

Kort resumé

Privat sælger pålagt afslag i anledning af fejl ved vandinstallationen på grundlag af reklamation 16-17 år efter salget (dissens). Salget var sket før LFFE's ikrafttræden.

Kommentar

1) Sagen var ikke omfattet af forældelseslovens 10-årige absolutte reklamationsfrist, selvom denne reklamationsfrist har tilbagevirkende kraft. Dette skyldes, at den tilbagevirkende kraft først er indtrådt 1. januar 2011, jf. forældelseslovens § 30, stk. 1, og sagen var anlagt forinden.

2) Højesteret har i den ledende dom om afslag, dvs. UfR 2004 s. 1873 H, tilkendegivet, at det afgørende er, om kendskab til det forhold, der er tale om, ville have ført til en nedsættelse af købesummen, idet der ved afgørelsen herom skal tages hensyn til forskellige objektive omstændigheder.

Den centrale betingelse for afslag er således, hvad parterne ville have aftalt, hvis defekten havde været fremme under salgsforhandlingerne. Dette kriterium er imidlertid nok ikke altid lige let at anvende i konkrete sager. Hvad parterne ville have aftalt i en tænkt, hypotetisk situation kan jo ikke konstateres, og man er på sin vis henvist til gætteværk.

Afgørelsen her kan ses som en illustration af dette, idet det i virkeligheden er vanskeligt at se, hvad landsrettens flertal egentlig lagde vægt ved afgørelsen om, at sælger skulle betale afslag i købesummen. Som følge heraf er det også vanskeligt at gengive flertallets begrundelse i referatform, og den derfor citeret ordret i det fulde resumé.

Resumé

S fik i 1976-1977 bygget et hus på sin grund. Byggeriet blev udført af håndværkere. S boede derefter i huset, indtil han i 1991 solgte det til K for 900.000 kr. Der blev efter sagens natur ikke gjort brug af huseftersynsordningen ved salget, da LFFE først trådte i kraft adskillige år senere.

I 2007 havde K vandskade i badeværelset. Årsagen var, at vandinstallationen var udført af jernrør, der mere eller mindre var tæret væk. Vandrørene var indstøbt, hvilket var i strid med de byggetekniske forskrifter på husets opførelsestidspunkt, idet vandrør som de anvendte efter disse forskrifter skulle være frit tilgængelige.

K's husforsikring dækkede skaden i badeværelset, men tog samtidig forbehold om ikke at ville dække fremtidige lignende skader.

I 2008 anlagde K sagen mod S med påstand om afslag i købesummen. Det fremgår, at udbedringsudgiften på salgstidspunktet ville have udgjort ca. 90.000 kr. inkl. moms. En skønsmand, der var ejendomsmægler, anslog værdiforringelsen på salgstidspunktet til 75.000 kr. Det fremgår i øvrigt, at K ikke havde ladet vandinstallationen i andre rum end badeværelset udbedre.

Byretten frifandt S, hvorefter K indbragte sagen for landsretten.

Landsretten henviste til den ledende dom om betingelserne for afslag, UfR 2004 s. 1873 H, og citerede de centrale præmisser i denne dom. (Kernen i disse præmisser, der ikke kan gengives kort, går ud på, at det afgørende er, om kendskab til det forhold, der er tale om, ville have medført en nedsættelse af købesummen).

Landsrettens flertal udtalte videre:

»Efter forholdets beskaffenhed var der på handelstidspunktet ikke behov for straks at foretage udbedring, men mangelen indebar en risiko for, at der ville opstå bekostelige røskader inden for en overskuelig periode. Såfremt oplysningerne om mangelen var kommet frem i forbindelse med [K's] køb af ejendommen, må det derfor – under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet – antages, at det ville have ført til en sådan nedsættelse af købesummen, at betingelserne for at indrømme ham afslag i købesummen er opfyldt. Afslaget fastsættes efter en samlet vurdering skønsmæssigt til 60.000 kr.«

S blev herefter dømt til at betale beløbet 60.000 kr. til K.

(Dissens for at frifinde S med bl.a. med henvisning til, at det ikke var sandsynligt, at en køber af ejendommen med kendskab til manglen ville have ladet den udbedre på salgstidspunktet).