

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. marts 2023 blev i sag nr. 99166:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring  
Gl. Kongevej 60  
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/1 2023 har klageren bl.a. anført:

## "Kort redegørelse for sagen

Lugt af olie i hus

I slutningen af august synes jeg at det begyndte at være en lugt af olie i mit hus. I forbindelse med stopning af kloak har jeg haft en kloakmester ude, og da det blev ved med at lugte bad jeg dem lave en tv-inspektion. I min krybekælder fandt de en olietank som så ud til at dryppe olie fra, så jeg forventede at olielugten kommer derfra. Olietanken har været lukket af siden 1993 (ifølge BBR-meddelelse) og har ikke tidligere givet anledning til lugtgener. Jeg anmeldte skaden til min ejerskifteforsikring, som afslog at dække skaden. 14. november fik jeg et firma ... til at tømme og fjerne olietanken. Der var ca. 240 L olie i tanken. Efter rengøring og fjernelse af tanken og der pt nogenlunde lugtfri i mit hus.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil gerne opnå at min ejerskifteforsikring dækker mine omkostninger på ca. 51000 kr. til fjernelse af olietanken. Olietanken er placeret i mit hus som ejerskifteforsikringen dækker. Endvidere er olietanken ikke tømt, hvilket man må have en formodning om, idet olietanken var afblændet. Der fremgår ikke i min tilstandsrapport, hverken at olietanken er placeret i huset (under mit køkken) eller at olietanken ikke er tømt. Man må vel forvente at en olietank korrodere over tid, så derfor må det være en selvfølgelighed at den tømmes inden man afblænder den; idet der i givet fald vil opstå et miljøproblem på et eller andet tidspunkt. Min frustration går desuden på at jeg føler jeg har gjort alt det rigtige: haft en advokat til at besigtige mine papirer ved hushandel; der er udarbejdet tilstandsrapport, jeg har tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring, hvori der er beskrevet nogle forbehold. Men disse forbehold inkluderer ikke som jeg ser det en olietank der ikke er tømt og som er placeret under mit køkken. Hvad er det så lige en ejerskifteforsikring skal dække?"

Selskabet har den 16/1 2023 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager har i selskabet tegnet ejerskifteforsikring for ejendommen ... .

Som bilag 1 fremlægges Forsikringsvilkår.

Nærværende sag vedrører spørgsmålet om, hvorvidt klagers udgift, til fjernelse af afblændet/sløjfet olietank, er dækket af ejerskifteforsikringen.

## **Sagsfremstilling**

Den 30.06.2017 [2014] indgik klager en aftale om køb af nærværende sags ejendom, med overtagelse den 01.08.2014. I købsaftalen fremgår, at der på ejendommen forefindes afblændet olietank.

Som bilag 2 fremlægges Købsaftale.

I forbindelse med handlen fik klager bl.a. udleveret en BBR-meddelelse. Det fremgår af meddelelsen, at olietanken, fra 1964, er afblændet i 1993.

Som bilag 3 fremlægges BBR-meddelelse.

Den 14.10.2022 anmeldte klager til selskabet, at det i løbet af slut august 2022 var begyndt at lugte af olie i ejendommen og at årsagen hertil var olietanken, som var utæt.

Som bilag 4 fremlægges Skadesanmeldelse.

Den 19.10.2022 skrev selskabet til klager og afviste erstatningspligten med den begrundelse, at skaden først var opstået efter overtagelsen den 01.08.2014.

Som bilag 5 fremlægges Afvisning.

Den 22.10.2022 modtog selskabet en skrivelse fra klager, hvori klager anmodede selskabet om at revurdere sagen. Ved skrivelsen var vedlagt to dokumenter fra kommunen.

Som bilag 6 fremlægges Skrivelse fra klager af 22.10.2022.

Som bilag 7 fremlægges Dokument fra kommunen 1.

Som bilag 8 fremlægges Dokument fra kommunen 2.

Den 24.10.2022 skrev selskabet til klager og fastholdt, der ikke var indtrådt en dækningsberettiget skade.

Som bilag 9 fremlægges Fastholdelse af afvisning.

Den 14.11.2022 rekvirerede klager firmaet ... til at fjerne olietanken fra krybekælderen.

Som bilag 10 fremlægges Faktura på fjernelse af olietank.

Den 06.12.2022 modtog selskabets klageansvarlig en klage fra klager, hvori klager henviste til, at årsagen til olieudslippet skyldes, at olietanken måtte være blevet afblændet forkert/ulovligt.

Som bilag 11 fremlægges Klage til klageansvarlig.

Den 12.12.2022 fremsendte selskabets klageansvarlig en klagebesvarelse til klager. I besvarelsen fastholdt selskabet, at der ikke var indtrådt en dækningsberettiget skade og henviste i den forbindelse klager til kendelsen 77.299 fra Ankenævnet for Forsikring.

Som bilag 12 fremlægges Klagebesvarelse.

## **Selskabets indstilling til sagen**

Det fremgår af klagen til nævnet, at klager ønsker udgiften på 50.945 kr., til fjernelse af den sløjfede/afblændede olietank fra krybekælderen [bilag 10], dækket af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af forsikringsvilkårenes side 5, pkt. 5.1 [bilag 1], at forsikringen dækker; 'Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Det fremgår imidlertid af vilkårenes side 5, pkt. 4, at det ydermere er en betingelse for dækning, at forholdet var til stede inden overtagelsestidspunktet.

Det er selskabets vurdering, at olietanken først er blevet utæt i nær tilknytning til slutningen af august 2022, hvor klager konstaterede lugtgener i ejendommen [bilag 4] – dvs. ca. 8 år efter overtagelsestidspunktet.

Hertil kommer, at der udover at selve olietanken, fra 1964, er naturligt korroderet/nedslidt, efter ca. 58 år, og dermed er blevet utæt, ikke er konstateret og dokumenteret nogen skader som følge af olieudslippet fra tanken.

Selskabet fastholder således, at klager ikke har sandsynliggjort, at udgiften til fjernelse af olietanken er dækningsberettiget efter pkt. 5.1, jf. pkt. 4.

Det fremgår af forsikringsvilkårenes side 5, pkt. 5.2 [bilag 1], at forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige forhold ved varmeinstallationer.

Det fremgår imidlertid af vilkårenes side 5, pkt. 4.1, at det er en betingelse for denne dækning, at; 'det ulovlige forhold forelå både på opførelsestidspunkt, udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til Privatsikring.'

Selvom klager ikke har dokumenteret at olietanken var ulovlig, er olietanken under alle omstændigheder først blevet 'ulovlig' efter opførelsestidspunktet. Hertil kommer at en eventuel lovliggørelse af olietanken ikke kræver, at tanken bliver fysisk fjernet, men alene at den bliver tømt for olierester.

Selskabet fastholder således, at klager ikke har sandsynliggjort, at udgiften til fjernelse af olietanken er dækningsberettiget efter pkt. 5.2, jf. pkt. 4.1."

# Ankenævnet for Forsikring

4.

99166

Af BBR-meddelelse fremgår bl.a.:

## Oplysninger om tekniske anlæg

Pr. 1. januar 2012 skal oplysninger om olietanke oplyses og registreres i BBR. Derfor er de oplysninger, som kommunen i forvejen har været i besiddelse af, blevet samlet i BBR. Hvis der er uoverensstemmelse mellem olietankoplysningerne på BBR-meddelelsen og de faktiske forhold, har ejeren pligt til at meddele dette til kommunen.

Anlægsnr.: 1

Adresse: [REDACTED]

Beliggende på matrikel [REDACTED]

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Tank

Etableringsår: 1964

Sløjfning: Tanken er afblændet

Størrelse: 1200 L

Indhold: Mineralske olieprodukter (Olietankbekendtgørelsens §5, nr. 13)

Driftstatus: Ikke i drift

Placering: Nedgravet

Sløjfningsår: 1993

Type: Enkeltvægget

Af skadesanmeldelse af 14/10 2022 fremgår bl.a.:

### "Oplysninger om skaden

Giv nærmere oplysninger: Lugt af olie i hus

Beskriv hvad fejlen eller manglen består i: I slutningen af august synes jeg at der begyndte at være en lugt af olie i mit hus. I forbindelse med stopning af kloak har jeg haft en kloakmester ude, og da det blev ved med at lugte bad jeg dem lave en tv-inspektion. I min krybekælder fandt de en olietank som så ud til at dryppe olie, så jeg forventer, at olielugten kommer derfra. Olietanken har været lukket siden 1993 (ifølge BBR-meddelelse) og har ikke tidligere givet anledning til lugtgener. Jeg formoder lugten kommer derfra men ved det jo ikke helt. Men har behov for at iværksætte foranstaltninger, da jeg jo er nødt til at opholde mig i huset.

Af mail af 20/10 2022 fra kommunen fremgår bl.a.:

"Hermed en kort opfølgning på din henvendelse i går eftermiddags med oplysninger om, at der er fundet forurenet jord ved en olietank, på ovenstående adresse.

Jeg kan se, at der på adressen er registreret 2 olietanke:

Overjordisk olietank på 1.200 l fra 1993

Overjordisk olietank på 1.200 l - datering ukendt.

De eneste oplysninger jeg umiddelbart har kunnet finde er dem som den tidligere ejer i 1998, sendte til os vedr. oplysninger om olietanke på ejendommen (vedhæftes).

Af oplysninger i Webarkivet fremgår det, at der i 1964 er meddelt byggetilladelse til beboelsen. Det må formodes at olietanken er derfra.

Jeg har desværre ikke fundet en tankattest for tanken, og jeg vil derfor anbefale jer at se efter om der er en tankplade på tanken. På tankpladen fremgår det, hvem der har produceret tanken, tan-

kens størrelse, årstal og G-nr. (godkendelses nr.). Tankpladen er som regel placeret øverst på tanken. Tag gerne et foto af tankpladen hvis muligt.

Jeg har noteret at du har oplyst følgende:

Ejer har overtaget ejendommen i 2014 og har kontaktet dig for at få rensset kloak, ifm. lugt fra kloak.

Efter kloakrensning er der tydelig lugt af olie i kloak - og køkken.

Den gamle olietank er placeret i krybekælder under køkkengulvet.

Der er kraftig lugt af olie i sandet omkring olietanken.

Du undersøger på vegne af grundejer om hendes forsikringsselskab vil dække omkostningerne - evt. ejerskiftforsikring"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4 Dækningen er betinget af

- Forholdet var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse

Eller

- Forholdet er opstået efter tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

Og

- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4.1 For pkt. 5.2 og pkt. 5.3 gælder desuden, at det ulovlige forhold forelå både på

- opførelsetidspunktet
- udførelsetidspunktet
- og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til Privatsikring.

...

## **5 Hvad dækker forsikringen?**

5.1 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5.2 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations-, og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer."

Af olietankbekendtgørelsen, i den version der var gældende i 1993, bekendtgørelse nr. 386 af 21/08/1980 fremgår bl.a.:

Kapitel IV

*Fælles bestemmelser*

Anmeldelsespligt

§ 14.

...

*Stk. 4.* Såfremt brugen af en tank varigt ophører, og tanken med tilhørende påfyldningsstuds ikke graves op, skal eventuelt restindhold i tanken fjernes, påfyldningsstudsens afmonteres, og tanken afblændes, således at påfyldning ikke kan finde sted.

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1964, den 1/8 2014. Hun anmeldte den 14/10 2022, at der var lugtgener i form af olielugt i huset, og at det var blevet fundet en olietank i husets krybekælder, som var utæt. Olietanken var afblændet i 1993 og er formentlig fra 1964. Klageren har oplyst, at der var omkring 240 liter olie tilbage i tanken og at hun efterfølgende har fået olietanken fjernet. Hun ønsker, at selskabet afholder udgifterne her-til, i alt 50.945 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at det må lægges til grund, at tanken først er begyndt at dryppe 8 år efter overtagelsen af ejendommen. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader som følge af olieudslippet, at der er tale om en varmeinstallation, som ikke var ulovlig på opførelsestidspunkt, men muligt først er blevet det senere, og at en lovliggørelse ikke krævede, at tanken blev flyttet, men blot at den blev tømt for olierester.

Af skadesanmeldelse af 14/10 2022 fremgår det "I slutningen af august synes jeg at der begyndte at være en lugt af olie i mit hus. I forbindelse med stopning af kloak har jeg haft en kloakmester ude, og da det blev ved med at lugte bad jeg dem lave en tv-inspektion. I min krybekælder fandt de en olietank som så ud til at dryppe olie, så jeg forventer, at olielugten kommer derfra".

# Ankenævnet for Forsikring

7.

99166

Af BBR-meddelelse fremgår det, at der er tale om en olietank fra 1964, som var blevet sløjftet i 1993.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.2, at forsikringen dækker "Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations-, og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer."

Det fastslås af olietankbekendtgørelsen, i den version der var gældende, da tanken blev afblændet i 1993, bekendtgørelse nr. 386 af 21/08/1980, bl.a.: "Kapitel IV. Fælles bestemmelser. Anmeldelsespligt. § 14.... Stk. 4. Såfremt brugen af en tank varigt ophører, og tanken med tilhørende påfyldningsstuds ikke graves op, skal eventuelt restindhold i tanken fjernes, påfyldningsstudsens afmonteres, og tanken afblændes, således at påfyldning ikke kan finde sted."

Nævnet lægger til grund, at olietanken, der blev afblændet i 1993 på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen ikke var helt tømt, og at der stadig befandt sig omkring 240 liter olie i tanken.

Det fremgår af den dagældende version af olietankbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 386 af 21/08/1980, § 14. Stk. 4., at "såfremt brugen af en tank varigt ophører, og tanken med tilhørende påfyldningsstuds ikke graves op, skal eventuelt restindhold i tanken fjernes, påfyldningsstudsens afmonteres, og tanken afblændes, således at påfyldning ikke kan finde sted."

Nævnet finder, at den omstændighed, at tanken ikke var tømt, før den blev afblændet, udgør et ulovligt forhold ved en vvs-installation, der er omfattet af forsikringen, og selskabet skal derfor betale omkostninger svarende til, hvad en lovliggørelse af tanken ville have kostet, herunder udgifter til tømning af tanken, såfremt dette beløb overstiger selvriskoen. Nævnet har ikke grundlag for at skønne over omkostningerne.

# Ankenævnet for Forsikring

8.

99166

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Privatsikring, skal derfor betale omkostninger svarende til, hvad en lovliggørelse af tanken ville have kostet, herunder udgifter til tømning af tanken, såfremt dette beløb overstiger selvriskoen.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen