

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække omfattende sætninger som følge af fejlfundering af et gammelt hus med flere senere tilbygninger, da de skævheder, som sætningerne havde fremkaldt, var rettet op og derfor ikke længere udgjorde en skade, og da der ikke var nærliggende risiko for fremtidige sætninger af en størrelsesorden, som sammenholdt med de konstaterede sætninger ville udgøre en skade.

Kommentar

Denne afgørelse synes at være udslag af følgende:

Efter ankenævnets praksis er sætninger på ældre ejendomme tilsyneladende ikke en dækningsberettigende skade i sig selv, således at der kun foreligger en dækningsberettigende skade, hvis sætningerne har fremkaldt gener over et vist niveau. Denne praksis bygger formentlig på en opfattelse om, at sætninger på ældre ejendomme er forventelige, og at man for det meste kan leve med dem, eventuelt efter mindre udbedringsforanstaltninger.

Se i øvrigt om sætninger i relation til ejerskifteforsikringens dækningspligt Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 5.

Ankenævnets begrundelse for, at der ikke forelå nærliggende risiko for skade, forekommer ikke umiddelbart helt forståelig. Dels kunne der tilsyneladende ske fremtidige sætninger af samme størrelse som de tidligere skete, og de tidligere sætninger havde efter ankenævnets udtalelse fremkaldt skævheder, der var en skade i sig selv, før de blev rettet op. Dels fremgår det ikke, hvad der sigtes til med henvisningen til de fremtidige sætninger sammenholdt med de allerede konstaterede sætninger.

Resumé

I sagen indgik adskillige geotekniske erklæringer, der til dels er refereret i kendelsen. Det følgende bygger i nogen grad på kendelsens referat af en geoteknisk erklæring, der var indhentet af køber.

Der var tale om et hus bygget som sommerhus i 1920. Ca. 1969 ændredes huset til at være helårshus. I forbindelse hermed blev huset ombygget, ligesom der blev iført en tilbygning. I byggetilladelsen var angivet, at den eksisterende bygning herefter i alle henseender skulle opfylde kravene i det aktuelle bygningsreglement. I 1977 blev der opført en ny tilbygning.

Jordbunden var tidligere mosebund, og hverken det oprindelige hus eller de to tilbygninger var funderet tilstrækkeligt. Dette synes at have været i strid med de byggetekniske forskrifter på tidspunkterne for udførelsen af tilbygningerne.

Huset blev solgt i 2007. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt forskellige mindre revner ol, men at funderingen syntes OK. I til-

standsrapportens rubrik for sælgers oplysninger var angivet, at der havde været sætningsskader, som var udbedret, på tilbygningen fra 1975.

Efter overtagelsen gik køber i gang med en ombygning og konstaterede herved, at der var store skjulte revner, og at huset var sunket i den ene side. Det fremgår, at huset løbende havde sat sig som følge af den utilstrækkelige fundering, men at nogle derved opståede store skævheder (tilsyneladende med en niveauforskel på flere cm til følge) m.m. var blevet rettet op, således at sætningsskaderne ikke havde kunnet iagttages ved huseftersynet. Det synes videre at fremgå videre, at der ville ske fremtidige sætninger i størrelsesordenen op til flere cm, men at disse sætninger ikke ville gøre huset uegnet til beboelse.

Ejerskifteforsikringen afviste at dække funderingsproblemerne med henvisning til, at der ikke var tale om en skade.

Ankenævnet udtalte:

På trods af husets alder var der tale om skævheder, som var så store, at de almindeligvis ville blive anset for en skade. Da skævhederne imidlertid var rettet op, udgjorde de ikke en skade. Ankenævnet fandt endvidere ikke, at der forelå nærliggende risiko for fremtidige sætninger af en sådan størrelsesorden, at de sammenholdt med de allerede konstaterede sætninger ville udgøre en skade. En fordyrelse af købers ombygningsprojekt som følge af skævhederne var ikke en dækningsberettigende skade. Herefter, og da ejerskifteforsikringen ikke var tegnet med ulovlighedsdækning, skulle ejerskifteforsikringen ikke dække.