

### Kort resumé

Landbrugsejendom med bygninger fra 1931 solgt i 2010 for 2 mio. kr. af et ægtepar. Jorden var bortforpagtet. Den mandlige sælger havde øjensynligt udført omfattende renoveringsarbejder på stuehuset som selvbyggerarbejde, herunder udførelse af en ny elinstallation og renovering af gulvene med ændring af gulvkonstruktionen. Sagen angår fejl ved gulvkonstruktionen.

Sælgerne oplyste før salget, at gulvrenoveringen var udført som selvbyggerarbejde. Købsaftalen indeholdt desuden en klausul om, at køber ikke kunne påberåbe sig fejl og mangler, der var eller burde være opdaget af en bygningssagkyndig, som havde besigtiget ejendommen for køber.

Landsretten dømte sælgerne til at betale erstatning ca. 360.000 kr. til køber, svarende til udbedringsudgiften, i anledning af fejlene ved gulvkonstruktionen samt sagsomkostninger ca. 175.000 kr. Landsrettens begrundelse kan sammenfattes således:

Sælgerne havde ved salget gjort køber opmærksom på, at gulvene var selvbyggerarbejde. Det kunne derimod ikke lægges til grund, at køber blev gjort opmærksom på den samlede gulvkonstruktions karakter, eller at køber eller købers bygningssagkyndige burde have opdaget den problematiske gulvkonstruktion. Gulvkonstruktionens opbygning udgjorde herefter en mangel, som sælgerne var erstatningsansvarlige for.

Følgende fremgår desuden: Sælgerne var ca. 2012 blevet dømt til at betale en erstatning på ca. 125.000 kr. til køber i anledning af mangler ved elinstallationen, da det ikke var bevist, at sælgerne havde oplyst, at elinstallationen var udført ved selvbyg.

### Kommentar

1) Sælgerne kunne ikke gøre brug af huseftersynsordningen, da ejendommen var registreret som landbrugsejendom, og da huseftersynsordningen ikke gælder for landbrugsejendomme, jf. LFFE § 1, stk. 2. Det ansvar, som sælgerne blev pålagt, var derfor det traditionelle ulovbestemte selvbyggeransvar for håndværksmæssigt ukorrekt udført selvbyggerarbejde, se om dette ansvar Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.2.

2) Som det fremgår, fritog sælgernes oplysning om gulvenes udførelse som selvbyggerarbejde ikke for selvbyggeransvaret som følge af fejl ved gulvkonstruktionen. Dette skal formentlig ses som udtryk for følgende: En oplysning om, at et arbejde er udført som selvbyggerarbejde, fritager ikke for det traditionelle ulovbestemte selvbyggeransvar for i hvert fald grovere skjulte fejl ved arbejdet.

Der er dog muligvis et principielt element i afgørelsen på dette punkt.

3) Den mandlige sælger var tilsyneladende en handyman af den type, der tror, at han kan lave alt i et hus som selvbygger og også tjene penge på det. En sådan handyman kan imidlertid komme skrækkelig galt af sted. Den erstatning, som disse sælgere i alt er blevet dømt til at betale til køber

for mangler ved selvbyggerarbejde, udgør med tillæg af sagsomkostninger omkring 700.000 kr.

4) At dømme efter købesummens størrelse har ejendommens jordtilliggende været beskedent. Ejendommen er formentlig et tidligere husmandssted, der er udstykket fra et gods. Som nævnt var jorden bortforpagtet, og reelt er en sådan ejendom ikke en landbrugsejendom, men blot et beboelseshus på landet med noget jord.

Der er vel derfor et vist behov for, at huseftersynsordningen kunne bruges ved salg af sådanne ejendomme. Dette behov er dog nok beskedent. Stadigt flere traditionelle landbrugsejendomme har fået jorden skilt fra og er derved blevet til nedlagte landbrugsejendomme, som huseftersynsordningen kan bruges ved.

Et andet spørgsmål er, om der egentlig er nogen real grund til, at huseftersynsordningen ikke kan bruges ved landbrugsejendomme. Dette spørgsmål skal ikke forfølges yderligere her.

### **Fuldt resumé**

Sagen angår en landbrugsejendom med bygninger fra 1931. Sælger var tydeligvis et ægtepar. I sælgernes ejertid havde den mandlige sælger tilsyneladende udført en omfattende renovering af stuehuset som selvbyggerarbejde, herunder etablering af en ny elinstallation og nye gulve.

I 2010 solgte sælgerne ejendommen til to købere for 2 mio. kr. Ejendommens jord var bortforpagtet. I salgsaftalen var angivet, at køberne havde besigtiget ejendommen med en bygningssagkyndig, og at køberne ikke over for sælgerne kunne gøre fejl og mangler gældende, som den bygningssagkyndige havde eller burde have opdaget.

Ved en dom ca. 2012 blev sælgerne dømt til at betale en erstatning på 125.000 kr. til køberne i anledning af mangler ved elinstallationen, bl.a. fordi det ikke var bevist, at sælgerne oplyst, at elinstallationen var udført ved selvbyg.

I 2015 konstaterede køberne problemer med fugt og skimmelsvamp, og sagen angår et krav fra køberne mod sælgerne i den anledning. Ifølge en skønsmand var årsagen, at udførelsen af gulvene var mangelfuld. Skønsmanden anviste nogle omfattende udbedringsforanstaltninger og ansatte udgiften hertil til ca. 360.000 kr.

Byretten frifandt sælgerne bl.a. med henvisning til, at sælgerne før salget havde oplyst, at gulvrenoveringen var udført som selvbyggerarbejde, og i store træk havde oplyst om fremgangsmåden ved udførelsen.

Landsretten pålagde imidlertid sælgerne at betale en erstatning til køber på beløbet ca. 360.000 kr. samt sagsomkostninger med ca. 175.000 kr. Landsretten henviste herved til følgende:

Efter bl.a. skønsmandens udtalelser lagde landsretten til grund, at gulvkonstruktionen ikke var udført håndværksmæssigt korrekt.

Sælgerne havde ved salget gjort køberne opmærksom på, at gulvene var selvbyggerarbejde. Det kunne derimod ikke lægges til grund, at køberne

blev gjort opmærksomme på den samlede gulvkonstruktions karakter, eller at køberne eller deres bygningssagkyndige burde have opdaget den problematiske gulvkonstruktion. Gulvkonstruktionens opbygning udgjorde herefter en mangel, som sælgerne var erstatningsansvarlige for.