

Ugeskrift for Retsvæsen 2011 s. 3285 Ø

Kort resumé

Sælger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed ikke at have oplyst, at han havde udført et selvbyggerarbejde i strid med nogle vilkår i byggetilladelsen for arbejdet, og for ikke at have oplyst, at han ikke havde gjort sig bekendt med nogle regler i bygningsreglementet, til hvilke der var henvist i disse vilkår. Angår et regreskrav, tilsyneladende fra ejerskifteforsikringen.

Kommentar

Man kunne måske umiddelbart have fundet det naturligt at begrunde den selvbyggende sælgers erstatningsansvar med grov uagtsomhed ved selvbyggeriets *udførelse*.

Som det ses, blev erstatningsansvaret imidlertid ikke begrundet således, men derimod med, at sælger ikke havde *oplyst* om de fejl, han havde begået ved selvbyggeriets udførelse. Dette er i overensstemmelse med følgende tendens i retspraksis:

Selvbyggende sælgere anses for det meste ikke erstatningsansvarlige for grov uagtsomhed ved selvbyggeriets udførelse, hvis blot de har oplyst om selvbyggeriet til tilstandsrapporten (hvilket sælger i sagen havde). Et erstatningsansvar for grov uagtsomhed i forbindelse med selvbyggeri begrundes for det meste med, at sælger ikke har givet tilstrækkelige oplysninger.

Se nærmere herom Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.1.

Resumé

S opførte i 1990-91 efter forudgående byggetilladelse en tilbygning til sit hus som selvbygger. I byggetilladelsen var stillet forskellige vilkår om udførelsen.

I 2004 solgte S huset til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger oplyste S, at han havde udført tilbygningen som selvbygger.

I 2007 konstaterede K forskellige skader i tilbygningen. Det synes at fremgå, at ejerskifteforsikringen dækkede skaderne, og sagen angik et regreskrav fra forsikringsselskabet mod S i medfør af erstatningsansvarslovens § 22, jf. § 19, stk. 1, nr. 1.

Landsrettens udtalelser kan gengives således:

Ved sin udførelse af tilbygningen tilsidesatte S nogle nærmere angivne vilkår i byggetilladelsen og gjorde sig heller ikke bekendt med nogle regler i bygningsreglementet, til hvilke der var henvist i vilkårene for byggetilladelsen. S oplyste imidlertid ikke herom i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger fra sælger og gav heller ikke i øvrigt den bygnings sagkyndige heller køber oplysning herom.

S havde handlet uagtsomt ved at undlade at give disse væsentlige oplysninger og var derfor erstatningsansvarlig, jf. LFFE § 2, stk. 5, og erstat-

ningsansvarslovens § 19, stk. 2, nr. 1. Landsretten henviste videre til, at der var enighed om, at forsikringsselskabet var indtrådt i K's krav mod S.

Landsretten pålagde herefter S at betale en erstatning på 120.000 kr. til forsikringsselskabet, svarende til udbedringsudgiften.