

Kort resumé

Ifølge en generel forskrift i bygningsreglementet skulle kældre skulle udføres sådan, at der ikke i kælderen opstod generende fugt fra grunden. Det var ikke en ulovlig bygningsindretning, at en kælder var udført i strid med denne forskrift, og en vandindtrængen i kælderen var derfor omfattet af sælgers fritagelse for mangels-hæftelse i medfør af LFFE. Sælger, der havde foretaget udbedring af vandindtrængen ca. 2 år før salget, havde ikke udvist grov uagtsomhed i relation til oplysning om kælders tilstand. Herved henvist til, at afvandingsforholdene i området muligvis havde ændret sig siden sælgers udbedring

Kommentar

1) Denne dom angår bl.a. spørgsmålet, om et forhold i strid med en generelt formuleret byggeforskrift skal anses for en ulovlig bygningsindretning med den konsekvens, at forholdet ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangels-hæftelse i medfør af LFFE § 2, stk. 5. Dommen kommer til det resultat, at et sådant forhold ikke skal anses for en ulovlig bygningsindretning. Afgørelsen herom er i overensstemmelse med tilsvarende afgørelser i TBB 2010 s. 313 V og UfR 2011 s. 2147/2 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.

2) At sælger ikke blev anset for at have udvist grov uagtsomhed, må ses som et udslag af, at der »skal meget til« for, at en uprofessionel sælger skal anses for at have udvist grov uagtsomhed, se resuméet og kommentaren vedrørende UfR 2010 s. 2986/2 H.

Resumé

Angik et hus med kælder, bygget i 1963. S købte huset i 1996. I den tilstandsrapport, der var fremlagt ved S' køb af huset, var angivet, at der var fugtskader i kælderen, og efter overtagelsen foretog S forskellige udbedringsforanstaltninger ved de indvendige kældervægge. Efter et skybrud i 2002 stod der vand i kælderen, og S foretog derefter forskellige foranstaltninger for at udtørre kælderen.

I 2004 solgte S huset til K under brug af huseftersynsordningen. Kælderen fremstod ved salget tilsyneladende som indrettet til beboelse. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt fugtopstigning i kældervægge og løst og afskallet puds. I tilstandsrapporten rubrik for oplysninger fra sælger var skybruddet i 2002 og S' foranstaltninger derefter tilsyneladende omtalt.

Straks efter indflytningen konstaterede K ubehagelig lugt fra kælderen, ligesom K løbende konstaterede øgede fugtskader i kælderen. Ifølge skønsmanden skyldtes problemerne, at der ved husets opførelse burde ha-

ve været etableret omfangsdræn m.m. At dette ikke var sket, var ifølge skønsmanden i strid med en bestemmelse i det bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet, hvorefter kældre skulle udføres sådan, at der ikke i kælderen opstod generende fugt fra grunden. Udbedringsudgiften udgjorde ca. 370.000 kr.

Ca. 2½ år efter overtagelsen anlagde K sagen mod S med påstand om erstatning eller afslag svarende til beløbet ca. 370.000 kr. Ved byrettens dom blev S dømt til at betale erstatning i overensstemmelse med K's påstand, idet byretten fandt, at S havde handlet groft uagtsomt ved ikke at have givet K oplysning om kældrens tilstand.

S ankede til landsretten, der ikke fandt det bevist, at der forelå omstændigheder, hvorefter det kunne tilregnes S som forsætligt eller groft uagtsomt, at K ikke ved købet var blevet opmærksom på, at forholdene i kælderen var tegn på alvorlige og vedvarende fugtproblemer. Landsretten henviste herved til, at det efter sagens oplysninger ikke kunne udelukkes, at der var sket ændring i områdets afvandringsforhold siden 2002. Landsretten frifandt herefter S for erstatningsansvar.

Landsretten henviste videre til følgende: Forholdene ved kælderen var en mangel, der skyldtes, at huset var opført under tilsidesættelse af generelle normer i det bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet, hvilket havde medført skade. Forholdene var derfor ikke omfattet af LFFE § 2, stk. 5, således som indholdet af denne bestemmelse er fastlagt i retspraksis. K var derfor i medfør af lovens § 2, stk. 1, afskåret fra at påberåbe sig bygningens mangelfulde tilstand.

Landsretten frifandt herefter S også for K's krav om afslag i købesummen og frifandt således S i det hele taget.