

### Kort resumé

*Sælger var som følge af grov uagtsomhed ved udfyldelse af tilstandsrapportens rubrik om selvbyggerarbejde og undladelse af oplysninger erstatningsansvarlig over for køber i anledning af massiv fejlfundering. Også den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig på grundlag af grov uagtsomhed. Erstatningen skulle dække udbedringsgiften og visse følgeudgifter, men skulle ikke herudover dække ejendommens værdiforringelse. I det indbyrdes forhold mellem sælger og den bygningsagkyndige skulle sælger bære ca. 2/3.*

### Kommentar

1) For en udenforstående forekommer det umiddelbart lidt svært at forstå, at køber ikke skulle have værdiforringelsen erstattet. I den noget lignende UfR 2008 s. 1466 Ø fik køber da også erstattet både udbedringsudgiften og værdiforringelsen. Det er en ikke usædvanlig opfattelse, at danske domstole kan være for karrige med erstatningsudmålinger, og dette er således den gennemgående opfattelse i Torsten Iversens disputats: Erstatningsberegning i kontraktsforhold. Den her refererede afgørelse kunne måske siges at bestyrke opfattelsen.

Som det fremgår, ansatte landsretten forbedringsandelen af udbedringsudgiften højt, svarende til godt 40 %. Der kunne måske være grund til at stille et vist spørgsmålstejn ved domstolenes almindelige håndtering af begrebet forbedringsfradrag. Torsten Iversen udviser i den ovennævnte bog s. 792 ff. en vis skepsis over for forbedringsfradrag og påpeger bl.a. s. 793, at de forbedringer, der er tale om, er påtvungne. Emnet forbedringsfradrag trænger måske til en nærmere analyse.

2) Det fremgår ikke, hvorledes ejerskifteforsikringens maksimumsdækning blev beregnet, men beregningen er vel sket i medfør af BKDF, hvorefter erstatningen ikke kan overstige den kontante købesum med fradrag af grundværdien, jf. punkt 5 i bilaget til BKDF.

3) En afgørelse om indbyrdes ansvarsfordeling mellem sælger og den bygningsagkyndige som den, der skulle træffes her, må nødvendigvis være skønsmæssig og derfor lidt uforudsigelig. I den ganske lignende UfR 2009 s. 855 V blev der foretaget ligedeling.

4) Om landsrettens angivelse af, at den bygningsagkyndige havde udvist grov uagtsomhed, bemærkes: Det er uhyre sjældent, at en bygningsagkyndigs adfærd karakteriseres som groft uagtsom, og jeg kan ikke umiddelbart komme i tanke om andre afgørelser, hvor det er sket. Se herved UfR 2006 s. 3095 H (resumé af dommen i Den aktuelle retspraksis s. 82), hvor Højesteret udtalte, at der skal foreligge særligt graverende omstændigheder for, at en bygningsagkyndigs fejlskøn med hensyn til revner i murværk kan anses som udslag af grov uagtsomhed.

## Resumé

S byggede huset i 1965 og solgte det i 2001 til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik om oplysninger fra sælger angav S, at visse nærmere angivne dele af huset var opført som selvbyggerarbejde, og at der ikke havde været sætningsskader, som var udbedret. I tilstandsrapporten var nævnt nogle revner med karakteren K1. K tegnede ejerskifteforsikringen.

Et par år efter købet fik K foretaget en geoteknisk undersøgelse, der angav, at huset var fejlfunderet og farligt at bo i. Ejerskifteforsikringen gav tilsagn om dækning med ca. 930.000 kr., svarende til ejerskifteforsikringens maksimum. Den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring anerkendte at være erstatningsansvarlig, og der blev mellem ejerskifteforsikringen og den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring indgået et forlig, hvorefter den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring skulle dække ca. 890.000 kr. over for ejerskifteforsikringen.

Af et teknisk syn og skøn fremgik, at udbedring skulle ske ved ekstra-fundering med pæle. Udbedringen ville imidlertid ikke medføre opretning af nogle skævheder i huset som følge af sætninger, og ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, ville ejendommen efter udbedringen være værdiforringet med 500.000-600.000 kr. på skønstidspunktet.

Sagen var anlagt af K mod S' dødsbo og den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring med påstand om en erstatning svarende til udbedringsomkostningerne, værdiforringelsen og diverse følgeudgifter med fradrag af det beløb, som ejerskifteforsikringen havde givet tilsagn om. Den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring nedlagde regrespåstand over for S' dødsbo.

Landsretten udtalte:

Ad K's krav mod S' dødsbo: S havde udført selvbyggerarbejde i videre omfang end angivet i hans oplysninger til tilstandsrapporten og havde foretaget flere reparationer af revner. Desuden havde han af nærmere angivne grunde haft kendskab til funderingsproblemerne. S havde derfor handlet groft uagtsomt ved at udfylde tilstandsrapportens rubrik om oplysninger fra sælger som refereret ovenfor og ved ikke have oplyst om, at der kunne være problemer med funderingen. S' dødsbo var derfor erstatningsansvarligt over for K.

Ad K's krav mod den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring: Ifølge den tekniske skønsmand havde ejendommen flere graverende synlige revner, og en fagmand burde i den foreliggende situation have indset, at revnerne ville udvikle sig, og burde have givet dem karakteren UN. Den bygningsagkyndige havde herefter udvist grov uagtsomhed.

Ad størrelsen af K's erstatningskrav mod S' dødsbo og den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring: Ifølge den tekniske skønsmand ville udbedringsudgiften udgøre ca. 970.000 kr. + moms, heraf forbedring ca. 410.000

kr. + moms. Erstatningen skulle herudover omfatte visse udgifter til genhusning ol., men var ikke grundlag for yderligere at tillægge K erstatning for værditab. K's samlede erstatningskrav kunne herefter opgøres til ca. 770.000 kr. Da dette beløb ikke oversteg det beløb, som ejerskifteforsikringen havde givet tilsagn om, havde K ikke krav mod S' dødsbo og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring, der derfor blev frifundet.

Ad den bygningssagkyndiges ansvarsforsikrings regressøgsmål mod S' dødsbo: Ud fra en samlet vurdering bestemte landsretten, at S' dødsbo skulle bære 500.000 kr. af K's erstatningsberettigede krav (dvs. ca. 2/3), og S' dødsbo blev derfor dømt til at betale dette beløb til den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring. Landsretten henviste herved bl.a. S' berigelse ved salget og graden af den bygningssagkyndiges uagtsomhed.