

UfR 2020 s. 3328 V

En ejendom, der tilsyneladende var en landbrugsejendom, solgt for 4,9 mio. kr. Ejendommens bygninger var fra 1860/1870, men øjensynligt til dels moderniserede. Sælger frifundet for erstatningskrav fra køber om betaling af udbedringsudgiften ca. 74.000 kr. i anledning af mangler ved kloaksystemet, da det ikke var bevist, at sælger havde tilsidesat oplysningspligten. Sælger også frifundet for et subsidiært krav om afslag med henvisning til forholdet mellem købesummen og udbedringsudgiften. For byretten havde sagen desuden angået et krav fra køber om dækning af udbedringsudgiften ca. 84.000 kr. i anledning af mangler ved centralvarmeanlægget, og byretten havde frifundet sælger for dette krav med en tilsvarende begrundelse.

Kommentar

Landsrettens frifindelse af sælger for erstatningsansvar for mangler ved kloaksystemet er en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Frifindelsen af sælger for at betale afslag i anledning af disse mangler er udtryk for anvendelse af en mindstegrænse for afslag. Udbedringsudgiften svarede til ca. 1,5 % af købesummen, hvilket vel ligger under enhver tænkelig mindstegrænse, også for mangler, der nødvendigvis skal udbedres.

Byretten havde frifundet sælger for et krav om afslag i anledning af mangler ved centralvarmesystemet ligeledes med henvisning til forholdet mellem udbedringsudgiften og købesummen, dvs. også ved anvendelse af en mindstegrænse. Denne udbedringsudgift udgjorde ca. 1,7 % af købesummen. Sagen for landsretten angik ikke dette krav.

Man kunne måske forestille sig, at de to udbedringsudgifter skulle have været lagt sammen ved vurderingen af, om mindstegrænsen for afslag var overskredet, men dette havde næppe gjort nogen forskel. Tilsammen udgjorde de to udbedringsudgifter ca. 3,2 % af købesummen, hvilket stadig må være under den almindelige mindstegrænse. Landsretten forholdt sig ikke til spørgsmålet.

I øvrigt er det retteligt størrelsen af det afslag, der i givet fald skulle have været fastsat, og ikke udbedringsudgiftens størrelse, der skal sættes i forhold til købesummen ved vurderingen af, om mindstegrænsen for afslag er overskredet. Dette ligger fast og giver i virkeligheden også sig selv. I sagen ville et eventuelt afslag muligvis skulle være fastsat under udbedringsudgifterne og ville så meget mindre være nået op over mindstegrænsen.

Der var øjensynligt tale om en landejendom, tilsyneladende en lille landbrugsejendom, hvilket også bestyrkes af, at huseftersynsordningen tilsyneladende ikke var anvendt ved salget. Ejendommens bygninger var op mod 150 år gamle, men til dels moderniserede. De samlede udbedringsudgifter for de påberåbte mangler var ca. 158.000 kr., og dette beløb var køber altså nødt til at afholde selv for at ejendommen til at fungere ordentligt.

Man kunne stille spørgsmålet, om dette egentlig var rimeligt, da ejendommen utvivlsomt var blevet solgt som moderniseret på forskellig måde. Efter kommentatorens opfattelse var det imidlertid rimeligt nok. Den, der køber en lille gammel ejendom på landet, må være forberedt på at skulle bruge en

del midler på at få ejendommen op at stå, og hvis man ikke er indstillet på det, skal man holde sig fra den type ejendom. Dette gælder også, selvom bygningerne er moderniseret og ombygget på forskellig måde, hvad de altid vil være, og hvad de som nævnt også var i sagen.

Resumé

Som følge af den måde, som dommen er gengivet i ugeskriftet på, er det ikke muligt at se, hvad sagens faktum går ud på i enkeltheder. Referatet nedenfor er dog nok rimeligt dækkende.

Sagen angår tilsyneladende en lille landbrugsejendom med stuehus og staldbygninger. Bygningerne var fra 1860/1870. S købte ejendommen øjensynligt i 1993 og boede derefter på den sammen med sin ægtefælle og deres børn. I 2011 fraflyttede S' ægtefælle og børn ejendommen. S boede herefter alene på ejendommen, indtil han i 2015 solgte den til K for 4,9 mio. kr. Der blev tilsyneladende ikke gjort brug af huseftersynsordningen ved salget (hvilket heller ikke er muligt ved salg af landbrugsejendomme).

Det fremgår, at S i sin ejertid havde fået udført arbejder på kloaksystemet, der omfattede en sivebrønd, i forbindelse med modernisering af en af ejendommens staldbygninger.

Tilsyneladende ca. to måneder efter overtagelsen reklamerede K over for S over problemer med kloaksystemet, og ca. et år og fire måneder efter overtagelsen reklamerede K over for S over problemer med ejendommens centralvarmeanlæg.

Der blev afholdt syn og skøn, hvilket skete ca. to år efter K's overtagelse af ejendommen. Skønsmanden påpegede forskellige mangler ved kloaksystemet og ved centralvarmeanlægget. K lod manglerne ved kloaksystemet udbedre for ca. 74.000 kr., og skønsmanden udtalte, at denne udgift var rimelig. Skønsmanden ansatte desuden udgiften til udbedring af manglerne ved centralvarmeanlægget til ca. 84.000 kr. I 2018 anlagde K sagen mod S med påstand om S' betaling af de nævnte beløb eller tilsammen ca. 158.000 kr. som erstatning, subsidiært afslag.

Byretten anså S erstatningsansvarlig over for K i anledning af manglerne ved kloaksystemet. Byretten henviste herved til nogle udtalelser fra skønsmanden om, at kloaksystemet var totalt nedbrudt og ikke kunne renoveres, og byretten lagde af nærmere angivne grunde til grund, at manglerne ved kloaksystemet også var til stede ved K's overtagelse af ejendommen. Byretten fandt herefter, at der var tale om forhold, som S ved iagttagelse af fornøden omhu burde havde givet K oplysning om.

Byretten frifandt derimod S med for K's krav vedrørende centralvarmesystemet. Byretten henviste herved til følgende: Der var ikke oplysninger i sagen, som entydigt pegede på, at S på handelstidspunktet var bekendt med mangler ved systemet, og der var allerede derfor ikke grundlag for at lade S ifalde erstatningsansvar på dette punkt. Som følge af udbedringsudgiften sammenholdt med handelsprisen var der heller ikke grundlag for at pålægge S et afslag i købesummen.

Byretten pålagde herefter S at betale beløbet ca. 74.000 kr. til K til dækning af udgiften til udbedring af kloaksystemet.

S ankede til landsretten. K påstod for landsretten stadfæstelse af byrettens dom, og sagen for landsretten angik således kun manglerne ved kloaksystemet. Landsrettens udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Kloaksystemet var mangelfuldt ved salget. Der var imidlertid ikke fremlagt oplysninger om, hvornår og hvor ofte K havde haft kloakmester til at rense kloaksystemet. Det var desuden usikkert, hvornår og med hvilket indhold K reklamerede over forholdene, og der var ikke fremlagt en skriftlig reklamation, som udtrykkeligt omtalte kloaksystemet. S havde forklaret, at han ikke havde oplevet problemer med kloaksystemet, og det samme havde S' ægtefælle. Skønsmanden havde desuden givet udtryk for, at der godt kunne sive vand gennem nogle nærmere angivne kloakledninger, og at man godt kunne forestille sig, at septiktanken ikke havde skullet tømmes så ofte, hvis der kun havde boet én person på ejendommen, og det ikke kunne udelukkes, at nogle problemer med rødde i kloaksystemet var blevet værre gennem årene. Efter en samlet vurdering fandt landsretten det herefter ikke godtgjort, at S på handelstidspunktet vidste eller burde vide, at der var sådanne problemer med kloaksystemet, at han skulle oplyst om dem, og det var herefter ikke bevist, at S havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Landsretten henviste videre til, at ejendommen var købt for 4,9 mio. kr., og at det havde kostet ca. 74.000 kr. at etablere et nyt kloaksystem. Efter størrelsen af udbedringsomkostningerne sammenholdt med købesummen var der herefter ikke grundlag for et afslag i købesummen.

Landsretten frifandt således S.