

Kort resumé

Hus fra 1977 solgt i 2012 for 1.175.000 under brug af huseftersynsordningen. Sagen var anlagt af køber mod sælger med krav om sælgers betaling af et beløb i anledning af vandindtrængen i kælderen.

Sælger havde svaret ja til tilstandsrapportens spørgsmål til sælger, om der var omfangsdræn (dræn langs husets fundament), tilsyneladende fordi husets bygmester på et tidspunkt havde sagt til sælger, at der var et dræn.

Huset havde imidlertid ikke omfangsdræn, men derimod et såkaldt indskudsdræn, dvs. et dræn under huset. Indskudsdrænet var tilsyneladende etableret ved husets opførelse og var udført ukorrekt på flere punkter. Desuden var det virkningsløst, tilsyneladende som følge af dets alder. Det synes således at fremgå, at indskudsdræn af den anvendte type ifølge skønsmanden i sagen har en levetid på 10-15 år. Udbedringen skulle tilsyneladende bestå i etablering af et nyt og korrekt udført indskudsdræn, og udbedringsudgiften var ifølge skønsmanden ca. 135.000 kr.

Byretten frifandt sælger for erstatningsansvar. Ud over et erkendt mindre beløb tillagde byretten derimod køber et afslag i købesummen på 35.000 kr., svarende til den omtalte udbedringsudgift på ca. 135.000 kr. med fradrag for forbedringer under hensyn til dræns levetid.

For landsretten angik sagen kun byrettens afgørelse om, at sælger skulle betale afslaget på 35.000 kr., og landsretten stadfæstede denne afgørelse. Det centrale i landsrettens begrundelse herfor kan gengives således:

Efter bevisførelsen var der ikke grundlag for at fastslå, at sælger havde handlet ansvarspådragende ved afgivelsen af den urigtige oplysning om omfangsdræn, eller at sælger på anden vis havde pådraget sig erstatningsansvar ved overdragelsen af ejendommen.

På baggrund af sælgers oplysning til tilstandsrapporten om omfangsdræn havde køber imidlertid en berettiget forventning om, at der var omfangsdræn. Køber havde tillagt dette stor betydning ved købet og ville have krævet et afslag i købesummen, hvis køber havde vidst, at der ikke var omfangsdræn. På denne baggrund og efter skønmandens udtalelser forelå der herefter en retligt relevant afslagsbegrundende mangel ved ejendommen. At afslaget kun udgjorde en beskedent del af købesummen (ca. 3 %), kunne efter manglens beskaffenhed og betydning ikke føre til, at køber var afskåret fra at gøre kravet gældende.

Kommentar

1) Som det fremgår, er landsrettens afgørelse koncentreret om, at der ikke var omfangsdræn, og at sælger havde givet et urigtigt svar på et spørgsmål i tilstandsrapporten, om der er omfangsdræn (dræn langs husets fundament).

Afgørelsen blev truffet efter de traditionelle ulovbestemte regler om sælgerens mangelshæftelse, hvilket hænger sammen med følgende: Det ligger fast, at omfangsdræn ikke er omfattet af huseftersynsordningen, og at defekter ved et omfangsdræn eller et manglende nødvendigt omfangsdræn derfor ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter denne

ordning. Af samme årsag gælder dette også for et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål til sælger, om der er omfangsdræn, hvilket fremgår af UfR 2015 s. 702 Ø og også tydeligt er forudsat i dommen her.

Landsrettens begrundelse for at tillægge køber et afslag skal tilsyneladende forstås således:

Det er principielt parternes aftale, der er afgørende for, om der foreligger en mangel, og de konkrete parters aftale måtte fortolkes sådan, at der skulle være et omfangsdræn. Dette fordi sælger havde givet den urigtige oplysning om, at der var omfangsdræn, og fordi køber havde lagt stor vægt på denne oplysning. Det var herefter en afslagsbegrundende mangel, at der ikke var et omfangsdræn. (Den udbedringsudgift, som afslaget skulle dække med fradrag for forbedring, var tilsyneladende udgiften til et nyt indskudsdræn, ikke et omfangsdræn, men ubedringen af, at der manglede et omfangsdræn, kunne åbenbart ske ved etablering af et nyt indskudsdræn).

Dommen må have generel interesse på følgende punkter: Dels bekræfter dommen, at sælger har mangelshæftelse efter de traditionelle ulovbestemte regler for et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål, om der er omfangsdræn. Dels viser dommen et markant eksempel på det, der tidligere er blevet kaldt en individuel mangel, dvs. et forhold, der bliver til en mangel som følge af en fortolkning af det konkrete retsforhold. Se Mangler ved fast ejendom kapitel 1, afsnit 5, om begrebet individuelle mangler.

Som udenforstående kan man ikke frigøre sig for en fornemmelse af, at en begrundelse for afslaget i stil med følgende ville have været mere nærliggende end den anvendte: Sælgers oplysning om, at der var omfangsdræn, var reelt rigtig, da der faktisk var et dræn, dvs. et indskudsdræn, som tilsyneladende var lige så godt som et omfangsdræn, hvis det ellers havde fungeret. Indskudsdrænets manglende funktion var imidlertid en afslagsbegrundende mangel i sig selv.

En sådan begrundelse ville ganske vist forudsætte en principiel afgørelse om, at defekter ved dræn *under* huset såsom indskudsdræn ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen. Spørgsmålet herom synes ikke afklaret i retspraksis, og det var måske for at undgå at tage stilling til det, at landsretten begrundede afslaget som sket.

2) Et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål til sælger om omfangsdræn er som nævnt ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen og medfører derfor mangelshæftelse for sælger efter de traditionelle ulovbestemte regler, i sagen et afslag i købesummen. Som ligeledes nævnt hænger dette sammen med, at omfangsdræn ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Som følge heraf er tilstandsrapportens spørgsmål til sælger om omfangsdræn imidlertid uden betydning for huseftersynsordningens funktion.

Men spørgsmålet er altså alligevel med i tilstandsrapporten med den nævnte konsekvens, hvad der ret beset virker noget besynderligt. Det samme gælder tilsyneladende enkelte andre af tilstandsrapportens spørgsmål til sælger.

Emnet er også omtalt i materialesamlingens kommentar til UfR 2015 s. 702 Ø og i en artikel i materialesamlingen ([link til denne artikel gennem](#)

midterste spalte på materialesamlingens forside). Begge steder udtales bl.a., at et urigtigt svar fra sælger på tilstandsrapportens spørgsmål formentlig normalt vil være mindst groft uagtsomt. Sagen her synes imidlertid at vise, at der kan forekomme tilfælde, hvor et sådant urigtigt svar ikke en gang er simpelt uagtsomt. Frifindelsen af sælger for erstatningsansvar skal tilsyneladende forstås sådan, at sælger ikke havde udvist nogen form for uagtsomhed ved den urigtige oplysning om omfangsdræn.

3) Afslaget i sagen svarede til ca. 3 % af købesummen for ejendommen og lå dermed under den almindelige mindstegrænse for afslag (i det omfang der måtte gælde en sådan mindstegrænse i dag). Dette er i overensstemmelse med den ledende UfR 2004 s. 1873 H, hvorefter en mindstegrænse for afslag skal være lavere ved visse indgribende mangler end ved andre mangler.

Fuldt resumé

Hus fra 1977, solgt 2012 for 1.175.000 kr. under brug af huseftersynsordningen.

Tilstandsrapporten indeholdt forskellige angivelser om fugt i kælderen.

I tilstandsrapportens afsnit om oplysninger fra sælger var svaret ja til spørgsmålet, om der var dræn langs husets fundament. Dette svar byggede efter det foreliggende på, at sælger på et tidspunkt efter sit køb af huset af den, der havde bygget huset, havde fået at vide, at der var et dræn. I tilstandsrapportens afsnit om oplysninger fra sælger var desuden bl.a. svaret bekræftende på et spørgsmål, om der havde været fugtproblemer i kælderen m.m., og angivet at der kunne være tendens til fugt i kælderen, og at væggene var behandlet på nærmere angiven måde.

Følgende fremgår: Der var ikke omfangsdræn, men derimod et såkaldt indskudsdræn, dvs. et dræn under huset. Indskudsdrænet var tilsyneladende etableret ved husets opførelse. Det var fyldt med jord og var derfor virkningsløst. Indskudsdrænet var ført til kloakledningen for spildevand, hvad der er ukorrekt, og kommunen meddelte i 2014 køber påbud om korrekt separering af regnvand og spildevang. Desuden manglede der en nødvendig pumpebrønd m.m. til indskudsdrænet.

I 2014 konstaterede køber problemer med fugtindtrængen i kælderen. Køber anlagde herefter sagen mod sælger med krav om sælgers betaling af ca. 146.000 kr. Beløbet bestod dels af afhjælpningsudgiften, ca. 135.000 kr., for drænet ifølge en skønsmand, dels afhjælpningsudgiften ifølge skønsmanden for en defekt faskine, ca. 11.000 kr.

Det fremgår ikke af dommens gengivelse af skønsmandens udtalelser, hvad afhjælpningen af defekterne ved drænet skulle gå ud på, men det var tilsyneladende etablering af et nyt korrekt udført indskudsdræn. Det synes desuden at fremgå, at levetiden for indskudsdræn af den type, der var anvendt, ifølge skønsmanden er 10-15 år.

Byretten fandt det ikke bevist, at sælger (som hævdede af køber) havde handlet ansvarspådragende ved salget. Byretten henviste imidlertid til, at sælgers oplysning i tilstandsrapporten om dræn langs husets fundament var ukorrekt, og tillagde køber et afslag i købesummen på 35.000 kr. svarende til den af skønsmanden ansatte udbedringsudgift på ca. 135.000 kr.

med fradrag for forbedringer under hensyn til dræns levetid. Byretten pålagde desuden sælger at betale et erkendt beløb på 8.000 kr. til dækning af kommunens krav om separering af regnvand og spildevand. Øjensynligt som følge af den beskedne udgift til udbedring af faskinen byretten fandt derimod ikke grundlag for at tillægge køber et afslag med hensyn til den.

Sælger ankede til landsretten med påstand om frifindelse bortset fra beløbet 8.000 kr. Landsretten stadfæstede imidlertid byrettens dom. Landsrettens begrundelse herfor kan gengives således:

Efter bevisførelsen var der ikke grundlag for at fastslå, at sælger havde handlet ansvarspådragende ved afgivelsen af den urigtige oplysning om omfangsdræn, eller at sælger på anden vis havde pådraget sig erstatningsansvar ved overdragelsen af ejendommen.

På baggrund af sælgers oplysning til tilstandsrapporten om omfangsdræn havde køber imidlertid en berettiget forventning om, at der var omfangsdræn, og det måtte efter sagens oplysninger lægges til grund, at køber tillagde dette stor betydning ved købet. Det måtte videre lægges til grund, at køber ville have krævet et afslag i købsprisen, hvis køber på handelstidspunktet havde haft kendskab til, at der ikke var omfangsdræn.

På denne baggrund og efter indholdet af skønserklæringerne fandt landsretten ligesom byretten, at der ved overdragelsen var en retligt relevant mangel ved ejendommen, og at køber herefter var berettiget til et afslag i købesummen. Efter skønsmændens oplysning om udbedringsudgiften var der ikke grundlag for at fastsætte afslaget til et lavere beløb end beløbet 35.000 kr. At afslaget kun udgjorde en beskedent del af købesummen, kunne efter manglens beskaffenhed og betydning ikke føre til, at køber var afskåret fra at gøre kravet gældende.