

**DBB 13037**

Afsagt 17. december 2013

### **Kort resumé**

*Hus fra 1982. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt nogle revner, og det var angivet, at revnerne efter husets alder blev vurderet til at være i ro og uden betydning. Efter overtagelsen foretog køber en udgravning ved huset med henblik på opførelse af en tilbygning og konstaterede herved, at huset havde sætningsskader som følge af fejlfinding. Den bygningsagkyndige var ikke erstatningsansvarlig, da angivelserne i tilstandsrapporten var fyldestgørende på grundlag af en visuel besigtigelse, og da køber havde konstateret de påklagede sætningsskader ved et destruktivt indgreb, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen.*

### **Kommentar**

Afgørelsen virker ret oplagt. Den er imidlertid medtaget, fordi den viser eller illustrerer følgende:

1) Det ser efter sagens oplysninger ud til, at der var tale om ældre relativt beskedne sætninger, der var gået i ro, sådan at angivelserne i tilstandsrapporten om revner var korrekt og dækkende.

Men *hvis* det var videregående sætninger, der var blevet konstateret ved købers udgravning, kan sagen ses et slående eksempel på, at en tilstandsrapport ikke er en »varedeklaration«. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 6.

2) Som nævnt i det fulde resumé: Køber havde tegnet ejerskifteforsikringen, men den dækkede ikke som følge af et forbehold i forsikringsvilkårene. Det fremgår ikke, hvad forbeholdet nærmere gik ud på, men det var vel noget i stil med, at forsikringen ikke dækkede skader som følge af de revner, der var nævnt i tilstandsrapporten, og årsagen til disse revner.

Ejerskifteforsikringen skulle imidlertid næppe heller have dækket, selv om forbeholdet ikke var taget. Der skal meget til, for at sætninger udløser dækningspligt for en ejerskifteforsikring, og de sætninger, der var tale om i sagen, havde tilsyneladende ikke tilstrækkeligt omfang til at gøre det. Se herved fremstillingen om ejerskifteforsikringens dækningspligt for sætninger i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 5. Se også henvisningerne i rubrikken »Sætninger« i materialesamlingens emneregister om afgørelser vedrørende ejerskifteforsikringer.

### **Resumé**

Hus fra 1972, købt 2013. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt revner i soklen med videre forløb op i murværk. I en note var angivet, at revnerne efter husets alder blev vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet, men at mindre bevægelser efter en reparation kunne forekomme.

Efter overtagelsen fik køber foretaget en udgravning ved huset med henblik på at opføre en tilbygning. I forbindelse med udgravningen konsta-

terede køber, at huset havde sætningsskader som følge af fundering på ikke bæredygtig undergrund. Det fremgår, at murværket havde sat sig 4-5 cm, men at der ikke med det blotte øje kunne ses skævheder i murværket, og at der var fine revner i nogle indvendig skillevægge. Køber havde tegnet ejer-skifteforsikring, men den dække ikke som følge af et forbehold i forsikringsvilkårene.

Køber klagede herefter til klagenævnet og gjorde gældende, at den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig som følge af, tilstandsrapporten ikke havde omtalt revner i sokkel og fundament med karakteren UN.

Klagenævnets skønsmand vurderede revnedannelserne i soklen og facaderne til at være af ældre dato. Skønsmanden udtalte desuden bl.a., at disse revner ikke indikerede, at ejendommen havde en aktiv sætning, men at ejendommen havde haft en mindre sætning, der var faldet til ro. Skønsmanden henviste desuden til, at den bygningssagkyndige ikke ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten havde haft mulighed for at konstatere de forhold, som havde vist sig i forbindelse med købers udgravning. Skønsmanden fandt videre, at angivelserne i tilstandsrapporten var fyldestgørende og havde en korrekt karakter på grundlag af en visuel besigtigelse samt retningslinjerne for de bygningssagkyndige.

Klagenævnet tiltrådte skønsmandens vurdering og fandt herefter, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig. Ankenævnet henviste herved bl.a. til, at de påklagede sætningsskader var konstateret ved et destruktivt indgreb, der ikke var en del af huseftersynsordningen.