

Kort resumé

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.

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.

Resumé

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 købesummen. 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).