

Kort resumé

Hus solgt under brug af huseftersynsordningen. Et vilkår i købsaftalen om, at sælger skulle indhente en erklæring fra en vvs-installatør om, at alle vvs-installationer var fagmæssigt korrekte og lovlige, var garanti for vvs-installationernes fagmæssighed og lovlighed. Vilkåret var indsat på købers foranledning på baggrund af nogle angivelser i tilstandsrapporten. Garantien var ikke i strid med LFFE's præceptivetsregel, selvom den var forholdsvis vidtgående, da den ikke var en »blanco-garanti« vedrørende alle mangler. Sælger var som følge af garantien erstatningsansvarlig til dækning af udgiften til udbedring af nogle mangler ved vvs-installationen, men garantien omfattede efter sin ordlyd og sit formål ikke købers udgift til at fjerne og genlægge et gulv, som køber havde lagt, og som skulle tages op i forbindelse med udbedringen af vvs-installationen. Sælger var erstatningsansvarlig for nogle andre mangler på grundlag af sælgers tilsagn i købsaftalen om, at sælger ville udbedre dem.

Kommentar

1) Vilkåret i købsaftalen om, at sælger ville indhente en erklæring fra en vvs-installatør om vvs-installationens fagmæssighed og lovlighed, blev som nævnt anset for en garanti fra sælger for vvs-installationens fagmæssighed og lovlighed. Dette forekommer også oplagt, da det på baggrund af sagens omstændigheder ikke synes muligt at forstå vilkåret anderledes. Det forekommer desuden oplagt, at garantien ikke kunne anses for opfyldt, allerede fordi forskellige vvs-installationer efter sagens oplysninger ikke var fagmæssigt korrekt udført. Hertil kom i øvrigt, at en erklæring fra en vvs-installatør, som sælger havde fremskaffet, klart ikke var i overensstemmelse med vilkåret, se nærmere det fulde resumé.

2) Forholdet mellem den nævnte garanti og huseftersynsordningens præceptivitet:

Efter LFFE § 21, stk. 1, kan huseftersynsordningens regler ikke fraviges til skade for hverken sælger eller køber i tilfælde, hvor ingen af dem har handlet erhvervsmæssigt. Huseftersynsordningens regler er altså præceptive for begge parter i sådanne tilfælde. I motiverne til reglen er bl.a. anført, at en »blanco-garanti« fra sælger vedrørende alle mangler derfor vil være ugyldig, hvis sælger ikke har handlet erhvervsmæssigt.

Den garanti fra sælger, der er omtalt under punkt 1 ovenfor, var en garanti vedrørende alle vvs-installationer, og garantien var derfor ret vidtgående. I dommen blev det imidlertid fastslået, at garantien ikke var så vidtgående, at den var ugyldig som stridende mod LFFE § 21, stk. 1. Dette er vel også oplagt. Dels er det reelt noget besynderligt, at præceptiviteten efter bestemmelsen gælder for begge parter, hvorfor bestemmelsen nok bør fortolkes indskrænkende. Dels synes det ikke muligt at få øje på nogen real grund til, at en sælger ikke skulle kunne afgive en garanti som den, der var tale om, hvilket i hver fald gælder, når der er en saglig grund til en sådan

garanti. En saglig grund, dvs. nogle angivelser i tilstandsrapporten, forelå i sagen, hvilket Højesteret også henviste til, se det fulde resumé.

3) Bemærkelsesværdig er vel afgørelsen om, at den omtalte garanti ikke dækkede købers udgift til fjernelse og genlægning af et gulv, som køber havde lagt, og som skulle tages op i forbindelse med udbedringen af vvs-installationen.

Denne afgørelse viser vel, at der kan opstå et særligt adækvansspørgsmål i tilfælde, hvor en sælger er erstatningsansvarlig på grundlag af garanti, dvs. et spørgsmål om hvilke tab hos køber garantien skal dække. Hvis ansvarsgrundlaget for sælger havde været svig eller grov uagtsomhed, havde sælger meget muligt skullet dække den nævnte udgift.

Resumé

S solgte huset til K i 2003 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var under sælgers oplysninger bl.a. angivet, at dele af vvs-installationerne var udført af personer uden autorisation. Tilstandsrapporten indeholdt en anbefaling om at få en »vvs-erklæring på udført arbejde« på nogle nærmere angivne vvs-installationer. I tilstandsrapporten var endvidere med karakteren K3 nævnt nogle forhold ved taget m.m.

Købsaftalen indeholdt en angivelse om følgende: S skulle inden overtagelsesdagen indhente en vvs-erklæring som anbefalet i tilstandsrapporten. Hvis en sådan erklæring ikke kunne umiddelbart kunne fremskaffes, skulle S inden overtagelsesdagen udføre samtlige arbejder, som måtte være nødvendige for udstedelse af en sådan erklæring. Denne angivelse var efter det foreliggende indsat efter K's ønske. Desuden indeholdt købsaftalen en angivelse om, at S skulle udbedre de forhold, som var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3.

I et brev fra K's advokat til ejendomsmægleren straks efter købsaftalens underskrift blev bl.a. udtalt følgende:

»VVS-erklæringen . . . skal indeholde en erklæring om, at alle VVS-installationer er udført fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder vedrørende anmeldelse af sådanne arbejder til offentlige myndigheder. Erklæringen skal være afgivet af en autoriseret VVS-installatør.

Såfremt det arbejde, som sælger i h.t. købsaftalen skal udføre, ikke er udført fagmæssigt korrekt på overtagelsesdagen, eller såfremt VVS-erklæring ikke foreligger inden for samme frist, er køber berettiget til at lade dem udføre/indhente VVS-erklæring for sælgers regning og eventuelt foretage det fornødne til opnåelse af »ren« VVS-erklæring ligeledes for sælgers regning og medtage udgifterne her til over refusionsopgørelsen tilligemed omkostningerne til konstatering af, at arbejderne ikke er udført/ikke er udført fagmæssigt korrekt. Der sker ikke fradrag for eventuel forbedring eller sparet vedligeholdelse.«

Parterne var enige om, at angivelserne i brevet var en del af købsaftalen.

Inden overtagelsesdagen fik S udfærdiget en erklæring fra en vvs-installatør. Denne erklæring angik nogle af vvs-installationerne og gik ud på en beskrivelse af dem.

Sagen angik et erstatningskrav fra K mod S i anledning af forskellige mangler ved vvs-installationen samt de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Højesterets præmisser kan gengives således (af overskuelighedsgrunde meget stærkt sammentrængt og til dels lidt omformuleret):

1) Vilkårene i K's advokats brev, der er gengivet ovenfor, måtte forstås som en garanti for, at alle vvs-installationer var udført håndværksmæssigt korrekt og var lovlige. Den vvs-erklæring, som S havde indhentet, opfyldte ikke garantien.

2) Garantien var ikke (som hævdet af S) i strid med præceptivetsreglen i LFFE § 21, stk. 1. Herved henvist til, at garantien var foranlediget af anbefalingen i tilstandsrapporten, og at den ikke var en »blanco-garanti« vedrørende alle mangler, selvom den var forholdsvis vidtgående ved at omfatte alle vvs-installationer. Denne udtalelse sigtede til nogle bemærkninger i LFFE's forarbejder om, at en blanco-garanti fra sælger vedrørende alle mangler vil være ugyldig som stridende mod den nævnte præceptivetsregel, medmindre sælger har handlet erhvervsmæssigt.

3) Det fremgik af købsaftalen, at S havde forpligtet sig til at udbedre K3-skaderne, og det lagdes til grund, at en af dem ikke var udbedret

4) K havde af nærmere angivne grunde ikke (som hævdet af S) reklameret for sent eller udvist passivitet vedrørende et af de forhold, som sagen angik.

5) Nogle af de forhold, som K påberåbte sig, var ikke omfattet af garantien vedrørende vvs-installationer.

6) Vedrørende K's udgift til at fjerne og genlægge et gulv, som K havde lagt, og som skulle tages op i forbindelse med udbedringen af vvs-installationerne: Garantien vedrørende vvs-installationer måtte efter sin ordlyd og efter sit formål forstås således, at den ikke dækkede denne udgift.

Højesteret pålagde herefter S til K at betale en erstatning på ca. 218.000 kr. med fradrag af et beløb, der blev dækket over refusionsopgørelsen.