

Kort resumé

Ældre hus solgt under brug af huseftersynsordningen. Sælger havde indrettet kælderen til beboelse og havde i forbindelse hermed som selvbyggerarbejde udført dræning under og ved kælderen. Dræningen var mangelfuld, hvorfor der skete vandindtrængen i kælderen. Efterskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der må ventes vandindtrængen i kælderen i gamle huse, hvilket blev opretholdt af Ankenævnet for Forsikring. Udtalt, at køber havde haft en berettiget forventning om, at kælderen var tør, og at den mangelfulde dræning var en mangel ved huset. Sælger pålagt erstatningsansvar over for køber, da sælger havde udvist grov uagtsomhed. Herved henvist til forskellige forhold, herunder at det var ansvarspådragende, at sælger, der var uddannet murer, havde udført dræningerne som sket, og at sælger ikke havde oplyst, at han havde udført dræningerne uden autoriseret kloakmester.

Kommentar

Landsrettens begrundelse for at anse sælger for at have udvist grov uagtsomhed fremtræder tydeligvis som udtryk for en helhedsvurdering på grundlag af en række forskellige elementer, herunder fejl ved sælgers selvbyggerarbejde og utilstrækkelig oplysning fra sælger om selvbyggerarbejdets udførelse. Henvisningen til, at sælger var uddannet murer, skal vel endvidere forstås som udtryk for følgende: Efter omstændighederne kan det påvirke vurderingen af, om en selvbyggende sælger har udvist grov uagtsomhed, at sælger er bygningshåndværker.

Generelt er retspraksis i øvrigt tilbageholdende med at pålægge sælger, der har gjort brug af huseftersynsordningen, selvbyggeransvar for grov uagtsomhed ved selvbyggeriets *udførelse*, blot sælger har oplyst til tilstandsrapporten, at det pågældende arbejde er udført som selvbyggerarbejde. Se herom nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.1.

Resumé

Hus fra 1939. S købte huset i 1995. I 1995/96 sænkede S kældergulvet og lagde dræn under det nye kældergulv. I forbindelse hermed indrettede S tilsyneladende kælderen til beboelse. S var murer og udførte arbejdet selv. Området havde høj grundvandstand, og de dræn, som S havde lagt under kældergulvet, stoppede efterhånden til, hvorfor der skete vandindtrængen i kælderen. I 2007 etablerede S derfor et udvendigt dræn ved kælderen. Det fremgår, at både de indvendige og udvendige dræn var fejludført på forskellig måde, og at der fortsat skete vandindtrængen i kælderen.

I 2008 solgte S huset til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var angivet, at der ikke var målbar opfugtning i kælderen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var angivet, at der var udført selvbyggerarbejde, og at der havde været vandindtrængen i kælderen før etablering af dræn i 2007.

Ca. ½ år efter overtagelsen anmeldte K til ejerskifteforsikringen, at der var skimmelsvamp i kælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der må ventes fugt i kælderen i ældre ejendomme, hvilket Ankenævnet for Forsikring opretholdt ved kendelse af 14. juni 2010 i sagen AF 76796.

K anlagde endvidere retssagen mod S med påstand om erstatning. K fik medhold, idet S både ved byret og landsret blev dømt til at betale en erstatning på ca. 182.000 kr. til K, svarende til udgiften til korrekt etablering af dræn m.m.

Begge instansers begrundelse for domfældelsen er udførlig og kan ikke gengives kort. Landsrettens begrundelse kan oversigtligt sammenfattes således:

Ved købet fremstod kælderen som indrettet til beboelse, og K havde derfor haft en berettiget forventning om, at kælderen var tør. Angivelsen i tilstandsrapporten om, at der ikke var målbar opfugtning, og S' oplysning til tilstandsrapporten om, at der havde været vandindtrængen før 2007, måtte ligeledes forstås sådan, at kælderen var tør.

Efter sagens oplysninger var dræning nødvendig for at holde kælderen tør. S havde udført drænene selv i strid med et krav om anvendelse af autoriseret kloakmester, og drænene var mangelfulde. Deres tilstand var derfor en mangel.

Det var ansvarspådragende for S, at S, der var uddannet murer, havde udført drænene som sket. Det måtte videre lægges til grund, at S ikke havde oplyst om, at han havde sænket kældergulvene i 1995/96, at han havde udført det indvendige dræn uden autoriseret kloakmester, at dette dræn ikke fungerede, og at han ligeledes uden autoriseret kloakmester havde udført det udvendige dræn i 2007. S havde endvidere ikke haft noget rimeligt grundlag for at antage, at fugtproblemerne var løst ved etableringen af det udvendige dræn i 2007.

Landsretten tiltrådte herefter byrettens vurdering, hvorefter S havde udvist grov uagtsomhed.