale- lovens ufravigelige forældelsesfrist i medfør af lovens § 29, stk. 1, 1. pkt. er således efter min opfattelse ikke begyndt at løbe endnu, idet Privatsikring i realiteten ikke har taget stilling til den korrekte endelige opgørelse af det formuetab, som kan henføres til den rettidigt indgivne og af selskabet anerkendte dækningsberettigede skade under ejerskifteforsikringen.

Det er endvidere min opfattelse, at forsikringsaftalelovens § 29, 5, 2. pkt. må finde anvendelse i lyset af Privatsikrings formulering om, at man *'er indforstået med at yde din klient dækning for et beløb på 21.676 kr., som er den nedsættelse i ejendomsvurderingen, der **p.t.** foreligger dokumentation for'* (min fremhævning). Denne formulering må tages til udtryk for, at Privatsikring var opmærksom på, at der ikke på dette tidspunkt var tilvejebragt den fornødne viden eller dokumentation for opgørelsen af kravet til, at kravet under ejerskifteforsikringen kunne endeligt opgøres. Denne bestemmelse indebærer således, at forældelsesfristen må anses som værende 3 år fra 25. november 2010.

Privatsikrings fejlagtige oplysning om forældelsesfristen i samme brev kan ikke tillægges betydning.

3. Den ændrede ejendomsvurdering

Det er endvidere min opfattelse, at Privatsikring i lyset af den ændrede ejendomsvurdering ved SKATs afgørelse af 22. marts 2012 har truffet afgørelse på et forkert grundlag.

Der er i medfør af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, mulighed for at få genoptaget ejendomsvurderingen, og dette indebærer efter min opfattelse også, at Privatsikring er forpligtet til at genoptage sagen og inddrage den ændrede ejendomsvurdering i skadebehandlingen.

Der er tale om nye oplysninger, som dokumenterer, at min klient har lidt et formuetab på minimum kr. 920.000, hvilket langt overstiger forsikringsdækningen.

Privatsikring er naturligvis bekendt med, at ejendomsvurderinger kan ændres, og eftersom forsikringsbetingelser fastslår den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for erstatningsopgørelsen, må Privatsikring være forpligtet til at følge en evt. ændret vurdering i medfør af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2.

4. Forsinket betaling
Afslutningsvist gøres gældende, at Privatsikring ikke er berettiget til at tilbageholde udbetalingen af erstatning med henvisning til, at der føres retssag med henblik på at handlen ophæves eller der gives forholdsmæssigt afslag.

Det er dog klart, at klagerne må tilbagebetale en erstatning til Privatsikring, hvis deres fulde tab bliver dækket som følge af resultatet i retssagen."

Afslutningsvis bemærker selskabet i brev af 3/5 2012 til nævnet følgende:

"Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt:
Klager har i ovennævnte indlæg ændret opfattelse og anfører nu, at forældelsesfristen på 3 år tidligst løber fra 14. juni 2011. Klager henviser her til den som bilag … fremlagte undersøgelsesrapport af samme dato.

Det bestrides, at forældelsesfristens begyndelsestidspunkt skal beregnes som nu anført af klager.

Det fastholdes således, at fristens begyndelsestidspunkt skal beregnes som tidligere anført af klager - dvs. fra oktober 2006, da klagerne her bliver bekendte med kravet.

Det afgørende for fastsættelsen af begyndelsestidspunktet for beregning af forældelsesfristen er således klagers kendskab til de omstændigheder der begrunder kravet som sådant, dvs forureningen af grunden. Ukendskab til den præcise størrelse af kravet, herunder senere præciserende oplysninger, der fastlægger omfanget af forureningen kan ikke udskyde begyndelsestidspunktet for beregning af den 3-årige forældelsesfrist. Der henvises her bl.a. til Karnovs note 19 til forældelsesloven.

Det er ubestridt, at klager har været bekendt med forureningen siden oktober 2006, hvilket er det afgørende tidspunkt i forældelsesmæssig henseende. Sagens akter, herunder den mellem parterne førte korrespondance, viser med al tydelighed, at klager i perioden fra anmeldelsen af skaden til selskabet og frem til forældelsesfristens udløb senest den 25. november 2011, jf. selskabets indlæg af 21. marts 2012 pkt. 4.1.3, har haft tilstrækkelig viden til forfølge sit krav mod selskabet, herunder ved foretagelse af skridt til afbrydelse af forældelsesfristen. Dette er imidlertid ikke sket, uagtet at selskabet klart har meldt ud at man anså kravet for forældet, såfremt dette ikke blev forfulgt inden en nærmere angivet dato, jf. eksempelvis bilag …

Det fastholdes således, at yderligere krav mod selskabet var forældet på tidspunktet for indbringelsen af klagen for nævnet, jf. idet hele selskabets tidligere indlæg.

Forsikringsaftalelovens regler:

Det bestrides, at der er tale om en situation omfattet af forsikringsaftalelovens § 29, stk 5, 2. pkt.

Bestemmelsen har følgende ordlyd;

'Hvis selskabet anerkender, at der foreligger en dækningsberettiget skade, men anmoder om yderligere oplysninger med henblik på opgørelse af kravets størrelse, indtræder forældelse 3 år efter selskabets meddelelse herom.'

Det kan tiltrædes, at selskabet i brev af 25. november 2010 - bilag … - anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade Imidlertid er der intet i brevet, der blot antyder at selskabet beder om supplerende oplysninger, for at kunne opgøre kravet.

Tværtimod anfører selskabet, at man anser klagers krav for forældet ved en nærmere angivet dato. Dette kan kun tages som udtryk for en afvisning af et yderligere krav, jf. pkt. 1.

Det bestrides derfor, at tillægsfristen på 3 år her er gældende. Der kan maximalt være tale om at tillægsfristen på 1 år fra bestemmelsens 1 pkt. er gældende, jf. herved det af selskabet anførte i det tidligere indlæg.

Den ændrede ejendomsvurdering:

Klagers krav mod den tegnede forsikring er omfattet af de almindelige forældelsesregler suppleret med forsikringsaftalelovens regler.

En adgang til at få ejendomsvurderingen genoptaget har ikke betydning i forhold til forældelse af et krav i henhold til en forsikringsaftale. Her må man benytte de sædvanlige skridt for afbrydelse af forældelse, eksempelvis indgå en aftale om suspension af forældelse.

17. 82.086

Det bestrides, at der påhviler selskabet en forpligtelse til at følge en evt. ændret vurdering i medfør af skatteforvaltningslovens § 33, stk. 2, når kravet mod forsikringen er forældet.

Forsinket betaling/ sag mod sælgerne

Selskabet fastholder det tidligere anførte omkring afventning af udfaldet af den verserende retssag mod sælgerne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**Udvidet dækning**
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.
…
2 Forureningsdækning
(Maksimalerstatningen udgør 250.000 kr. I forsikringsperioden):

- Der dækkes forurening af grunden, hvis miljømyndighederne eller andre myndigheder har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger. (Undtaget fra dækningen er forurening forårsaget ved påfyldning af olie).
- Der dækkes krav som følge af myndighedspåbud meddelt forsikringstager vedrørende:
  - nedgravede olietanke
  - oplagrede farlige stoffer f.eks. olie og kemikalier
  - private vandboringer
  - septik- eller trixtanke

  Forsikringsdækningen omfatter udgifter til efterkommelse af påbud samt nødvendig retablering af varme-, vand- og afløbsfunktioner.
- der dækkes formuetab begrundet i, at der efter forsikringens ikrafttræden ændres miljøklassifikation fra amts og kommunale myndigheder på grund af forhold, der har været tilstede forud herfor. Erstatningen udbetales med samme beløb, som den offentlige vurdering nedsættes, såfremt nedsættelsen er en direkte følge af den ændrede klassifikation af forsikringen."

Nævnet udtaler:

En betingelse for dækning af formuetab i henhold til forsikringsbetingelsernes forureningsdækning er, at der fra amts og kommunale myndigheders side ændres miljøklassifikation. Da klagernes krav om dækning er afhængigt af, om der sker ændring i miljøklassifikationen, kan forældelsesfristen efter nævnets opfattelse ikke begynde at løbe, før der er truffet afgørelse herom.

Regionen traf den 1/9 2011 afgørelse om ændring af kortlægning af ejendommen som forurenet på vidensniveau 2, og SKAT traf med henvisning hertil afgørelse om ændring

af ejendomsvurderingen den 22/3 2012. Henset hertil finder nævnet, at klagernes krav ikke kan anses forældet på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet.

Da erstatningen i henhold til forsikringsbetingelserne udbetales med det samme beløb, som den offentlige vurdering nedsættes, finder nævnet, at selskabet inden for forsikringssummen skal yde klagerne erstatning i henhold til SKAT's afgørelse af 22/3 2012 om ændring i ejendomsvurderingen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal anerkende, at klagernes krav ikke er forældet, og udbetale erstatning opgjort inden for forsikringssummen i henhold til SKAT's afgørelse om ændring i ejendomsvurderingen af 22/3 2012.

Poul Sørensen