

AF 82068

Afsagt 3. september 2012

Kort resumé

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning for krav mod køber i anledning af miljøforhold pålagt at dække købers udgift til fjernelse af en jordforurening, som køber havde fået fjernet før anmeldelsen til ejerskifteforsikringen. Herved lagt til grund, at der var tale om en forurening, og at kommunen ville have rejst krav, hvis køber ikke havde fået fjernet forureningen. Der var endvidere intet grundlag for at antage, at købers relativt beskedne udgift til fjernelsen af forureningen ville være blevet mindre ved tidligere anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Kommentar

Afgørelsen er på ankenævnets websted markeret som principiel, men synes reelt at være en konkret rimelighedsafgørelse. Det er oplagt, at man af bevismæssige grunde normalt ikke bør udbedre en skade, før man har anmeldt den til ejerskifteforsikringen og har opnået et tilfredsstillende dækningstilsagn fra forsikringen (eller har gennemført en eventuel sag for Ankenævnet for Forsikring eller domstolene).

Resumé

Tilsyneladende ældre hus, købt 2002. Ejerskifteforsikringen var øjensynligt tegnet for 10 år og havde udvidet dækning mod »krav mod forsikringstager som ejer grundet miljøforhold«.

I 2011 gik køber i gang med at nedrive huset og fik herunder fjernet en afblændet nedgravet olietank. Under arbejdet hermed konstaterede den udførende entreprenør, at der var hul i tanken og lugt af olie i jorden omkring tanken. Entreprenøren fjernede tanken og jorden omkring tanken og anmeldte derefter forholdet til kommunen. Kommune inspicerede herefter ejendommen uden at konstatere forurening, hvorfor kommunen ikke foretog sig videre. Kommunen oplyste imidlertid, at hvis kommunen var blevet kontakten straks ved konstateringen af hullet i tanken og lugten af olie, ville kommunen have udstedt påbud om undersøgelse og/eller oprensning.

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække i henhold til den udvidede dækning med et beløb på ca. 16.000 kr., svarende til købers udgift i anledning af forholdet med fradrag af selvrisiko. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke var blevet inddraget før udbedringen, og til, at der ikke var rejst krav mod køber.

Ankenævnet udtalte:

Det kunne lægges til grund, at der havde været tale om forurening, og ifølge kommunen ville der være stillet krav om undersøgelse og/eller oprensning, hvis køber ikke havde fjernet forureningen. I en sådan situation kunne det ikke i sig selv være afgørende for ejerskifteforsikringens dækningspligt, at kommunen ikke formelt havde rejst krav mod køber.

Køber havde stillet sig selv i en bevismæssigt vanskelig situation ved at fjerne forureningen før anmeldelsen til kommunen eller ejerskifteforsikringen. Der var imidlertid intet grundlag for at antage, at den relativt beskedne udgift, som køber havde afholdt, ville have været mindre i tilfælde af en tidligere anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at erstatte købers udgift til oprensning.