

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. juni 2022 blev i sag nr. 97684:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I brev af 20/12 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagen drejer sig om, hvorvidt en olieskade på klagerens bygning er dækket af ejerskifteforsikringen.

Under klagesagen nedlægger jeg påstand om, at selskabet skal anerkende, at den skete olieskade er dækningsberettiget, samt at selskabet tilpligtes at betale rimelige udgifter til klagers advokatbi-stand og øvrige rådgivere, jfr. Forsikringsaftalelovens § 32. stk. 3.

Skaden er sket i april 2021. Olietanken på ejendommen befinder sig 8-10 m fra huset.

Jeg vedlægger e-mail af 12. april 2021 fra [rådgivningsfirma 1] med en nærmere redegørelse for skaden samt de analyseprøver, der er optaget.

Selskabet afviste imidlertid dækning ved e-mail af 11. maj 2021 (vedlægges)

Jeg vedlægger mit brev af 25. maj 2021 til selskabets klageansvarlige med nærmere argumentation for, at skaden er dækket.

På baggrund heraf meddelte Selskabet ved brev af 6. august, (citat)
det er sandsynliggjort, at anmeldelsen omhandlende 'olielugt i fyrrum, hvor der tidligere var olie-fyr' på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbe-tingelsernes forstand, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne. Vi vil derfor nu rekvirere en hånd-værker ([rådgivningsfirma 2]) med henblik på at få udredt omfang af og udbedringsmetoden

Ankenævnet for Forsikring

2.

97684

Efter yderligere korrespondance og en rykker fra Klageren fulgte Selskabet op ved at bede om yderligere oplysninger fra Klageren jfr. e-mail af 23. september.

Efterfølgende samme dag meddelte selskabet (citater)

På baggrund af de helt nye oplysninger kan vi desværre ikke meddele dækning til det anmeldte forhold vedr. olieforurening i fyrrum/bryggers. Vi trækker i den forbindelse derfor vores dæknings-tilsagn fra den 6. august 2021 tilbage (vedhæftet).

Jeg fastholdt selskabet på dækningstilsagnet ved e-mail af 24. september (vedlægges). Selskabet meddelte imidlertid ved e-mail af 7. december (vedlægges) at man fastholdt afgørelsen og oplyste, at jeg kunne klage til Ankenævnet for Forsikring.

Det gør jeg derfor.

Til støtte for klagen gøres gældende, dels at skaden er dækningsberettiget som en fysisk skade på bygningen, og dels at selskabet er bundet af sit (ubestridte) dækningstilsagn.

Det bemærkes herved, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at der er givet forkerte oplysninger forud for dækningstilsagnet af 6. august 2021.

Videre bemærkes, at selskabets oprindelige begrundelse af 11. maj 2021 er uholdbar, hvilket erkendes af selskabet den 6. august 2021.

Det bestrides, at klageren var blevet advaret om forureningen før købet, ligesom det bestrides, at købesummen blev nedsat som følge heraf. Derfor er heller ikke selskabets afgørelse af 23. september 2021 korrekt."

Selskabet har i brev af 27/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende ... med overtagelsesdato den 1. april 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basisforsikring og policen inkl. vilkårene for forsikringen er vedlagt denne besvarelse som **bilag A**. Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 29. september 2020 (**bilag B**).

Den 7. april 2021 anmeldte klager telefonisk, at der er tale om olielugt i fyrrum, hvor der tidligere var olieforurening. På baggrund af den telefoniske anmeldelse vendte vi tilbage samme dag og opfordrede klager til at undersøge sagen nærmere (**bilag C**).

Klager rettede efterfølgende henvendelse til [rådgivningsfirma 1], som den 14. april 2021 vendte tilbage og bl.a. oplyste, at der ved besigtigelsen af ejendommen kunne konstateres en svag olieforurening generelt i ejendommen og en kraftig olielugt i fyrrummet. I den forbindelse vurderede miljørådgivningsfirmaet, at olielugten i beboelsesejendommen stammede fra olieforurenede bygningsdele og kilden til olieforureningen var det tidligere fyringsolieanlæg, som blev nedtaget i 2016 (**bilag D**). Sammen med mailen var vedlagt analyserapport samt bl.a. et billede af rummet, hvor olieforureningen tidligere befandt sig (**bilag E & F**).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede adressen den 28. april 2021. Efter besigtigelsen oplyste taksatoren, at 'der lugter seriøst af olie og der er ikke noget at tage fejl af, det vil være sundhedsskadeligt at bo i den ejendom'. Udskift fra vores skadesystem vedlægges som **bilag G**.

Efterfølgende afviste vi den 11. maj 2021 dækning med henvisning til, at der alene var tale om en mulighed for dækning af olieforurening over den udvidede dækning, som klager ikke havde tegnet (**bilag H**), hvorefter klagers advokat den 26. maj 2021 vendte tilbage med en indsigelse over afgørelsen (**bilag I**).

På baggrund af klagen indhentede Frida Forsikring herefter en udtalelse fra [rådgivningsfirma 3], som den 9. juli 2021 vendte tilbage med deres rapport (**bilag J**). Jf. rapporten var der tale om en kraftig olielugt i fyrrummet samt en svag men tydelige lugt i stuen op til fyrrummet mv. og konklusionen var, at det var sundhedsskadeligt at bo i ejendommen.

Under henvisning til konklusionerne i rapporten fra [rådgivningsfirma 3] vendte Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling tilbage den 6. august 2021 og meddelte dækning og indhentede herefter et tilbud fra [rådgivningsfirma 2], som vi modtog den 18. august 2021 (**bilag K & L**).

I mellemtiden havde vi rettet et regreskrav mod sælger den 9. august 2021. Til brug for regressagen rettede vi i den forbindelse spørgsmål til [rådgivningsfirma 3] 18. august 2021 for at spørge til, om sælgeren havde kendt til olielugten, hvorefter [rådgivningsfirma 3] den 20. august 2021 svarede, at 'det var meget tydeligt med lugten i fyrrummet, så det har jeg svært ved at forestille mig at sælgeren ikke har bemærket. I stuen kan det være svært at vurdere om lugten kommer fordi døren til fyrrummet åbnes eller den er der permanent' (**bilag M**).

Den 21. september 2021 kontaktede klager Frida Forsikring telefonisk og rykkede i den forbindelse for fremdrift i sagen. I telefonsamtalen oplyste klager, at hun forud for købet havde besigtiget ejendommen flere gange i efteråret 2020 og havde bemærket olielugt i rummet, hvor oliefyret tidligere var placeret. I den forbindelse oplyste klager tillige, at hun før købet af ejendommen havde rettet henvendelse til ejendomsmægleren på baggrund af den konstaterede olielugt.

På baggrund af de nye oplysninger, som Frida Forsikring ikke havde modtaget fra klager tidligere og dermed før det afgivne dækningstilsagn, skrev vi samme dag til klager og spurgte til den fulde korrespondance med ejendomsmægleren samt købsaftalen, som vi ikke havde modtaget tidligere, hvorefter klager samme dag sendte dokumenterne (**bilag N, O og P**).

I korrespondancen med ejendomsmægleren havde klager spurgt ejendomsmægleren om følgende:

'Det lugter af olie i bryggerset, hvad er årsagen til det.'

I mail fra den 8. oktober 2020 videresendte ejendomsmægleren følgende svar fra sælgerne (bilag P):

'Bryggerset har i mange år været benyttet som fyrrum. Der har tidligere været et oliefyr, der har dog ikke være lækage eller andre problemer i vores tid. Oliefyr udskiftet for 4 år siden af autoriseret VVS-installatør til nuværende naturgasfyr. Både det gamle oliefyr og nuværende naturgasfyr er

blevet/bliver tilset løbende af autoriseret VVS-installatør. Alle gamle rør til oliefyr er fjernet eller plomberet af autoriseret VVS-installatør'.

Hertil var følgende beskrevet i købsaftalens side 6 (**bilag O**):

Afblændet olietank Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapport forefindes en allerede sløjftet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en evt. forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

På baggrund af de helt nye oplysninger, meddelte vi den 23. september 2021, at såfremt vi havde modtaget oplysningerne om klagers kendskab til olielugten på tidspunktet for anmeldelsen den 7. april 2021, ville vi have afvist skaden med henvisning til vilkårenes pkt. 5E (**bilag Q**) og henviste ved samme lejlighed til højesteretsdommen U.2005.971 (**klagers bilag**) og tilbagetrak derfor vores tidligere afgivne dækningstilsagn.

Efterfølgende vendte klagers advokat den 24. september 2021 tilbage med en indsigelse over afgørelsen (**bilag R**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 7. december 2021 fastholdt afgørelsen (**bilag S**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen:

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker ikke forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport jf. vilkårenes punkt 5E.

Klager havde i efteråret 2020 gennem flere besigtigelser før beslutningen om købet af ejendommen bemærket olielugt i fyrrummet i ejendommen.

Olielugten var så markant, at klager så sig nødsaget til at skrive til sælgers ejendomsmægler for at forhøre sig om olielugten.

Hertil havde klager gennem oplysninger i købsaftalen fået viden om, at der var risiko for forurening fra den tidligere afblændede olietank og i øvrigt fået afslag i købsprisen som følge af denne risiko/oplysning velvidende, at der ved flere besigtigelser har været tale om en olielugt i fyrrummet.

At klager valgte at købe ejendommen på trods af sin viden om olielugt, anser vi som værende accept af risiko fra klagers side. Da klager havde viden om det anmeldte forhold forud for tegningen af forsikringen, fastholder vi, at den anmeldte skade ikke er dækket jf. vilkårenes pkt. 5E.

At klager ud over olielugten også i købsaftalen var blevet bekendt med risiko for forureningsskader som følge af afblændingen af olietanken understreger, at klager forsætligt har tegnet forsikringen velvidende om potentiel olieforurening pga. den konstaterede olielugt.

Ud over dækningsundtagelsen i pkt. 5E gælder følgende i forsikringsaftalelovens § 7:

Forsikringstagerens undladelse af at give oplysning har ingen indflydelse på selskabets ansvar, medmindre han burde være klar over, at den ikke oplyste omstændighed var af betydning for selskabet, og hans forhold kan tilregnes ham som grov uagtsomhed. I så fald anses han, som om han havde givet urigtig oplysning, jf. § 6.

Det er vores opfattelse, at klagers manglende oplysning om kendskab til olielugten havde direkte betydning for vurderingen af dækningen jf. FAL § 7.

At Frida Forsikring var berettiget til at tilbagetrække dækningen, skyldes følgende forhold:

- At klager undlod at oplyse om, at hun havde fuldt kendskab til skaden på tidspunktet for anmeldelsen af olieskaden til forsikringen.
- At klager først oplyste om viden om olielugt forud for tegningen af forsikringen efter Frida Forsikring havde meddelt dækningstilsagn og Frida Forsikring derfor ikke havde mulighed for at medtage oplysningerne i forbindelse med den oprindelige stillingtagen til dækning.

Vi fastholder derfor, at tilbagetrækningen af dækningen var berettiget, da klager burde have oplyst om kendskabet til den anmeldte skade på tidspunktet for anmeldelsen og ikke efter modtagelsen af dækningstilsagnet og samlet finder vi tilbagetrækningen af dækningen for været berettiget under henvisning til forsikringsaftalelovens § 7 samt vilkårenes pkt. 5E.

Praksis ved domstolene

Som dokumentation på, at Frida Forsikring med rette har tilbagekaldt dækning kan nævnes højesteretsdommen U.2005.997.

I dommen lagde højesteret til grund, at den omstændighed, at forsikringstageren forud for indgåelsen af forsikringsaftalen havde været bekendt med, at der var tale om mistanke om funderingsfejl, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten, medvirkede til, at udbedringsomkostningerne under disse omstændigheder var undtaget af dækning i medfør af vilkårene for forsikringen herunder forsikringsaftalelovens § 4 samt § 7.

Det er vores opfattelse, at problemstillingen i nærværende verserende sag ved ankenævnet er næsten identisk med retssagen, som højesteret har taget stilling til, da klager ligesom i højesteretsdommen havde fuldt ud kendskab til olielugt forud for købet af ejendommen og samtidig mistanke om, at der kunne være tale om forureningsskader forbundet hermed.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 86.961 (**bilag T**) udvidede klager sin husforsikring med svampedækning uden at fortælle, at hun havde bedt et firma undersøge huset for svamp forud for tegningen af forsikringen. Forsikringen blev udvidet med svampedækning, men den efterfølgende anmeldte svampeskade blev afvist og svampedækningen annulleret. Ifølge ankenævnet var dette sket med rette, da hun burde vide, at det havde betydning for selskabets risikovurdering, at hun inden tegningen havde fundet anledning til at undersøge huset for svamp. Nævnet gav selskabet medhold, da fortielsen kunne betegnes som groft uagtsomt jf. forsikringsaftalelovens § 7.

Hertil har ankenævnet i kendelsen 95. 977 (**bilag U**) givet selskabet medhold i, at dækningstilsagnet kunne trækkes tilbage på baggrund af, at der efter dækningstilsagnet kom nye oplysninger, som forsikringen ikke havde modtaget på tidspunktet for dækningstilsagnet.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er direkte sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Udgifter til klagers advokatbistand

Klagers advokat har i høringsvaret gjort gældende, at han skal have betalt sit honorar.

Med hensyn til klagers advokats honorarkrav forud for indbringelse af sagen for ankenævnet skal vi bemærke, at følgende af forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3, 1. pkt.:

Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Vi finder alene, at der jf. forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3, 1. pkt., har været tale om rimelige advokatomkostninger forbunden med advokatens udarbejdelse af en klage den 25. maj 2021 (**bilag I**), da vi efterfølgende gik i dækning. Klagers advokat er i den forbindelse velkommen til at sende sin faktura forbundet med udarbejdelse af brevet, hvorefter vi vil vende tilbage med oplysninger om vi kan godkende størrelsen af fakturaen.

Ud over ovennævnte advokatydelse finder vi ikke, at den juridiske bistand klager har haft i sagen hverken har været nødvendig eller rimelig. Forsikringen dækker derfor ikke klagers omkostninger til denne del af advokatydelsen.

Med hensyn til klagers advokats bistand i forbindelse med selve ankenævnets behandling af sagen skal vi bemærke, at følgende fremgår af ankenævnets vedtægters § 23, stk. 3.

Ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Nævnet kan pålægge en erhvervsdrivende helt eller delvist at godtgøre eller afholde udgifter til fx sagkyndige erklæringer, som er nødvendige til sagens behandling.

Vi gør derfor gældende, at klagers advokats bistand i tilknytning til høringsindlæg i forbindelse med sagen behandling ikke er dækket af forsikring uanset udfaldet af sagen jf. ankenævnets vedtægters § 23, stk. 3.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at forholdet ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da klager havde kendskab til skaden forud for tegningen af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5E herunder, at tilbage-
trækningen af dækningen har været berettiget, da klager har tilbageholdt væsentlige oplysninger i forbindelse med anmeldelsen af skaden til forsikringen, som har haft afgørende betydning for det afgivne dækningstilsagn jf. forsikringsaftalelovens § 7 samt vilkårenes pkt. 5E.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i kommentar af 21/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Som svar på selskabets bemærkninger skal jeg anføre, at det i klagen anførte fastholdes fuldt ud.

Selskabet, der ubestridt har fragået et dækningstilsagn, ses ikke at have dokumenteret, at dækningstilsagnet beroede på urigtige oplysninger fra Klageren. Bevisbyrden herfor er alene selskabets.

Det er ikke korrekt, at Klageren havde lugtet olie flere gange. Dette er alene sket én gang og kunne lige så vel være lugt af rensed benzin eller terpentin. Der er ikke konstateret olielugt ved senere besøg.

Olietanken er irrelevant for spørgsmålet, da den ligger 6-7 meter ude i haven."

Selskabet har i brev af 3/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat henviser bl.a. til, at olietanken ikke befandt sig i rummet, men i haven.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at oliefyret befandt sig i fyrrummet, som nu fungerer som bryggers. I den forbindelse tilførte tanken oliefyret olie via en olieledning og der er i den forbindelse sket forurening af fyrrummet/bryggerset. At klagers advokat henviser til, at olietanken befandt sig uden for bygningen, finder vi derfor som værende irrelevant for problemstillingen i sagen.

Hertil gør advokaten gældende, at lugten lige så godt kunne være fra lugt af rensed benzin eller terpentin.

Vi skal henvise til, vi finder det dokumenteret, at klager forud for købet af ejendommen var fuldt ud bekendt med, at der var tale om olielugt.

Således spurgte klager sælgeren og ejendomsmægleren om følgende forud for beslutningen om købet af ejendommen den 8. oktober 2020:

'Det lugter af olie i bryggerset, hvad er årsagen til det.' (**bilag P**).

Hertil anmeldte klager følgende til forsikringen allerede 7 dage efter overtagelsen af ejendommen:

'Der er tale om olielugt i fyrrum, hvor der tidligere var oliefyr' (**bilag C**).

Hertil oplyste klager telefonisk den 21. september 2021 til forsikring følgende (**bilag N**):

'Ejendomsmægleren havde kontaktet sælgeren for at spørge mere ind til, hvorfor der var tale om olielugt'.

Endelig meddelte sælger den 8. oktober 2020 (**bilag P**):

'Bryggerset har i mange år været benyttet som fyrrum. Der har tidligere været et oliefyr'.

Vi fastholder, at klager forud for købet af ejendommen var fuldt ud bekendt med, at der var tale om olielugt fra det tidligere oliefyr i fyrrummet/bryggerset og ikke lugt eks. fra rensed benzin eller terpentin, som klagers advokat bemærker i sit høringssvar.

Endelig fastholder vi, at tilbagetrækningen af dækningstilsagn var berettiget og vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 8/10 2020, hvor ejendomsmægler besvarer spørgsmål fra klageren, fremgår bl.a.:

- "● Der lugter af olie i bryggerset, hvad er årsagen til det?
 - Bryggerset har i mange år været benyttet som fyrrum. Der har tidligere været et oliefyr, der har dog ikke være lækage eller andre problemer i vores tid. Oliefyr udskiftet for 4 år siden af autoriseret VVS-installatør til nuværende naturgasfyr. Både det gamle oliefyr og nuværende naturgasfyr er blevet/bliver tilset løbende af autoriseret VVS-installatør. Alle gamle rør til oliefyr er fjernet eller plomberet af autoriseret VVS-installatør."

Af købsaftale af 8/1 2021 fremgår bl.a.:

"Afblandet olietank

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapport forefindes en allerede sløjftet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en evt. forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf."

Af mail af 14/4 2021 fra rådgivningsfirma 1 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen af ejendommen konstateres en svar olielugt generelt i ejendommen og en kraftig olielugt i fyrrummet, hvor oliefyret var opstillet indtil 2016. Ejendommen opvarmes i dag med gasfyr. Fyrrummets indretning fremgår af foto 'Oversigt'.

...

Som det fremgår af analyserapporten, er der påvist indhold af olie i alle tre materialeprøver. Olieindholdet varierer fra 650 til 7.100 mg/kg TS. Olieindholdet er i alle tre materialeprøver karakteriseret som diesel-/fyringsolie af analyselaboratoriet.

Vurdering

På baggrund af ovenstående er det min vurdering:

1. At olielugten i beboelsesejendommen stammer fra olieforurenedede bygningsdele
2. At kilden til olieforureningen af bygningsdelene er det tidligere fyringsolieanlæg, som blev nedtaget i 2016.

Olieforureningen af bygningsdelene er ikke afgrænset."

Af rapport af 9/7 2021 fra rådgivningsfirma 3 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Ved gennemførelse af målingerne kunne konstateres en kraftig olielugt i fyrrummet samt en svag men tydelig lugt i stuen op mod fyrrummet. Ifølge ejeren var lugten på måledagen svagere end normalt.

Koncentrationen af TVOC overskrider i både fyrrum og stuen grænseværdien med hhv. 19 gange og 3,6 gange, mens udreferencen er under detektionsgrænsen på ca. 50 µg/m³.

Den målte koncentration af benzen i indeklimaet er overskredet ca. 4-7 gange i forhold til grænseværdien, mens udreferencen er på niveau med grænseværdien. Koncentrationerne er dog på niveau med, hvad der er målt i ved den nyeste danske kortlægning af baggrundsværdier målt i udeluft og indeklima (Hydrocarbon background levels in Denmark – outdoor and indoor air. Miljøstyrelsen juni 2018).

For ethylbenzen og xylener er de målte koncentrationer langt under grænseværdien.

For C9/C10 udgør de målte koncentrationer ca. 25-45% af grænseværdien og er samtidig markant forhøjede i forhold til udreferencen.

Samlet set er konstateret sundhedsmæssig påvirkning af indeklimaet i form af flygtige organiske forbindelser målt som TVOC. Med overskridelse af afdampningskriteriet vurderes indeklimaet ikke at være sundhedsmæssigt forsvarligt. Det anbefales at opretholde grundig udluftning i fyrrummet samt holde døren til stuen lukket.

I de tidligere udtagne materialeprøver, som alle er udtaget i fyrrummet, er konstateret følgende mængder

- Gulvklike og fuge (M1): 7.100 mg/kg
- Støbt gulv (M2): 650 mg/kg
- Puds på væg (M3): 790 mg/kg

Udbedringen kan være en kombination af fjernelse af forurenede materialer som gulvklinker og støbt gulv samt forsegling på vægoverflader i fyrrum og evt. stue. Efterfølgende udtages supplerende materialeprøver fra terrændækket samt evt. underliggende materialer."

Af brev af 6/8 2021 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"På baggrund af den eksterne besigtigelse foretaget af [rådgivningsfirma 3] har jeg gennemgået jeres klient/vores kundes sag på ny. De foretagne luftmålinger fra [rådgivningsfirma 3] har bl.a. vist for høje målinger af TVOC samt Benzen i indeklimaet.

Efter den foretagne genbesigtigelse, er det derfor min vurdering at det er sandsynliggjort, at anmeldelsen omhandlende 'olielugt i fyrrum, hvor der tidligere var oliefyr' på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring

10.

97684

Vi vil derfor nu rekvirere en håndværker ([rådgivningsfirma 2]) med henblik på at få udredt omfang af og udbedringsmetoden for forholdet og indhente tilbud på dette arbejde med henblik på erstatningens opgørelse. Din klient vil derfor blive kontaktet af [rådgivningsfirma 2] med henblik på nærmere aftale om besigtigelse.

Jeg håber I er tilfredse med afgørelsen."

Af mail af 20/8 2021 fra rådgivningsfirma 3 fremgår bl.a.:

"Jeg synes at det var meget tydeligt med lugten i fyrrummet så det har jeg svært ved at forestille mig at sælgeren ikke har bemærket. I stuen kan det være svært at vurdere om lugten kommer fordi døren til fyrrummet åbnes eller den er der permanent."

Af mail af 21/9 2021 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for vores telefonsamtale.

Du oplyste, at du i forbindelse med købet af ejendommen i september havde bemærket olielugt i værelset.

I den forbindelse oplyste du, at ejendomsmægleren havde kontaktet sælgeren for at spørge mere ind til, hvorfor der var tale om olielugt.

Jeg beder dig venligst om at sende en kopi af den fulde korrespondance mellem ejendomsmægleren/sælgeren og dig, som kan være vigtige dokumenter i forbindelse med en eventuel retssag.

Hertil beder jeg dig sende en kopi af købsaftalen, som også skal fremlægges ved en retssag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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, deformation, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdekkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1900 og overtaget af klageren den 1/4 2021. Hun anmeldte den 7/4 2021 olielugt i ejendommens fyrrum, hvor der tidligere havde været et oliefyr. Ved brev af 6/8 2021 meddelte selskabet, at det var sandsynliggjort, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand. På baggrund af en telefonsamtale med klageren – hvor hun oplyste, at hun i forbindelse med købet af ejendommen i september havde bemærket olielugt, og at ejendomsmægleren havde kontaktet sælgeren heromkring – bad selskabet den 21/9 2021 klageren om at fremsende den fulde korrespondance med ejendomsmægleren og købsaftalen. Efter selskabet havde modtaget materialet trak selskabet den 23/9 2021 dets dækningstilsagn af 6/8 2021 tilbage og afviste dækning, da klageren ikke havde oplyst om hendes kendskab til olielugt og risiko for forurening forud for forsikringens tegning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.E.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist dækning. Hun har anført, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet er bundet af dækningstilsagn af 6/8 2021. Hun har også anført, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at der er givet forkerte oplysninger forud for dækningstilsagnet af 6/8 2021, at hun ikke var blevet advaret om forureningen før købet, at købesummen ikke blev nedsat som følge heraf, og at olietanken er irrelevant for spørgsmålet, da den ligger 6-7 meter ude i haven.

Selskabet har afvist dækning, da "klager havde kendskab til skaden forud for tegningen af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5E herunder, at tilbagetrækningen af dækningen har været beretti-

get, da klager har tilbageholdt væsentlige oplysninger i forbindelse med anmeldelsen af skaden til forsikringen, som har haft afgørende betydning for det afgivne dækningstilsagn, jf. forsikringsaftalelovens § 7 samt vilkårenes pkt. 5E".

Af købsaftale af 8/1 2021 fremgår det, at "Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapport forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en evt. forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf".

Af mail af 8/10 2020 fra ejendomsmægleren fremgår det, at han til spørgsmålet "Der lugter af olie i bryggerset, hvad er årsagen til det?" har svaret, at "Bryggerset har i mange år været benyttet som fyrrum. Der har tidligere været et oliefyr, der har dog ikke v[været] lækage eller andre problemer i vores tid. Oliefyr udskiftet for 4 år siden af autoriseret VVS installatør til nuværende naturgasfyr. Både det gamle oliefyr og nuværende naturgasfyr er blevet/bliver tilset løbende af autoriseret VVS installatør. Alle gamle rør til oliefyr er fjernet eller plomberet af autoriseret VVS installatør".

Det fremgår af brev af 6/8 2021 fra selskabet til klageren, at "På baggrund af den eksterne besigtigelse foretaget af [rådgivningsfirma 3] har jeg gennemgået jeres klient/vores kundes sag på ny. De foretagne luftmålinger fra [rådgivningsfirma 3] har bl.a. vist for høje målinger af TVOC samt Benzen i indeklimaet. Efter den foretagne genbesigtigelse, er det derfor min vurdering at det er sandsynliggjort, at anmeldelsen omhandlende 'olielugt i fyrrum, hvor der tidligere var oliefyr' på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne. Vi vil derfor nu rekvirere en håndværker [rådgivningsfirma 2] med henblik på at få udredt omfang af og udbedringsme-

toden for forholdet og indhente tilbud på dette arbejde med henblik på erstatningens opgørelse. Din klient vil derfor blive kontaktet af [rådgivningsfirma 2] med henblik på nærmere aftale om besigtigelse".

Nævnet bemærker, at når selskabet har givet et tilsagn om dækning, så kræver det særlige omstændigheder, før selskabet kan tilbagekalde et sådant dækningstilsagn. Nævnet henviser til sine afgørelser bl.a. i sagerne 91743, 95958 og 96024.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at trække tilsagnet om dækning tilbage.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har givet selskabet oplysning om, at hun var bekendt med olielugt i ejendommen, og at klageren i forbindelse med købet af ejendommen accepterede, at "der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en evt. forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf". Nævnet finder, at klageren burde have indset, at oplysningerne kunne have afgørende betydning for selskabets vurdering af erstatningspligten.

Da forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.E, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Advokat- og rådgiveromkostninger

Klageren ønsker, at selskabet dækker rimelige udgifter til advokat og øvrig rådgivning.

Selskabet har anført, at klageren er velkommen til at sende faktura forbundet med udarbejdelse af advokatens brev af 25/5 2021, hvorefter selskabet vil vende tilbage med oplysninger om,

Ankenævnet for Forsikring

14.

97684

hvorvidt selskabet kan godkende størrelsen af fakturaen. Selskabet har afvist at dække yderligere omkostninger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere dækning for klagerens advokat- og rådgiveromkostninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens karakter og udfald.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand