

Kort resumé

Sælger var erstatningsansvarlig over for køber for ved grov uagtsomhed at have undladt at oplyse køber om funderingsproblemer, som sælger kendte. Den bygningsagkyndige var solidarisk erstatningsansvarlig med sælger, fordi han ikke havde indhentet tidligere tilstandsrapporter, i hvilke funderingsproblemerne var oplyst. I det indbyrdes forhold skulle sælger og den bygningsagkyndige hver bære halvdelen.

Kommentar

1) Som begrundelse for at pålægge den bygningsagkyndige erstatningsansvar henviste landsretten til en bestemmelse i den dagældende bekendtgørelse om huseftersynsordningen, dvs. § 10 i bekendtgørelse nr. 1120 af 12. december 2003. Denne bestemmelse gik ud på, at den bygningsagkyndige skulle undersøge, om der tidligere var udarbejdet en tilstandsrapport, og i bekræftende fald fremskaffe denne.

Den tilsvarende nugældende regel, dvs. § 14 i BKHE, går ud på, at den bygningsagkyndige skal undersøge, om der inden for de seneste 6 år er udfærdiget en tilstandsrapport og i bekræftende fald skal fremskaffe den seneste tilstandsrapport. Det havde dog vel ikke gjort nogen forskel for resultatet, om denne regel havde været gældende, da den forrige tilstandsrapport omtalte den geotekniske rapport, til hvilket der også henvistes i byrettens præmisser.

2) Afgørelsen om lighedeling mellem sælger og den bygningsagkyndige i det indbyrdes ansvar kan sammenlignes med den ganske lignende FED 2008 s. 141 Ø, hvor sælger blev pålagt ca. 2/3 af ansvaret.

Resumé

Sagens faktum kan tilsyneladende gengives således:

S købte huset i 1999. Ved salget til S blev der gjort brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten, der blev udfærdiget i februar 1999, var med karakteren UN angivet, at der var revner i sokkel og murværk, og tilstandsrapporten henviste herved til en geoteknisk rapport fra 1987. I denne rapport var angivet, at huset var funderet på mosebund, og at der burde udføres fundamentsforstærkning ved pælefundering.

I januar 2000 indhentede S en tilstandsrapport. I denne tilstandsrapport var angivet, at der var en del sætninger. Tilstandsrapporten henviste til den geotekniske rapport fra 1987 og angav, at det ifølge den geotekniske rapport var nødvendigt at udføre pælefundering.

I september 2000 solgte S ejendommen til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten ved dette salg, udfærdiget i september 2000, var angivet, at der var en del revner. Tilstandsrapporten henviste til den geotekniske rapport fra 1987, dog tilsyneladende uden at nævne, at det

ifølge den geotekniske rapport var nødvendigt at udføre pælefundering. Tilstandsrapporten angav også, at nogle sætningsskader var udbedret.

I 2004 solgte K ejendommen til K1 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten til brug for dette salg, udfærdiget i marts 2004, var med karaktererne K1, K2 og K3 nævnt forskellige revner. Den geotekniske rapport fra 1987 blev ikke omtalt i tilstandsrapporten.

De omtalte fire tilstandsrapporter var udfærdiget af hver sin bygnings-sagkyndige.

K1 blev opmærksom på funderingsproblemerne, og sagen var anlagt af K1 mod K og mod den bygnings-sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten ved salget fra K til K1, med påstand om erstatning i anledning af dem. Både K og den bygnings-sagkyndige påstod frifindelse og nedlagde desuden gensidige friholdelsespåstande over for hinanden.

Byretten udtalte, at funderingsproblemerne var en retligt relevant mangel. Byretten henviste herved til, at tilstandsrapporten ved salget mellem K og K1 ikke havde henvist til den geotekniske rapport, og til, at det ikke klart fremgik af tilstandsrapporten, at revnerne var eller kunne være en konsekvens af manglende fundering.

Landsretten tiltrådte denne udtalelse fra byretten. Landsretten lagde videre af nærmere angivne grunde til grund, at K ved salget til K1 var i besiddelse af og kendte den geotekniske rapport. Landsretten tiltrådte herefter en udtalelse fra byretten om, at K havde handlet groft uagtsomt og derved ansvarspådragende ved ikke at gøre K1 bekendt med den mangelfulde fundering.

Byretten anså den bygnings-sagkyndige erstatningsansvarlig med henvisning til, at den bygnings-sagkyndige var i besiddelse af tilstandsrapporten fra september 2000, i hvilken den geotekniske rapport var nævnt, og til, at den bygnings-sagkyndige som følge af sin konstatering af revner burde have indhentet denne rapport, ligesom den bygnings-sagkyndige under alle omstændigheder burde have givet revnedannelserne karakteren UN.

Landsretten henviste til, at den bygnings-sagkyndige ikke, som han var forpligtet til efter den dagældende bekendtgørelse om huseftersynsordningen, havde indhentet alle tidligere tilstandsrapporter, hvorved han ville være blevet opmærksom på den mangelfulde fundering. Herefter, og i øvrigt af de af byretten anførte grunde, tiltrådte landsretten en udtalelse fra byretten om, at den bygnings-sagkyndige var erstatningsansvarlig over for K1.

K og den bygnings-sagkyndige blev herefter dømt til solidarisk til K1 at betale en erstatning på ca. 670.000 kr., svarende til udbedringsudgiften med fradrag af den udgift til udbedring af revner, som K1 havde måttet påregne.

Landsretten bestemte videre, at K og den bygnings-sagkyndige i det indbyrdes forhold hver skulle betale halvdelen af erstatningsbeløbet. Landsretten henviste herved til (kort gengivet), at K havde opnået en berigelse ved

salget til K1, men at den bygningsagkyndige på den anden side havde udvist betydelig uagtsomhed.