

Kort resumé

Vandindtrængen gennem fladt tag. Sælger svarede benægtende på et spørgsmål i tilstandsrapporten, om sælger havde konstateret utæthed i taget. Sælger frifundet for et regreskrav fra den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring i anledning af utæt tag, da det ikke var bevist, at sælger havde haft viden om vandindtrængen eller følgeskader.

Kommentar

Højesterets dom skal vel forstås som udtryk for en konkret bevisvurdering. En vidneforklaring fra et byggesagkyndigt køberemne, der så på huset uden at bemærke tegn på vandindtrængen, kan have været afgørende.

Højesteret gav et udførligt referat af LFFE's forarbejder, og dette kunne ganske vist pege i retning af, at dommen er ment som en principiel afgørelse. Det forekommer imidlertid i så fald usikkert, hvad det principielle består i. Der kan måske ligge noget principielt i Højesterets henvisning til, at S ikke havde haft *viden* om vandindtrængen m.m., idet dette måske er udtryk for en forudsætning om, at en sælger ikke kan blive erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed på grundlag af burde-viden. Noget sådant er imidlertid næppe i overensstemmelse med sædvanlig forståelse af begrebet grov uagtsomhed.

Under alle omstændigheder må dommen ses som en understregning af, at der »skal meget til«, for at en uprofessionel sælger bliver erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed. I virkeligheden betyder begreberne grov uagtsomhed og svig næsten det samme (men også kun næsten).

Resumé

Hus med fladt tag bygget i 1968. S købte huset ca. 1992 og solgte det i 2004 til K under brug af huseftersynsordningen. S svarede benægtende på et spørgsmål i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger, om S havde konstateret utæthed i taget. K tegnede ejerskifteforsikringen.

Nogle uger efter overtagelsen konstaterede K en særpræget lugt fra et køkkenskab. K fjernede køkkenelementerne og konstaterede betydelige vandskader bag dem. Årsagen var vandindtrængen gennem taget. Skønsmanden udtalte, at der var kommet vand gennem taget i længere tid, og at S ikke havde kunnet undgå at bemærke det.

Ejerskifteforsikringen dækkede udbedringen (i form af en aftale med K, hvorefter ejerskifteforsikringen dækkede K's tab ved videresalg af ejendommen). Den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring erkendte endvidere at være erstatningsansvarlig som følge af, at den bygningssagkyndige ikke havde bemærket vandindtrængningen under huseftersynet. Udbedringsudgiften var tilsyneladende ca. 293.000 kr., som den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring derfor betalte til ejerskifteforsikringen. Sagen angik et regreskrav mod S fra den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring.

Landsretten afgjorde sagen således (i alt væsentligt i overensstemmelse med byretten): Det lagdes til grund, at S havde været bekendt med problemerne vedrørende vandindtrængen, og S havde derfor tilsidesat sin oplysningspligt på groft uagtsom måde ved ikke at have givet den bygningssagkyndige oplysning om vandindtrængningen. Efter en afvejning af S' grove uagtsomhed over for den bygningssagkyndiges professionsansvar skulle S i det indbyrdes forhold mellem S og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring dække 2/3 af erstatningen. Efter de foreliggende oplysninger om S' indtægts- og formueforhold var der ikke grundlag for nedsættelse eller bortfald af S' erstatningsansvar i medfør af erstatningsansvarslovens § 24. S blev herefter dømt til at betale et beløb til den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring (det fremgår ikke ganske klart, hvorledes beløbet blev beregnet).

S ankede til Højesteret, der foretog en udførlig gennemgang af forarbejderne til LFFE, og som herunder henviste til en udtalelse i forarbejderne om, at der skal meget til, for at en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom. Højesteret henviste videre til, at der ifølge skønsmanden var foretaget reparationer af taget og af et loft som følge af vandskade. Efter bevisførelsen fandt Højesteret det imidlertid ikke bevist, at reparationerne var sket i S' ejertid, eller at S i øvrigt havde haft en sådan viden om vandindtrængning og svampeskader mv., at S måtte anses for at have handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Højesteret frifandt herefter S.

Byretten og landsrettens domme er optaget i FED som FED 2008 s. 252 Ø.

I Højesterets dom er gengivet en udførlig forklaring fra S om, at S ikke havde konstateret vandindtrængen eller følgeskader. Desuden er gengivet en vidneforklaring fra en byggesagkyndig person, der som mulig køber gennemgik ejendommen flere gange før S' salg af ejendommen til K, og som ikke bemærkede tegn på vandindtrængen.