

Østre Landsrets dom af 7. april 2014 i sag 20. afd. nr. B-1159-13

Kort resumé

Ældre hus solgt 2010 under brug af huseftersynsordningen. Sagen angår vandindtrængen i kælderen som følge af forkert udført omfangsdræn. Sælger frifundet for erstatningsansvar, selvom køber konstaterede manglens symptomer få måneder efter overtagelsen, og selvom om købsaftalen (salgsopstillingen?) angav, at kælderen var tør. Sælger derimod pålagt afslag med henvisning til, at omfangsdræn befinder sig uden for bygningen og ikke indgår som en del af bygningens fysiske tilstand, og at mangler ved omfangsdrænet derfor ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangelskhæftelse. Desuden henvist til, at udbedring ifølge skønsmanden var helt nødvendig, til købers forklaring om manglerne og til, at kendskab til manglen ville have ført til en lavere købesum. Videre udtalt, at køber herefter var berettiget til et afslag svarende til udbedringsudgiften, selvom denne kun udgjorde 3,82 % af købesummen. Afslaget herefter fastsat som svarende til udbedringsudgiften.

Kommentar

1) Afgørelsen indeholder en principiel tilkendegivelse om følgende:

Mangler ved omfangsdræn er ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelskhæftelse efter huseftersynsordningen.

Dette følger klart af huseftersynsordningen som udformet efter reformen pr. 1. maj 2012, se nærmere herom Mangler ved fast ejendom kapitel 2 afsnit 4.3. Salget her skete under huseftersynsordningen, som den var udformet før reformen, men det følger af dommen, at det anførte også gælder for sådanne salg.

Se i øvrigt om emnet fremstillingen i Mangler ved fast ejendom a.st.

2) Pålæggelsen af afslaget, selvom det kun udgjorde 3,82 % af købesummen:

I Mangler ved fast ejendom kapitel 16 afsnit 4.5 er udtalt, at retspraksis synes at anvende en mindstegrænse for afslag på omkring 6 %. Dommen her skal da tilsyneladende også forstås som udtryk for en bevidst fravigelse af en ellers sædvanlig mindstegrænse.

Landsrettens begrundelse for denne fravigelse synes præget af det principielt hypotetiske kriterium for afslag, som Højesteret har opstillet i den ledende UfR 2004 s. 1873 H. Som omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 16 afsnit 4.3 bevirker dette kriterium imidlertid, at det kan være svært at se, hvad der egentlig bliver lagt vægt på ved afgørelser om afslag.

En sådan uklarhed gør sig tilsyneladende også gældende for afgørelsen i sagen her om fravigelse af mindstegrænsen. Det synes således svært at vurdere, om afgørelsen skal forstås som en konkret rimelighedsafgørelse, eller om den er udslag af en mere principiel holdning, fx at mindstegrænsen skal være lavere end ellers ved mangler, der nødvendigvis skal udbedres.

Det har muligvis spillet en rolle, at sælger vist i virkeligheden godt kunne være pålagt erstatningsansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten

og/eller på grundlag af garanti. Hvis dette er rigtigt, er dommen udtryk for, at landsretten af en eller anden grund foretrak at bruge afslagsbeføjelsen frem for erstatningsbeføjelsen. En konsekvens var så, at landsretten var nødt til at fravige den sædvanlige mindstegrænse for afslag at nå resultatet.

Under alle omstændigheder forekommer landsrettens afgørelse helt rimelig, men af systematiske grunde havde det måske nok været at foretrække, at landsretten havde pålagt domsbeløbet som erstatning i stedet for afslag.

Resumé

Hus fra 1903. S købte huset i 1993. I hvert fald i S' ejertid blev kælderen delvist anvendt til beboelse. På et tidspunkt i S' ejertid blev kælderen renoveret efter vandindtrængen, ligesom S i 2007 fik etableret et omfangsdræn.

I 2010 solgte S huset til K under brug af huseftersynsordningen for 5,4 mio. kr.

Tilstandsrapportens rubrik om sælgers oplysninger indeholdt forskellige angivelser om, at tidligere fugtproblemer i kælderen var udbedret. I købsaftalen (rettelig salgsopstillingen?) var endvidere bl.a. angivet, at kælderen var meget anvendelig, nyrenoveret og tørlagt og indeholdt et lyst, tørt soveværelse.

Ca. 3 måneder efter overtagelsen blev K opmærksom på fugtproblemer i kælderen. K fik foretaget forskellige undersøgelser og udbedringer og fik til sidst konstateret, at omfangsdrænet var forkert udført.

K anlagde herefter sagen mod S med påstand om S' betaling af et beløb som erstatning eller afslag som følge af det forkert udførte omfangsdræn (og som følge af, at der til dels manglede omfangsdræn, hvilket K dog kun gjorde gældende for byretten).

Under retssagen forklarede K bl.a., at han ved købet havde lagt stor vægt på, at kælderen var i orden, og at ejendomsmægleren flere gange havde forsikret ham om, at kælderen var tør.

Ifølge et syn og skøn var omfangsdrænet lagt for højt, således at udbedring skulle ske ved etablering af et nyt omfangsdræn. Udgiften hertil ville ifølge skønsmanden udgøre ca. 206.000 kr., svarende til ca. 3,82 % af købesummen.

Ved byrettens dom blev S frifundet bl.a. med henvisning til, at vand- og fugtindtrængen i en kælder er omfattet af bygningens fysiske tilstand og dermed er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen.

K ankede til landsretten, hvor K bl.a. forklarede: Der trænger dagligt fugt ind i kælderen, og fugten er steget op i køkkenet. Når han er hjemme, tænder han ventilator, affugter og varmekanon, for at kælderen ikke bliver yderligere ødelagt.

Landsretten udtalte (til dels lidt sammentrængt gengivet):

Omfangsdræn, der befinder sig uden for bygningen, indgår ikke som en del af bygningens fysiske tilstand. Mangler ved omfangsdrænet var derfor

ikke omfattet af S' fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen.

Det lagdes til grund, at S havde ikke havde haft fugtproblemer i kælderen siden 2007. S havde derfor ikke tilsidesat sin loyale oplysningspligt eller på anden måde handlet ansvarspådragende ved salget. S havde endvidere heller ikke med den fornødne klarhed givet garanti for en tør kælder.

Landsretten udtalte videre (i citatet er K's navn erstattet af betegnelsen K):

»Skønsmanden har under afhjemlingen i landsretten blandt andet forklaret, at det er værre at have et dræn som det foreliggende end slet ikke at have et dræn, og at det er helt nødvendigt, at drænet omlægges. Henset hertil, til K's forklaring om manglerne, og idet det lægges til grund, at kendskab til manglerne ville have ført til en lavere købesum, finder landsretten, at K er berettiget til et forholdsmæssigt afslag svarende til udbedringsomkostningerne, uanset at disse alene udgør 3,82 % af købesummen.«

Landsretten dømte herefter S til at betale beløbet ca. 206.000 kr. til K.