

AF 78953

Afsagt 11. juli 2011

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække sætninger i en gammel ejendom som følge af købers påbygning af ny tagetage. Bl.a. henvist til, at hovedårsagen til sætningerne ikke havde været til stede ved overtagelsen

Kommentar

1) Afgørelsen er et eksempel på følgende: Ejerskifteforsikringen skal ikke dække, at huset er uegnet til at modtage en ombygning, som køber ønsker at udføre (hvilket også gælder, selvom ombygningen var en forudsætning for køber ved købet).

2) Som nævnt henviste ankenævnet bl.a. til, at hovedårsagen til de nye sætninger, dvs. købers påbygning af en ny tagetage, ikke var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Denne henvisning synes at indeholde en forudsætning om følgende:

Et forhold kan være en dækningsberettigende skade, selvom forholdet først er opstået efter købers overtagelse af ejendommen, nemlig hvis forholdets årsag er en bygge- eller konstruktionsfejl, der var til stede ved overtagelsen.

Se om dette spørgsmål og om betingelsen om, at en skade skal have været til stede ved overtagelsen Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7.

Resumé

Enetages bungalow fra 1933, købt 2001. I tilstandsrapporten var nævnt forskellige revner, herunder en repareret trapperevne, der fortsatte ned i fundamentet. I 2004 fik køber påbygget en ny tagetage, og i 2010 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var sket sætningsskader. Forsikringsselskabet fik foretaget en geoteknisk undersøgelse, ved hvilken det blev konstateret, at dele af huset var placeret på sætningsgivende jordlag. Det udtaltes i rapporten om den geotekniske undersøgelse, at huset måtte være undergået et sætningsforløb fra opførelsestidspunktet, og at den øgede belastning som følge af påbygningen af tagetagen kunne have startet et nyt sætningsforløb eller være årsag til, at de gamle revner åbnede sig igen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at de nye sætninger skyldtes købers påbygning af tagetagen.

Ankenævnet udtalte:

Vurderingen af, om sætningerne var en skade, skulle ske i forhold til en ejendom af samme karakter, dog således, at ejendommen var opført på fyldjord. De anmeldte sætninger var konstateret mere end otte år efter overtagelsen og mere end fem år efter påbygningen af tagetagen med ændring til en tungere konstruktion. »Mersætningerne« måtte herefter tilskrives ombygningen, således at hovedårsagen til dem ikke kunne antages at have været til stede ved overtagelsen.

Ankenævnet pålagde herefter ikke ejerskifteforsikringen nogen dækningsforpligtelse.