

Kort resumé

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.

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.

Resumé

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 ejendommens 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).