

Kort resumé

Professionel bygherre pålagt erstatningsansvar for underentreprenørs fejl »som ansvarlig bygherre og sælger«. Erstatningen skulle dække udbedringsomkostninger, driftstab og psykologhjælp

Kommentar

Det fremgår ikke, hvad der nærmere sigtes til med landsrettens udtalelse om, at sælger var erstatningsansvarlig »som ansvarlig bygherre og sælger«. Som følge af denne formulering forekommer det umiddelbart noget usikkert, om sælgers erstatningsansvar var et entreprenøransvar eller et sælgeransvar. Det forekommer dog mest naturligt at opfatte ansvaret som et sælgeransvar, da entreprenøransvar normalt ikke omfatter indirekte tab som driftstab og psykologhjælp, jf. herved AB 92 § 35, stk. 2.

Formuleringen har måske blot haft til formål at undgå en egentlig stillingtagen til det noget usikre spørgsmål, om professionelle bygherrer er *erstatningsansvarlige* som sælgere for underentreprenørers fejl. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 4.2.

Resumé

Et byggefirma S solgte en ejerlejlighed i en stueetage til en supermarkeds-kæde K. Det var et led i salgsaftalen, at ejerlejligheden skulle leveres som »råhus«, og det fremgår, at S som følge heraf skulle foretage forskellige byggeforanstaltninger vedrørende ejerlejligheden. K skulle efter overtagelsen selv udføre installationer m.m. i ejerlejligheden, der skulle bruges som supermarked.

Før S' færdiggørelse af de omtalte byggeforanstaltninger stillede kommunen krav om, at der af hensyn til nogle beboelseslejligheder i ejendommen blev udført et lydisolerende loft i ejerlejligheden, og S fik i den anledning gennem en underentreprenør U udført et lydisolerende loft. Efter overtagelsen fik K udført forskellige installationer i ejerlejligheden og fik herunder ophængt et ventilationsanlæg i det lydisolerende loft.

Nogle år senere styrtede det lydisolerende loft ned. Ifølge et syn og skøn skyldtes dette, at loftet var udført håndværksmæssigt ukorrekt. Skønsmanden udtalte, at loftets bæreevne som følge heraf var svækket i en sådan grad, at det var tvivlsomt, om loftet på længere sigt kunne bære sig selv, dvs. også selvom der ikke var blevet foretaget ophængninger i loftet, men at de foretagne ophængninger havde fremskyndet nedstyrtningen.

Sagen var anlagt af K mod S med påstand om erstatning. S påstod frifindelse og gjorde gældende, at nedstyrtningen skyldtes K's ophængning af ventilationsanlægget, og at aftalen mellem S og K af nærmere angivne grunde måtte forstås sådan, at ventilationsanlægget skulle have været fastgjort til et betondæk over loftet. S adciterede U med påstand om friholdelse.

Landsretten henviste til de refererede udtalelser fra skønsmanden og udtalte, at loftets kollaps måtte henføres til den mangelfulde udførelse af loftet. K's ophængninger var således ikke årsag til nedstyrtningen, hvorfor det var uden betydning, om disse ophængninger var i overensstemmelse med aftalen mellem S og K om, hvad loftet skulle kunne bære. Under disse omstændigheder havde S som ansvarlig byggherre og sælger pådraget sig erstatningsansvar over for K. Erstatningen blev skønsmæssigt fastsat til 1 mio. kr. til dækning af udbedringsomkostninger og K's driftstab og udgifter til psykologhjælp til personalet.

Landsretten bestemte videre, at U skulle friholde S for halvdelen af den erstatning, som S skulle betale til K. Landsretten henviste herved til, at S på den ene side ikke havde givet U information om, at loftet skulle kunne bære diverse udstyr, og at U på den anden side havde udført loftet håndværksmæssigt ukorrekt.