

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen havde dækket defekter ved en kloak i en tilbygning, som sælger havde fået udført før salget af ejendommen. Fastslået, at forsikringsselskabet havde regres mod den entreprenør, der havde udført kloakken, i anledning af fejl ved udførelsen m.m. For byretten protesterede entreprenøren mod »springende regres« fra forsikringsselskabet. I byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev forsikringsselskabet tillagt springende regres med henvisning til LFFE § 2, stk. 6, nu stk. 7, og UfR 2004 s. 114 H (hvorefter en bygherre havde adgang til at rejse direkte krav mod en underentreprenør i anledning af fejl ved underentreprenørens arbejde). Der var udmeldt to skønsmænd, der anviste hver sin udbedringsmetode med meget stor prisforskel. Lagt til grund, at det var den dyre udbedring, der var den rigtige.

Kommentar

1) Byrettens begrundelse for, at ejerskifteforsikringen havde »springende regres« mod entreprenøren, se enkeltheder i begrundelsen i citatet i det fulde resumé:

Det centrale i denne begrundelse synes nærmest at gå ud på, at LFFE § 2, stk. 6, nu stk. 7, gav hjemmel til springende regres. (Efter bestemmelsen er sælgers brug af huseftersynsordningen ikke til hinder for, at køber kan indtræde i sælgers krav mod bl.a. den, der har medvirket til opførelsen af bygningen).

Hvis dette er rigtigt forstået, må der nok siges at være tale om en misforståelse af LFFE § 2, stk. 6, nu stk. 7. Følgende må nemlig antages: Bestemmelsen giver ikke en selvstændig adgang til springende regres. Den går kun ud på, at sælgers brug af huseftersynsordningen ikke er til hinder for springende regres, hvis en springende regres ellers måtte være hjemlet i andre regler. Se nærmere herom Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 3.

Som det fremgår henviste byretten dog også til en entrepriseretlig dom om springende regres, og det må i det hele taget nok antages, at entrepriseretten giver vid adgang til springende regres. Emnet skal ikke omtales nærmere her, da det er rent entrepriseretligt.

Den egentlige hjemmel til den springende regres i en sag som denne er efter kommentatorens umiddelbare opfattelse erstatningsansvarslovens § 22, stk. 1, jf. § 19, stk. 2, nr. 2. Af disse bestemmelser følger, at en skadesforsikring, der har dækket en skade, har regres mod den erstatningsansvarlige, hvis denne har handlet erhvervsmæssigt.

2) Det er interessant at bemærke, at de to skønsmænd i sagen anviste hver sin udbedringsmetode med meget stor prisforskel mellem dem. Forholdet illustrerer, at der generelt kan være retssikkerhedsproblemer ved systemet med syn og skøn. Emnet er også omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.2.

Resumé

Hus solgt 2005 under brug af huseftersynsordningen. Efter overtagelsen konstaterede køber defekter ved den indvendige kloak i en tilbygning, som sælger havde fået opført i 2004. Ejerskifteforsikringen dækkede defekten, og sagen angår et regreskrav fra forsikringsselskabet mod den entreprenør, der havde udført kloakken.

Entreprenøren blev både ved byret og landsret dømt til at betale erstatning til forsikringsselskabet som følge af fejludførelse af kloakken m.m. Baggrunden herfor skal ikke omtales nærmere. Følgende kan derimod nævnes:

a) Entreprenøren gjorde for byretten gældende, at forsikringsselskabet ikke havde adgang til »springende regres« mod entreprenøren. Byretten fandt imidlertid, at forsikringsselskabet havde springende regres, og begrundede dette med følgende:

»Ifølge § 2, stk. 6, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., kan en køber indtræde i krav, som en sælger af fast ejendom måtte have mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.

Der er således grundlag for, at en køber af en fast ejendom kan udøve springende regres overfor en entreprenør eller underentreprenør, i tilfælde af at der konstateres fejl og mangler i ejendommen, se også U 2004.114 H. Et regreskrav overtages direkte af et forsikringsselskab, der har udbetalt erstatning til en køber af fast ejendom på grundlag af en ejerskifteforsikring.

Retten lægger således til grund, at sagsøger som forsikringsselskab har ret til at gøre et krav gældende overfor en entreprenør/underentreprenør.«

Entreprenøren gjorde ikke for landsretten gældende, at forsikringsselskabet ikke havde adgang til springende regres, og landsretten havde derfor ikke anledning til at forholde sig til spørgsmålet. Landsretten strejfede imidlertid emnet ved at udtale, at entreprenøren ved sin udførelse af kloakken havde pådraget sig ansvar »over for ejendommens ejer«.

b) Der var udmeldt to skønsmænd, der tilsyneladende afgav hver sin skønserklæring. Baggrunden herfor fremgår ikke af referatet af dommen i ugeskriftet. De to skønsmænd anviste hver sin udbedringsmetode, og den ene af disse udbedringsmetoder ville koste langt mere end den anden. Både byret og landsret lagde imidlertid til grund, at det var den dyre udbedring, der var den rigtige.

Det fremgår ikke, hvorledes den udbedring, som ejerskifteforsikringen havde dækket, var blevet gennemført.