

Kort resumé

Mangler ved drikkevand fra egen brønd var ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter LFFE, da brønden ikke var omfattet af huseftersynet, fordi den ikke var en del af ejendommens bygninger, og da vandinstallationer generelt er undtaget fra huseftersynet. Sælgers manglende oplysning om vandets dårlige kvalitet var af så væsentlig betydning, at sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten, selvom en prøvningsrapport kunne have givet køber anledning til nærmere undersøgelser. En ansvarsfraskrivelse vedrørende vandets kvalitet var uden betydning som følge af sælgers tilsidesættelse af oplysningspligten.

Kommentar

1) Henvisningen til, at forholdene ikke var omfattet af huseftersynet kan være inspireret af UfR 2002 s. 828 H, som køber også påberåbte sig. Efter min opfattelse bør denne dom imidlertid ikke tillægges nogen egentlig præjudikatvirkning, da den bygger på en forståelse af ejerskifteforsikringens dækning, der i hvert fald i dag er uholdbar. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 2.3, hvor der også advares mod en sammenkædning af reglerne om huseftersynet med reglerne om sælgers mangels hæftelse.

En anden sag er, at manglerne ved brønden oplagt ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse, simpelthen fordi brønden *ikke var en del af en bygning*. Se om bygningsbegrebet under huseftersynsordningen Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 4.

2) Et eksempel på, at et ansvarsgrundlag hos sælger, her tilsidesættelse af oplysningspligten, slår igennem over for både en ansvarsfraskrivelse og købers undersøgelsespligt.

Resumé

Sagen angik en ejendom med vand fra egen brønd, som S solgte til K under brug af huseftersynsordningen LFFE. I skødet var angivet, at sælger var uden ansvar for vandets fremtidige kvalitet, og at køber havde modtaget en prøvningsrapport. Af denne prøvningsrapport fremgik, at vandet havde en svag lugt af metal og var svagt gult.

Ved indflytningen konstaterede K problemer med vandkvaliteten. K fik installeret et renseanlæg for ca. 33.000 kr. og påstod under sagen S dømt til at betale en erstatning på dette beløb.

Byretten lagde efter en skønserklæring til grund, at vandet indeholdt jern og mangan i en mængde, der oversteg grænseværdierne for drikkevand med den konsekvens, at vandet kunne misfarve vasketøj og sanitet, ligesom byretten lagde til grund, at vandet i et vist omfang var misfarvet, uklart og lugtede af metal samt havde en metallisk bismag. Byretten udtalte

videre, at det herefter var en mangel, at ejendommen ikke var forsynet med et renseanlæg.

Byretten udtalte endvidere, at forholdene omkring brønden ikke kunne antages at være omfattet af huseftersynet, da brønden ikke var en del af ejendommens bygninger, og da vandinstallationer generelt er undtaget fra huseftersynet. Sagen skulle derfor bedømmes efter reglerne om sælgers oplysningspligt.

Landsretten tiltrådte disse udtalelser fra byretten og tiltrådte herunder, at manglen ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE.

Landsretten udtalte videre:

S oplyste under salgsforhandlingerne ikke over for K, at vandet havde en metallisk bismag, hvorfor han kørte vandet gennem en kaffemaskine, før han anvendte det som drikkevand, men at oplyste derimod, at drikkevandet var af god kvalitet. Selvom den prøvningsrapport, der indgik i salgsdokumenterne, kunne have givet K anledning til nærmere undersøgelser, var oplysningen om, at vandet på grund af en bismag ikke var umiddelbart egnet som drikkevand, endvidere af så væsentlig betydning, at S havde tilsidesat sin oplysningspligt ved at undlade at give den. Under disse omstændigheder var ansvarsfraskrivelsesklausulen uden betydning.

S blev herefter dømt til at betale beløbet ca. 33.000 kr. til K.