

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle dække omfattende sætningsskader, der havde udviklet sig efter købet, da sætningsskaderne ikke var omfattet af forsikringsvilkårenes undtagelse med hensyn til forhold, som køber kendte ved overtagelsen. Herved henvist til, at køber ikke ved tilstandsrapporten havde fået oplysninger, der gav mulighed for at tage sætningsskadernes reelle karakter i betragtning, da sætningsskaderne var objektivt klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, der havde anvendt betegnelserne K1 og K2, og da sætningsskadernes årsag, dvs. fundering på blød bund, var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Kommentar

1) Efter de to BKDF'er (1. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra a, i bilag 1 til BKDF2) skal ejerskifteforsikringen ikke dække et forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten (efter BKDF2 også elinstallationsrapporten), medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det angives videre i bestemmelsen, at et forhold skal anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. I dommen her har Højesteret tilkendegivet, at begrebet »klart forkert beskrevet« er et objektivt begreb, dvs. at det ikke er nødvendigt, at den bygnings sagkyndige er erstatningsansvarlig, for at et forhold skal anses for klart forkert beskrevet.

De omtalte regel i BKDF'erne er imidlertid formuleret på en måde, der umiddelbart virker kompliceret og svært forståelig. Hvis reglerne skal »oversættes« til noget umiddelbart forståeligt, kunne det være noget i stil med følgende:

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække et forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, i det omfang omtalen har givet køber mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Højesterets dom i sagen her er i overensstemmelse hermed. Det samme gælder Ankenævnet for Forsikrings praksis, der sammenfattende går ud på, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som tilstandsrapporten har givet køber tilstrækkelige advarsler om. Ankenævnet tillægger det i øvrigt efter omstændighederne betydning, om køber har fået tilstrækkelig advarsel på anden måde end gennem tilstandsrapporten.

Se om emnet nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

2) Højesteret statuerede, at det var tilstrækkeligt for at udløse forsikringsdækning, at sætningsskadernes årsag var til stede ved overtagelsen af lejlighederne. Dette er i overensstemmelse med almindelig praksis med hensyn til, hvornår en mangel skal være til stede for at udløse mangelsbeføjelser for køber. Almindeligvis anses det for tilstrækkeligt, at manglens årsag var til stede ved købet, således at det ikke kræves, at manglen havde

givet sig udslag på dette tidspunkt. Højesteret har herved slået fast, at det samme gælder for ejerskifteforsikringer.

3) Højesterets dom forholder sig ikke til enkelthederne i, hvad ejerskifteforsikringerne skulle dække. Det imidlertid må være en konsekvens af dommen, at forsikringerne skulle dække udgiften til ekstrafundering og udbedring af de sætningsskader, der har udviklet sig efter købernes overtagelse af lejlighederne. Derimod skulle forsikringerne utvivlsomt ikke dække udgiften til udbedring af de sætningsskader, der var nævnt i tilstandsrapporterne.

Resumé

Angik en villa fra 1924.

Øjensynlig i anledning af en tvist om sætningsskader i ejendommen blev der i 1996 foretaget en geoteknisk undersøgelse. I erklæringen om den geotekniske undersøgelse var angivet, at der var sket sætninger i huset, at der fortsat ville kunne komme bevægelser i huset, og at disse bevægelser blev skønnet til at udgøre 5 à 10 mm inden for de næste 50 år. I 1998 blev der foretaget en gennemgribende udbedring af sætningsskader m.m.

På et tidspunkt blev ejendommen opdelt i to anpartslejligheder. Den ene lejlighed blev solgt i 2000, og den anden lejlighed blev solgt til en anden køber i 2001. Ved begge salg blev gjort brug af huseftersynsordningen. Begge købere tegnede ejerskifteforsikringen for den købte lejlighed. Ejerskifteforsikringerne var udstedt af hver sit forsikringsselskab og var begge udstedt med forsikringsvilkår svarende til den pligtige minimumsdækning i henhold til BKDF. I tilstandsrapporterne ved begge salg var nævnt sætningsskader m.m. med betegnelserne K1 og K2. I begge tilstandsrapporter blev endvidere henvist til erklæringen om den geotekniske undersøgelse i 1996, og denne erklæring indgik som bilag til begge tilstandsrapporterne.

På et tidspunkt fik køberne af de to lejligheder foretaget en ny geoteknisk undersøgelse. I en erklæring fra 2005 om denne undersøgelse udtaltes, at huset havde nye sætningsskader, og at fundamentet burde forstærkes for at bringe sætningerne til ophør.

Der blev endvidere i 2005 afholdt syn og skøn, formentlig i forbindelse med de to lejlighedskøberes anmeldelse af skaderne til de respektive ejerskifteforsikringer. I skønserklæringen blev gjort rede for, at ejendommen var funderet på et stærkt sætningssgivende jordlag, og (kort gengivet) at en ekstrafundering var nødvendig for at forhindre øgede skader.

Sagen var anlagt af de to lejlighedsejere i fællesskab mod de to ejerskifteforsikringsselskaber i fællesskab med påstand om, at de to forsikringsselskaber skulle anerkende, at de havde pligt til at dække sætningsskaderne.

Ved byrettens dom blev de to forsikringsselskaber dømt til at anerkende dækningspligten for sætningsskaderne. De to selskaber ankede til landsretten. En skønsmand (tilsyneladende den skønsmand, der havde foretaget syn og skøn i 2005) udtalte for landsretten, at der var reel risiko for kollaps

af ejendommen, hvis der ikke blev foretaget en efterfundering, om end risikoen på nuværende tidspunkt var ringe.

Ved landsrettens dom blev forsikringsselskaberne frifundet. Som begrundelse herfor henviste landsretten til følgende: De to lejlighedskøbere havde ved tilstandsrapporterne og erklæringen om den geotekniske undersøgelse fra 1996 fået sådanne oplysninger, at de havde haft mulighed for at tage sætningsskadernes reelle betydning i betragtning. Sætningsskaderne var herefter omfattet af en bestemmelse i forsikringsvilkårene om, at forsikringerne ikke dækkede forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

De to lejlighedsejere fik herefter sagen indbragt for Højesteret.

Højesteret henviste til LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, som affattet ved en ændring af LFFE i 2000. Ifølge bestemmelsen skal ejerskifteforsikringen dække fysiske bygningsfejl, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Højesteret henviste endvidere til motiverne til ændringen i 2000, hvor det bl.a. er anført, at udtrykket »forkert beskrevet« er objektivt i den forstand, at det er uden betydning, om der vil kunne gennemføres et erstatningskrav mod den bygningsagkyndige. Højesteret henviste endvidere bl.a. til BKDF.

Højesteret udtalte videre (lidt sammentrængt gengivet):

De to lejlighedsejere måtte ved deres køb af lejlighederne være klar over, at ejendommen havde sætningsskader beskrevet med karaktererne K1 og K2. Det var imidlertid ikke bevist, at de to lejlighedsejere havde haft kendskab til, at sætningsskaderne ville udvikle sig så hurtigt og voldsomt som sket. De sætningsskader, der nu var konstateret, var derfor ikke omfattet af reglen i forsikringsvilkårene (og BKDF) om, at forsikringen ikke dækker forhold, som køberen havde kendskab til før overtagelsen.

Af de samme grunde måtte sætningsskaderne anses for objektivt klart forkert beskrevet i tilstandsrapporterne. Tilstandsrapporterne anvendte ikke karaktererne K3 eller UN, og det fremgik ikke af erklæringen om den geotekniske undersøgelse fra 1996, som tilstandsrapporterne henviste til, at der var risiko for, at sætningsskaderne ville udvikle sig sådan, at en ekstra-fundering ville blive nødvendig. Køberne havde herefter ikke fået sådanne oplysninger, at de havde haft mulighed for at tage sætningsskadernes reelle karakter i betragtning. De nu konstaterede sætningsskader var herefter ikke omfattet af undtagelsen i forsikringsvilkårene (og BKDF) om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Et anbringende fra de to forsikringsselskaber om, at sætningsskaderne ikke var til stede ved lejlighedsejernes overtagelse af lejlighederne og derfor ikke skulle dækkes, kunne ikke tages til følge. Højesteret henviste herved til, at sætningsskadernes årsag, dvs. funderingen på et uegnet jordlag, var til stede ved overtagelsen af lejlighederne.

Højesteret stadfæstede herefter byrettens dom, hvorefter de to forsikringsselskaber skulle anerkende dækningspligten for sætningsskaderne.