

Kort resumé

Et tilsagn om udbedring afgivet af ejendomsmægleren anset som garanti (byrettens dom, der var endelig på dette punkt). Et tilsagn fra sælger om udbedring af knækkede gulvfliser i et badeværelse var ikke garanti med hensyn til gulvets konstruktion (dissens). Det var ikke en ulovlig bygningsindretning, at badeværelsesgulvet var udført i strid med generelle forskrifter i bygningsreglementet og de dertil hørende SBI-anvisninger

Kommentar

1) Vedrørende landsretsflertallets afgørelse om, at der ikke forelå garanti: I Mangler ved fast ejendom kapitel 13, afsnit 4 udtales, at en oplysning fra sælger kun kan være garanti, hvis det fremgår klart og utvetydigt af oplysningens eget indhold, hvad den garanterer for eller imod. Landsretsflertallets afgørelse er i overensstemmelse hermed.

2) Vedrørende landsretsflertallets afgørelse om, at badeværelsesgulvets konstruktion ikke var en ulovlig bygningsindretning: Denne afgørelse er i overensstemmelse med tilsvarende afgørelser fra Vestre Landsret i TBB 2010 s. 313 V og UfR 2011 s. 300 V. Det er altså i hvert fald Vestre Landsrets praksis, at forhold i strid med generelle byggetekniske forskrifter er ikke ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers fritagelse for mangels-hæftelse. En tidligere muligvis modstående afgørelse i UfR 2008 s. 2284 V er forladt.

3) Det fremgår, at køber havde tegnet ejerskifteforsikringen, men at forsikringen kun delvis havde dækket fejlen ved badeværelsesgulvet. Det fremgår ikke, hvorfor forsikringen ikke dækkede fuldt ud (hvilket det ellers ud fra en forsikringsretlig synsvinkel kunne have været interessant at få oplyst).

4) Landsrettens flertal bemærkede som begrundelse for frifindelsen yderligere, at der efter manglernes omfang og karakter sammenholdt med ejendommens salgspris ikke var grundlag for afslag i købesummen. Denne bemærkning er ikke medtaget i referatet af dommen, da den må skyldes en lapsus. Om man vil, kan man se bemærkningen som en illustration af følgende: Komplikationsniveauet for huseftersynsordningen er så højt, at selv landsdommere kan komme til at løbe sur i ordningen.

Resumé

Angik en ældre ejendom solgt i 2007 under brug af ordningen i LFFE. Sagen angik forskellige defekter ved ejendommen.

Ved byrettens dom blev sælger bl.a. dømt til at betale et beløb til køber i anledning af vandindtrængen i tagkonstruktionen med henvisning til, at ejendomsmægleren under salgsforhandlingerne havde oplyst, at sælger ville få forholdet udbedret. Byretten karakteriserede dette som en indeståelse. Efter byretsdommen betalte sælger det pågældende beløb til køber.

For landsretten angik sagen kun fejl ved gulvet i et badeværelse.

I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at der var knækkede fliser i det pågældende badeværelsesgulv. Tilsyneladende på grundlag af en aftale med køber som et led i salgsforhandlingerne fik sælger de pågældende fliser udskiftet, og det var nævnt i købsaftalen, at sælger havde fået fliserne udskiftet. Efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid, at gulvfliserne knækkede på ny. Årsagen var, at badeværelsets gulv var udført forkeret, dvs. med for stor afstand mellem gulvbrædderne.

Køber gjorde under sagen gældende, at sælger havde mangelshæftelse for den fejlagtige gulvkonstruktion. For landsretten støttede køber dette på dels, at aftalen om sælgers udskiftning af gulvfliserne var en garanti vedrørende gulvets tilstand, dels at gulvets konstruktion var en ulovlig bygningsindretning.

Landsrettens flertal udtalte (sammenrænget gengivet):

Ad garanti: Sælgers tilkendegivelse under salgsforhandlingerne om at udskifte de knækkede gulvfliser havde ikke den fornødne klarhed og utvetydighed til at kunne forstås som en garantiforpligtelse vedrørende gulvets konstruktion.

Ad ulovlig bygningsindretning: Gulvets konstruktion var udført i strid med bygningsreglementet og de dertil hørende SBI-anvisninger om gulve i vådrum. Bygningsreglementet og SBI-anvisningerne havde karakter af generelle byggetekniske forskrifter, men indeholdt ikke konkrete påbud om, hvordan man skal opbygge et badeværelsesgulv. Gulvets konstruktion kunne herefter ikke anses for en ulovlig bygningsindretning.

Landsrettens flertal frifandt herefter sælger.

(Dissens fra et af landsrettens medlemmer for at anse aftalen om udbedring af gulvfliserne for en garanti med hensyn til gulvets konstruktion og for derfor pålægge sælger mangelshæftelse for gulvkonstruktionen).