

Kort resumé

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.

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.

Resumé

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 LFFE's ordning.

På et tidspunkt efter overtagelsen konstaterede K2, at huset havde ulovlige elinstallationer, tilsyneladende navnlig over de forsænkede lofter. Ud-

bedringsudgiften 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 offentlige forskrifter.

De ulovlige elinstallationer udgør en ulovlig bygningsindretning, som efter omstændighederne og på objektivet 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.«