

Kort resumé

Sommerhus fra 1972 med tilbygning fra 1998. Gulvene havde sat sig op til 7 cm som følge af, at klaplaget under gulvene var anbragt på sætningsgivende lag, og der kunne ventes yderligere sætninger på op til ca. 2,5 cm. Desuden havde indvendige vægge, der var placeret på gulv, sat sig. Ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til at gøre betondækket sætningsfrit og genopretning af indvendige gulve m.m. Herved bl.a. henvist til omfanget af de forventede restsætninger og risikoen for yderligere skader på huset som følge af dem. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at gulvet ikke var i vater. Udtalt, at denne angivelse var udtryk for, at gulvenes skævhed var klart forkert beskrevet, således at køber ikke havde haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Kommentar

1) Et – ret sjældent – eksempel på, at ejerskifteforsikringen skulle dække sætningsskader. Generelt må ankenævnet nok siges at være tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt for sådanne skader, se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 5. At det alligevel skete her, kan hænge sammen med, at forholdene var godt oplyst ved to geotekniske erklæringer. Se Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10 om betydningen af at få sagerne for ankenævnet godt oplyst.

2) Ankenævnets henvisning til, at de forventede restsætninger medførte risiko for yderligere skader på huset:

Ejerskifteforsikringen skal ikke alene dække »skade«, men også forhold, der medfører »nærliggende risiko« for skade. Det er imidlertid diffust, hvad der ligger heri, og der synes ikke at være det store selvstændige indhold i det. Dog har begrebet nærliggende risiko for skade tilsyneladende betydning navnlig i visse marginaltilfælde, hvor der under alle omstændigheder foreligger »skade«. Afgørelsen her kan vel ses som eksempel på dette.

Se i øvrigt om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 6.

3) Ankenævnets henvisning til, at gulvenes skævhed var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten:

Ejerskifteforsikringen skal (naturligvis) ikke dække defekter, der er nævnt i tilstandsrapporten. Herfra gælder dog den undtagelse, at sådanne defekter alligevel skal dækkes, hvis de er klart forkert beskrevet. Denne undtagelse sigter til tilfælde, hvor tilstandsrapportens beskrivelse af en defekt ikke har givet køber mulighed for at tage defektens reelle karakter i betragtning. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

4) Som nævnt i det fulde resumé udtalte ankenævnet, at købers klage i øvrigt ikke kunne tages til følge.

Det forekommer uklart, hvad denne udtalelse sigter til. Det synes i det hele noget uklart, hvad det egentlig var, som ejerskifteforsikringen skulle

dække i enkeltheder, og det virker nærmest, som om afgørelsen lægger op til en forligsmæssig løsning mellem parterne.

De nævnte uklarheder kan hænge sammen med følgende: Nok var sagen godt oplyst ved de to geotekniske erklæringer. Der manglede imidlertid oplysning om, hvilke udbedringsforanstaltninger, der nøjagtigt skulle til, og hvad de ville koste. Sådanne oplysninger vil endvidere normalt kun kunne fremskaffes ved et egentligt syn og skøn, og syn og skøn var ikke afholdt. Se Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10 også om betydningen af syn og skøn i sager for ankenævnet.

Resumé

Sommerhus fra 1972, med tilbygning fra 1999, købt 2010. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 angivet, at gulvet ikke var i vater.

I 2011 konstaterede køber større skævheder i gulvkonstruktionen, der bestod af trægulve udlagt på et klaplag af beton. Der blev indhentet to geotekniske rapporter, af hvilke følgende fremgik: Betonen under gulvene var sunket op til 7 cm som følge af, at den var lagt på et sætningsgivende lag. Der kunne endvidere forventes yderligere sætninger på op til ca. 2,5 cm. Desuden havde nogle indvendige vægge, der var placeret på gulvene, sat sig.

Ejerskifteforsikringen tilbød at betale et relativt mindre beløb til opretning af nogle af gulvene. Ejerskifteforsikringen afviste derimod yderligere dækning med henvisning til den refererede angivelse i tilstandsrapporten og til, at de forventede yderligere restsætninger ville være beskedne og ikke ville udgøre nærliggende risiko for skader.

Køber ønskede, at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af sætningerne og opretning af alle gulvene. Køber henviste bl.a. til, at de forventede yderligere sætninger ville kunne medføre skade på installationer, vægge og tagkonstruktion. Udbedring i overensstemmelse med købers ønsker ville tilsyneladende koste et særdeles betydeligt beløb, muligvis i størrelsesordenen 800.000 kr.

Ankenævnet udtalte (sammentrængt gengivet):

Da gulvenes skævhed skyldtes betonklaplagets sætninger, var angivelsen i tilstandsrapporten med karakteren K1 om, at gulvene ikke var i vater, udtryk for, at forholdet var klart forkert beskrevet, således at køber ikke havde haft mulighed for at tage dets reelle karakter i betragtning.

Det var sandsynliggjort, at fejlfinderens af klaplaget og sætningerne var en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efter en samlet vurdering af sætningernes omfang, herunder omfanget af restsætningerne og risikoen for yderligere skader på huset, fandt nævnet, at ejerskifteforsikringerne skulle dække udgifterne til at gøre betondækket sætningsfrit og genopretning af indvendige gulve m.m. I øvrigt kunne klagen ikke tages til følge.