

Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 8. marts 2011 i sag nr. BS 10-1672/2009:

Sagsøger 1

Adresse 1

By 1

og

Sagsøger 2

Adresse 1

By 1

mod

Sagsøgte 1

Adresse 2

By 2

og

Sagsøgte 2

Adresse 2

By 2

**Sagens baggrund og parternes påstande**

De sagsøgte, Sagsøgte 2 og Sagsøgte 1 lod i 1999 udføre en tilbygning til deres ejendom, hvor Sagsøgte 2 selv gravede ud til og støbte soklen. De solgte ejendommen til sagsøgerne Sagsøger 1 og Sagsøger 2 i 2001 og i 2009 konstateredes det, at tilbygningen var ved at synke i det ene hjørne på grund af, at funderingen ikke var udført korrekt.

Denne sag er anlagt den 3. december 2009.

Sagsøger 1 og Sagsøger 2's påstand er at Sagsøgte 2 og Sagsøgte 1 tilpligtes in solidum at betale kr. 219.000 med procesrente fra sagens anlæg samt sagens omkostninger.

Sagsøgte 2 og Sagsøgte 1 har påstået frifindelse

**Sagens nærmere omstændigheder**

Sagsøgte 2 og Sagsøgte 1 lod i 1999 udføre en tilbygning til deres ejendom, beliggende Adresse 1 By 1. Sagsøgte 2 gravede selv ud til og støbte soklen, mens murerarbejdet i øvrigt blev udført af murermester Vidne 1

Af murermesterens tilbud af 15. oktober 1998 fremgår blandt andet:

" ...

Tilbud vedr. levering af støbe- og tømrermaterialer, samt opmuring af dobbelt facademur til carport, mål ca. 6,41mx3,00m

Alt ifølge aftale med følgende bemærkninger:

- der leveres sand, cement og 2 rk. 33 cm lecablokke, samt 2 stk. dampør til nedstøbning
- bygherre udfører selv udgravning, støbning klar til facade sten, samt tømrerarbejde
- undertegnede udfører opmuring af facademur højde udvendig 2,13 m, indvendig højde 2,40 m, længde ca 6,31 m. samt 35 cm murpille højde 2,20 m
- sokkel pudses ud- og indvendig

...

Evt. kloakarbejde, samt flytning af kloak er bygherre's egen ansvar

..."

Tilbygningen blev herefter opført, idet **Sagsøgte 2** selv stod for grave- og støbearbejdet, mens en faglært murer og en faglært tømrer udførte det øvrige arbejde.

Ved købsaftale af 19. januar 2001 overtog **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2**  ejendommen. Der forelå en tilstandsrapport af 11. oktober 2000, hvoraf fremgik, at tilbygningen var udført som selvbyg eller medbyg.

Der blev ikke tegnet ejerskifteforsikring i forbindelse med handelen.

I 2009 konstaterede **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2**  at der var sætningsskader ved tilbygningen. Der har under sagen været udmeldt syn og skøn på tilbygningen. Af skønsrapport af 7. juni 2010 fremgår blandt andet: "...

### **Spørgsmål 1**

*Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der kan konstateres sætningsskader på tilbygning til carporten.*

#### **Ad 1:**

*Tilbygningen består af et fundament hvorpå der er muret en vinkelmur og en søjle, som så bliver anvendt til at bære tagkonstruktionen. Tagkonstruktionen er belagt med tagsten og dermed en tungtagskonstruktion.*

*Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at vinkelmur på hjørne mod nord/øst har sat sig, og hælder ud mod hjørne.*

#### **Spørgsmål 2:**

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden nærmere beskrive

1. Hvad er skønsmandens opfattelse årsagen til de konstaterede sætnings-skader på tilbygningen.
2. Hvor langt under terræn er tilbygningens fundaments underkant støbt, og hvor langt under terræn burde fundamentet under hensyn til de konkrete omstændigheder efter skønsmandens opfattelse være støbt. Besvarelsene bedes venligst begrundet.
3. Kan der som følge af sætnings-skaderne på tilbygningen konstateres skader på den øvrige del af ejendommen - der tænkes her særligt på revne-dannelser og træk i tagkonstruktion m.v.
4. Om der i forbindelse med tilbygningen er funderet over kloakrør. Såfremt denne del af spørgsmålet besvares bekræftende bedes det videre oplyst, hvilke (særlige) krav det stiller til funderingen, når dette sker omkring/over kloakrør - ligesom det bedes oplyst om kloakrørene efter skønsmandens vurdering burde være flyttet i forbindelse med tilbygningen. Der henvises herved også til bilag 8 siderne 8 og 11.

Besvarelsene bedes begrundet.

#### Ad 2-1:

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at sætningen i vinkelmuren skyldes at muren er opført for tæt på kloakbrønd som er placeret på hjørne mod nord/vest.

Afstanden fra hjørne af vinkelmur og til kloakbrønd er målt til 850 mm.

Brønden har et bundløb på ca. 3100 mm under færdig terræn, hvilket betyder at der har været opgravet hvor vinkelmuren er blevet opført.

Det vil sige at vinkelmuren er opført i omgravet jord uden yderligere fundering.

#### Ad 2-2:

Ved genbesigtigelse var der blevet gravet op, så der kunne konstateres hvor langt fundamentet for vinkelmuren var under terræn.

Ved måling kunne det konstateres at underside fundament er 800 mm under terræn.

I det konkrete tilfælde burde fundamentet have været fort ned i samme dybde som kloakbrønden eller så burde den omgravede jord have været udskiftet med sand og komprimeret til en værdi på proctor 100 og herpå støbt et normalt fundament i en dybde på 900 mm under terræn.

#### Ad 2-3:

Ved besigtigelsen kunne der konstateres mindre træk i tagkonstruktionen som kan ses som sprækker mellem loftbrædder/underbeklædning og murværk, løse loftbrædder, skævhed i udhæng, sprække i sternbeklædning på hjørne og opstrammet undertag.

**Ad 2-4:**

I forbindelse med besigtigelsen har det ikke kunnet konstateres om der er funderet over kloakrør, men hvis det er tilfældet må fundamentet ikke hvile på kloakrør, hvorved der er risiko for rørbrud. Sandfyld omkring kloakrør skal endvidere være komprimeret.

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at det ikke har været nødvendigt at flytte existi. kloakrør i forbindelse med tilbygningen, hvis man udfører fundamentet som ovenfor nævnt.

**Spørgsmål 3:**

Skønsmanden bedes beskrive, hvorledes udbedring af de konstaterede skader kan finde sted samt hvilke omkostninger, der vil være forbundet hermed. Opgørelsen bedes specificeret på henholdsvis materialer og arbejds løn samt udgifter til eventuelt tilsyn.

**Ad 3:**

Udbedringen består udelukkende af arbejder på tilbygningen

**Udbedringen omfatter følgende:**

....

Materialer	kr. 66.300,00 incl. moms
Arbejds løn	kr. 138.600,00 incl. moms

Et tilsyn med ovennævnte udbedring vil overslagsmæssigt beløbe sig til:  
kr. 15.000,00 incl. moms

**Sagsøgte supplerende spørgsmål:**

- Skønsmanden anmodes om at oplyse for hver enkelt sætningsskades vedkommende fra hvilket tidspunkt, det må antages, at skaden har været umiddelbart synlig.
- I det omfang nogle af sætningsskaderne først er blevet umiddelbart synlige adskillige år efter husets opførelse, anmodes skønsmanden om at oplyse årsagen til dette.

**Ad a:**

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at de enkelte sætningsskader, er fremkommet løbende og begyndt ved tilbygningens opførelse.

**Ad b:**

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at de enkelte sætningsskader har udviklet sig løbende og skaderne er blevet større og større og dermed mere synlige.

..."

**Sagsøger 2** har forklaret, at de overtog ejendommen den 1. februar 2001. Hverken hun eller hendes ægtefælle har håndværksmæssig indsigt. Man kunne se skaderne på ejendommen i foråret 2009, hvor det viste sig, at der var noget galt med fugen, der blev bredere og bredere. Den blev også sort af skimmel. Loftbrædderne var begyndt at skille fra mod øst og nord og i kraftigt regnvejr fossede vandet ud over tagrenden mod nord. De kontaktede en murer- og kloakmester. Efter at have set på det, sagde han, at han troede, at det var soklen der ikke var funderet rigtigt, da den var nedsat i opgravningsjord. De sendte en email til **Sagsøgte 2** og han ringede dem op. Hun spurgte ham, om der var rør under bygningen, hvilket han bekræftede. Hun spurgte endvidere til, hvordan bygningen var fundret og **Sagsøgte 2** fortalte, at han var kommet i karambolage med en brønd, der ikke kunne flyttes og at han derfor ikke havde sat muren så langt ud, som han havde ønsket. Han havde kommet en masse beton i og håbede så, at det holdt. Han oplyste også, at **Vidne 1** havde været med men at han selv havde gravet ud til og støbt soklen. Kort tid efter telefonsamtalen bestilte de murermester **Person 1** og Midtjord samt PP Byg til at komme.

De havde ikke tegnet ejerskifteforsikring, da der ikke var noget i tilstandsrapporten, der tydede på, at der kunne være noget galt med ejendommen. der ville endvidere ike have været anledning til at anlægge sag i 2006 hvor en sædvanlig forsikring ville være udløbet, da manglerne ikke var synlige på det tidspunkt. Det var blevet oplyst, at tilbygningen var opført som selvbyg/medbyg, men der var ikke noget at se eller bemærkninger om at noget skulle være galt.

I 2006 var der endnu ikke kommet revner i fugen og der var ikke umiddelbart noget at se. De havde haft en VVS-mand ude for at se om der var noget galt med tagrenden, men de havde ikke mistanke til, at der skulle være noget galt med fundamentet.

**Sagsøgte 2** har forklaret, at de overtog huset den 15. april 1997. Han er uddannet landmand og pædagog og har ingen håndværksmæssig uddannelse eller erfaring. Han kontaktede **Vidne 1** der havde bygget huset og spurgte, om han ville være behjælpelig med en tilbygning. De havde nogle drøftelser i telefonen. Hans bror, der er tømrer for Skibbild Entreprise, lavede tømrerarbejdet. Han stod selv for udgravningen til soklen og støbearbejdet og sparede derved udgiften til tre murerarbejdsdage. Han har ikke i øvrigt hjulpet med murerarbejdet. Han drøftede det forinden med **Vidne 1** som gennemgik, hvordan han skulle gøre det. **Vidne 1** sagde, at soklen skulle være 90 cm og vejledte om blandingsforholdet i cement mv. **Vidne 1** sagde, at hvis der var noget under bygningen, skulle det flyttes, og at det var hans eget ansvar. Det tog en til to uger at lave arbejdet. **Vidne 1** så det først, da det var færdigt. Han ville egentlig gerne have lavet en lidt større tilbygning, men han kunne ikke komme til for brøn-

den. Hvis den skulle flyttes, ville der blive en del mere arbejde.

Brønden ligger 80 cm udenfor huset. Han gjorde sig ikke i øvrigt tanker, om der var problemer i det. Han havde ikke prøvet at lave den slags arbejde før, men han mente, det var forholdsvis simpelt og tænkte, at det kunne han godt finde ud af. Han gjorde tingene, som de havde aftalt. Fra starten vidste han ikke, om der var rør i jorden. De talte om, at det i givet fald var hans eget ansvar at få dem flyttet. Han mindes ikke at have støbt omkring et rør. Da brønden var udenfor bygningen tænkte han ikke på, om den var omfattet af det, han skulle passe på. Det er en fejl, at soklen ikke er 90 cm under jordoverfladen. Han havde opfattet det sådan, at skulle være 90 cm fra overgangen fra mur til sokkel og nedad.

De havde ikke problemer i den tid, de boede der. De flyttede i 2001, da han skulle starte i et job, hvor de skulle bo i tjenestebolig.

Murermester **Vidne 1** har forklaret, at han ikke kan huske, præcis hvad han har lavet. Han kan genkende tilbuddet, nu han ser det. Han tror, at han har lavet det murerarbejde, der står der. Han husker ikke, om han har rådgivet om, hvordan man støber et fundament. Han ville i givet fald sige, at man skal grave ned til fast bund i en dybde af minimum 90 cm. Fast bund betyder, at der ikke er noget løs jord eller noget, der er omgravet, hvilket for eksempel er tilfældet, hvor der har været lavet kloak. Man kan kun være på den sikre side, når det konstateres, at der er fast grund. Det vil der være i de fleste tilfælde, men ikke hvis der har været omgravet. I så fald, skal der graves længere ned eller man kan komprimere. Hvis han har rådgivet om støbning, ville han gå ud fra, at rådgivningen var fulgt og han ville så ikke være betænkelig ved at bygge ovenpå.

**Skønsmand** har supplerende til skønsrapporten forklaret, at der er en regel om, at sokler skal være minimum 90 cm under jordoverfladen, svarende til frostfri dybde. Ellers kan frosten komme ind under fundamentet og løfte det. I denne sag skulle fundamentet endvidere have været gravet ned til bæredygtig jord, svarende til en dybde på 3100 cm, med mindre man valgte at lave en anden konstruktion, hvor sand komprimeres, så der kan etableres et fast underlag, der er egnet til at støbe ovenpå.

Inden man fylder beton i fundamentsrenderne skal man konstatere om man er ved bæredygtig jord. Hvis man ikke gør det, er der tale om en alvorlig fejl. Bygningsreglementet har en række normer omkring fundamenter og anvisninger på, hvordan man laver et fundament. I pkt 4. 2 om bærende konstruktioner er der fastsat de normer, som skal anvendes.

Det er under normale omstændigheder ikke nødvendigt at afsætte udgifter til et tilsyn. Tilsynet skal imidlertid sikre, at udbedringen bliver lavet korrekt, og det bør der være ved dette byggeri.

**Parternes synspunkter**

Sagsøgeren har i påstandsdokument af 4. januar 2011 gjort gældende,

- at funderingsarbejderne m.v. ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller efter gældende forskrifter i øvrigt, og at dette er årsag til de nu konstaterede sætningsskader på ejendommen,
- at sagsøgte som selvbygger ved udførelsen af de særdeles mangelfulde funderingsarbejder har handlet groft uagtsomt og/eller i strid med offentligretlige forskrifter, idet de pågældende funderingsarbejder er udført af sagsøgte, uden at sagsøgte har haft den fornødne baggrund/uddannelse eller indsigt i, hvorledes sådanne arbejder skal udføres i henhold til gældende forskrifter,
- at sagsøgte således har pådraget sig et erstatningsansvar overfor sagsøger,
- at sagsøgerens tab kan opgøres i overensstemmelse med den nedlagte påstand - eller
- at betingelserne for afslag i købesummen er til stede, og at afslaget kan opgøres i overensstemmelse med den nedlagte påstand.

Med hensyn til spørgsmålet vedrørende **Sagsøgte 1** bemærkes, at kravet ud fra et identifikationssynspunkt tillige gøres gældende over for denne sagsøgte. Det gøres herved desuden gældende, at denne sagsøgte har handlet groft uagtsomt og ansvarspådragende ved at lade medindstævnte **Sagsøgte 2** udføre de pågældende funderingsarbejder på ejendommen selv - særligt under hensyn til at hun har været bekendt med, at han ikke har haft den fornødne baggrund eller de faglige kvalifikationer for at udføre disse arbejder.

**Sagsøger 1** og **Sagsøger 2** har videre anført, at de afgørelser der findes vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt der er handlet groft uagtsomt, er meget konkrete, men det kan dog konkluderes, at det ikke er diskulperende, at det til tilstandrapporten er oplyst, at der er tale om selv/medbyg. Det er i afgørelserne endvidere konkluderet, at hvis man har bygget uden faglige kvalifikationer, er der tale om grov uagtsomhed.

**Sagsøgte 2** og **Sagsøgte 1** har i påstandsdokument af 4. januar 2011 gjort gældende,

- at de sagsøgte erkender at de af skønsmanden konstaterede forhold udgør mangler ved ejendommen
- at det følger af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast

ejendom (LBKG 2007-09-28 nr. 1142) at sagsøgte alene kan gøres ansvarlig for manglerne, hvis der er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jfr. § 2, stk.5

- at det følger af lovens forarbejder og praksis at der skal meget til for at en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom og dermed ansvarspådragende, jfr. senest præmisserne og resultatet i HRD i UfR 2010, side 2986 (præmisserne siden 2995)
- at de sagsøgte hverken på salgstidspunktet eller tidligere har vidst eller burdet vide, at der kunne opstå skader som følge af det arbejde **Sagsøgte 2** havde udført på ejendommen, hvorved bemærkes at de ikke har været bekendt med at arbejdet ikke var udført forskriftsmæssigt
- at de sagsøgte som følge af det anførte ikke har handlet ansvarspådragende.

For så vidt angår **Sagsøgte 1** gøres det særskilt gældende, at hun under alle omstændigheder ikke kan pålægges ansvar for det af ægtefællen udførte arbejde. Det bestrides at der i nærværende sag kan statuere identifikation mellem ægtefællerne.

Det bestrides, at der er grundlag for afslag i købesummen. Sagsøgerens anbringende herom er først fremsat i påstandsdokumentet og bør allerede af den grund afskæres.

**Sagsøgte 2** og **Sagsøgte 1** har videre gjort gældende, at det har betydning hvilket arbejde, man har kastet sig ud i. Det at have udført et relativt simpelt stykke arbejde, er ikke groft uagtsomt i sig selv. Det er typisk denne type arbejde, som ikkefaglærte kan tage sig af. Det har også været forudsat i murerens tilbud, og mureren har således ikke set noget uforvarligt i den fordeling. **Sagsøgte 2** har forsøgt at udføre arbejdet korrekt efter bedste evne. Han har misforstået oplysningen om at soklen skulle være 90 cm, hvilket nok er uagtsomt, men ikke groft uagtsomt. Han har endvidere ikke haft grundlag for at tro, at der var mangler ved arbejdet, da der ikke forud for salget var noget, der kunne advare ham om, at noget var galt.

Det har endvidere betydning at det er oplyst i tilstandsrapporten at der er udført selvbyg, hvilket bør give køber anledning til at overveje, om der er tale om forhold, der skal undersøges nærmere. Køber kunne have tegnet en ejerskifteforsikring, som ikke ville være udløbet, hvis den havde været 10-årig.

Der er ikke grundlag for et forholdsmæssigt afslag. Bygningsreglementet er ikke en offentligretlig forskrift

### Rettens begrundelse og afgørelse

Retten lægger efter det i sagen oplyste til grund, at **Sagsøgte 2** har udført funderingsarbejdet på tilbygningen og at det først i sagsøgerens ejertid er blevet synligt, at der er mangler ved det udførte arbejde.

Af skønserklæring af 7. juni 2010 fremgår, at der er en sætningsskade på tilbygningen, idet vinkelmuren på hjørnet mod nordøst har sat sig og hælder ud mod hjørnet. Årsagen til skaden er, at muren er opført tildels i omgravet jord, idet denne er beliggende tæt på en brønd. Fundamentet skulle under disse omstændigheder have været ført ned i samme dybde som brønden, eller også skulle den omgravede jord have været udskiftet med komprimeret sand. Fundamentet skulle under alle omstændigheder have været gravet ned i en dybde på 90 cm, hvor det alene er gravet ned i en dybde på 80 cm. Der er således tale om, at fundamentet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket har medført skader på huset.

**Sagsøgte 2** har erkendt, at han har udført arbejdet uden at have været klar over forholdsreglerne for omgravet jord, og at han havde misforstået dybdekravene til soklen, idet han troede, at de 90 cm skulle måles fra adskillelsen mellem soklen og muren og ikke fra jordoverfladen.

Sælger af en ejendom, der er omfattet af huseftersynsordningen, er kun erstatningsansvarlig for mangler, hvis sælgeren har handlet groft uagtsomt eller i strid med offentligretlige forskrifter.

Efter skønsmændens oplysninger er der forskrifter for arbejde af den pågældende karakter i Bygningsreglementet. Det er imidlertid ikke oplyst, om den skade, der er opstået ved tilsidesættelse af disse, ville have været dækningsberettiget ved tegning af en ejerskifteforsikring eller om tilsidesættelsen af disse i sig selv ville have medført, at bygningen skulle lovliggøres. Der er herefter ikke grundlag for at anse **Sagsøgte 2** for at være erstatningsansvarlig på denne baggrund.

Det er herefter spørgsmålet, om **Sagsøgte 2** har handlet groft uagtsomt ved at have udført arbejdet selv og på den anførte måde.

Retten lægger til grund, at **Sagsøgte 2** ikke har nogen form for håndværksmæssig erfaring. Det lægges videre til grund, at han har foretaget støbearbejdet på egen hånd alene efter forudgående vejledning fra en murermester og uden at have konsulteret fagpersoner under arbejdets udførelse. Det udførte arbejde har efter det oplyste ikke været gennemgået eller på anden måde kontrolleret af en fagperson. **Sagsøgte 2** har på grund af uvidenhed om grundlæggende forhold inden for området ikke været i stand til at vurdere, i hvilket omfang der under de givne omstændigheder skulle tages særlige forholdsregler til sikring af fundamentet og har endvidere ikke sikret sig, at hans opfattelse af kravene til dybden af fundamentet var korrekt.

På denne baggrund finder retten, uanset at **Sagsøgte 2** ikke på noget tidspunkt har haft anledning til at tro, at der var noget galt med det udførte arbejde, og uanset at han har oplyst, at arbejdet er foretaget som delvis selvbyg/medbyg, at han har handlet så groft uagtsomt, at han er erstatningsansvarlig over for **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2**.

Da arbejdet er udført også i ægtefællen **Sagsøgte 1's** interesse og da hun må have været bekendt med **Sagsøgte 2's** forudsætninger for at udføre dette arbejde, finder retten at hun som følge af identifikation er erstatningsansvarlig i samme omfang som **Sagsøgte 2**.

**Sagsøgte 2** og **Sagsøgte 1** skal på denne baggrund betale erstatning til **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2** med 219.000 kr., svarende til skønsmandens vurdering af udgifterne til udbedring af skaderne.

**Sagsøgte 2** og **Sagsøgte 1** skal betale sagens omkostninger som bestemt nedenfor. Der er herved taget hensyn til sagens omfang og resultat.

Sagens omkostninger fastsættes således:

Retsafgift:	5.400 kr.
Honorar til skønsmand	12.269,35 kr.
<u>Salær til advokat</u>	<u>37.500 kr. inklusive moms</u>
I alt	55.169,35 kr.

**Thi kendes for ret:**

**Sagsøgte 2** og **Sagsøgte 1** skal in solidum til **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2** betale 219.000 kr. med procesrente fra den 3. december 2009.

**Sagsøgte 2** og **Sagsøgte 1** skal betale sagens omkostninger til **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2** med 55.169,35 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

**Dommer**