

UfR 2018 s. 1602 V

Den bygnings sagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber for ikke at have omtalt ulovligheder ved en skorsten i tilstandsrapporten. Sælger var derimod ikke erstatningsansvarlig, da sælger ikke havde udvist svig eller grov uagtsomhed, og da forhold i strid med bygningsreglementet ikke er ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen.

Kommentar

Sagen drejede sig i væsentlig grad om erstatningens størrelse, og på dette punkt er dommen en konkret afgørelse uden generel interesse. Sagen er imidlertid ganske interessant på flere andre punkter.

Henvisningerne nedenfor til Mangler ved fast ejendom sigter til bogens 7. udgave fra 2018.

1) Byretten anså den bygnings sagkyndige for erstatningsansvarlig med henvisning til en udtalelse fra skønsmanden om, at den bygnings sagkyndige burde have opdaget ulovlighederne og burde have omtalt dem i tilstandsrapporten.

Det fremgår imidlertid ikke, hvilken adkomst skønsmanden havde til at udtale sig om, hvad der skal stå og ikke skal stå i en tilstandsrapport. Klagenævnets skønsmand har en sådan adkomst, men en almindelig byggetekniker har det ikke – heller ikke, hvis han selv er beskikket bygnings sagkyndig. Som altid er det slående, at afgørelser i retssager om bygnings sagkyndiges erstatningsansvar typisk bygger udtalelserne fra en skønsmand, der ikke har den nødvendige kompetence i sammenhængen.

I den konkrete sag faldt det eventuelle problem dog bort ved, at den bygnings sagkyndige anerkendte erstatningsansvaret for landsretten.

2) En sælger, der har gjort brug af huseftersynsordningen, har som bekendt stadig mangelshæftelse for ulovlige bygningsindretninger (forhold i strid med offentligretlige forskrifter), jf. LFFE § 2, stk. 5.

Ulovlighederne i sagen bestod i, at forholdene ved skorstenen var i strid med bygningsreglementet og en SBI-anvisning. Landsretten fastslog imidlertid, at sådanne ulovligheder ikke er en ulovlig bygningsindretning, som sælger har mangelshæftelse for. Landsrettens afgørelse herom er i overensstemmelse med følgende, der er fast praksis, i hvert fald hos Vestre Landsret:

Forhold i strid med generelt formulerede bestemmelser i bygningsreglementet ol. er ikke ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen.

Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 2.2.2, hvor der nævnes tre tidligere Vestre Landsretsdomme, der ligeledes er udtryk for dette.

3) Det fremgår, at køber havde tegnet ejerskifteforsikring, der imidlertid øjensynligt ikke dækkede. Forsikringsselskabets begrundelse herfor fremgår ikke, men den gik måske ud på, at forholdene ved skorstenen var en ulovlig bygningsindretning, hvilket er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningspligt.

En afvisning af forsikringsdækning med denne begrundelse var imidlertid utvivlsomt uberettiget. Se om den omtalte undtagelse fra dækningspligten Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5, herunder bemærkningerne

i afsnit 5.2.2 om, at forhold i strid med generelt formulerede bestemmelser i bygningsreglementet ol. ikke kan være omfattet af undtagelsen.

Resumé

Hus tilsyneladende fra begyndelsen af 1990'erne solgt omkring 2013 for ca. 1,7 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen.

Efter overtagelsen konstaterede køber, at en brændeovnskorsten var ulovlig. Der blev indhentet en rapport fra en skorstensfejer, hvorefter kommunen gav påbud om lovliggørelse. Efter det foreliggende gik ulovlighederne ud på, at skorstenen var pakket ind i plader og køkkenelementer m.m. med deraf følgende brandfare, og at renselemmen var placeret under en køkkenskuffe. En skønsmand anslog uden beregninger udbedringsudgiften til 100.000 kr. + moms. Tilstandsrapporten indeholdt ikke bemærkninger om de nævnte forhold, men ifølge skønsmanden burde de have været omtalt i rapporten.

Det fremgår, at køber havde tegnet ejerskifteforsikring, men ejerskifteforsikringen dækkede øjensynligt ikke.

Sagen var anlagt af køber mod sælger og den bygnings sagkyndige med påstand om betaling af et større beløb i sagens anledning.

Byretten henviste til, at den bygnings sagkyndige ifølge skøns erklæringen burde have opdaget manglerne ved skorstenen og have omtalt dem i tilstandsrapporten. Byretten anså herefter den bygnings sagkyndige for erstatningsansvarlig. Byretten anså desuden sælger for erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed ikke at have oplyst om manglerne, selvom skorstensfejeren havde gjort sælger opmærksom på dem. Byretten dømte herefter den bygnings sagkyndige og sælger til at betale en erstatning på 30.000 kr. til køber, således at sælger skulle friholde den bygnings sagkyndige i det indbyrdes forhold. Ved erstatningsfastsættelsen henviste byretten til forskellige forhold, herunder et forbedringssynspunkt.

Køber ankede byrettens dom til landsretten, øjensynligt for at få erstatningsbeløbet forhøjet. For landsretten gjorde køber nu yderligere gældende, at manglerne ved skorstenen var en ulovlig bygningsindretning, dvs. et forhold i strid med offentlige forskrifter, hvilket i medfør af LFFE § 2, stk. 5, ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter huseftersynsordningen.

For landsretten erkendte den bygnings sagkyndige at være erstatningsansvarlig, hvad han ikke havde gjort for byretten. Landsretten fastsatte skøns mæssigt den erstatning, som den bygnings sagkyndige skulle betale til køber, til 50.000 kr. og henviste herved til forskellige forhold.

Landsretten frifandt derimod sælger med følgende begrundelse:

Af nærmere angivne grunde havde sælger ikke udvist svig eller grov uagtsomhed. Herved henvist til forskellige bevisspørgsmål med hensyn til, hvad skorstensfejeren havde sagt til sælger.

Ifølge skønsmanden var bygningsreglementet og en SBI-anvisning tilsidesat, men tilsidesættelse af forskrifterne i bygningsreglementet kan ikke anses for omfattet af ordene »at et forhold strider mod...offentligretlige forskrifter« i LFFE § 2, stk. 5. Landsrettens begrundelse på dette punkt er ret udførlig, men det centrale i den går ud på det refererede.