

Højesterets dom af 15. december 2014 i sag 155/2013, UfR 2015 s. 962 H

Kort resumé

Angår et hus solgt i 2005 under brug af huseftersynsordningen. Højesteret pålagde sælger at betale et afslag i købesummen i anledning af mangler ved et omfangsdræn. Herved henvist til, at manglerne ved omfangsdrænet ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen, da indretninger uden for bygningen falder uden for huseftersynet og de generelle forsikringsmuligheder, og da det ved huseftersynsordningen er forudsat, at der må være en vis sammenhæng mellem sælgers fritagelse for mangelshæftelse, tilstandsrapportens sigte og indhold og de generelle forsikringsmuligheder.

Afslaget skønsmæssigt fastsat til 150.000 kr., dvs. til lidt under udbedringsudgiften på handelstidspunktet. Herved henvist til, at en køber med kendskab til det mangelfulde omfangsdræn ville have krævet et afslag i prisen, og at der ved fastsættelsen af den prisreduktion, der i så fald var blevet aftalt, måtte tages udgangspunkt i udbedringsomkostningerne.

Kommentar

Det ligger fast, at sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen ikke omfatter mangler ved omfangsdræn, hvis ejendommens salg er sket under huseftersynsordningen, som denne ordning er i dag, dvs. som udformet ved reformen pr. 1. maj 2012. Se herom nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 4.3 under overskriften »Men ny LFFE har taget stilling«.

Spørgsmålet på den anden side været noget tvivlsomt med hensyn til salg under huseftersynsordningen, som den var før reformen pr. 1. maj 2012. Emnet omtales i Mangler ved fast ejendom a.st. før den nævnte overskrift.

Efter Højesterets dom her er denne tvivl imidlertid bortfaldet, idet dommen indeholder en klar tilkendegivelse om følgende: Mangler ved omfangsdræn er heller ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen, hvis salget af ejendommen er sket under huseftersynsordningen som affattet før reformen pr. 12. maj 2012.

Fuldt resumé

Hus solgt 2005 under brug af huseftersynsordningen.

Dommen angår et sagsanlæg fra køber mod sælger i anledning af vandindtrængen i kælderen. Vandindtrængningen skyldtes efter det foreliggende dels problemer med et dræn under huset, dels mangler ved et omfangsdræn. Den samlede udbedringsudgift ville tilsyneladende udgøre omkring 330.000 kr., hvoraf omkring halvdelen tilsyneladende angik omfangsdrænet. Det fremgår, at udbedringsudgiften for omfangsdrænet på handelstidspunktet udgjorde ca. 158.000 kr.

For Højesteret angik sagen efter det foreliggende kun spørgsmålene, om manglerne ved omfangsdrænet skulle anses for omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen, og om der skulle fastsættes et afslag i købesummen.

Højesterets udtalelser er omfattende. Det skønnes imidlertid forsvarligt at sammenfatte dem således:

Det var ikke bevist, at problemerne ved drænet under huset var til stede ved salget. Det var derimod bevist, at manglerne ved omfangsdrænet var til stede ved overtagelsen.

Manglerne ved omfangsdrænet var endvidere ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen, da indretninger uden for selve bygningen falder uden for huseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningspligt. Herved henvist til, at det ved huseftersynsordningen er forudsat, at der må være en vis sammenhæng mellem sælgers fritagelse for mangelshæftelse, tilstandsrapportens sigte og indhold og de generelle forsikringsmuligheder.

Højesteret pålagde herefter sælger at betale et skønsmæssigt fastsat afslag i købesummen på 150.000 kr. Herved udtalt, at en køber med kendskab til det mangelfulde omfangsdræn ville have krævet et afslag i prisen, og at der ved fastsættelsen af den prisreduktion, der i så fald var blevet aftalt, måtte tages udgangspunkt i udbedringsomkostningerne.