

### Kort resumé

*Fejlfundering i strid med generelle forskrifter i bygningsreglementet var ikke en ulovlig bygningsindretning i relation til sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE. En klausul i købsaftalen var efter baggrunden for klausulens indsættelse og efter ordlyden ikke garanti.*

### Kommentar

1) Både denne dom og de senere UfR 2011 s. 300 V og UfR 2011 s. 2147/2 V statuerer, at forhold i strid med generelt formulerede regler i bygningsreglementet ikke skal anses for omfattet af undtagelsesbestemmelsen i LFFE om sælgers mangelshæftelse for ulovlige bygningsindretninger. Dette er altså gældende ret i dag, i hvert fald efter Vestre Landsrets praksis.

Anderledes muligvis den tidligere UfR 2008 s. 2284 V, der tilsyneladende lod ejerskifteforsikringens afvisning af at dække være afgørende for, om nogle forhold i strid med forskrifter i bygningsreglementet skulle anses for ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers mangelshæftelse. Som nævnt i kommentaren til denne dom ovenfor må et eventuelt princip herom imidlertid anses for forladt.

Begrebet ulovlige bygningsindretninger har under huseftersynsordningen betydning i to relationer. Dels er ulovlige bygningsindretninger ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, dels skal ejerskifteforsikringen ikke dække ulovlige bygningsindretninger (i sig selv; under BKDF2 skal ejerskifteforsikringen dog dække ulovligheder ved installationer). Hvis huseftersynsordningen skal hænge sammen, må begrebet ulovlige bygningsindretninger imidlertid skulle forstås på samme måde i begge relationer. Se herom også Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.2 hen mod slutningen.

2) Ejerskifteforsikringens afvisning af at dække havde tydeligvis relation til en regel i BKDF om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som køber har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti (5. led i punkt 2 i bilaget til BKDF, en tilsvarende regel er indeholdt i punkt 6, litra e, i bilag 1 til BKDF2 ). Forsikringsselskabet forstod altså et udbedringstilsagn fra sælger som garanti i relation til denne regel. Dette er i overensstemmelse med Ankenævnet for Forsikrings forståelse af reglen, se AF 72162. Ved dommen blev det imidlertid slået fast, at sælgers udbedringstilsagn ikke var garanti.

### Resumé

S solgte et hus til K under brug af huseftersynsordningen. Købsaftalen indeholdt et »forbehold« for, at den indvendige konstruktion (fundament under vægge) var lovlig, med angivelse af, at S skulle dække udgiften til udbedring. Dette forbehold var indsat på K's foranledning, fordi K ville

opbryde gulvene for at lave gulvvarme og ikke ville have, at »lecakuglerne fløj omkring« ved opbrydningen af gulvene.

Nogen tid efter overtagelsen konstaterede K, at hele huset var fejlfunderet, herunder at skillevæggene ikke som angivet i bygningstegningerne var opført på særskilte fundamenter. Udbedringsudgiften ville tilsyneladende udgøre et meget stort beløb. Fejlfunderingen hang efter det foreliggende sammen med, at jordbunden ikke havde sædvanlig bæredygtighed. Fejlfunderingen var endvidere i strid med en generel bestemmelse i bygningsreglementet på husets opførelsestidspunkt, men det fremgår ikke, hvad denne bestemmelse gik ud på. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at S havde givet garanti, hvilket tilsyneladende sigtede til det omtalte »forbehold« i købsaftalen. K anlagde herefter sagen mod S og påstod sig tillagt et stort beløb i anledning af fejlfunderingen med henvisning til, at fejlfunderingen var en ulovlig bygningsindretning, og til, at forbeholdet i købsaftalen var garanti.

Landsretten udtalte (noget sammentrængt gengivet):

Efter det oplyste om baggrunden for det omtalte forbehold i købsaftalen og forbeholdets ordlyd var forbeholdet ikke en garanti for den overordnede mangel ved husets fundering eller for, at der var fundament under de indvendige vægge. Bygningsreglementet indeholder ikke specifikke krav til fundering i et tilfælde som det foreliggende, hvor jordlagene ikke havde sædvanlig bæredygtighed, og den manglende fundering kunne herefter ikke betragtes som en tilsidesættelse af offentligretlige forskrifter.

S havde således ikke mangelshæftelse i medfør af undtagelsesbestemmelserne i LFFE og blev derfor frifundet.