

## Højesterets dom af 6. november 2014 i sag 131/2013, UfR 2015 s. 498 H

### Kort resumé

Angår størrelsen af et afslag i købesummen for en andelslejlighed på grund af mangler ved badeværelset, som sælger havde indrettet nogle år før salget. I købesummen var udgiften til indretning af badeværelset indgået som forbedring med ca. 36.000 kr.

Udbedringsudgiften for manglerne udgjorde 175.000 kr. på skønstidspunktet, og ifølge skønsmanden angik 27.000 kr. af den oprindelige udgift til indretning af badeværelset den del af indretningen, der ikke var udført korrekt.

Afslaget blev fastsat til beløbet 27.000 kr. med henvisning til en række forskellige forhold, herunder følgende: Lejligheden var solgt for maksimalprisen i henhold til andelsboligloven, men maksimalprisen skulle have været nedsat med det nævnte beløb, hvis manglerne havde været kendt ved salget. Der var herefter en formodning for, at købesummen for lejligheden var blevet nedsat tilsvarende, hvis parterne havde haft kendskab til manglerne, og køber havde ikke afkræftet denne formodning.

Højesterets dom indeholder i øvrigt en række principielle udtalelser, der ikke kan refereres kort. Se gengivelsen af dem i det fulde resumé. Det kan her nævnes, at dommen indeholder nogle udtalelser om fastsættelse af afslag i købesummen for en andelsbolig på grund af mangler ved forbedringer, både hvis boligen er solgt til og under den tilladte maksimalpris.

### Kommentar

Kommentatoren må tilstå, at han ikke er specielt fortrolig med det andelsboligretlige univers. Bemærkningerne nedenfor skal ses med dette forbehold.

Som også nævnt i det korte resumé indeholder Højesterets dom en række forskellige principielle udtalelser. De er refereret i det fulde resumé, hvor Højesterets præmisser er gengivet ordret, og interesserede henvises derfor til det fulde resumé. Nogle af udtalelserne skal imidlertid fremdrages her.

1) Højesterets dom indeholder bl.a. en tilkendegivelse om følgende: Spørgsmålet, om sælger af en andelsbolig skal betale afslag til køber i anledning af mangler ved forbedringer, skal som udgangspunkt afgøres i overensstemmelse med de almindelige regler om afslag i anledning af mangler ved fast ejendom. Højesteret herved fastslået dette forhold, om end tilkendegivelsen herom næppe kan karakteriseres som en egentlig nydannelse.

2) Derimod ses Højesterets dom at indeholde en ny og principiel tilkendegivelse om, hvordan et sådant afslag skal *udmåles*. Denne tilkendegivelse kan tilsyneladende sammenfattes således:

Hvis en andelsbolig a) er solgt for den tilladte maksimalpris b) indbefattet et tilladt maksimumbeløb for forbedringer, og c) der viser sig mangler

ved forbedringerne, og d) der skal fastsættes et afslag i købesummen for boligen på grund disse mangler:

Så skal afslaget som udgangspunkt fastsættes som nogenlunde svarende til den del af den afholdte udgift til forbedringen, som angår den mangelfuldt udførte del af denne. Hvis manglerne havde været kendt på handelstidspunktet, skulle den tilladte maksimalpris nemlig have været nedsat tilsvarende, og der er derfor en formodning for, at parterne ville have aftalt en sådan nedsættelse af købesummen.

3) Denne tilkendegivelse passer sikkert godt ind i hele systemet med fastsættelse af priser for andelsboliger. Efter kommentatorens opfattelse er Højesterets begrundelse for tilkendegivelsen imidlertid en illustration af det underligt fiktive element i de principper for afslag på grund af mangler, som Højesteret har tilkendegivet i den ledende UfR 2004 s. 1873 H. Se generelt om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.3.

Efter disse principper er det overordnet afgørende, hvad parterne ville have aftalt, hvis en mangel havde været fremme under salgsforhandlingerne. Dette gælder ifølge dommen ligeledes med hensyn til afslag i anledning af mangler ved forbedringer af en andelsbolig. Fastsættelsen af afslaget til 27.000 kr. blev således begrundet med en formodning om, at købesummen for lejligheden var blevet nedsat med dette beløb, hvis manglerne havde været kendt på handelstidspunktet. Man kunne imidlertid godt have en vis tvivl med hensyn til, om denne formodning er realistisk.

Købesummen for lejligheden var ca. 246.000 kr., og udbedringsudgiften på handelstidspunktet ville formentlig have udgjort omkring 135.000 kr. (beregnet på grundlag af Byggecentrums byggeindeks).

En del af udbedringsudgiften angik ganske vist nogle følgeskader, der måske ikke havde udviklet sig endnu, da lejligheden blev solgt. Uden følgeskaderne ville udbedringsudgiften på handelstidspunktet tilsyneladende have udgjort ca. 75.000 kr. (ligeledes beregnet efter byggeindekset).

Hvis manglerne havde været kendt på handelstidspunktet, skulle køber altså have været indstillet på at afholde i hvert fald ca. 75.000 kr. til udbedring af manglerne, og meget muligt mere. Det forekommer ikke umiddelbart indlysende, at køber herefter ville have stillet sig tilfreds med en nedsættelse af købesummen med 27.000 kr.

Disse bemærkninger ændrer naturligvis ikke ved, at Højesterets tilkendegivelse er, som den er. De ændrer heller ikke ved, at tilkendegivelsen som nævnt sikkert passer godt ind i systemet for fastsættelse af priser for andelsboliger. Det er kun *begrundelsen* for tilkendegivelsen, som kommentatoren tillader sig at sætte et lille spørgsmålstejn ved.

4) Som også nævnt i det korte resumé indeholder Højesterets dom nogle udtalelser om, hvordan et afslag i købesummen for en andelsbolig på grund af mangler ved forbedringer skal fastsættes, hvis boligen er solgt under den tilladte maksimalpris. Se nærmere sidste afsnit i Højesterets præmisser som gengivet i det fulde resumé.

5) Dommen angår ikke afslag i købesummen for andelsboliger i anledning af mangler ved andet end forbedringer af den konkrete bolig. Hvad der måtte gælde på dette punkt, skal ikke søges analyseret nærmere her.

### **Fuldt resumé**

Angår en 3½-værelses andelslejlighed. S købte lejligheden ca. 1990. I 1995 fik S indrettet et badeværelse i lejligheden, hvilket kostede ca. 39.000 kr.

I 2002 solgte S lejligheden til K for ca. 246.000 kr. Salgssummen svarede til lejlighedens tilladte maksimalværdi, ca. 200.000 kr., med tillæg af ca. 46.000 kr. for forbedringer. Af beløbet for forbedringer angik ca. 36.000 kr. badeværelset efter en begyndende nedskrivning over 30 år af udgiften til etablering af det, medens resten angik nogle andre forbedringer.

I 2009 konstaterede køber problemer ved badeværelset, og det fremgår, at badeværelset var udført ulovligt og håndværksmæssigt ukorrekt. Ifølge en skønserklæring fra 2011 udgjorde udbedringsudgiften 175.000 kr. inklusive udgiften til udbedring af nogle ret omfattende følgeskader. Udbedringsudgiften bortset fra følgeskaderne var 100.000 kr. Skønsmanden udtalte endvidere: Af det beløb på ca. 39.000 kr., som S' indretning af badeværelset havde kostet, angik 27.000 kr. den del af indretningen, der var ikke var udført korrekt.

Sagen var anlagt af K mod S i anledning af manglerne, og sagen passede byret, landsret og Højesteret. Ved landsrettens dom blev S dømt til at betale et afslag til K på det ovenfor omtalte beløb på 27.000 kr. K indbragte sagen for Højesteret med påstand om, at afslaget skulle fastsættes til udbedringsudgiften 175.000 kr. S påstod heroverfor landsrettens dom stadfæstet.

Højesteret udtalte (i referatet er forskellige nøjagtige talangivelser erstattet af ca.-beløb, ligesom betegnelserne for køber og sælger er erstattet af K og S):

...

»Overdragelse af en andelsbolig indebærer en samlet overdragelse af medlemskabet i andelsboligforeningen med de elementer, medlemskabet indebærer, herunder andelen i foreningens formue og brugsretten til en lejlighed med de individuelle forbedringer, tidligere brugere måtte have foretaget i lejligheden. Højesteret finder, at det som udgangspunkt må bero på almindelige køberetlige principper, om køberen af en andelsbolig har krav på afslag i købesummen, hvis der efter købet viser sig mangler ved individuelle forbedringer af lejligheden.

Ved afgørelsen af, om køberen har krav på afslag i købesummen som følge af mangler, må der tages udgangspunkt i, om kendskab til manglerne på handelstidspunktet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsom-

kostningerne på handelstidspunktet samt manglernes beskaffenhed, jf. Højesterets domme af... [UfR 2014 s. 1873 H og 2013 s. 140 H]<sup>1</sup>.

Afslaget foretages i den samlede købesum. Det forhold, at købesummen efter andelsboliglovens regler om maksimalpris skal specificeres, herunder på andel i foreningsformuen og individuelle forbedringer, ændrer ikke på, at et eventuelt afslag kan foretages i hele købesummen.

Efter andelsboliglovens maksimalprisregler skal der ved fastsættelsen af prisen på en andelsbolig tages højde for mangler, som er kendte på handelstidspunktet, herunder ved at prisen for mangelfulde forbedringer nedsættes eller bortfalder helt (den nedsatte maksimalpris for andelsboligen). Maksimalprisreglerne indebærer i almindelighed, at der handles til priser under markedsværdien. Højesteret finder derfor, at hvis parterne uden kendskab til manglerne har handlet til maksimalprisen, er der en formodning for, at de med kendskab til manglerne ville have handlet til den nedsatte maksimalpris.

K betalte ca. 246.000 kr. for andelsboligen. I dette beløb indgik forbedring i form af etablering af badeværelse med ca. 36.000 kr. Højesteret lægger til grund, at købesummen på ca. 246.000 kr. var fastsat efter maksimalprisbestemmelserne i andelsboligloven, og at parterne således handlede til maksimalprisen. Efter skønsmandens besvarelser... finder Højesteret, at kun en del af forbedringsarbejderne vedrørende badeværelset var mangelfulde eller ville blive berørt af udbedringen, og at prisen for denne del udgjorde ca. to tredjedele. Maksimalprisen for andelsboligen skulle med kendskab til manglerne have været nedsat i overensstemmelse hermed.

Højesteret finder, at K ikke har afkræftet formodningen for, at parterne med kendskab til manglerne ville have handlet til en således nedsat maksimalpris.

Herefter tager Højesteret S' påstand om stadfæstelse af landsrettens dom til følge.

Højesteret bemærker, at selv om parterne ikke havde handlet andelsboligen til maksimalprisen, men til en lavere markedsværdi, skal afslaget ikke udmåles til et beløb svarende til de samlede udbedringsudgifter, som anslået af skønsmanden. Udmålingen skal ske efter en samlet bedømmelse under hensyn til bl.a. følgende forhold: Der skal i almindelighed ses bort fra udgifter til udbedring af skader på bygningsbestanddele, som det påhviler tredjemand at vedligeholde. Endvidere skal udgifterne omregnes til prisniveauet på handelstidspunktet, og der skal tages hensyn til køberens nytte af forbedringen fra handelstidspunktet til udbedringen samt værdien af, at der ved udbedring sker udskiftning af gammelt med nyt.«

---

<sup>1</sup> Den førstnævnte af disse domme er den ledende dom om afslag i købesummen i anledning af mangler ved fast ejendom og indeholder nogle principielle udtalelser om betingelserne for afslag. Den anden dom citerer disse udtalelser.

