

Kort resumé

Hus fra 1937 solgt i 2011 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var svaret ja til et spørgsmål, om der var omfangsdræn. Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger i anledning af, at der alligevel ikke var omfangsdræn.

Sælger bestred at have sagt til den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, at der var omfangsdræn. Den bygningssagkyndiges materiale om huseftersynet, der kunne have belyst spørgsmålet, var endvidere gået tabt.

Landsretten fastslog, at den urigtige oplysning om omfangsdræn ikke var garanti. Landsretten fandt imidlertid, at sælger havde udvist simpel uagtsomhed ved ikke at have rettet den urigtige oplysning i perioden mellem tilstandsrapportens udfærdigelse og husets salg. Landsretten fandt videre, at sælger derfor var erstatningsansvarlig over for køber efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Med henvisning til et forbedringssynspunkt pålagde landsretten herefter sælger at betale en skønsmæssigt fastsat erstatning på 35.000 kr., svarende til halvdelen af den oplyste udgift til etablering af et omfangsdræn.

Ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev den bygningssagkyndige frifundet for et regreskrav fra sælger, da det ikke var bevist, at den bygningssagkyndige havde handlet erstatningspådragende.

Kommentar

1) Afgørelsen om, at den urigtige oplysning ikke var garanti: Afgørelsen er i overensstemmelse med almindelig praksis, hvorefter sælgers oplysninger til tilstandsrapporten ikke er garanti, se Mangler ved fast ejendom kapitel 13, afsnit 10.

2) Afgørelsen om, at sælger var erstatningsansvarlig over for køber:

Denne afgørelse er sikkert rimelig nok i sig selv, allerede fordi sælger vel må være nærmere end køber til at bære risikoen for en forkert oplysning i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger fra sælger. Endvidere var simpel uagtsomhed tilstrækkeligt ansvarsgrundlag som også fastslået i dommen, da omfangsdræn ikke er omfattet af huseftersynsordningen, se punkt 3 nedenfor.

Bemærkelsesværdig er imidlertid landsrettens begrundelse for afgørelsen om, at sælger havde udvist simpel uagtsomhed. Denne begrundelse forudsætter tydeligt, at sælger udviser simpel uagtsomhed ved ikke at gennemlæse og kontrollere tilstandsrapportens gengivelse af sælgers svar på tilstandsrapportens spørgsmål til sælger om omfangsdræn. I relation til det sædvanlige krav om grov uagtsomhed har det på den anden side fra begyndelsen været tanken, at sælger normalt ikke skal foretage en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten, se herom Mangler ved fast ejendom

kapitel 14, afsnit 3. Landsrettens begrundelse forudsætter på sin side, at sælger altid har en sådan delvis pligt.

Reglerne om huseftersynsordningen må siges at være komplicerede og svært tilgængelige nok i forvejen, og hermed er der tilført dem en yderligere komplikation. Hertil kommer, at det synes noget vidtgående at sige, at sælger ligefrem udviser uagtsomhed ved ikke at gennemgå tilstandsrapportens referat af sælgers svar på rapportens spørgsmål om omfangsdræn.

Af disse årsager havde efter kommentatorens opfattelse været bedre, at landsretten havde fundet en anden begrundelse for afgørelsen, fx at sælger havde bevisbyrden for ikke at have givet den urigtige oplysning, og at denne bevisbyrde ikke var løftet.

Under alle omstændigheder har afgørelsen dog næppe den store præjudikatvirkning, for så vidt som et tilfælde som dette meget muligt ikke vil forekomme igen. Som det fremgår, var det centrale element i sagen i virkeligheden, at den bygningssagkyndiges materiale om huseftersynet var gået tabt.

3) Det ligger fast, at mangler ved omfangsdræn, herunder at der mangler et nødvendigt omfangsdræn, ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen, se bl.a. kommentaren til Højesterets dom af 15. december 2014 ([link gennem venstre spalte på materialesamlingens forside](#)). Det ligger ligeledes fast, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække et sådant forhold, se *Mangler ved fast ejendom* kapitel 8, afsnit 2.1.

Heraf følger, at sælger er erstatningsansvarlig på grundlag af simpel uagtsomhed for tilsidesættelse af sin oplysningspligt med hensyn til omfangsdræn. Selvom erstatningsansvar for et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål til sælger normalt forudsætter grov uagtsomhed, må erstatningsgrundlaget derfor være simpel uagtsomhed med hensyn til et urigtigt svar på rapportens spørgsmål om omfangsdræn. Dommen her må også skulle forstås som udtryk for dette, selvom den ikke tager udtrykkelig stilling til spørgsmålet.

Disse forhold har dog næppe den store realitetsbetydning, da et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål til sælger formentlig normalt skal anses for mindst groft uagtsomt under alle omstændigheder.

4) I det omfang andre af tilstandsrapportens spørgsmål til sælger end spørgsmålet om omfangsdræn skal anses for at omfatte forhold uden for huseftersynsordningen, må det, der er nævnt under punkt 2 og 3 ovenfor, gælde tilsvarende. Enkelte af tilstandsrapportens andre spørgsmål til sælger synes endvidere at have denne karakter. Emnet skal imidlertid ikke omtales yderligere her.

Fuldt resumé

Hus fra 1937. S solgte huset til K i 2011 for ca. 5 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for sælgers oplysninger var sat markering ved »Ja« i følgende rubrik:

»Er der dræn langs husets fundament?«

Denne rubrik kom ind i tilstandsrapporten i 2004. Rubrikken er nu formuleret således, hvilket tilsyneladende er sket som et led i gennemførelsen af reformen pr. 1. maj 2012:

»Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?

Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?«

På et tidspunkt efter overtagelsen konstaterede K, at huset ikke havde omfangsdræn, og K anlagde sagen mod S med påstand om en erstatning på 70.000 kr. i den anledning, svarende til den oplyste udgift til etablering af et omfangsdræn.

S bestred, at han havde sagt til den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, at der var omfangsdræn, da den var blevet sendt til ejendomsmægleren straks efter modtagelsen. S forklarede videre, at han ikke havde gennemgået tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige forklarede, at han huskede, at han havde talt med S om omfangsdræn, men at han ikke huskede nærmere, hvad de havde talt om.

Det fremgår videre, at den bygningssagkyndiges materiale om huseftersynet var gået tabt ved en oversvømmelse.

For landsretten var der enighed mellem parterne om, at forholdet ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen.

Landsretten fandt, at den omhandlede urigtige oplysning ikke var garanti fra S. Landsretten henviste herved til en angivelse i tilstandsrapporten om, at sælgers oplysninger ikke tilsigtede at være garanti, og at spørgsmålet om omfangsdræn ikke havde været drøftet under købsforhandlingerne.

Landsretten fandt videre, at uanset om S eller den bygningssagkyndige var ansvarlig for den urigtige oplysning, havde S udvist simpel uagtsomhed ved ikke i perioden fra tilstandsrapportens udfærdigelse og salget af ejendommen 6 måneder senere ikke at rette oplysningerne om dræn i tilstandsrapporten. S havde derved pådraget sig erstatningsansvar over for K efter danske rets almindelige regler om erstatningsansvar. Ansvar var endvidere ikke begrænset som i LFFE § 2, stk. 5 (dvs. til ansvar for svig og grov uagtsomhed), da LFFE ikke angår forhold uden for bygningerne.

Landsretten pålagde herefter S at betale en skønsmæssigt fastsat erstatning på 35.000 kr. til K. Ved fastsættelsen af erstatningsbeløbets størrelse henviste landsretten til, at der skulle foretages et fradrag på grund af skønsmændens oplysninger om sædvanlig levetid for omfangsdræn m.m.

Ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev den bygningssagkyndige frifundet for et regreskrav fra sælger (med en begrundelse, der må forstås sådan, at det ikke var bevist, at den bygningssagkyndige havde handlet erstatningspådragende).