

Kort resumé

Hus fra 1970, købt 2006. I tilstandsrapporten var med karakteren UN nævnt skævheder i to gulve. Efter råd fra sin advokat fik køber i den anledning en bygningssagkyndig til at se på huset. Den bygningssagkyndige foretog ikke en egentlig undersøgelse, men gav udtryk for, at gulvene blot kunne udbedres. Senere viste det sig imidlertid, at huset var fejlfunderet, hvilket var årsag til skævheden i det ene af de to gulve. Fejlfunderingen medførte vandindtrængen gennem sætningsrevner i kældervæggene. Udbedring ville koste et meget stort beløb.

Sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen om, at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af fejlfunderingen. Ejerskifteforsikringen blev imidlertid frifundet med henvisning til, at køber ikke havde foretaget en relevant undersøgelse i anledning af de omtalte angivelser i tilstandsrapporten, dvs. efter det foreliggende en geoteknisk undersøgelse.

Kommentar

Som nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel har en angivelse af et forhold i tilstandsrapporten med karakteren UN (undersøges nærmere) følgende konsekvens: Ejerskifteforsikringen dækker ikke det, der ville blive opdaget ved den undersøgelse, som angivelsen sigter til. Hvilken undersøgelse det drejer sig om, må afgøres konkret, men principielt må det vel skulle være en undersøgelse, der afdækker årsagen til det pågældende forhold. Afgørelsen her er udslag af dette.

Fejlfunderingen i sagen blev konstateret ved en geoteknisk undersøgelse, men forløbet var præget af følgende: Det var øjensynligt svært selv for en byggetekniker at se, at huset var fejlfunderet. Sætningsrevnerne i kældervæggene var skjult af fliser, og den bygningssagkyndige, som køber havde til at se på huset, fik ikke mistanke om fejlfundering. Heller ikke skønsmanden fik en sådan mistanke, da han så huset første gang. Endvidere synes det at fremgå, at der skulle omfattende udgravninger m.m. til for at konstatere fejlfunderingen, og skønsmanden gav udtryk for en vis usikkerhed med hensyn til, om enhver geotekniker umiddelbart ville være blevet opmærksom på den.

I øvrigt er der tilsyneladende tale om en mangel af den type, der ødelægger købers økonomi og måske også købers liv. Huseftersynsordningen fanger ikke altid den slags mangler.

Sagen synes at vise følgende: Hvis en angivelse i tilstandsrapporten med karakteren UN angår et forhold, der kan skyldes fejlfundering, fx revner eller skævheder, bør købers rådgiver formentlig direkte fraråde købet. Det er øjensynligt ikke nok at råde køber til at få en bygningssagkyndig til at se på huset.

Fuldt resumé

Hus fra 1970 solgt 2006 under brug af huseftersynsordningen.

I tilstandsrapporten var med karakteren UN nævnt, at gulvet i en sauna var sunket/havde sat sig, og med karakteren UN nævnt, at gulvet i et værelse var ude af vage og havde sat sig.

Som følge af disse angivelser tilrådede købers advokat, at køber fik en sagkyndig til at se på huset. Køber fik herefter en murermester, som køber havde forretningsforbindelse med, til at se på huset. Murermesteren, der også var bygningskonstruktør, foretog ikke en egentlig undersøgelse, men gav udtryk for, at skævhederne i de to gulve blot kunne udbedres. Køber købte herefter huset og tegnede ejerskifteforsikringen.

Ca. 1½ år efter overtagelsen var der vandindtrængen i kælderen. I forbindelse med udbedringen blev der konstateret sætningsrevner i kældervæggene. Det fremgår, at revnerne havde været skjult af fliser.

Efter en længere korrespondance mellem købers advokat og det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, blev der holdt syn og skøn og foretaget en geoteknisk undersøgelse. Det fremgik heraf, at huset var fejlfunderet og ikke lå vandret, idet det havde sat sig op til 10 cm. Det fremgik videre, at den ene af angivelserne i tilstandsrapporten med karakteren UN angik forhold, der skyldtes sætningen. Det fremgår desuden, at der trængte vand ind gennem sætningsrevnerne i kældervæggene. Køber forklarede bl.a., at kælderen ikke kunne bruges på grund af skimmel-svamp, og at køber vil gå konkurs, hvis der ikke kommer forsikringsdækning.

Skønsmanden anviste en udbedring, der ville koste ca. 2 mio. kr., heri indbefattet en betydelig udgift til etablering af omfangsdræn mv. Skønsmanden gav endvidere udtryk for, at en relevant undersøgelse i anledning af tilstandsrapportens angivelser med karakteren UN ville være en geoteknisk undersøgelse. Skønsmanden forklarede dog også, at han ikke selv fik mistanke om fejlfunderingen, da han så huset første gang, ligesom skønsmanden gav udtryk for en vis usikkerhed med hensyn til, om en enhver geotekniker umiddelbart ville være blevet opmærksom på fejlfunderingen.

Sagen var anlagt af køber mod det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, og købers endelige påstand gik ud på, at forsikringsselskabet skulle dømmes til at betale beløbet ca. 2 mio. kr. samt et beløb på 950.000 kr. til dækning af ejendommens værdiforringelse som følge af forholdene.

Forsikringsselskabet blev imidlertid frifundet. Landsrettens begrundelse herfor kan sammenfattes således:

Landsretten henviste til skønsmandens udtalelser om, hvad der ville være en relevant undersøgelse i anledning af tilstandsrapportens angivelser med karakteren UN, og landsretten fandt herefter, at køber ikke havde på relevant måde havde undersøgt ejendommen. Fejlfunderingen var derfor undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning.

Den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, var ansat i forsikringsselskabet, og køber havde også begrundet kravet mod forsikringsselskabet med, at den bygningssagkyndige havde udvist fejl. Landsretten fandt imidlertid ikke, at dette var tilfældet.