

Kort resumé

Professionel grundudstykker var som sælger af en byggegrund erstatningsansvarlig over for køberen for sætningsskader i et hus, som køber havde bygget på grunden, da sælgeren ikke havde klargjort over for køberen, på hvilken del af grunden sælgeren havde fået udskiftet et blødt jordlag, og da sælgeren ved udskiftningen af jordlaget ikke havde overholdt anvisningerne i en geoteknisk rapport. Sælgers overgivelse af den geotekniske rapport til køber med oplysning om, at grunden var klargjort til bebyggelse, var derimod ikke garanti. Erstatningen fastsat som svarende til udgiften ved efterfundering af hele huset, selvom sætningerne kun var sket i en del af huset.

Kommentar

Det erstatningsansvar, som sælger blev pålagt, var tydeligvis i hvert fald delvis et culpaansvar i form af et professionsansvar. Forskellen mellem et sådant ansvar og et garantiansvar (der, som det fremgår, blev afvist) er principiel, men er efter omstændighederne nok hårfin.

Resumé

Sagen drejede sig om en parcelhusgrund, som S havde fået udstykket. I forbindelse med udstykningen fik S foretaget en jordbundsundersøgelse. Ved denne undersøgelse konstateredes, at de øverste ca. 1-1,4 meter af grunden var uegnet til at danne grundlag for fundering. I den geotekniske rapport om jordbundsundersøgelsen udtaltes imidlertid, at der kunne opføres et enfamilieshus på grunden, hvis det pågældende jordlag blev erstatet med et lag af velkomprimeret sand og grus. Rapporten anbefalede bl.a. at der efter udførelsen heraf blev foretaget kontrol af komprimeringen.

S fik udskiftet det bløde jordlag på en del af grunden med sand og grus, uden at der blev foretaget kontrol af komprimeringen. Derefter solgte S grunden til K for ca. 400.000 kr. I forbindelse med købet fik K udleveret den omtalte geotekniske rapport, og ejendomsmægleren oplyste over for K, at grunden var klargjort til byggeri. K fik herefter opført et parcelhus på grunden.

Der opstod straks revnedannelser i en del af huset som følge af sætninger. Forholdet skyldtes tilsyneladende dels, at den pågældende del af huset mere eller mindre var bygget uden for den del af grunden, hvor der var blevet pålagt sand og grus, dels at belægningen med sand og grus ikke var tilstrækkeligt komprimeret. Udbedring skulle ifølge skønsmanden bestå i efterfundering af hele huset, hvilket ifølge K's opgørelse ville koste ca. 880.000 kr. (dvs. en del mindre end anslået af skønsmanden).

K anlagde sagen mod S med påstand om en erstatning svarende til beløbet 880.000 kr. K gjorde principalt gældende, at udleveringen af den geotekniske rapport til K i forbindelse med oplysningen om, at grunden var klargjort til byggeri, og i forbindelse med, at grunden fremtrådte som byg-

gemodnet, var en garanti for, at der kunne bygges på grunden uden særlige foranstaltninger. Subsidiært gjorde K gældende, at S havde handlet »ansvarspådragende«. K henviste herved til, at S, der var byggetekniker, burde have vidst, at pålægningen af sand og grus ikke var sket håndværksmæssigt korrekt, og til, at S ikke havde fået foretaget komprimeringsprøve efter pålægningen af sand og grus.

Højesterets præmisser kan ved en temmelig sammentrængt sammenkrivning med landsrettens præmisser, som Højesteret til dels henviste til, gengives således:

K kunne forvente, at grunden var klargjort til bebyggelse efter retningslinjerne i den geotekniske rapport, således at et byggeri kunne placeres på den del af grunden, hvor jorden var udskiftet. Grunden var derfor behæftet med en mangel, og huset var endvidere placeret inden for det område af grunden, der fremtrådte som klargjort til placering af en bygning. Der var ikke tilstrækkeligt grundlag for at anse S for erstatningsansvarlig som følge af garanti. S var imidlertid erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst over for K, hvor på grunden, der kunne bygges, og for ikke at have fået foretaget komprimeringskontrol. Erstatningen fastsattes til beløbet ca. 880.000 kr., da efterfundering under hele bygningen var en rimelig og proportional afhjælpningsforanstaltning.