

AF 77506

Afsagt 17. januar 2011

Kort resumé

I tilstandsrapporten var med karakteren UN angivet, at eftergivende gulve kunne skyldes manglende ventilation af krybekælderen, hvorfor køber fik sælger til at udstede garanti vedrørende gulvbelæggningerne. Det viste sig imidlertid, at gulvene var udlagt på nogle terrændæk, der havde sat sig. Køber havde garderet sig tilstrækkeligt ved at få sælger til at udstede garanti, og der var herefter ikke givet køber sådanne oplysninger, at køber havde haft mulighed for at vurdere årsag og risiko anderledes end sket. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække udgiften til opretning af gulvkonstruktionerne.

Kommentar

Når tilstandsrapporten anvender karakteren UN om et forhold, påtager køber sig risikoen for dette forhold ved at købe ejendommen uden en nærmere undersøgelse af forholdet. I sagen var det forhold, som havde fået karakteren UN, imidlertid ikke årsagen til problemerne, og køber havde vel allerede derfor ikke fået tilstrækkelige advarsler i tilstandsrapporten.

At køber havde garderet sig mod risikoen ved at lade sælger udstede garanti for gulvbelæggningerne, sådan som ankenævnet henviste til, var vel derfor uden betydning for afgørelsen. Den var formentlig blevet den samme, selvom køber ikke havde fået den pågældende garanti – eller burde vel i hvert fald være blevet det.

Resumé

Hus fra 1960 købt 2006. I tilstandsrapporten var angivet, at gulve belagt med faste tæpper ikke var besigtiget, og med karakteren K2 angivet, at gulvet i stuen var eftergivende. Desuden var med karakteren UN angivet, at der ikke var udført ventilation af krybekælder, og at overliggende gulve var eftergivende. Som følge af disse angivelser fik køber sælger til at udstede en garanti vedrørende gulvbelæggningerne.

På et tidspunkt blev følgende konstateret: Ejendommen var placeret på blød bund og var ikke tilstrækkeligt funderet. Gulvene var endvidere hovedsageligt ikke placeret over en krybekælder, men var anbragt på nogle klaplæg, der havde sat sig, hvorfor gulvene havde forskellige defekter. Det fremgår, at køber i den anledning førte retssager både mod den bygnings-sagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, og mod sælger. Det fremgår ikke, hvad retssagen mod den bygnings-sagkyndige endte med, men det angives, at sælger ved en dom blev pålagt erstatningsansvar vedrørende gulvbelæggningerne på grundlag af den omtalte garanti.

Køber anmeldte endvidere skaderne til ejerskifteforsikringen, der dækkede udgiften til efterfundering, og sagen for ankenævnet angik alene udgiften til etablering af nye gulvkonstruktioner. Ejerskifteforsikringen afviste at dække denne udgift med henvisning til den refererede angivelse i til-

standsrapporten om manglende ventilation af krybekælderen med karakteren UN. Ejerskifteforsikringen gjorde herved bl.a. gældende, at køber havde påtaget sig risikoen for skaderne i gulvkonstruktionerne ved trods karakteren UN ikke at have ladet foretage nærmere undersøgelser.

Ankenævnet udtalte:

Risikoen for køber i et hus med krybekælder er risiko for rådskader i strøer og gulvbelægning m.m., og køber havde garderet sig på en relevant måde ved at lade sælger afgive garanti for gulvbelæggningerne. Det havde imidlertid vist sig, at der overvejende ikke var tale om krybekælder, men om en terrændækkonstruktion, der tilsyneladende var udlagt direkte på jorden. Herefter var der ikke givet køber sådanne oplysninger, at køber havde haft mulighed for at vurdere årsag og risiko anderledes end sket. Ejerskifteforsikringen skulle derfor dække udgiften til opretning af gulvkonstruktionen.