

Kort resumé

Hus fra 1930'erne med tilbygning fra 1970'erne solgt i 2006 for ca. 1,3 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. Sagen var anlagt af køber mod sælger og mod det forsikringsselskab, som køber havde tegnet ejerskifteforsikringen i. (Sagen omfattede desuden forskellige ad citationer, som ikke skal omtales).

Anledningen var omfattende sætninger som følge af utilstrækkelig fundering. Udbedringen skulle bestå i nedrivning og genopførelse af huset, og udgiften hertil ville være ca. 2,8 mio. kr. Sælger havde købt huset i 1995 for en lav købesum, og det blev lagt til grund, at sælger ved sit køb havde fået oplysning om funderingsproblemerne.

Sælger blev dømt til at betale en erstatning på 500.000 kr. til køber (efter købers påstand), da sælger havde handlet groft uagtsomt ved salget ved ikke at oplyse om funderingsproblemerne. Tilsyneladende var sælger meget alvorligt syg med deraf følgende manglende registrering af, hvad der foregik omkring hende, og deraf følgende svigtende hukommelse. Landsretten udtalte imidlertid, at oplysningerne om sælgers helbredstilstand ikke kunne føre til andet resultat.

Ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, dømt til at betale en erstatning på ca. 1,2 mio. kr. til køber, når det var dokumenteret, at der var sket udbedring af skader for dette beløb. Fastsættelsen af erstatningsbeløbet svarede til udbedringsudgiften med fradrag som følge af slid og ælde og grundens værdi m.m.

Kommentar

1) Domfældelsen af sælger for grov uagtsomhed:

Sælger var meget muligt sagesløs i den forstand, at hun som følge af sin sygdom ikke havde forstået, at huset havde funderingsproblemerne, og/eller at der skulle oplyses om dem ved salget.

Det kan imidlertid kun tiltrædes, at hun alligevel blev anset for at have udvist grov uagtsomhed. Et erstatningsansvar, der er baseret på »culpa«, må nødvendigvis bygge på en vurdering af, hvad en normalt fungerende person ville/burde have indset og gjort. Ellers får erstatningsansvaret ikke den tilsigtede effekt. Det må være uden betydning i denne forbindelse, om erstatningsansvaret som her forudsætter culpa i form af grov uagtsomhed, eller om simpel uagtsomhed er nok.

I relation til sælgers traditionelle erstatningsansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten ved simpel uagtsomhed har der kunnet spores tendenser i retspraksis til at lægge vægt på den konkrete sælgers forhold. Disse tendenser har fx angået ældre sælgere, der ikke længere kender huset så godt, og har vist sig ved frifindelse med begrundelse, at sælger ikke kendte den mangel, der var tale om, dvs. uden hensyntagen til, om en sædvanlig sælger ville

have kendt manglen. I tidligere udgaver af Mangler ved fast ejendom er der taget afstand fra disse tendenser, og de præger da heller ikke den aktuelle afgørelse på nogen måde.

2) Byrettens domfældelse af det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i:

Erstatningens størrelse og vilkåret for dens udbetaling kan vel ses som en illustration af, at systemet med ejerskifteforsikringer ikke altid fungerer godt ved så omfattende skader, som dem, der var tale om. Se herved omtalen i småtrykket i det fulde resumé af de forsikringsretlige regler, der var i spil, ikke mindst reglen om, at der først skal udbetales erstatning fra ejerskifteforsikringen, når der er sket udbedring.

I sagen her ville udbedring koste ca. 2,8 mio. kr., men erstatningen fra ejerskifteforsikringen skulle kun udgøre ca. 1,2 mio. kr. Køber skal altså selv skaffe ca. 1,6 mio. kr., og hvis køber ikke kan det, har køber tilsyneladende ikke krav på erstatning fra ejerskifteforsikringen overhovedet. (De 500.000 kr., som sælger blev dømt til at betale til køber, var ikke betinget af udbedring, men skulle på den anden side tilsyneladende gå fra i erstatningen fra ejerskifteforsikringen, hvis de blev betalt).

Det må være klart, at det rigtige i et sådant tilfælde er at finde en praktisk løsning, fx at forsikringsselskabet overtager ejendommen mod at friholde køber for gælden i den. Uanset hvad en praktisk løsning måtte gå ud på, forudsætter den imidlertid, at forsikringsselskabet er villigt til at gå ind i den. En sag som denne kunne nok give anledning til overvejelser om ejerskifteforsikringens funktion i visse tilfælde.

Ved gennemlæsning af købers forklaring i dommen får man indtryk af, at sagen kan have ødelagt købers liv og økonomi. Huseftersynsordningen opfanger imidlertid ikke altid sager af denne type. Et andet eksempel herpå er FED 2015 s. 19 Ø.

Fuldt resumé

Referatet er oversigtligt og med udeladelse af omtale af forskellige enkeltheder, herunder nogle ad citationer.

Hus fra 1930'erne med tilbygning fra 1974 solgt i 2006 under brug af huseftersynsordningen. Salgssummen var 1,35 mio. kr. I 2008 konstaterede en håndværker skævheder i huset. Ifølge køber fortalte en nu afdød genbo derefter, at sælger havde købt huset til nedrivning for en lav købesum.

Det fremgår, at huset var totalskadet som følge af sætninger på grund af utilstrækkelig fundering, og at udbedring ville bestå i nedrivning og genopbygning af huset. Byretten lagde til grund, at udgiften hertil ville udgøre ca. 2,8 mio. kr.

Sælger havde købt huset i 1995 for ca. 387.000 kr., hvilket var knap 200.000 kr. under den offentlige vurdering. Skødet ved sælgers køb indeholdt en ansvarsfraskrivelse med henvisning til, at køber var gjort bekendt med en geoteknisk rapport fra 1981. Der forelå dog ikke en egentlig geoteknisk rapport fra dette år, men derimod et brev fra et geoteknisk firma med oplysning om

sætninger. Firmaet havde i 1978 udfærdiget en geoteknisk rapport, hvor der var omtalt omfattende sætninger, og en supplerende rapport i 1979.

Byrettens dom gik bl.a. ud på følgende:

1) Sælger blev efter købers påstand dømt til at betale erstatning til køber med 500.000 kr. med følgende begrundelse (stærkt sammentrængt gengivet): Det måtte lægges til grund, at sælger ved sit køb af huset blev gjort bekendt med problemerne ved fundamentet, og de skader, der var konstateret da. Ved på trods heraf at undlade at oplyse herom ved salget havde sælger handlet groft uagtsomt.

2) Det forsikringsselskab, som køber havde tegnet ejerskifteforsikringen i, blev dømt til at betale ca. 1,23 mio. kr. til køber, solidarisk med sælger for beløbet 500.000 kr., når det var dokumenteret, at der var sket udbedring af skader for beløbet ca. 1,23 mio. kr. Beløbet blev fastsat som svarende til udbedringsudgiften med fradrag for slid og ælde og med fradrag for grundværdien og for nogle forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Vilkåret om udbedring af skader for erstatningsbeløbet skyldtes en klausul i forsikringsvilkårene svarende til reglen i punkt 7 i bilaget til BKDF, hvorefter ejerskifteforsikringen kun havde pligt til at udbetale erstatning, hvis der skete udbedring. En tilsvarende regel er indeholdt i punkt 10 i bilag 1 til BKDF2.

Fradraget for grundværdien skyldtes øjensynligt en klausul svarende til reglen i punkt 5 i bilaget til BKDF, hvorefter erstatningen fra ejerskifteforsikringen ikke kunne overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af grundværdien. En tilsvarende regel er indeholdt i punkt 7 i bilag 1 til BKDF2).

3) Sælger blev dømt til at friholde forsikringsselskabet for beløbet 500.000 kr.

Sælger ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede domfældelsen af sælger. Landsretten henvist herved til, at sælger havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om problemerne ved husets fundering og om de skader, der var beskrevet i rapporten om den geotekniske undersøgelse. Oplysningerne om sælgers helbredstilstand ikke kunne føre til andet resultat, se om disse oplysninger straks nedenfor.

Følgende fremgår:

Sælger, der var en enlig kvinde, forklarede bl.a. følgende: Hun led af sklerose og solgte huset på grund af sygdommen. Hun vidste ikke, at der var foretaget geotekniske undersøgelser på ejendommen, og hun havde ikke oplevet problemer i sin ejertid. Hun var også syg ved købet uden at have fået stillet diagnosen, og det var muligvis derfor, at hun huskede omstændighederne ved købet så dårligt.