

Kort resumé

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod forurening af grunden under forudsætning af, at der var meddelt påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger. Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække en jordforurening, som køber opdagede og fik fjernet i forbindelse med opførelse af en tilbygning, da der ikke ville være blevet meddelt påbud som omtalt, hvis køber ikke havde ønsket at opføre tilbygningen, og da forholdet derfor måtte sidestilles med en uforudset udgift ved tilbygningen.

Kommentar

Der var ikke givet køber påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, og betingelserne for den udvidede forsikringsdækning var derfor ikke opfyldt efter deres indhold. Spørgsmålet i sagen var imidlertid efter det foreliggende, om der var blevet givet et sådant påbud, hvis køber ikke selv havde fået den forurenede jord fjernet, og om betingelserne for den udvidede forsikringsdækning derfor alligevel skulle anses for opfyldt.

Ankenævnet lagde imidlertid til grund, at der ikke ville være givet et sådant påbud, hvis køber ikke havde ønsket at opføre tilbygningen, og at det derfor alene skyldtes købers ønske om at opføre tilbygningen, at den udvidede forsikringsdækning i det hele taget kunne komme på tale. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække.

Dette er i god overensstemmelse med ankenævnets praksis om, at ejerskifteforsikringens pligtige minimumsdækning ikke skal dække, at ejendommen ikke er egnet til at modtage en om- eller tilbygning, som køber ønsker at udføre. Dette emne er bl.a. omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 5, afsnit 5.2.

Resumé

Forløbet i sagen virker lidt uklart, men kan tilsyneladende gengives således:

Hus købt ca. 2007. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod forurening af grunden. Ifølge forsikringsvilkårene var den udvidede dækning betinget af, at miljømyndighederne eller andre myndigheder havde meddelt påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger.

I 2010 fik køber foretaget udgravning på grunden med henblik på opførelse af en tilbygning. Der konstaterede herved olieforurening af grunden, tilsyneladende hidrørende fra en ældre utæt olietank. Køber henvendte sig øjensynligt til kommunen, der meddelte, at byggeriet ikke måtte fortsættes, at grunden formentlig ville blive kortlagt som forurenede, og at der skulle søges en særlig tilladelse til at kunne fortsætte byggeriet.

Køber fik herefter den forurenede jord fjernet.

Regionen meddelte derefter køber, at ejendomme ikke ville blive kortlagt som forurenede som følge af, at forureningen var fjernet. Regionen tilkendegav samtidig, at regionen ville have kortlagt arealet som forurenede, hvis

forureningen ikke var blevet fjernet, med den konsekvens, at køber var blevet underlagt nogle restriktioner for byggeri eller anlægsarbejde, men at regionen ellers ikke kunne pålægge køber at fjerne forureningen.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen om dækning af udgiften til fjernelse af den forurenede jord, ca. 112.000 kr. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der ikke var udstedt et påbud om fjernelse af den forurenede jord eller om andre afværgeforanstaltninger. Ejerskifteforsikringen gjorde desuden gældende, at der ikke ville være blevet stillet krav om fjernelse af den forurenede jord, hvis køber ikke havde fået den fjernet, men alene om oprydning, og at forholdet måtte sidestilles med en uforudset udgift ved tilbygningen.

Ankenævnet udtalte:

Det fremgik af regionens ovennævnte meddelelse til køber, at der ikke ville blive fremsat påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, hvis der ikke blev bygget eller foretaget anlægsarbejder, og det var ikke godtgjort, at der ville være fremkommet et sådant påbud, hvis tilbygningen ikke var blevet igangsat. Forholdet var ikke opstået som følge af den købte ejendom, men måtte som anført af ejerskifteforsikringen sidestilles med en uforudset udgift i forbindelse med tilbygningen. Ankenævnet fandt herefter ikke grundlag for at kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning.