

AF 84672

Afsagt 16. december 2013

Kort resumé

Hus fra 1950, købt 2006. I tilstandsrapporten var nævnt et stort antal revner med karakterer fra K0 til K2. Senere konstaterede køber, at huset var fejlfunderet, og ifølge en geoteknisk rapport kunne der ventes restsætninger på op mod 30-45 mm over de næste 50 år. Ejerskifteforsikringen erkendte dækningspligt for en revne i et gulv, som køber havde opdaget efter at have fjernet gulvbelægningen, men afviste dækningspligt i øvrigt. Ejerskifteforsikringen ikke pålagt dækningspligt ud over det anerkendte, da de konstaterede sætningsrevner var korrekt anmærkede i tilstandsrapporten, og da de forventede fremtidige sætninger ikke var af en sådan størrelsesorden set i forhold til tidshorizonten på 50 år, at de var dækningsberettigende. (Dissens for at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt for de forventede restsætninger, da de ud fra en samlet vurdering måtte anses for at udgøre nærliggende risiko for skade).

Kommentar

Det er klart, at der ikke kunne være tale om at pålægge ejerskifteforsikringen pligt til at dække udbedring af de (mange) revner, der var nævnt i tilstandsrapporten. Sagen drejede sig derfor udelukkende om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skulle dække udgiften til forhindring af fremtidige restsætninger, altså *nye* revner m.m.

Som nævnt bestemte ankenævnet, at ejerskifteforsikringen ikke havde en sådan dækningspligt. Afgørelsen herom ses at være i god overensstemmelse med ankenævnets sædvanlige praksis, hvorefter der skal meget til, for at ejerskifteforsikringen har dækningspligt i anledning af sætninger. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 5. Se også henvisningerne i rubrikken »Sætninger« i materialesamlingens emneregister vedrørende afgørelser om ejerskifteforsikringer ([link gennem venstre spalte på materialesamlingens forside](#)).

Det synes derfor nærmest at være dissensen, der er det mest interessante ved kendelsen, for så vidt som dissensen muligvis skal ses som udtryk for et ønske om at ændre den omtalte praksis. AF 83639, der blev afsagt samtidig med kendelsen her, indeholder en dissens tilsyneladende af en sådan type på et andet område, se kommentaren til denne afgørelse.

Men det er naturligvis muligt, at dissensen i kendelsen her ikke skal tages som udtryk for noget sådant, men blot er et udslag af, at sagen måske skal ses som et tvivlsomt grænsetilfælde.

I øvrigt kunne man vel stille spørgsmålet, om tilstandsrapportens mange angivelser om revner ikke nærliggende måtte forstås som en advarsel til køber om, at der måtte ventes yderligere revner. Se referatet af tilstandsrapportens angivelser i ankenævnets kendelse i AF 81819, der er en tidligere afgørelse i samme sag. Der er samtidig hermed indlagt et [link i materialesamlingen til denne afgørelse](#).

Resumé

Referatet bygger til dels på ankenævnets kendelse af 17. september 2012 i AF 81819, der angik samme sag. Referatet er i øvrigt rent oversigtligt.

Hus fra 1950, købt 2006. I tilstandsrapporten var med karaktererne K0, K1 og K2 nævnt en mængde forskellige revner.

I 2009 anmeldte køber til ejerskifteforsikringen, at han efter at have fjernet et trægulv i kælderen havde konstateret en revne i kældergulvet. Ejerskifteforsikringen fik huset undersøgt af en ingeniør, der i en erklæring gav udtryk for, at revnerne i huset var sætningsrevner, men at ingeniøren ikke uden kendskab til funderingsforholdene kunne give et skøn over eventuelle restsætninger. Køber fik herefter foretaget en geoteknisk undersøgelse, der konkluderede følgende: Huset var i hvert fald til dels fejlfunderet. Fremtidige sætninger kunne ikke udelukkes, og der kunne udføres nærmere angivne foranstaltninger for at undgå dem.

Ejerskifteforsikringen gav tilsagn om at dække udbedring af revnen i kælderen, men afviste dækning i øvrigt. Køber ønskede derimod, at ejerskifteforsikringen skulle dække foranstaltninger til forhindring af yderligere sætninger.

I kendelsen af 17. september 2012 i AF 81819 traf ankenævnet afgørelse om ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt i videre omfang end anerkendt, idet ankenævnet ikke fandt det godtgjort, at der var risiko for fremtidige sætninger af en sådan størrelsesorden, at de udgjorde en dækningsberettigende skade.

Køber fik derefter foretaget en ny geoteknisk undersøgelse, og i erklæringen om denne undersøgelse blev bl.a. udtalt: Huset var ikke funderet i overensstemmelse med den norm, der var gældende på opførelsestidspunktet. Der kunne forventes nærmere angivne yderligere sætninger, maksimalt 30-45 mm, til dels i løbet af de næste 50 år (det synes rigtigt at gengive erklæringen således). Der skulle udføres nærmere angivne foranstaltninger til en anslået udgift på ca. 241.000 kr.

Køber klagede herefter igen til ankenævnet med påstand om, at ankenævnet skulle pålægge ejerskifteforsikringen at indgå i realitetsforhandlinger om udbedring. Ejerskifteforsikringen gjorde heroverfor gældende, at der ikke forelå en dækningsberettigende skade, og henviste i denne forbindelse til forskellige tidligere afgørelser fra ankenævnet om sætninger. Ejerskifteforsikringen henviste også til, at forholdet var klart beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet udtalte (lidt sammentrængt gengivet):

De allerede konstaterede sætningsrevner var korrekt anmærkede i tilstandsrapporten og var derfor ikke dækningsberettigende. I følge den seneste geotekniske rapport kunne der forventes fremtidige sætninger på op mod 30-45 mm over de næste 50 år, og på det foreliggende grundlag fandt ankenævnet ikke anledning til at antage, at de fremtidige sætninger var af en sådan størrelsesorden set i forhold til tidshorisonten på 50 år, at de var

dækningsberettigende. Der kunne derfor ikke pålægges ejerskifteforsikringen dækningspligt i videre omfang end anerkendt.

(Dissens fra et mindretal for ud fra en samlet vurdering at anse de forventede fremtidige sætninger for at udgøre en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade. Herved henvist til, at der ifølge den seneste geotekniske rapport ville være stor risiko for stedvis grove revner i murværk og beton i resten af husets levetid. Udtalt, at der ikke på det foreliggende grundlag kunne tages stilling til erstatningsopførelsen).