

### Kort resumé

Angår et krav fra køber af en ejerlejlighed mod sælger i anledning af angreb af skimmelsvamp.

Sælger blev frifundet for erstatningsansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten, da det af nærmere angivne grunde ikke var tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der på handelstidspunktet var eller havde været sådanne fugt- og skimmelproblemer, at der havde været anledning for sælger til at oplyse om dem

Sælger blev derimod pålagt et afslag i købesummen på 80.000 kr., afrundet svarende til udbedringsudgiften og svarende til 6,4 % af købesummen. Landsrettens begrundelse for afslaget synes at være en principiel tilkendegivelse om afslag. Det centrale i begrundelsen er gengivet ordret både i det fulde resumé og kommentaren.

Køber opdagede tilsyneladende problemerne sidst i 2013 og reklamerede over for sælger i februar 2015. Reklamationen blev anset for rettidig, bl. a. med henvisning til, at køber i første omgang havde slået sig til tåls med nogle anbefalede foranstaltninger om afrensning og udluftning.

### Kommentar

1) Det centrale i landsrettens begrundelse for afslaget er sålydende:

»Ejendommen er solgt for 1.250.000 kr. Ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, skal der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed.

I lyset af manglens karakter og skønsmand[ens]... vurdering af udbedringsomkostningerne finder landsretten, at værdiforringelsen kan fastsættes til 80.000 kr., at dette beløb hverken absolut eller henset til købesummen for ejendommen er et uvæsentligt beløb, og at [køber] derfor har krav på et afslag i købesummen på 80.000 kr.«

Landsrettens henvisning til, om kendskab til forholdet ville have ført til en lavere købesum, er i overensstemmelse med Højesterets principielle tilkendegivelse om afslag i UfR 2004 s. 1873 H, se om denne tilkendegivelse Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.3. Landsrettens udtalelser adskiller sig imidlertid fra Højesterets tilkendegivelse på forskellig måde, navnlig ved landsrettens gentagne henvisninger til værdiforringelsen. En sådan henvisning indeholdes ikke i Højesterets tilkendegivelse.

Landsrettens udtalelser kan derfor tages som udtryk for en principiel tilkendegivelse om følgende: Ved afgørelsen af, om en køber af fast ejendom skal tillægges afslag i anledning af en defekt, og i bekræftende fald

hvilket beløb afslaget skal sættes til, skal der tages udgangspunkt i den *værdiforringelse*, som defekten har medført.

Reelt synes landsretten hermed at have opgivet Højesterets hypotetiske kriterium om, hvad parterne ville have aftalt. Begrebet værdiforringelse er ikke hypotetisk. Hvis dette er rigtigt forstået, kan det kun tiltrædes. Jo mere man kan komme væk fra Højesterets hypotetiske kriterium, jo bedre. Se også de kritiske bemærkninger om dette kriterium i *Mangler ved fast ejendom a.st.*

2) Afgørelsen om, at købers reklamation var rettidig, er i overensstemmelse med følgende, der også er nævnt i *Mangler ved fast ejendom*, kapitel 17, afsnit 3: Der skal netop ikke reklameres straks, og det vil formentlig efter omstændighederne blive accepteret, at køber slår sig til tåls med manglen i første omgang.

### **Fuldt resumé**

Ejerlejlighed solgt i 2013 for 1.250.000 kr. med overtagelse i efteråret 2013.

Tilsyneladende omkring årsskiftet 2013/2014 konstaterede køber skimmelsvamp i et værelse. Køber fik i januar 2014 lejligheden undersøgt af et skimmelrensings-firma, der tilsyneladende foreslog afvaskning med Rodalon og ekstra udluftning, hvilket køber iværksatte.

Problemerne trådte herefter i baggrunden, tilsyneladende bl.a. på grund af en tør sommer, men vendte tilbage i efteråret 2014. Køber tilkaldte igen skimmelrensings-firmaet, der i januar og marts 2015 bl.a. anbefalede en omfattende udbedring.

I februar 2015 reklamerede køber over for sælger med krav om sælgers betaling af et beløb. Sælger afviste kravet. I april 2015 anlagde køber herefter sagen mod sælger med krav om erstatning eller afslag.

Der blev under retssagen indhentet syn og skøn. Ifølge skønsmanden skyldtes skimmelsvampen opstigende grundfugt og kuldebroer som følge af mangelfuld isolering. Skønsmanden ansatte udbedringsudgiften til 82.125 kr. inkl. moms. Køber påstod herefter sælger dømt til at betale dette beløb som erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten, subsidiært som afslag i købesummen.

Sælger gjorde bl.a. følgende gældende: Der havde ikke været fugtproblemer i sælgers ejertid. Køber havde reklameret for sent, og køber havde ladet skaden udvikle sig til et ganske unødvendigt højt leje. Udbedringen var desuden en sag for ejerforeningen.

Byretten dømte sælger til at betale beløbet 82.125 kr. til køber. Byrettens begrundelse herfor kan sammenfattes således:

Angrebet af skimmelsvamp skyldtes, at lejligheden på handelstidspunktet havde en konstruktionsmæssig mangel. Det var usandsynligt, at forholdet ikke havde givet anledning til synbare fugtskader i sælgers ejertid, og ved ikke at oplyse herom havde sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Sælger havde desuden ikke sandsynliggjort, at udbedring (som hævdede af sælger) var et anliggende for ejerforeningen.

Under hensyn til sælgers onde tro kunne det ikke medføre bortfald af købers erstatningskrav, at køber ikke reklamerede efter konstateringen af fugtproblemer i januar 2014. Herved henvist til, at køber efter det fremkomne foretog afvaskning med Rodalon og gennemførte et dagligt udluftningsritual, hvorfor det var undskyldeligt, at køber i første omgang havde stillet sig til tåls med, at disse tiltag ville kunne holde fugten nede. Desuden henvist til, at fugtproblemerne efter skønsmandens vurdering ikke viser sig i samme omfang i sommerhalvåret. Også henvist til, at det ikke nærmere var godtgjort, at udbedringsudgiften var blevet væsentligt forøget i tiden fra januar 2014 og indtil reklamationen i februar 2015.

Sælger ankede til landsretten, der udtalte:

Det var ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at der på handelstidspunktet var eller havde været sådanne fugt- og skimmelp problemer, at der havde været anledning for sælger til at oplyse om dem. Herved henvist til nogle vidneforklaringer, og at det efter sagens oplysninger måtte antages, at de konstaterede skader havde udviklet sig over tid, og at det ikke kunne afvises, at der først havde været tydelige fugt- og skimmelp problemer efter købers overtagelse.

Landsrettens udtalte derefter ordret gengivet:

»Ejendommen er solgt for 1.250.000 kr. Ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, skal der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed.

I lyset af manglens karakter og skønsmand[ens]... vurdering af udbedringsomkostningerne finder landsretten, at værdiforringelsen kan fastsættes til 80.000 kr., at dette beløb hverken absolut eller henset til købesummen for ejendommen er et uvæsentligt beløb, og at [køber] derfor har krav på et afslag i købesummen på 80.000 kr.«

Landsretten udtalte herefter:

Det kunne i den foreliggende situation ikke føre til anden vurdering, at ejerforeningen – hvis betingelserne herfor måtte være opfyldt – eventuelt kunne pålægges at godtgøre en del af udbedringsudgiften.

Med denne begrundelse og i øvrigt af de grunde, som byretten havde anført vedrørende reklamation og passivitet, stadfæstede landsretten herefter byretsdommen med den ændring, at det beløb, som sælger skulle betale til køber, blev nedsat til 80.000 kr.