

Kort resumé

Hus solgt under brug af huseftersynsordningen. Køber tegnede ikke ejerskifteforsikringen. Sælger havde udført fundamentet til en tilbygning som selvbygger, og sagen angik skader på tilbygningen som følge af fejl ved udførelsen af fundamentet. Dommen indeholder nogle bemærkninger, der synes at gå ud på, at fundamentet ikke kunne anses for en ulovlig bygningsindretning, bl.a. fordi det ikke var oplyst, om forholdet ville have været dækningsberettigende ved tegning af ejerskifteforsikring. Sælger var imidlertid erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed ved fundamentets udførelse. Herved bl.a. henvist til, at sælger på grund af uvidenhed om grundlæggende forhold ikke været i stand til at vurdere, i hvilket omfang der skulle tages særlige forholdsregler. (Dissens for frifindelse med begrundelse, at S ikke kunne anses for at have udvist grov uagtsomhed).

Kommentar

1) Dommens henvisning til, at det ikke var oplyst, om forholdet ville have været dækningsberettigende ved tegning af ejerskifteforsikring:

Denne henvisning forudsætter vel følgende: Den mangelfulde fundering skulle anses for en ulovlig bygningsindretning og dermed ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, hvis der havde været tegnet ejerskifteforsikring (med forlænget varighed), og ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med den begrundelse, at der var tale om en ulovlig bygningsindretning.

Hvis dette er rigtigt forstået, er det efter min opfattelse betænkeligt, da det ikke kan tilkomme det enkelte forsikringsselskab at afgøre, hvad der skal forstås ved ulovlige bygningsindretninger, og da slet ikke i relation til sælgers mangelshæftelse. Se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 2.3 og kapitel 7, afsnit 5.2.

2) Afgørelsen om, at sælger havde udvist grov uagtsomhed ved selvbyggeriets udførelse:

Afgørelsen her synes udtryk for en helt anden holdning end afgørelsen i UfR 2013 s. 293 V, der ikke anså en sælger for at have udvist grov uagtsomhed ved udførelsen af et selvbyggeri, selvom der ifølge skønsmanden var tale om grov tilsidesættelse af god håndværkerskik. Dissensen i sagen her synes derimod at ligge på samme linje som UfR 2013 s. 293 V.

De fleste afgørelser, der anser en sælger for erstatningsansvarlig i forbindelse med et selvbyggeri under huseftersynsordningen, begrundes dette med, at sælger har udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse tilstrækkeligt om selvbyggeriet.

Se om disse spørgsmål nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.1.

Resumé

Den mandlige sælger S og hans ægtefælle købte huset i 1997. I 1999 fik de opført en tilbygning. S støbte fundamentet til tilbygningen som selvbyggerarbejde, hvorimod murerarbejdet blev udført af en murermester. I 2001 solgte S og ægtefællen huset til K under brug af huseftersynsordningen. De oplyste til tilstandsrapporten, at tilbygningen helt eller delvis var udført som selv- eller medbyg. K tegnede ikke ejerskifteforsikringen.

I 2009 konstaterede K skader i tilbygningen, og sagen angik et erstatningskrav fra K mod S og hans ægtefælle i den anledning. Skaderne skyldtes fejl ved S' udførelse af fundamentet. Fejlen gik ud på, at S ikke havde funderet tilstrækkeligt på et sted, hvor jorden havde været opgravet tidligere som følge af kloakarbejde, idet S ikke havde været opmærksom på, at forholdet krævede ekstrarundering. Det fremgår desuden, at S ikke havde udført fundamentet i helt tilstrækkelig dybde, idet han havde misforstået principperne for fundamentsdybde.

Byretten anså S for erstatningsansvarlig. Byrettens begrundelse herfor kan sammentrængt gengives således (af overskuelighedsgrunde sammentrængt og til dels lidt omformuleret):

Ifølge skønsmanden er der forskrifter for arbejder af den karakter, som S havde udført. Det var imidlertid ikke oplyst, om skaderne ville have været dækningsberettigende ved tegning af ejerskifteforsikring, eller om tilside-sættelsen af forskrifterne ville have medført, at tilbygningen skulle lovliggøres. Der var herefter ikke grundlag for at anse S for erstatningsansvarlig på denne baggrund. (Disse bemærkninger synes at sigte til, at funderingen af tilbygningen ikke kunne karakteriseres som en ulovlig bygningsindretning).

S havde ikke håndværksmæssig uddannelse og havde udført støbearbejdet efter vejledning fra en murermester, men uden at have konsulteret fagpersoner under arbejdets udførelse. S havde endvidere på grundlag af uvidenhed om grundlæggende forhold inden for området ikke været i stand til at vurdere, i hvilket omfang der skulle tages særlige forholdsregler til sikring af fundamentet, og havde ikke sikret sig, at hans opfattelse af kravene til dybden af fundamentet var korrekt.

På denne baggrund fandt byretten, at S havde handlet så groft uagtsomt, at han var erstatningsansvarlig over for K.

S' ægtefælle var endvidere erstatningsansvarlig i samme omfang som S, da arbejdet også var udført i hendes interesse, og da hun måtte have været bekendt med S' forudsætninger for at udføre arbejdet.

Byretten dømte herefter S og ægtefællen til at betale en erstatning til K svarende til udbedringsudgiften.

S og ægtefællen ankede byretsdommen til landsretten, der imidlertid stadfæstede dommen i henhold til grundene. (Dissens fra en af landsrettens tre dommere, der stemte for frifindelse med begrundelse, at S ikke kunne anses for at have handlet groft uagtsomt).