

Kort resumé

Hus solgt under brug af huseftersynsordningen. Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger i anledning af defekter ved taget, der var udført af sælger som selvbyggerarbejde, og køber gjorde gældende, at sælger havde udvist grov uagtsomhed ved udførelsen. Defekterne blev af skønsmanden karakteriseret som udtryk for grov tilsidesættelse af god håndværksskik. Sælger blev frifundet, da der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at sælgers tilsidesættelse af god håndværksskik ved taget udførelse havde karakter af grov uagtsomhed. Henvist til, at sælger til tilstandsrapporten havde oplyst, at taget var udført som selvbyg eller medbyg. I byrettens dom yderligere bl.a. henvist til, at ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis den havde været tegnet.

Kommentar

1) En sælger, der har gjort brug af huseftersynsordningen, er erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed i medfør af LFFE § 2, stk. 5. Et sådant erstatningsansvar vil typisk blive udløst af sælgers groft uagtsomme tilsidesættelse af sin oplysningspligt, hvilket der er mange eksempler på i retspraksis.

Et erstatningsansvar for grov uagtsomhed må imidlertid også kunne udløses af groft uagtsomme byggefejl hos en sælger, der har været selvbygger, og dommen indeholder da også en forudsætning herom.

På den anden side er det lidt svært at forestille sig, hvornår et sådant erstatningsansvar skulle komme på tale i praksis, når det ikke kunne komme på tale i sagen her. Som nævnt karakteriserede skønsmanden sælgers byggefejl som grov tilsidesættelse af god håndværksskik. Se om nærmere om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.1.

2) Byrettens begrundelse for ikke at anse sælger for at have udvist grov uagtsomhed gik tilsyneladende bl.a. ud på, at ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis køber havde tegnet den. Hvis dette er rigtigt forstået, er denne del af byrettens begrundelse uden egentlig mening, da dækning fra ejerskifteforsikringen ikke fritager sælger for mangelshæftelse for groft uagtsomt forhold. Dette følger allerede af, at ejerskifteforsikringen har regres mod sælger, hvis ejerskifteforsikringen har dækket en mangel, som sælger har mangelshæftelse for på grund af svig eller grov uagtsomhed, jf. erstatningsansvarslovens § 22, stk. 1, og § 19, stk. 2, nr. 1.

I øvrigt forekommer det ikke helt sikkert, at ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis den havde været tegnet, da tilstandsrapporten indeholdt forskellige advarsler om taget.

Under alle omstændigheder bør man være varsom med at sammenkæde sælgers mangelshæftelse eller fritagelse for mangelshæftelse med antagelser om, hvad ejerskifteforsikringen ville have dækket eller ikke ville have dækket. Hvad en ejerskifteforsikring skal dække, afhænger af de bindende regler om ejerskifteforsikringernes dækningspligt, og disse regler er ikke

lette at gå til. Man kan ikke en gang regne sikkert med, at en eventuel tilkendegivelse fra det konkrete forsikringsselskab er i overensstemmelse med de bindende regler.

Resumé

Tilsyneladende ældre hus, som S solgte til K i 2007 under brug af huseftersynsordningen. K tegnede ikke ejerskifteforsikringen. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1, K2 og K3 nævnt forskellige defekter ved taget. I tilstandsrapportens rubrik for sælgers oplysninger var angivet, at taget var udført som selvbyg eller medbyg. Det fremgår, at S selv havde oplagt taget som selvbyggerarbejde ca. et år før salget.

Ca. et år efter overtagelsen konstaterede køber defekter ved undertaget. Køber klagede til Ankenævnet for Huseftersyn, hvis skønsmand udtalte, at undertaget var udført forkert m.m. Ankenævnet pålagde imidlertid ikke den bygningsagkyndige erstatningsansvar, idet ankenævnet ikke fandt det tilstrækkeligt sandsynliggjort, at forholdene kunne konstateres ved huseftersynet.

K anlagde derefter retssagen mod S med påstand om, at S blev pålagt at betale erstatning anledning af det defekte undertag. Til støtte for påstanden gjorde K gældende, at S havde begået groft uagtsomme byggefejl ved sin oplægning af taget.

Der blev afholdt syn og skøn for retten, og skønsmanden udtalte følgende: Der var huller i undertaget som følge af manglende opstramning. Undertaget var særdeles sjusket oplagt og var slet ikke strammet ordentligt. Der var også forskellige andre fejl ved taget, og nogle af dem var udtryk for grov tilsidesættelse af god håndværksskik. Der var vandgennemgang gennem taget og begyndende mugning af undertaget, og årsagen hertil var grov tilsidesættelse af god håndværksskik.

S forklarede: Han var tømrerlærling og at havde som sådan været med til at opsætte undertag m.m. Ved sin oplægning af taget havde han rådført sig med sin mester og trælasthandlen og havde fulgt de gældende vejledninger og instrukser. Der havde ikke været problemer med taget i hans ejertid.

Byretten frifandt S med følgende begrundelse (sammenrænget gengivet):

S havde fulgt anvisningerne fra sin mester og trælasthandlen. At S var tømrerlærling, medførte ikke, at han skulle bedømmes anderledes end andre med hensyn til graden af uagtsomhed. S havde til tilstandsrapporten oplyst, at taget var udført som selvbyggerarbejde, og der havde ikke været problemer med taget i hans ejertid. Herefter, og da ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis den havde været tegnet, havde S ikke udvist en sådan grad af grov uagtsomhed, at S var erstatningsansvarlig efter LFFE § 2, stk. 5.

K ankede til landsretten og gjorde for landsretten yderligere gældende, at det ikke var sikkert, at ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis den havde været tegnet.

Landsretten stadfæstede byrettens dom med følgende begrundelse:

Vurderingen af, om S havde handlet groft uagtsomt, skulle ses i lyset af, at S til tilstandsrapporten havde oplyst, at taget var udført som selvbyg eller medbyg. Landsretten var endvidere enig med byretten i, at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at S' tilsidesættelse af god håndværksmæssig fremgangsmåde havde karakter af grov uagtsomhed.