

Omfangsdræn m.m. under huseftersynsordningen i lyset af UfR 2015 s. 702 Ø

H.P. Rosenmeier
Marts 2015

Denne lille artikel er en bearbejdet og udbygget udgave af en kommentar til UfR 2015 s. 702 Ø i min materialesamling om mangler ved fast ejendom på internetadressen www.hpros.dk.

Det ligger fast, at omfangsdræn ikke er omfattet af huseftersynsordningen, da denne ordning ikke omfatter forhold uden for bygningen. Mangler ved omfangsdræn, herunder et manglende nødvendigt omfangsdræn, er derfor ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelhæftelse efter huseftersynsordningen og skal heller ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Heraf følger bl.a., at sælger bliver erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin oplysningspligt med hensyn til omfangsdræn ved simpel uagtsomhed, selvom der efter huseftersynsordningen normalt kræves (mindst) grov uagtsomhed.

Se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 4.3, kapitel 4, afsnit 4 og kapitel 8, afsnit 2.1. Se også Højesterets dom i UfR 2015 s. 962 H.

Blanketten for tilstandsrapport indeholder et afsnit om oplysninger fra sælger. Dette afsnit består af en længere række forskellige spørgsmål om huset m.m., som sælger skal svare på.

Blandt disse spørgsmål er et spørgsmål, om der er omfangsdræn («dræn langs husets fundament»). Dette spørgsmål kom ind i tilstandsrapporten i 2004, og vist i 2012 er det blevet omformuleret lidt og udvidet med et supplerende spørgsmål, hvilket imidlertid er uden betydning for denne artikels emne. Da omfangsdræn som nævnt ikke er omfattet af huseftersynsordningen, angår det omtalte spørgsmål altså et forhold, der ikke er omfattet af denne ordning. Med de straks nævnte undtagelser angår tilstandsrapportens øvrige spørgsmål til sælger derimod forhold omfattet af huseftersynsordningen.

Nogle spørgsmål om, hvor længe sælger har ejet og boet på ejendommen, og et spørgsmål, om større tilbygninger ol. er udført med bygningsmyndighedernes tilladelse, angår dog forhold, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen. (Ingen af disse spørgsmål vedrører bygningens tilstand, og bortset fra med hensyn til installationer

omfatter huseftersynsordningen principielt ikke ulovlige bygningsindretninger, som spørgsmålet om byggetilladelse synes at lægge op til).

UfR 2015 s. 702 Ø kan oversigtligt gengives således, idet en afgørelse vedrørende garanti er ikke medtaget:

Dommen angår et hus fra 1937 solgt i 2011 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var afkrydset med ja ved spørgsmålet til sælger, om der var omfangsdræn. Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger i anledning af, at der alligevel ikke var omfangsdræn. Sælger bestred at have meddelt den bygnings-sagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, at der var omfangsdræn, og den bygnings-sagkyndiges materiale om huseftersynet, der kunne have belyst forholdet, var gået tabt. Sælger havde ikke gennemset tilstandsrapporten, der var blevet sendt til ejendomsmægleren straks efter modtagelsen.

Landsretten fandt, at uanset om sælger eller den bygnings-sagkyndige havde ansvaret for den urigtige oplysning, havde sælger udvist simpel uagtsomhed ved ikke at have rettet den i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og husets salg 6 måneder senere. Landsretten fandt derfor, at sælger var erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler, og det fremgår, at denne udtalelse sigter til følgende: Som følge af, at huseftersynsordningen ikke omfatter forhold uden for bygningerne, forudsatte erstatningsansvaret ikke grov uagtsomhed som ellers under huseftersynsordningen. Landsretten pålagde herefter sælger at betale en nærmere angivet erstatning til køber.

Dommen giver anledning til de følgende bemærkninger.

Dommen forholder sig ikke udtrykkeligt til, om ansvarsgrundlaget for sælger er simpel eller grov uagtsomhed i relation til et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål om omfangsdræn. Det synes imidlertid ikke muligt at forstå dommen anderledes, end at dette ansvarsgrundlag er simpel uagtsomhed.

Langt de fleste af tilstandsrapportens spørgsmål til sælger angår forhold omfattet af huseftersynsordningen, og ansvarsgrundlaget for urigtige svar på disse spørgsmål må derfor være grov uagtsomhed. At ansvarsgrundlaget derimod er simpel uagtsomhed for et urigtigt svar på spørgsmålet om omfangsdræn, er på den anden side en konsekvens af, at omfangsdræn som nævnt ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Ansvarsgrundlaget må også være simpel uagtsomhed med hensyn til de ovenfor nævnte andre spørgsmål til sælger vedrørende forhold, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen (i det omfang urigtig besvarelse af disse spørgsmål kan tænkes at medføre erstatningsansvar, hvilket næppe kan udelukkes).

Reglerne om huseftersynsordningen er præget af et betydeligt komplikationsniveau. Jeg må imidlertid tilstå, at jeg indtil nu ikke har været opmærksom den her omtalte komplikation, altså følgende komplikation: Selvom ansvarsgrundlaget for urigtige svar på spørgsmålene til sælger i tilstandsrapporten normalt er grov uagtsomhed, er det alligevel simpel uagtsomhed med hensyn til nogle af disse spørgsmål. På den anden side er der næppe heller den store realitet i forskellen, da et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål til sælger formentlig normalt skal anses for mindst groft uagtsomt under alle omstændigheder.

Selvom dommen ikke siger det direkte, indeholder den endvidere en tydelig forudsætning om følgende: Sælger handler simpelt uagtsomt ved ikke at gennemgå og kontrollere tilstandsrapportens gengivelse af sælgers svar på spørgsmålet om omfangsdræn. Dette gælder i hvert fald, hvis sælger ikke gør sådan inden for rimelig tid efter tilstandsrapportens udfærdigelse, jf. herved landsrettens henvisning til, at der var gået 6 måneder, hvilket vel må forstås sådan. Det samme må så også være tilfældet med hensyn til de andre af tilstandsrapportens spørgsmål, der angår forhold uden for huseftersynsordningen.

Denne forudsætning tilfører imidlertid huseftersynsordningen følgende komplikation i sig selv: Det har fra begyndelsen været tanken, at sælger normalt ikke udviser grov uagtsomhed ved at undlade en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten, eller sagt på en anden måde: Sælger har normalt ikke pligt til at gennemgå tilstandsrapporten. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 14, afsnit 3. Den omtalte forudsætning er imidlertid udtryk for, at sælger alligevel altid har en sådan delvis pligt.

I virkeligheden kan der tilsyneladende af dommen udledes et generelt princip, som kan sammenfattes nogenlunde således, selvom landsretten slet ikke siger det direkte: Det er måske nok ikke groft uagtsomt, at sælger ikke gennemser tilstandsrapporten. Det er imidlertid simpelt uagtsomt med de deraf følgende eventuelle konsekvenser, at sælger ikke inden for rimelig tid gennemser tilstandsrapportens afsnit om sælgers oplysninger.

Et sådant princip synes på den anden side at have tvivlsom realbegrundelse, og jeg erindrer da heller ikke at have set støtte for det i forarbejderne til reglerne om huseftersynsordningen. Den almindelige sælger gennemgår utvivlsomt tilstandsrapporten, navnlig for at se, hvad den nævner af fejl ved huset. Der kan imidlertid godt tænkes saglige grunde til, at sælger ikke foretager en sådan gennemgang. Som eksempel må kunne nævnes, at det haster med at få huset

sat til salg, hvorfor sælger straks efter tilstandsrapportens modtagelse sender den ulæst videre til ejendomsmægleren. Der var tilsyneladende netop dette, der var sket i sagen. Det forekommer i det hele noget vidtgående at sige, at sælger ligefrem udviser uagtsomhed ved ikke at foretage en delvis gennemgang af tilstandsrapporten, som sælger ellers ikke har noget ansvar for.

Under alle omstændigheder kan man konstatere følgende: Det medfører flere overraskende og komplicerende retlige konsekvenser, at blanketten for tilstandsrapport indeholder spørgsmålet til sælger om omfangsdræn og de andre spørgsmål om forhold, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Koncipisterne af blanketten for tilstandsrapport har næppe forestillet sig disse konsekvenser, da de satte de pågældende spørgsmål ind i rapporten.

Men problemet er måske ikke så stort, når det kommer til stykket. Dels har det som nævnt næppe den store realitetsbetydning, at ansvarsgrundlaget er simpel uagtsomhed med hensyn til nogle af tilstandsrapportens spørgsmål til sælger. Dels har forudsætningen i UfR 2015 s. 702 Ø om sælgers pligt til en delvis gennemgang af tilstandsrapporten en tydelig forbindelse til sagens særegne omstændigheder, dvs. omstændigheder, der formentlig kun yderst sjældent vil foreligge i andre sager. Dommen får derfor muligvis ikke nogen egentlig praktisk præjudikatvirkning.

Bemærkningerne ovenfor skal ikke forstås som en kritik af resultatet i UfR 2015 s. 702 Ø, altså at sælger var erstatningsansvarlig over køber. Tværtimod synes resultatet rimeligt nok i sig selv, da sælger i et tilfælde som i sagen må være nærmere end køber til at bære konsekvensen af den urigtige angivelse i tilstandsrapportens afsnit om oplysninger fra sælger.

Det havde dog efter min opfattelse været bedre at anlægge et bevisbyrdesynspunkt i stedet for at bygge på forudsætningen om, at sælger burde have gennemgået tilstandsrapportens gengivelse af sælgers svar på spørgsmålet om omfangsdræn. Dels synes det som nævnt noget vidtgående at forudsætte, at sælger udviser uagtsomhed ved ikke at foretage en sådan gennemgang, og man havde i så fald undgået dette. Dels ville man så også have undgået den sidste af de omtalte komplikationer.

Det måtte have været muligt og forsvarligt at begrunde resultatet med et bevisbyrdesynspunkt.

Til illustration kan nævnes følgende tænkte tilfælde, der blot adskiller sig fra omstændighederne i sagen ved at angå et forhold omfattet af huseftersynsordningen og dermed af ansvarsgrundlaget grov uagtsomhed:

Taget har en utæthed, som den bygningsagkyndige ikke har bemærket ved huseftersynet, og der er afkrydset med nej ved et spørgsmål til sælger i tilstandsrapporten, om taget er utæt. Køber fremsætter erstatningskrav mod sælger i den anledning. Sælger gør heroverfor gældende, at han eller hun har givet den bygningsagkyndige oplysning om utætheden, men det kan af en eller anden grund ikke fastlægges med sikkerhed, om dette er rigtigt. Sælger har ikke gennemset tilstandsrapporten, fordi detastede med at få huset solgt.

I et sådant tilfælde kan man ikke bygge på en forudsætning om, at sælger har udvist uagtsomhed ved ikke at gennemgå tilstandsrapportens gengivelse af sælgers svar på spørgsmålet om taget. Ansvarsgrundlaget er grov uagtsomhed, da taget er omfattet af huseftersynsordningen, og det kan givetvis ikke karakteriseres som groft uagtsomt, at sælger ikke har foretaget en sådan gennemgang. Så vidt ses vil det alligevel være rimeligt og forsvarligt at anse sælger for erstatningsansvarlig. Begrundelsen kunne være, at sælger har bevisbyrden for, at han eller hun har givet den bygningsagkyndige oplysning om utætheden, og at denne bevisbyrde ikke er løftet.