

AF 79607

Afsagt 14. november 2011

Kort resumé

Sætninger i hus fra 1936. Efterskifteforsikringen skulle dække efterfundering som anvist af en skønsmand til standsning af nogle sætninger, hvis årsag ikke var omtalt i tilstandsrapporten, men skulle ikke dække nogle sætninger, hvis årsag var omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Kommentar

Generelt synes ankenævnet tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt for sætninger i gamle huse, utvivlsomt ud fra et synspunkt om, at sådanne sætninger er forventelige, og at man normalt kan leve med dem.

At ejerskifteforsikringen alligevel blev pålagt dækningspligt i sagen her, hang tydeligvis sammen med, at køber havde fået sagen oplyst til bunds ved syn og skøn og en geoteknisk undersøgelse. Ankenævnet henviste udtrykkeligt til skønserklæringen som begrundelse for afgørelsen.

Dette illustrerer, at det i visse komplicerede sager kan være hensigtsmæssigt, at købers advokat får sagen fuldstændig oplyst ved syn og skøn, før der klages til Ankenævnet for Forsikring. Skønserklæringen kan så påberåbes over for ankenævnet. Se Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10 om oplysning af sager for ankenævnet.

Resumé

Hus fra 1936, købt 1997. I tilstandsrapporten var med karakteren K3 nævnt forskellige sætningsskader, og det var angivet, at de skyldtes, at terrænet under kældergulvene var sunket. Det var videre angivet, at ydermurene syntes at være funderet på fast bund. I 2003-2004 bemærkede køber nye revner. Køber fik foretaget en geoteknisk undersøgelse og et udenretligt syn og skøn. Af skønserklæringen fremgik, at ejendommen var generelt fejlfunderet. Skønsmanden anbefalede efterfundering ved nedpresning af pæle og begrundede dette med, at køber ellers ikke ville kunne sælge ejendommen. Ejerskifteforsikringen, der var tegnet for 10 år, afviste dækning med henvisning til den refererede angivelse i tilstandsrapporten og til, at der efter det oplyste kun ville ske beskedne sætninger i fremtiden.

Ankenævnet henviste til, at randfundamenternes sætning ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Efter sin gennemgang af sagen, herunder det af skønsmanden anførte, fandt ankenævnet, at randfundamenternes sætninger, herunder restsætninger, havde et omfang, der var udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejerskifteforsikringen skulle herefter dække efterfundering af randfundamenterne som angivet af skønsmanden samt forskellige sætningsskader, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Ankenævnet kunne derimod ikke kritisere, at ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med hensyn til

sætninger under skillevægge, dvs. de sætninger, der var nævnt i den refererede angivelse i tilstandsrapporten.