

H.P. Rosenmeier

**Resuméer af
domme om mangler
ved fast ejendom med
kommentarer
trykt fra april 2008
til og med 2010
(Domshæfte 1)**

**NB! Kopiering af dette hæfte til andet
end personligt brug
er en overtrædelse af ophavsretslovens § 12**

Forord

Dette hæfte er et led i materialesamlingen om mangler ved fast ejendom på www.hpros.dk.

Hæftet indeholder resuméer med kommentarer vedrørende afgørelser om mangler ved fast ejendom, herunder om ejerskifteforsikringer og bygningssagkyndiges erstatningsansvar, trykt i Ugeskrift for Retsvæsen, Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling og Tidsskrift for Bolig- og Byggeret fra april 2008 og til og med 2010.

At april 2008 er valgt som begyndelsestidspunkt for dette hæfte, hænger sammen med, at relevante domme om mangler ved fast ejendom trykt før dette tidspunkt er omtalt i min bog »Mangler ved fast ejendom«, 5. udgave, forlaget Thomson Reuters 2008. Redaktionen af denne bog blev afsluttet i april 2008.

Se om anvendte forkortelser link foroven på hver side i materialesamlingen.

H.P. Rosenmeier

Domsresuméer med kommentarer

FED 2008 s. 141 Ø

Sælger var som følge af grov uagtsomhed ved udfyldelse af tilstandsrapportens rubrik om selvbyggerarbejde og undladelse af oplysninger erstatningsansvarlig over for køber i anledning af massiv fejlfundering. Også den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig på grundlag af grov uagtsomhed. Erstatningen skulle dække udbedringsgiften og visse følgeudgifter, men skulle ikke herudover dække ejendommens værdiforringelse. I det indbyrdes forhold mellem sælger og den bygningssagkyndige skulle sælger bære ca. 2/3

S byggede huset i 1965 og solgte det i 2001 til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik om oplysninger fra sælger angav S, at visse nærmere angivne dele af huset var opført som selvbyggerarbejde, og at der ikke have været sætningsskader, som var udbedret. I tilstandsrapporten var nævnt nogle revner med karakteren K1. K tegnede ejerskifteforsikringen.

Et par år efter købet fik K foretaget en geoteknisk undersøgelse, der angav, at huset var fejlfunderet og farligt at bo i. Ejerskifteforsikringen gav tilsagn om dækning med ca. 930.000 kr., svarende til ejerskifteforsikringens maksimum. Den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring anerkendte at være erstatningsansvarlig, og der blev mellem ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring indgået et forlig, hvorefter den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring skulle dække ca. 890.000 kr. over for ejerskifteforsikringen.

Af et teknisk syn og skøn fremgik, at udbedring skulle ske ved ekstrafundering med pæle. Udbedringen ville imidlertid ikke medføre opretning af nogle skævheder i huset som følge af sætninger, og ifølge en skønsmand, der var ejendomsrådgiver, ville ejendommen efter udbedringen være værdiforringet med 500.000-600.000 kr. på skønstidspunktet.

Sagen var anlagt af K mod S' dødsbo og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring med påstand om en erstatning svarende til udbedringsomkostningerne, værdiforringelsen og diverse følgeudgifter med fradrag af det beløb, som ejerskifteforsikringen havde givet tilsagn om. Den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring nedlagde regrespåstand over for S' dødsbo.

Landsretten udtalte:

Ad K's krav mod S' dødsbo: S havde udført selvbyggerarbejde i videre omfang end angivet i hans oplysninger til tilstandsrapporten og havde foretaget flere reparationer af revner. Desuden havde han af nærmere angivne grunde haft kendskab til funderingsproblemerne. S havde derfor havde handlet groft

uagtsomt ved at udfylde tilstandsrapportens rubrik om oplysninger fra sælger som refereret ovenfor og ved ikke have oplyst om, at der kunne være problemer med funderingen. S' dødsbo var derfor erstatningsansvarligt over for K.

Ad K's krav mod den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring: Ifølge den tekniske skønsmand havde ejendommen flere graverende synlige revner, og en fagmand burde i den foreliggende situation have indset, at revnerne ville udvikle sig, og burde have givet dem karakteren UN. Den bygningsagkyndige havde herefter udvist grov uagtsomhed.

Ad størrelsen af K's erstatningskrav mod S' dødsbo og den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring: Ifølge den tekniske skønsmand ville udbedringsudgiften udgøre ca. 970.000 kr. + moms, heraf forbedring ca. 410.000 kr. + moms. Erstatningen skulle herudover omfatte visse udgifter til genhusning ol., men var ikke grundlag for yderligere at tillægge K erstatning for værditab. K's samlede erstatningskrav kunne herefter opgøres til ca. 770.000 kr. Da dette beløb ikke oversteg det beløb, som ejerskifteforsikringen havde givet tilsagn om, havde K ikke krav mod S' dødsbo og den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring, der derfor blev frifundet.

Ad den bygningsagkyndiges ansvarsforsikrings regressøgsmål mod S' dødsbo: Ud fra en samlet vurdering bestemte landsretten, at S' dødsbo skulle bære 500.000 kr. af K's erstatningsberettigede krav (dvs. ca. 2/3), og S' dødsbo blev derfor dømt til at betale dette beløb til den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring. Landsretten henviste herved bl.a. S' berigelse ved salget og graden af den bygningsagkyndiges uagtsomhed.

Kommentar:

1) For en udenforstående forekommer det umiddelbart lidt svært at forstå, at køber ikke skulle have værdiforringelsen erstattet. I den noget lignende UfR 2008 s. 1466 Ø fik køber da også erstattet både udbedringsudgiften og værdiforringelsen. Det er en ikke usædvanlig opfattelse, at danske domstole kan være for karrige med erstatningsudmålinger, og dette er således den gennemgående opfattelse i Torsten Iversens disputats: Erstatningsberegning i kontraktsforhold. Den her refererede afgørelse kunne måske siges at bestyrke opfattelsen.

Som det fremgår, ansatte landsretten forbedringsandelen af udbedringsudgiften højt, svarende til godt 40 %. Der kunne måske være grund til at stille et vist spørgsmålstejn ved domstolenes almindelige håndtering af begrebet forbedringsfradrag. Torsten Iversen udviser i den ovennævnte bog s. 792 ff. en vis skepsis over for forbedringsfradrag og påpeger bl.a. s. 793, at de forbedringer, der er tale om, er påtvungne. Emnet forbedringsfradrag trænger måske til en nærmere analyse.

2) Det fremgår ikke, hvorledes ejerskifteforsikringens maksimumsdækning blev beregnet, men beregningen er vel sket i medfør af BKDF, hvorefter erstatningen ikke kan overstige den kontante købesum med fradrag af grundværdien, jf. punkt 5 i bilaget til BKDF.

3) En afgørelse om indbyrdes ansvarsfordeling mellem sælger og den bygnings-sagkyndige som den, der skulle træffes her, må nødvendigvis være skønsmæssig og derfor lidt uforudsigelig. I den ganske lignende UfR 2009 s. 855 V blev der foretaget lighedeling.

4) Om landsrettens angivelse af, at den bygnings-sagkyndige havde udvist grov uagtsomhed, bemærkes: Det er uhyre sjældent, at en bygnings-sagkyndigs adfærd karakteriseres som groft uagtsom, og jeg kan ikke umiddelbart komme i tanke om andre afgørelser, hvor det er sket. Se her ved UfR 2006 s. 3095 H (resumé af dommen i Den aktuelle retspraksis s. 82), hvor Højesteret udtalte, at der skal foreligge særligt graverende omstændigheder for, at en bygnings-sagkyndigs fejlskøn med hensyn til revner i murværk kan anses som udslag af grov uagtsomhed.

FED 2008 s. 214 Ø

Skønsmand i en mangelssag var som følge af de nærmere omstændigheder ikke erstatningsansvarlig over for sælger i anledning af en tvivlsom udtalelse i skøns-erklæringen

S foretog en udstykning af nogle grunde og solgte en af grundene til K. Ved en senere dom blev S dømt til at betale erstatning til K i anledning af, at en asfaltvej, som S havde anlagt i udstykningen, ikke var pålagt et slidlag. Afgørelsen blev truffet bl.a. på grundlag af en udtalelse fra en skønsmand om, at det ikke var korrekt/tilrådeligt at udføre en asfaltvej som den pågældende uden et slidlag.

S anlagde derefter sag mod skønsmanden med påstand om erstatning. S gjorde gældende, at den omtalte udtalelse fra skønsmanden var urigtig og ansvarspådragende. Til støtte herfor henviste S til en udtalelse, som S havde indhentet fra Rets- og responsumudvalget under Ingeniørforeningen i Danmark, hvorefter en asfaltbelægning som den pågældende ikke var ukorrekt.

Landsretten fandt af nærmere angivne grunde, at skønsmanden ikke havde handlet uforsvarligt, hvorfor skønsmanden blev frifundet.

Kommentar:

Sagens faktum er kompliceret, og ovenstående referat er yderst summarisk. Referatet er kun medtaget for at illustrere, at en skønsmand kan tage fejl.

FED 2008 s. 218 Ø

Energikonsulent frifundet for erstatningsansvar over for køber i anledning af fejlagtige oplysninger i et energimærke, da køber ikke havde lidt et økonomisk tab, og da købers skuffede forventninger ikke var et erstatningsberettigende tab

Det synes ikke muligt at forstå sagens faktum fuldstændigt på grundlag af gengivelsen af dommen i FED, men i hvert fald følgende fremgår:

En energikonsulent udførte et energimærke for et gammelt hus. I energimærket var anført, at der kunne opnås en nærmere angivet besparelse i ejendom-

mens energiforbrug ved udførelse af isoleringsforanstaltninger for ca. 34.000 kr. K købte huset og konstaterede derefter, at de isoleringsforanstaltninger, der var nødvendige for at opnå den pågældende besparelse, ville koste et langt større beløb, og K anlagde sagen mod energikonsulenten med påstand om en erstatning på ca. 194.000 kr..

Byretten tillagde K en erstatning på ca. 77.000 kr. vedrørende isolering af gulve, hvorefter energikonsulenten ankede til landsretten med påstand om frifindelse. K påstod stadfæstelse. Det var for landsretten ubestridt, at energikonsulenten var erstatningsansvarlig, og at K kunne rejse direkte krav mod energikonsulenten.

Landsretten frifandt energikonsulenten navnlig med henvisning til en skønserklæring fra en ejendomsmægler, hvorefter en køber formentlig ikke ville have forlangt prisreduktion, hvis forholdet havde været oplyst, og til, at isolering af gulvene efter det oplyste ikke ville være en økonomisk rentabel foranstaltning. Det var herefter ikke godtgjort eller sandsynliggjort, at ejendommens handelsværdi var blevet nedsat som følge af det fejlbehæftede energimærke, eller at dette i øvrigt havde påført K et økonomisk tab. Landsretten udtalte videre, at K's skuffede forventninger ikke kunne medføre et erstatningsberettiget tab efter almindelige erstatningsregler og henviste i denne forbindelse til UfR 1996 s. 200 H (den principielle højesteretsdom om, at der ikke gives erstatning for skuffede forventninger, angik fejl i et pengeinstituts oplysninger om amortisation af et lån).

Kommentar:

Afgørelsen kan tilsyneladende sammenfattes således:

Energikonsulenten angiver fejlagtigt og ansvarsudløsende, at der ved isolering af gulvene for en mindre udgift kan opnås en besparelse i energiforbruget, og køberen køber ejendommen i tillid til angivelsen. Det viser sig imidlertid, at isoleringen af gulvene koster så meget, at det ikke kan betale sig at foretage den. Da ejendommen ikke er værdiforringet, ender sagen med, at energikonsulenten slet ikke skal betale erstatning.

Det er vel et personligt temperamentsspørgsmål, om man er enig i en sådan afgørelse. Hvis landsretten havde villet, havde den utvivlsomt kunnet tillægge køber en eller anden skønsmæssigt fastsat erstatning. Jeg ville for mit vedkommende nok have foretrukket en sådan løsning, og afgørelsen kan muligvis ses som udslag af den karrighed med erstatningsudmåling, der efter nogles opfattelse præger danske domstole, se også kommentaren til FED 2008 s. 141 Ø.

FED 2008 s. 223 Ø

Sag anlagt af køber mod den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring i medfør af Forsikringsaftalelovens § 95. Udtalt, at erstatning i anledning af bygningsagkyndiges fejl som udgangspunkt skal fastsættes som svarende til udbedringsudgiften med fradrag af forbedringer, men at erstatningen skal fastsættes som svarende til

værdiforringelsen, hvis køber har videresolgt ejendommen uden at foretage udbedring

Angik et hus solgt til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten, der var udfærdiget af bygnings-sagkyndig B, var ikke nævnt særlige fejl ved ejendommen. Da K efter nogle år satte huset til salg, blev der indhentet en tilstandsrapport hos en anden bygnings-sagkyndig. Ved denne tilstandsrapport blev der konstateret en længere række fejl, hvorfor K anlagde sag mod B med påstand om erstatning ca. 162.000 kr. B blev ved en udeblivelsesdom dømt til at betale en erstatning på dette beløb til K.

Dommen i FED angår et sagsanlæg fra K mod B's ansvarsforsikrings-selskab. A. Det fremgår, at dette sagsanlæg skete i henhold til forsikringsaftalelovens § 95 (hvorefter den skadelidte indtræder i skadevolderens krav mod skadevolderens ansvarsforsikring i visse tilfælde, herunder hvis skadevolderens erstatningsansvar er fastslået og erstatningens størrelse bestemt). Det synes videre at fremgå, at landsretten ved en kendelse under sagsforberedelsen bestemte, at udeblivelsesdommen over B ikke skulle lægges uprøvet til grund, således at der skulle foretages en realitetsprøvelse af B's erstatningsansvar.

Byretten pålagde A at betale en erstatning til K på 50.000 kr. med fradrag af selvrisiko 25.000 kr. i henhold til forsikringsvilkårene, dvs. 25.000 kr.

K ankede til landsretten, der pålagde A at betale en yderligere erstatning på ca. 71.000 kr. samt nogle sagsomkostninger, der var omfattet af forsikringsdækningen.

Landsretten udtalte bl.a. følgende (af forståelsesgrunde lidt omformuleret og sammentrængt): Tabet i en sådan sag skal som udgangspunkt opgøres som udbedringsomkostningerne med fradrag for forbedringer. I den foreliggende situation, hvor K havde videresolgt ejendommen uden at foretage udbedring, kunne K's erstatningsberettigede tab imidlertid ikke overstige den forringelse af ejendommens handelsværdi, som en påpegning i tilstandsrapporten af fejlene ville have medført.

Referatet ovenfor er summarisk og har ikke medtaget dommens omtale af de fejl, der blev begået af B.

Kommentar:

Landsrettens udtalelser om principperne for opgørelsen af tabet svarer reelt til og er formentlig inspireret af Højesterets udtalelser om tabsopgørelse i UfR 2006 s. 1981 (om udmålingen af garantierstatning i et tilfælde, hvor køber havde videresolgt ejendommen uden at foretage udbedring, resumé af dommen i Den aktuelle retspraksis s. 80).

Sagen illustrerer, at den bygnings-sagkyndiges ansvarsforsikring ikke hæfter umiddelbart over for køber, men kun har en slags subsidiær hæftelse over for denne, og at selvriskoen skal fradrages ved opgørelsen af denne subsidiære hæftelse.

FED 2008 s. 226 Ø

Regres fra ejerskifteforsikringen mod den bygningsagkyndige

Angik et hus solgt under brug af huseftersynsordningen. Huset havde forskellige fejl, der bl.a. medførte, at huset var ubeboeligt som følge af skimmelsvamp. Det synes at fremgå, at den bygningsagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, burde have bemærket fejlene, men ikke gjorde det.

Ejerskifteforsikringselskabet indgik et forlig med køber, der derefter nedrev huset.

Sagen var anlagt af ejerskifteforsikringen mod den bygningsagkyndige, der blev dømt til at betale en skønsmæssigt fastsat erstatning på 450.000 kr. til ejerskifteforsikringen. Ved erstatningsfastsættelsen henviste landsretten bl.a. til, at ejerskifteforsikringens forlig med køberen var blevet indgået, før der var opnået enighed om udbedringsmetoden med den bygningsagkyndige og dennes ansvarsforsikringselskab, og at det måtte komme forsikringselskabet til skade, at det på grund af køberens nedrivning af huset som følge af forliget ikke var muligt at fastslå udbedringsmetoden og en rimelig udgift hertil.

Refereres i øvrigt ikke.

Kommentar:

Er kun medtaget for at illustrere, at ejerskifteforsikringen har regres mod den bygningsagkyndige, hvis ejerskifteforsikringen har måttet udbetale erstatning til køber i anledning af fejl, der burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

UfR 2008 s. 889 H

Professionel grundudstykker var som sælger af en byggegrund erstatningsansvarlig over for køberen for sætningsskader i et hus, som køber havde bygget på grunden, da sælgeren ikke havde klargjort over for køberen, på hvilken del af grunden sælgeren havde fået udskiftet et blødt jordlag, og da sælgeren ved udskiftningen af jordlaget ikke havde overholdt anvisningerne i en geoteknisk rapport. Sælgers overgivelse af den geotekniske rapport til køber med oplysning om, at grunden var klargjort til bebyggelse, var derimod ikke garanti. Erstatningen fastsat som svarende til udgiften ved efterfundring af hele huset, selvom sætningerne kun var sket i en del af huset

Sagen drejede sig om en parcelhusgrund, som S havde fået udstykket. I forbindelse med udstykningen fik S foretaget en jordbundsundersøgelse. Ved denne undersøgelse konstateredes, at de øverste ca. 1-1,4 meter af grunden var uegnet til at danne grundlag for fundering. I den geotekniske rapport om jordbundsundersøgelsen udtaltes imidlertid, at der kunne opføres et enfamilieshus på grunden, hvis det pågældende jordlag blev erstattet med et lagt af velkomprimeret sand og grus. Rapporten anbefalede bl.a. at der efter udførelsen heraf blev foretaget kontrol af komprimeringen.

S fik udskiftet det bløde jordlag på en del af grunden med sand og grus, uden at der blev foretaget kontrol af komprimeringen. Derefter solgte S grunden til K

for ca. 400.000 kr. I forbindelse med købet fik K udleveret den omtalte geotekniske rapport, og ejendomsmægleren oplyste over for K, at grunden var klargjort til byggeri. K fik herefter opført et parcelhus på grunden.

Der opstod straks revnedannelser i en del af huset som følge af sætninger. Forholdet skyldtes tilsyneladende dels, at den pågældende del af huset mere eller mindre var bygget uden for den del af grunden, hvor der var blevet pålagt sand og grus, dels at belægningen med sand og grus ikke var tilstrækkeligt komprimeret. Udbedring skulle ifølge skønsmanden bestå i efterfundering af hele huset, hvilket ifølge K's opgørelse ville koste ca. 880.000 kr. (dvs. en del mindre end anslået af skønsmanden).

K anlagde sagen mod S med påstand om en erstatning svarende til beløbet 880.000 kr. K gjorde principalt gældende, at udleveringen af den geotekniske rapport til K i forbindelse med oplysningen om, at grunden var klargjort til byggeri, og i forbindelse med, at grunden fremtrådte som byggemodnet, var en garanti for, at der kunne bygges på grunden uden særlige foranstaltninger. Subsidiært gjorde K gældende, at S havde handlet »ansvarspådragende«. K henviste herved til, at S, der var byggetekniker, burde have vidst, at pålægningen af sand og grus ikke var sket håndværksmæssigt korrekt, og til, at S ikke havde fået foretaget komprimeringsprøve efter pålægningen af sand og grus.

Højesterets præmisser kan ved en temmelig sammentrængt sammenskrivning med landsrettens præmisser, som Højesteret til dels henviste til, gengives således:

K kunne forvente, at grunden var klargjort til bebyggelse efter retningslinjerne i den geotekniske rapport, således at et byggeri kunne placeres på den del af grunden, hvor jorden var udskiftet. Grunden var derfor behæftet med en mangel, og huset var endvidere placeret inden for det område af grunden, der fremtrådte som klargjort til placering af en bygning. Der var ikke tilstrækkeligt grundlag for at anse S for erstatningsansvarlig som følge af garanti. S var imidlertid erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst over for K, hvor på grunden, der kunne bygges, og for ikke at have fået foretaget komprimeringskontrol. Erstatningen fastsattes til beløbet ca. 880.000 kr., da efterfundering under hele bygningen var en rimelig og proportional afhjælpningsforanstaltning.

Kommentar:

Det erstatningsansvar, som S blev pålagt, var tydeligvis i hvert fald delvis et culpaansvar i form af et professionsansvar. Forskellen mellem et sådant ansvar og et garantiansvar (der, som det fremgår, blev afvist) er principiel, men er efter omstændighederne nok hårfin.

UfR 2008 s. 1079 V

En berigtigende advokat var erstatningsansvarlig i anledning af hævdet urigtig rådgivning om ejerskifteforsikring, da advokaten ikke havde sikret sig bevis for indholdet af sin rådgivning. Reklamation/sagsanlæg efter 1-1½ år var rettidigt

Sagen angik et sommerhus, der i 2000 blev solgt til K under brug af huseftersynsordningen. K tegnede ikke ejerskifteforsikringen. Købet blev berigtiget af en advokat, der var ansat i en advokatvirksomhed.

I januar/februar 2005 konstaterede K svamp i huset. Der var øjensynligt ikke dækning i husforsikringen, men det fremgår ikke hvorfor.

I juli 2006 anlagde K sag mod den omtalte advokatvirksomhed. Det fremgår ikke, hvornår K havde reklameret over for advokatvirksomheden, og hvorfor sagen ikke var blevet anlagt tidligere. K gjorde gældende, at advokatvirksomheden var erstatningsansvarlig, fordi den berigtigende advokat havde sagt til K, at det ikke var nødvendigt at tegne ejerskifteforsikringen. Den pågældende advokat var på dommens tidspunkt afgået ved døden, men havde forinden forklaret for retten, at hun ikke kunne huske sagen, men at hun altid tilrådede købere at tegne ejerskifteforsikring. Både K og hendes samlever forklarede imidlertid, at advokaten havde sagt, at det ikke var nødvendigt at tegne ejerskifteforsikringen.

Advokatvirksomheden blev dømt til at anerkende, at advokatvirksomheden var erstatningsansvarlig over for K som følge af, at den berigtigende advokat ikke havde sikret sig bevis for indholdet af sin rådgivning vedrørende ejerskifteforsikring.

For landsretten angik sagen udelukkende spørgsmålet, om advokaten havde udvist ansvarspådragende forhold. For byretten angik sagen yderligere spørgsmålet, om et eventuelt erstatningsansvar var bortfaldet ved forældelse eller passivitet. Byretten udtalte herom, at erstatningsansvaret ikke var forældet, da forældelsen havde været suspenderet i medfør af 1908-lovens regel herom, og at kravet var heller ikke bortfaldet ved passivitet.

Kommentar:

Er blot medtaget for at henlede opmærksomheden på, at købers advokat åbenbart skal sikre sig bevis for, at advokaten har rådet køber til at tegne ejerskifteforsikringen.

UfR 2008 s. 1466 Ø

Bygningssagkyndig var erstatningsansvarlig over for køber for ikke at have bemærket nedbøjning af etageadskillelse. Erstatningen fastsat som svarende til udbedringsudgiften med tillæg af ejendommens værdiforringelse som følge af fejlen

Sagen angik nedbøjning af etageadskillelsen i et parcelhus som følge af ukorrekt udførelse. Huset var tilsyneladende bygget i 1980'erne eller tidligere. S købte huset ca. 1998. I en tilstandsrapport, der var fremlagt i forbindelse med S' køb, var nedbøjningen ikke angivet. I 2000 solgte S huset til K for ca. 2,7 mio. kr. S gjorde ved salget brug af huseftersynsordningen, og K tegnede ejerskifteforsikringen. Heller ikke i den tilstandsrapport, der blev fremlagt ved salget til K, var der angivet noget om nedbøjningen.

K bemærkede imidlertid nedbøjningen ret kort efter indflytningen. K henvendte sig til ejerskifteforsikringen, der afslog dækning med henvisning til, at der ikke var større risiko for skader og til, at der ikke var tale om en væsentlig nedsættelse af værdien eller brugbarheden. K klagede endvidere til Ankenævnet for Huseftersyn, der afviste sagen som bevismæssigt uegnet.

K anlagde derefter sagen mod den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten ved K's køb af ejendommen, med påstand om erstatning.

En skønsmand udtalte, at en bygningsagkyndig kunne se nedbøjningen med det blotte øje, og at det var en faglig fejl, at nedbøjningen ikke var nævnt i den tilstandsrapport, der blev fremlagt ved salget fra S til K. Skønsmanden anviste flere mulige udbedringsforanstaltninger. Den dyreste af de anviste udbedringsforanstaltninger ville tilsyneladende koste ca. 2 mio. kr. I hvert fald nedlagde K endelig påstand om, at erstatningen fra S skulle fastsættes til dette beløb. Det fremgår, at skønsmanden ikke selv var beskikket bygningsagkyndig.

Den bygningsagkyndige bestred, at der havde foreligget en nedbøjning på tidspunktet for huseftersynet og gjorde bl.a. gældende, at K kunne have sikret sig hurtigere bevis, fx ved isoleret bevisoptagelse, og at K selv kunne have set nedbøjningen, hvis den havde foreligget ved huseftersynet.

Byretten lagde efter skønsmandens udtalelser til grund, at det var en faglig fejl, at nedbøjningen ikke var nævnt i den tilstandsrapport, der var fremlagt ved salget fra S til K. Byretten henviste videre til, at nedbøjningen ikke var så markant, at K selv skulle have bemærket den, og at K ikke havde fortabt kravet ved passivitet eller af andre grunde. Byretten pålagde herefter den bygningsagkyndige at betale en erstatning, der af forskellige grunde skønmæssigt blev fastsat til 350.000 kr. Byretten forholdt sig tilsyneladende ikke direkte til den bygningsagkyndiges synspunkt om, at nedbøjningen ikke havde foreligget på tidspunktet for huseftersynet. Den bygningsagkyndige betalte det idømte beløb.

K ankede til landsretten, hvor sagen kun angik erstatningens størrelse. Landsretten pålagde den bygningsagkyndige at betale en yderligere erstatning på ca. 900.000 kr., således at den samlede erstatning skulle dække udbedringsudgiften ved den billigste af de af skønsmanden anviste udbedringsforanstaltninger (ca. 980.000 kr.) og et skønmæssigt fastsat værditab (300.000 kr.).

Kommentar:

1) En udenforstående kan ikke forholde sig til, om domfældelsen af den bygningsagkyndige var rigtig. Sagen illustrerer imidlertid efter min opfattelse de retssikkerhedsmæssige problemer ved oplysningsformen syn og skøn. Sat lidt på spidsen kan man sige, at det, der skal til for at gøre en bygningsagkyndig erstatningsansvarlig over for køber, er ganske simpelt: En skønsmand skal sige, at den bygningsagkyndige burde have bemærket den fejl, der er tale om. Det er uden betydning, om skønsmandens opfattelse er dækkende for den almindelige holdning i fagkredse, og om der kunne findes en anden skønsmand, der ville sige noget andet. Nyt syn og skøn tillades ikke i praksis. Sml. herved FED 2008 s. 214 Ø om et tilfælde, hvor en skønsmand havde afgivet en tvivlsomt rigtig udtalelse.

2) Afgørelsen om, at erstatningen skulle omfatte både udbedringsudgiften og ejendommens værdiforringelse, kan sammenlignes med den noget lignende FED 2008 s. 141 Ø, hvor erstatningen kun skulle omfatte udbedringsudgiften og ikke skulle dække værdiforringelsen.

3) Ejerskifteforsikringens afvisning af at dække er i overensstemmelse med Ankenævnet for Forsikrings praksis, hvorefter en byggefejl normalt ikke i sig selv skal dækkes af ejerskifteforsikringen, medmindre den har fremkaldt »skade« i betydningen revner, lækager e.l. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 4.2.

UfR 2008 s. 2018 V

En urigtig arealangivelse i købsaftalen af det dyrkbare areal for en landbrugsejendom var garanti for dette areals størrelse. Da den urigtige arealangivelse endvidere skyldtes en faglig fejl hos en ejendomsmægleren (en skrivefejl), var ejendomsmægleren erstatningsansvarlig over for køber solidarisk med sælger. Det var uden betydning, at det rette areal kunne udledes af nogle bilag til købsaftalen, bl.a. fordi køber ikke havde været nærmere end sælger og ejendomsmægleren til at efterprøve arealangivelsen. Erstatningen fastsat til ca. 45 % af den oplyste værdiforringelse med henvisning til forskellige omstændigheder

Landbrugsejendom med et areal på 305 ha, hvoraf 264,65 ha var dyrkbar landsbrugsjord, solgt 2005 for 70,3 mio.kr. I salgsopstillingen var arealet for den dyrkbare landbrugsjord som følge af en skrivefejl hos ejendomsmægleren angivet til ca. 274 ha, og denne fejlagtige angivelse var kommet med over i købsaftalen. På et tidspunkt efter overtagelsen blev køber opmærksom på den dyrkbare landbrugsjords rette areal, og sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger og ejendomsmægleren i den anledning. Ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte forholdet en værdiforringelse af ejendommen på ca. 1,5 mio. kr. på handelstidspunktet.

Landsretten udtalte:

Størrelsen af det dyrkbare areal for landbrugsejendomme er en væsentlig og betydningsfuld oplysning for køber, og således som oplysningen var givet i købsaftalen, måtte det anses tilsikret, at det dyrkbare areal var ca. 274 ha. Angivelsen »ca.« kunne alene rumme en mindre afvigelse og ikke en afvigelse på omkring 9,5 ha, sådan som der var tale om. Den forkerte arealangivelse i købsaftalen skyldtes endvidere en faglig fejl hos ejendomsmægleren, og da sælger havde afgivet tilsikring om arealets størrelse, var sælger og ejendomsmægleren solidarisk erstatningsansvarlige over for køber. Det kunne ikke føre til andet resultat, at det korrekte areal kunne udledes af forskellige dokumenter, der var bilag til købsaftalen, idet køber ikke før købet gennemgik disse dokumenter, og idet køber ikke havde været nærmere end sælger og ejendomsmægleren til at efterprøve arealangivelsen i købsaftalen.

Landsretten dømte herefter sælger og ejendomsmægleren til solidarisk at betale en erstatning på 700.000 kr. til køber. Erstatningsbeløbet blev fastsat under

hensyn til den værdi, som sælger og køber selv havde fastsat jorden til i købsaftalen, sælgers og købers forklaringer om deres interesse i henholdsvis salg og køb af ejendommen, og det konkrete forhandlingsforløb.

Landsretten tog tilsyneladende ikke stilling til, hvorledes erstatningsbeløbet skulle fordeles i det indbyrdes forhold mellem sælger og ejendomsmægleren.

Kommentar:

1) I Mangler ved fast ejendom kapitel 13, afsnit 6 er omtalt nogle udtalelser i ældre teori om, at arealangivelser i salgsdokumenterne ikke uden videre skal anses for garanti, fordi køber må vide, at sælgers kendskab til ejendommens areal ofte hviler på temmelig usikre oplysninger.

Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom er dette synspunkt imidlertid ikke længere dækkende. Det gælder i hvert fald for landbrugsejendomme, hvor der ikke længere er usikkerhed om arealstørrelsen på grund af de opmålinger, der er nødvendige for gødningsplaner og EU-tilskud. Afgørelsen her anså da også uden videre en urigtig arealangivelse i købsaftalen for en landbrugsejendom som garanti. (Der ligger næppe noget særligt i dommens henvisning til den måde, som oplysningen var givet på i købsaftalen).

2) Afgørelsen må kunne ses som et eksempel på, at et erstatningsgrundlag, her garanti, slår igennem købers eventuelle tilsidesættelse af sin undersøgelsespligt.

3) Det fastsatte erstatningsbeløb var tilsyneladende nogenlunde det beløb, som parterne efter landsrettens vurdering ville have nedsat købesummen til, hvis det rigtige areal havde været fremme under salgsforhandlingerne. Hvis dette er rigtigt forstået, kunne måske bemærkes: Hvad parterne ville have nedsat købesummen til, kan ret beset kun være gætteværk. Det er svært at frigøre sig for en fornemmelse af, at fastsættelsen af erstatningsbeløbets størrelse kan være udslag af den karrighed med erstatningsudmålinger, som man efter nogles opfattelse ofte finder hos domstolene, og som også er det gennemgående tema i Torsten Iversens disputats Erstatningsberegning i kontraktsforhold.

UfR 2008 s. 2284 V

Forskellige mangler, der var udtryk for en udførelse i strid med bygningsreglementet, var ulovlige bygningsindretninger og var derfor ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE. Herved henvist til, at manglerne ubestridt ikke blev dækket af ejerskifteforsikringen. Oplysninger ved salget om boligarealet og en BBR-attest i salgsdokumenterne var ikke garanti for, at hele boligarealet opfyldte kravene i bygningsreglementet. Frifindelse for afslag med henvisning til, at udbedringsudgiften på handelstidspunktet udgjorde op mod 6,2 % af købesummen, og til, at manglerne ikke nødvendigvis skulle udbedres

S købte huset ca. 1994 og solgte det i 2003 under brug af huseftersynsordningen til K for en salgssum, der svarede til kontant 645.000 kr. I 2004 konstaterede K forskellige mangler i en tilbygning, der var udført før S' ejertid. Manglerne skyldtes, at tilbygningen var udført ved en ukorrekt ombygning af en tidligere terrasse. Ejerskifteforsikringen afslog at dække udbedringen, formentlig med henvisning til, at der var tale om ulovlige bygningsindretninger, hvorefter K anlagde sagen mod S med påstand om betaling af erstatning eller afslag. Byretten frifandt S, hvorefter K ankede til landsretten.

Landsretten udtalte:

Der var enighed mellem parterne om, at tilbygningen ikke opfyldte bygningsreglementets krav med hensyn til isolering af gulvkonstruktion og etageadskillelse, dampspærre i skrævægge og varmekilde på 1. sal, og landsretten fandt, at disse forhold var retligt relevante mangler. Herefter, og da manglerne ubestridt ikke var dækket af ejerskifteforsikringen, kunne K påberåbe sig manglerne i medfør af LFFE § 2, stk. 5. Der var enighed mellem parterne om, at udbedringsudgiften på handelstidspunktet ville have udgjort 40.000 kr.

Nogle oplysninger i salgsdokumenterne om boligarealet og en BBR-attest, der indgik i salgsdokumenterne, var ikke garanti for, at hele boligarealet opfyldte kravene i bygningsreglementet, og S havde af nærmere angivne grunde ikke tilsidesat sin oplysningspligt. S var således ikke erstatningsansvarlig.

Udbedringsudgiften på handelstidspunktet udgjorde ca. 6,2 % af den kontante købesum, hvorved der ikke var taget højde for, at i hvert fald opsætning af radiatorer måtte anses for en forbedring. Tilbygningen havde endvidere været i brug i mere end 9 år, uden at de ulovlige indretninger havde påført bygningen skade eller givet anledning til problemer, og der var efter sagens oplysninger ikke grundlag for at antage, at kommunen ville stille krav om nedrivning. Efter en samlet bedømmelse af manglernes karakter og omfang fandt landsretten herefter ikke grundlag for at pålægge S at betale afslag til K.

Landsretten stadfæstede herefter byrettens frifindende dom.

Kommentar:

1) Landsrettens henvisning til manglende dækning fra ejerskifteforsikringen som delvis begrundelse for at anse manglerne for ulovlige bygningsindretninger har tydeligvis adresse til UfR 2002 s. 828 H, som byrettsdommen også henviste udtrykkeligt til. Ved UfR 2002 s. 828 H blev der foretaget en sammenkædning af reglerne om ejerskifteforsikringens dæk-

ningspligt med reglerne om sælgers fritagelse for mangelshæftelse (se nærmere resuméet af dommen i Den aktuelle retspraksis s. 59).

UfR 2002 s. 828 H bør imidlertid efter min opfattelse ikke anvendes som egentlig præjudikat, da dommen bygger på en forudsætning om ejerskifteforsikringens dækning, der ikke er holdbar i hvert fald i dag. Se nærmere herom Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 2.3.

Begrundelsen for ejerskifteforsikringens afvisning af at dække fremgår ikke af dommen, men den gik vel ud på, at manglerne var ulovlige bygningsindretninger. Hvis dette er rigtigt, overlod dommen det tilsyneladende til det konkrete forsikringselskab at fastlægge, om manglerne var ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers mangelshæftelse. Noget sådant er efter min opfattelse ikke hensigtsmæssigt, se om emnet nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.2 hen mod slutningen, hvor dommen også omtales.

Vestre Landsret har i øvrigt i flere senere afgørelser slået fast, at forhold i strid med generelt formulerede bestemmelser i bygningsreglementet ol. ikke skal anses for ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers mangelshæftelse under huseftersynsordningen, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 2.2.

UfR 2009 s. 36/2 V

Frifindelse for afslag i anledning af ulovlige elinstallationer med henvisning til, at det ikke var sandsynliggjort, at kendskab til manglen ville have ført til en nedsættelse af købesummen. Også henvist til størrelsen af udbedringsudgiften på handelstidspunktet og til forholdet mellem denne udbedringsudgift og købesummen. Udtalt, at der også vedrørende ulovlige bygningsindretninger må gælde en mindstegrænse

Sagen angik et hus, som S solgte til K i 2005 for kontant 998.000 kr. under brug af huseftersynsordningen. Tilsyneladende kort efter overtagelsen konstaterede K, at der var ulovlige elinstallationer i ejendommen, og i 2007 anlagde K sag mod S med påstand om et afslag i købesummen i den anledning. Det fremgår ikke, hvornår K reklamerede over for S, og hvorfor sagen først blev anlagt i 2007.

Landsretten henviste til, at udbedringsudgiften på handelstidspunktet ville have udgjort ca. 21.350 kr. + moms (dvs. i alt knap 27.000 kr.), og til, at den kontante købesum var 998.000 kr.

Landsretten udtalte videre, at der også vedrørende mangler, hvis tilstedeværelse strider mod offentlige forskrifter, må gælde en mindstegrænse for, hvor beskedne mangelsudbedringsbeløb i forhold til købesummens størrelse, der kan begrunde et afslag i købesummen. Efter størrelsen af udbedringsomkostningerne absolut og i forhold til købesummen samt den omstændighed, at K ikke havde ladet manglerne udbedre, var det uanset manglernes karakter ikke sandsynliggjort, at kendskab til manglerne ville have ført til en nedsættelse af købe-

summen. Der var herefter ikke grundlag for at tillægge K et afslag i købesummen, hvorfor landsretten stadfæstede byrettens frifindende dom (der var begrundet med, at udbedringsudgiften på handelstidspunktet udgjorde 2,4 % af købesummen, og med størrelsen af denne udbedringsudgift).

Kommentar:

Landsrettens begrundelse synes inspireret af den ledende dom om afslag, UfR 2004 s. 1873 H, se om denne dom Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.3. En noget lignende afgørelse er UfR 2010 s. 2342 Ø.

Det er bemærkelsesværdigt, at de to domme anvender en mindstegrænse for »funktionsmangler«, dvs. mangler, der nødvendigvis skal udbedres. Se om mindstegrænse for afslag Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.5.

TBB 2009 s. 187 V

En angivelse i salgsoptstillingen af boligarealet ved henvisning til BBR var ikke garanti. At ejendommens boligareal var mindre end angivet i salgsdokumenterne, var ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelhæftelse efter LFFE, men forholdet var i det konkrete tilfælde ikke en mangel, der kunne danne grundlag for afslag, bl.a. fordi køber havde besøgt huset, der var nemt overskueligt

Sagen angik et byhus fra 1925 i to etager. S solgte huset til K under brug af huseftersynsordningen. I et »piktogram« på salgsoptstillingens forside var angivet, at husets boligareal var 100 m². Af salgsoptstillingens indhold fremgik, at oplysningen herom hidrørte fra BBR, og i salgsdokumenterne indgik en BBR-attest, hvorefter boligarealet var 100 m². K var tømrermester.

Kort efter overtagelsen ansøgte K kommunen om tilladelse til at ændre tagkonstruktionen. I forbindelse med behandlingen af ansøgningen foretog kommunen en omberegning af boligarealet, og der blev herefter udstedt en ny BBR-attest, hvor boligarealet var angivet til 87 m². K anlagde sagen mod S med påstand om betaling af et beløb i den anledning, svarende til en forholdsmæssig reduktion af købesummen.

Byretten udtalte, at arealspørgsmålet var omfattet af begrebet en bygnings fysiske tilstand og derfor var omfattet af sælgers fritagelse for mangelhæftelse i medfør af LFFE. Byretten udtalte videre, at S ikke (som hævdet af K) havde afgivet garanti ved angivelsen af boligarealet til 100 m² på salgsoptstillingens forside, da denne angivelse måtte forstås som sigtende til salgsoptstillingens indhold, hvor arealangivelsen fremtrådte som hidrørende fra BBR. Byretten frifandt herefter S.

K ankede til landsretten, der tiltrådte, at S ikke havde afgivet garanti. Landsretten fandt det endvidere ikke godtgjort, at der forelå en mangel, der berettigede til afslag. Landsretten henviste herved til forskellige omstændigheder, bl.a. at K havde besøgt ejendommen, der var nemt overskuelig, og havde fået udleveret tegninger, og at K var bygningsfagkyndig, hvorimod S var uden fagkundskab. Landsretten stadfæstede herefter med denne begrundelse byrettens frifindelse af S.

Kommentar:

1) Om end det fremgår ikke udtrykkeligt, i hvert fald af gengivelsen i TBB, må landsrettens dom forstås sådan, at landsretten anså arealspørgsmålet som ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse i medfør af LFFE, hvilket også er angivet i »hovedet« til dommen i TBB.

2) Landsrettens udtalelse om, at der ikke forelå en afslagsberettigende mangel, er i overensstemmelse med udtalelsen s. 364 i Aftaler og mellemænd om, at hvis køber så og sige har skridtet grunden af, må aftalen snarere antages at angå det besigtigede areal end et bestemt antal kvadratmeter. Afgørelsen kan i øvrigt sammenholdes med UfR 2010 s. 1003 V, der pålagde sælger erstatningsansvar på grundlag af grov uagtsomhed i anledning af forkerte oplysninger i BBR om boligarealet.

3) Landsrettens henvisning til, at køber var bygningsfagkyndig, må tages som udtryk for følgende: Efter omstændighederne stilles der strengere krav til en bygningsfagkyndige køber end til andre købere, for at køber kan anses for at have opfyldt sin undersøgelsespligt. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 1.3.

TBB 2009 s. 470 V

Professionel bygherre pålagt erstatningsansvar for underentreprenørs fejl »som ansvarlig bygherre og sælger«. Erstatningen skulle dække udbedringsomkostninger, driftstab og psykologhjælp

Et byggefirma S solgte en ejerlejlighed i en stueetage til en supermarkedskæde K. Det var et led i salgsaftalen, at ejerlejligheden skulle leveres som »råhus«, og det fremgår, at S som følge heraf skulle foretage forskellige byggeforanstaltninger vedrørende ejerlejligheden. K skulle efter overtagelsen selv udføre installationer m.m. i ejerlejligheden, der skulle bruges som supermarked.

Før S' færdiggørelse af de omtalte byggeforanstaltninger stillede kommunen krav om, at der af hensyn til nogle beboelseslejligheder i ejendommen blev udført et lydisolerende loft i ejerlejligheden, og S fik i den anledning gennem en underentreprenør U udført et lydisolerende loft. Efter overtagelsen fik K udført forskellige installationer i ejerlejligheden og fik herunder ophængt et ventilationsanlæg i det lydisolerende loft.

Nogle år senere styrtede det lydisolerende loft ned. Ifølge et syn og skøn skyldtes dette, at loftet var udført håndværksmæssigt ukorrekt. Skønsmanden udtalte, at loftets bæreevne som følge heraf var svækket i en sådan grad, at det var tvivlsomt, om loftet på længere sigt kunne bære sig selv, dvs. også selvom der ikke var blevet foretaget ophængninger i loftet, men at de foretagne ophængninger havde fremskyndet nedstyrtningen.

Sagen var anlagt af K mod S med påstand om erstatning. S påstod frifindelse og gjorde gældende, at nedstyrtningen skyldtes K's ophængning af ventilationsanlægget, og at aftalen mellem S og K af nærmere angivne grunde måtte forstås

sådan, at ventilationsanlægget skulle have været fastgjort til et betondæk over loftet. S adciterede U med påstand om friholdelse.

Landsretten henviste til de refererede udtalelser fra skønsmanden og udtalte, at loftets kollaps måtte henføres til den mangelfulde udførelse af loftet. K's ophængninger var således ikke årsag til nedstyrtningen, hvorfor det var uden betydning, om disse ophængninger var i overensstemmelse med aftalen mellem S og K om, hvad loftet skulle kunne bære. Under disse omstændigheder havde S som ansvarlig bygherre og sælger pådraget sig erstatningsansvar over for K. Erstatningen blev skønsmæssigt fastsat til 1 mio. kr. til dækning af udbedringsomkostninger og K's driftstab og udgifter til psykologhjælp til personalet.

Landsretten bestemte videre, at U skulle friholde S for halvdelen af den erstatning, som S skulle betale til K. Landsretten henviste herved til, at S på den ene side ikke havde givet U information om, at loftet skulle kunne bære diverse udstyr, og at U på den anden side havde udført loftet håndværksmæssigt ukorrekt.

Kommentar:

Det fremgår ikke, hvad der nærmere sigtes til med landsrettens udtalelse om, at sælger var erstatningsansvarlig »som ansvarlig bygherre og sælger«. Som følge af denne formulering forekommer det umiddelbart noget usikkert, om sælgers erstatningsansvar var et entreprenøransvar eller et sælgeransvar. Det forekommer dog mest naturligt at opfatte ansvaret som et sælgeransvar, da entreprenøransvar normalt ikke omfatter indirekte tab som driftstab og psykologhjælp, jf. herved AB 92 § 35, stk. 2.

Formuleringen har måske blot haft til formål at undgå en egentlig stillingtagen til det noget usikre spørgsmål, om professionelle bygherrer er *erstatningsansvarlige* som sælgere for underentreprenørers fejl. Se om emnet *Mangler ved fast ejendom* kapitel 15, afsnit 4.2.

UfR 2009 s. 855 V

Sælger var erstatningsansvarlig over for køber for ved grov uagtsomhed at have undladt at oplyse køber om funderingsproblemer, som sælger kendte. Den bygningssagkyndige var solidarisk erstatningsansvarlig med sælger, fordi han ikke havde indhentet tidligere tilstandsrapporter, i hvilke funderingsproblemerne var oplyst. I det indbyrdes forhold skulle sælger og den bygningssagkyndige hver bære halvdelen

Sagens faktum kan tilsyneladende gengives således:

S købte huset i 1999. Ved salget til S blev der gjort brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten, der blev udfærdiget i februar 1999, var med karakteren UN angivet, at der var revner i sokkel og murværk, og tilstandsrapporten henviste herved til en geoteknisk rapport fra 1987. I denne rapport var angivet, at huset var funderet på mosebund, og at der burde udføres fundamentsforstærkning ved pælefundering.

I januar 2000 indhentede S en tilstandsrapport. I denne tilstandsrapport var angivet, at der var en del sætninger. Tilstandsrapporten henviste til den geotekniske rapport fra 1987 og angav, at det ifølge den geotekniske rapport var nødvendigt at udføre pælefundering.

I september 2000 solgte S ejendommen til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten ved dette salg, udfærdiget i september 2000, var angivet, at der var en del revner. Tilstandsrapporten henviste til den geotekniske rapport fra 1987, dog tilsyneladende uden at nævne, at det ifølge den geotekniske rapport var nødvendigt at udføre pælefundering. Tilstandsrapporten angav også, at nogle sætningsskader var udbedret.

I 2004 solgte K ejendommen til K1 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten til brug for dette salg, udfærdiget i marts 2004, var med karaktererne K1, K2 og K3 nævnt forskellige revner. Den geotekniske rapport fra 1987 blev ikke omtalt i tilstandsrapporten.

De omtalte fire tilstandsrapporter var udfærdiget af hver sin bygningssagkyndige.

K1 blev opmærksom på funderingsproblemerne, og sagen var anlagt af K1 mod K og mod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten ved salget fra K til K1, med påstand om erstatning i anledning af dem. Både K og den bygningssagkyndige påstod frifindelse og nedlagde desuden gensidige friholdelsespåstande over for hinanden.

Byretten udtalte, at funderingsproblemerne var en retligt relevant mangel. Byretten henviste herved til, at tilstandsrapporten ved salget mellem K og K1 ikke havde henvist til den geotekniske rapport, og til, at det ikke klart fremgik af tilstandsrapporten, at revnerne var eller kunne være en konsekvens af manglende fundering.

Landsretten tiltrådte denne udtalelse fra byretten. Landsretten lagde videre af nærmere angivne grunde til grund, at K ved salget til K1 var i besiddelse af og kendte den geotekniske rapport. Landsretten tiltrådte herefter en udtalelse fra byretten om, at K havde handlet groft uagtsomt og derved ansvarspådragende ved ikke at gøre K1 bekendt med den mangelfulde fundering.

Byretten anså den bygningssagkyndige erstatningsansvarlig med henvisning til, at den bygningssagkyndige var i besiddelse af tilstandsrapporten fra september 2000, i hvilken den geotekniske rapport var nævnt, og til, at den bygningssagkyndige som følge af sin konstatering af revner burde have indhentet denne rapport, ligesom den bygningssagkyndige under alle omstændigheder burde have givet revnedannelserne karakteren UN.

Landsretten henviste til, at den bygningssagkyndige ikke, som han var forpligtet til efter den dagældende bekendtgørelse om huseftersynsordningen, havde indhentet alle tidligere tilstandsrapporter, hvorved han ville være blevet opmærksom på den mangelfulde fundering. Herefter, og i øvrigt af de af byretten anførte grunde, tiltrådte landsretten en udtalelse fra byretten om, at den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig over for K1.

K og den bygningsagkyndige blev herefter dømt til solidarisk til K1 at betale en erstatning på ca. 670.000 kr., svarende til udbedringsudgiften med fradrag af den udgift til udbedring af revner, som K1 havde måttet påregne.

Landsretten bestemte videre, at K og den bygningsagkyndige i det indbyrdes forhold hver skulle betale halvdelen af erstatningsbeløbet. Landsretten henviste herved til (kort gengivet), at K havde opnået en berigelse ved salget til K1, men at den bygningsagkyndige på den anden side havde udvist betydelig uagtsomhed.

Kommentar:

1) Som begrundelse for at pålægge den bygningsagkyndige erstatningsansvar henviste landsretten til en bestemmelse i den dagældende bekendtgørelse om huseftersynsordningen, dvs. § 10 i bekendtgørelse nr. 1120 af 12. december 2003. Denne bestemmelse gik ud på, at den bygningsagkyndige skulle undersøge, om der tidligere var udarbejdet en tilstandsrapport, og i bekræftende fald fremskaffe denne.

Den tilsvarende nugældende regel, dvs. § 14 i BKHE, går ud på, at den bygningsagkyndige skal undersøge, om der inden for de seneste 6 år er udfærdiget en tilstandsrapport og i bekræftende fald skal fremskaffe den seneste tilstandsrapport. Det havde dog vel ikke gjort nogen forskel for resultatet, om denne regel havde været gældende, da den forrige tilstandsrapport omtalte den geotekniske rapport, til hvilket der også henvises i byrettens præmisser.

2) Afgørelsen om lighedeling mellem sælger og den bygningsagkyndige i det indbyrdes ansvar kan sammenlignes med den ganske lignende FED 2008 s. 141 Ø, hvor sælger blev pålagt ca. 2/3 af ansvaret.

UfR 2009 s. 1071 V

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække defekter ved omfangsdræn

K købte i 2004 et hus, der var bygget i 1897. Sælgeren gjorde brug af huseftersynsordningen, og K tegnede ejerskifteforsikringen. Forsikringen blev tegnet med udvidet dækning mod bl.a. ulovlige stik- og kloakledninger og mod forhold ved grunden, der påvirkede husets fundering m.m. eller medførte skade/nærliggende risiko for skade på bygningerne,

Nogen tid efter købet konstaterede K fugtindtrængen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, og sagen angik et krav fra K mod ejerskifteforsikringen.

Landsretten lagde efter nogle skønserklæringer og udtalelser fra skønsmanden til grund, at en væsentlig årsag til fugtindtrængningen var, at et omfangsdræn var udført forkert. Landsretten lagde videre til grund, at fugtindtrængningen blev forstærket af, at der ikke var etableret fugtspærre mellem fundament og vægge (hvilket efter byggeskikken på tidspunktet for husets opførelse heller ikke skulle have været gjort).

Landsretten henviste endvidere til, at huseftersynet ikke omfatter forhold uden for bygningerne, og til, at ejerskifteforsikringen efter forsikringsvilkårene

ikke dækkede forhold, der ikke var omfattet af huseftersynet, og forhold uden for bygningerne. Ejerskifteforsikringen skulle herefter ikke dække det defekte omfangsdræn og skader opstået som følge heraf. At ejendommen i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet var opført uden fugtspærre, var heller ikke en dækningsberettigende skade. Landsretten udtalte desuden, at ejerskifteforsikringen ikke havde dækningspligt i henhold til den udvidede forsikringsdækning, da der ikke var særlige forhold ved grunden, og da omfangsdrænet ikke var omfattet af dækningen vedrørende ulovlige stik- og kloakledninger.

Ejerskifteforsikringen havde herefter ikke dækningspligt.

Dommen er også optaget i FED som FED 2009 s. 27 V.

Kommentar:

Som nævnt henviste landsretten til en klausul i forsikringsvilkårene om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede forhold, der ikke var omfattet af huseftersynet. Klausulen er ikke nævnt i gengivelsen af dommens sagsfremstilling hverken i ugeskriftet eller FED, og det kan derfor ikke ses, hvad den nøjagtigt gik ud på.

En klausul om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, er imidlertid klart i strid med de bindende regler om, hvad en ejerskifteforsikring skal dække, i hvert fald hvis den skal forstås bogstaveligt. Hvis den klausul, der var tale om, havde et sådant indhold, var den derfor ugyldig, hvorfor det i så fald var uheldigt, at landsretten henviste til klausulen som delvis begrundelse for resultatet. Resultatet var dog formentlig blevet det samme, selvom forsikringsvilkårene ikke havde indeholdt klausulen. Se om tilladelige og utilladelige forbehold i forsikringsvilkårene Manger ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 8.

Både i henhold til forsikringsvilkårene og BKDF skulle ejerskifteforsikringen utvivlsomt dække »skader«, der var opstået som følge af det defekte omfangsdræn og den manglende fugtspærre, og som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Landsrettens bemærkning om, at forsikringen ikke skulle dække skader som følge af det defekte omfangsdræn, er for så vidt ligeledes uheldig, eller rettere til dels forkert.

Under alle omstændigheder er dommen i overensstemmelse med fast praksis hos Ankenævnet for Forsikring, hvorefter ejerskifteforsikringen ikke omfatter defekter ved omfangsdræn.

Se om emnet også Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 2.1.

UfR 2009 s. 1636 V

Mangler ved drikkevand fra egen brønd var ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE. Sælgers manglende oplysning om vandets dårlige kvalitet var af så væsentlig betydning, at sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten, selvom en prøvningsrapport kunne have givet køber

anledning til nærmere undersøgelser. En ansvarsfraskrivelse vedrørende vandets kvalitet var uden betydning som følge af sælgers tilsidesættelse af oplysningspligten

Sagen angik en ejendom med vand fra egen brønd, som S solgte til K under brug af huseftersynsordningen. I skødet var angivet, at sælger var uden ansvar for vandets fremtidige kvalitet, og at køber havde modtaget en prøvningsrapport. Af denne prøvningsrapport fremgik, at vandet havde en svag lugt af metal og var svagt gult.

Ved indflytningen konstaterede K problemer med vandkvaliteten. K fik installeret et renseanlæg for ca. 33.000 kr. og påstod under sagen S dømt til at betale en erstatning på dette beløb.

Byretten lagde efter en skønserklæring til grund, at vandet indeholdt jern og mangan i en mængde, der oversteg grænseværdierne for drikkevand med den konsekvens, at vandet kunne misfarve vasketøj og sanitet, ligesom byretten lagde til grund, at vandet i et vist omfang var misfarvet, uklart og lugtede af metal samt havde en metallisk bismag. Byretten udtalte videre, at det herefter var en mangel, at ejendommen ikke var forsynet med et renseanlæg.

Byretten udtalte endvidere, at forholdene omkring brønden ikke kunne antages at være omfattet af huseftersynet, da brønden ikke var en del af ejendommens bygninger, og da vandinstallationer generelt er undtaget fra huseftersynet. Sagen skulle derfor bedømmes efter reglerne om sælgers oplysningspligt.

Landsretten tiltrådte disse udtalelser fra byretten og tiltrådte herunder, at manglen ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE.

Landsretten udtalte videre:

S oplyste under salgsforhandlingerne ikke over for K, at vandet havde en metallisk bismag, hvorfor han kørte vandet gennem en kaffemaskine, før han anvendte det som drikkevand, men at oplyste derimod, at drikkevandet var af god kvalitet. Selvom den prøvningsrapport, der indgik i salgsdokumenterne, kunne have givet K anledning til nærmere undersøgelser, var oplysningen om, at vandet på grund af en bismag ikke var umiddelbart egnet som drikkevand, endvidere af så væsentlig betydning, at S havde tilsidesat sin oplysningspligt ved at undlade at give den. Under disse omstændigheder var ansvarsfraskrivelsesklausulen uden betydning.

S blev herefter dømt til at betale beløbet ca. 33.000 kr. til K.

Kommentar:

1) Henvisningen til, at forholdene ikke var omfattet af huseftersynet kan være inspireret af UfR 2002 s. 828 H, som køber også påberåbte sig. Efter min opfattelse bør denne dom imidlertid ikke tillægges nogen egentlig præjudikatvirkning, da den bygger på en forståelse af ejerskifteforsikringens dækning, der i hvert fald i dag er uholdbar. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 2.3, hvor der også advares mod en sammenkædning af reglerne om huseftersynet med reglerne om sælgers mangelshæftelse.

En anden sag er, at manglerne ved brønden oplagt ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangelfæftelse, simpelthen fordi brønden *ikke var en del af en bygning*. Se om bygningsbegrebet under huseftersynsordningen Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 4.

2) Et eksempel på, at et ansvarsgrundlag hos sælger, her tilsidesættelse af oplysningspligten, slår igennem over for både en ansvarsfraskrivelse og købers undersøgelsespligt.

UfR 2009 s. 1729 H

Afslag i anledning af jordforurening fastsat på grundlag af opfattelsen af forureningen på handelstidspunkt uden hensyn til, at vurderingen af en forurening som den pågældende senere er blevet mildere. Afslaget fastsat som svarende til værdiforringelsen, ca. 38 % af købesummen

S købte ca. 1993 en byggegrund af en kommune og byggede et hus på grunden. I 1998 solgte S ejendommen til K for ca. 2,1 mio. kr. Det fremgår ikke, om der ved salget blev gjort af huseftersynsordningen (men spørgsmålet er også uden betydning).

I 2000 blev ejendommen registreret som muligt forurennet, og det fremgår, at ejendommen var forurennet med tjæreprodukter som følge af, at der tidligere havde været en tjæreplads for fiskere på grunden. En teknisk skønsmand angav forskellige udbedringsmuligheder og angav udgifterne herved både på skønstidspunktet og på tidspunktet for handlen mellem S og K (på det sidstnævnte tidspunkt i størrelsesordenen omkring 300.000 kr.). En skønsmand, der var ejendomsrådgiver, angav værdiforringelsen på tidspunktet for handlen mellem S og K til 800.000 kr.

Sagen blev anlagt af K mod S i 2002 med påstand om et afslag i købesummen. S adciterede den kommune, som han havde købt grunden af, med påstand om friholdelse.

I 2005, dvs. mens sagen verserede for landsretten, forhøjede Miljøministeriet grænseværdierne for tjæreforurening og udarbejdede et lovforslag om ændring af loven om forurennet jord. Det synes at fremgå, at ejendommen ville udgå af registreringen som forurennet, hvis lovforslaget blev vedtaget.

Byretten lagde til grund, at ejendommen var registreret som forurennet, fordi der på grunden var tjæreprodukter, der oversteg Miljøstyrelsens kvalitetskrav, og at der var tale om en sundhedsskadelig forurening. Forureningen var derfor en mangel ved ejendommen. Landsretten tiltrådte disse udtalelser.

Landsretten udtalte videre, at K herefter havde krav på et afslag i købesummen. Landsretten henviste endvidere til (lidt sammentrængt gengivet), at der ved bedømmelsen af, hvorledes forureningen ville have påvirket aftalen mellem S og K, hvis de havde kendt den, måtte lægges vægt på den dagældende viden og tages udgangspunkt i omkostningerne til afværgeforanstaltninger efter dagældende praksis. Det var derfor uden betydning, at jordkvalitetskriterierne var ændret i 2005, ligesom lovforslaget om ændring af loven om forurennet jord var

uden betydning. Landsretten stadfæstede herefter en afgørelse fra byretten, hvorefter S skulle betale et afslag på 800.000 kr. til K.

Landsretten tiltrådte endvidere en afgørelse fra byretten, hvorefter der ikke var grundlag for at pålægge den kommune, der havde solgt ejendommen til S, erstatningsansvar over for S, og stadfæstede en afgørelse fra byretten om, at kommunen skulle betale et afslag på 100.000 kr. til S, svarende til købesummen ved salget fra kommunen til S. (Der var enighed mellem kommunen og S om, at et afslag i givet fald skulle fastsættes til beløbet 100.000 kr.).

S indbragte sagen for Højesteret, der imidlertid stadfæstede landsrettens afgørelse i henhold til grundene.

Kommentar:

1) Henvisningen til, hvorledes forureningen ville have påvirket aftalen mellem sælger og køber, er tydeligvis inspireret af tilkendegivelsen om betingelsen for afslag i den ledende dom, UfR 2004 s. 1873 H. Denne dom lægger den centrale vægt på, hvad parterne ville have aftalt, hvis manglen havde været bragt på bane under salgsforhandlingerne. Og hvis forureningen havde været fremme under salgsforhandlingerne i sagen her, ville parterne naturligvis have forholdt sig til den på grundlag af de regler, der var gældende på dette tidspunkt. Se i øvrigt nærmere om UfR 2004 s. 1873 H Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.3.

2) Et sjældent eksempel på udmåling af et afslag som svarende til værdiforringelsen.

FED 2010 s. 18 Ø

Ejerskifteforsikring med udvidet dækning mod ulovligheder, herunder forhold i strid med sædvanlige byggeforskrifter, samt forhold ved grunden. Ejerskifteforsikringen pålagt at dække udbedring af forskellige defekter, herunder i medfør af ulovlighedsdækningen at dække udbedring af gulv, der var udført i strid med normerne og vejledningerne på tidspunktet for husets opførelse. Er en fortsættelse af en sag i Ankenævnet for Forsikring

Denne dom skal sammenholdes med Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 10. juli 2006 i samme sag, ankenævnets sagsnummer 66972.

Sagen drejede sig om et hus fra 1976, der blev solgt tilsyneladende i 2004 for 2,9 mio. kr. Køberne tegnede ejerskifteforsikringen med udvidet dækning mod »ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter...« samt forhold ved grunden, der påvirkede fundering og terrændæk. I 2005 anmeldte køberne en række forhold over for ejerskifteforsikringen.

Ved kendelsen af 10. juli 2006 pålagde Ankenævnet for Forsikring ejerskifteforsikringen at dække forskellige forhold (udskiftning af jernbjælke, isolering af badeværelsesgulv, udskiftning af dampspærre i loft uden fradrag for forbedringer, etablering af omfangsdræn uden fradrag for forbedringer, reparation af el-

installationer i gulve uden fradrag for forbedringer, advokatomkostninger før klagen til ankenævnet og genhusningsudgifter).

Retssagen var anlagt af køberne mod ejerskifteforsikringen og angik krav om dækning af forskellige yderligere forhold, navnlig ulovligt udført gulv, samt størrelsen af advokatomkostningerne og genhusningsudgifterne m.m. Forholdene ved gulvet medførte tilsyneladende fugtopstigning eller risiko herfor og havde efter det foreliggende medført tidligere angreb af skimmelsvamp.

Ved byretten blev forsikringsselskabet dømt stort set i overensstemmelse med købernes påstand. Forsikringsselskabet ankede til landsretten, men betalte efter byrettens dom ca. 298.000 kr. til køberne. Landsretten dømte forsikringsselskabet til yderligere at betale ca. 271.000 kr.

Købernes krav under retssagen omfattede en række forskellige beløbsposter. Landsrettens stilling til de enkelte beløbsposter havde relation til forskellige omstændigheder i sagen og har for så vidt næppe den store generelle interesse.

Af generel interesse er dog landsrettens stillingtagen til købernes krav om udbedring af det ulovligt udførte gulv. Ejerskifteforsikringen påstod frifindelse vedrørende gulvet med henvisning til følgende: Gulvet var ikke ulovligt og der kunne ikke lægges vægt på, om gulvet var udført i strid med sædvanlig byggeskik, anvisninger, pjecer og vejledninger m.m.

En skønsmand udtalte, at gulvet var udført i strid med de normer og vejledninger, der var gældende på byggetidspunktet, navnlig med hensyn til tykkelsen af et kapillarbrydende lag og placeringen af isolering.

Landsretten lagde efter skønsmandens udtalelser til grund, at gulvet var udført i strid med de normer og vejledninger, der var gældende på byggetidspunktet, og landsretten pålagde herefter ejerskifteforsikringen at betale udbedring af gulvet med fradrag for forbedringer. Landsretten henviste herved til, at ulovlighedsdækningen omfattede forhold i strid med sædvanlige byggeforskrifter.

Kommentar:

De normer og vejledninger med hensyn til gulvet, som skønsmanden lagde vægt på, var tilsyneladende navnlig »DS 436« om kapillarbrydende lag og »SBI Piece 6« om isolering.

Det forekommer uigennemtrængeligt for andre end byggeteknikere, hvad der til enhver tid gælder af bindende detailregler inden for byggeområdet. Der synes at være en flydende overgang mellem god byggeskik, hvis tilsidesættelse ikke er en ulovlighed, og bindende forskrifter, hvis tilsidesættelse er en ulovlighed.

I den foreliggende sag var spørgsmålet dog af mindre betydning, da ulovlighedsdækningen efter formuleringen i forsikringsvilkårene omfattede forhold i strid med »sædvanlige byggeforskrifter«. Skønsmandens udtalelser måtte forstås sådan, at gulvet netop var udført i strid med sædvanlige byggeforskrifter på opførelsestidspunktet. Som omtalt gjorde forsikringsselskabet gældende, at der ikke kunne lægges vægt på sædvanlig byggeskik, anvisninger og pjecer m.m. På baggrund af den nævnte formulering i

forsikringsvilkårene forekommer dette anbringende umiddelbart mindre forståeligt.

I øvrigt kan forhold i strid med bygningslovgivningen og god byggeskik meget vel være dækningsberettigende også efter ejerskifteforsikringens pligtige minimumsdækning i henhold til BKDF (og efter BKDF2 skal ulovligheder ved installationer dækkes under alle omstændigheder). Se om ulovlige bygningsindretninger i relation til ejerskifteforsikringens dækningspligt Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.

FED 2010 s. 136 Ø

Ejendom på landet med hestebokse og hestehold. Både sælger og ejendomsmægleren vidste, at der ikke måtte holdes dyr på ejendommen, og var solidarisk erstatningsansvarlige over for køber for ikke at have oplyst det. Herved også henvist til, at sælger havde afgivet en sædvanlig sælgererklæring om, at bygningerne sælger bekendt var lovlige. Erstatningen fastsat som svarende til ejendommens værdiforringelse. I det indbyrdes forhold skulle sælger friholde ejendomsmægleren, da sælger ellers ville få en berigelse. Da sælger ikke var i god tro, var der ikke grundlag for at pålægge ejendomsmægleren at betale godtgørelse til sælger for forkert beregning af provenu, men ejendomsmægleren havde fortabt sin ret til honorar

Angik en lille landbrugsejendom, hvis jordareal lå på hver sin side af en landevej. Arealet på den ene side af landevejen, i det følgende benævnt areal B, lå i byzone, medens arealet på den anden side af landevejen, i det følgende benævnt areal L, lå i landzone. Ejendommens bygninger lå på areal B. Blandt bygningerne var en stald med hestebokse.

S købte ejendommen i 1998. I skødet ved S' køb var angivet, at dyrehold ikke var tilladt på ejendommen. S holdt desuagtet heste på areal B og benyttede hesteboksene.

I 2002 solgte S ejendommen til K for ca. 1,1 mio. kr. Salget blev formidlet af en ejendomsmægler. I ejendomsmæglerens annonce var angivet, at der på ejendommen var stald med hestebokse, og i salgsmaterialet indgik et foto af heste, der gik på areal B tæt på ejendommens bygninger. Noteringen af ejendommen som landbrugsejendom blev tilsyneladende ophævet i forbindelse med salget. Der fremgår ikke, om der ved salget blev gjort brug af huseftersynsordningen, men dette var også uden betydning for sagen.

K havde ifølge sin forklaring købt ejendommen for at holde heste på den, og efter overtagelsen holdt K heste på areal B. I 2004 meddelte kommunen imidlertid, at der ikke måtte holdes dyr på areal B. Dispensation kunne ikke opnås, hvilket blev endeligt konstateret i november 2006. Det fremgår desuden, at ejendomsmæglerens eventuelle erstatningsansvar i sagens anledning blev forelagt for ejendomsmæglerens ansvarsforsikring, der afviste dækning, og at K herefter klagede over ejendomsmægleren til Klagenævnet for Ejendomsformidling. I januar 2007 gav klagenævnet ejendomsmægleren en påtale i anledning af, at ejen-

domsmægleren ikke at have oplyst over for K, at der ikke måtte være dyrehold på areal B.

I august 2007 anlagde K sag mod ejendomsmægleren i anledning af, at der ikke måtte holdes heste, og i december 2007 anlagde K desuden sag mod S i samme anledning. De to sager blev behandlet sammen og afgjort ved dommen her. Det fremgår ikke, hvornår K havde reklameret over for ejendomsmægleren og S.

Landsrettens præmisser henviser til dels til præmisserne i en forudgående byretsdom og må ved en sammenskrivning med byrettens præmisser sammentrængt kunne gengives således:

Der var afgivet modstridende forklaringer, om hvad der var sket i forbindelse med K's køb af ejendommen, men det fremgik af annonceringen og salgsmaterialet, at ejendommen kunne anvendes til dyrehold. Ejendommen fremtrådte endvidere som indrettet til hestehold, og S havde i skødet oplyst, at bygningerne S bekendt var lovlige. Det var endvidere sandsynliggjort, at K havde fortalt ejendomsmægleren om sit ønske om at holde heste på ejendommen. Det var herefter en væsentlig mangel ved ejendommen, at der ikke kunne holdes heste på areal B.

S, der vidste, at der ikke kunne holdes heste på areal B, var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin oplysningspligt for ikke at have oplyst det. Også ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig, idet det af nærmere angivne grunde blev lagt til grund, at ejendomsmægleren ligeledes vidste det, og idet ejendomsmægleren desuagtet ikke havde oplyst det i salgsmaterialet, men tværtimod havde givet K en forventning om, at hestehold var tilladt.

Hverken S eller ejendomsmægleren kunne endvidere anses for forud for sagsanlæggene at have indrettet sig på, at K ikke ville foretage sig videre.

S og ejendomsmægleren blev herefter dømt til solidarisk at betale en erstatning til K på 170.000 kr., svarende til ejendommens oplyste værdiforringelse. I det indbyrdes forhold mellem S og ejendomsmægleren skulle S friholde ejendomsmægleren, da S havde solgt ejendommen til et beløb over værdien og derfor ikke led noget tab ved at skulle betale erstatningen, men tværtimod ville få en uberettiget vinding, hvis ejendomsmægleren skulle betale erstatningen endeligt.

Da S ikke havde været i god tro, var der ikke grundlag for at pålægge ejendomsmægleren at betale godtgørelse til S i medfør af § 24, stk. 2, i loven om omsætning af fast ejendom (hvorefter en ejendomsformidler skal betale godtgørelse til en godtroende sælger bl.a. som følge af forkert provenuberegning).

Ejendomsmægleren havde imidlertid fortabt sin ret til salær fra S, da ejendomsmægleren havde begået alvorlige faglige fejl og herved havde misligholdt sine forpligtelser over for S. (Denne begrundelse synes at sigte til § 24, stk. 1, i loven om omsætning af fast ejendom, hvorefter ejendomsformidleren er erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sine forpligtelser).

Kommentar:

1) Sælger gjorde gældende, at sælger før salget havde fortalt køber, at der ikke måtte holdes heste, og det afgørende for, om sælger var erstatningsan-

svarlig, var, om dette kunne lægges til grund. Realiteten i afgørelsen om at pålægge sælger erstatningsansvar er formentlig blot, at det ikke var bevist, at sælger havde givet oplysningen. Det må være klart, at sælger skulle oplyse om forholdet, hvis sælger kendte det (eller burde kende det), ligesom det må være klart, at sælger havde bevisbyrden for, om sælger havde givet oplysningen.

Afgørende for, om ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig over for køber, var, om ejendomsmægleren vidste, at der ikke måtte holdes heste, idet det formentlig er oplagt, at ejendomsmægleren i så fald havde pligt til at oplyse dette over for køber. Det blev lagt til grund, at ejendomsmægleren vidste det, og det gav for så vidt sig selv, at ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig.

2) Sælger havde i skødet afgivet en sædvanlig standardmæssig sælgererklæring om bygningernes lovlighed. (»Sælger erklærer, at de på ejendommen værende bygninger er lovligt opført, indrettet og benyttet«). Præmissernes henvisning til denne erklæring forekommer bemærkelsesværdig, for så vidt som erklæringer af den pågældende type normalt anses for uden retsvirkning. Der skal imidlertid næppe lægges noget særligt i henvisningen, der fremtræder som et led i begrundelsen for, at sælger i hele taget havde pligt til at oplyse om, at der ikke måtte holdes heste. Resultatet var imidlertid utvivlsomt var blevet det samme, selvom skødet ikke havde indeholdt erklæringen. Den, der sælger en ejendom med hestebokse og hestehold, og som ved, at der ikke må holdes heste, skal naturligvis oplyse dette under alle omstændigheder.

3) Præmisserne henviste til, at hverken sælger eller ejendomsmægleren kunne anses for at have indrettet sig på, at køber ikke ville foretage videre. Denne henvisning synes at gå ud på, at køber ikke havde udvist passivitet ved ikke at følge tidligere reklamationer op. Det kan ikke ses af dommen, hvad der nærmere sigtes til, i hvert fald ikke sådan som dommen er gengivet i FED.

TBB 2010 s. 303 V

Godkendt ophævelse af køb af byggegrund, hvis bebyggelse forudsatte betydelig ekstrafundering, og som derfor led af en væsentlig mangel. Generel ansvarsfraskrivelse om jordbundsforholdene tilsidesat med begrundelse, at ejendomsmægleren på det tidspunkt, da køber underskrev skødet, kendte til problemer ved jordbundsforholdene på en nabogrund

S udstykkede nogle byggegrunde fra en tidligere landbrugsejendom og satte grundene til salg gennem en ejendomsmægler. K ønskede at købe en af grundene for at bygge et hus på den, og den 31. marts afgav K en bestilling på den pågældende grund over for ejendomsmægleren. Ejendomsmægleren videresendte

bestillingen til S' advokat og havde derefter ikke mere med salget at gøre. Den 25. april sendte S' advokat skøde til K til underskrift. Efter at K havde påpeget, at K's navn var stavet forkert i skødet, sendte S' advokat den 1. maj et rettet skøde til K til underskrift.

Købesummen var ca. 330.000 kr. I skødet var angivet, at grunden solgtes uden ansvar for S for jordbundsforholdene og grundens egnethed som byggegrund.

Ca. den 8. maj blev ejendomsmægleren bekendt med, at køberen af nabogrunden havde fået foretaget en jordbundsundersøgelse, der viste blød bund på nabogrunden. På et tidspunkt i perioden 10.-14. maj orienterede ejendomsmægleren S herom, og S bestilte i den anledning et geoteknisk firma til at foretage jordbundsundersøgelser på de øvrige grunde, herunder den grund, som K havde bestilt. Den 14. maj underskrev K skødet.

I begyndelsen af juni blev K bekendt med jordbundsundersøgelsen på nabogrunden. K henvendte sig i den anledning til ejendomsmægleren, der nu orienterede K om jordbundsundersøgelsen på K's grund, og som oplyste, at K ville høre nærmere, når resultatet af denne jordbundsundersøgelse forelå. Dette resultatet forelå i begyndelsen af juli og udviste, at der også var blød bund på K's grund.

K anmodede derefter S om ophævelse af sit køb af grunden, hvilket S afviste. K anlagde herefter sagen mod S med påstand om tilbagebetaling af købesummen. Efter sagsanlægget betalte S 150.000 kr. til K, og sagen angik derefter en påstand fra K om S' betaling af den resterende del af købesummen. Det fremgår, at jordbundsforholdene på K's grund ville medføre udgift til ekstrarundering i størrelsesorden 250.000 kr. til 350.000 kr.

Byretten udtalte, at K's grund som følge af jordbundsforholdene led af en væsentlig mangel. Byretten henviste desuden til, at ejendomsmægleren før K's underskrift på skødet var blevet bekendt med jordbundsforholdene på nabogrunden uden at orientere K herom. Byretten udtalte videre, at der ikke var indgået en endelig handel, før K havde underskrevet og returneret skødet. Under disse omstændigheder kunne S ikke påberåbe sig den generelt formulerede ansvarsfraskrivelse i skødet, hvorfor K var berettiget til at hæve købet. Byretten dømte herefter S i overensstemmelse med K's påstand. S indbragte byrettens dom for landsretten, der stadfæstede byretsdommen i henhold til grundene med bemærkning, at det betingede skøde, som S' advokat havde sendt til K den 1. maj, måtte betragtes som et fornyet tilbud.

Kommentar:

Det afgørende spørgsmål i sagen var, om ansvarsfraskrivelsen skulle tilsidesættes, idet det må være klart, at K kunne hæve købet, hvis ansvarsfraskrivelsen ikke havde foreligget. Dommens begrundelse for at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen har reference til parternes procedure, der bl.a. angik spørgsmålene, om hvornår der var indgået en endelig handel om K's køb af grunden, og om S havde tilsidesat sin oplysningspligt på tidspunktet for den endelige handel. Begrundelsen for ansvarsfraskrivelsens tilsidesættelse må herefter forstås således:

En sælger kan få mangelshæftelse for tilsidesættelse af oplysningspligten som følge af viden eller burde-viden hos ejendomsmægleren, der er sælgers repræsentant. (Dette er et velkendt forhold). En sådan viden eller burde-viden skal naturligvis foreligge før salget. Ejendomsmægleren fik før indgåelsen af den endelige handel, altså før salget, viden om problemerne på nabogrunden og dermed burde-viden om problemerne på den grund, som K var ved at købe. Ejendomsmægleren orienterede imidlertid ikke K om problemerne før K's endelige køb af grunden, hvorfor S måtte anses for at have tilsidesat sin oplysningspligt. Det er endvidere et almindeligt princip, at tilsidesættelse af oplysningspligten slår igennem en ansvarsfraskrivelse, og ansvarsfraskrivelsen kunne derfor ikke tillægges betydning.

Jeg tillader mig at bemærke, at denne begrundelse virker lidt anstrengt på mig – selvom dommens resultat utvivlsomt er rigtigt og rimeligt. Ejendomsmægleren fik først sin viden/burde-viden om problemerne over en måned efter, at ejendomsmægleren havde afsluttet sin beskæftigelse med salget og havde sendt sagen til sælgers advokat. Umiddelbart skulle man vel synes, at de forhold hos ejendomsmægleren, der kan udløse mangelshæftelse for sælger, skal foreligge på det tidspunkt, da ejendomsmægleren fører salgsforhandlingerne og dermed beskæftiger sig med handlen i det hele taget.

Dommen kan formentlig opfattes således: Både byret og landsret ønskede (helt rimeligt) at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen, men mente, at en ansvarsfraskrivelse som den omhandlede kun kan tilsidesættes, hvis der foreligger culpa hos sælger eller dennes repræsentant. For at nå det ønskede resultat anvendte man derfor den lidt tvivlsomme konstruktion om efterfølgende culpa hos ejendomsmægleren. For mig at se havde der ikke været noget i vejen for at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen under alle omstændigheder, fx ved at anse den for ugyldig efter en af aftalelovens ugyldighedsregler, hvilket K også påberåbte sig.

I øvrigt er afgørelsen om, at der først var indgået en endelig handel ved K's underskrift på skødet, nok lidt tvivlsom i sig selv. Også på dette punkt kan dommen måske siges at bære præg af et ønske om at nå et bestemt resultat.

TBB 2010 s. 313 V

Fejlfundering i strid med generelle forskrifter i bygningsreglementet var ikke en ulovlig bygningsindretning i relation til sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE. En klausul i købsaftalen var efter baggrunden for klausulens indsættelse og efter ordlyden ikke garanti

S solgte et hus til K under brug af huseftersynsordningen. Købsaftalen indeholdt et »forbehold« for, at den indvendige konstruktion (fundament under

vægge) var lovlig, med angivelse af, at S skulle dække udgiften til udbedring. Dette forbehold var indsat på K's foranledning, fordi K ville opbryde gulvene for at lave gulvvarme og ikke ville have, at »leca-kuglerne fløj omkring« ved opbrydningen af gulvene.

Nogen tid efter overtagelsen konstaterede K, at hele huset var fejlfunderet, herunder at skillevæggene ikke som angivet i bygningstegningerne var opført på særskilte fundamenter. Udbedringsudgiften ville tilsyneladende udgøre et meget stort beløb. Fejlfunderingen hang efter det foreliggende sammen med, at jordbunden ikke havde sædvanlig bæredygtighed. Fejlfunderingen var endvidere i strid med en generel bestemmelse i bygningsreglementet på husets opførelsestidspunkt, men det fremgår ikke, hvad denne bestemmelse gik ud på. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at S havde givet garanti, hvilket tilsyneladende sigtede til det omtalte »forbehold« i købsaftalen. K anlagde herefter sagen mod S og påstod sig tillagt et stort beløb i anledning af fejlfunderingen med henvisning til, at fejlfunderingen var en ulovlig bygningsindretning, og til, at forbeholdet i købsaftalen var garanti.

Landsretten udtalte (noget sammentrængt gengivet):

Efter det oplyste om baggrunden for det omtalte forbehold i købsaftalen og forbeholdets ordlyd var forbeholdet ikke en garanti for den overordnede mangel ved husets fundering eller for, at der var fundament under de indvendige vægge. Bygningsreglementet indeholder ikke specifikke krav til fundering i et tilfælde som det foreliggende, hvor jordlagene ikke havde sædvanlig bæredygtighed, og den manglende fundering kunne herefter ikke betragtes som en tilside-sættelse af offentligretlige forskrifter.

S havde således ikke mangelshæftelse i medfør af undtagelsesbestemmelserne i LFFE og blev derfor frifundet.

Kommentar:

1) Både denne dom og de senere UfR 2011 s. 300 V og UfR 2011 s. 2147/2 V statuerer, at forhold i strid med generelt formulerede regler i bygningsreglementet ikke skal anses for omfattet af undtagelsesbestemmelsen i LFFE om sælgers mangelshæftelse for ulovlige bygningsindretninger. Dette er altså gældende ret i dag, i hvert fald efter Vestre Landsrets praksis.

Anderledes muligvis den tidligere UfR 2008 s. 2284 V, der tilsyneladende lod ejerskifteforsikringens afvisning af at dække være afgørende for, om nogle forhold i strid med forskrifter i bygningsreglementet skulle anses for ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers mangelshæftelse. Som nævnt i kommentaren til denne dom ovenfor må et eventuelt princip herom imidlertid anses for forladt.

Begrebet ulovlige bygningsindretninger har under huseftersynsordningen betydning i to relationer. Dels er ulovlige bygningsindretninger ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, dels skal ejerskifteforsikringen ikke dække ulovlige bygningsindretninger (i sig selv; under BKDF2 skal ejerskifteforsikringen dog dække ulovligheder ved installationer). Hvis

huseftersynsordningen skal hænge sammen, må begrebet ulovlige bygningsindretninger imidlertid skulle forstås på samme måde i begge relationer. Se herom også Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.2 hen mod slutningen.

2) Ejerskifteforsikringens afvisning af at dække havde tydeligvis relation til en regel i BKDF om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som køber har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti (5. led i punkt 2 i bilaget til BKDF, en tilsvarende regel er indeholdt i punkt 6, litra e, i bilag 1 til BKDF2). Forsikringsselskabet forstod altså et udbedringstilsagn fra sælger som garanti i relation til denne regel. Dette er i overensstemmelse med Ankenævnet for Forsikrings forståelse af reglen, se AF 72162. Ved dommen blev det imidlertid slået fast, at sælgers udbedringstilsagn ikke var garanti.

UfR 2010 s. 343 Ø

En åbenlys fejl i angivelsen af husets boligareal i BBR var omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter LFFE. Dommen er formentlig forkert

S købte det hus, der var tale om, i slutningen af 1990'erne. I 2001 fik S byggetilladelse til at udføre en tilbygning. I S' ansøgning om byggetilladelse hertil var angivet, at huset efter tilbygningen ville have et boligareal på 142 m². Af økonomiske grunde blev S imidlertid nødt til at udføre en mindre tilbygning end planlagt, og huset fik derfor efter tilbygningens færdiggørelse kun et boligareal på 115 m². I BBR blev boligarealet derimod angivet til 142 m², tilsyneladende fordi kommunen havde registreret boligarealet på grundlag af ansøgningen om byggetilladelse.

I 2006 solgte S huset til K under brug af huseftersynsordningen for ca. 3,9 mio. kr. I købsaftalen var henvist til salgsopstillingen, hvor det var angivet, at boligarealet ifølge BBR var 142 m². Efter overtagelsen blev K imidlertid opmærksom på husets rette boligareal, der som nævnt kun var 115 m². Ifølge en skønserklæring fra en skønsmænd, der var ejendomsmægler, medførte forholdet en værdiforringelse på 440.000 kr., hvilket beløb K påstod sig tillagt hos S.

Landsretten henviste til forarbejderne til LFFE m.m. og udtalte, at det af forarbejderne fremgår, at sælgers fritagelse for mangels hæftelse alene angår de fysiske mangler ved bygningen, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig imod. Landsretten fandt endvidere, at det måtte antages, at åbenlyse uoverensstemmelser mellem arealangivelserne i BBR og de faktiske forhold vil blive bemærket i tilstandsrapporten. På denne baggrund fandt landsretten, at uanset at en arealmangel ikke har karakter af en skade, således som dette begreb er beskrevet i reglerne om huseftersynet, måtte det forhold, at boligarealet var 115 m² og ikke 142 m², anses for at være en mangel ved bygningens fysiske tilstand og dermed omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter LFFE.

Herefter, og da forskellige undtagelser fra sælgers fritagelse for mangels hæftelse af nærmere angivne grunde ikke fandt anvendelse, frifandt landsretten S.

Kommentar:

Det er den sædvanlige opfattelse, at en arealmangel ikke kan karakteriseres som en fysisk bygningsmangel og derfor ikke vil være omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE. TBB 2009 s. 187 V anså således ikke en arealmangel som omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Dommen her er formentlig forkert i den forstand, at den ikke kan ventes at få nogen præjudikatvirkning. Se nærmere herom min artikel i UfR 2010 B s. 210.

TBB 2010 s. 346 Ø

Professionel bygherre pålagt at betale afslag svarende til udbedringsudgiften i anledning af forskellige mindre mangler. Købers endelige reklamation knap 2 år efter overtagelsen var rettidig, da den blev afgivet, efter at sælger havde færdigmeldt byggeriet og derved havde tilkendegivet, at mangler ansås for udbedret. Udtalt, at tvisten angik handel med fast ejendom og ikke et entrepriseforhold

Dommens sagsfremstilling er noget kortfattet, men dommen kan tilsyneladende gengives således:

K købte af et ejendomsselskab S en ejerlejlighed i en ejendom, som S var i færd med at opføre, og K overtog lejligheden 1. juli 2006. Efter overtagelsen reklamerede K tilsyneladende flere gange over forskellige mindre mangler ved ejerlejligheden, uden at manglerne blev udbedret. I marts 2008 »færdigmeldte« S byggeriet og tilkendegav derved, at alle mangler ansås udbedret. I maj 2008 reklamerede K på ny over manglerne, og da de fortsat ikke blev udbedret, anlagde K i juli 2008 sagen mod S med påstand om betaling af et beløb i anledning af manglerne.

Byretten lagde til grund, at ejerlejligheden havde forskellige mangler, og udtalte videre: Som følge af, at der var tale om en nyopført ejerlejlighed, kunne manglerne ikke karakteriseres som bagatelagtige. Under hensyn til manglernes mindre iøjnefaldende karakter og til, at S i marts 2008 færdigmeldte entreprisen og mangelsudbedringen, havde K reklameret rettidigt. Tvisten vedrørte handel med fast ejendom og ikke et entrepriseforhold, hvorfor K havde sædvanlige mangelsbeføjelser som køber. Der tilkom herefter K et afslag i købesummen fastsat med udgangspunkt i udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet. Da udbedringen ikke ville medføre forbedringer, fastsattes afslaget til de udbedringsomkostninger, der var anslået af en skønsmand, dvs. ca. 22.000 kr., og byretten dømte herefter S til at betale dette beløb til K.

S ankede til landsretten, der udtalte, at S var professionel bygherre, og at landsretten kunne tiltræde, at der var tale om retligt relevante mangler. Af de grunde, der i øvrigt var anført af byretten, og da der ikke for landsretten var fremkommet oplysninger, der kunne føre til andet resultat, stadfæstede landsretten endvidere dommen.

Kommentar:

1) Det er ganske interessant, at det beløb, det pålagdes S at betale til K, formelt var et afslag i købesummen. Reelt var der tale om erstatning, da afslaget blev udmålt som svarende til de aktuelle udbedringsomkostninger. Præmissernes henvisning til udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet synes uden realitet. Forholdet kan ses som et udslag af følgende, der også er berørt i Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 4.2: Retspraksis er til dels uvillig over for formelt at pålægge professionelle bygherrer erstatningsansvar for mangler og pålægger i et vist omfang i stedet de professionelle bygherrer pligt til at betale afslag. Ofte adskiller disse afslag sig imidlertid kun ved navnet fra erstatning.

2) Der gælder en almindelig ulovbestemt regel om, at køber skal reklamere over for sælger inden rimelig tid efter, at køber har opdaget eller burde have opdaget den mangel, der er tale om. Ved »rimelig tid« forstår retspraksis muligvis ca. et år, se Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3. På den anden side har køber utvivlsomt ret til at afvente afhjælpningsforsøg fra sælger. I sagen her havde sælger foretaget forgæves afhjælpningsforsøg og havde til sidst ligefrem tilkendegivet, at afhjælpningen var færdig. Køber anlagde retssagen ca. 4 måneder derefter, hvilket (naturligvis) var rettidigt.

Som nævnt i Mangler ved fast ejendom er det i øvrigt nok et spørgsmål, om der er grund til at opretholde en forholdsvis kort ulovbestemt reklama-tionsfrist, efter at forældelsesloven har indført en almindelig treårig forældelsesfrist.

TBB 2010 s. 475 Ø

Godkendt ophævelse som følge af svigtende betingelse om opnåelse af forsikringsdækning svarende til den hidtidige bygningsforsikring, der var uden forbehold. Det var uden betydning, at et forbehold i den bygningsforsikring, der kunne opnås, skyldtes et forhold, for hvilket der var givet nedslag i købesummen

Angik en lejlighedsejendom fra 1850, som S solgte til K i 2006 for ca. 5 mio. kr. I købsaftalen var anført, at der var givet nedslag i købesummen i anledning af forskellige defekter, herunder et utæt undertag. I købsaftalen var endvidere anført, at købet var betinget af, at køber kunne overtage den eksisterende byg-ningsforsikring eller tegne anden forsikring med tilsvarende dækning i et aner-kendt forsikringsselskab, og der var angivet frister for K's henvendelse til det nuværende forsikringsselskab m.m.

Den eksisterende bygningsforsikring indeholdt øjensynligt ikke forbehold. Dette hang tilsyneladende sammen med, at forsikringen var udstedt uden besig-tigelse af ejendommen, fordi der ved forsikringstegningen var givet en fejlagtig oplysning om ejendommens alder.

K henvendte sig til forsikringsselskabet inden udløbet af fristen herfor og konstaterede, at den eksisterende bygningsforsikring ikke kunne overtages uden

forbehold. K hævede straks derefter købet under henvisning til betingelsen i købsaftalen om forsikring. Det viste sig senere, at K kunne overtage forsikringen med forbehold om svampe- og insektskader i tagkonstruktionen, og at forbeholdet kunne slettes efter udskiftning af undertaget.

S videresolgte ejendommen til anden side for ca. 4, 5 mio. kr. I det væsentlige som følge af, at K havde fået nedslag i købesummen på grund af defekterne ved undertaget, var K's ophævelse af handlen efter S' opfattelse uberettiget. S anlagde derfor sagen mod K med påstand om erstatning til dækning af S' tab ved videresalget m.m.

K blev frifundet både ved byret og landsret. Landsretten henviste som begrundelse til følgende: Uanset nedslaget i købesummen havde K ifølge købsaftalen et ubetinget krav på at hæve handlen, hvis K ikke kunne opnå samme forsikringsdækning, som S havde, og på grund af et af de forhold, der havde dannet grundlag for nedslaget i købesummen, kunne K ikke opnå den tilsikrede forsikringsdækning. K havde herefter været berettiget til at hæve handlen.

Kommentar:

Det blev tilsyneladende som en selvfølge lagt til grund, at K ikke kunne opnå forsikringsdækning uden forbehold i et andet forsikringsselskab.

Afgørelsen kan sammenholdes med UfR 1981 s. 16 H og UfR 1990 S. 29 H, der begge nægtede at godkende købers ophævelse som følge af en svigtende betingelse om forsikringsdækning (resumé af den sidstnævnte dom i Den aktuelle retspraksis s. 9). De to sager var imidlertid præget af, at køberen i dem begge havde udvist passivitet med hensyn til at gøre hævebeføjelsen gældende, dvs. at køberne ikke som i sagen her hævede købet klart og utvetydigt straks efter konstateringen af, at betingelsen om forsikring ikke kunne opfyldes.

UfR 2010 s. 556 H

Salg af erhversejendom. Sælger var erstatningsansvarlig for klar tilsidesættelse af oplysningspligten ved ikke at have oplyst køber om ejendommens registrering som muligt forurenede, og det var heroverfor uden betydning, at køber havde undladt at foretage nærmere undersøgelser, selvom køber vidste, at der havde været muligt forurenende virksomhed på ejendommen, og selvom købsaftalen indeholdt en generelt formuleret »total ansvarsfraskrivelse«

Sagen angik en byejendom med et grundareal på ca. 2.400 m². S drev grafisk virksomhed på ejendommen fra 1970'erne. I sommeren 2001 blev ejendommen registreret som muligt forurenede på vidensniveau 1 med den konsekvens, at anvendelse af ejendommen til bl.a. boligformål krævede amtets godkendelse, hvilket eventuelt forudsatte nærmere undersøgelse af ejendommen. S fik samtidig meddelelse om registreringen og dens konsekvenser. I foråret 2002 fik S foretaget en teknisk undersøgelse, der konkluderede, at risikoen for en væsentlig forurening på ejendommen var begrænset, men som anbefalede en yderligere undersøgelse.

I sommeren 2002 solgte S ejendommen til et ejendomsselskab K, der ville opføre boliger på ejendommen. Salgssummen var tilsyneladende ca. 3,5 mio. kr. Købsaftalen indeholdt en klausul om, at ejendommen solgtes, som den var og forefandtes, med »total ansvarsfraskrivelse for sælger både f.s.v. angår bygninger og grund.« Kort efter købsaftalens indgåelse blev ejendommens registrering som muligt forurennet tinglyst, hvilket K blev opmærksom på, og K forbeholdt sig i den anledning at rejse krav mod S.

I 2003 fik K foretaget en forureningsundersøgelse, ved hvilken der blev konstateret en ret omfattende forurening på ejendommen. En del af forureningen hidrørte fra S' grafiske virksomhed, medens forureningen i øvrigt stammede fra tidligere anvendelse af ejendommen som betonvarefabrik m.m. Som vilkår for at få tilladelse til at opføre boligbyggeri på ejendommen måtte K derfor foretage en række forureningsbekæmpende foranstaltninger. K påstod i den anledning S dømt til at betale ca. 1,2 mio. kr. principalt som erstatning, subsidiært som afslag, svarende til K's hævdede udgift til forureningsbekæmpelsen.

Det lagdes til grund, at S ikke før købsaftalens indgåelse havde oplyst K om registreringen som muligt forurennet, således at anvendelse til boligformål forudsatte amtets godkendelse, og således at amtet i forbindelse hermed kunne stille krav om yderligere undersøgelser. S havde herved klart tilsidesat sin loyale oplysningspligt vedrørende et forhold af væsentlig betydning. Der kunne heroverfor hverken lægges vægt på, at K undlod at foretage nærmere undersøgelser, selvom K vidste, at ejendommen havde været anvendt til grafisk virksomhed, eller på ansvarsfraskrivelsesklausulen.

S blev herefter dømt til at betale erstatning til K. Som følge af visse tvivlsspørgsmål m.m. ved K's erstatningsopgørelse fastsattes erstatningen skønsmæssigt til 1 mio. kr.

Kommentar:

Afgørelsen er et eksempel på, at sælgers culpa slår igennem over for en ansvarsfraskrivelse (og her også købers eventuelle tilsidesættelse af sin undersøgelsespligt), men er i øvrigt ikke særligt bemærkelsesværdig. Det centrale punkt i sagen var, om S havde oplyst K om forureningsrisikoen under de mundtlige forhandlinger forud for købsaftalen – hvilket efter forklaringerne forekom lidt usikkert. Men det blev altså lagt til grund, at S ikke havde givet en sådan oplysning.

UfR 2010 s. 633 Ø

Sælger af andelslejlighed pålagt at betale afslag i anledning af mangler ved en forbedring af lejligheden på grundlag af reklamation ca. 13 år efter salget. Udtalt, at købeloven ikke gælder for mangler ved andelslejligheder. Desuden udtalt, at mangler ved andelslejligheder kan danne grundlag for afslag. (Kan eventuelt forstås således, at dette kun gælder for mangler ved forbedringer)

S købte en andelslejlighed i 1985. I 1987 fik han indrettet et badeværelse i lejligheden. Indretningen blev udført af håndværkere, herunder en autoriseret el-installatør og en autoriseret vvs-installatør, og blev godkendt af kommunen.

I 1994 solgte S lejligheden til K1, der i 2006 videresolgte lejligheden til K2. I 2006 eller 2007 konstaterede K2, at der trængte vand ud fra badeværelset. K2 reklamerede over for K1, der i 2007 reklamerede over for S. Årsagen til vandudtrængningen var, i hvert fald i alt væsentligt, at afløbet fra badeværelset var udført forkert. Udbedringsudgiften på domstidspunktet var ca. 31.000 kr., medens den på tidspunktet for salget fra K1 til K2 var ca. 30.000 kr. og på tidspunktet for salget fra S til K1 ca. 20.000 kr.

K2 anlagde sag mod K1 med påstand om betaling af et beløb i anledning af forholdet, og K1 adciterede S med påstand om friholdelse. Sagen mellem K2 og K1 blev efter rettens forslag forligt mod K1's betaling af 28.000 kr. til K2, og dommen angår derfor kun forholdet mellem S og K1.

S gjorde principalt gældende, at salg af en andelslejlighed, dvs. formelt salg af en andel i en andelsboligforening med brugsret til en lejlighed, skal betragtes som salg af løsøre, således at krav vedrørende mangler ved en andelslejlighed forældes efter den toårige reklamationsfrist i købelovens § 54.

S fik imidlertid ikke medhold i dette synspunkt, hverken ved byret eller landsret, og landsrettens udtalelser kan lidt sammentrængt gengives således:

Grundretten ved andelslejligheder består i en vedvarende adgang til brug af lejligheden. Forbedringer ved en andelslejlighed kan ikke isoleret set betragtes som løsøre, og den retlige kvalifikation af andelslejligheder medfører, at misligholdelsesbeføjelser i anledning af mangler ikke bortfalder efter den toårige reklamationsfrist i købelovens § 54. K1's krav mod S var derfor omfattet af det før forældelsesloven gældende regelsæt om forældelse af krav vedrørende fast ejendom, jf. forældelseslovens 30, stk. 1, og var derfor ikke forældet. Misligholdelsesbeføjelsen afslag kan bringes i anvendelse på mangler ved forbedringer ved andelslejligheder, og K1 var derfor berettiget til et afslag hos S.

På baggrund af enighed mellem parterne om, hvilke foranstaltninger afslaget skulle dække, fastsattes afslaget til 15.000 kr., hvilket beløb det herefter pålagdes S at betale til K1.

Dommen er også trykt i TBB 2010 s. 184.

Kommentar:

1) Det forekommer efter landsrettens udtalelser lidt usikkert, om det efter landsrettens opfattelse kun er mangler ved forbedringer af andelslejligheder, der kan danne grundlag for afslag, og som forældes efter reglerne om mangler ved fast ejendom, eller om dette også gælder for andre mangler ved andelslejligheder, altså mangler, der ikke har sammenhæng med forbedringer. Umiddelbart er det imidlertid lidt vanskeligt at se nogen grund til, at der skulle gælde noget forskelligt, alt efter, om en mangel ved en andelslejlighed angår en forbedring eller ikke. Retspraksis synes da også generelt at gå ud på, at sælgere af andelslejligheder har mangelshæftelse på samme måde som andre sælgere af fast ejendom (bortset fra, at de ikke kan gøre brug af huseftersynsordningen). Se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 1, afsnit 11.

2) Som følge af overgangsreglen i forældelseslovens § 30, stk. 1, var S' forpligtelse til at betale afslag omfattet af den tidligere 20-årige forældelsesfrist. Dette var tilfældet, selvom den nugældende kortere forældelsesfrist i forældelsesloven (3 år med absolut reklamationsfrist 10 år) også gælder for fordringer, der er stiftet før forældelseslovens ikrafttræden 1. januar 2008. Som følge af § 30, stk. 1, er forældelseslovens kortere forældelsesfrist først slået igennem på »gamle« sager om mangler ved fast ejendom pr. 1. januar 2011.

UfR 2010 s. 1003 V

Sælger, der var selvbygger, og som selv havde tegnet huset, var erstatningsansvarlig over for køber for grov uagtsomhed som følge af, at sælger havde indberettet forkerte oplysninger om boligarealet til BBR, der derfor indeholdt de pågældende forkerte oplysninger. Det kunne ikke bebrejdes køber, at køber ikke var blevet opmærksom på problematikken som følge af en ny salgsopstilling med ændret angivelse af boligarealets fordeling, og køber havde heller ikke i øvrigt tilsidesat sin undersøgelsespligt. Salgsopstillingernes arealangivelse med henvisning til BBR var ikke garanti

S byggede huset som selvbygger i årene 2003-2005. Da S og hans familie efter S' forklaring ikke kunne falde til i huset, satte han det til salg og solgte det i 2006 til K for 3,3 mio. kr.

Dommen indeholder nogle ret komplicerede angivelser om forskellige areal-spørgsmål. Det centrale i disse angivelser kan gengives således:

I BBR var angivet, at husets boligareal var 176 m², hvilket var sket på grundlag af S' oplysning til BBR-registret. I nogle salgsopstillinger, som K fik udleveret før købet, var boligarealet angivet til 176 m² med henvisning til BBR. De to salgsopstillinger indeholdt lidt forskellige angivelser af, hvordan arealet var fordelt.

Efter overtagelsen konstaterede K, at boligarealet var mindre end 176 m², og det konstateredes ved et teknisk syn og skøn, at boligarealet rettelig var 144 m². Forskellen skyldtes navnlig, at S ved sin oplysning til BBR-registret havde beregnet overetagens areal for højt, og at S i boligarealet havde medtaget nogle rum, der ikke måtte bruges til beboelse. Sagen var anlagt af K mod S i anledning af forholdet.

Ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte forholdet en værdiforringelse. Det virker lidt uklart, hvad denne værdiforringelse nærmere gik ud på, men det synes at være et beløb i størrelsesordenen 300.000 kr.

Landsretten udtalte:

Arealoplysningerne i salgsopstillingerne, der henviste til BBR, kunne ikke anses som en tilsikring af, at arealet var 176 m².

S havde imidlertid godkendt salgsopstillingerne. Endvidere havde S efter sin forklaring selv tegnet huset og havde fået en arkitekt til at rentegne det, ligesom S selv havde stået for byggeriet. Det måtte under disse omstændigheder tilreg-

nes S som groft uagtsomt, at boligarealet i salgsopstillingerne var angivet til 176 m², hvorfor S var erstatningsansvarlig over for K. Det kunne ikke (som hævded af S) bebrejdes K, at K ikke som følge af den anden salgsopstilling var blevet opmærksom på problemstillingen vedrørende boligarealet, og K havde heller ikke i øvrigt tilsidesat sin undersøgelsespligt. På baggrund af skønserklæringen fra den skønsmand, der var ejendomsmægler, fastsattes erstatningen skønsmæssigt til 300.000 kr., som S derfor blev dømt til at betale til K.

Kommentar:

1) Arealoplysninger i en salgsopstilling er efter sædvanlig opfattelse ikke garanti, hvis sådanne arealoplysninger indeholder en henvisning til BBR. Dommen er i overensstemmelse hermed.

2) Det fremgår ikke, om der ved salget blev gjort brug af huseftersynsordningen. Dette var også uden betydning, for så vidt som arealmangler efter sædvanlig opfattelse ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangels-hæftelse. Se om dette emne min artikel i UfR 2010 B s. 210 ff.

3) Afgørelsen kan sammenholdes med TBB 2009 s. 187 V, der ligeledes angik forkerte oplysninger om boligarealet i BBR, men som frifandt sælger for mangels-hæftelse med henvisning til, at huset var let overskueligt m.m.. Det centrale i sagen her var imidlertid i modsætning til i 2009-afgørelsen, at sælger havde udvist culpa, endda grov uagtsomhed. Afgørelsen her må ses som et eksempel på, at culpa hos sælger slår igennem købers eventuelle tilsidesættelse af sin undersøgelsespligt.

UfR 2010 s. 1304 V

Sælger var erstatningsansvarlig for svigagtigt forhold ved ikke at have givet køber oplysning om en tidligere tilstandsrapport, der omtalte forskellige defekter. Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke at have indhentet den tidligere tilstandsrapport, og ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig for ikke at have udleveret den tidligere tilstandsrapport til køber. I det indbyrdes forhold mellem sælger og ejendomsmægleren skulle sælger bære det fulde ansvar. (Med hensyn til det indbyrdes forhold mellem sælger og den bygningssagkyndige var der enighed om fordelingen). Indeholder muligvis en forudsætning om, at mangler ved afløbsforhold ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangels-hæftelse efter LFFE

S boede i huset, der tilsyneladende var en nedlagt landbrugsejendom. S fik udarbejdet en tilstandsrapport, der påpegede forskellige defekter ved huset. S foretog nogle udbedringsarbejder og henvendte sig derefter til en ejendomsmægler med henblik på salg af huset. På ejendomsmæglerens foranledning blev der et par måneder efter den første tilstandsrapport udfærdiget en ny tilstandsrapport ved en anden bygningssagkyndig. Den nye tilstandsrapport omtalte ikke den første tilstandsrapport.

Huset blev derefter solgt til K under brug af huseftersynsordningen på grundlag af den nye tilstandsrapport. Ejendomsmægleren udleverede ikke den første tilstandsrapport til K. K tegnede ikke ejerskifteforsikringen.

På et tidspunkt efter overtagelsen blev K opmærksom på den første tilstandsrapport og på, at ejendommen havde nogle defekter, der var omtalt i den, men som ikke var omtalt i den anden tilstandsrapport (manglende dampspærre, ulovlige elinstallationer, defekter ved tag m.m.). Sagen angik et erstatningskrav fra K i den anledning både mod S, mod den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget den anden tilstandsrapport, og mod ejendomsmægleren.

Sagen blev afgjort således:

Ad S: Lagt til grund, at S var klar over, at der i den første tilstandsrapport var omtalt forhold, som ikke var nævnt i den anden tilstandsrapport. Ved ikke at orientere K herom eller sørge for, at K fik den første tilstandsrapport udleveret, havde S handlet svigagtigt og var erstatningsansvarlig over for K.

Ad den bygningsagkyndige henvist til følgende: Den bygningsagkyndige havde efter BKHE haft pligt til at undersøge, om der tidligere var udarbejdet tilstandsrapporter for ejendommen. Hvis han havde indhentet den første tilstandsrapport, kunne og burde han have udleveret den til K, ligesom han i hvert fald kunne og burde have gennemgået den med S og derefter have overvejet, om det var forsvarligt ikke at kommentere eller henvise til de defekter, der var påpeget i den. Den bygningsagkyndige var herefter ligeledes erstatningsansvarlig over for K.

Ad ejendomsmægleren henvist til følgende: Efter § 13 i ejendomsmæglerloven (dvs. loven om omsætning af fast ejendom) skal en ejendomsmægler give begge parter oplysninger af betydning for handlen og herunder gøre dem bekendt med rapporten om en byggeteknisk gennemgang. Ejendomsmægleren burde endvidere have undersøgt, om der var sket udbedring af de betydelige mangler, der var nævnt i den første tilstandsrapport, eller have foranlediget, at K blev gjort bekendt med denne tilstandsrapport, der var udarbejdet inden for 6-måneders perioden i LFFE § 4, stk. 1. Ejendomsmægleren var derfor erstatningsansvarlig over for K i samme omfang som den bygningsagkyndige.

Erstatningen til K blev fastsat til ca. 106.000 kr., og S, den bygningsagkyndige og ejendomsmægleren blev herefter dømt til solidarisk at betale dette beløb til K. S skulle friholde ejendomsmægleren i det indbyrdes forhold. (I det indbyrdes forhold mellem S og den bygningsagkyndige var der efter det foreliggende enighed om, at S skulle bære 2/3).

Kommentar:

1) Det synes ikke helt klart at fremgå af dommen, i hvert fald som den er gengivet i ugeskriftet, om de mangler, som sagen angik, alle var udtryk for defekter, der var omtalt i den første tilstandsrapport, men ikke i den anden. Jeg har imidlertid skønnet det forsvarligt at referere dommen, som det er gjort ovenfor.

2) Reglen om, at den bygningsagkyndige skal indhente tidligere tilstandsrapporter, indeholdes nu i BKHE § 14.

3) Dommen indeholder en bemærkning om, at der ikke var grundlag for at tillægge K afslag i anledning af nogle forhold ved afløbsinstallationen. Dette skal vel forstås som indeholdende en forudsætning om, at mangler ved afløbsforhold ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE. Bemærkningen er imidlertid ganske kortfattet og fremtræder som perifer i forhold til de mange andre spørgsmål, som sagen drejede sig om, så det er måske tvivlsomt, hvor meget der skal lægges i den.

UfR 2010 s. 2342 Ø

Frifindelse for afslag i anledning af ulovlige elinstallationer med begrundelse svarende til UfR 2004 s. 1873 H. Udbedringsudgiften på handelstidspunktet udgjorde 4,2 % af købesummen

Angik et hus fra 1937. Tilsyneladende i 1970'erne blev der etableret forsænkede lofter i huset. S købte huset ca. 1980, dvs. efter etableringen af de forsænkede lofter. I 1991 videresolgte S huset til K1 for 460.000 kr. I 2007 solgte K1 huset til K2 for 775.000 kr. under brug af huseftersynsordningen.

På et tidspunkt efter overtagelsen konstaterede K2, at huset havde ulovlige elinstallationer, tilsyneladende navnlig over de forsænkede lofter. Udbedringsudgiften inkl. nedtagning af lofterne og opsætning af nye lofter udgjorde ca. 33.500 kr. på tidspunktet for salget fra K1 til K2 og ca. 20.00 kr. på tidspunktet for salget fra S til K1. Sagen angik et krav fra K2 mod K1 i anledning af de ulovlige elinstallationer og et friholdelseskrav fra K1 mod S.

Byretten frifandt K1 og i konsekvens heraf også S. K2 ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede byretsdommen. For landsretten angik sagen udelukkende, om K1 og S skulle betale afslag i købesummerne.

Landsrettens begrundelse for frifindelsen af K1 var sålydende:

»Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5, kan køberen af en fast ejendom – uanset anden eventuel ansvarsbegrænsning for sælgeren – påberåbe sig, at et forhold strider mod offentligretlige forskrifter.

De ulovlige elinstallationer udgør en ulovlig bygningsindretning, som efter omstændighederne og på objektivi grundlag således kan begrunde krav på forholdsmæssigt afslag i købesummen. Ved afgørelse af, om en køber i en situation som den foreliggende har krav på afslag i købesummen, må der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen på handelstidspunktet var blevet fastsat til et klart lavere beløb. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet – absolut og i forhold til kontantkøbesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed.

Henset til størrelsen af udbedringsudgifterne på handelstidspunktet, herunder set i forhold til kontantkøbesummen, og karakteren af den ulovlige bygningsindretning, tiltræder landsretten, at det ikke er sandsynliggjort, at kendskab til de ulovlige elinstallationer ville have ført til en sådan nedsættelse af købesummen, at betingelserne for at indrømme [K2] et afslag i købesummen er opfyldt. Landsretten bemærker i øvrigt, at der ved vurderingen af omkostningerne

til udbedring, ikke helt kan ses bort fra, at en udbedring af den påberåbte mangel må anses at indeholde en vis forbedringsværdi i relation til opsætning af nye lofter.«

Kommentar:

Landsrettens begrundelse for frifindelsen for kravet om afslag i købesummen er tydeligvis inspireret af præmisserne i den ledende dom om betingelserne for afslag, dvs. UfR 2004 s. 1873 H (resumé af denne dom i Den aktuelle retspraksis s. 69). Kernen i landsrettens begrundelse synes at være udtalelsen om, at det ikke var sandsynliggjort, at kendskab til forholdet ville have ført til en (nævneværdig) nedsættelse af købesummen. Dette er i overensstemmelse med UfR 2004 s. 1873 H, for så vidt som der efter denne dom skal tages udgangspunkt i, om kendskab til det forhold, der er tale om, ville have ført til en lavere købesum.

Landsrettens begrundelse illustrerer, at den nævnte tilkendegivelse fra Højesteret kan medføre uklarhed. Spørgsmålet, om købesummen ville være blevet nedsat, angår en hypotetisk, fiktiv situation, og trods landsrettens udførlige begrundelse er det derfor vanskeligt at udlede, hvad det egentlig var, som landsretten lagde vægt på ved afgørelsen.

Reelt skyldtes frifindelsen formentlig anvendelse af en mindstegrænse for afslag. Udbedringsudgiften på tidspunktet for salget fra K1 til K2 udgjorde ca. 4,2 % af købesummen, men der skulle ifølge landsretten i givet fald ske et vist fradrag for forbedringer. Afgørelsen er for så vidt i overensstemmelse med UfR 2009 s. 36/2 V. Denne dom frifandt for et krav om afslag i anledning af ulovlige elinstallationer med en lignende begrundelse, men angav desuden, at der selv med hensyn til ulovlige bygningsindretninger må gælde en mindstegrænse for afslag. I UfR 2009 s. 36/2 V udgjorde udbedringsudgiften på handelstidspunktet 2,4 % af købesummen.

Det er for så vidt bemærkelsesværdigt, at de to landsretsdomme tilsyneladende reelt anvender en mindstegrænse for afslag med hensyn til en *funktionsmangel*, dvs. en mangel, der (i hvert fald teoretisk) nødvendigvis skal udbedres.

Se om UfR 2004 s. 1873 H Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.3 og se om mindstegrænse for afslag bogens kapitel 16, afsnit 4.5.

UfR 2010 s. 2354 Ø

Ved byrettens dom blev sælger anset erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om en nedgravet olietank, der ikke var i brug, og som havde medført olieforurening af grunden, da sælger kendte eller burde kende olietankens eksistens. Både byretten og landsretten statuerede endvidere følgende: Sælgers sælger var ikke erstatningsansvarlig over for sælger, da sælger ved sit køb af ejendommen kendte eller burde

kende olietankens eksistens, og sælgers sælger skulle heller ikke betale afslag, da det ikke var bevist, at der var sket olieforurening ved sælgers køb af ejendommen

Sagen angik en ejendom med en farvehandel. S drev farvehandlen fra 1973 og købte ejendommen i 1980. I 1998 solgte S ejendommen til K1, der derefter drev farvehandlen. I 2006 solgte K1 ejendommen til et byggefirma, K2, der ville nedrive ejendommen og bygge en ny ejendom på grunden. I forbindelse med nedrivningsarbejdet blev K2 opmærksom på, at der var nedgravet en olietank på grunden, og at der ved udsivning af olie fra denne olietank var sket forurening af grunden. Det fremgår, at der var tale om en gammel olietank, som var taget ud af brug før S' ejertid, og som ikke var blevet tømt og afblændet.

Sagen var anlagt af K2 mod K1 med påstand om K1's betaling af et beløb i anledning af olieforureningen. K1 adciterede S med påstand om friholdelse.

Ved byrettens dom blev K1 dømt til at betale en erstatning på ca. 628.000 kr. til K2 med henvisning til, at K1 kendte eller burde kende olietankens eksistens, hvorfor K1 var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om olietanken ved salget til K2. S blev derimod frifundet for K1's friholdelsespåstand.

K1 ankede frifindelsen af S til landsretten, der imidlertid stadfæstede byrettens dom.

Landsretten begrundede frifindelsen af S med følgende:

I skødet ved K1's køb af ejendommen var henvist til en ejendomsoplysning fra kommunen, hvorefter der på ejendommen var en nedgravet olietank. Ved sit køb vidste K1 derfor eller burde vide, at der på ejendommen var en nedgravet olietank, som ikke var afblændet. Det var derimod ikke bevist, at S havde en viden om olietanken, som han burde have oplyst om, og nogle erklæringer fra S i skødet til K1 var ikke en indeståelse for lovligheden af olietanken. S var herefter ikke erstatningsansvarlig over for K1. Da det endvidere efter sagens oplysninger ikke var godtgjort, at ejendommen var olieforurennet ved salget fra S til K1, var der heller ikke grundlag for at tillægge K1 et afslag i købesummen.

Kommentar:

De omtalte erklæringer i skødet fra S til K1 fremgår ikke af dommen, i hvert fald ikke, som den er gengivet i ugeskriftet.

Landsrettens begrundelse for frifindelsen af S for at betale afslag svarer til en lignende begrundelse i byretsdommen. Som nævnt gik begrundelsen ud på, at det ikke var bevist, at ejendommen var olieforurennet ved salget fra S til K1, dvs. at olietanken ikke var begyndt at lække på dette tidspunkt.

Denne begrundelse er ikke i overensstemmelse med sædvanlige forestillinger om, hvornår en mangel skal være til stede for at give køber mangelsbeføjelser. Normalt kræves det ikke, at manglen har givet sig udslag på købstidspunktet, idet det er tilstrækkeligt, at manglens årsag var til stede på dette tidspunkt. Den nedgravede og ikke afblændede olietank var årsagen til olieforureningen, og årsagen til forureningen var således til stede på tidspunktet for salget fra S til K1. Forholdet kan også udtrykkes sådan: Det var olietanken, der var den egentlige mangel ved ejendommen, og olietan-

ken var jo på ejendommen ved dette salg. Det forekommer vanskeligt at vurdere, hvorfor både byret og landsret således fraveg de sædvanlige forestillinger om forholdet mellem mangler og deres årsager.

UfR 2010 s. 2986/2 H

Vandindtrængen gennem fladt tag. Sælger svarede benægtende på et spørgsmål i tilstandsrapporten, om sælger havde konstateret utæthed i taget. Sælger frifundet for et regreskrav fra den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring i anledning af utæt tag, da det ikke var bevist, at sælger havde haft viden om vandindtrængen eller følgeskader

Hus med fladt tag bygget i 1968. S købte huset ca. 1992 og solgte det i 2004 til K under brug af huseftersynsordningen. S svarede benægtende på et spørgsmål i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger, om S havde konstateret utæthed i taget. K tegnede ejerskifteforsikringen.

Nogle uger efter overtagelsen konstaterede K en særpræget lugt fra et køkkenskab. K fjernede køkkenelementerne og konstaterede betydelige vandskader bag dem. Årsagen var vandindtrængen gennem taget. Skønsmanden udtalte, at der var kommet vand gennem taget i længere tid, og at S ikke havde kunnet undgå at bemærke det.

Ejerskifteforsikringen dækkede udbedringen (i form af en aftale med K, hvorefter ejerskifteforsikringen dækkede K's tab ved videresalg af ejendommen). Den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring erkendte endvidere at være erstatningsansvarlig som følge af, at den bygningssagkyndige ikke havde bemærket vandindtrængningen under huseftersynet. Udbedringsudgiften var tilsyneladende ca. 293.000 kr., som den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring derfor betalte til ejerskifteforsikringen. Sagen angik et regreskrav mod S fra den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring.

Landsretten afgjorde sagen således (i alt væsentligt i overensstemmelse med byretten): Det lagdes til grund, at S havde været bekendt med problemerne vedrørende vandindtrængen, og S havde derfor tilsidesat sin oplysningspligt på groft uagtsom måde ved ikke at have givet den bygningssagkyndige oplysning om vandindtrængningen. Efter en afvejning af S' grove uagtsomhed over for den bygningssagkyndiges professionsansvar skulle S i det indbyrdes forhold mellem S og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring dække 2/3 af erstatningen. Efter de foreliggende oplysninger om S' indtægts- og formueforhold var der ikke grundlag for nedsættelse eller bortfald af S' erstatningsansvar i medfør af erstatningsansvarslovens § 24. S blev herefter dømt til at betale et beløb til den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring (det fremgår ikke ganske klart, hvorledes beløbet blev beregnet).

S ankede til Højesteret, der foretog en udførlig gennemgang af forarbejderne til LFFE, og som herunder henviste til en udtalelse i forarbejderne om, at der skal meget til, for at en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom. Højesteret henviste videre til, at der ifølge skønsmanden var foretaget reparationer af taget og af et loft som følge af vandskade.

Efter bevisførelsen fandt Højesteret det imidlertid ikke bevist, at reparationerne var sket i S' ejertid, eller at S i øvrigt havde haft en sådan viden om vandindtrængning og svampeskader mv., at S måtte anses for at have handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Højesteret frifandt herefter S.

Byretten og landsrettens domme er optaget i FED som FED 2008 s. 252 Ø.

I Højesterets dom er gengivet en udførlig forklaring fra S om, at S ikke havde konstateret vandindtrængen eller følgeskader. Desuden er gengivet en vidneforklaring fra en byggesagkyndig person, der som mulig køber gennemgik ejendommen flere gange før S' salg af ejendommen til K, og som ikke bemærkede tegn på vandindtrængen.

Kommentar:

Højesterets dom skal vel forstås som udtryk for en konkret bevisvurdering. Vidneforklaringen fra det byggesagkyndige køberemne, der så på huset uden at bemærke tegn på vandindtrængen, kan have været afgørende.

Højesterets udførlige referat af LFFE's forarbejder kunne ganske vist pege i retning af, at dommen er ment som en principiel afgørelse, men det forekommer i så fald usikkert, hvad det principielle består i. Der kan måske ligge noget principielt i Højesterets henvisning til, at S ikke havde haft *viden* om vandindtrængen m.m., idet dette måske er udtryk for en forudsætning om, at en sælger ikke kan blive erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed på grundlag af burde-viden. Noget sådant er imidlertid næppe i overensstemmelse med sædvanlig forståelse af begrebet grov uagtsomhed.

Under alle omstændigheder må dommen ses som en understregning af, at der »skal meget til«, for at en uprofessionel sælger bliver erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed. I virkeligheden betyder begreberne grov uagtsomhed og svig næsten det samme (men også kun næsten).

UfR 2010 s. 3165 H

Ejerskifteforsikringen skulle dække omfattende sætningsskader, der havde udviklet sig efter købet, da sætningsskaderne ikke var omfattet af forsikringsvilkårenes undtagelse med hensyn til forhold, som køber kendte ved overtagelsen. Herved henvist til, at køber ikke ved tilstandsrapporten havde fået oplysninger, der gav mulighed for at tage sætningsskadernes reelle karakter i betragtning, da sætningsskaderne var objektivt klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, der havde anvendt betegnelserne K1 og K2, og da sætningsskadernes årsag, dvs. fundering på blød bund, var til stede ved overtagelsen af ejendommen

Angik en villa fra 1924.

Øjensynlig i anledning af en tvist om sætningsskader i ejendommen blev der i 1996 foretaget en geoteknisk undersøgelse. I erklæringen om den geotekniske undersøgelse var angivet, at der var sket sætninger i huset, at der fortsat ville kunne komme bevægelser i huset, og at disse bevægelser blev skønnet til at ud-

gøre 5 à 10 mm inden for de næste 50 år. I 1998 blev der foretaget en gennemgribende udbedring af sætningsskader m.m.

På et tidspunkt blev ejendommen opdelt i to anpartslejligheder. Den ene lejlighed blev solgt i 2000, og den anden lejlighed blev solgt til en anden køber i 2001. Ved begge salg blev gjort brug af huseftersynsordningen. Begge købere tegnede ejerskifteforsikringen for den købte lejlighed. Ejerskifteforsikringerne var udstedt af hver sit forsikringsselskab og var begge udstedt med forsikringsvilkår svarende til den pligtige minimumsdækning i henhold til BKDF. I tilstandsrapporterne ved begge salg var nævnt sætningsskader m.m. med betegnelserne K1 og K2. I begge tilstandsrapporter blev endvidere henvist til erklæringen om den geotekniske undersøgelse i 1996, og denne erklæring indgik som bilag til begge tilstandsrapporterne.

På et tidspunkt fik køberne af de to lejligheder foretaget en ny geoteknisk undersøgelse. I en erklæring fra 2005 om denne undersøgelse udtaltes, at huset havde nye sætningsskader, og at fundamentet burde forstærkes for at bringe sætningerne til ophør.

Der blev endvidere i 2005 afholdt syn og skøn, formentlig i forbindelse med de to lejlighedskøberes anmeldelse af skaderne til de respektive ejerskifteforsikringer. I skønserklæringen blev gjort rede for, at ejendommen var funderet på et stærkt sætningsgivende jordlag, og (kort gengivet) at en ekstrarundering var nødvendig for at forhindre øgede skader.

Sagen var anlagt af de to lejlighedsejere i fællesskab mod de to ejerskifteforsikringsselskaber i fællesskab med påstand om, at de to forsikringsselskaber skulle anerkende, at de havde pligt til at dække sætningsskaderne.

Ved byrettens dom blev de to forsikringsselskaber dømt til at anerkende dækningspligten for sætningsskaderne. De to selskaber ankede til landsretten. En skønsmand (tilsyneladende den skønsmand, der havde foretaget syn og skøn i 2005) udtalte for landsretten, at der var reel risiko for kollaps af ejendommen, hvis der ikke blev foretaget en efterundering, om end risikoen på nuværende tidspunkt var ringe.

Ved landsrettens dom blev forsikringsselskaberne frifundet. Som begrundelse herfor henviste landsretten til følgende: De to lejlighedskøbere havde ved tilstandsrapporterne og erklæringen om den geotekniske undersøgelse fra 1996 fået sådanne oplysninger, at de havde haft mulighed for at tage sætningsskadernes reelle betydning i betragtning. Sætningsskaderne var herefter omfattet af en bestemmelse i forsikringsvilkårene om, at forsikringerne ikke dækkede forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

De to lejlighedsejere fik herefter sagen indbragt for Højesteret.

Højesteret henviste til LFFE § 5, stk. 1, nr. 1, som affattet ved en ændring af LFFE i 2000. Ifølge bestemmelsen skal ejerskifteforsikringen dække fysiske bygningsfejl, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Højesteret henviste endvidere til motiverne til ændringen i 2000, hvor det bl.a. er anført, at udtrykket »forkert beskrevet« er objektivt i den forstand, at det er uden betydning, om

der vil kunne gennemføres et erstatningskrav mod den bygningsagkyndige. Højesteret henviste endvidere bl.a. til BKDF.

Højesteret udtalte videre (lidt sammentrængt gengivet):

De to lejlighedsejere måtte ved deres køb af lejlighederne være klar over, at ejendommen havde sætningsskader beskrevet med karaktererne K1 og K2. Det var imidlertid ikke bevist, at de to lejlighedsejere havde haft kendskab til, at sætningsskaderne ville udvikle sig så hurtigt og voldsomt som sket. De sætningsskader, der nu var konstateret, var derfor ikke omfattet af reglen i forsikringsvilkårene (og BKDF) om, at forsikringen ikke dækker forhold, som køberen havde kendskab til før overtagelsen.

Af de samme grunde måtte sætningsskaderne anses for objektivt klart forkert beskrevet i tilstandsrapporterne. Tilstandsrapporterne anvendte ikke karaktererne K3 eller UN, og det fremgik ikke af erklæringen om den geotekniske undersøgelse fra 1996, som tilstandsrapporterne henviste til, at der var risiko for, at sætningsskaderne ville udvikle sig sådan, at en ekstrarundering ville blive nødvendig. Køberne havde herefter ikke fået sådanne oplysninger, at de havde haft mulighed for at tage sætningsskadernes reelle karakter i betragtning. De nu konstaterede sætningsskader var herefter ikke omfattet af undtagelsen i forsikringsvilkårene (og BKDF) om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Et anbringende fra de to forsikringsselskaber om, at sætningsskaderne ikke var til stede ved lejlighedsejernes overtagelse af lejlighederne og derfor ikke skulle dækkes, kunne ikke tages til følge. Højesteret henviste herved til, at sætningsskadernes årsag, dvs. funderingen på et uegnet jordlag, var til stede ved overtagelsen af lejlighederne.

Højesteret stadfæstede herefter byrettens dom, hvorefter de to forsikringsselskaber skulle anerkende dækningspligten for sætningsskaderne.

Kommentar:

1) Efter de to BKDF'er (1. led i punkt 4 i bilaget til BKDF og punkt 6, litra a, i bilag 1 til BKDF2) skal ejerskifteforsikringen ikke dække et forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten (efter BKDF2 også elinstallationsrapporten), medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det angives videre i bestemmelsen, at et forhold skal anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. I dommen her har Højesteret tilkendegivet, at begrebet »klart forkert beskrevet« er et objektivt begreb, dvs. at det ikke er nødvendigt, at den bygningsagkyndige er erstatningsansvarlig, for at et forhold skal anses for klart forkert beskrevet.

De omtalte regel i BKDF'erne er imidlertid formuleret på en måde, der umiddelbart virker kompliceret og svært forståelig. Hvis reglerne skal »oversættes« til noget umiddelbart forståeligt, kunne det være noget i stil med følgende:

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække et forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, i det omfang omtalen har givet køber mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Højesterets dom i sagen her er i overensstemmelse hermed. Det samme gælder Ankenævnet for Forsikrings praksis, der sammenfattende går ud på, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som tilstandsrapporten har givet køber tilstrækkelige advarsler om. Ankenævnet tillægger det i øvrigt efter omstændighederne betydning, om køber har fået tilstrækkelig advarsel på anden måde end gennem tilstandsrapporten.

Se om emnet nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 3.

2) Højesteret statuerede, at det var tilstrækkeligt for at udløse forsikringsdækning, at sætningsskadernes årsag var til stede ved overtagelsen af lejlighederne. Dette er i overensstemmelse med almindelig praksis med hensyn til, hvornår en mangel skal være til stede for at udløse mangelsbeføjelser for køber. Almindeligvis anses det for tilstrækkeligt, at manglens årsag var til stede ved købet, således at det ikke kræves, at manglen havde givet sig udslag på dette tidspunkt. Højesteret har herved slået fast, at det samme gælder for ejerskifteforsikringer.

3) Højesterets dom forholder sig ikke til enkelthederne i, hvad ejerskifteforsikringerne skulle dække. Det imidlertid må være en konsekvens af dommen, at forsikringerne skulle dække udgiften til ekstrarundering og udbedring af de sætningsskader, der har udviklet sig efter købernes overtagelse af lejlighederne. Derimod skulle forsikringerne utvivlsomt ikke dække udgiften til udbedring af de sætningsskader, der var nævnt i tilstandsrapporterne.