

Kort resumé

Angår gener ved afløbsforholdene på nedlagt landbrugsejendom. Der var enighed mellem parterne om, at sagen drejede sig om, hvorvidt sælger havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om generne. Som følge af genernes beskedne karakter og begrænsede omfang var sælgers undladelse af at oplyse om dem ikke udtryk for grov uagtsomhed.

Kommentar

1) At sælger ikke havde udvist grov uagtsomhed, forekommer ret oplagt og viser under alle omstændigheder, at »der skal meget til«, for at en privat sælger anses for at have udvist grov uagtsomhed, jf. fx UfR 2010 s. 2986/2 H.

2) Efter hidtidig retspraksis ligger det tilsyneladende fast, at sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE omfatter mangler ved kloakledninger uden for bygningen. En sælger, der har gjort brug af huseftersynsordningen, har derfor kun mangelshæftelse for sådanne mangler, hvis sælger har afgivet garanti eller har udvist svig/grov uagtsomhed, jfr. LFFE § 2, stk. 5. Dette gælder dog ikke efter ny LFFE, hvilket muligvis vil få afsmittende virkning på sager under gammel LFFE. Se nærmere om disse spørgsmål Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 4.3.

Dommen her ses ikke at forholde sig til spørgsmålet. Der var heller ikke anledning til det, da parterne var enige om, at sælger kun havde mangels-hæftelse, hvis sælger havde udvist grov uagtsomhed..

Resumé

Angik en nedlagt landbrugsejendom, som S købte i 1991. I forbindelse med salget til S fik sælgeren ved en autoriseret kloakmester udført et kloaksystem med septiktank. I maj 2008 solgte S ejendommen til K under brug af LFFE's ordning. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger svarede S benægtende på nogle spørgsmål, om der havde været problemer med kloak og afløbsforhold.

I påsken 2009 konstaterede K problemer med afløbsforholdene. Det fremgår, at problemerne skyldtes fejl ved udførelsen af kloaksystemet i 1991. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, utvivlsomt fordi en ejerskifteforsikring efter den pligtige minimumsdækning ikke dækker forhold uden for bygningen. K anlagde derefter sagen mod S med påstand om S' betaling af erstatning i anledning af problemerne. Der var enighed mellem parterne om, at tvisten gik ud på, om S havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om problemer ved afløbsforholdene i forbindelse med salget til K.

S forklarede bl.a., at kloakken i S' ejertid havde skullet renses hvert 4. eller 5. år, sidste gang 4-5 år før salget. Ifølge en skønsmand kunne dette være rigtigt.

Landsretten henviste hertil og fandt, at generne havde haft så beskeden karakter og begrænset omfang, at det ikke kunne anses for groft uagtsomt, at S ikke havde oplyst om dem ved salget. Landsretten frifandt herefter S.