Ankenævnet for Forsikring

Den 24. september 2014 blev i sag nr. 85900:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for afholdte udgifter til fjernelse af en tæret nedgravet olietank og forurenet jord.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der er tale om forhold uden for bygningen, der ikke er omfattet af forsikringen.

Forsikringen trådte i kraft den 15/7 2010.

I klageskema af 19/2 2014 har klagernes advokat bl.a. anført:

> ”1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for, sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
> Klager erhvervede ejendom beliggende … [adresse] med overtagelse 15. juli 2010. I forbindelse med erhvervelsen af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring hos indklagede. I forbindelse med handlen blev der udfærdiget allonge, hvoraf det fremgår, at der på ejendommen forefindes en allerede sløjfte olietank på ejendommen, og at sælger ikke havde oplysninger om olietankens type, form, fabrikat eller tankens placering eller afblændingsmetode. Klager fik dog udleveret tankattest, hvorefter tanken skulle være tømt for restindhold og afblændet, således at påfyldning ikke kan finde sted. Attesten var underskrevet af [A], tidligere ejer af ejendommen.
> I forbindelse med gravearbejde på ejendommen fandt klager den pågældende olietank og kunne konstatere, at tanken ikke var afblændet så der ikke kunne ske påfyldning, tværtimod var der end ikke låg på olietanken. Klager kunne endvidere konstatere at der i tanken var be-

tydelige mængder væske, hvorfor tanken formentlig ej heller har været tømt. Klager kunne her konstatere en markant lugt af olie som stammede fra olietanken.

Klager foranledigede herefter olietanken opgravet, og det kunne her konstateres, at der i olietanken var 200 liter væske, og endvidere kunne der i forbindelse med optagning konstateres, at olietanken var utæt, idet den var gennemtæret.
Efter opgravning af olietanken var klager således nødt til, at grave jord af, for at sikre, at der ikke var forurening af klagers ejendom.
Ved brev af 2. juli 2013 har klager rettet henvendelse til selskabet og anmeldt forholdet som en ejerskifteskade. Selskabet har ved brev af 30. juli 2013 afslået forsikringsdækning under henvisning til, at sælger har fået oplyst i forbindelse med handlen, at der var en olietank på ejendommen. Klager påklagede selskabets afgørelse ved brev af 18. oktober 2013 og præciserede, at klager klagede over at olietanken ikke var afblændet korrekt, at olietanken var fyldt med væske, og at olietanken som følge af den mangelfulde afblænding og manglende tømning var tæret, hvilket havde forårsaget forurening på klagers grund. Ved brev af 31. oktober 2013 fastholdt selskabet sin afgørelse.

2. Hvad vil de konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Selskabet tilpligtes at anerkende olietanken som en dækningsberettiget ejerskifteskade.

At selskabet skal betale for tømning, samt optagning af forurening."

Dertil har selskabet i brev af 24/3 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ejerskifteforsikringen er tegnet uden udvidet dækning.

Vores vurdering

Klagers advokat henviser i brev af 2. juli 2013 til H.P. Rosenmayer, "Mangler ved fast ejendom" 4. udgave. Til dette skal bemærkes, at forfatteren i senere udgave af samme bog har ændret opfattelse. Der henvises til H.P. Rosenmayer, "Mangler ved fast ejendom" 6. udgave, **bilag 3,** hvoraf det fremgår.

'4.2 Hvor langt rækker bygningen?

Til enhver beboelsesbygning hører forskellige indretninger, der ligger uden for bygningen, typisk nedgravet, men som er forbundet med bygningen som et nødvendigt led i dens funktion. Dette gælder således for vandledninger, kloakledninger, el-ledninger, omfangsdræn og visse brønde.

Det almindelige udgangspunkt må formentlig være, at sådanne udendørs indretninger ikke skal anses for at høre til bygningen, og at mangler ved dem derfor hverken er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse eller af ejerskifteforsikringens dækningspligt.'

Der henvises ydermere til side 44 - 45 i "Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. med kommentarer" af Lars Hjortnæs, Djøf Forlag 1997, hvoraf følgende fremgår:

'Med hensyn til, hvad der udgør en bygning, kan reglerne i byggelovgivningen samt bestemmelsen om bygninger på lejet grund m. v. i tinglysningslovens § 19 være vejledende. Ud over beboelsesbygningen omfatter udtrykket også andre faste konstruktioner m. v., fx garager, carporte, overdækkede terrasser, skure og udhuse, der - i modsætning til løsøre er bestemt

til varig forbliven på stedet, ... Også mure m. v., der er opført i forbindelse med bygningen, må antages at være omfattet. Udtrykket kan derimod ikke antages at omfatte anlæg uden for bygningen som f.eks. fritliggende olietanke, plankeværker, udendørs svømmebassiner og havepejse, og bestemmelsen kan næppe heller finde analog anvendelse herpå'.

Ifølge forsikringsbetingelser og litteraturen ovenfor, da omfattes alle bygningerne på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, jf. pkt. 9.1 i bilag 3. Den konkrete olietank ligger uden for bygning og er ikke omfattet af forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Afsnit 2. Ejerskifteforsikring

9. Forsikringens dækningsomfang

9.1.
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

9.3.
Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra datoen for tilstandsrapportens udarbejdelse, eller fra tidspunktet for en eventuel allonge hertil, og indtil det juridiske overtagelsestidspunkt.

10. Hvad er en skade?

10.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at olietanken var gravet ned uden for bygningen, og at den forurenede jord lå udenom tanken. Nævnet finder endvi-

dere, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold ved olieforureningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På denne baggrund og efter sin gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at forholdene ikke er omfattet af forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 9.1., hvoraf fremgår, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund