

### Kort resumé

*Gammelt hus solgt under brug af huseftersynsordningen af en mandlig og en kvindelig sælger. Kort før salget havde den mandlige sælger moderniseret huset som selvbyggerarbejde. Den mandlige sælger var erstatningsansvarlig over for køber for at have isoleret gulvet med 100 mm flamenco-plader i stedet med 200 mm isolering som angivet i nogle bygningstegninger, som han havde udført til brug for moderniseringen. Erstatningsansvaret begrundet med, at han havde udvist grov uagtsomhed ved at udføre isoleringen som sket uden på nogen måde at sikre sig sagkyndig oplysning med hensyn til, om den havde de egenskaber, som han troede. Begge sælgere var endvidere erstatningsansvarlige over for køber som følge af, at de ikke havde oplyst om forholdet. Erstatningen fastsat skønsmæssigt til et mindre beløb med henvisning til, at forholdet kun medførte et beskedent merforbrug af energi m.m. Sælgerne frifundet for forskellige andre krav fra køber.*

### Kommentar

1) Landsrettens begrundelse for at pålægge sælgerne erstatningsansvar ses at gå ud på følgende:

a) Den mandlige sælger havde udvist grov uagtsomhed ved sin udførelse af gulvisoleringen.

b) Begge sælgere havde udvist [grov] uagtsomhed ved ikke over for køber at oplyse, at gulvisoleringen var udført anderledes end angivet i bygningstegningerne.

Som det fremgår, går begrundelsen under punkt a ud på, at den mandlige sælger havde udvist grov uagtsomhed ved selve *selvbyggeriet*.

Et erstatningsansvar under huseftersynsordningen på grund af selvbyggeri begrundes for det meste med, at sælger groft uagtsomt har undladt at give tilstrækkelige *oplysninger*, fx om relevante enkeltheder ved sin udførelse af selvbyggeriet. Og en sådan begrundelse blev jo altså også yderligere givet i dommen her, jf. punkt b. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.1.

2) Fastsættelsen af erstatningens størrelse:

Et erstatningsansvar for sælgeren af en fast ejendom i anledning af en mangel fastsættes normalt som svarende til udbedringsudgiften på domstidspunktet med fradrag for forbedringer.

I visse tilfælde fastsættes erstatningen imidlertid som svarende til den værdiforringelse af ejendommen, som manglen har medført. Det drejer sig typisk om tilfælde, hvor manglen ikke kan udbedres, eller hvor udbedring ikke er (egentligt) nødvendig. Afgørelsen her må vel ses som et eksempel på det sidste.

### Resumé

Sagens faktum kan tilsyneladende gengives således:

Gammelt hus, der på et tidspunkt blev købt af et ægtepar, S1 (hustruen) og S2 (manden). I 2006 udførte S2 som selvbygger en omfattende modernisering af huset. Der blev udstedt byggetilladelse hertil på grundlag af bygningstegninger. I bygningstegningerne var angivet 200 mm isolering i gulvet.

I 2007 solgte S1 og S2 huset til K for knap 1,7 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. I salgsoptillingen var bl.a. anført, at huset var moderniseret med gulvvarme. I tilstandsrapporten var angivet, at der var foretaget en total indvendig reovering, og at noget af arbejdet var udført som selvbygger- eller medbyggerarbejde. K tegnede ejerskifteforsikringen Efter overtagelsen konstaterede K en længere mangler. Ejerskifteforsikringen dækkede udbedring af en del af disse mangler.

Sagen var anlagt af K mod S1 og S2 og angik et erstatningskrav i anledning af nogle defekter, som ejerskifteforsikringen ikke dækkede. Det drejede sig følgende: Isoleringen i gulvet bestod ikke af 200 mm isolering, men af 100 mm flamenco-plader. Desuden manglede der isolering i ydervægge og en redningsåbning i et værelse. K påstod erstatningen fastsat til ca. 428.000 kr. svarende til den udbedringsudgift, der var ansat af skønsmanden. Af denne udgift udgjorde udgiften til isolering af gulvet med 200 mm isolering ca. 375.000 kr.

Med hensyn til isoleringen i gulvet fremgår: 200 mm isolering var ifølge skønsmanden nødvendig for at opfylde bygningsreglementets krav om isoleringsevne. S havde isoleret med 100 mm flamenco plader, fordi denne isolering efter hans opfattelse var lige så effektiv som 200 mm isolering, og fordi den var lettere at nedlægge. Forholdet medførte et beskedent merforbrug af varme, svarende til 90 l fyringsolie pr. år.

Ved byretten blev S1 og S2 dømt til at betale en erstatning på 50.000 kr. til K på grund af isoleringen i gulvet. K ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede byrettens dom.

Landsrettens begrundelse for at pålægge S1 og S2 erstatningsansvar gik ud på følgende:

Det var ikke godgjort, at den isolering i gulvet, som S2 havde valgt, var lige så effektiv som den isolering, der fremgik af de tegninger, som S2 havde udført til brug for byggesagen, og som efter skønserklæringen var nødvendig for at opfylde bygningsreglementets krav om isoleringsevne. Det kunne tværtimod lægges til grund, at den anvendte isolering medførte en forøgelse af bygningens energiforbrug.

På baggrund af oplysningerne i salgsoptillingen om, at ejendommen var moderniseret bl.a. med gulvvarme, var oplysning om forholdet derfor af betydning for en køber, selvom forøgelsen af energiforbruget var mindre betydelig. Forholdet udgjorde derfor en mangel. S2 havde endvidere handlet groft uagtsomt ved at udføre isoleringen som sket uden på nogen måde at søge at sikre sig sagkyndig oplysning om den særlige isoleringsevne, som han troede, at den valgte isolering havde.

S1 og S2, der ikke oplyste om forholdet ved salget, var herefter erstatningsansvarlige for K's tab.

På grundlag af oplysningen om det mindre årlige merforbrug af energi var der ikke grundlag for at antage, at en køber med kendskab til forholdet ville iværksætte den omfattende og bekostelige udbedring, som skønsmanden havde beskrevet. Tabet måtte derfor ansættes skønsmæssigt efter en vurdering af forholdets betydning for handelsprisen. Landsretten tiltrådte herefter, at erstatningen var fastsat som af byretten til beløbet 50.000 kr.

Manglende isolering i vægge og manglende redningsåbning: S1 og S2 blev på disse punkter frifundet både ved byret og landsret. Landsretten henviste herved til forskellige nærmere angivne grunde og i øvrigt nogle grunde, der var anført af byretten.