

Kort resumé

Forskellige mangler, der var udtryk for en udførelse i strid med bygningsreglementet, var ulovlige bygningsindretninger og var derfor ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE. Herved henvist til, at manglerne ubestridt ikke blev dækket af ejerskifteforsikringen. Oplysninger ved salget om boligarealet og en BBR-attest i salgsdokumenterne var ikke garanti for, at hele boligarealet opfyldte kravene i bygningsreglementet. Frifindelse for afslag med henvisning til, at udbedringsudgiften på handelstidspunktet udgjorde op mod 6,2 % af købesummen, og til, at manglerne ikke nødvendigvis skulle udbedres.

Kommentar

1) Landsrettens henvisning til manglende dækning fra ejerskifteforsikringen som delvis begrundelse for at anse manglerne for ulovlige bygningsindretninger har tydeligvis adresse til UfR 2002 s. 828 H, som byretsdommen også henviste udtrykkeligt til. Ved UfR 2002 s. 828 H blev der foretaget en sammenkædning af reglerne om ejerskifteforsikringens dækningspligt med reglerne om sælgers fritagelse for mangelshæftelse (se nærmere resuméet af dommen i Den aktuelle retspraksis s. 59).

UfR 2002 s. 828 H bør imidlertid efter min opfattelse ikke anvendes som egentlig præjudikat, da dommen bygger på en forudsætning om ejerskifteforsikringens dækning, der ikke er holdbar i hvert fald i dag. Se nærmere herom Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 2.3.

Begrundelsen for ejerskifteforsikringens afvisning af at dække fremgår ikke af dommen, men den gik vel ud på, at manglerne var ulovlige bygningsindretninger. Hvis dette er rigtigt, overlod dommen det tilsyneladende til det konkrete forsikringsselskab at fastlægge, om manglerne var ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers mangelshæftelse. Noget sådant er efter min opfattelse ikke hensigtsmæssigt, se om emnet nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.2 hen mod slutningen, hvor dommen også omtales.

Vestre Landsret har i øvrigt i flere senere afgørelser slået fast, at forhold i strid med generelt formulerede bestemmelser i bygningsreglementet ol. ikke skal anses for ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers mangelshæftelse under huseftersynsordningen, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 2.2.

Resumé

S købte huset ca. 1994 og solgte det i 2003 under brug af huseftersynsordningen til K for en salgssum, der svarede til kontant 645.000 kr. I 2004 konstaterede K forskellige mangler i en tilbygning, der var udført før S' ejertid. Manglerne skyldtes, at tilbygningen var udført ved en ukorrekt ombygning af en tidligere terrasse. Ejerskifteforsikringen afslog at dække udbedringen, formentlig med henvisning til, at der var tale om ulovlige bygningsindret-

ninger, hvorefter K anlagde sagen mod S med påstand om betaling af erstatning eller afslag. Byretten frifandt S, hvorefter K ankede til landsretten.

Landsretten udtalte:

Der var enighed mellem parterne om, at tilbygningen ikke opfyldte bygningsreglementets krav med hensyn til isolering af gulvkonstruktion og etageadskillelse, dampspærre i skråvægge og varmekilde på 1. sal, og landsretten fandt, at disse forhold var retligt relevante mangler. Herefter, og da manglerne ubestridt ikke var dækket af ejerskifteforsikringen, kunne K påberåbe sig manglerne i medfør af LFFE § 2, stk. 5. Der var enighed mellem parterne om, at udbedringsudgiften på handelstidspunktet ville have udgjort 40.000 kr.

Nogle oplysninger i salgsdokumenterne om boligarealet og en BBR-attest, der indgik i salgsdokumenterne, var ikke garanti for, at hele boligarealet opfyldte kravene i bygningsreglementet, og S havde af nærmere angivne grunde ikke tilsidesat sin oplysningspligt. S var således ikke erstatningsansvarlig.

Udbedringsudgiften på handelstidspunktet udgjorde ca. 6, 2 % af den kontante købesum, hvorved der ikke var taget højde for, at i hvert fald opsætning af radiatorer måtte anses for en forbedring. Tilbygningen havde endvidere været i brug i mere end 9 år, uden at de ulovlige indretninger havde påført bygningen skade eller givet anledning til problemer, og der var efter sagens oplysninger ikke grundlag for at antage, at kommunen ville stille krav om nedrivning. Efter en samlet bedømmelse af manglernes karakter og omfang fandt landsretten herefter ikke grundlag for at pålægge S at betale afslag til K.

Landsretten stadfæstede herefter byrettens frifindende dom.