Ankenævnet for Forsikring

Den 31. maj 2017 blev i sag nr. 90094:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikrings Agentur A/S. De klager ved deres advokat over selskabets dækningstilsagn for genhusning.

Selskabet har betalt for genhusning i 9 måneder og har afvist at betale for yderligere 3 måneder, som krævet af klagerne.

Den forsikrede bygning er opført i 1971. Klagerne overtog ejendommen den 1/6 2014. De anmeldte den 17/2 2015 en olieforurening under den forsikrede ejendom, og den 13/4 2015 oplyste selskabet, at der var tale om en dækningsberettigende skade.

I klagen af 14/11 2016 har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Frida Forsikring har i mail af 15. juli 2016 (**bilag 1**) afvist at betale genhusning udover 2 mdr. yderligere. De havde på daværende tidspunkt betalt for 5 mdr. genhusning, så Frida Forsikring afviste at betale genhusning udover i alt 7 mdr. Det gentages i mail af 15. august (**bilag 2**). Den 29. september skriver jeg (**bilag 3**) på vegne af mine klienter, at Frida Forsikring af forpligtet til at betale for 12 mdr. genhusning. Frida Forsikring afviser dette i svarmail afsendt senere samme dag (bilag 4). Frida Forsikring har dog efterfølgende accepteret at betale i alt 9 mdr. genhusning og har betalt for de to yderligere måneders genhusning (8. og 9. måned).

Det er foreløbigt Frida Forsikrings afgørelse om kun at ville betale 9 mdr. genhusning og afvisning af at skulle betale i alt 12 mdr. genhusning - altså 3 mdr. mere - som påklages. Selskabets afgørelse vedr. øvrige forhold af 29. september med henvisning til mails af 15. august og 15. juli forbeholdes i øvrigt påklaget.

…

2. Sagsfremstilling.

Sagen handler om en forurening, der er konstateret på ejendommen … ('ejendommen').

[Klager 1] og [klager 2] (Forsikringstagerne) indgik den 24.2.2014 aftale om køb af ejendommen til kr. 1.720.000.

Den 2.2.2015 opstod der et brud på et vandrør under gulvet i børneværelset ud mod carporten. Vandskaden indebar, at der flød vand ud på betongulvet og at gulvet i værelset måtte brydes op.

Straks gulvet blev brudt op, kunne der konstateres en kraftig olielugt samt en kraftig misfarvning af gulvkonstruktionens klaplag. Olieforureningen blev af sagsøgerne anmeldt til … Kommune, til Frida Forsikring og til [bygningsforsikringen] den 9.2.2015.

[Rådgivende ingeniørfirma] blev herefter antaget af Frida Forsikring, hvortil skaden ligeledes var anmeldt, til at undersøge, hvorvidt den på klaplaget konstaterede forurening også havde medført en forurening af jorden.

…

På baggrund af [rådgivende ingeniørfirmas] rapport foretog Embedslægen en sundhedsfaglig vurdering af indeklimaet i ejendommen. Embedslægen anbefalede den 8.7.2015, på det foreliggende grundlag, at rum, hvor Miljøstyrelsens afdampningskriterie er overskredet, ikke benyttes til beboelse.

…

På baggrund af [andet rådgivende ingeniørfirmas] rapport af den 17.8.2015 kom embedslægen med en sundhedsfaglig udtalelse. Udtalelsen vedlægges som bilag 8. Det fremgår, at embedslægen anbefaler, *'at beboelsen fraflyttes snarest muligt'* og at *'rum, hvor afdampningskriteriet er overskredet, ikke bruges til ophold'.*

Den 2.10.2015 fremsendte sagsøgerne begæring om isoleret bevisoptagelse. Synsforretning afholdtes den 11.1.2016.

…

Forsikringstagerne er blevet genhuset d. 1. oktober 2015, og da olieforureningen endnu ikke er fjernet, er de fortsat genhuset.

Frida Forsikring har ved af den 15. juli (bilag 1) meddelt, at skaden er omfattet af forsikringen.

3. Anbringender for klagen.

Der foreligger en dækningsberettiget skade, jf. bilag 1.

I henhold til forsikringsbetingelserne (bilag 5) side 1, pkt. 2 omfatter forsikringen *'alle bygninger på ejendommen'* og jf. side 4, pkt. 8 C betales rimelige og nødvendige merudgifter til *'Fraflytning of egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år'*.

I henhold til forsikringsbetingelserne side 11 udvidet dækning pkt. B dækker forsikringen *'forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne'*.

Da boligen som følge af forureningen er ubeboelig har embedslægerne … anbefalet *'at beboelsen fraflyttes snarest muligt'* og at *'rum hvor afdampningskriteriet er overskredet ikke bruges til ophold'*. Genhusning er derfor nødvendig, som følge af olieforureningen i huset og i den del af jorden (grunden), som medfører, at afdampningskriterierne inde i bygningen overskrides.

Frida Forsikring har afvist at betale mere end 9 mdr. genhusning med henvisning til, at *'genhusning ikke alene kan tilskrives sagen i forhold til min klient* (Frida Forsikring)*, men derimod i højere grad i forhold til sælger.'*

Denne vurdering kan forsikringstagerne for så vidt angår spørgsmålet om genhusning ikke tilslutte sig.

Ejerskifteforsikringen dækker ud over udbedring af bygningsskader, som citeret ovenfor også *'forhold ved grunden ... hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne'*, jf. vilkårenes pkt. B. Det er på denne baggrund min opfattelse, at FRIDA Forsikring netop er forpligtet til at dække de skader, der medfører, at ejendommen er ubeboelig. Der er således ikke korrekt, at genhusningen af mine klienter er nødvendiggjort af forhold, der i højere grad kan tilskrives sælger.

Der er tale om en kompliceret problemstilling, hvor forløbet med udbedring desværre er langvarigt. Hvis man ikke vælger en løsning, hvor hele bygningen rives ned, den forurenede jord fjernes og der opføres et nyt hus, så har skønsmanden vurderet, at *'den nordlige del af huset (børneværelse, bryggers, soveværelse, entre og gæstetoilet skal fjernes .... Herefter skal den tilbageblevne bygning understøbes, afstives og lukkes midlertidigt.'* og *'det er derfor nødvendigt, i hele bygningen at indbygge et ventileret dræn under gulv samt en diffusionshæmmende membran i gulvkonstruktionen. Det vil sige, at gulvet skal brydes op i hele bygningen - også i den del, som ikke nedrives.'* og det betyder, at *'der skal afgraves et lag jord under hele bygningen'*.

På den baggrund skal Frida Forsikring dække omkostninger til genhusning i alt 12 mdr. og er derfor forpligtet til at dække yderligere 3 mdr. genhusning udover de 9 mdr., som de har accepteret at dække og har dækket."

Selskabets advokat har i brev af 9/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Supplerende sagsfremstilling**

Klagerne tegnede hos min klient ejerskifteforsikring med udvidet dækning med ikrafttræden den 1. juni 2014.

…

På tidspunktet for købet var der en nedgravet olietank på ejendommen, der skulle have været sløjfet og taget ud af brug i 2010.

Som en del af handlen lod sælger foretage en undersøgelse af jorden omkring den nedgravede olietank, og der blev ikke konstateret forurening. Som sagens bilag B fremlægges miljønotat af den 6.3.2014 udarbejdet af … A/S.

På baggrund af undersøgelsen af jorden ved olietanken blev der indsat en bestemmelse i købsaftalens punkt 16 med følgende ordlyd:

> *'Køber er utrykkeligt gjort opmærksom på at en eventuel fremtidig konstateret forurening hidrørende olietanken, alt andet lige er købers risiko og at køber kan blive pålagt at oprense og bortskaffe forurenet jord og i den forbindelse afholde samtlige omkostninger forbundet hermed, jvf. jordforureningslovens regler herom. Køber er bekendt med og accepterer, at oliefyret på ejendommen er gammelt og for nylig repareret. Sælger kan derfor ikke indestå for levetid på oliefyret.'*

…
Den 10. oktober 2014 blev den nedgravede olietank efter det oplyste tømt for sit restindhold af olie og påfyldningsstudsen blev afproppet. Dette blev efter det oplyste anmeldt til … Kommune i oktober 2014.

Den 2. februar 2015 sprang der et vandrør i klagers værelse ud mod carporten, i hvilken forbindelse gulvet blev brudt op, hvor der konstateredes en olieforurening af gulvkonstruktionens klaplag.

… Kommune foretog besigtigelse og meddelte ved skrivelse af den 12. februar 2015, der fremlægges som sagens **bilag D,** at der ikke kunne udstedes et påbud i medfør af jordforureningslovens § 48, da der ikke ved tilsynet blev konstateret en jordforurening.

Klagerne reklamerede ved skrivelse af den 9. juli 2015 over for deres sælger. Reklamationsskrivelsen af den 9. juli 2015 fremlægges som sagens **bilag E,** og opmærksomheden henledes på, at klagerne over for deres sælger gjorde gældende, at denne var pligtig at afholde udgifterne til oprensning af den konstaterede jordforurening samt dække et eventuelt værditab på ejendommen

Endvidere tog klagerne, som det fremgår af sagens bilag E, forbehold for at hæve købet.

Ved skrivelse af den 13. august 2015, der fremlægges som sagens **bilag F,** afviste sælger ansvar.

Herefter indleverede klagerne til Retten i … begæring om syn og skøn. Begæringen af den 2. oktober 2015 fremlægges som sagens **bilag G.**

Som det fremgår af sagens bilag G, var der tale om en begæring om syn og skøn i medfør af retsplejelovens § 343 og alene mod sælger af ejendommen.

Klagerne valgte den 10. november 2015 at procesunderrette indklagede.

Dækningsberettiget skade – genhusning

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2 fremgår følgende:

> *'Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen…'*

…
Bevisbyrden, for at der foreligger en dækningsberettiget skade under den hos indklagede tegnede ejerskifteforsikring, er klagers. Efter at klager har løftet denne bevisbyrde, har indklagede anerkendt dækningspligt, hvilket fremgår af sagens bilag 1.

Indklagede har i samme forbindelse anerkendt at dække rimelige udgifter til genhusning.

I den foreliggende skønserklæring (sagens bilag 9), svar på spørgsmål 5, har skønsmanden anført følgende:

> *'For at vurdere tidsforbruget har skønsmanden forhørt sig ved flere byggefirmaer og typehusfirmaer. På grundlag heraf og skønsmandens generelle erfaring, vurderes en afværge som sikrer, at ejendommen undgår kortlægning (de afværgeforanstaltninger, som er beskrevet i svaret på spørgsmål 3), at kunne gennemføres på 8-13 måneder (efter at man har bestilt entreprenør og typehusfirma.) Denne tidsfrist forudsætter, at … Kommune/Region … bliver orienteret hurtigt (inden projekterne igangsættes) og holdes løbende orienteret, således at myndighedernes sagsbehandling fremmes mest muligt.'*

Dette skøn over udbedringsperioden tager afsæt i de af skønsmanden i svar på spørgsmål 3 og 4 vurderede afhjælpningstiltag, som bl.a. omfatter den på grunden værende forurening.

Skønsmandens vurdering af relevante afværgetiltag er således ikke identiske med indklagedes dækningspligt under ejerskifteforsikringen.

Det af klager optagne syn og skøn er optaget i forholdet mellem klager og dennes sælger, og spørgsmålene til skønsmanden afspejler dette. Indklagede har ikke været part i syn og skønnet og har således ikke haft partsbeføjelser.

Det dækningstilsagn, som indklagede har meddelt, og som fremgår af sagens bilag 1, er efter indklagedes opfattelse i nøje overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, og det er indklagedes vurdering, at perioden forbundet med udbedring af de forhold, som er anerkendt som dækningsberettiget i sagens bilag 1, udgør mindre end 9 måneder. Indklagede er ikke ansvarlig for, at klager har set sig nødsaget til at føre proces mod sin sælger, herunder foranstalte et omfattende syn og skøn. Uagtet at det er forståeligt, at klager ikke er skredet til udbedring forinden gennemførelse af syn og skøn, beror det på klagers valg, at man har valgt at gennemføre syn og skøn mod sælgeren, og dette forhold er i relation til indklagedes pligt til at betale for genhusning indklagede uvedkommende.

Indklagede fastholder derfor, at man ved at acceptere at betale for 9 måneders genhusning så rigeligt har opfyldt pligten til at betale for rimelige udgifter forbundet med genhusning."

Klagernes advokat har i brev af 24/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagedes anbringende om, at afhjælpning af forureningen i huset kan ske på den af dem anførte måde er fuldstændig udokumenteret. Klager har, som det tidligere er fremlagt i sagens bilag 9, afholdt syn og skøn på ejendommen og skønsmanden har vurderet, at afhjælpningen er betydeligt mere omfattende end den af indklagede anviste metode og at afhjælpningen må forventes at tage 10-16 måneder.

Når indklagede angiver at en afhjælpning kan ske på 9 måneder, er det uden nogen som helst belæg hverken for at afhjælpningen er for omfattende eller hvilken del, der alene skulle anses for at relatere sig til grunden. Enten må indklagede specificere og dokumentere sin påstand om afhjælpning eller også må skønsmandens vurdering lægges uændret til grund.

Indklagedes bemærkning om, at sagen er trukket i langdrag - og dermed unødigt har forlænget genhusningen - kan heller ikke genkendes. Klager har igennem hele forløbet skubbet på for en hurtig behandling af sagen og har også uden ugrundet ophold anlagt sag mod sælger. Indklagede har da heller ikke på noget tidspunkt rykket for eller gjort indsigelse mod sagsbehandlingen fra klagers side, hvorfor det snarere virker som en efterrationalisering med henblik på at undgå at skulle opfylde forsikringsaftalen.

Derimod har indklagedes egen langtrukne sagsbehandling forlænget processen for alle involveret; således er der gået mere næsten otte måneder fra skadens anmeldelse til klager blev genhuset. Dette til trods for at sagen blev anført til hastebehandling allerede i april 2015.

Jeg vedlægger som bilag 11 en beskrivelse af sagsbehandlingsforløbet udarbejdet af klager.

Når indklagede i øvrigt ikke kan anerkende den af skønsmanden fremlagte afhjælpningsmetode, trækker man indklagede selv sagen i langdrag, da afhjælpning ikke kan sættes i gang uden indklagedes accept. Af samme grund har klager nu adciteret indklagede i den verserende retssag mellem køber og sælger."

I en beskrivelse af handlingsforløbet vedlagt klagernes advokats brev har klagerne bl.a. anført:

"Vi anmeldte skaden til Frida 17/2-2015

Vi hørte ikke fra dem før vi selv ringede til dem den 20/2-2015

Den 26/3-2015 - sendte vi en mail med dokumentation vedr afvisning af skaden fra husforsikringen.

- Vi rykker for svar d. 7/4 2015 da vi intet har hørt

- Vi rykker igen d. 6/4 2015

- Derudover har vi flere gange forsøgt at ringe til dem

- De svarer på mail 13/4 2015

…

Den 13/4 oplyser Frida, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og vi skal undersøge sagens omfang.

Den 23/4 2015 vender vi tilbage, efter at have en murer ude at se på sagen.

Den 24/4 melder de tilbage, at de vil sende en byggesagkyndig ud og se på sagen.

Den 30/4 kommer taksatoren ud til os. Han vurderer, at den skal behandles som en hastesag. Det blev besluttet, at der skulle foretages flere undersøgelser, herunder trykprøvninger og jordbundsprøve.

- Disse prøver blev foretaget til 26/5 2015.

...

Den 30/6 sender vi en klage til Frida over deres lange responstid samt manglende kommunikation.

- Den 2/7 modtager vi en mail fra skadechef …. Hun indrømmer at sagen har været langstrakt og beklager forløbet.

Den 8. juli sender vi brev til Frida, hvor embedslægen anbefaler, at man undersøger indeklimaet i huset. Vi gør i denne mail opmærksom på, at nogen skal ud og måle afdampningen i huset.

- Den 15/7 rykker vi igen, da der ikke er blevet sat nogle ting i værk

- Den 21/8 har vi svaret på indeklimamålingerne, samt embedslægens vurdering, at vi skal genhuses hurtigst muligt.
…
Herefter bliver vi genhuset pr 1/10 2015. Det vil sige, at det har taget knap 8 mdr at få undersøgt sagen. Heraf er de 5 mdr gået mens de selv har karakteriseret det som en hastesag.
…
Alt i alt synes vi, at vi er blevet behandlet rigtig dårligt af Frida. De har flere gange selv erkendt, at tingene har taget unødvendigt lang tid. Dette føler vi ikke har været vores skyld, hvorfor vi mener at de skal genhuse os længere tid.

Jf. skønsmandens erklæring ville arbejdet tage 8-13 mdr. Vi er nu blevet genhuset i 9 mdr, og anmoder om at genhusningen skal forlænges til de 12 mdr der står i policen."

Selskabets advokat har i mail af 27/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af at klager i indlæg af 24. marts d.å. anfører, at det skulle være konstateret ved syn og skøn, at afhjælpningen må forventes at have en varighed af 10-16 måneder bemærkes, at det af klager gennemførte syn og skøn er gennemført i forhold til sælger, uden at spørgsmålene i forbindelse med syn og skønnet er stillet med afsæt i gældende forsikringsvilkår.

Der er således ikke ved det allerede gennemførte syn og skøn dokumenteret dækningsberettigede forhold, hvis afhjælpning vil have en varighed af 10-16 måneder.

oooOOOooo

Dernæst bemærkes, at det forhold, at klager endnu ikke har iværksat udbedring, må henføres til den mellem klager og sælger verserende sag, herunder at klager efter at have udtaget stævning i forhold til denne sælger, har ønsket gennemført supplerende syn og skøn.

Det bemærkes for god ordens skyld, at klager ved adcitationsstævning af 15. marts 2017 har inddraget undertegnedes klient (indklagede) i den verserende retssag. I den verserende retssag, som klager i 2016 opstartede i forhold til sælger, har klager imidlertid som nævnt begæret supplerende syn og skøn, hvor klager senest har rykket skønsmanden for fremdrift i denne skønssag - se herved mail af 24. marts d.å. fra klagers advokat, der fremlægges som sagens bilag H. Dette har indklagede ikke haft lod og andel i.

Det forhold, at klager ikke er skredet til udbedring, må således henføres til, at klager har valgt/besluttet, at det er nødvendigt med yderligere syn og skøn."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af brev af 9/7 2015 fra klagernes advokat til sælgeren af ejendommen fremgår bl.a.:

"I oktober 2014 blev olietanken sløjfet, og der blev installeret fjernvarme i ejendommen.

I samme forbindelse blev oliefyret i bryggerset fjernet, og køberne undrede sig over, at der stadig var en svag olielugt i soveværelset, børneværelset samt bryggerset.

Der var dog ikke tegn på en forurening.
…
Ejerskifteforsikringsselskabet har tilkendegivet, at dette vil afholde omkostningerne til, at der udføres en beregning af afdampningen fra den olieforurenede jord til indeluften i bygningen. Forsikringsselskabet vil også dække rimelige og nødvendige udgifter til afhjælpning af forurenede bygningsdele.

Den forurening, der er konstateret I jorden, er imidlertid ikke dækket af ejerskifteforsikringens tilsagn om at ville dække omkostningerne til afhjælpning.

Jeg skal derfor på købernes vegne anmode om, at du bekræfter, at du vil påtage dig ansvaret for forureningen og afholde udgifterne til oprensning af den konstaterede jordforurening samt dække et eventuelt værditab på ejendommen.

Hvorvidt der foreligger et ansvarsgrundlag, der begrunder et erstatningsansvar, eller der kun kræves et forholdsmæssigt afslag i købesummen, vil afhænge af udfaldet af de supplerende undersøgelser, der skal udføres på ejendommen.

Såfremt du Ikke kan anerkende et ansvar for olieforureningen, vil jeg anmode om retshjælpsdækning hos [klager 1] og [klager 2]'s bygningsforsikringsselskab med henblik på, at der udmeldes syn og skøn uden samtidig anlæggelse af retssag for at få fastlagt udbredelsen af jordforureningen, hvorledes den kan afhjælpes og de hermed forbundne omkostninger. Der tages derudover forbehold for at afholde syn og skøn med henblik på at få fastlagt en eventuel værdiforringelse af ejendommen.

Der tages desuden forbehold for at hæve købet, når de supplerende undersøgelser er udført."

Af skønserklæring af 19/5 2016 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1:**

Syns- og skønsmanden anmodes om at foretage en afgrænsning af den konstaterede jordforurenings udbredelse såvel vertikalt som horisontalt, jf bilag 8.
…

Spørgsmål 2:

Der udbedes en vurdering af udbredelsen af den forurening med fyringsolie, der er konstateret I ejendommens sokkel/gulvkonstruktion, vægge m.v., Jf. bilag 8, 9,11,12, 14 og 15.

…

Spørgsmål 3:

Der udbedes en vurdering af, hvordan jordforureningen kan fjernes, således at ejendommen ikke kortlægges i medfør af jordforureningslovens kap. 2, samt at der udarbejdes et estimat over omkostningerne forbundet hermed.

…

Hvis ejendommen skal undgå kortlægning er det skønsmandens vurdering, at jordforureningen skal ryddes op til et niveau svarende omtrent til Miljøstyrelsens afskæringskriterier svarende til at der ikke længere findes stærkt olieforurenet jord.

Herudover forventer skønsmanden, at der vil blive stillet krav om, at væsentligt olieforurenede bygningsdele udskiftes med uforurenede materialer. Med udskiftning af væsentligt forurenede bygningsdele mener skønsmanden, at der ikke må efterlades bygningsdele, som er så forurenede, at det medfører koncentrationer i indeluften, der overskrider afdampningskriterierne eller som giver fugtgener.

…

Sammenfattende er det skønsmandens vurdering, at hvis kortlægning skal undgås, skal huset rives ned og al stærkere jordforurening skal afgraves. Herefter kan der indbygges en sandpude (af uforurenede materialer), hvorpå et nyt hus kan opføres.

…

Spørgsmål 4:

Syns- og skønsmanden anmodes om at vurdere, hvilke foranstaltninger der skal udføres for at sikre, at miljøstyrelsens afdampningskriterie ikke overskrides i ejendommen, jf. bilagene 8, 9, 11, 12,14 og 15, samt at anslå de hermed forbundne omkostninger.

Svar:

Det er skønsmandens vurdering, at man, hvis man vil undgå at Miljøstyrelsens afdampningskriterier overskrides, skal fjerne/nedrive de bygningsdele, som har betydende indhold af kulbrinter.

…

I det aktuelle tilfælde er det skønsmandens vurdering, at den nordlige del af huset (børneværelse, bryggers, soveværelse, entre og gæstetoilet) skal fjernes. Det vil sige, at den nordlige del af bygningen indtil bad og køkken skal nedrives.

…

Under den nedrevne ende afgraves forurenet jord til omkring et par meter under terræn. En JAGG-beregning af afdampningen fra den efterladte forurenede jord til indeluften i en kommende bolig med armeret betongulv viser, at forureningen stadig vil medføre en uacceptabel påvirkning på indeluften.

Efter skønsmandens vurdering er det derfor nødvendigt, i hele bygningen at indbygge et ventileret dræn under gulv samt en diffusionshæmmende membran i gulvkonstruktionen.

…

Spørgsmål 5:
Der udbedes en vurdering af den tid, der vil medgå til at udføre de foranstaltninger, der fremgår af besvarelsen af de respektive spørgsmål 3 og spørgsmål 4 (skønsmanden har rettet de anførte referencer til spørgsmålene, idet der fejlagtigt blev henvist til spørgsmålene 4 og 5).

Svar:
For at vurdere tidsforbruget har skønsmanden forhørt sig ved flere byggefirmaer og typehusfirmaer. På grundlag heraf, og skønsmandens generelle erfaring, vurderes en afværge som sikrer, at ejendommen undgår kortlægning (de afværgeforanstaltninger, som er beskrevet i svaret på spørgsmål 3), at kunne gennemføres på 8-13 måneder (efter at man har bestilt entreprenør og typehusfirma). Denne tidsfrist forudsætter, at … Kommune/Region … bliver orienteret hurtigt (inden projekterne igangsættes) og holdes løbende orienteret, således at myndighedernes sagsbehandling fremmes mest muligt.

Den i svaret til spørgsmål 4 beskrevne afværge (delvis nedrivning af huset, opbrydning af alle gulve, etablering af ventileret dræn under gulvene, indbygning af en diffusionshæmmende membran i gulvkonstruktionen, og efterfølgende retablering), vurderes at kunne gennemføres på 10-16 måneder (efter at man har bestilt entreprenør og byggefirma). Også denne tidsfrist forudsætter, at … Kommune/Region … bliver orienteret hurtigt (inden projekterne igangsættes) og holdes løbende orienteret, således at myndighedernes sagsbehandling fremmes.

Spørgsmål 6:
Det ønskes vurderet, hvad der har, eller med overvejende sandsynlighed har forårsaget den konstaterede forurening, samt hvorvidt forureningen må antages at være sket før eller efter den 1.6.2014.
…
På grund af den næsten homogene forurening top til bund af boring B2 (i børneværelset) er det skønsmandens vurdering, at spildet er sket ved langsom udsivning over en længere periode. Det er skønsmandens vurdering, at et pludseligt spild ville medføre en mere uhomogen forurening."

Af mail af 15/7 2016 fra selskabets advokat til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Der foreligger skønserklæring af den 19. maj 2016.

På baggrund af skønsmandens svar på spørgsmål 2, 3 og 4 anerkender min klient med nedenstående forbehold i øvrigt, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

Til brug for min klients videre sagsbehandling anmodes Deres klient om at indhente 1 - 3 vederlagsfrit specificerede tilbud for udbedring af følgende:
…
Tilbuddet skal indeholde en pris for, at *den gult del af huset skal fjernes, hvad angår de bygningsdele, som har været i direkte kontakt med olieforureningen.*

Hele gulvkonstruktionen fjernes i de 3 gultmarkerede rum (værelse 1 + 2 + bryggers).

Der skal etableres en membran oven på terrændækket af typen PF/ALU 3500 SBS eller en lignende egnet membran. Herefter lægges der tilsvarende gulvbelægninger i de 3 rum, som der var i forvejen.

I den øvrige del (men *ikke* rødmarkerede rum med klinker) af ejendommen lægges en membran oven på terrændækket efter gulvbelægningen er fjernet. Herefter retableres gulvbelægningen svarende til tidligere. I de rødmarkerede rum er der en eksisterende vådrumsmembran og det er derfor vores vurdering, at det ikke er nødvendigt at udføre en yderligere membranløsning i disse to rum.

Indvendige vægge mellem værelse 1 og bryggers + værelse 2 og bryggers fjernes og genopbygges efterfølgende.

Indvendig del af ydervægge ved gultmarkeret område udbedres stykvist/i etaper ved, at der fjernes passende dele af ydervæggen i indtil 1 meters højde, indlægges en membran og den indvendige del af ydervæggen etableres herefter på ny.
…
Der vil ske afskrivning i overensstemmelse med Justitsministeriets regler oplyst i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Vi vender tilbage med en mere præcis oplysning om omfanget for afskrivning, når vi har modtaget tilbuddet for udbedringen.
…
Hvad angår genhusning er min klient i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 8 pligtig at dække rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning.

Min klient har indtil videre betalt et par måneders genhusning, uagtet at genhusningen ikke alene kan tilskrives sagen i forhold til min klient med derimod i højere grad i forhold til sælger.

Min klient er indstillet på at betale yderligere 2 måneders genhusning, hvorved min klient mener at have opfyldt sin pligt til betaling for genhusning i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 8."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at elinstallationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig
…
4. Hvilke skader dækker forsikringen ikke
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne; der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, Ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:
…
C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.
…
Udvidet dækning
…
B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn."

Nævnet udtaler:

Klagerne anmeldte den 17/2 2015 en olieforurening under den forsikrede ejendom. Den 13/4 2015 oplyste selskabet, at der var tale om en dækningsberettigende skade, og selskabet besigtigede den 30/4 2015. Det fremgår af sagen, at selskabet før den 9/7 2015 tilkendegav, at det ville afholde omkostningerne til en beregning af afdampningen fra den olieforurenede jord til indeluften i bygningen samt dække rimelige og nødvendige udgifter til afhjælpning af forurenede bygningsdele. Selskabet afviste at dække omkostninger til afhjælpning af den forurening, der var konstateret i jorden.

Klagerne rejste den 9/7 2015 krav mod sin sælger for udgifterne til oprensning af jordforureningen samt et eventuelt værditab på ejendommen. De tog endvidere forbehold for at hæve købet. Sælgeren afviste kravet, og klagerne begærede den 2/10 2015 syn og skøn, hvor skønsindstævnte alene var sælgeren. Klagerne procestilvarslede selskabet den 10/11 2015.

Skønserklæringen forelå den 19/5 2016, og den 15/7 2016 meddelte selskabet klagerne omfanget af den udbedring, som ejerskifteforsikringen dækkede, og selskabet accepterede at betale i alt 9 måneders genhusning.

13. 90094

Embedslægen havde i august 2015 anbefalet, at beboelsen blev fraflyttet snarest muligt, idet det blev anbefalet, at rum, hvor afdampningskriteriet var overskredet, ikke blev brugt til ophold. Selskabet har betalt genhusning fra 1/10 2015.

Klagernes krav er dækning af omkostningerne til genhusning i 12 måneder i alt. Klagerne har udtrykkeligt angivet, at det foreløbigt kun er afgørelsen om genhusning, som påklages. Klagerne har efter sagens indbringelse for nævnet adciteret selskabet den 15/3 2017 til en verserende retssag mod sælgeren af ejendommen om erstatning for forureningsskaderne.

Klagerne har anført, at selskabet netop er forpligtet til at dække de skader, der medfører, at ejendommen er ubeboelig, fordi forsikringen er udvidet til at dække "forhold ved grunden … hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne". De har endvidere anført, at afhjælpningen er betydeligt mere omfattende end den af selskabet anviste metode, og at den ifølge skønsrapporten må forventes at tage 10-16 måneder. De har også anført, at selskabet har trukket sagen i langdrag.

Selskabet har anført, at forsikringen omfatter bygningerne på ejendommen. Selskabet har endvidere anført, at perioden forbundet med udbedring af de forhold, som er anerkendt som dækningsberettigende udgør mindre end 9 måneder, og at det ikke er ansvarligt for, at klagerne har set sig nødsaget til at føre proces mod deres sælger, herunder foranstalte et omfattende syn og skøn.

Spørgsmålet om erstatning for forureningsskaden behandles ved domstolene, og nævnet kan ifølge dets vedtægter § 3, stk. 2, ikke behandle den del af sagen. Nævnet lægger selskabets erstatningsopgørelse i mail af 15/7 2016 til grund, og på baggrund af denne erstatningsopgørelse, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at betale for genhusning i mere end 9 måneder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet efter modtagelsen af anmeldelsen anerkendte dækning og tilkendegav, at forurenede bygningsdele og påvirkningen af

indeklimaet ville blive dækket, og at forsikringen ikke dækkede den forurenede jord. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at udbedring af de forhold, som selskabet har givet dækningstilsagn til, kunne være udført inden for 9 måneder. Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne selv valgte at udskyde udbedringen for at rette krav mod sin sælger og at foranstalte syn og skøn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand