

### Kort resumé

*Sommerhus solgt uden brug af huseftersynsordningen. Sagen angik sætningsskader i en tilbygning som følge af utilstrækkelig fundering, og udbedringsudgiften på handelstidspunktet med fradrag af forbedringer udgjorde ca. 56 % af købesummen. Sælger pålagt at betale et skønsmæssigt fastsat afslag på 125.000 kr. til køber, svarende til ca. 27 % af købesummen. Ved fastsættelsen af afslaget bl.a. henvist til, at der ikke forelå oplysninger om, hvilken virkning det ville have haft på handelsprisen, hvis den utilstrækkelige fundering havde været oplyst, og at dette bevismæssigt måtte komme køber til skade. Ved landsrettens dom ikke taget hensyn til et anbringende fra sælger om, at der må gælde en overgrænse for afslag. Højesteret tog ikke stilling til dette anbringende. Udtalt, at køber havde reklameret rettidigt, idet det ikke var godtgjort, at skaderne før reklamationen havde udviklet sig til at være så foruroligende, at der var anledning til at foretage mere indgribende foranstaltninger for at finde årsagen. Tilbygningen var udført af sælgers forgænger som selvbyggerarbejde, og salget fra forgænger til sælger var også sket uden brug af huseftersynsordningen. Ved landsrettens dom, der var endelig på det pågældende punkt, blev sælgers forgænger dømt til direkte til køber at betale erstatning svarende ca. 74 % af købesummen ved salget mellem forgænger og sælger.*

### Kommentar

1) Det forekommer usikkert, hvilken rækkevidde der kan indlægges i Højesterets fastsættelse af afslagets størrelse.

På den ene side kan afgørelsen herom forstås som udtryk for en principiel forudsætning om, at værdiforringelsen normalt bør oplyses i sager om afslag. En sådan oplysning kan fremskaffes gennem et særligt syn og skøn med en ejendomsmægler som skønsmænd. Dommen en nydannelse, hvis den skal forstås således, men den viser under alle omstændigheder, at det kan være hensigtsmæssigt at få værdiforringelsen fastlagt. Som følge af dommen må det indtil videre nok anbefales, at det altid sker.

På den anden side kan afgørelsen også forstås som en konkret rimelighedsafgørelse på grundlag af sagens lidt særegne omstændigheder, dvs. på følgende måde: Der var tale om et sommerhus af relativt beskeden værdi. Sommerhuset havde fungeret uden egentlig udbedring og kunne muligvis fortsat fungere uden. Endvidere ville den udbedring på handelstidspunktet, som skønsmændene havde anvist, koste et uforholdsmæssigt stort beløb i forhold til sommerhusets værdi, også efter fradrag for forbedringer, der udgjorde et yderst beskedent beløb. Det ville derfor være urimeligt at fastsætte afslaget som svarende hertil, og der var derfor ikke andet at gøre end at fastsætte afslaget til et eller andet rimeligt skønsmæssigt beløb. Jeg er mest tilbøjelig til at forstå dommen på denne måde.

Derimod skal Højesterets afgørelse utvivlsomt ikke forstås som udtryk for, at der generelt skal gælde en overgrænse for afslag. Hvis afgørelsen

skulle forstås på denne måde, ville det givetvis være fremgået udtrykkeligt af den.

Den ledende dom om betingelserne for afslag er UfR 2004 s. 1873 H, der indeholder en principiel tilkendegivelse fra Højesteret om disse betingelser. De omtalte tvivlsspørgsmål kan ses som udslag af en generel usikkerhed med hensyn til, hvad der egentlig ligger i denne tilkendegivelse. Usikkerheden, der er omtalt i flere tidligere kommentarer, viser sig bl.a. ved, at det ikke er muligt at gengive tilkendegivelsen kort og sammenfattende. Den blev da også refereret ordret i dommen her.

Som ligeledes nævnt i flere tidligere kommentarer synes realiteten imidlertid at være følgende: *Det afhænger af en konkret, skønsmæssig rimeligheds-vurdering, om en sælger skal pålægges at betale afslag i købesummen til køber, og i bekræftende fald hvilket beløb afslaget skal sættes til.* Afgørelsen her synes at være et tydeligt eksempel på dette.

2) Afgørelsen om, at køber havde reklameret rettidigt:

Den ulovbestemte reklamationsfrist i henhold til retspraksis løber først fra det tidspunkt, da køber kendte eller burde kende det forhold, der er tale om. Køber reklamerede endvidere kort tid efter sin konstatering af egentlige skader.

3) Landsrettens endelige afgørelse om, at sælgers forgænger som selvbygger var erstatningsansvarlig direkte over for køber:

Afgørelsen er et udslag af en fast praksis om følgende: Erstatningskrav mod selvbyggende sælgere i anledning af fejl ved selvbyggeriet kan fremsættes af senere led i ejerkæden i form af »springende regres«.

## Resumé

Sommerhus fra 1985 oprindeligt på 65 m<sup>2</sup>. S købte huset kort efter opførelsen. I 1992 opførte S som selvbyggerarbejde en tilbygning på 42 m<sup>2</sup>. I 1999 solgte S huset til K1 for kontant 454.000 kr. I 2000 solgte K1 huset til K2 for kontant 465.000 kr. Øjensynligt blev der ikke gjort brug af huseftersynsordningen ved nogen af salgene.

I 2003 eller 2004 konstaterede K2 visse revner mellem tilbygningen og det oprindelige hus og foretog nogle mindre udbedringsforanstaltninger. I 2007 konstaterede K2 nye skader, og i eftersommeren 2008 konstaterede K2 yderligere skader, herunder en bred revne på gulvet under et gulvtæppe. I oktober 2008 reklamerede K2 over for K1, og i november 2008 reklamerede K2 over for S.

Det fremgår, at tilbygningen var fejlfunderet, og at der som følge heraf var ret omfattende skader i den. Udbedringsudgiften blev af skønsmanden ansat til ca. 269.000 kr. på tidspunktet for salget fra K1 til K2 og til ca. 256.000 kr. på tidspunktet for salget fra S til K1.

Sagen var anlagt af K2 mod K1 og S med påstand om, at K1 og S blev dømt til solidarisk at betale beløbet ca. 269.000 kr. til K2, for K1's vedkommende som afslag og for S' vedkommende som erstatning i form af »spring-

gende regres«. Både S og K1 påstod frifindelse. K1 gjorde bl.a. (reelt) gældende, at et afslag ville overstige den overgrænse, der må gælde for afslag.

Både i byretten og landsretten blev K1 dømt til at betale et afslag til K2. Landsretten fastsatte afslaget til 260.000 kr., svarende til udbedringsudgiften på tidspunktet for salget mellem K1 og K2 med et forbedringsfradrag, og udtalte herved, at der ikke var grundlag for at fastsætte afslaget til et lavere beløb. Beløbet 260.000 kr. svarer til ca. 56 % af købesummen ved K2's køb.

(Byretten havde fastsat afslaget i forholdet mellem K1 og K2 til et lavere beløb med henvisning til, at der bør gælde en overgrænse for afslag på 40 % af købesummen. Dissens fra en af landsrettens dommere, der gik ind for frifindelse af K1 med begrundelse, af K2 havde reklameret for sent).

Landsretten dømte endvidere S til at betale erstatning til K2 med 335.000 kr. svarende til udbedringsudgiften på skønstidspunktet med fradrag for forbedringer, således at S hæftede for 260.000 kr. heraf solidarisk med K1. Afgørelsen blev begrundet med, at S havde udført tilbygningen som selvbygger og var direkte ansvarlig over for K2 som følge af, at der ikke var foretaget tilstrækkelig fundering, og som følge af karakteren af denne fejl. Beløbet 335.000 kr. svarer til ca. 74 % af købesummen ved salget mellem S og K1.

(Byretten havde frifundet S for K2's krav med henvisning til, S ikke havde udvist en så grov fejl, at der var grundlag for springende regres).

Både i byret og landsret blev S endvidere dømt til at friholde K1.

Sagen for Højesteret omfattede ikke S, og landsrettens dom er derfor endelig med hensyn til S.

K1 ankede landsrettens dom til Højesteret og gjorde for Højesteret bl.a. følgende gældende: K2 havde reklameret for sent. Det ville være urealistisk at forestille sig, at der var blevet givet et nedslag på 56 % af købesummen, og et afslag burde i hvert fald ikke fastsættes til mere end 25-30 % af købesummen.

Højesteret udtalte:

Det var ikke godtgjort, at revnerne før 2007 og særligt i 2008 havde udviklet sig så foruroligende, at det måtte give anledning til at foretage mere indgribende foranstaltninger for at finde årsagen. K2, der reklamerede over for K1 i oktober 2008, havde herefter reklameret rettidigt.

Højesteret udtalte derefter følgende, hvilket var en ordret gengivelse af en udtalelse fra Højesteret i UfR 2004 s. 1873 H:

»Som anført i Højesterets dom [i]...UfR 2004 s. 1873 H...må der ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed, f. eks. på den ene side en væsentlig og aktuel ulovlighed over for

på den anden side et forhold, der ikke inden for en overskuelig periode vil forringe ejendommens anvendelighed.«

Højesterets udtalelser herefter kan refereres således:

Ejendommen led af en mangel, og K2 kunne som følge heraf kræve afslag i købesummen.

Den oprindelige bygning havde kunnet anvendes uden problemer. Tilbygningen havde endvidere kunnet anvendes uden problemer i en årrække efter K2's køb, og det var ikke oplyst, om tilbygningen ville sætte sig yderligere. Endelig forelå der ingen oplysninger om, hvilken virkning det ville have haft på handelsprisen, hvis den utilstrækkelige fundering havde været oplyst. Dette måtte bevismæssigt komme K2 til skade.

På denne baggrund fastsatte Højesteret skønsmæssigt det afslag, som K1 skulle betale til K2, til 125.000 kr. Dette beløb svarer til ca. 27 % af købesummen, og K1 fik således medhold i sit synspunkt om fastsættelsen af et eventuelt afslag.