

Kort resumé

Hus solgt for 2,8 mio. kr., af forskellige grunde uden brug af huseftersynsordningen. Mangler ved tagbeklædningen med udbedringsudgift på handelstidspunktet 140.000 kr. Sælger frifundet for købers krav om afslag i købesummen med henvisning til, at udbedringsudgiften skulle sammenholdes med købesummen og manglens karakter og med den om end begrænsede økonomiske fordel, som køber ville få ved en ny tagbelægning. (Dissens for at tillægge køber et skønsmæssigt fastsat afslag på 70.000 kr. med henvisning til, at det af nærmere angivne grunde måtte antages, at kendskab til manglen ville have ført til nedsættelse af købesummen).

Kommentar

1) Det fremgår ikke, hvad landsretten sigtede til med sin henvisning til manglens karakter. Efter kommentatorens fornemmelse skal der dog ikke nødvendigvis indlægges noget særligt i denne henvisning, der kan være medtaget for en sikkerheds skyld. Men henvisningen sigter måske til, at det efter sagens oplysninger ikke var nødvendigt at udskifte tagbelægningen omgående, for at huset kunne fungere, og at sagen efter landsrettens vurdering eventuelt kunne have fået et andet resultat, hvis dette havde været tilfældet.

Under alle omstændigheder er dommen tydeligvis udtryk for anvendelse af en egentlig mindstegrænse for afslag.

Emnet mindstegrænse for afslag er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.5. Som anført der kunne det nærmest se ud til, at retspraksis anvender en mindstegrænse på omkring 6 % af kontantkøbesummen, dvs. at der ikke tillægges afslag, hvis afslaget ville komme under denne mindstegrænse.

Udbedringsudgiften på handelstidspunktet på 140.000 kr. i sagen her svarede til 5 % af købesummen, men landsretten ville tilsyneladende have fratrukket et mindre forbedringsfradrag ved fastsættelsen af et afslag. Det er måske dækkende at sige, at afslaget i givet fald ville have udgjort omkring 4 % af købesummen, hvad der altså i så fald var for lidt.

2) Dissensen ville på den anden side ikke anvende en sådan mindstegrænse, idet det afslag på 70.000 kr., som dissensen gik ind for, svarede til 2,5 % af købesummen. Dissensen er i øvrigt tydeligvis inspireret af den ledende dom om afslag, dvs. UfR 2004 s. 1873 H. Denne dom opstiller en slags hypotetisk kriterium om, hvad parterne ville have aftalt, som betingelse for afslag. Se nærmere om 2004-dommen Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.3, hvor det bl.a. omtales, at dommens hypotetiske kriterium kan gøre det vanskeligt at se, hvad der egentlig bliver lagt vægt på.

Dissensen i dommen her synes at illustrere dette. Som begrundelse for antagelsen om, at købesummen ville være blevet nedsat, henviste dissensen til nogle nærmere angivne forhold, se referatet af dissensen i det fulde resumé. Disse forhold synes imidlertid ikke at være andet, end hvad der kan

siges om så mange større defekter, og det forekommer derfor uklart, hvad dissensen nærmere skal ses som udtryk for. Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom synes hovedfunktionen ved et hypotetisk kriterium at gå ud på at fritage for at identificere og formulere den egentlige begrundelse.

3) Som følge af huseftersynsordningen vil en sag som denne normalt ikke opstå, og det skyldtes efter det foreliggende blot nogle særlige omstændigheder, at der ikke var blevet gjort brug af huseftersynsordningen ved salget af huset, se herom det fulde resumé. Hvis huseftersynsordningen kunne have været og var blevet anvendt, ville sælger jo slet ikke have haft mangelshæftelse (ordningens undtagelser fra sælgers fritagelse for mangelshæftelse var uden relevans).

Resumé

Hus fra 1981, solgt 2004 for 2,8 mio. kr. Der blev ikke gjort brug af huseftersynsordningen ved salget.

Efter det foreliggende kunne huseftersynsordningen ikke bruges, da sælger var en virksomhed, og da det formelt ikke var selve huset, men derimod to ejerlejligheder, der blev solgt, hvoraf den ene skulle bruges til erhverv. Der er i øvrigt set væk fra disse forhold i referatet, da de er uden betydning for forståelsen af dommen.

Sagen angik et krav fra køber mod sælger om afslag i købesummen i anledning af påberåbte mangler ved tagbelægningen, der bestod af teglsten. Ifølge et syn og skøn var tagbelægningen på en del af huset defekt og skulle udskiftes inden for 2-5 år. Skønsmanden anslog udgiften til udskiftning på handelstidspunktet til 140.000 kr. Ifølge skønsmanden kunne der på handelstidspunktet have været forventet en restlevetid for tagbelægningen på 51 år.

Både landsret og byret fandt, at forholdet udgjorde en mangel ved huset. Landsrettens flertal udtalte videre (lidt sammentrængt gengivet):

Udbedringsudgiften på 140.000 kr. skulle sammenholdes med købesummen på 2,8 mio. kr. og manglens karakter og med den om end begrænsede økonomiske fordel, som køber ville få ved en ny tagflade. Der var herefter ikke grundlag for at tillægge køber et afslag i købesummen.

Sælger blev herefter frifundet.

Dissens fra en af landsrettens dommere med henvisning til følgende: Under hensyn til manglens betydning for restlevetiden i funktionel og æstetisk henseende for den pågældende del af tagbelægningen, og til at en udskiftning ville være nødvendig inden for få år, måtte det antages, at kendskab til manglen ville have betydet, at købesummen var blevet lavere. Efter udbedringsomkostningerne og længden af den reducerede restlevetid stemte den dissenterende dommer for skønsmæssigt at fastsætte afslaget til 70.000 kr.

Sagen omfattede yderligere nogle spørgsmål om eventuelle mangler ved tagbelægningen i øvrigt og om den rette levetid for tagbelægninger af den pågældende type. Det er ikke skønnet nødvendigt at omtale disse spørgsmål nærmere.