

H.P. Rosenmeier

**Resuméer af
domme om mangler
ved fast ejendom med
kommentarer
fra og med 2011
(Domshæfte 2)**

**NB! Kopiering af dette hæfte til andet
end personligt brug
er en overtrædelse af ophavsretslovens § 12**

Forord

Dette hæfte er et led i materialesamlingen om mangler ved fast ejendom på www.hpros.dk.

Hæftet indeholder resuméer med kommentarer vedrørende afgørelser om mangler ved fast ejendom, herunder om ejerskifteforsikringer og bygningssagkyndiges erstatningsansvar, trykt i Ugeskrift for Retsvæsen, Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling og Tidsskrift for Bolig- og Byggeret fra og med 2011. Desuden indeholder hæftet enkelte utrykte domme eller vil komme til det.

Se om anvendte forkortelser link foroven på hver side i materialesamlingen.

H.P. Rosenmeier

Domsresuméer med kommentarer

FED 2011 s. 36 Ø

Ejerskifteforsikringen havde regres mod den bygningssagkyndige i anledning af, at den bygningssagkyndige burde have angivet nogle forhold med karaktererne K3 eller UN i stedet for som sket med K1. En eventuel uagtsomhed hos ejerskifteforsikringen ved visiteringen af tilstandsrapporten før udstedelsen af ejerskifteforsikringen var uden betydning, da ejerskifteforsikringen var indtrådt i købers krav mod den bygningssagkyndige.

Sagens faktum kan tilsyneladende gengives således:

Hus fra begyndelsen af 1970'erne, solgt ca. 2000 under brug af huseftersynsordningen. Husets bærende konstruktion bestod af trykimprægnerede træ søjler, der var nedstøbt i beton et stykke under jorden. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt bløde områder i træ søjler. Nogle år efter overtagelsen konstaterede køber øjensynligt, at der var råd i den del af træ søjlerne, der befandt sig under jorden. Huset blev nedrevet, men ejerskifteforsikringen dækkede med ca. 6000.000 kr., svarende til et tilbud på udbedring.

Sagen angik et regreskrav fra ejerskifteforsikringen mod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

En skønsmand udtalte, at konstruktionen var i strid med en bestemmelse i bygningsreglementet om, at bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden, og at den ikke var i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik. Skønsmanden udtalte videre bl.a., at rådskader som udgangspunkt skal have karakteren K3.

Landsretten udtalte:

Den bygningssagkyndiges konstatering af bløde områder i træ søjlerne burde have givet anledning til mistanke om rådgangreb eller nærliggende risiko herfor i bærende dele af fundamentet. Den bygningssagkyndige burde derfor i tilstandsrapporten have gjort opmærksom på problemerne ved at anføre K3 eller UN i tilstandsrapporten og var erstatningsansvarlig for ikke at have gjort dette. Ejerskifteforsikringen var indtrådt i købers krav mod den bygningssagkyndige efter LFFE § 3, og en eventuel uagtsomhed hos ejerskifteforsikringen ved visiteringen af tilstandsrapporten før udstedelsen af forsikringen kunne derfor ikke (som hævdet af den bygningssagkyndige) medføre nedsættelse eller bortfald af erstatningskravet.

Den bygningssagkyndige blev herefter dømt til at betale en erstatning på ca. 437.000 kr. til ejerskifteforsikringen. Erstatningen blev fastsat på grundlag af skønsmandens skøn over udbedringsomkostningerne.

Kommentar:

1) Det er tydeligt, at det var skønsmandens udtalelser, der var afgørende for, at den bygningssagkyndige blev pålagt erstatningsansvar. Som altid var skønsmanden derfor reelt en slags enedommer i sagen. De retssikkerhedsmæssige betænkeligheder ved dette system har ikke hidtil givet anledning til ændringer af det.

2) Ejerskifteforsikringen var indtrådt i købers erstatningskrav mod den bygningssagkyndige i medfør af regresreglen i erstatningsansvarslovens § 22, stk. 1. Denne bestemmelse går ud på, at et forsikringsselskab, der har betalt erstatning i henhold til en skadesforsikring, indtræder i den skadelidtes ret mod den erstatningsansvarlige.

Landsretten har hermed fastslået, at en eventuel uagtsomhed hos forsikringsselskabet ved udstedelsen af forsikringen er uden betydning i denne forbindelse. Spørgsmålet er rent forsikringsretligt, og en nærmere analyse af det ville falde uden for denne materialesamlings rammer.

UfR 2011 s. 291 V

UfR 2011 s. 291 V. Købers reklamation over for den bygningssagkyndige et år og otte måneder efter købers konstatering af den defekt, der var tale om, var rettidig. Herved henvist til, at den bygningssagkyndige var professionel, og til, at køber ikke havde givet den bygningssagkyndige grundlag for at gå ud fra, at der ikke ville blive rejst krav. Desuden henvist til karakteren af den bygningssagkyndiges fejl

Angik et hus fra 1923. S solgte huset til K1 i 1999 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var angivet, at der var fugt i krybekælderen m.m. K1 betingede sig, at der blev foretaget udbedring, således at huset kunne forsikres mod svamp, og S foranstaltede en sådan udbedring. Den bestod tilsyneladende i etablering af et nyt gulv.

I 2004 solgte K1 huset til K2 under brug af huseftersynsordningen. Tilstandsrapporten indeholdt ikke angivelser om fugt.

I juli 2005 konstaterede K2, at der stod vand i krybekælderen. Årsagen var efter sagens oplysninger en meget høj grundvandsstand. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, tilsyneladende med den begrundelse, at der ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade (oplysning om selskabets synspunkter indeholdes i den nedennævnte kendelse fra Ankenævnet for Forsikring). I november 2005 reklamerede K2 over for K1. K2 indbragte desuden sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Ved kendelse af 11. september 2006 i sag 68508 tilkendegav Ankenævnet for Forsikring, at ankenævnet ikke kunne afgøre sagen, da en stillingtagen ville forudsætte en nærmere bevisførelse. I marts 2007 reklamerede K2 over for et selskab O, som den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten ved salget fra K1 til K2, var ansat i. I maj 2007 anlagde K2 sagen mod K1 og O, med påstand om erstatning.

Byretten frifandt K1 med henvisning til, at K1 hverken vidste eller burde vide, at der var fugt i kælderen, hvorfor K1 ikke havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Byretten anså derimod O for erstatningsansvarlig som følge af, at den bygningssagkyndige ikke havde undersøgt, om der var fugt i kælderen. Byretten henviste herved, at den bygningssagkyndige havde kendt tilstandsrapporten ved salget fra S til K1, og til nogle udtalelser fra en skønsmand. Byretten dømte herefter O til at betale en erstatning på ca. 170.000 kr. til K2 til dækning af udbedringsudgiften m.m. med fradrag for forbedringer. Udbedringen var tilsyneladende udført. Det fremgår ikke, hvad den havde bestået af.

O ankede til landsretten, hvor sagen kun angik spørgsmålet, om K2 havde reklameret rettidigt over for selskabet.

Landsretten henviste til, at O var en professionel virksomhed, og til, at K2 ikke havde givet O anledning til at gå ud fra, at K2 ikke ville rejse krav mod O. Landsretten henviste videre til karakteren af den bygningssagkyndiges faglige fejl. Landsretten fandt herefter, at K2's krav ikke var bortfaldet ved passivitet, hvorfor landsretten stadfæstede byretsdommen med hensyn til O.

Kommentar:

Der gælder en almindelig ulovbestemt reklamationsregel, hvorefter en køber, der vil påberåbe sig en mangel ved den købte ejendom, skal reklamere inden for rimelig tid efter, at køber har eller burde have opdaget den mangel, der er tale om. Reklamationsreglen er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3 med hensyn til forholdet mellem køber og sælger og kapitel 11, afsnit 5.7 med hensyn til forholdet mellem køber og den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapport.

Det er efter sagens natur lidt usikkert, hvad der ligger i, at reklamationen skal ske inden for »rimelig tid«. I Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3 udtales, at der ved rimelig tid muligvis typisk forstås omkring et år. Denne udtalelse sigter til forholdet mellem køber og sælger, men kan formentlig i princippet også overføres til forholdet mellem køber og den bygningssagkyndige.

I sagen her accepterede landsretten en reklamation over for den bygningssagkyndige ca. 1 år og 8 måneder efter, at køber havde opdaget den defekt, der var tale om. Landsretten henviste herved til forskellige forhold, bl.a. karakteren af den bygningssagkyndiges fejl. I denne henvisning må ligge en forudsætning om, at en høj grad af culpa hos en erstatningsansvarlig kan medføre en længere reklamationsfrist end ellers. Landsretten henviste også til, at den bygningssagkyndige var professionel. Heri ligger vel en forudsætning om, at reklamationskravet efter omstændighederne er lempeligt ved professionsansvar.

Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3 er det i øvrigt nok et spørgsmål, om der er grund til at opretholde en forholdsvis kort ulovbestemt reklamationsfrist, efter at forældelsesloven har indført en

almindelig treårig forældelsesfrist, der løber fra det tidspunkt, hvor køber har eller burde have fået kendskab til manglen. Den treårige forældelsesfrist varetager vel i tilstrækkelig grad de hensyn, som retspraksis har villet tilgode med den ulovbestemte reklamationsfrist.

UfR 2011 s. 300 V

UfR 2011 s. 300 V. Ifølge en generel forskrift i bygningsreglementet skulle kældre skulle udføres sådan, at der ikke i kælderen opstod generende fugt fra grunden. Det var ikke en ulovlig bygningsindretning, at en kælder var udført i strid med denne forskrift, og en vandindtrængen i kælderen var derfor omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse i medfør af LFFE. Sælger, der havde foretaget udbedring af vandindtrængen ca. 2 år før salget, havde ikke udvist grov uagtsomhed i relation til oplysning om kældrens tilstand. Herved henvist til, at afvandingsforholdene i området muligvis havde ændret sig siden sælgers udbedring

Angik et hus med kælder, bygget i 1963. S købte huset i 1996. I den tilstandsrapport, der var fremlagt ved S' køb af huset, var angivet, at der var fugtskader i kælderen, og efter overtagelsen foretog S forskellige udbedringsforanstaltninger ved de indvendige kældervægge. Efter et skybrud i 2002 stod der vand i kælderen, og S foretog derefter forskellige foranstaltninger for at udtørre kælderen.

I 2004 solgte S huset til K under brug af huseftersynsordningen. Kælderen fremstod ved salget tilsyneladende som indrettet til beboelse. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt fugtopstigning i kældervægge og løst og afskallet puds. I tilstandsrapporten rubrik for oplysninger fra sælger var skybruddet i 2002 og S' foranstaltninger derefter tilsyneladende omtalt.

Straks efter indflytningen konstaterede K ubehagelig lugt fra kælderen, ligesom K løbende konstaterede øgede fugtskader i kælderen. Ifølge skønsmanden skyldtes problemerne, at der ved husets opførelse burde have været etableret omfangsdræn m.m. At dette ikke var sket, var ifølge skønsmanden i strid med en bestemmelse i det bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet, hvorefter kældre skulle udføres sådan, at der ikke i kælderen opstod generende fugt fra grunden. Udbedringsudgiften udgjorde ca. 370.000 kr.

Ca. 2½ år efter overtagelsen anlagde K sagen mod S med påstand om erstatning eller afslag svarende til beløbet ca. 370.000 kr. Ved byrettens dom blev S dømt til at betale erstatning i overensstemmelse med K's påstand, idet byretten fandt, at S havde handlet groft uagtsomt ved ikke at have givet K oplysning om kældrens tilstand.

S ankede til landsretten, der ikke fandt det bevist, at der forelå omstændigheder, hvorefter det kunne tilregnes S som forsætligt eller groft uagtsomt, at K ikke ved købet var blevet opmærksom på, at forholdene i kælderen var tegn på alvorlige og vedvarende fugtproblemer. Landsretten henviste herved til, at det efter sagens oplysninger ikke kunne udelukkes, at der var sket ændring i områdets afvandingsforhold siden 2002. Landsretten frifandt herefter S for erstatningsansvar.

Landsretten henviste videre til følgende: Forholdene ved kælderen var en mangel, der skyldtes, at huset var opført under tilsidesættelse af generelle normer i det bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet, hvilket havde medført skade. Forholdene var derfor ikke omfattet af LFFE § 2, stk. 5, således som indholdet af denne bestemmelse er fastlagt i retspraksis. K var derfor i medfør af lovens § 2, stk. 1, afskåret fra at påberåbe sig bygningens mangelfulde tilstand.

Landsretten frifandt herefter S også for K's krav om afslag i købesummen og frifandt således S i det hele taget.

Kommentar:

1) Denne dom angår bl.a. spørgsmålet, om et forhold i strid med en generelt formuleret byggeforskrift skal anses for en ulovlig bygningsindretning med den konsekvens, at forholdet ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse i medfør af LFFE § 2, stk. 5. Dommen kommer til det resultat, at et sådant forhold ikke skal anses for en ulovlig bygningsindretning. Afgørelsen herom er i overensstemmelse med tilsvarende afgørelser i TBB 2010 s. 313 V og UfR 2011 s. 2147/2 V.

Det er altså i hvert fald Vestre Landsrets praksis, at forhold i strid med generelle byggetekniske forskrifter er ikke ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers fritagelse for mangelshæftelse. En tidligere muligvis modstående afgørelse i UfR 2008 s. 2284 V er forladt.

2) At sælger ikke blev anset for at have udvist grov uagtsomhed, må ses som et udslag af, at der »skal meget til« for, at en uprofessionel sælger skal anses for at have udvist grov uagtsomhed, se UfR 2010 s. 2986/2 H.

UfR 2011 s. 328 V

UfR 2011 s. 328 V. Forkerte oplysninger om ydermurene i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring medførte ikke erstatningsansvar for den bygningssagkyndige over for køber

Angik et pudset træhus, som S solgte til K i 2006 under brug af huseftersynsordningen. K tegnede ikke ejerskifteforsikringen. I tilstandsrapporten var med betegnelserne K2 og UN angivet revner og udbulinger m.m. i murværk. I tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikringen var angivet, at ydervægge var udført af massivt murværk, betonblokke, letbeton og letpladekonstruktion. Ved tilstandsrapportens udarbejdelse havde den bygningssagkyndige tilsyneladende en tilstandsrapport fra 1997, hvor det var angivet, at ydervæggene bl.a. var udført af pudset træ. Køber tegnede ikke ejerskifteforsikringen.

Efter overtagelsen konstaterede K, at ydervæggene til dels var udført af pudset træ, og K opgav som følge heraf at tage huset i brug. Ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte forholdet, at huset var nedrivningsmodent, tilsyneladende fordi ingen vil købe et pudset træhus.

(Angivelserne i næste afsnit bygger på gengivelsen på www.husklage.dk af Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse i sagen, dvs. ankenævnets afgørelse af 8. august 2007 i sag 7103).

K klagede til Ankenævnet for Huseftersyn, der afslog at anse den bygnings-sagkyndige for erstatningsansvarlig. Ankenævnet henviste herved til, at det ved den pågældende rubrik i tilstandsrapporten var angivet, at oplysningerne i rap-porten var beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejer-skifteforsikring, og at oplysningerne ikke var en garanti for korrekt materialean-givelse eller konstruktionsudformning. Ankenævnets skønsmand havde bl.a. udtalt, at tilstandsrapportens angivelser om ydervæggene måtte anses for at væ-re udtryk for et fejlskøn hos den bygningssagkyndige.

K anlagde herefter sag mod den bygningssagkyndige med påstand om en er-statning på 200.000 kr. i anledning af de omtalte angivelser i tilstandsrapporten om ydermurene, men den bygningssagkyndige blev frifundet både ved byret og landsret.

For landsretten blev der indhentet et responsum Brancheforeningen for Byg-ningssagkyndige og Energikonsulenters retsudvalg. I dette responsum udtaltes bl.a., at det forhold, at en facade delvis er opbygget som pudset træfacade, ikke i sig selv er en skade, der skal angives som sådan i tilstandsrapportens afsnit om bygningens tilstand.

Som begrundelsen for frifindelsen udtalte landsretten:

Det lagdes efter det omtalte responsum til grund, at en oplysning om, at en facade delvis er en pudset træfacade, alene skal angives i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring. At oplysningerne i denne rubrik var forkerte, kunne ikke i sig selv medføre erstatningsansvar for den bygningssagkyndige. At den bygningssagkyndige måtte antages at have været i besiddelse af tilstandsrapporten fra 1997, hvor ydervæggene var korrekt beskrevet, kun-ne heller ikke begrunde et erstatningsansvar for den bygningssagkyndige. Landsretten havde herved lagt vægt på, at ydervæggens konstruktion ikke i sig selv udgjorde en skade.

K havde gjort gældende, at de forkerte oplysninger om ydervæggene var ud-tryk for en faglig fejl hos den bygningssagkyndige. Hverken byret eller landsret forholdt sig til dette anbringende.

Dommen er også optaget i FED som FED 2010 s. 103 V.

Kommentar:

Selvom køber havde tegnet ejerskifteforsikringen, skulle forsikringen ik-ke have dækket, idet køber efter Ankenævnet for Forsikrings praksis som helt almindelig regel ikke over for ejerskifteforsikringen kan påberåbe sig, at angivelser i tilstandsrapportens rubrik om oplysning til ejerskifteforsik-ring er forkerte. Emnet er omtalt flere steder i *Mangler ved fast ejendom*, ikke mindst i kapitel 6, afsnit 5.2.

Efter praksis hos Ankenævnet for Huseftersyn (nu Disciplinær- og kla-genævnet for beskikkede bygningssagkyndige) bliver heller ikke den byg-ningssagkyndige erstatningsansvarlig over for køber som følge af forkerte

angivelser i den pågældende rubrik. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.4.

Sagen angik et tilfælde, hvor en forkert oplysning i tilstandsrubrikkens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring tilsyneladende var afgørende for købers beslutning om at købe ejendommen. Men det var altså købers risiko alene, at oplysningen var urigtig, også selvom oplysningen tilsyneladende muligvis skyldtes en faglig fejl hos den bygningssagkyndige. Sagen er en illustration af, at tilstandsrapporten kan være mere vildledende end vejledende.

En sag som denne giver derfor anledning til at understrege følgende, som også købernes rådgivere må være opmærksomme på: Køber kan ikke regne med, hvad der står i tilstandsrapportens rubrik for oplysning til ejerskifteforsikring. *Køber og købers rådgiver bør se væk fra denne rubrik.*

TBB 2011 s. 453 V

Det var ikke godtgjort, at det var en mangel, der berettigede til erstatning eller afslag, at en ejerlejligheds areal var forkert angivet (97 m²) i salgsopstillingen. Herved henvist til, at bruttoarealet inkl. andel af trappe (93 m²) var angivet rigtigt i BBR-meddelelsen, og at boligarealet uden andel af trappe (84 m²) var angivet rigtigt i ejerlejlighedskortet. Det var ikke afgørende, om disse dokumenter var udleveret til køber før købsaftalens underskrift, da købsaftalen indeholdt advokatforbehold. Desuden henvist til, at lejligheden var nemt overskuelig, og at køber havde besigtiget den to gange

Angik en ejerlejlighed. S købte lejligheden på et tidspunkt og solgte den i 1994 til K1. I 1998 solgte K1 lejligheden til K2, og tilsyneladende i 2006 solgte K2 lejligheden til K3. I BBR-registret var lejlighedens areal angivet som 93 m². I tingbogen var lejlighedens areal efter det foreliggende angivet til 97 m², tilsyneladende på grund af medtagelse af et kælderrum.

Ved salget fra S til K1 blev lejlighedens areal angivet som 97 m² i henhold til tingbogen. Ved de øvrige salg blev lejlighedens »boligareal« angivet som 93 m².

I 2009 satte K3 lejligheden til salg gennem en ejendomsmægler. K3 sagde til ejendomsmægleren, at lejlighedens areal var 93 m². Ejendomsmægleren konstaterede imidlertid, at lejlighedens areal kun var 84 m², hvilket efter det foreliggende skyldtes, at arealet var angivet således på et lejlighedskort, der indgik i K3's papirer, og som K3 overgav til ejendomsmægleren. Lejligheden blev derfor sat til salg og solgt med angivelse af 84 m² som lejlighedens areal. Ifølge en skønserklæring fra en skønsmænd, der var ejendomsmægler, medførte det tilsyneladende en værdiforringelse af lejligheden, at dens areal var 84 m² i stedet for 93 m².

Sagen var anlagt af K3 mod K2 og en konsulent, der havde berigtiget K3's køb af lejligheden, med påstand om betaling af et beløb i anledning af denne værdiforringelse. K3 adciterede K2, der adciterede K1, som adciterede S.

Byretten frifandt konsulenten, men dømte S, K1 og K2 til at betale nærmere fastsatte afslag i købesummen til deres respektive købere. K1 og K2 indbragte sagen for landsretten, der udtalte følgende:

Angivelsen i BBR-registret af lejlighedens areal som 93 m² var korrekt, idet denne angivelse i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler havde medtaget et trappeareal på 9 m².

I salgsopstillingen ved K3's køb af lejligheden var ejendommens areal opgivet som et tinglyst areal på 97 m², heraf boligareal 93 m². K3 besigtigede lejligheden, der var nemt overskuelig, to gange før købet. K3 fik desuden udleveret lejlighedens dokumenter, herunder tingbogsattest, BBR-meddelelse og ejerlejlighedskortet, der angav lejlighedens areal som 84 m², og den konsulent, der berigtigede K3's køb havde forklaret, at han gennemgik dokumenterne med K3. Det havde ikke afgørende betydning, om K3 først fik udleveret dokumenterne efter sin underskrift på købsaftalen, der indeholdt et advokatforbehold.

Under disse omstændigheder var det ikke godtgjort, at der forelå en arealmangel, der kunne begrunde erstatning eller afslag.

Landsretten frifandt herefter K2, K1 og konsulenten og frifandt dermed alle sagsøgte og adciterede for landsretten (S var ikke inddraget i sagen for landsretten).

Kommentar:

Det ligger fast, hvad der skal forstås ved en lejligheds »bruttoareal«. Dette er nemlig fastsat i bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983, som landsretten også henviste til. Det følger således af bekendtgørelsen, at begrebet bruttoareal omfatter ydervægge og andel af trappe m.m.

Sagen skyldtes på den anden side tilsyneladende usikkerhed med hensyn til, hvad der skal forstås ved en lejligheds »areal» eller »boligareal«, og om en ejerlejligheds areal ved salg skal opgives som bruttoarealet eller ej, dvs. med eller uden ydervægge og andel af trappe m.m. Efter sagens oplysninger at dømme har det åbenbart betydning for salgsprisen, om arealet angives på den ene eller den anden måde. Problematikken forekommer lidt mystisk.

Landsrettens begrundelse for frifindelsen fremtræder som en samlet vurdering på grundlag af sagens omstændigheder. Det har utvivlsomt spillet en væsentlig rolle, at K3 havde besigtiget lejligheden flere gange før købet. Rækkevidden af landsrettens henvisning til, at der var advokatforbehold i købsaftalen mellem K2 og K3, forekommer på den anden side usikker, og advokatforbeholdet indgik formentlig blot som et af leddene i grundlaget for landsrettens samlede vurdering. Det er sandsynligvis det rigtigste at se landsrettens afgørelse som en konkret afgørelse uden den store generelle rækkevidde.

Under alle omstændigheder viser sagen vel følgende:

Rådgiveren for en køber af en ejerlejlighed bør være på vagt over for, om lejlighedens pris er sat i relation til bruttoarealet. I bekræftende fald bør det overvejes at søge prisen forhandlet ned.

UfR 2011 s. 2147/2 V

UfR 2011 s. 2147/2 V. Et tilsagn om udbedring afgivet af ejendomsmægleren anset som garanti (byrettens dom, der var endelig på dette punkt). Et tilsagn fra sælger om udbedring af knækkede gulvfliser i et badeværelse var ikke garanti med hensyn til gulvets konstruktion (dissens). Det var ikke en ulovlig bygningsindretning, at badeværelsesgulvet var udført i strid med generelle forskrifter i bygningsreglementet og de dertil hørende SBI-anvisninger

Angik en ældre ejendom solgt i 2007 under brug af huseftersynsordningen. Sagen angik forskellige defekter ved ejendommen.

Ved byrettens dom blev sælger bl.a. dømt til at betale et beløb til køber i anledning af vandindtrængen i tagkonstruktionen med henvisning til, at ejendomsmægleren under salgsforhandlingerne havde oplyst, at sælger ville få forholdet udbedret. Byretten karakteriserede dette som en indeståelse. Efter byretsdommen betalte sælger det pågældende beløb til køber.

For landsretten angik sagen kun fejl ved gulvet i et badeværelse.

I tilstandsrapporten var med karakteren K3 angivet, at der var knækkede fliser i det pågældende badeværelsesgulv. Tilsyneladende på grundlag af en aftale med køber som et led i salgsforhandlingerne fik sælger de pågældende fliser udskiftet, og det var nævnt i købsaftalen, at sælger havde fået fliserne udskiftet. Efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid, at gulvfliserne knækkede på ny. Årsagen var, at badeværelsets gulv var udført forkert, dvs. med for stor afstand mellem gulvbrædderne.

Køber gjorde under sagen gældende, at sælger havde mangelshæftelse for den fejlagtige gulvkonstruktion. For landsretten støttede køber dette på dels, at aftalen om sælgers udskiftning af gulvfliserne var en garanti vedrørende gulvets tilstand, dels at gulvets konstruktion var en ulovlig bygningsindretning.

Landsrettens flertal udtalte (sammentrængt gengivet):

Ad garanti: Sælgers tilkendegivelse under salgsforhandlingerne om at udskifte de knækkede gulvfliser havde ikke den fornødne klarhed og utvetydighed til at kunne forstås som en garantiforpligtelse vedrørende gulvets konstruktion.

Ad ulovlig bygningsindretning: Gulvets konstruktion var udført i strid med bygningsreglementet og de dertil hørende SBI-anvisninger om gulve i vådrum. Bygningsreglementet og SBI-anvisningerne havde karakter af generelle byggetekniske forskrifter, men indeholdt ikke konkrete påbud om, hvordan man skal opbygge et badeværelsesgulv. Gulvets konstruktion kunne herefter ikke anses for en ulovlig bygningsindretning.

Landsrettens flertal frifandt herefter sælger.

(Dissens fra et af landsrettens medlemmer for at anse aftalen om udbedring af gulvfliserne for en garanti med hensyn til gulvets konstruktion og for derfor pålægge sælger mangelshæftelse for gulvkonstruktionen).

Kommentar:

1) Vedrørende landsretsflertallets afgørelse om, at der ikke forelå garanti: I Mangler ved fast ejendom kapitel 13, afsnit 4 udtales, at en oplysning fra sælger kun kan være garanti, hvis det fremgår klart og utvetydigt af oplysningens eget indhold, hvad den garanterer for eller imod. Landsretsflertallets afgørelse er i overensstemmelse hermed.

2) Vedrørende landsretsflertallets afgørelse om, at badeværelsesgulvets konstruktion ikke var en ulovlig bygningsindretning: Denne afgørelse er i overensstemmelse med tilsvarende afgørelser fra Vestre Landsret i TBB 2010 s. 313 V og UfR 2011 s. 300 V. Det er altså i hvert fald Vestre Landsrets praksis, at forhold i strid med generelle byggetekniske forskrifter er ikke ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers fritagelse for mangels hæftelse. En tidligere muligvis modstående afgørelse i UfR 2008 s. 2284 V er forladt.

3) Det fremgår, at køber havde tegnet ejerskifteforsikringen, men at forsikringen kun delvis havde dækket fejlen ved badeværelsesgulvet. Det fremgår ikke, hvorfor forsikringen ikke dækkede fuldt ud (hvilket det ellers ud fra en forsikringsretlig synsvinkel kunne have været interessant at få oplyst).

4) Landsrettens flertal bemærkede som begrundelse for frifindelsen yderligere, at der efter manglernes omfang og karakter sammenholdt med ejendommens salgspris ikke var grundlag for afslag i købesummen. Denne bemærkning er ikke medtaget i referatet af dommen ovenfor, da den må skyldes en lapsus. Om man vil, kan man se bemærkningen som en illustration af følgende: Komplikationsniveauet for huseftersynsordningen er så højt, at selv landsdommere kan komme til at løbe sur i ordningen.

UfR 2011 s. 2410 V

En angivelse i salgsoptillingen om antallet af værelser var ikke garanti fra ejendomsrådgiveren for, at et ulovligt værelse var godkendt til beboelse. Ejendomsrådgiveren ifaldt derimod erstatningsansvar i form af professionsansvar over for køber som følge af manglende undersøgelse af værelsets status.

Det er ikke helt let at få fat på alle enkeltheder i sagens faktum på grundlag af dommens sagsfremstilling, men dommen må kunne gengives således:

Hus fra 1967 med tilbygning fra 1970, solgt 2006 for ca. 1,8 mio. kr. I salgsoptillingen var med henvisning til BBR angivet, at boligarealet inkl. tilbygningen var 150 m².

Tilbygningen bestod af to værelser. Efter overtagelsen søgte køber om byggetilladelse til at foretage en ændring ved tilbygningen, og det blev i forbindelse hermed konstateret, at det ene af værelserne i tilbygningen ikke lovligt kunne anvendes til beboelse, idet det lå for tæt på skel. Dispensation kunne ikke opnås. Det fremgår, at byggetilladelsen til opførelsen af tilbygningen var gået ud på op-

førelse af et værelse (dvs. det lovlige værelse) og et redskabsrum (dvs. det ulovlige værelse).

Sagen var anlagt af køber mod den ejendomsmægler, der havde berigtiget handlen, med påstand om erstatning i sagens anledning, og ved dommen blev ejendomsmægleren dømt til at betale en skønsmæssigt fastsat erstatning på 75.000 kr. til køber.

Som begrundelse for at anse ejendomsmægleren erstatningsansvarlig henviste landsretten til det ulovlige værelses fremtræden (lav loftshøjde og smal dør m.m.) og til, at ejendomsmægleren før salget havde været i besiddelse af byggetilladelsen til tilbygningen. Ejendomsmægleren burde derfor have foretaget nærmere undersøgelser af værelsets status og havde ved ikke at gøre dette tilsidesat sine forpligtelser efter § 14 i loven om omsætning af fast ejendom (hvor efter en ejendomsformidler skal foretage de undersøgelser m.m., der er fornødne til at sikre en betryggende regulering af forholdet mellem parterne). Landsretten karakteriserede ejendomsmæglerens erstatningsansvar som et professionsansvar.

Landsretten udtalte, at en angivelse i salgsopstillingen af, at der var to værelser i tilbygningen, ikke (som hævdet af køber) var en tilsikring af, at det ulovlige værelse var godkendt til beboelse.

Kommentar:

Det fremgår ikke, om køber havde rejst krav mod sælger. Forholdet var utvivlsomt ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse.

Ankenævnet for Forsikring tog i ankenævnets sag AF 75794 stilling til dækningspligten for ejerskifteforsikringen i et tilfælde, der var ganske lignende, og hvor køber havde tegnet ejerskifteforsikringen med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Ankenævnets afgørelse gik bl.a. ud på, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække ejendommens værdiforringelse som følge af forholdet (hvilket umiddelbart virker lidt overraskende).

Det forekommer formentlig ikke så sjældent, at et boelsesrum er opført på grundlag af en byggetilladelse til at udføre et redskabsrum e.l. Dommen må ses som en tilkendegivelse om, at ejendomsmæglerne skal være på vagt over for den slags. Sat en anelse på spidsen kan forholdet formentlig udtrykkes således:

Ejendomsmægleren har en selvstændig pligt til at få afklaret, om alle husets værelser er lovlige.

Ugeskrift for Retsvæsen 2011 s. 3285 Ø

Sælger var erstatningsansvarlig for ved grov uagtsomhed ikke at have oplyst, at han havde udført et selvbyggerarbejde i strid med nogle vilkår i byggetilladelsen for arbejdet, og for ikke at have oplyst, at han ikke havde gjort sig bekendt med nogle regler i bygningsreglementet, til hvilke der var henvist i disse vilkår. Angår et regreskrav, tilsyneladende fra ejerskifteforsikringen.

S opførte i 1990-91 efter forudgående byggetilladelse en tilbygning til sit hus som selvbygger. I byggetilladelsen var stillet forskellige vilkår om udførelsen.

I 2004 solgte S huset til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger oplyste S, at han havde udført tilbygningen som selvbygger.

I 2007 konstaterede K forskellige skader i tilbygningen. Det synes at fremgå, at ejerskifteforsikringen dækkede skaderne, og sagen angik et regreskrav fra forsikringsselskabet mod S i medfør af erstatningsansvarslovens § 22, jf. § 19, stk. 1, nr. 1.

Landsrettens udtalelser kan gengives således:

Ved sin udførelse af tilbygningen tilsidesatte S nogle nærmere angivne vilkår i byggetilladelsen og gjorde sig heller ikke bekendt med nogle regler i bygningsreglementet, til hvilke der var henvist i vilkårene for byggetilladelsen. S oplyste imidlertid ikke herom i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger fra sælger og gav heller ikke i øvrigt den bygningssagkyndige heller køber oplysning herom.

S havde handlet uagtsomt ved at undlade at give disse væsentlige oplysninger og var derfor erstatningsansvarlig, jf. LFFE § 2, stk. 5, og erstatningsansvarslovens § 19, stk. 2, nr. 1. Landsretten henviste videre til, at der var enighed om, at forsikringsselskabet var indtrådt i K's krav mod S.

Landsretten pålagde herefter S at betale en erstatning på 120.000 kr. til forsikringsselskabet, svarende til udbedringsudgiften.

Kommentar:

Man kunne måske umiddelbart have fundet det naturligt at begrunde den selvbyggende sælgers erstatningsansvar med grov uagtsomhed ved selvbyggeriets *udførelse*.

Som det ses, blev erstatningsansvaret imidlertid ikke begrundet således, men derimod med, at sælger ikke havde *oplyst* om de fejl, han havde begået ved selvbyggeriets udførelse. Dette er i overensstemmelse med følgende tendens i retspraksis:

Selvbyggende sælgere anses for det meste ikke erstatningsansvarlige for grov uagtsomhed ved selvbyggeriets udførelse, hvis blot de har oplyst om selvbyggeriet til tilstandsrapporten (hvilket sælger i sagen havde). Et erstatningsansvar for grov uagtsomhed i forbindelse med selvbyggeri begrundes for det meste med, at sælger ikke har givet tilstrækkelige oplysninger.

Se nærmere herom Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.1.

UfR 2011 s. 3342 H

Hus solgt under brug af huseftersynsordningen. Et vilkår i købsaftalen om, at sælger skulle indhente en erklæring fra en vvs-installatør om, at alle vvs-installationer var fagmæssigt korrekte og lovlige, var garanti for vvs-installationernes fagmæssighed og lovlighed. Vilkåret var indsat på købers foranledning på baggrund af nogle angivelser i tilstandsrapporten. Garantien var ikke i strid med LFFE's præcepti-

vitetsregel, selvom den var forholdsvis vidtgående, da den ikke var en »blanco-garanti« vedrørende alle mangler. Sælger var som følge af garantien erstatningsansvarlig til dækning af udgiften til udbedring af nogle mangler ved vvs-installationen, men garantien omfattede efter sin ordlyd og sit formål ikke købers udgift til at fjerne og genlægge et gulv, som køber havde lagt, og som skulle tages op i forbindelse med udbedringen af vvs-installationen. Sælger var erstatningsansvarlig for nogle andre mangler på grundlag af sælgers tilsagn i købsaftalen om, at sælger ville udbedre dem.

S solgte huset til K i 2003 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var under sælgers oplysninger bl.a. angivet, at dele af vvs-installationerne var udført af personer uden autorisation. Tilstandsrapporten indeholdt en anbefaling om at få en »vvs-erklæring på udført arbejde« på nogle nærmere angivne vvs-installationer. I tilstandsrapporten var endvidere med karakteren K3 nævnt nogle forhold ved taget m.m.

Købsaftalen indeholdt en angivelse om følgende: S skulle inden overtagelsesdagen indhente en vvs-erklæring som anbefalet i tilstandsrapporten. Hvis en sådan erklæring ikke kunne umiddelbart kunne fremskaffes, skulle S inden overtagelsesdagen udføre samtlige arbejder, som måtte være nødvendige for udstedelse af en sådan erklæring. Denne angivelse var efter det foreliggende indsat efter K's ønske. Desuden indeholdt købsaftalen en angivelse om, at S skulle udbedre de forhold, som var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3.

I et brev fra K's advokat til ejendomsmægleren straks efter købsaftalens underskrift blev bl.a. udtalt følgende:

»VVS-erklæringen . . . skal indeholde en erklæring om, at alle VVS-installationer er udført fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder vedrørende anmeldelse af sådanne arbejder til offentlige myndigheder. Erklæringen skal være afgivet af en autoriseret VVS-installatør.

Såfremt det arbejde, som sælger i h.t. købsaftalen skal udføre, ikke er udført fagmæssigt korrekt på overtagelsesdagen, eller såfremt VVS-erklæring ikke foreligger inden for samme frist, er køber berettiget til at lade dem udføre/indhente VVS-erklæring for sælgers regning og eventuelt foretage det fornødne til opnåelse af »ren« VVS-erklæring ligeledes for sælgers regning og medtage udgifterne her til over refusionsopgørelsen tilligemed omkostningerne til konstatering af, at arbejderne ikke er udført/ikke er udført fagmæssigt korrekt. Der sker ikke fradrag for eventuel forbedring eller sparet vedligeholdelse.«

Parterne var enige om, at angivelserne i brevet var en del af købsaftalen.

Inden overtagelsesdagen fik S udfærdiget en erklæring fra en vvs-installatør. Denne erklæring angik nogle af vvs-installationerne og gik ud på en beskrivelse af dem.

Sagen angik et erstatningskrav fra K mod S i anledning af forskellige mangler ved vvs-installationen samt de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Højesterets præmisser kan gengives således (af overskuelighedsgrunde meget stærkt sammentrængt og til dels lidt omformuleret):

1) Vilkårene i K's advokats brev, der er gengivet ovenfor, måtte forstås som en garanti for, at alle vvs-installationer var udført håndværksmæssigt korrekt og var lovlige. Den vvs-erklæring, som S havde indhentet, opfyldte ikke garantien.

2) Garantien var ikke (som hævdet af S) i strid med præceptivitsreglen i LFFE § 21, stk. 1. Herved henvist til, at garantien var foranlediget af anbefalingen i tilstandsrapporten, og at den ikke var en »blanco-garanti« vedrørende alle mangler, selvom den var forholdsvis vidtgående ved at omfatte alle vvs-installationer. Denne udtalelse sigtede til nogle bemærkninger i LFFE's forarbejder om, at en blanco-garanti fra sælger vedrørende alle mangler vil være ugyldig som stridende mod den nævnte præceptivitsregel, medmindre sælger har handlet erhvervsmæssigt.

3) Det fremgik af købsaftalen, at S havde forpligtet sig til at udbedre K3-skaderne, og det lagdes til grund, at en af dem ikke var udbedret

4) K havde af nærmere angivne grunde ikke (som hævdet af S) reklameret for sent eller udvist passivitet vedrørende et af de forhold, som sagen angik.

5) Nogle af de forhold, som K påberåbte sig, var ikke omfattet af garantien vedrørende vvs-installationer.

6) Vedrørende K's udgift til at fjerne og genlægge et gulv, som K havde lagt, og som skulle tages op i forbindelse med udbedringen af vvs-installationerne: Garantien vedrørende vvs-installationer måtte efter sin ordlyd og efter sit formål forstås således, at den ikke dækkede denne udgift.

Højesteret pålagde herefter S til K at betale en erstatning på ca. 218.000 kr. med fradrag af et beløb, der blev dækket over refusionsopgørelsen.

Kommentar:

1) Vilkåret i købsaftalen om, at sælger ville indhente en erklæring fra en vvs-installatør om vvs-installationens fagmæssighed og lovlighed, blev som nævnt anset for en garanti fra sælger for vvs-installationens fagmæssighed og lovlighed. Dette forekommer også oplagt, da det på baggrund af sagens omstændigheder ikke synes muligt at forstå vilkåret anderledes. Det forekommer desuden oplagt, at garantien ikke kunne anses for opfyldt, allerede fordi forskellige vvs-installationer efter sagens oplysninger ikke var fagmæssigt korrekt udført. Hertil kom i øvrigt, at en erklæring fra en vvs-installatør, som sælger havde fremskaffet, klart ikke var i overensstemmelse med vilkåret, se nærmere det fulde resumé.

2) Forholdet mellem den nævnte garanti og huseftersynsordningens præceptivitet:

Efter LFFE § 21, stk. 1, kan huseftersynsordningens regler ikke fraviges til skade for hverken sælger eller køber i tilfælde, hvor ingen af dem har handlet erhvervsmæssigt. Huseftersynsordningens regler er altså præceptive for begge parter i sådanne tilfælde. I motiverne til reglen er bl.a. anført,

at en »blanco-garanti« fra sælger vedrørende alle mangler derfor vil være ugyldig, hvis sælger ikke har handlet erhvervsmæssigt.

Den garanti fra sælger, der er omtalt under punkt 1 ovenfor, var en garanti vedrørende alle vvs-installationer, og garantien var derfor ret vidtgående. I dommen blev det imidlertid fastslået, at garantien ikke var så vidtgående, at den var ugyldig som stridende mod LFFE § 21, stk. 1. Dette er vel også oplagt. Dels er det reelt noget besynderligt, at præceptiviteten efter bestemmelsen gælder for begge parter, hvorfor bestemmelsen nok bør fortolkes indskrænkende. Dels synes det ikke muligt at få øje på nogen real grund til, at en sælger ikke skulle kunne afgive en garanti som den, der var tale om, hvilket i hver fald gælder, når der er en saglig grund til en sådan garanti. En saglig grund, dvs. nogle angivelser i tilstandsrapporten, forelå i sagen, hvilket Højesteret også henviste til, se det fulde resumé.

3) Bemærkelsesværdig er vel afgørelsen om, at den omtalte garanti ikke dækkede købers udgift til fjernelse og genlægning af et gulv, som køber havde lagt, og som skulle tages op i forbindelse med udbedringen af vvs-installationen.

Denne afgørelse viser vel, at der kan opstå et særligt adækvansspørgsmål i tilfælde, hvor en sælger er erstatningsansvarlig på grundlag af garanti, dvs. et spørgsmål om hvilke tab hos køber garantien skal dække. Hvis ansvarsgrundlaget for sælger havde været svig eller grov uagtsomhed, havde sælger meget muligt skullet dække den nævnte udgift.

FED 2012 s. 73 V

Øjensynligt ældre byhus solgt til et ejendomsfirma. I salgsopstillingen var angivet, at huset indeholdt tre lejligheder. Køber ville istandsætte huset og udleje de tre lejligheder. I en revideret salgsopstilling, der blev udfærdiget samtidig med købsaftalen, og som indgik som led i denne, var angivelsen ændret til, at huset havde tre beboelsesetager. Efter overtagelsen konstaterede køber, at der ikke lovligt uden videre kunne udlejes tre lejligheder, og sagen angik et krav fra køber mod ejendomsmægleren i den anledning. Udtalt, at ejendomsmægleren havde handlet erstatningspådragende over for køber ved ikke at have givet køber nærmere oplysninger om den reviderede salgsopstilling. Ejendomsmægleren blev imidlertid frifundet, da køber på grundlag af oplysningerne i den første salgsopstilling havde haft særlig anledning til at undersøge, om ejendommen lovligt var indrettet med tre lejligheder. Herved henvist til, at køber var erhvervsmæssigt beskæftiget med opkøb af ejendomme til istandsættelse og renovering med henblik på udlejning og videresalg

Angår salg af et byhus til et ejendomsfirma. Huseftersynsordningen fandt ikke anvendelse, da sælger ikke havde anvendt huset til egen beboelse.

I salgsoptstillingen var angivet: »Ejendom med 3 lejligheder – til totalrenovering!...Ejendommen indeholder 3 lejligheder samt kælder med 3 disponible rum og fremtræder i oprindelig stand = til totalrenovering.«

Senere udfærdigede ejendomsmægleren en revideret salgsoptstilling. I denne var det ikke længere angivet, at huset havde tre lejligheder, men derimod angivet, at huset indeholdt tre beboelsesetager. Den reviderede salgsoptstilling blev udfærdiget samtidig med købsaftalen, og i købsaftalen var angivet, at købsaftalen var indgået på grundlag af den reviderede salgsoptstilling. Det fremgår, at køberens repræsentant ikke læste købsaftalen eller den reviderede salgsoptstilling før sin underskrift på købsaftalen, og at han tilsyneladende havde meget travlt ved underskriften.

Efter overtagelsen konstaterede køber, at udlejning af tre lejligheder i huset krævede ret omfattende ombygningsforanstaltninger til lovliggørelse. Køber anlagde derefter sag mod ejendomsmægleren med påstand om betaling af et beløb i den anledning. Ejendomsmægleren blev frifundet ved byretten, hvorefter køber ankede til landsretten.

Landsretten tiltrådte en udtalelse i byrettens dom, hvorefter ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende over for køber ved ikke (kort gengivet) at have oplyst køber om det nærmere indhold af den reviderede salgsoptstilling. Landsretten udtalte videre:

Efter oplysningerne i den oprindelige salgsoptstilling havde køber, der er erhvervsmæssigt beskæftiget med opkøb af ejendomme til istandsættelse og renovering med henblik på udlejning og videresalg, haft særlig anledning til at undersøge, om ejendommen lovligt var indrettet med tre selvstændige lejligheder. Da køber ikke havde foretaget nærmere undersøgelser og herunder ikke havde besigtiget ejendommens 1. og 2. sal, havde køber været eller i det mindste burde have været klar over, at ejendommen næppe lovligt kunne være indrettet med tre selvstændige lejligheder.

Landsretten stadfæstede herefter byrettens frifindende dom.

Kommentar:

Som det fremgår, udtalte landsretten, at ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende (dvs. havde pådraget sig erstatningsansvar) ved ikke at give køber nærmere oplysninger om den reviderede salgsoptstilling. Dette er tydeligvis udtryk for følgende: Ejendomsmægleren burde have forstået, at købers beslutning om at købe huset var truffet på grundlag af oplysningerne i den første salgsoptstilling, og ejendomsmægleren burde derfor have sikret sig, at køber havde set og forstået den reviderede salgsoptstilling.

At ejendomsmægleren alligevel blev frifundet, må ses som udslag af, at køber havde tilsidesat sin *undersøgelsespligt*. Landsretten lagde herved vægt på, at køber var erhvervsdrivende inden for ejendomsområdet. I *Mangler ved fast ejendom* kapitel 17, afsnit 1.3 er tilsvarende nævnt, at købers undersøgelsespligt navnlig synes at spille en rolle for erhvervsmæssige købere.

Man kunne ganske vist forestille sig, at ejendomsmæglerens erstatningsansvar var slået helt eller delvis gennem køberens tilsidesættelse af undersøgelsespligten, således at ejendomsmægleren alligevel var blevet dømt. Dette skete imidlertid ikke, hvilket utvivlsomt hænger sammen med følgende: Køberens tilsidesættelse af undersøgelsespligten var afgørende, fordi den var yderst grov, nærmest udtryk for en helt uprofessionel adfærd.

Se det nævnte afsnit i Mangler ved fast ejendom om forholdet mellem købers undersøgelsespligt og et erstatningsansvar for sælger.

FED 2012 s. 79 V

Angår et hus med tagbelægning af betontagsten understrøget med PUR-skum. Ankenævnet for Huseftersyn havde på grundlag af en erklæring fra ankenævnets skønsmand anset den bygningssagkyndige erstatningsansvarlig over for køber i anledning af, at den bygningssagkyndige ikke i tilstandsrapporten havde omtalt fugt i tagkonstruktionen som følge af skummet og ikke med karakteren K3 havde omtalt, at taghældningen var for lav til understrygning med skummet. Ved landsretten blev den bygningssagkyndige imidlertid frifundet for erstatningsansvar, da det efter en indhentet skønserklæring ikke kunne lægges til grund, at der havde været specifikke krav til taghældningen i forbindelse med anvendelsen af PUR-skum som understrygning, og da det efter sagens oplysninger ikke kunne anses for godtgjort, at der ved huseftersynet havde været tegn på fugtskader som følge af skummet. Også bl.a. henvist til, at en bestemt angivelse i tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad havde gjort køber opmærksom på risikoen for skader som følge af skummet. Den pågældende angivelse havde karakteren K1 og gik ud på, at der var mulighed for opfugtning i skummet med skader på lægter og spær til følge

Tilsyneladende ca. 30-årigt hus med lav taghældning solgt i 2005. Taget bestod af betontagsten understrøget med PUR-skum. Før salget blev der udleveret en tilstandsrapport til køber. Køber fik derimod ikke et tilbud om ejerskifteforsikring, tilsyneladende fordi salget ikke blev ekspederet af en professionel.

I tilstandsrapporten var med karaktererne K1, K2 og K3 nævnt forskellige forhold ved taget. Der var herunder med karakteren K1 angivet, at understrygningen var udført med skum. I en note til denne angivelse var anført, at der var risiko for fugtophobning i skummet med skader på lægter og spær til følge, men at der dog ikke var tegn på skader.

Et års tid efter overtagelsen konstaterede køber utæthed i taget og opfugtning af lægter m.m. Køber klagede til Ankenævnet for Huseftersyn, der i 2008 pålagde den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, at betale en erstatning på 80.000 kr. til køber (ankenævnets sag 8004).

Ankenævnets afgørelse byggede på nogle udtalelser fra ankenævnets skønsmand. Disse udtalelser kan noget sammentrængt gengives således: Forskellige fugtskader og råd og svamp i tagkonstruktionen skyldtes, at det anvendte PUR-skum var uegnet som understrygningsmateriale, hvorfor der var utætheder i taget. En forudsætning for anvendelsen af PUR-skum som understrygning af be-

tontagdækning er bl.a., at taghældningen ikke er under 40 grader. Denne forudsætning var ikke opfyldt, og skaderne var så omfattende, at udskiftning af tagstenene var uundgåelig. Det var overvejende sandsynligt, at de nævnte forhold havde kunnet konstateres ved den bygningssagkyndiges huseftersyn. Den forkerte understrygning burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3, og bl.a. den omtalte angivelse om understrygningen med karakteren K1 og noten til den var utilstrækkelig og vildledende.

Efter ankenævnets afgørelse fik køber tagbelægningen udskiftet.

Den bygningssagkyndige ønskede ikke at efterkomme Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse, og køber anlagde derfor retssag mod den bygningssagkyndige med påstand om, at den bygningssagkyndige skulle tilpligtes at betale et erstatningsbeløb til køber. Den bygningssagkyndige påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at erklæringen fra Ankenævnet for Huseftersyns skønsmand ikke kunne tillægges vægt, og at den bygningssagkyndige havde flere indsigelser mod den.

Byretten fandt ikke grundlag for at antage, at et nyt syn og skøn ville føre til et andet resultat i forhold til udtalelserne fra Ankenævnet for Huseftersyns skønsmand, og byretten dømte den bygningssagkyndige til at betale en erstatning på 80.000 kr. til køber.

Den bygningssagkyndige ankede til landsretten, og for landsretten blev der iværksat et syn og skøn, tilsyneladende kun med et enkelt spørgsmål til skønsmanden. Dette spørgsmål gik kort gengivet ud på, om der eksisterer erfa-blade eller tidsskriftsartikler m.m. om, at anvendelsen af PUR-skum som understrygning forudsætter en taghældning på mindst 40 grader.

Skønsmanden svar på spørgsmålet kan sammentrængt gengives således: Der findes 4 erfa-blade og en artikel om anvendelse af tagskum. To af erfa-bladene er udgået. Det gældende erfa-blad (de to gældende erfa-blade?) og artiklen omtaler ikke taghældning. Derimod er det i de to udgåede erfa-blade omtalt, at for lille taghældning er en typisk fejl.

Landsrettens udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Det kunne ikke efter skønserklæringen lægges til grund, at der har været specifikke krav til taghældningen i forbindelse med anvendelsen af PUR-skum som understrygning.

Det kunne af nærmere angivne grunde ikke anses for godtgjort, at der ved huseftersynet havde været tegn på fugtskader som følge af anvendelsen af PUR-skum. Den bygningssagkyndige havde endvidere i tilstandsrapporten påpeget forskellige problemer med tagkonstruktionen og havde i den forbindelse angivet, at der var risiko for fugtophobning i skum med skader på lægter og spær til følge. Den bygningssagkyndige måtte derved anses for i tilstrækkelig grad at have gjort opmærksom på risikoen for skader som følge under understrygningen med PUR-skum.

Landsretten fandt på denne baggrund ikke grundlag for at anse den bygningssagkyndige for erstatningsansvarlig, og landsretten frifandt herefter den bygningssagkyndige.

Kommentar:

1) I modsætning til en antagelse hos Ankenævnet for Huseftersyns skønsmand fandt landsretten det ikke bevist, at der ved huseftersynet havde været tegn på fugtskader som følge af det anvendte skum. Dette hang bl.a. sammen med forskellige oplysninger, der var fremkommet under retssagen.

Afgørende for, om den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig, var herefter øjensynligt følgende: Hørte det på tidspunktet for huseftersynet til almindelig byggefaglig viden, at det omhandlede skum er uegnet som understrygning ved tage med lav taghældning? I bekræftende fald skulle den bygningssagkyndige tilsyneladende bl.a. have udformet tilstandsrapportens angivelser om skummet anderledes end sket.

Ankenævnet for Huseftersyns skønsmand fandt øjensynligt, at forholdet hørte med til almindelig byggefaglig viden. Men dette var tilsyneladende forkert, hvilket blev konstateret ved et syn og skøn for landsretten.

Ankenævnet for Huseftersyns (nu DDB's) skønsmænd er højt kvalificerede. Sagen illustrerer imidlertid, at skønsmænd kan tage fejl lige som alle andre mennesker, og at man derfor bør være opmærksom på mulige retssikkerhedsmæssige problemer ved syn og skøn. Emnet er også omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.2.

2) Landsrettens udtalelse om, at køber bl.a. ved en bestemt angivelse i tilstandsrapporten var blevet gjort tilstrækkeligt opmærksom på risikoen for fugtskader som følge af skummet:

Denne udtalelse forekommer yderst tvivlsom som følge af, at den pågældende angivelse havde karakteren K1, og udtalelsen er ikke i overensstemmelse med karaktersystemet. Sådan som karaktersystemet er bygget op, kan en angivelse i en tilstandsrapport med karakteren K1 ikke tjene som advarsel til køber om risiko for fremtidige skader. Tværtimod kunne anvendelsen af denne karakter anses for en ansvarspådragende fejl hos den bygningssagkyndige, hvilket Ankenævnet for Huseftersyn og dets skønsmand også fandt.

Spørgsmålet havde dog tilsyneladende mindre betydning i den konkrete sag.

UfR 2012 s. 89 V

Angår gener ved afløbsforholdene på nedlagt landbrugsejendom. Der var enighed mellem parterne om, at sagen drejede sig om, hvorvidt sælger havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om generne. Som følge af genernes beskedne karakter og begrænsede omfang var sælgers undladelse af at oplyse om dem ikke udtryk for grov uagtsomhed

Angik en nedlagt landbrugsejendom, som S købte i 1991. I forbindelse med salget til S fik sælgeren ved en autoriseret kloakmester udført et kloaksystem med

septiktank. I maj 2008 solgte S ejendommen til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger svarede S benægtende på nogle spørgsmål, om der havde været problemer med kloak og afløbsforhold.

I påsken 2009 konstaterede K problemer med afløbsforholdene. Det fremgår, at problemerne skyldtes fejl ved udførelsen af kloaksystemet i 1991. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, utvivlsomt fordi en ejerskifteforsikring efter den pligtige minimumsdækning ikke dækker forhold uden for bygningen. K anlagde derefter sagen mod S med påstand om S' betaling af erstatning i anledning af problemerne. Der var enighed mellem parterne om, at tvisten gik ud på, om S havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om problemer ved afløbsforholdene i forbindelse med salget til K.

S forklarede bl.a., at kloakken i S' ejertid havde skullet renses hvert 4. eller 5. år, sidste gang 4-5 år før salget. Ifølge en skønsmand kunne dette være rigtigt.

Landsretten henviste hertil og fandt, at generne havde haft så beskeden karakter og begrænset omfang, at det ikke kunne anses for groft uagtsomt, at S ikke havde oplyst om dem ved salget. Landsretten frifandt herefter S.

Kommentar:

1) At sælger ikke havde udvist grov uagtsomhed, forekommer ret oplagt og viser under alle omstændigheder, at »der skal meget til«, for at en privat sælger anses for at have udvist grov uagtsomhed, jf. fx UfR 2010 s. 2986/2 H.

2) Efter hidtidige retspraksis ligger det tilsyneladende fast, at sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE omfatter mangler ved kloakledninger uden for bygningen. En sælger, der har gjort brug af huseftersynsordningen, har derfor kun mangelshæftelse for sådanne mangler, hvis sælger har afgivet garanti eller har udvist svig/grov uagtsomhed, jfr. LFFE § 2, stk. 5. Dette gælder dog ikke efter ny LFFE, hvilket muligvis vil få afsmittende virkning på sager under gammel LFFE. Se nærmere om disse spørgsmål Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 4.3.

Dommen her ses ikke at forholde sig til spørgsmålet. Der var heller ikke anledning til det, da parterne var enige om, at sælger kun havde mangelshæftelse, hvis sælger havde udvist grov uagtsomhed.

UfR 2012 s. 361 V

Privat sælger pålagt afslag i anledning af fejl ved vandinstallationen på grundlag af reklamation 16-17 år efter salget (dissens). Salget var sket før LFFE's ikrafttræden.

S fik i 1976-1977 bygget et hus på sin grund. Byggeriet blev udført af håndværkere. S boede derefter i huset, indtil han i 1991 solgte det til K for 900.000 kr. Der blev efter sagens natur ikke gjort brug af huseftersynsordningen ved salget, da LFFE først trådte i kraft adskillige år senere.

I 2007 havde K vandskade i badeværelset. Årsagen var, at vandinstallationen var udført af jernrør, der mere eller mindre var tæret væk. Vandrørene var indstøbt, hvilket var i strid med de byggetekniske forskrifter på husets opførelsetidspunkt, idet vandrør som de anvendte efter disse forskrifter skulle være frit tilgængelige.

K's husforsikring dækkede skaden i badeværelset, men tog samtidig forbehold om ikke at ville dække fremtidige lignende skader.

I 2008 anlagde K sagen mod S med påstand om afslag i købesummen. Det fremgår, at udbedringsudgiften på salgstidspunktet ville have udgjort ca. 90.000 kr. inkl. moms. En skønsmand, der var ejendomsmægler, anslog værdiforringelsen på salgstidspunktet til 75.000 kr. Det fremgår i øvrigt, at K ikke havde ladet vandinstallationen i andre rum end badeværelset udbedre.

Byretten frifandt S, hvorefter K indbragte sagen for landsretten.

Landsretten henviste til den ledende dom om betingelserne for afslag, UfR 2004 s. 1873 H, og citerede de centrale præmisser i denne dom. (Kernen i disse præmisser, der ikke kan gengives kort, går ud på, at det afgørende er, om kendskab til det forhold, der er tale om, ville have medført en nedsættelse af købesummen).

Landsrettens flertal udtalte videre:

»Efter forholdets beskaffenhed var der på handelstidspunktet ikke behov for straks at foretage udbedring, men mangelen indebar en risiko for, at der ville opstå bekostelige rørskader inden for en overskuelig periode. Såfremt oplysningerne om mangelen var kommet frem i forbindelse med [K's] køb af ejendommen, må det derfor – under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet – antages, at det ville have ført til en sådan nedsættelse af købesummen, at betingelserne for at indrømme ham afslag i købesummen er opfyldt. Afslaget fastsættes efter en samlet vurdering skønsmæssigt til 60.000 kr.«

S blev herefter dømt til at betale beløbet 60.000 kr. til K.

(Dissens for at frifinde S med bl.a. med henvisning til, at det ikke var sandsynligt, at en køber af ejendommen med kendskab til manglen ville have ladet den udbedre på salgstidspunktet).

Kommentar:

1) Sagen var ikke omfattet af forældelseslovens 10-årige absolutte reklimationsfrist, selvom denne reklimationsfrist har tilbagevirkende kraft. Dette skyldes, at den tilbagevirkende kraft først er indtrådt 1. januar 2011, jf. forældelseslovens § 30, stk. 1, og sagen var anlagt forinden.

2) Højesteret har i den ledende dom om afslag, dvs. UfR 2004 s. 1873 H, tilkendegivet, at det afgørende er, om kendskab til forholdet ville have ført til en nedsættelse af købesummen, idet der ved afgørelsen herom skal tages hensyn til forskellige objektive omstændigheder.

Den centrale betingelse for afslag er således, hvad parterne ville have aftalt, hvis defekten havde været fremme under salgsforhandlingerne. Dette kriterium er imidlertid nok ikke altid lige let at anvende i konkrete sager.

Hvad parterne ville have aftalt i en tænkt, hypotetisk situation kan jo ikke konstateres, og man er på sin vis henvist til gætteværk.

Afgørelsen her kan ses som en illustration af dette, idet det i virkeligheden er vanskeligt at se, hvad landsrettens flertal egentlig lagde vægt ved afgørelsen om, at sælger skulle betale afslag i købesummen. Som følge heraf er det også vanskeligt at gengive flertallets begrundelse i referatform, og den derfor citeret ordret i det fulde resumé.

UfR 2012 s. 986 V

Hus solgt under brug af huseftersynsordningen. Køber tegnede ikke ejerskifteforsikringen. Sælger havde udført fundamentet til en tilbygning som selvbygger, og sagen angik skader på tilbygningen som følge af fejl ved udførelsen af fundamentet. Dommen indeholder nogle bemærkninger, der synes at gå ud på, at fundamentet ikke kunne anses for en ulovlig bygningsindretning, bl.a. fordi det ikke var oplyst, om forholdet ville have været dækningsberettigende ved tegning af ejerskifteforsikring. Sælger var imidlertid erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed ved fundamentets udførelse. Herved bl.a. henvist til, at sælger på grund af uvidenhed om grundlæggende forhold ikke været i stand til at vurdere, i hvilket omfang der skulle tages særlige forholdsregler. (Dissens for frifindelse med begrundelse, at S ikke kunne anses for at have udvist grov uagtsomhed).

Den mandlige sælger S og hans ægtefælle købte huset i 1997. I 1999 fik de opført en tilbygning. S støbte fundamentet til tilbygningen som selvbyggerarbejde, hvorimod murerarbejdet blev udført af en murermester. I 2001 solgte S og ægtefællen huset til K under brug af huseftersynsordningen. De oplyste til tilstandsrapporten, at tilbygningen helt eller delvis var udført som selv- eller medbyg. K tegnede ikke ejerskifteforsikringen.

I 2009 konstaterede K skader i tilbygningen, og sagen angik et erstatningskrav fra K mod S og hans ægtefælle i den anledning. Skaderne skyldtes fejl ved S' udførelse af fundamentet. Fejlen gik ud på, at S ikke havde funderet tilstrækkeligt på et sted, hvor jorden havde været opgravet tidligere som følge af kloakarbejde, idet S ikke havde været opmærksom på, at forholdet krævede ekstrarundering. Det fremgår desuden, at S ikke havde udført fundamentet i helt tilstrækkelig dybde, idet han havde misforstået principperne for fundamentsdybde.

Byretten anså S for erstatningsansvarlig. Byrettens begrundelse herfor kan sammentrængt gengives således (af overskuelighedsgrunde sammentrængt og til dels lidt omformuleret):

Ifølge skønsmanden er der forskrifter for arbejder af den karakter, som S havde udført. Det var imidlertid ikke oplyst, om skaderne ville have været dækningsberettigende ved tegning af ejerskifteforsikring, eller om tilsidesættelsen af forskrifterne ville have medført, at tilbygningen skulle lovliggøres. Der var herafter ikke grundlag for at anse S for erstatningsansvarlig på denne baggrund. (Disse bemærkninger synes at sigte til, at funderingen af tilbygningen ikke kunne karakteriseres som en ulovlig bygningsindretning).

S havde ikke håndværksmæssig uddannelse og havde udført støbearbejdet efter vejledning fra en murermester, men uden at have konsulteret fagpersoner under arbejdets udførelse. S havde endvidere på grundlag af uvidenhed om grundlæggende forhold inden for området ikke været i stand til at vurdere, i hvilket omfang der skulle tages særlige forholdsregler til sikring af fundamentet, og havde ikke sikret sig, at hans opfattelse af kravene til dybden af fundamentet var korrekt.

På denne baggrund fandt byretten, at S havde handlet så groft uagtsomt, at han var erstatningsansvarlig over for K.

S' ægtefælle var endvidere erstatningsansvarlig i samme omfang som S, da arbejdet også var udført i hendes interesse, og da hun måtte have været bekendt med S' forudsætninger for at udføre arbejdet.

Byretten dømte herefter S og ægtefællen til at betale en erstatning til K svarende til udbedringsudgiften.

S og ægtefællen ankede byretsdommen til landsretten, der imidlertid stadfæstede dommen i henhold til grundene. (Dissens fra en af landsrettens tre dommere, der stemte for frifindelse med begrundelse, at S ikke kunne anses for at have handlet groft uagtsomt).

Kommentar:

1) Dommens henvisning til, at det ikke var oplyst, om forholdet ville have været dækningsberettigende ved tegning af ejerskifteforsikring:

Denne henvisning forudsætter vel følgende: Den mangelfulde fundering skulle anses for en ulovlig bygningsindretning og dermed ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, hvis der havde været tegnet ejerskifteforsikring (med forlænget varighed), og ejerskifteforsikringen havde afvist dækning med den begrundelse, at der var tale om en ulovlig bygningsindretning.

Hvis dette er rigtigt forstået, er det efter min opfattelse betænkeligt, da det ikke kan tilkomme det enkelte forsikringsselskab at afgøre, hvad der skal forstås ved ulovlige bygningsindretninger, og da slet ikke i relation til sælgers mangelshæftelse. Se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 2.3 og kapitel 7, afsnit 5.2.

2) Afgørelsen om, at sælger havde udvist grov uagtsomhed ved selvbyggeriets *udførelse*:

Afgørelsen her synes udtryk for en helt anden holdning end afgørelsen i UfR 2013 s. 293 V, der ikke anså en sælger for at have udvist grov uagtsomhed ved udførelsen af et selvbyggeri, selvom der ifølge skønsmanden var tale om grov tilsidesættelse af god håndværkerskik. Dissensen i sagen her synes derimod at ligge på samme linje som UfR 2013 s. 293 V.

De fleste afgørelser, der anser en sælger for erstatningsansvarlig i forbindelse med et selvbyggeri under huseftersynsordningen, begrundes dette med, at sælger har udvist grov uagtsomhed ved ikke at *oplyse* tilstrækkeligt om selvbyggeriet.

Se om disse spørgsmål nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.1.

UfR 2012 s. 2801 V

Køber skal reklamere over for sælger inden for rimelig tid efter, at køber har eller burde have opdaget en mangel, og en reklamation efter mere end to år var for sen. Det gjorde ikke forskel, at manglens årsag ikke var kendt, og at køber straks havde henvendt sig til den håndværker, der havde udført den mangelfulde bygningsdel

Angik en landbrugsejendom, som S solgte til K i 2004 (uden brug af huseftersynsordningen, der ikke kan anvendes ved landbrugsejendomme).

Stuehuset var nyopført i 1999 efter en brand. Købsaftalen indeholdt en klausul om, at S fik gennemført 5-års gennemgang af stuehuset og fik udbedret eventuelle fejl og mangler. I klausulen var endvidere specielt omtalt revner i nogle gulvklinter i et badeværelse. S fik udbedret disse revner før K's overtagelse af ejendommen, der skete i 2005.

I begyndelsen af 2006 konstaterede K nye revner i det pågældende gulv. K henvendte sig i den anledning til den murermester, der havde udført gulvet, hvorefter murermesteren udskiftede de revnede gulvklinter.

Ca. 2007 konstaterede K nye revner i det omtalte gulv. K henvendte sig igen til murermesteren, der imidlertid ikke reagerede. Ifølge sin oplysning reklamerede K derefter over for S, der imidlertid bestred, at dette var sket. Senere henvendte K sig til advokat. I juli 2008 reklamerede advokaten over for S.

Det blev ved syn og skøn under sagen konstateret, at revnerne skyldtes en forkert konstruktion af gulvet. Skønsmanden anviste en udbedring og ansatte udgiften hertil til ca. 59.000 kr.

Sagen var anlagt af K mod S med påstand om, at S blev pålagt at betale erstatning svarende til det nævnte udbedringsbeløb. K gjorde gældende, at S som følge af den omtalte klausul i købsaftalen havde afgivet garanti for, at manglerne ved gulvet ville blive udbedret. Byretten dømte S i overensstemmelse med K's påstand, dog med et mindre fradrag for forbedringer.

S indbragte sagen for landsretten, der udtalte:

En køber, der vil gøre mangelsansvar gældende over for en sælger, skal reklamere inden rimelig tid efter, at køber har eller burde have opdaget manglen.

Reklamationsfristen var begyndt at løbe i første kvartal 2006, da K efter sin forklaring konstaterede revner, og det kunne ikke lægges til grund, at K havde reklameret over for S før i foråret [sommeren?] 2008. En reklamation mere end to år efter, at manglen er konstateret, er imidlertid for sen. Det kunne ikke føre til andet resultat, at årsagen til manglen ikke var kendt, da K konstaterede revnerne, eller at K straks havde rettet henvendelse til murermesteren.

Landsretten frifandt herefter S.

Kommentar:

Det centrale i sagen var tilsyneladende nærmest et rent bevismæssigt spørgsmål, om hvornår køber havde reklameret over for sælger. Ifølge sin oplysning havde køber reklameret ca. et år før det reklamations tidspunkt,

der blev lagt til grund. Sælger bestred det imidlertid, og landsretten lagde til grund, at det ikke var sket.

(Noget kunne ganske vist tyde på, at det var rigtigt, se sidste punktum i referatet i dommen af den kvindelige sælgers forklaring for landsretten, men landsretten fandt det altså ikke bevist).

Dommen er i øvrigt i overensstemmelse med en fast praksis om, at der gælder en ulovbestemt reklamationsregel på ca. et år, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3.

Som også omtalt der kunne man måske spørge, om det er nødvendigt at opretholde en ulovbestemt forholdsvis kort reklamationsfrist ved siden af den treårige forældelsesfrist efter forældelsesloven. Sagen her er dog uden relevans for dette spørgsmål, da den tidligere 20-årige forældelse fandt anvendelse som følge af overgangsreglen i forældelseslovens § 30, stk. 1.

UfR 2012 s. 3119 V

Et amt og en kommune solgte en ejendom til en professionel bygherre, der ville opføre boliger på ejendommen med henblik på videresalg. Købesummen var langt under den offentlige vurdering. Sagen var anlagt af køber mod en region, der var indtrådt i sælgers sted, med krav om erstatning eller afslag i anledning af forurening på ejendommen. Regionen blev frifundet bl.a. med henvisning til følgende: Skødet oplyste om forurening og indeholdt en generel ansvarsfraskrivelse med angivelse af, at købesummen var fastsat under hensyntagen til ansvarsfraskrivelsen. Det var endvidere ikke bevist, at sælger kendte eller burde kende den forurening, som sagen angik, og sælger havde således ikke tilsidesat sin oplysningspligt

Dommen refereres kun i hovedtræk, da dette skønnes tilstrækkeligt.

Et amt og en kommune, i det følgende omtalt som S, solgte i fællesskab i 2002 nogle tidligere institutionsbygninger med jordtilliggende til nogle selskaber, der købte hver sin del af ejendommen.

Sagen angår et af disse salg. Køber omtales i det følgende som K. Købet skete med henblik på K's opførelse af et antal boliger til videresalg. Den offentlige vurdering for ejendommen var 34 mio. kr., men købesummen var kun 21 mio. kr.

I salgsmaterialet var bl.a. angivet, at der tidligere var konstateret kviksløvforurening på et nærmere angivet areal, og at der var nedgravet flere olietanke i området. Det var videre bl.a. angivet, at der kunne rekvireres en oversigt over nedgravede olietanke.

I skødet var angivet:

»Ejendommen overdrages...uden ansvar for sælger...

Køber kan således ikke rejse krav om erstatning og/eller forholdsmæssigt afslag for fejl og mangler, ligesom handlen ikke kan hæves på dette grundlag.

Parterne er enige om, at købesummen er fastsat herefter.

Sælger oplyser:

...

Miljøforhold

På et [nærmere angivet areal] er konstateret kviksvulvforurening.

...

Der er i området nedgravet flere olietanke.

Ejendommene...[dvs. en nærmere angivet del af det solgte] er potentielt forurenede (vidensniveau 1) vedrørende tankanlæg.«

Sagen var anlagt i 2006 af K mod en region, der øjensynligt var indtrådt i S' sted. K påstod regionen tilpligtet at betale erstatning eller afslag i anledning af forurening på ejendommen.

S blev frifundet både ved byret og landsret. Landsrettens præmisser kan gengives således:

Vedrørende forurening fra nogle olietanke: Landsretten tilsluttede sig byrettens præmisser, der sammentrængt gengivet gik ud på følgende: Det var ikke bevist, at S på handelstidspunktet havde haft eller burde have viden om de olietanke, som K's krav vedrørte, eller at S skulle have fortiet forhold eller givet urigtige oplysninger ved handlen. K havde endvidere ikke benyttet sig af tilbuddet om før handlen at rekvirere en oversigt over nedgravede olietanke. Som følge af ansvarsfraskrivelsen og angivelsen af, at købesummen var fastlagt på grundlag af den, sammenholdt med den udtrykkelige angivelse af, at der var nedgravede tanke og forurening, var K herefter afskåret fra mangelsbeføjelser.

Vedrørende forurening fra deponeret asfalt m.m. på et havneareal: Landsretten tilsluttede sig også på dette punkt byrettens præmisser, der sammentrængt gik ud på følgende: Det var ved handlens indgåelse kendt for begge parter, at arealet blev anvendt til oplagsplads og parkering, og K måtte under disse omstændigheder være forberedt på en vis forurening. Det var endvidere ikke godtgjort, at S havde anvendt arealet til deponering af asfalt m.m., og en stor del af de udgifter, som K havde anvendt til oprensning, var ikke gået til fjernelse af en forurening, der kunne give grundlag for kortlægning eller krav om fjernelse. Det var herefter ikke godtgjort, at der var tale om retligt relevante mangler.

Vedrørende forurening på et areal, der i sagen omtales som »villagrundene«: Der var ikke grundlag for at antage, at S kendte eller burde kende forureningen, og S havde således ikke tilsidesat sin oplysningspligt. Desuden henvist til ansvarsfraskrivelsen sammenholdt med angivelsen i skødet af potentiel forurening. Yderligere henvist til, at ansvarsfraskrivelsen ifølge skødet havde påvirket salgsprisen i nedadgående retning. Der var herefter ikke grundlag for mangelsbeføjelser for K. (Byretten havde på dette punkt begrundet frifindelsen med, at K af nærmere angivne grunde ikke havde dokumenteret et tab).

Kommentar:

Resultatet forekommer ret oplagt for en udenforstående. Køber vidste, at der var jordforurening på ejendommen. Køber havde desuden påtaget sig risikoen for forureningens omfang, hvilket køber måtte kunne gøre som professionel aktør. At køber havde påtaget sig denne risiko, viste sig bl.a.

ved, at ejendommen var solgt ca. 38 % under den offentlige vurdering, sammenholdt med angivelsen i skødet af, at købesummen var fastsat under hensyntagen til ansvarsfraskrivelsen.

Desuden forelå der ikke et erstatningsgrundlag for sælger, hvilket ellers altid vil slå igennem en ansvarsfraskrivelse. Det afgørende var derfor tydeligvis, at køber som omtalt havde påtaget sig risikoen.

UfR 2012 s. 3143 V

Tilsyneladende lidt ældre hus solgt 2006 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at der var risiko for skader i tagkonstruktionen som følge af understrygning med skum, men at der p.t. ikke var skader. Tilsyneladende forholdsvis kort tid efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid omfattende skader i tagkonstruktionen. Ankenævnet for Huseftersyn pålagde den bygningssagkyndige erstatningsansvar over for køber med henvisning til, at understrygningen med skum var ukorrekt bl.a. som følge af taghældningen, og til at det var overvejende sandsynligt, at skaderne havde været til stede ved huseftersynet. Ved landsrettens dom blev den bygningssagkyndige frifundet for erstatningsansvar, da der ikke havde været specifikke krav til taghældningen i forbindelse med anvendelse af det pågældende skum, og da det af nærmere angivne grunde ikke var godtgjort, at der havde været skader ved huseftersynet. I den sidstnævnte forbindelse henviser til, at købers husforsikring ikke havde konstateret skader, og til, at ankenævnets afgørelse byggede på en besigtigelse 2½ år efter huseftersynet

Hus solgt 2006 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten, der var udfærdiget i august 2005, var med karakteren K2 angivet, at tagstenene var understrøget med skum, og at der var risiko for fugtophobning i skummet med skader på lægter og spær til følge, men at der dog p.t. ikke var tegn på skader. Køber tegnede ikke ejerskifteforsikringen.

Tilsyneladende i forbindelse med en ombygning forholdsvis kort tid efter overtagelsen konstaterede køber omfattende skader i tagkonstruktionen. Køber klagede til Ankenævnet for Huseftersyn, der pålagde den bygningssagkyndige at betale erstatning køber. Erstatningen blev fastsat efter fradrag for forbedringer og et dækningsbeløb fra købers husforsikring (der dækkede en svampeskade ved en skotrende).

Ankenævnets afgørelse byggede på en skønserklæring fra ankenævnets skønsmænd, der havde besigtiget ejendommen i februar 2008. I skønserklæringen var udtalt: Understrygningen med skum var ukorrekt bl.a. som følge af taghældningen, hvilket var grunden til skaderne, og der skulle foretages nogle nærmere angivne omfattende udbedringsforanstaltninger. Det var endvidere overvejende sandsynligt, at de pågældende forhold kunne konstateres og vurderes på tidspunktet for huseftersynet. Der skulle være givet karakteren K3, og de refererede bemærkninger i tilstandsrapporten var utilstrækkelige og vildledende.

Det synes at fremgå, at den bygningssagkyndige ikke betalte erstatningsbeløbet til køber. Under alle omstændigheder anlagde køber retssagen mod den bygningssagkyndige med påstand om en større erstatning end fastsat af ankenævnet. Byretten kom til samme resultat som ankenævnet og pålagde derfor den bygningssagkyndige at betale beløbet 80.000 kr. til køber.

Den bygningssagkyndige ankede til landsretten, der frifandt den bygningssagkyndige for erstatningsansvar. Som begrundelse herfor anførte landsretten:

Det kunne efter sagens oplysninger ikke lægges til grund, at der havde været specifikke krav til taghældningen i forbindelse med anvendelse af det skum, der var tale om. (Denne udtalelse sigter tilsyneladende til tidspunktet for huseftersynet. Det synes at fremgå, at der senere er fremkommet visse byggetekniske krav til anvendelse af skummet).

Det var desuden ikke bevist, at der var tegn på fugtskader ved huseftersynet. Herved henvist til forskellige omstændigheder, herunder at købers husforsikring i oktober 2007 ikke havde konstateret nedbrud i lægter og spær, og at skønserklæringen fra ankenævnets skønsmand byggede på en besigtigelse 2½ år efter huseftersynet. Den bygningssagkyndige havde endvidere ved de refererede angivelser i tilstandsrapporten i tilstrækkeligt omfang gjort opmærksom på risikoen for skader.

Kommentar:

Det er egentlig vanskeligt at kommentere afgørelsen nærmere, da den synes at være en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Men følgende kan måske lige bemærkes:

Sagen er vel en illustration af forskellen i sagsbehandlingen hos domstolene på den ene side og Ankenævnet for Huseftersyn (nu DBB) på den anden side. Ankenævnets afgørelse byggede på en vurdering hos ankenævnets skønsmand af, at det var overvejende sandsynligt, at skaderne i tagkonstruktionen havde været til stede ved huseftersynet. Landsretten stillede imidlertid de krav til et egentligt bevis, som domstolene normalt stiller, og fandt herefter ikke forholdet bevist. Det har i denne sammenhæng formentlig spillet en væsentlig rolle, at købers husforsikring godt og vel to år efter huseftersynet ikke fandt skader i tagkonstruktionen (bortset fra en svampeskade ved en skotrende).

UfR 2012 s. 3483 H

Ejendom solgt med henblik på nedrivning af de eksisterende bygninger og opførelse af nye bygninger. Efter købet konstaterede køber forurening fra en afblændet nedgravet olietank, og købers udgift til fjernelse af forureningen oversteg købesummen. Sælger pålagt et skønsmæssigt fastsat afslag svarende til ca. 60 % af købesummen. Højesterets begrundelse for fastsættelsen af afslaget størrelse kan ikke gengives kort, men gik bl.a. ud på, at afslag i et tilfælde som det foreliggende må fastsættes efter et friere skøn

S var vvs-installatør og drev virksomheden fra sin egen ejendom. Han ønskede at ophøre med virksomheden og solgte derfor i 2006 ejendommen til et boligselskab K, der ville nedrive bygningerne og opføre udlejningsboliger på ejendommen. Købesummen var 575.000 kr. I skødet var oplyst, at der på ejendommen var en nedgravet afblændet olietank. S havde selv afblændet denne olietank i begyndelsen af 1990'erne.

I 2007 gik K i gang med at fjerne olietanken i forbindelse med nedrivningen af bygningerne, og K konstaterede herunder, at der var lidt olie i tanken, og at tanken var utæt og havde forurennet jorden. Kommunen påbød forskellige udbedringsforanstaltninger, som K afholdt for et beløb på ca. 590.000 kr.

K anlagde herefter sagen mod S med påstand om erstatning eller afslag svarende til udbedringsbeløbet ca. 590.00 kr.

Sagen passerede gennem byret, landsret og Højesteret. De tre instanser var enige om, at S ikke var erstatningsansvarlig, da der ikke forelå et erstatningsgrundlag.

Byretten fandt derimod, at der var tale om en mangel, der skulle udløse et afslag i købesummen, og pålagde S at betale et skønsmæssigt fastsat afslag i købesummen på 175.000 kr.. For landsretten og Højesteret bestred S ikke, at der skulle fastsættes et afslag, og sagen angik for disse instanser derfor kun afslagets størrelse. Landsretten fastsatte afslaget til 575.000 kr., svarende til købesummen, da landsretten fandt ejendommen værdiløs som følge af manglen. Højesteret fastsatte derimod afslaget til 350.000 kr.

Højesterets begrundelse herfor var sålydende (det skønnes ikke muligt at gengive begrundelsen anderledes):

»Sagen angår en forurening af en fast ejendom, som det har været lovmæssigt påkrævet at afhjælpe straks. I et sådant tilfælde må det som udgangspunkt antages, at ejendommens handelsværdi er forringet med et beløb, der svarer til udgifterne til afhjælpning af forureningen, således at det forholdsmæssige afslag skønsmæssigt kan fastsættes på dette grundlag. I tilfælde, hvor udgifterne til afhjælpning udgør en meget betydelig del af købesummen, er det mindre sikkert, at ejendommens handelsværdi er forringet med et beløb, der fuldt ud svarer til afhjælpningsudgifterne, og foreligger der ikke nærmere oplysninger – f.eks. ved syn og skøn – om forureningens betydning for ejendommens handelsværdi, må det forholdsmæssige afslag fastsættes efter et friere skøn.

Højesteret lægger til grund, at Boligselskabets oprensning ikke er gået videre end nødvendigt, og at ingen af omkostningerne på i alt [ca. 590.000] kr. har været overflødige. Da der imidlertid ikke foreligger nærmere oplysninger om forureningens betydning for ejendommens handelsværdi, og da der endvidere efter bevisførelsen er en usikkerhed knyttet til, hvor stor en del af omkostningerne der angår forurening indtruffet efter overtagelsesdagen, herunder i forbindelse med opgravningen og fjernelsen af tanken, fastsætter Højesteret skønsmæssigt det forholdsmæssige afslag til 350.000 kr.«

Kommentar:

Som det fremgår af resuméet, udtalte Højesteret bl.a. følgende: Ved en forurening, som det har været lovmæssigt påkrævet at afhjælpe straks, må

det som udgangspunkt antages, at ejendommens handelsværdi er forringet med et beløb svarende til afhjælpningsudgiften, således at et afslag skønsmæssigt kan fastsættes på dette grundlag.

Det er næppe muligt at være uenig i disse udtalelser, men de illustrerer på den anden side den underlige uklarhed, der er forbundet med begrebet afslag i købesummen.

Man kunne fx stille spørgsmålet, hvorfor det tilsyneladende kun er i et tilfælde som omtalt, at afslaget skal fastsættes på grundlag af værdiforringelsen. Umiddelbart kunne man tro, at afslag generelt skal fastsættes som svarende til den værdiforringelse, som den pågældende mangel har medført, og som typisk uden problemer kan konstateres ved et syn og skøn med en ejendomsmægler som skønsmand. Men det er normalt ikke værdiforringelsen, der er grundlaget for udmåling af afslag. Dette følger vel allerede indirekte af den ledende dom om betingelserne for afslag, UfR 2004 s. 1873 H, se også bemærkningerne om denne dom i *Mangler ved fast ejendom* kapitel 16, afsnit 4.3

Man kunne også spørge, hvad der tænkes på med henvisningen til, at et afslag i et tilfælde som omtalt »skønsmæssigt« kan fastsættes på grundlag af værdiforringelsen. Denne henvisning peger i retning af, at det måske alligevel ikke skal være værdiforringelsen, der er afgørende.

Realiteten er tydeligvis følgende: Det afhænger af rettens konkrete skøn over rimeligheden i det enkelte tilfælde, om en sælger skal pålægges at betale afslag i købesummen, og i bekræftende fald hvilket beløb afslaget skal sættes til. Det ville nok være at foretrække, at Højesteret sagde dette ligeud. Effekten af de udførlige præmisser både i dommen her og i UfR 2004 s. 1873 H synes i virkeligheden kun at være en sløring af denne enkle realitet.

I sagen her endte Højesteret af nærmere angivne grunde med at fastsætte afslaget ud fra et »friere skøn«, se gengivelsen af Højesterets præmisser i resuméet. Realiteten synes imidlertid at være, at afslag altid fastsættes og udmåles ud fra et friere skøn.

Der er i øvrigt næppe de store retssikkerhedsmæssige betænkeligheder ved, at det er sådan. Dels er det friere skøn, der er tale om, et kvalificeret fagligt dommerskøn. Dels er der som følge af huseftersynsordningen ikke så mange sager om afslag mere, og når der kun er få sager om et emne, er det ikke så retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at de afgøres konkret.

Det ville også være vanskeligt at anvise faste generelle retningslinjer for afgørelserne om afslag. Sådanne retningslinjer kunne næppe gå ud på andet, end at en værdiforringende mangel automatisk udløser et afslag svarende til værdiforringelsen. Noget sådant ville imidlertid næppe være hensigtsmæssigt.

UfR 2013 s. 53 V

Konstateret, at købers eventuelle krav mod den bygningssagkyndige i medfør af forældelseslovens overgangsregel blev forældet 1. januar 2011, medmindre det forinden var forældet både efter forældelsesloven og den tidligere 1908-lov om forældelse. Endvidere konstateret følgende: Kravet var forældet efter forældelsesloven, da køber ikke inden udløbet af denne lovs treårige forældelsesfrist havde foretaget de nødvendige skridt til at afbryde forældelsen. Kravet var desuden forældet efter 1908-loven, da køber ikke uden uforholdsværdigt ophold havde forfulgt et retligt skridt til at afbryde forældelsen (det retlige skridt bestod i en klage til Ankenævnet for Huseftersyn, der imidlertid havde afvist klagen som bevismæssigt uegnet). Købers eventuelle krav mod den bygningssagkyndige var herefter forældet. Udtalt, at reglen i LFFE § 3, stk. 2, hvorefter køber skal reklamere over for den bygningssagkyndige inden 5 år fra overtagelsen, fastsætter en absolut reklamationsfrist og ikke er en forældelsesregel

Hus solgt under brug af huseftersynsordningen med overtagelsesdag 1. december 2005.

I december 2009 rejste køber krav over for den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

1. september 2010 klagede køber til Ankenævnet for Huseftersyn over den bygningssagkyndige.

14. oktober 2010 afviste ankenævnet sagen som bevismæssigt uegnet.

28. juni 2011 anlagde køber retssagen mod den bygningssagkyndige.

Afgørelsen drejer sig kun om, hvorvidt købers krav mod den bygningssagkyndige var forældet.

Der var enighed mellem parterne om, at forældelsesfristen var begyndt at løbe ved købers overtagelse den 1. december 2005.

Landsretten udtalte:

LFFE § 3, stk. 2 fastsætter en absolut reklamationsfrist på 5 år for krav mod den bygningssagkyndige, og der er hverken i bestemmelsens ordlyd eller forarbejder holdepunkter for (som hævdet af køber) at anse bestemmelsen for at angå kravs forældelse.

Købers krav mod den bygningssagkyndige var derfor omfattet af forældelsen i henhold til forældelsesloven. Som følge af overgangsreglen i forældelseslovens § 30, stk. 1, forældedes kravet tidligst 1. januar 2011, medmindre det forinden var forældet både efter forældelsesloven og de tidligere bestemmelser om forældelse (dvs. 1908-loven om forældelse, lov nr. 274 af 22. december 1908).

Indbringelsen af sagen for Ankenævnet for Huseftersyn var sket efter udløbet af den treårige forældelsesfrist efter forældelseslovens § 3, stk. 1. Indbringelsen havde derfor ikke afbrudt forældelsen i medfør af forældelseslovens § 16, stk. 3 (hvorefter forældelse afbrydes ved, at fordringshaveren tager de nødvendige skridt til at sætte en hjemlet voldgift eller anden særlig afgørelsesmåde i gang).

Indbringelsen for ankenævnet var derimod sket før udløbet af den femårige forældelsesfrist efter 1908-loven om forældelse. Retssagen blev imidlertid først anlagt den 28. juni 2011, efter at Ankenævnet for Huseftersyn havde afvist kla-

gen den 14. oktober 2010. Kravet kunne herefter ikke anses for at være forfulgt uden uforholdent ophold, jf. 1908-lovens § 2 (hvorefter forældelsen afbrydes ved retlige skridt, som fordringshaveren forfølger uden uforholdent ophold). Indbringelsen for ankenævnet havde således ikke afbrudt forældelsen efter 1908-loven.

Landsretten konkluderede herefter, at købers eventuelle krav mod den bygningssagkyndige var forældet.

Kommentar:

Umiddelbart virker afgørelsen måske lidt kompliceret, men realiteten var enkel nok:

Købers eventuelle krav mod den bygningssagkyndige var opstået før forældelsesloven, men var alligevel omfattet af denne lov, fordi den har tilbagevirkende kraft, jf. lovens § 30, stk. 1. Som følge af en overgangsregel i bestemmelsen blev købers krav imidlertid først forældet på et nærmere angivet tidspunkt efter forældelseslovens ikrafttræden, medmindre kravet forinden var forældet både efter forældelsesloven og den tidligere 1908-lov om forældelse. Og købers krav var forældet inden dette tidspunkt både efter forældelsesloven og 1908-loven.

Som det fremgår, udtalte landsretten følgende om LFFE § 3, stk. 2, der fastsætter en 5-årig reklamationsfrist for købers krav mod den bygningssagkyndige: Denne bestemmelse fastsætter en absolut reklamationsfrist og er ikke en forældelsesregel.

De almindelige forældelsesregler gælder altså ved siden af LFFE § 3, stk. 2. Køber havde reklameret inden udløbet af fristen efter denne regel, men dette forhindrede således ikke, at købers krav blev forældet efter de almindelige forældelsesregler.

For en udenforstående, der kun kender sagen fra dommen, melder sig uvilkårligt spørgsmålet, om forældelsen var *suspenderet* (udskudt) i medfør af forældelseslovens § 3, stk. 2. Landsretten havde imidlertid ikke anledning til at komme ind på dette, da der var enighed mellem parterne om, at forældelsen løb fra købers overtagelse af ejendommen. Det lå derfor fast, hvornår forældelsen var begyndt at løbe, og at den ikke havde været suspenderet.

FED 2013 s. 58 Ø, Østre Landsrets dom af 26. marts 2013 i sag 3. afd. B-754-11

Hus tilsyneladende fra begyndelsen af 1960'erne, solgt under brug af huseftersynsordningen i 2000. I tilstandsrapporten var med karakteren UN nævnt tegn på opstigende fugt i en skillevæg, men at fugtmåling ikke gav tegn på aktuel fugt. Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af et massivt angreb af skimmelsvamp, tilsyneladende over hele huset eller med fare herfor. Udbedringen skulle bestå i etablering af en ny gulvkonstruktion, hvilket ville koste mere end

ejerskifteforsikringens maksimumdækning (som utvivlsomt svarede til købesummen med fradrag af grundværdien, jf. punkt 5 i bilaget til BKDF). Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til den nævnte angivelse i tilstandsrapporten. Landsretten fandt, at angrebet af skimmelsvamp var en dækningsberettigende skade, da årsagen var en nærmere angivet fejludførelse af gulvkonstruktionen, hvilket var i strid med bygningsreglementet. Efter sagens oplysninger fandt landsretten det endvidere sandsynliggjort, at de forhold, der havde givet anledning til skaden, ikke ville være blevet opdaget, selvom køber havde foretaget den undersøgelse, som tilstandsrapportens angivelse med UN gav anledning til. Landsretten pålagde herefter ejerskifteforsikringen at betale ejerskifteforsikringens maksimumbeløb til køber med tillæg af genhusningsomkostninger.

Sagen angår et hus, der tilsyneladende var bygget i første halvdel af 1960'erne, og som blev solgt under brug af huseftersynsordningen, efter det foreliggende i 2000. I tilstandsrapporten var med karakteren UN angivet, at der var tegn på grundfugt i en skillevæg, og at det var ukendt, om årsagen var opstigende grundfugt fra defekt fugtspærre eller utæthed i rør. Det var videre angivet, at fugtmåling ikke gav tegn på aktuel fugt.

Køber tegnede ejerskifteforsikringen, og i 2005 anmeldte køber over for ejerskifteforsikringen, at der var skimmelsvamp i huset. Ejerskifteforsikringen afviste dækning bl.a. med henvisning til de nævnte angivelser i tilstandsrapporten, og sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af skimmelsvampen.

Dommens sagsfremstilling synes ikke fuldstændig, og det er vanskeligt at få fat på sagens faktum, i det mindste sådan som dommen er gengivet i FED. Dommen indeholder referater af nogle omfattende og detaljerede skønserklæringer, som imidlertid forekommer svært forståelige, i hvert fald umiddelbart.

Men det fremgår, at der var omfattende angreb af skimmelsvamp i husets gulvkonstruktion, og at udbedring skulle bestå i etablering af en ny gulvkonstruktion, hvilket ville koste et højere beløb end ejerskifteforsikringens maksimumdækning. (Denne maksimumdækning, der var knap 1,2 mio. kr., svarede utvivlsomt til købesummen med fradrag af grundværdien, jf. punkt 5 i bilaget til BKDF).

I øvrigt skønnes det tilstrækkeligt at give et referat af landsrettens udtalelser, der noget sammentrængt kan gengives således:

Landsretten lagde efter skønsmændens udtalelser følgende til grund:

Der var massiv vækst af skimmelsvamp på oversiden af husets betonklaplag, hvilket måtte antages at nedsætte husets værdi og anvendelighed som beboelse, ligesom der med de konstaterede bygningskonstruktioner var nærliggende risiko for øgning af skimmelvæksten i fremtiden. Årsagen var, at gulvkonstruktionen var udført uden dampspærre og tilstrækkeligt dræn, hvilket ikke var i overensstemmelse med bygningsreglementet på husets opførelsestidspunkt.

Landsretten fandt, at der herefter var tale om en skade omfattet af ejerskifteforsikringens dækningspligt.

Efter skønsmandens udtalelser fandt landsretten videre, at en relevant byggeteknisk undersøgelse af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren UN, med overvejende sandsynlighed ikke ville have afsløret omfang og art af forekomsten af skimmelsvamp, og at det manglende eller fraværende dræn ikke ville kunne opdages ved en sådan undersøgelse. Herved henvist også til en forklaring fra den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Landsretten fandt det herefter sandsynliggjort, at de forhold, der havde givet anledning til skaden, ikke ville være blevet opdaget, selvom køber havde foretaget den undersøgelse, som tilstandsrapportens angivelse med UN gav anledning til.

Landsretten pålagde herefter ejerskifteforsikringen at betale ejerskifteforsikringens maksimumbeløb til køber samt genhusomkostninger. Ejerskifteforsikringen skulle ikke forrente udbedringsbeløbet, da der ikke var foretaget udbedring.

Kommentar:

Der er tale om en omfattende og kompliceret sag, og dommen skal nok først og fremmest ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Den har måske derfor ikke den store generelle interesse, men er medtaget, fordi den belyser de nedennævnte spørgsmål.

1) Ejerskifteforsikringen var tydeligvis tegnet uden udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Det er derfor ganske interessant, at landsretten i sin begrundelse for dækningspligten henviste til, at gulvkonstruktionen var udført i strid med bygningsreglementet. Forholdet illustrerer imidlertid følgende, der også er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5.2:

Undtagelsen om, at en ejerskifteforsikring ikke skal dække ulovlige bygningsindretninger (efter BKDF2 dog bortset fra ulovlige installationer) synes ikke at spille den store rolle i praksis.

Dette bl.a. fordi en ulovlig bygningsindretning typisk vil være udtryk for en bygge- og konstruktionsfejl, altså et forhold i strid med god byggeskik. Et sådant forhold er det, der i Mangler ved fast ejendom kaldes en skade i betydning 2, jf. bogens kapitel 6, afsnit 4.2, og som nævnt dér en sådan skade dækningsberettigende, hvis den har fremkaldt det, der i bogen kaldes en skade i betydning 1, jf. kapitlets afsnit 4.1, dvs. en skade i den almindelige betydning af dette ord. Denne forudsætning var unægtelig opfyldt i sagen.

2) Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.4 gælder følgende konsekvens af en angivelse af et forhold i tilstandsrapporten med karakteren UN (»Undersøges nærmere«): Ejerskifteforsikringen skal ikke dække det, der ville blive opdaget ved den undersøgelse, som angivelsen sigter til.

I sagen her blev det imidlertid lagt til grund, at problemerne ikke ville være blevet opdaget ved den undersøgelse, som angivelsen i tilstandsrapporten med karakteren UN gav anledning til.

Landsrettens afgørelse herom kunne måske umiddelbart virke lidt velvilig over for køber, jf. landsrettens henvisning til, at det »var sandsynliggjort«, at problemerne ikke ville være blevet opdaget. Afgørelsen forekommer imidlertid rimelig nok. Som nævnt gik den pågældende angivelse i tilstandsrapporten ud på tegn på fugtopstigning i en skillevæg uden aktuel fugt, og en sådan angivelse kan ikke være en relevant advarsel om et massivt angreb af skimmelsvamp.

UfR 2013 s. 72 V

Gammelt hus solgt under brug af huseftersynsordningen af en mandlig og en kvindelig sælger. Kort før salget havde den mandlige sælger moderniseret huset som selvbyggerarbejde. Den mandlige sælger var erstatningsansvarlig over for køber for at have isoleret gulvet med 100 mm flamenco-plader i stedet med 200 mm isolering som angivet i nogle bygningstegninger, som han havde udført til brug for moderniseringen. Erstatningsansvaret begrundet med, at han havde udvist grov uagtsomhed ved at udføre isoleringen som sket uden på nogen måde at sikre sig sagkyndig oplysning med hensyn til, om den havde de egenskaber, som han troede. Begge sælgere var endvidere erstatningsansvarlige over for køber som følge af, at de ikke havde oplyst om forholdet. Erstatningen fastsat skønsmæssigt til et mindre beløb med henvisning til, at forholdet kun medførte et beskedent merforbrug af energi m.m. Sælgerne frifundet for forskellige andre krav fra køber

Sagens faktum kan tilsyneladende gengives således:

Gammelt hus, der på et tidspunkt blev købt af et ægtepar, S1 (hustruen) og S2 (manden). I 2006 udførte S2 som selvbygger en omfattende modernisering af huset. Der blev udstedt byggetilladelse hertil på grundlag af bygningstegninger. I bygningstegningerne var angivet 200 mm isolering i gulvet.

I 2007 solgte S1 og S2 huset til K for knap 1,7 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. I salgsopstillingen var bl.a. anført, at huset var moderniseret med gulvvarme. I tilstandsrapporten var angivet, at der var foretaget en total indvendig renovering, og at noget af arbejdet var udført som selvbygger- eller medbyggerarbejde. K tegnede ejerskifteforsikringen Efter overtagelsen konstaterede K en længere mangler. Ejerskifteforsikringen dækkede udbedring af en del af disse mangler.

Sagen var anlagt af K mod S1 og S2 og angik et erstatningskrav i anledning af nogle defekter, som ejerskifteforsikringen ikke dækkede. Det drejede sig følgende: Isoleringen i gulvet bestod ikke af 200 mm isolering, men af 100 mm flamenco-plader. Desuden manglede der isolering i ydervægge og en redningsåbning i et værelse. K påstod erstatningen fastsat til ca. 428.000 kr. svarende til den udbedringsudgift, der var ansat af skønsmanden. Af denne udgift udgjorde udgiften til isolering af gulvet med 200 mm isolering ca. 375.000 kr.

Med hensyn til isoleringen i gulvet fremgår: 200 mm isolering var ifølge skønsmanden nødvendig for at opfylde bygningsreglementets krav om isoleringsevne. S havde isoleret med 100 mm flamenco plader, fordi denne isolering efter hans opfattelse var lige så effektiv som 200 mm isolering, og fordi den var lettere at nedlægge. Forholdet medførte et beskedent merforbrug af varme, svarende til 90 l fyringsolie pr. år.

Ved byretten blev S1 og S2 dømt til at betale en erstatning på 50.000 kr. til K på grund af isoleringen i gulvet. K ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede byrettens dom.

Landsrettens begrundelse for at pålægge S1 og S2 erstatningsansvar gik ud på følgende:

Det var ikke godgjort, at den isolering i gulvet, som S2 havde valgt, var lige så effektiv som den isolering, der fremgik af de tegninger, som S2 havde udført til brug for byggesagen, og som efter skønserklæringen var nødvendig for at opfylde bygningsreglementets krav om isoleringsevne. Det kunne tværtimod lægges til grund, at den anvendte isolering medførte en forøgelse af bygningens energiforbrug.

På baggrund af oplysningerne i salgsopstillingen om, at ejendommen var moderniseret bl.a. med gulvvarme, var oplysning om forholdet derfor af betydning for en køber, selvom forøgelsen af energiforbruget var mindre betydelig. Forholdet udgjorde derfor en mangel. S2 havde endvidere handlet groft uagtsomt ved at udføre isoleringen som sket uden på nogen måde at søge at sikre sig sagkyndig oplysning om den særlige isoleringsevne, som han troede, at den valgte isolering havde.

S1 og S2, der ikke oplyste om forholdet ved salget, var herefter erstatningsansvarlige for K's tab.

På grundlag af oplysningen om det mindre årlige merforbrug af energi var der ikke grundlag for at antage, at en køber med kendskab til forholdet ville iværksætte den omfattende og bekostelige udbedring, som skønsmanden havde beskrevet. Tabet måtte derfor ansættes skønsmæssigt efter en vurdering af forholdets betydning for handelsprisen. Landsretten tiltrådte herefter, at erstatningen var fastsat som af byretten til beløbet 50.000 kr.

Manglende isolering i vægge og manglende redningsåbning: S1 og S2 blev på disse punkter frifundet både ved byret og landsret. Landsretten henviste herved til forskellige nærmere angivne grunde og i øvrigt nogle grunde, der var anført af byretten.

Kommentar:

1) Landsrettens begrundelse for at pålægge sælgerne erstatningsansvar ses at gå ud på følgende:

a) Den mandlige sælger havde udvist grov uagtsomhed ved sin udførelse af gulvisoleringen.

b) Begge sælgere havde udvist [grov] uagtsomhed ved ikke over for køber at oplyse, at gulvisoleringen var udført anderledes end angivet i bygningstegningerne.

Som det fremgår, går begrundelsen under punkt a ud på, at den mandlige sælger havde udvist grov uagtsomhed ved selve *selvbyggeriet*.

Et erstatningsansvar under huseftersynsordningen på grund af selvbyggeri begrundes for det meste med, at sælger groft uagtsomt har undladt at give tilstrækkelige *oplysninger*, fx om relevante enkeltheder ved sin udførelse af selvbyggeriet. Og en sådan begrundelse blev jo altså også yderligere givet i dommen her, jf. punkt b. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.1.

2) Fastsættelsen af erstatningens størrelse:

Et erstatningsansvar for sælgeren af en fast ejendom i anledning af en mangel fastsættes normalt som svarende til udbedringsudgiften på domstidspunktet med fradrag for forbedringer.

I visse tilfælde fastsættes erstatningen imidlertid som svarende til den værdiforringelse af ejendommen, som manglen har medført. Det drejer sig typisk om tilfælde, hvor manglen ikke kan udbedres, eller hvor udbedring ikke er (egentligt) nødvendig. Afgørelsen her må vel ses som et eksempel på det sidste.

UfR 2013 s. 140 H

Sommerhus solgt uden brug af huseftersynsordningen. Sagen angik sætningsskader i en tilbygning som følge af utilstrækkelig fundering, og udbedringsudgiften på handelstidspunktet med fradrag af forbedringer udgjorde ca. 56 % af købesummen. Sælger pålagt at betale et skønsmæssigt fastsat afslag på 125.000 kr. til køber, svarende til ca. 27 % af købesummen. Ved fastsættelsen af afslaget bl.a. henvist til, at der ikke forelå oplysninger om, hvilken virkning det ville have haft på handelsprisen, hvis den utilstrækkelige fundering havde været oplyst, og at dette bevismæssigt måtte komme køber til skade. Ved landsrettens dom ikke taget hensyn til et anbringende fra sælger om, at der må gælde en overgrænse for afslag. Højesteret tog ikke stilling til dette anbringende. Udtalt, at køber havde reklameret rettidigt, idet det ikke var godtgjort, at skaderne før reklamationen havde udviklet sig til at være så foruroligende, at der var anledning til at foretage mere indgribende foranstaltninger for at finde årsagen. Tilbygningen var udført af sælgers forgænger som selvbyggerarbejde, og salget fra forgængerens til sælger var også sket uden brug af huseftersynsordningen. Ved landsrettens dom, der var endelig på det pågældende punkt, blev sælgers forgænger dømt til direkte til køber at betale erstatning svarende ca. 74 % af købesummen ved salget mellem forgængerens og sælger

Sommerhus fra 1985 oprindeligt på 65 m². S købte huset kort efter opførelsen. I 1992 opførte S som selvbyggerarbejde en tilbygning på 42 m². I 1999 solgte S huset til K1 for kontant 454.000 kr. I 2000 solgte K1 huset til K2 for kontant 465.000 kr. Øjensynligt blev der ikke gjort brug af huseftersynsordningen ved nogen af salgene.

Domshæfte 2, resuméer af domme om mangler ved fast ejendom med kommentarer fra og med 2011

I 2003 eller 2004 konstaterede K2 visse revner mellem tilbygningen og det oprindelige hus og foretog nogle mindre udbedringsforanstaltninger. I 2007 konstaterede K2 nye skader, og i eftersommeren 2008 konstaterede K2 yderligere skader, herunder en bred revne på gulvet under et gulvtæppe. I oktober 2008 reklamerede K2 over for K1, og i november 2008 reklamerede K2 over for S.

Det fremgår, at tilbygningen var fejlfunderet, og at der som følge heraf var ret omfattende skader i den. Udbedringsudgiften blev af skønsmanden ansat til ca. 269.000 kr. på tidspunktet for salget fra K1 til K2 og til ca. 256.000 kr. på tidspunktet for salget fra S til K1.

Sagen var anlagt af K2 mod K1 og S med påstand om, at K1 og S blev dømt til solidarisk at betale beløbet ca. 269.000 kr. til K2, for K1's vedkommende som afslag og for S' vedkommende som erstatning i form af »springende regres«. Både S og K1 påstod frifindelse. K1 gjorde bl.a. (reelt) gældende, at et afslag ville overstige den overgrænse, der må gælde for afslag.

Både i byretten og landsretten blev K1 dømt til at betale et afslag til K2. Landsretten fastsatte afslaget til 260.000 kr., svarende til udbedringsudgiften på tidspunktet for salget mellem K1 og K2 med et forbedringsfradrag, og udtalte herved, at der ikke var grundlag for at fastsætte afslaget til et lavere beløb. Beløbet 260.000 kr. svarer til ca. 56 % af købesummen ved K2's køb.

(Byretten havde fastsat afslaget i forholdet mellem K1 og K2 til et lavere beløb med henvisning til, at der bør gælde en overgrænse for afslag på 40 % af købesummen. Dissens fra en af landsrettens dommere, der gik ind for frifindelse af K1 med begrundelse, af K2 havde reklameret for sent).

Landsretten dømte endvidere S til at betale erstatning til K2 med 335.000 kr. svarende til udbedringsudgiften på skønstidspunktet med fradrag for forbedringer, således at S hæftede for 260.000 kr. heraf solidarisk med K1. Afgørelsen blev begrundet med, at S havde udført tilbygningen som selvbygger og var direkte ansvarlig over for K2 som følge af, at der ikke var foretaget tilstrækkelig fundering, og som følge af karakteren af denne fejl. Beløbet 335.000 kr. svarer til ca. 74 % af købesummen ved salget mellem S og K1.

(Byretten havde frifundet S for K2's krav med henvisning til, S ikke havde udvist en så grov fejl, at der var grundlag for springende regres).

Både i byret og landsret blev S endvidere dømt til at friholde K1.

Sagen for Højesteret omfattede ikke S, og landsrettens dom er derfor endelig med hensyn til S.

K1 ankede landsrettens dom til Højesteret og gjorde for Højesteret bl.a. følgende gældende: K2 havde reklameret for sent. Det ville være urealistisk at forestille sig, at der var blevet givet et nedslag på 56 % af købesummen, og et afslag burde i hvert fald ikke fastsættes til mere end 25-30 % af købesummen.

Højesteret udtalte:

Det var ikke godtgjort, at revnerne før 2007 og særligt i 2008 havde udviklet sig så foruroligende, at det måtte give anledning til at foretage mere indgribende foranstaltninger for at finde årsagen. K2, der reklamerede over for K1 i oktober 2008, havde herefter reklameret rettidigt.

Højesteret udtalte derefter følgende, hvilket var en ordret gengivelse af en udtalelse fra Højesteret i UfR 2004 s. 1873 H:

»Som anført i Højesterets dom [i]...UfR 2004 s. 1873 H...må der ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, 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 udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed, f. eks. på den ene side en væsentlig og aktuel ulovlighed over for på den anden side et forhold, der ikke inden for en overskuelig periode vil forringe ejendommens anvendelighed.«

Højesterets udtalelser herefter kan refereres således:

Ejendommen led af en mangel, og K2 kunne som følge heraf kræve afslag i købesummen.

Den oprindelige bygning havde kunnet anvendes uden problemer. Tilbygningen havde endvidere kunnet anvendes uden problemer i en årrække efter K2's køb, og det var ikke oplyst, om tilbygningen ville sætte sig yderligere. Endelig forelå der ingen oplysninger om, hvilken virkning det ville have haft på handelsprisen, hvis den utilstrækkelige fundering havde været oplyst. Dette måtte bevismæssigt komme K2 til skade.

På denne baggrund fastsatte Højesteret skønsmæssigt det afslag, som K1 skulle betale til K2, til 125.000 kr. Dette beløb svarer til ca. 27 % af købesummen, og K1 fik således medhold i sit synspunkt om fastsættelsen af et eventuelt afslag.

Kommentar:

1) Det forekommer usikkert, hvilken rækkevidde der kan indlægges i Højesterets fastsættelse af afslagets størrelse.

På den ene side kan afgørelsen herom forstås som udtryk for en principiel forudsætning om, at værdiforringelsen normalt bør oplyses i sager om afslag. En sådan oplysning kan fremskaffes gennem et særligt syn og skøn med en ejendomsmægler som skønsmænd. Dommen en nydannelse, hvis den skal forstås således, men den viser under alle omstændigheder, at det kan være hensigtsmæssigt at få værdiforringelsen fastlagt. Som følge af dommen må det indtil videre nok anbefales, at det altid sker.

På den anden side kan afgørelsen også forstås som en konkret rimelighedsafgørelse på grundlag af sagens lidt særegne omstændigheder, dvs. på følgende måde: Der var tale om et sommerhus af relativt beskeden værdi. Sommerhuset havde fungeret uden egentlig udbedring og kunne muligvis fortsat fungere uden. Endvidere ville den udbedring på handelstidspunktet, som skønsmændene havde anvist, koste et uforholdsmæssigt stort beløb i forhold til sommerhusets værdi, også efter fradrag for forbedringer, der udgjorde et yderst beskedent beløb. Det ville derfor være urimeligt at fastsætte afslaget som svarende hertil, og der var derfor ikke andet at gøre end at fastsætte afslaget til et eller andet rimeligt skønsmæssigt beløb. Jeg er mest tilbøjelig til at forstå dommen på denne måde.

Derimod skal Højesterets afgørelse utvivlsomt ikke forstås som udtryk for, at der generelt skal gælde en overgrænse for afslag. Hvis afgørelsen skulle forstås på denne måde, ville det givetvis være fremgået udtrykkeligt af den.

Den ledende dom om betingelserne for afslag er UfR 2004 s. 1873 H, der indeholder en principiel tilkendegivelse fra Højesteret om disse betingelser. De omtalte tvivlsspørgsmål kan ses som udslag af en generel usikkerhed med hensyn til, hvad der egentlig ligger i denne tilkendegivelse. Usikkerheden, der er omtalt i flere tidligere kommentarer, viser sig bl.a. ved, at det ikke er muligt at gengive tilkendegivelsen kort og sammenfattende. Den blev da også refereret ordret i dommen her.

Som ligeledes nævnt i flere tidligere kommentarer synes realiteten imidlertid at være følgende: *Det afhænger af en konkret, skønsmæssig rimeligheds-vurdering, om en sælger skal pålægges at betale afslag i købesummen til køber, og i bekræftende fald hvilket beløb afslaget skal sættes til.* Afgørelsen her synes at være et tydeligt eksempel på dette.

2) Afgørelsen om, at køber havde reklameret rettidigt:

Den ulovbestemte reklamationsfrist i henhold til retspraksis løber først fra det tidspunkt, da køber kendte eller burde kende det forhold, der er tale om. Køber reklamerede endvidere kort tid efter sin konstatering af egentlige skader.

3) Landsrettens endelige afgørelse om, at sælgers forgænger som selvbygger var erstatningsansvarlig direkte over for køber:

Afgørelsen er et udslag af en fast praksis om følgende: Erstatningskrav mod selvbyggende sælgere i anledning af fejl ved selvbyggeriet kan fremsættes af senere led i ejerkæden i form af »springende regres«.

UfR 2013 s. 264 V

Hus fra 1971 solgt 2006 under brug af huseftersynsordningen. Tagbeklædningen var den oprindelige og havde en restlevetid på højst 8-9 år, men tilstandsrapportens almindelige del indeholdt en urigtig angivelse om, at tagbeklædningen var ny. I købsaftalen blev om bygningens fysiske tilstand henvist til tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber som følge af den omtalte angivelse i tilstandsrapporten. Udgiften til ny tagbeklædning ville udgøre ca. 160.000 kr., og erstatningen blev i overensstemmelse med købers påstand fastsat til ca. 131.000 kr., hvilket var udtryk for et forbedringsfradrag på grundlag af restlevetiden for den bestående tagbeklædning. Sælger blev frifundet for erstatningsansvar med henvisning til følgende; Den urigtige angivelse var ikke garanti. Sælger havde udvist uagtsomhed, men uagtsomheden havde bestået i, at sælger ikke havde reageret på den urigtige angivelse i tilstandsrapporten, hvilket ikke var grov uagtsomhed. (Dissens)

Hus fra 1971 solgt 2006 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var nævnt nogle forhold vedrørende taget med karakteren K1, for et enkelt af forholdene K2. Det var desuden angivet i tilstandsrapporten, at der ny var tagbeklædning. Denne angivelse stod i tilstandsrapportens almindelige del, dvs. ikke i den særlige rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring. I et tillæg til tilstandsrapporten (»Sundhedsattest«) var tagbeklædningens forventede restlevetid ansat til 11-20 år. Det var angivet i sundhedsattesten, at den ikke indgik i grundlaget for ejerskifteforsikringen. I købsaftalen var om bygningens fysiske tilstand henvist til tilstandsrapporten.

Tilsyneladende knap et år efter overtagelsen konstaterede køber, at taget var utæt. Ejerskifteforsikringen afviste dækning. Det fremgår ikke med hvilken begrundelse. Køber anlagde derefter sagen mod sælger og den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, med påstand om erstatning.

Følgende fremgår: Tagbeklædningen bestod af eternitplader og måtte antages at være den oprindelige tagbeklædning fra husets opførelse. Det var ikke oplyst, hvorfor tilstandsrapporten indeholdt den refererede forkerte angivelse om, at tagbeklædningen var ny. Skønsmanden ansatte tagbeklædningens restlevetid til højst 8-9 år og angav, at en ny tagbeklædning ville koste 160.000 kr., hvoraf 80 % ville være forbedring.

Køber påstod sælger og den bygningssagkyndige dømt til at betale en erstatning på 131.200 kr. Det at fremgår, at beløbet svarede til udgiften til en ny tagbeklædning med fradrag af et beløb på 28.800 som følge af restlevetiden for den bestående tagbeklædning.

(Ifølge skønsmanden ville en ny tagbeklædning koste 160.000 kr., og levetiden for den ville være højst 50 år, mens restlevetiden for den gamle tagbeklædning højst var 8-9 år. Beløbet 28.800 kr. fremkom herefter således: $160.000 / 50 \times 9 = 28.800$).

Landsrettens præmisser kan oversigtligt gengives således:

Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber som følge af den fejlagtige angivelse i tilstandsrapporten af, at tagbeklædningen var ny, hvilket han som bygningssagkyndig burde have vidst ikke var tilfældet. Det kunne endvidere ikke bebrejdes køber, at køber ikke blev opmærksom på sundhedsattestens angivelse om tagbeklædningens restlevetid. Herved henvist til sundhedsattestens mere underordnede status og til, at køber ifølge sin forklaring ikke havde hæftet sig ved sundhedsattesten, fordi det var blevet oplyst, at den især skulle bruges til eventuelt at tegne en udvidet ejerskifteforsikring.

Som følge af oplysningen i tilstandsrapporten havde køber haft en berettiget forventning om, at huset havde ny tagbeklædning, og angivelsen i sundhedsattesten om restlevetiden for tagbeklædningen kunne under de foreliggende omstændigheder ikke føre til reduktion af erstatningen.

Landsretten stadfæstede herefter byrettens dom, hvorefter den bygningssagkyndige skulle betale påstandsbetøbet 131.200 kr. til køber.

Landsretten frifandt derimod sælger med henvisning til følgende:

Der var ikke grundlag for at antage, at den urigtige angivelse i tilstandsrapporten hidrørte fra sælger. Oplysningen havde ikke karakter af garanti, men

sælger havde udvist uagtsomhed ved ikke at sikre sig, at oplysningerne om tagbeklædningen ved handlen var rigtige. Uagtsomheden havde imidlertid bestået i, at sælger ikke havde reageret på den urigtige angivelse i tilstandsrapporten, hvorfor den ikke kunne anses for grov.

(Dissens fra en af landsrettens tre dommere for at frifinde den bygningssagkyndige med henvisning til angivelserne om taget i tilstandsrapporten og til, at køber ikke havde godtgjort at have lidt et tab. Herved henvist til skønsmandens angivelse af tagbelægningens restlevetid til højst 8-9 år. Dissensen gik desuden ud på at begrunde frifindelsen af sælger tilsvarende).

Kommentar:

Afgørelsen synes på sin vis at være en konkret afgørelse på grundlag af sagens lidt særegne omstændigheder. Dommen kan dog give anledning til følgende bemærkninger:

1) Afgørelsen om, at den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig som følge af den urigtige angivelse om ny tagbeklædning i tilstandsrapporten:

Det var uoplyst, hvorfor denne angivelse var kommet ind i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige kunne tydeligvis ikke huske det og gav udtryk for, at det vel skyldtes en fejl. Det må endvidere være oplagt, at en sådan fejl udløser den bygningssagkyndiges professionsansvar. En fejl er noget, der ikke burde være sket, og er derfor udtryk for »culpa«.

Det skal bemærkes, at den urigtige angivelse stod i tilstandsrapportens almindelige del. Den stod altså ikke i den særlige rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring, hvor fejlagtige oplysninger efter praksis ikke udløser erstatningsansvar for den bygningssagkyndige over for køber.

2) Afgørelsen om at sælger ikke havde givet garanti:

Det, der i givet fald kunne være garanti fra sælger, ville være købsaftalens henvisning til tilstandsrapporten med hensyn til bygningens fysiske tilstand. Afgørelsen er i overensstemmelse med, hvad der synes at være sædvanlig praksis på følgende punkter: Selvom oplysninger fra sælger i fx købsaftalen måske efter omstændighederne kan være garanti, er henvisninger i købsaftalen til andre dokumenter ikke garanti i sig selv.

3) Erstatningen blev fastsat som svarende til udgiften til en ny tagbeklædning med et forbedringsfradrag. Noget sådant er helt sædvanligt. Forbedringsfradraget blev imidlertid efter købers påstand fastsat på grundlag af restlevetiden for den gamle tagbeklædning, hvilket er ganske usædvanligt. Normalt fastsættes et forbedringsfradrag med udgangspunkt i levetiden for den nye bygningsdel.

Det forekommer vanskeligt at vurdere, om dommens fastsættelse af forbedringsfradraget skal ses som en konkret rimelighedsafgørelse, eller om den har mere generel rækkevidde.

UfR 2013 s. 293 V

Hus solgt under brug af huseftersynsordningen. Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger i anledning af defekter ved taget, der var udført af sælger som selvbyggerarbejde, og køber gjorde gældende, at sælger havde udvist grov uagtsomhed ved udførelsen. Defekterne blev af skønsmanden karakteriseret som udtryk for grov tilsidesættelse af god håndværksskik. Sælger blev frifundet, da der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at sælgers tilsidesættelse af god håndværksskik ved taget udførelse havde karakter af grov uagtsomhed. Henvist til, at sælger til tilstandsrapporten havde oplyst, at taget var udført som selvbyg eller medbyg. I byrettens dom yderligere bl.a. henvist til, at ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis den havde været tegnet

Tilsyneladende ældre hus, som S solgte til K i 2007 under brug af huseftersynsordningen. K tegnede ikke ejerskifteforsikringen. I tilstandsrapporten var med karaktererne K1, K2 og K3 nævnt forskellige defekter ved taget. I tilstandsrapportens rubrik for sælgers oplysninger var angivet, at taget var udført som selvbyg eller medbyg. Det fremgår, at S selv havde oplagt taget som selvbyggerarbejde ca. et år før salget.

Ca. et år efter overtagelsen konstaterede køber defekter ved undertaget. Køber klagede til Ankenævnet for Huseftersyn, hvis skønsmand udtalte, at undertaget var udført forkert m.m. Ankenævnet pålagde imidlertid ikke den bygningssagkyndige erstatningsansvar, idet ankenævnet ikke fandt det tilstrækkeligt sandsynliggjort, at forholdene kunne konstateres ved huseftersynet.

K anlagde derefter retssagen mod S med påstand om, at S blev pålagt at betale erstatning anledning af det defekte undertag. Til støtte for påstanden gjorde K gældende, at S havde begået groft uagtsomme byggefejl ved sin oplægning af taget.

Der blev afholdt syn og skøn for retten, og skønsmanden udtalte følgende: Der var huller i undertaget som følge af manglende opstramning. Undertaget var særdeles sjusket oplagt og var slet ikke strammet ordentligt. Der var også forskellige andre fejl ved taget, og nogle af dem var udtryk for grov tilsidesættelse af god håndværksskik. Der var vandgennemgang gennem taget og begyndende mugning af undertaget, og årsagen hertil var grov tilsidesættelse af god håndværksskik.

S forklarede: Han var tømrerlærling og at havde som sådan været med til at opsætte undertag m.m. Ved sin oplægning af taget havde han rådført sig med sin mester og trælasthandlen og havde fulgt de gældende vejledninger og instrukser. Der havde ikke været problemer med taget i hans ejertid.

Byretten frifandt S med følgende begrundelse (sammentrængt gengivet):

S havde fulgt anvisningerne fra sin mester og trælasthandlen. At S var tømrerlærling, medførte ikke, at han skulle bedømmes anderledes end andre med hensyn til graden af uagtsomhed. S havde til tilstandsrapporten oplyst, at taget var udført som selvbyggerarbejde, og der havde ikke været problemer med taget i hans ejertid. Herefter, og da ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis den

havde været tegnet, havde S ikke udvist en sådan grad af grov uagtsomhed, at S var erstatningsansvarlig efter LFFE § 2, stk. 5.

K ankede til landsretten og gjorde for landsretten yderligere gældende, at det ikke var sikkert, at ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis den havde været tegnet.

Landsretten stadfæstede byrettens dom med følgende begrundelse:

Vurderingen af, om S havde handlet groft uagtsomt, skulle ses i lyset af, at S til tilstandsrapporten havde oplyst, at taget var udført som selvbyg eller medbyg. Landsretten var endvidere enig med byretten i, at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at S' tilsidesættelse af god håndværksmæssig fremgangsmåde havde karakter af grov uagtsomhed.

Kommentar:

1) En sælger, der har gjort brug af huseftersynsordningen, er erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed i medfør af LFFE § 2, stk. 5. Et sådant erstatningsansvar vil typisk blive udløst af sælgers groft uagtsomme tilsidesættelse af sin oplysningspligt, hvilket der er mange eksempler på i retspraksis.

Et erstatningsansvar for grov uagtsomhed må imidlertid også kunne udløses af groft uagtsomme byggefejl hos en sælger, der har været selvbygger, og dommen indeholder da også en forudsætning herom.

På den anden side er det lidt svært at forestille sig, hvornår et sådant erstatningsansvar skulle komme på tale i praksis, når det ikke kunne komme på tale i sagen her. Som nævnt karakteriserede skønsmanden sælgers byggefejl som grov tilsidesættelse af god håndværksskik. Se om nærmere om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.1.

2) Byrettens begrundelse for ikke at anse sælger for at have udvist grov uagtsomhed gik tilsyneladende bl.a. ud på, at ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis køber havde tegnet den. Hvis dette er rigtigt forstået, er denne del af byrettens begrundelse uden egentlig mening, da dækning fra ejerskifteforsikringen ikke fritager sælger for mangelshæftelse for groft uagtsomt forhold. Dette følger allerede af, at ejerskifteforsikringen har regres mod sælger, hvis ejerskifteforsikringen har dækket en mangel, som sælger har mangelshæftelse for på grund af svig eller grov uagtsomhed, jf. erstatningsansvarslovens § 22, stk. 1, og § 19, stk. 2, nr. 1.

I øvrigt forekommer det ikke helt sikkert, at ejerskifteforsikringen ville have dækket, hvis den havde været tegnet, da tilstandsrapporten indeholdt forskellige advarsler om taget.

Under alle omstændigheder bør man være varsom med at sammenkæde sælgers mangelshæftelse eller fritagelse for mangelshæftelse med antagelser om, hvad ejerskifteforsikringen ville have dækket eller ikke ville have dækket. Hvad en ejerskifteforsikring skal dække, afhænger af de bindende regler om ejerskifteforsikringernes dækningspligt, og disse regler er ikke

lette at gå til. Man kan ikke en gang regne sikkert med, at en eventuel tilkendegivelse fra det konkrete forsikringsselskab er i overensstemmelse med de bindende regler.

UfR 2013 s. 303 V

Ældre hus solgt under brug af huseftersynsordningen. Sælger havde indrettet kælderen til beboelse og havde i forbindelse hermed som selvbyggerarbejde udført dræning under og ved kælderen. Dræningen var mangelfuld, hvorfor der skete vandindtrængen i kælderen. Efterskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der må ventes vandindtrængen i kælderen i gamle huse, hvilket blev opretholdt af Ankenævnet for Forsikring. Udtalt, at køber havde haft en berettiget forventning om, at kælderen var tør, og at den mangelfulde dræning var en mangel ved huset. Sælger pålagt erstatningsansvar over for køber, da sælger havde udvist grov uagtsomhed. Herved henvist til forskellige forhold, herunder at det var ansvarspådragende, at sælger, der var uddannet murer, havde udført dræningerne som sket, og at sælger ikke havde oplyst, at han havde udført dræningerne uden autoriseret kloakmester

Hus fra 1939. S købte huset i 1995. I 1995/96 sænkede S kældergulvet og lagde dræn under det nye kældergulv. I forbindelse hermed indrettede S tilsyneladende kælderen til beboelse. S var murer og udførte arbejdet selv. Området havde høj grundvandstand, og de dræn, som S havde lagt under kældergulvet, stoppede efterhånden til, hvorfor der skete vandindtrængen i kælderen. I 2007 etablerede S derfor et udvendigt dræn ved kælderen. Det fremgår, at både de indvendige og udvendige dræn var fejlført på forskellig måde, og at der fortsat skete vandindtrængen i kælderen.

I 2008 solgte S huset til K under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var angivet, at der ikke var målbar opfugtning i kælderen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var angivet, at der var udført selvbyggerarbejde, og at der havde været vandindtrængen i kælderen før etablering af dræn i 2007.

Ca. ½ år efter overtagelsen anmeldte K til ejerskifteforsikringen, at der var skimmelsvamp i kælderen. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til, at der må ventes fugt i kælderen i ældre ejendomme, hvilket Ankenævnet for Forsikring opretholdt ved kendelse af 14. juni 2010 i sagen AF 76796.

K anlagde endvidere retssagen mod S med påstand om erstatning. K fik medhold, idet S både ved byret og landsret blev dømt til at betale en erstatning på ca. 182.000 kr. til K, svarende til udgiften til korrekt etablering af dræn m.m.

Begge instansers begrundelse for domfældelsen er udførlig og kan ikke gives kort. Landsrettens begrundelse kan oversigtligt sammenfattes således:

Ved købet fremstod kælderen som indrettet til beboelse, og K havde derfor haft en berettiget forventning om, at kælderen var tør. Angivelsen i tilstandsrapporten om, at der ikke var målbar opfugtning, og S' oplysning til tilstandsrap-

porten om, at der havde været vandindtrængen før 2007, måtte ligeledes forstås sådan, at kælderen var tør.

Efter sagens oplysninger var dræning nødvendig for at holde kælderen tør. S havde udført drænene selv i strid med et krav om anvendelse af autoriseret kloakmester, og drænene var mangelfulde. Deres tilstand var derfor en mangel.

Det var ansvarspådragende for S, at S, der var uddannet murer, havde udført drænene som sket. Det måtte videre lægges til grund, at S ikke havde oplyst om, at han havde sænket kældergulvene i 1995/96, at han havde udført det indvendige dræn uden autoriseret kloakmester, at dette dræn ikke fungerede, og at han ligeledes uden autoriseret kloakmester havde udført det udvendige dræn i 2007. S havde endvidere ikke haft noget rimeligt grundlag for at antage, at fugtproblemerne var løst ved etableringen af det udvendige dræn i 2007.

Landsretten tiltrådte herefter byrettens vurdering, hvorefter S havde udvist grov uagtsomhed.

Kommentar:

Landsrettens begrundelse for at anse sælger for at have udvist grov uagtsomhed fremtræder tydeligvis som udtryk for en helhedsvurdering på grundlag af en række forskellige elementer, herunder fejl ved sælgers selvbyggerarbejde og utilstrækkelig oplysning fra sælger om selvbyggerarbejdets udførelse. Henvisningen til, at sælger var uddannet murer, skal vel endvidere forstås som udtryk for følgende: Efter omstændighederne kan det påvirke vurderingen af, om en selvbyggende sælger har udvist grov uagtsomhed, at sælger er bygningshåndværker.

Generelt er retspraksis i øvrigt tilbageholdende med at pålægge sælger, der har gjort brug af huseftersynsordningen, selvbyggeransvar for grov uagtsomhed ved selvbyggeriets *udførelse*, blot sælger har oplyst til tilstandsrapporten, at det pågældende arbejde er udført som selvbyggerarbejde. Se herom nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.1.

UfR 2013 s. 635 V

Sælger var ansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse køber om naboens planer om at ændre sin tagrejsning og indrette beboelse i tagetagen og om, at sælger havde givet naboen tilladelse hertil. Erstatningen fastsat til 325.000 kr., svarende til værdiforringelsen som følge af forholdet. Ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev en påstand fra køber om ophævelse af købet ikke taget til følge med henvisning til, at køber havde mistet sin eventuelle ret til ophævelse ved først at hæve købet i form af en påstand i stævningen 3-4 måneder efter, at køber var blevet opmærksom på naboens byggeri

Angår et hus i et attraktivt område, der tilsyneladende var blevet bebygget i 1960'erne.

Ifølge en byplanvedtægt måtte der i området kun opføres åben og lav boligbebyggelse, dog således at der kunne gives dispensation til mindre betydende lempelser. På ejendommene var der endvidere tinglyst en deklaration om, at en

husejer ikke uden samtykke fra de andre husejere måtte foretage ændringer i bygningernes form og farve m.m., hvilket dog ikke skulle være til hinder for ændringer eller tilbygninger, der ikke ændrede helhedsindtrykket, og som kunne godkendes af kommunen.

S (en ældre enke?) havde boet i huset siden begyndelsen af 1990'erne. I efteråret 2007 satte hun huset til salg gennem en ejendomsmægler.

I februar 2008 søgte S' nabo kommunen om tilladelse til at ændre tagrejsningen på sit hus og indrette beboelse i tagetagen. Kommunen svarede, at den først ville tage stilling til ansøgningen, når naboen havde indhentet samtykke fra de øvrige husejere. Ligeledes i februar 2008 indhentede naboen sådanne samtykker, herunder et samtykke fra S. Kommunen meddelte øjensynligt herefter naboen den ønskede tilladelse, og naboen gik tilsyneladende i gang med ombygningen i januar/februar 2009.

I juli 2008 solgte S sit hus til K for ca. 1,8 mio. kr. S oplyste ved salget ikke om, at hun havde givet naboen den omtalte tilladelse. Hun havde heller ikke oplyst ejendomsmægleren om det, men havde blot fremlagt underskrifterne fra naboens underskriftindsamling ved en af ejendomsmæglerens fremvisninger af huset.

I september 2008 flyttede K ind i huset. I januar/februar 2009 blev K opmærksom på ombygningsforanstaltningerne på nabohuset. K følte sig generet af, at naboen ville kunne kigge ind fra den nye tagetage. K's advokat reklamerede i den anledning over for S den 20. februar 2009, og i et brev af 18. marts 2009 til S fra K's advokat blev der taget forbehold om at hæve købet. Den 20. maj 2009 anlagde K sagen mod S med påstand om ophævelse af købet, subsidiært om erstatning.

Ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte naboens ændring af tagetagen en værdiforringelse af huset med 325.000 kr. i forhold til købesummen ca. 1,8 mio. kr.

Fra byrettens præmisser kan nævnes:

S havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at sikre sig, at oplysningen om naboens byggeri og det meddelte samtykke hertil faktisk blev videregivet til K. Uanset at K først i januar/februar 2009 blev bekendt med byggeriets fulde omfang, havde K ved først at hæve købet udtrykkeligt ved stævningen mistet en eventuel ret til at hæve købet. S var derimod erstatningsansvarlig over for K for den værdiforringelse, som naboens byggeri havde medført, og værdiforringelsen kunne i overensstemmelse med skønsmandens vurdering sættes til 325.000 kr.

Byretten dømte herefter S til at betale beløbet 325.000 kr. til K.

S ankede byrettens dom til landsretten. For landsretten påstod K byrettens dom stadfæstet, og K gentog således ikke for landsretten påstanden om ophævelse.

Landsretten stadfæstede byrettens dom. Landsrettens begrundelse herfor ses reelt at gå ud på, at landsretten tilsluttede sig byrettens begrundelse for at pålægge S at betale beløbet 325.000 kr. til K.

Kommentar:

Man kan vel gå ud fra, at der var blevet gjort brug af huseftersynsordningen ved salget. Dette var imidlertid i så fald uden betydning, da sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen ikke omfatter gener fra naboer.

Byrettens afskæring af ophævelse af købet er udslag af følgende særlige reklamationsregel ved ophævelse: Købers tilkendegivelse om ophævelse af købet (specifik reklamation) skal ske inden ugrundet ophold.

Byrettens afgørelse forekommer i øvrigt noget streng over for køber på dette punkt. Køber havde allerede efter 1-2 måneder taget forbehold om at hæve købet, og der må vel indrømmes en køber en vis rimelig tid til at overveje og drøfte med sin advokat, om der virkelig skal foretages et så afgørende skridt som ophævelse. Men byretten fandt altså, at køber havde hævet købet for sent.

UfR 2013 s. 2269 H

Tilladt, at sagsøger i en sag om mangler ved et hus fremlagde nogle fotografier og lod dem indgå i grundlaget for et kommende syn og skøn. Herved henvist til følgende: En part er som udgangspunkt ikke afskåret fra at fremlægge fotografier, der viser de faktiske forhold, og sagsøgte havde mulighed for at anfægte fotografierne og deres bevismæssige betydning. Det var bl.a. uden betydning, at nogle af fotografierne viste forhold, der var udbedret

Det er vanskeligt at hold få sagens faktum på grundlag af gengivelsen af dommen i ugeskriftet, men faktum gik tilsyneladende ud på følgende:

Et byggefirma byggede et hus og solgte det til en privatperson. Sagen var anlagt af køber mod byggefirmaet under påberåbelse af nogle mangler ved huset. Der skulle holdes syn og skøn. Køber havde fået nogle af de påberåbte mangler udbedret, men havde før udbedringen fået taget nogle fotografier af de pågældende bygningsdele. Køber ønskede at fremlægge disse fotografier og nogle andre fotografier med henblik på, at fotografierne kunne blive udleveret til skønsmanden.

Sagen drejede sig om, hvorvidt køber var berettiget til at fremlægge de omtalte fotografier. Byggefirmaet protesterede mod en sådan fremlæggelse og fik medhold både i byret og landsret.

Sagen kom til Højesteret, der derimod tillod, at fotografierne blev fremlagt, og at de kunne indgå i grundlaget for skønserklæringen. Højesterets begrundelse herfor gik ud på følgende:

En part er som udgangspunkt ikke afskåret fra at fremlægge fotografier, der alene viser de faktiske forhold, og hverken indholdet af fotografierne eller omstændighederne ved deres tilblivelse gav grundlag for at fravige dette udgangspunkt.

At de mangler, der fremgik af nogle af fotografierne, nu var udbedret, og at nogle af fotografierne var optaget efter sagens anlæg, kunne ikke føre til andet resultat. Højesteret henviste herved til, at byggefirmaet kunne anfægte fotogra-

fierne og deres bevismæssige betydning, herunder i forbindelse med udfærdigelsen af skønstemaet og afhjemlingen af skønsmanden.

Kommentar:

Højesterets afgørelse synes være en principiel afgørelse om, at *fotos, der viser de faktiske forhold, normalt kan fremlægges under en retssag.*

Efter kommentatorens opfattelse kan dette kun tiltrædes. Afskæring af bevisførelse ud fra formelle synspunkter kan føre til forkerte afgørelser, og der kan aldrig være noget galt i at få en sag oplyst bedst muligt.

For god ordens skyld bør følgende dog måske bemærkes i sammenhængen: Så godt som alle fotos er i dag digitale fotos, der kan manipuleres uden grænser på en computer. Den bevismæssige værdi af et foto er derfor ikke nødvendigvis så høj, som de fleste nok forestiller sig.

UfR 2013 s. 2454 V

Sælger af landbrugsejendom var erstatningsansvarlig over for køber for tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved ikke at have oplyst om nedgravede affaldsdepoter, som sælger kendte, og hvis tilstedeværelse var en retligt relevant mangel. Udtalt, at køber havde haft en undersøgelsespligt, men ikke havde haft anledning til at foretage udgravning i det omfang, som ville have været nødvendigt for at konstatere affaldsdepoterne. At der verserede sag ved miljømyndighederne om et påbud til sælger om fjernelse af affaldsdepoterne, kunne ikke medføre, at køber var afskåret fra privatretligt at få sagen behandlet. Herved henvist til, at køber ikke ville give samtykke til, at sælger foretog fjernelsen, og til, at jordforureningslovens § 44, stk. 2, forudsætter, at ejendommens ejer giver samtykke til forurenerens fjernelse af en forurening. I byrettens dom, der var endelig på dette punkt, udtalt, at følgende angivelser i skødet ikke var garanti: En oplysning fra sælger med henvisning til oplysninger fra regionen om, at der ikke var forurening på ejendommen, og en angivelse af, at der sælger bekendt ikke var affaldsdepoter på ejendommen

Landbrugsejendom på 112 ha solgt 2008 for ca. 28 mio. kr. I skødet var angivet følgende:

»Sælger oplyser . . .

at der ikke forefindes forurening på ejendommen, jfr. oplysninger fra [regionen],

. . .

at der sælger bekendt, ikke forefindes affaldsdepoter på ejendommen,

. . .

Sælger og sælgers ejendomsmægler har opfordret køber til at gennemgå ejendommen grundigt inden købet. Køber har forinden haft adgang til hele ejendommen, herunder dens jorde, alle bygning, disses tagrum m.v. Køber er opfordret til at gennemgå ejendommen med fagfolk udpeget af køber. I det omfang, der er ældre bygninger, må køber tolerere disses tilstand.«

Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at der var nedgravet affald på ejendommen. Det fremgår, at der var store mængder nedgravet affald, tilsyneladende for det meste bestående af bygningsaffald. Ifølge en skønsmand ville bortskaffelsen koste 520.000 kr. + moms. Køber påstod sig under sagen tillagt dette beløb hos sælger som erstatning eller afslag. Sælger påstod frifindelse. (Der ses bort fra et modkrav, der også indgik i påstandene).

Byretten udtalte (stærkt sammentrængt og til dels omformuleret gengivet):

Af nærmere angivne grunde var sælger var bekendt med, at der på handels-tidspunktet var nedgravet store mængder affald på ejendommen, og affaldet var ubestridt nedgravet i strid med kommunens regulativ for erhvervsaffald. Mængden af affald taget i betragtning udgjorde affaldet en retlig mangel. Oplysningerne i skødet med henvisning til oplysning fra regionen om, at der ikke var forurening, og om, at der sælger bekendt ikke var affaldsdepoter, var ikke en garanti for, at der ikke var affald på ejendommen. Sælger havde derimod tilsidesat sin oplysningspligt ved ikke at oplyse, at der var nedgravet affald. Erstatningen herfor skulle fastsættes i overensstemmelse med det beløb, som skønsmanden havde angivet, og der var ikke grundlag for at nedsætte erstatningen med henvisning til, at køber skulle have tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Byretten dømte herefter sælger i overensstemmelse med købers påstand, hvorefter sælger ankede til landsretten.

Medens sagen verserede for landsretten, meddelte kommunen påbud om fjernelse af det meste af affaldet. Påbuddet blev meddelt til sælger, der klagede til Natur- og Miljøklagenævnet over påbuddet. Køber oplyste over for landsretten, at han ikke ønskede, at sælger skulle fjerne affaldet, og han i givet fald ville gøre det selv.

For landsretten gjorde køber ikke gældende, at sælger havde afgivet garanti.

For landsretten nedlagde sælger en subsidær påstand om frifindelse for tiden med henvisning til, at den endelige stillingtagen til tvisten mellem parterne skulle afvente Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.

Landsretten udtalte (ligeledes stærkt sammentrængt og til dels omformuleret gengivet):

Sælger havde kendt affaldsdepoterne og at havde ikke oplyst køber om dem. Selvom køber havde haft en undersøgelsespligt, havde han ikke haft anledning til at foretage udgravning i det omfang, som ville have været nødvendigt for at konstatere affaldsdepoterne.

På denne baggrund og under hensyn til kommunens påbud og omfanget af forureningen var forureningen en retligt relevant mangel ved ejendommen. Da sælger ikke havde oplyst om forureningen, havde han tilsidesat sin loyale oplysningspligt og var derfor erstatningsansvarlig.

Uanset bestemmelsen i jordforureningslovens § 44, stk. 2 (se om bestemmelsen nedenfor), har ejeren af en forurenede ejendom ikke pligt til at acceptere, at en forurener får adgang til ejendommen med henblik på oprydning, idet bestemmelsen forudsætter, at ejeren af ejendommen giver samtykke til, at forurenere foretager oprydning. Da køber ikke ville give samtykke til, at sælger foretog op-

rydning, og da det forhold, at der verserede en sag ved miljømyndighederne ikke kunne medføre, at køber var afskåret fra privatretligt at få sagen behandlet, tog landsretten ikke sælgers subsidiære påstand om frifindelse for tiden til følge.

Landsretten stadfæstede herefter byrettens dom.

Jordforureningsloven er lovebekendtgørelse nr. 1427 af 4. december 2009 med senere ændringer. Efter lovens § 41 kan miljømyndigheden meddele forureneren påbud om at fjerne en forurening, der er indtruffet efter en bestemt dato, og efter § 44, stk. 1, kan et sådant påbud meddeles, selvom forureneren ikke har rådighed over ejendommen. Efter § 44, stk. 2, kan miljømyndigheden meddele den, der har rådighed over ejendommen, påbud om at tåle, at forureneren gennemfører bl.a. oprydning.

Kommentar:

1) Afgørelsen om, at sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om affaldsdepoterne:

I hvert fald landsretten udtalte, at affaldsdepoternes tilstedeværelse var en retligt relevant mangel. Denne udtalelse synes at forudsætte følgende i relation til sælgers oplysningspligt: Det, som sælger skal oplyse om, er *mangler*. Sælger behøver derfor ikke oplyse om noget, der ikke er en mangel.

Der er imidlertid næppe noget egentligt indhold i en sådan forudsætning, se *Mangler ved fast ejendom* kapitel 14, afsnit 2. Se også bogens kapitel 1, afsnit 17 om begrebet mangler.

Under alle omstændigheder var det oplagt, at sælger skulle have oplyst om affaldsdepoterne. Der var tale om flere omfattende affaldsdepoter, hvis fjernelse ville koste et meget stort beløb, og kommunen havde meddelt påbud om fjernelse.

2) Udtalelsen om, at køber havde haft en undersøgelsespligt, men ikke havde haft anledning til at foretage de udgravninger, der var nødvendige for at konstatere affaldsdepoterne:

Også dette må være oplagt. Nok har (navnlig erhvervsmæssige) købere en undersøgelsespligt, men købers undersøgelsespligt kan naturligvis ikke omfatte pligt til at foretage omfattende udgravninger. Dette må også gælde i et tilfælde som det foreliggende, hvor køber var blevet opfordret til at gennemgå ejendommen grundigt, se herom det fulde resumé. Se i øvrigt om købers undersøgelsespligt *Mangler ved fast ejendom* kapitel 17, afsnit 1.

3) Byrettens udtalelse om, at sælger ikke havde afgivet garanti:

Udtalelsen er i overensstemmelse med sædvanlig praksis, hvorefter henvisninger til oplysninger fra andre og erklæringer med ordene »sælger bekendt« ikke er garanti. Se herom *Mangler ved fast ejendom* kapitel 13, afsnit 9 henholdsvis afsnit 4.

4) Henvisningen til, at køber ikke ville give samtykke til, at sælger fjernede forureningen:

Sælgers eventuelle fjernelse af forureningen ville være en *afhjælpning* af manglen. En sælger af en fast ejendom har imidlertid ikke afhjælpningsret for fysiske mangler, medmindre andet måtte være aftalt, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 12, afsnit 1. En sælger kan altså normalt ikke unddrage sig mangelshæftelse ved at tilbyde at afhjælpe den mangel, der er tale om.

5) Udtalelsen om, at jordforureningslovens § 44, stk. 2, forudsætter samtykke fra en ejendoms ejer til forurenere fjernelse af en forurening på ejendommen:

§ 44, stk. 2, i jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1427 af 4. december 2009 med senere ændringer) går ud på, at miljømyndigheden kan give den, der har rådighed over en ejendom, påbud om at tåle, at forurenere bl.a. fjerner en forurening på ejendommen.

Umiddelbart synes den omtalte udtalelse at stride direkte mod ordlyden af § 44, stk. 2. På den anden side skal bestemmelsen formentlig fortolkes stærkt indskrænkende. Emnet skal ikke omtales nærmere her, da det er rent miljøretligt.

UfR 2013 s. 2490 Ø

Ejerskifteforsikringen havde dækket defekter ved en kloak i en tilbygning, som sælger havde fået udført før salget af ejendommen. Fastslået, at forsikringsselskabet havde regres mod den entreprenør, der havde udført kloakken, i anledning af fejl ved udførelsen m.m. For byretten protesterede entreprenøren mod »springende regres« fra forsikringsselskabet. I byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev forsikringsselskabet tillagt springende regres med henvisning til LFFE § 2, stk. 6, nu stk. 7, og UfR 2004 s. 114 H (hvorefter en bygherre havde adgang til at rejse direkte krav mod en underentreprenør i anledning af fejl ved underentreprenørens arbejde). Der var udmeldt to skøns mænd, der anviste hver sin udbedringsmetode med meget stor prisforskel. Lagt til grund, at det var den dyre udbedring, der var den rigtige.

Hus solgt 2005 under brug af huseftersynsordningen. Efter overtagelsen konstaterede køber defekter ved den indvendige kloak i en tilbygning, som sælger havde fået opført i 2004. Ejerskifteforsikringen dækkede defekten, og sagen angår et regreskrav fra forsikringsselskabet mod den entreprenør, der havde udført kloakken.

Entreprenøren blev både ved byret og landsret dømt til at betale erstatning til forsikringsselskabet som følge af fejludførelse af kloakken m.m. Baggrunden herfor skal ikke omtales nærmere. Følgende kan derimod nævnes:

a) Entreprenøren gjorde for byretten gældende, at forsikringsselskabet ikke havde adgang til »springende regres« mod entreprenøren. Byretten fandt imid-

lertid, at forsikringsselskabet havde springende regres, og begrundede dette med følgende:

»Ifølge § 2, stk. 6, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., kan en køber indtræde i krav, som en sælger af fast ejendom måtte have mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.

Der er således grundlag for, at en køber af en fast ejendom kan udøve springende regres overfor en entreprenør eller underentreprenør, i tilfælde af at der konstateres fejl og mangler i ejendommen, se også U 2004.114 H. Et regreskrav overtages direkte af et forsikringsselskab, der har udbetalt erstatning til en køber af fast ejendom på grundlag af en ejerskifteforsikring.

Retten lægger således til grund, at sagsøger som forsikringsselskab har ret til at gøre et krav gældende overfor en entreprenør/underentreprenør.«

Entreprenøren gjorde ikke for landsretten gældende, at forsikringsselskabet ikke havde adgang til springende regres, og landsretten havde derfor ikke anledning til at forholde sig til spørgsmålet. Landsretten strejfede imidlertid emnet ved at udtale, at entreprenøren ved sin udførelse af kloakken havde pådraget sig ansvar »over for ejendommens ejer«.

b) Der var udmeldt to skønsmænd, der tilsyneladende afgav hver sin skønserklæring. Baggrunden herfor fremgår ikke af referatet af dommen i ugeskriftet. De to skønsmænd anviste hver sin udbedringsmetode, og den ene af disse udbedringsmetoder ville koste langt mere end den anden. Både byret og landsret lagde imidlertid til grund, at det var den dyre udbedring, der var den rigtige.

Det fremgår ikke, hvorledes den udbedring, som ejerskifteforsikringen havde dækket, var blevet gennemført.

Kommentar:

1) Byrettens begrundelse for, at ejerskifteforsikringen havde »springende regres« mod entreprenøren, se enkeltheder i begrundelsen i citatet i det fulde resumé:

Det centrale i denne begrundelse synes nærmest at gå ud på, at LFFE § 2, stk. 6, nu stk. 7, gav hjemmel til springende regres. (Efter bestemmelsen er sælgers brug af huseftersynsordningen ikke til hinder for, at køber kan indtræde i sælgers krav mod bl.a. den, der har medvirket til opførelsen af bygningen).

Hvis dette er rigtigt forstået, må der nok siges at være tale om en misforståelse af LFFE § 2, stk. 6, nu stk. 7. Følgende må nemlig antages: Bestemmelsen giver ikke en selvstændig adgang til springende regres. Den går kun ud på, at sælgers brug af huseftersynsordningen ikke er til hinder for springende regres, hvis en springende regres ellers måtte være hjemlet i andre regler. Se nærmere herom Mangler ved fast ejendom kapitel 2, afsnit 3.

Som det fremgår henviste byretten dog også til en entrepriseretlig dom om springende regres, og det må i det hele taget nok antages, at entrepriseretten giver vid adgang til springende regres. Emnet skal ikke omtales nærmere her, da det er rent entrepriseretligt.

Den egentlige hjemmel til den springende regres i en sag som denne er efter kommentatorens umiddelbare opfattelse erstatningsansvarslovens § 22, stk. 1, jf. § 19, stk. 2, nr. 2. Af disse bestemmelser følger, at en skadesforsikring, der har dækket en skade, har regres mod den erstatningsansvarlige, hvis denne har handlet erhvervsmæssigt.

2) Det er interessant at bemærke, at de to skønsmænd i sagen anviste hver sin udbedringsmetode med meget stor prisforskel mellem dem. Forholdet illustrerer, at der generelt kan være retssikkerhedsproblemer ved systemet med syn og skøn. Emnet er også omtalt i *Mangler ved fast ejendom* kapitel 11, afsnit 5.2.

UfR 2013 s. 2996 V

Hus solgt for 2,8 mio. kr., af forskellige grunde uden brug af huseftersynsordningen. Mangler ved tagbelægningen med udbedringsudgift på handelstidspunktet 140.000 kr. Sælger frifundet for købers krav om afslag i købesummen med henvisning til, at udbedringsudgiften skulle sammenholdes med købesummen og manglens karakter og med den om end begrænsede økonomiske fordel, som køber ville få ved en ny tagbelægning. (Dissens for at tillægge køber et skønsmæssigt fastsat afslag på 70.000 kr. med henvisning til, at det af nærmere angivne grunde måtte antages, at kendskab til manglen ville have ført til nedsættelse af købesummen)

Hus fra 1981, solgt 2004 for 2,8 mio. kr. Der blev ikke gjort brug af huseftersynsordningen ved salget.

Efter det foreliggende kunne huseftersynsordningen ikke bruges, da sælger var en virksomhed, og da det formelt ikke var selve huset, men derimod to ejerlejligheder, der blev solgt, hvoraf den ene skulle bruges til erhverv. Der er i øvrigt set væk fra disse forhold i referatet, da de er uden betydning for forståelsen af dommen.

Sagen angik et krav fra køber mod sælger om afslag i købesummen i anledning af påberåbte mangler ved tagbelægningen, der bestod af teglsten. Ifølge et syn og skøn var tagbelægningen på en del af huset defekt og skulle udskiftes inden for 2-5 år. Skønsmanden anslog udgiften til udskiftning på handelstidspunktet til 140.000 kr. Ifølge skønsmanden kunne der på handelstidspunktet have været forventet en restlevetid for tagbelægningen på 51 år.

Både landsret og byret fandt, at forholdet udgjorde en mangel ved huset. Landsrettens flertal udtalte videre (lidt sammentrængt gengivet):

Udbedringsudgiften på 140.000 kr. skulle sammenholdes med købesummen på 2,8 mio. kr. og manglens karakter og med den om end begrænsede økonomi-

ske fordel, som køber ville få ved en ny tagflade. Der var herefter ikke grundlag for at tillægge køber et afslag i købesummen.

Sælger blev herefter frifundet.

Dissens fra en af landsrettens dommere med henvisning til følgende: Under hensyn til manglens betydning for restlevetiden i funktionel og æstetisk henseende for den pågældende del af tagbelægningen, og til at en udskiftning ville være nødvendig inden for få år, måtte det antages, at kendskab til manglen ville have betydet, at købesummen var blevet lavere. Efter udbedringsomkostningerne og længden af den reducerede restlevetid stemte den dissenterende dommer for skønsmæssigt at fastsætte afslaget til 70.000 kr.

Sagen omfattede yderligere nogle spørgsmål om eventuelle mangler ved tagbelægningen i øvrigt og om den rette levetid for tagbelægninger af den pågældende type. Det er ikke skønnet nødvendigt at omtale disse spørgsmål nærmere.

Kommentar:

1) Det fremgår ikke, hvad landsretten sigtede til med sin henvisning til manglens *karakter*. Efter kommentatorens fornemmelse skal der dog ikke nødvendigvis indlægges noget særligt i denne henvisning, der kan være medtaget for en sikkerheds skyld. Men henvisningen sigter måske til, at det efter sagens oplysninger ikke var nødvendigt at udskifte tagbelægningen omgående, for at huset kunne fungere, og at sagen efter landsrettens vurdering eventuelt kunne have fået et andet resultat, hvis dette havde været tilfældet.

Under alle omstændigheder er dommen tydeligvis udtryk for anvendelse af en egentlig mindstegrænse for afslag.

Emnet mindstegrænse for afslag er omtalt i *Mangler ved fast ejendom* kapitel 16, afsnit 4.5. Som anført der kunne det nærmest se ud til, at retspraksis anvender en mindstegrænse på omkring 6 % af kontantkøbesummen, dvs. at der ikke tillægges afslag, hvis afslaget ville komme under denne mindstegrænse.

Udbedringsudgiften på handelstidspunktet på 140.000 kr. i sagen her svarede til 5 % af købesummen, men landsretten ville tilsyneladende have fratrukket et mindre forbedringsfradrag ved fastsættelsen af et afslag. Det er måske dækkende at sige, at afslaget i givet fald ville have udgjort omkring 4 % af købesummen, hvad der altså i så fald var for lidt.

2) Dissensen ville på den anden side ikke anvende en sådan mindstegrænse, idet det afslag på 70.000 kr., som dissensen gik ind for, svarede til 2,5 % af købesummen. Dissensen er i øvrigt tydeligvis inspireret af den ledende dom om afslag, dvs. UfR 2004 s. 1873 H. Denne dom opstiller en slags hypotetisk kriterium om, hvad parterne ville have aftalt, som betingelse for afslag. Se nærmere om 2004-dommen *Mangler ved fast ejendom* kapitel 16, afsnit 4.3, hvor det bl.a. omtales, at dommens hypotetiske

kriterium kan gøre det vanskeligt at se, hvad der egentlig bliver lagt vægt på.

Dissensen i dommen her synes at illustrere dette. Som begrundelse for antagelsen om, at købesummen ville være blevet nedsat, henviste dissensen til nogle nærmere angivne forhold, se referatet af dissensen i det fulde resumé. Disse forhold synes imidlertid ikke at være andet, end hvad der kan siges om så mange større defekter, og det forekommer derfor uklart, hvad dissensen nærmere skal ses som udtryk for. Som også nævnt i *Mangler ved fast ejendom* synes hovedfunktionen ved et hypotetisk kriterium at gå ud på at fritage for at identificere og formulere den egentlige begrundelse.

3) Som følge af huseftersynsordningen vil en sag som denne normalt ikke opstå, og det skyldtes efter det foreliggende blot nogle særlige omstændigheder, at der ikke var blevet gjort brug af huseftersynsordningen ved salget af huset, se herom det fulde resumé. Hvis huseftersynsordningen kunne have været og var blevet anvendt, ville sælger jo slet ikke have haft mangelshæftelse (ordningens undtagelser fra sælgers fritagelse for mangelshæftelse var uden relevans).

Ugeskrift for Retsvæsen 2013 s. 3175 H

Hus solgt under brug af huseftersynsordningen med en udbudspris på 950.000 kr. og med et nedslag på 25.000 kr. som følge af en vandskade. I salgsopstillingen og købsaftalen var med henvisning til BBR angivet, at husets boligareal var 113 m². Senere konstaterede køber imidlertid, at boligarealet rettelig var 95,7 m². Køber tillagt afslag 50.000 kr., da dette beløb udgjorde værdiforringelsen på handelstidspunktet som følge af arealafvigelsen, og da beløbet hverken absolut eller henset til købesummen udgjorde et uvæsentligt beløb. I øvrigt bl.a. udtalt: Den urigtige oplysning om boligarealet udgjorde en mangel, og denne mangel kunne ikke anses for at have en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen. Synes at indeholde en principiel tilkendegivelse om betingelserne for afslag. Ved landsrettens dom, der var endelig på dette punkt, fastslået, at angivelserne om arealet i forbindelse med salget ikke var garanti

Hus købt i 2006 under brug af huseftersynsordningen. Huset var udbudt for 950.000 kr., men blev solgt med et nedslag afslag på 25.000 kr. som følge af en vandskade. I salgsopstillingen og købsaftalen var med henvisning til BBR angivet, at husets boligareal var 113 m².

Efter nogle år gik køber i gang med en ombygning af huset. I forbindelse hermed foretog køber en opmåling og konstaterede herved, at boligarealet var mindre end 113 m². Det fremgår, at boligarealet rettelig var 95,7 m². Sagen var anlagt af køber mod sælger med krav om et beløb som erstatning eller afslag i anledning af forholdet. Erstatningskravet blev begrundet med, at sælger ifølge køber havde givet garanti for boligarealets størrelse. Ifølge fra en skønsmand,

der var ejendomsmægler, ville handelsprisen for huset på salgstidspunktet have været 900.000 kr., hvis det rigtige boligareal havde været oplyst.

Byretten udtalte (stærkt sammentrængt gengivet): Arealafvigelsen udgjorde ca. 15 % og var en faktisk mangel, der af nærmere angivne grunde ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse i henhold til sælgers brug af huseftersynsordningen. Sælger var ikke erstatningsansvarlig, idet den forkerte oplysning ved salget om arealet ikke var en garanti. Efter skønsmandens oplysninger medførte arealafvigelsen imidlertid en værdiforringelse på 50.000 kr..

Byretten pålagde herefter sælger at betale et afslag på 50.000 kr. til køber.

I byrettens dom er refereret nogle udtalelser fra skønsmanden. Disse udtalelser går bl.a. ud på, at der er et bredere købergrundlag for huse med boligareal 113 m² end for huse med boligareal 97,5 m². Udtalelserne skal tilsyneladende forstås således, at angivelserne om boligarealet for et hus kan have reel betydning for salgsværdien.

Sælger ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede byretsdommen. Landsrettens begrundelse, der reelt svarer til byrettens begrundelse, gengives ikke.

Sælger fik herefter sagen indbragt for Højesteret, der imidlertid stadfæstede landsrettens dom og dermed byrettens dom. For Højesteret gjorde køber ikke gældende, at sælger havde givet garanti for boligarealets størrelse.

Højesterets begrundelse gik ud på følgende (bortset fra nogle citater af LFFE's forarbejder m.m., der blev givet som led i begrundelsen):

Der foreligger bl.a. en mangel ved en salgsgenstand, hvis sælgeren har givet urigtige oplysninger af betydning for køberens bedømmelse af salgsgenstanden. Arealafvigelsen var endvidere ikke uvæsentlig, og boligarealets størrelse har normalt stor betydning ved prisfastsættelsen af en familiebolig. Den urigtige oplysning om boligarealet udgjorde derfor en mangel.

En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel med en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af LFFE § 2, stk. 1 (reglen om fritagelse af mangelshæftelse for fysiske bygningsmangler for en sælger, der har gjort brug af huseftersynsordningen). Der måtte herved lægges vægt på, at ejendommens fysiske tilstand som sådan var som forudsat.

Ved afgørelsen af, om 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 skønsmandens vurdering tiltrådte Højesteret endvidere, at værdiforringelsen kunne fastsættes til 50.000 kr., og at dette beløb hverken absolut eller henset til købesummen var et uvæsentligt beløb.

Kommentar:

1) Dommen må først og fremmest ses som en principiel tilkendegivelse om følgende: *Mangler ved boligarealet er ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse i henhold til huseftersynsordningen.*

Selvom sælger har gjort brug af huseftersynsordningen, har sælger således stadig mangelshæftelse for mangler ved boligarealet efter de traditionelle, ulovbestemte regler. UfR 2010 s. 343 Ø, der kom til det modsatte resultat, er klart tilsidesat ved Højesterets dom i sagen her og ved den lignende UfR 2013 s. 3181 H, der blev afsagt samtidig. 2010-dommen er i øvrigt flere steder i Mangler ved fast ejendom karakteriseret som forkert, hvilket altså er blevet bekræftet ved de to højesteretsdomme.

2) Det meddelte afslag på 50.000 kr. svarede til ca. 5,3 % af købesummen (idet købesummen tilsyneladende skulle anses for at udgøre 950.000 kr.). I Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.5 er anført, at retspraksis tilsyneladende anvender en mindstegrænse for afslag på omkring 6 %. Uanset om dette måtte være rigtigt eller ej, er mindstegrænsen altså i hvert fald lavere ved mangler ved boligarealet.

Under alle omstændigheder kan man konstatere, at en urigtig oplysning om boligarealet i salgsdokumenterne kan føre til afslag i købesummen, også selvom oplysningen er givet i form af en henvisning til BBR. Dette gælder tilsyneladende uden hensyn til, at køber jo typisk har set huset før købet. Det hænger sammen med, at den formelle arealstørrelse øjensynligt har reel betydning for salgsværdien, hvilket Højesteret også henviste til, se det fulde resumé. Se også herved referatet i det fulde resumé af nogle udtalelser fra skønsmanden. (Den eventuelle betydning af købers besigtigelse var tilsyneladende ikke fremme under sagen).

For mange lidt ældres ejendomme vedkommende er det formentlig usikkert, hvor oplysningerne i BBR om boligarealet egentlig stammer fra, og hvor rigtige de er. Dette gælder utvivlsomt ikke mindst for ældre huse, der på et tidspunkt har fået tagetagen indrettet til beboelse. Denne dom og UfR 2013 s. 3181 H viser imidlertid følgende:

Ved salg af huse som de nævnte kan det medføre *fare for sælger* at gå ud fra oplysningerne om boligarealet i BBR og at videregive disse oplysninger i salgsopstillingen og/eller købsaftalen, også selvom det sker med henvisning til BBR. Den mest effektive beskyttelse mod denne fare må være at få en landinspektør til at opmåle huset, før det sættes til salg, men dette kan formentlig være bekosteligt. En alternativ mulighed vil måske være noget i stil med følgende: At fremhæve i salgsopstillingen, at oplysningerne om boligarealet ikke bygger på opmåling, og at køber bør opmåle selv, hvis køber lægger vægt på boligarealets nøjagtige størrelse.

3) Højesterets dom synes at indeholde en principiel tilkendegivelse om betingelserne for afslag, se nærmere det fulde resumé. Denne tilkendegivelse afviger dog tilsyneladende ikke reelt fra tilkendegivelsen om emnet i den ledende dom om det, dvs. UfR 2004 s. 1874 H. Se om denne dom Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.3.

4) Landsrettens afgørelse om, at den urigtige arealangivelse ved salget ikke var garanti: Denne afgørelse er i overensstemmelse med sædvanlig praksis, hvorefter oplysninger, der henviser til et andet grundlag, fx BBR, ikke er garanti. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 13, afsnit 9.

UfR 2013 s. 3181 H

Hus solgt for ca. 1,6 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. Køber tillagt et skønsmæssigt fastsat afslag på 150.000 kr. i anledning af urigtige oplysninger i salgsopstillingen om boligarealets størrelse. Oplysningerne var givet med henvisning til BBR. Salgsopstillingen var en del af købsaftalen. Udtalt, at en urigtig oplysning om en ejendoms boligareal ikke kan anses for at være en mangel med en sådan tilknytning til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse i henhold til huseftersynsordningen. Ved landsrettens dom, der var endelig på dette punkt, fastslået, at sælger ikke var erstatningsansvarlig i anledning af de urigtige oplysninger

S købte huset i 2007. I BBR var ved S' køb angivet, at husets boligareal var 90 m², og at der hverken var tagetage eller kælder. Senere indrettede S tagetagen til beboelse, uden at der blev foretaget ændringer i BBR.

Nogle år efter satte S huset til salg gennem en tredjemand, tilsyneladende en ejendomsmægler. I salgsopstillingen blev angivet, at boligarealet ifølge BBR var således: Stueetage 90 m², kælder 12 m² og tagetage 60 m². Angivelsen af tagetagens areal byggede på en tommelfingerregel, som ejendomsmægleren havde fortalt S om.

Huset blev herefter solgt til K for ca. 1,6 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. I købsaftalen var angivet, at BBR ikke var i overensstemmelse med de faktiske forhold, og at S ville sørge for at få angivelserne i BBR på plads. S fik herefter tagetagens areal opmålt af en tømrer og fik på grundlag af denne opmåling angivet i BBR, at huset havde en tagetage med boligareal 48 m².

Kort efter anlagde K sagen mod S med påstand om S' betaling af et beløb på ca. 193.000 kr. som erstatning eller afslag i anledning af, at boligarealet for stueetagen og tagetagen ikke var som angivet i salgsopstillingen.

Det fremgår, at stueetagens rette boligareal er 75 m², og at tagetagens rette boligareal er 47 m². I følge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte afvigelsen i forhold til salgsopstillingens angivelser om disse boligarealer en værdiforringelse af huset på beløbet ca. 193.000 kr.

K begrundede erstatningspåstanden med, at de forkerte arealangivelser i salgsopstillingen var garanti og desuden kunne tilregnes S som uagtsomme.

Byretten dømte S til at betale et afslag til K, svarende til det påstævnedes beløb på ca. 193.000 kr. Byrettens begrundelse herfor refereres ikke. Det fremgår i øvrigt, at ejendomsmægleren var inddraget i sagen for byretten, tilsyneladende af S, men at ejendomsmægleren blev frifundet.

S ankede til landsretten, der stadfæstede byrettens dom, dog således at afslaget blev fastsat til 150.000 kr. Landsrettens begrundelse herfor gik ud på følgende (sammenfattet gengivet):

Salgsopstillingen var vedlagt købsaftalen og var en del af parternes aftale. I betragtning af den betydning, som størrelsen af en familiebolig har for prisfastsættelsen og boligens anvendelighed, måtte arealafvigelsen anses for en mangel. Denne mangel kunne imidlertid ikke anses for at have en sådan relation til husets fysiske tilstand, at den var omfattet af LFFE § 2, stk. 1 (dvs. reglen om sælgers fritagelse for mangels hæftelse i henhold til huseftersynsordningen).

Det var ikke godtgjort, at S havde afgivet garanti for boligarealet eller udvist et erstatningspådragende forhold. Arealafvigelsen medførte imidlertid en sådan forskel i husets handelsværdi, at K var berettiget til et afslag i købesummen. Afslaget kunne efter en samlet vurdering skønsmæssigt fastsættes til beløbet 150.000 kr.

Sagen kom til Højesteret, der citerede nogle forarbejder til LFFE m.m., og som derefter udtalte (lidt sammentrængt gengivet):

En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel, der har en sådan tilknytning til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af LFFE § 2, stk. 1. Det måtte herved lægges til grund, at ejendommens fysiske tilstand som sådan var som forudsat.

Skønsmanden havde angivet husets værdi ved korrekt arealangivelse, og det var ubestridt, at K havde krav på afslag, hvis LFFE § 2, stk. 1, ikke fandt anvendelse. Højesteret fandt ikke grundlag for at tilsidesætte landsrettens skøn, hvorefter afslaget var fastsat til 150.000 kr.

Da K ikke havde nedlagt påstand om erstatning for et større beløb, havde Højesteret ikke anledning til at tage stilling til, om S var erstatningsansvarlig over for K.

Højesteret stadfæstede herefter landsrettens dom.

Kommentar:

Der henvises først og fremmest til kommentaren til den lignende UfR 2013 s. 3175 H, der blev afsagt samtidig, men følgende kan bemærkes her:

1) De to domme er udtryk for en principiel tilkendegivelse om følgende: *Mangler ved boligarealet er ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse i henhold til huseftersynsordningen.*

2) Afslaget i sagen her udgjorde godt 9 % af købesummen og lå derfor klart over den mindstegrænse for afslag, som retspraksis synes at følge. Afslagets størrelse hænger sammen med, at urigtigheden af arealoplysningerne i salgsopstillingen var massiv (boligarealet oplyst til 150 m², men det var kun 122 m²).

3) Landsrettens afgørelse om, at sælger ikke var erstatningsansvarlig: Denne afgørelse må nok navnlig ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Den synes dog også at være udtryk for sædvanlig praksis om, at oplysninger med henvisning til BBR ikke er garanti.

FED 2014 s. 40 V

Hus solgt 2011 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at gulvkonstruktionen bestod af betongulve. Denne angivelse var imidlertid ikke rigtig, idet der var krybekælder, og sagen angår et erstatningskrav fra køber mod den bygningssagkyndige i den anledning. Den bygningssagkyndige blev frifundet for erstatningskravet, da han ikke havde tilsidesat sine forpligtelser i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Herved henvist til, at krybekælderen var en bygningsdel, der ikke kunne efterses, og at den efter det oplyste ikke kunne konstateres ved huseftersynet. Desuden henvist til følgende: Køber havde ikke bevist, at den bygningssagkyndige (som hævdet af køber) vidste, at det var en afgørende forudsætning for køber, at der var støbt betongulv, og køber havde heller ikke løftet sin bevisbyrde for, at den bygningssagkyndige (som ligeledes hævdet af køber) havde givet garanti.

Hus solgt 2011 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring var angivet, at gulvkonstruktionen bestod af betongulve. Der var imidlertid krybekælder. Dette kunne ikke ses ved huseftersynet, fordi nogle ventilationsåbninger var skjult af bevoksning.

Køber havde på den anden side lagt afgørende vægt på, at der ikke var krybekælder. Før købet havde køber derfor ringet til den bygningssagkyndige og spurgt, hvorledes den omtalte angivelse i tilstandsrapporten skulle forstås. Det fremtræder som lidt uklart, hvad den bygningssagkyndige svarede, men det fremgår tydeligvis, at køber forstod svaret som en udtalelse om, at der ikke var krybekælder.

Efter overtagelsen gik køber i gang med en renovering af huset. Køber konstaterede herved, at der var krybekælder, og sagen angår et erstatningskrav fra køber mod den bygningssagkyndige i den anledning.

Den bygningssagkyndige blev frifundet både ved byret og landsret. Landsrettens begrundelse for frifindelsen kan sammenfattes således:

Den bygningssagkyndige havde ikke handlet erstatningspådragende ved huseftersynet og udfærdigelsen af tilstandsrapporten, idet han ikke havde tilsidesat sine forpligtelser efter den dagældende bekendtgørelse om huseftersynsordningen (bekendtgørelse nr. 1667 af 21. december 2010). Herved henvist til, at krybekælderen var en bygningsdel, der ikke kunne efterses, og at den efter det oplyste ikke kunne konstateres ved bygningsgennemgangen, heller ikke på baggrund af ventilationsåbningerne i soklen. Køber havde endvidere ikke bevist, at den bygningssagkyndige før købet (som hævdet af køber) var bekendt med, at det var en afgørende forudsætning for køber, at der var støbt betongulv, og køber havde heller ikke løftet bevisbyrden for, at den bygningssagkyndige (som ligeledes hævdet af køber) skulle have givet garanti herfor.

Kommentar:

1) Afgørelserne om, at køber ikke havde bevist, at den bygningssagkyndige vidste, at det var en afgørende forudsætning for køber, at der var betongulv, og om, at køber ikke havde løftet sin bevisbyrde for, at den bygningssagkyndige havde givet garanti:

Det giver sig selv, at køber har bevisbyrden for, at den bygningssagkyndige har givet garanti. I øvrigt er disse afgørelser konkrete afgørelser uden generel interesse.

2) Det centrale i begrundelsen for frifindelsen af den bygningssagkyndige er henvisningen til, at han ikke havde tilsidesat sine forpligtelser. Denne begrundelse kan forstås som indeholdende en forudsætning om, at den bygningssagkyndige havde været erstatningsansvarlig over for køber, hvis den urigtige angivelse om gulvkonstruktionen kunne tilregnes den bygningssagkyndige som en faglig fejl.

På den anden side var den urigtige angivelse indeholdt i tilstandsrapportens rubrik for oplysninger til ejerskifteforsikring, og det synes at være den almindelige holdning, at urigtige angivelser i denne rubrik ikke under nogen omstændigheder kan medføre erstatningsansvar for den bygningssagkyndige. Dette fordi huseftersynet går ud på at afdække skader, og fordi en urigtig angivelse i den omtalte rubrik ikke er en »skade«. Den ledende afgørelse herom er UfR 2011 s. 328 V. Se om emnet også Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.4, hvor 2011-dommen ligeledes er nævnt. DBB's praksis er i overensstemmelse med det anførte, se fx DBB 11138.

Under alle omstændigheder må dommen her ses som en illustration af følgende, der også er nævnt flere steder i Mangler ved fast ejendom, ikke mindst i bogens kapitel 2, afsnit 6:

Tilstandsrapportens rubrik om oplysninger til ejerskifteforsikring er en slags »fælde«, hvilket enhver køberrådgiver bør være opmærksom på. Angivelserne i denne rubrik fremtræder reelt som oplysninger til køber om ejendommen, men køber kan ikke støtte ret på disse oplysninger i nogen henseende.

UfR 2014 s. 301 V

Salg af et enfamilieshus. Før salget var der konstateret forurening på grunden, men køber fik først kendskab til forureningen efter købet ved, at ejendommen blev kortlagt som forurennet. Forureningen skyldtes, at en forurening på nabogrunden havde bredt sig. Sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved ikke at have oplyst køber om, at der før salget var foretaget borer på grunden som følge af mistanke om forurening fra nabogrunden og foretaget opgravninger på nabogrunden. Erstatningen fastsat som svarende til udgiften til fjernelse af forureningen, herunder udgiften til nogle nødvendige arbejder på nabogrunden

Angår et enfamilieshus med tilhørende grund, i det følgende omtalt som »huset«. S købte huset i 2001, indrettede to lejligheder i det og lejede dem ud.

På nabogrunden lå et autoværksted med tankstation, der blev nedlagt tilsyneladende ca. 2005. I 2005-2006 blev der endvidere ved borer på nabogrunden konstateret olieforurening på nabogrunden. Efter denne konstatering blev der

desuden foretaget nogle boringer på husets grund for at se, om forureningen havde spredt sig ind dér, og der blev herved også konstateret forurening på husets grund. Det fremgår ikke, hvorfor de omtalte boringer blev foretaget, og hvem der stod for dem. Det fremgår derimod, at der efter konstateringerne ved boringerne blev foretaget opgravninger på nabogrunden for at fjerne forureningen dér.

I 2008 solgte S huset til K, der bruger huset til egen bolig. Købesummen fremgår ikke. (Det fremgår heller ikke, om der blev gjort brug af huseftersynsordningen ved salget, hvilket jo også er uden betydning, da sagen ikke angår en fysisk bygningsmangel).

I 2009 kortlagde regionen husets grund som forurenede på vidensniveau 2 og meddelte K, at K ikke måtte udføre gravearbejder uden tilladelse m.m. Regionen tilkendegav samtidig følgende over for K (lidt sammentrængt gengivet): Der ikke ville ske yderligere offentlig indsat på husets grund, da forureningen lå dybt og derfor ikke udgjorde en sundhedsrisiko og desuden var vanskelig at fjerne. Kortlægningen af huset som forurenede ville blive slettet, hvis forureningen blev fjernet.

Kortlægningen af husets grund som forurenede skete tilsyneladende på grundlag af konstateringerne ved de omtalte boringer i 2005-2006. Det fremgår ikke, hvorfor kortlægningen først skete i 2009.

Sagen var anlagt af K mod S i anledning af forureningen på husets grund. Ifølge en skønsmand ville udgiften til fjernelse af forureningen udgøre ca. 165.000 kr. Beløbet omfattede visse arbejder på nabogrunden, idet disse arbejder ifølge skønsmanden var nødvendige, fordi forureningen lå i skellet til nabogrunden. K påstod under sagen S dømt til at betale beløbet ca. 165.000 kr. som erstatning eller afslag.

S påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at han ved salget til K hverken vidste eller burde vide, at der var forurening på husets grund. En af de lejere, som S havde lejet en lejlighed i huset til, forklarede imidlertid følgende som vidne: Hun havde boet i lejligheden, mens de omtalte boringer på husets grund blev foretaget, og havde fået at vide, at de skyldtes mistanke om forurening. Hun havde straks fortalt S herom. S benægtede dette, men forklarede, at han havde bemærket opgravningerne på nabogrunden.

I øvrigt synes følgende at fremgå: K havde tilfældigvis truffet vidnet i anden anledning. De var kommet til at tale om huset, og vidnet havde herunder fortalt K om boringerne på husets grund.

Byretten udtalte, at ejendommen som følge af forureningen var behæftet med en mangel på salgstidspunktet. Byretten lagde videre til grund, at S havde bemærket opgravningerne på nabogrunden, og at vidnet havde fortalt S om, at der var blevet taget prøver på husets grund som følge af mistanke om forurening. Byretten fandt videre, at S havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse K herom, og byretten dømte herefter S til at betale beløbet ca. 165.000 kr. til K som erstatning.

S ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede byrettens dom med bemærkning, at landsretten kunne tiltræde byrettens resultat og begrundelsen her-

for. Landsretten tiltrådte herunder, at S burde have oplyst K om, at der var blevet taget prøver på husets grund som følge af mistanke om forurening. Landsretten henviste videre til skønsmandens angivelse af nødvendigheden af visse arbejder på naboejendommen.

Kommentar:

Ifølge en vidneforklaring var sælger ved salget bekendt med, at der var mistanke om forureningen, se nærmere det fulde resumé. Vidneforklaringen blev lagt til grund, og afgørelsen forekommer herefter oplagt.

Som det fremgår af det fulde resumé, havde køber tilsyneladende fundet vidnet ved et rent tilfælde, og det kunne derfor være interessant at gisne om, hvilket udfald sagen havde fået uden vidneforklaringen.

I så fald var sælger muligvis ikke blevet anset for erstatningsansvarlig. På den anden side var sælger meget muligt blevet pålagt et afslag i købesummen svarende til udgiften til fjernelsen af forureningen og dermed svarende til erstatningsbeløbet. Denne fornemmelse bestyrkes af, at i hvert fald byretten karakteriserede forureningen som en mangel, se nærmere referatet af byrettens udtalelser i det fulde resumé.

Efter sagens oplysninger medførte forureningen ganske vist ikke sundhedsrisiko eller gener ved brugen af ejendommen, men den medførte formentlig en værdiforringelse af ejendommen, meget muligt svarende til udgiften til fjernelsen af forureningen.

I hvert fald medførte klassificeringen af ejendommen som forurenede formentlig en sådan værdiforringelse. I virkeligheden gik købers behov vel først og fremmest ud på at få klassificeringen ophævet, dvs. at det for så vidt var selve klassificeringen, der i givet fald havde været den egentlige afslagsbegrundende mangel. Klassificeringen fandt ganske vist sted efter salget, men dens årsag, altså forureningen, var jo til stede ved salget. Selvom en defekt først har vist sig efter salget, vil den kunne udløse mangelsbeføjelser, hvis den årsag var til stede da.

(Det er herved forudsat, at klassificeringen ikke skyldtes skærpelse af miljøreglerne efter salget. Sagen kan ikke bære et forsøg på en analyse af, hvilken mangelshæftelse sælger måtte have haft, hvis der var sket en sådan skærpelse).

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

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 til-

stand, og at mangler ved omfangsdrænet derfor ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse. 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

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 salgsoptillingen?) 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 mangels hæftelse 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 mangels hæftelse efter huseftersynsordningen.

Det lagdes til grund, at S havde ikke 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.

Kommentar:

1) Afgørelsen indeholder en principiel tilkendegivelse om følgende:

Mangler ved omfangsdræn er ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse 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.

UfR 2014 s. 2212 V

Hus solgt i 2003 for 775.000 kr. I skødet oplyste sælger, at en nedgravet olietank var tømt og afblændet. I 2007 konstaterede køber, at olietanken ikke var tømt og afblændet, og af der var olieforurening på grunden. Forureningen havde forbindelse med olietanken. Ifølge en skønsmand, der var sagkyndig i ejendomshandel, medførte forureningen en værdiforringelse af huset med 250.000 kr. på skønstidspunktet. Ifølge skønsmanden ville værdiforringelsen have været mindre på handelstidspunktet, hvis den havde været kendt, da markedet dengang var knapt så følsomt for fejl og mangler som nu. Landsretten dømte sælger til at betale 200.000 kr. til køber. Af domsbeløbet var tilsyneladende 85.000 kr. et erkendt erstatningsbeløb til dækning af udgiften til fjernelse af forureningen og sløjfning af olietanken. Den resterende del af domsbeløbet, altså 115.000 kr. (ca. 15 % af købesummen), var et afslag i købesummen i anledning af den værdiforringelse af ejendommen, som forureningen medførte. Med hensyn til afslaget størrelse henviste landsretten til, at afslaget som udgangspunkt måtte fastsættes som svarende til værdiforringelsen på handelstidspunktet. Afslaget blev herefter fastsat skønsmæssigt bl.a. med henvisning til, at skønsmanden ikke havde udtalt sig om værdiforringelsen på handelstidspunktet

Refereres kun oversigtligt, bl.a. fordi det er vanskeligt at forstå sagens enkeltheder på grundlag af gengivelsen af dommen i ugeskriftet.

S solgte huset til K i 2003 for 775.000 kr. (Salget skete tydeligvis under brug af huseftersynsordningen, hvad er imidlertid uden betydning). I skødet oplyste S, at en nedgravet olietank var tømt og afblændet.

Tilsyneladende i 2007 konstaterede K imidlertid, at olietanken ikke var tømt og afblændet, og at der stadig var olie i tanken. K konstaterede samtidig olieforurening i jorden i forbindelse med olietanken.

Som følge af denne forurening blev ejendommen kortlagt som forurenede med karakteristikkene F2 (dvs. forurening, der kan medføre sundhedsmæssig risiko, eller som skal undersøges nærmere). Sagen angik et krav fra K mod S i anledning af forureningen m.m.

Ifølge en skønsmand, der var sagkyndig i ejendomshandel, og som besigtigede ejendommen i 2012, medførte forureningen et fald i ejendommens værdi, også selvom kortlægningen som forurenede mod forventning blev ophævet. Ifølge skønsmanden ville værditabet ikke have været lige så stort, hvis forureningen havde været kendt på salgstidspunktet i 2003, idet markedet dengang var knapt så følsomt for fejl og mangler som nu.

Det fremgår, at forureningen (kortlægningen som forurenede?) medførte væsentlige problemer med at optage realkreditlån i ejendommen.

Ifølge en teknisk skønsmand kunne forureningen være opstået som følge af utæthed i tanken, utæthed i sugeledningen fra tanken, spild ved påfyldning eller en kombination af disse faktorer. Der synes endvidere at være en vis usikkerhed med hensyn til, hvad der skulle gøres for at fjerne og afbøde forureningen (?).

Ved byrettens dom blev S dømt til at betale 338.000 kr. til K.

S ankede til landsretten med påstand om frifindelse mod betaling af 85.000 kr. Det således erkendte beløb på 85.000 kr. angik tilsyneladende udgifter til sløjfning af olietanken og fjernelse af forureningen i muligt omfang (?).

Det, som sagen for landsretten drejede sig om, var tilsyneladende alene eller navnlig, om S skulle betale et beløb til K til dækning af værdiforringelsen af ejendommen som følge af forureningen. Landsrettens udtalelser om dette spørgsmål kan gengives således:

Det var ikke bevist, at forureningen skyldtes forhold, som S var erstatningsansvarlig for. Det var imidlertid ubestridt, at forureningen havde væsentlig betydning for ejendommens værdi, og K var derfor berettiget til et afslag i købesummen. Et sådant afslag måtte som udgangspunkt fastsættes som svarende til forskellen mellem ejendommens værdi på handelstidspunktet med og uden forureningen. Den skønsmand, der var ejendomsmægler, havde imidlertid ikke udtalt sig om værdiforringelsen på handelstidspunktet. Afslaget måtte herefter fastsættes skønmæssigt, idet der ved fastsættelsen måtte indgå de betydelige vanskeligheder, som forureningen medførte for K med hensyn til låneoptagelse og -omlægning og med hensyn til et senere salg.

Landsretten fandt herefter, at det beløb, som S skulle betale til K, passende kunne fastsættes til 200.000 kr., idet der i dette beløb indgik et beløb på 7.500 kr., som S havde erkendt at skulle betale til K til sløjfning af olietanken. (Man kan vel gå ud fra, at beløbet 7.500 kr. var indeholdt i det erkendte beløb på 85.000 kr.?).

Landsretten dømte herefter S til at betale beløbet 200.000 kr. til K.

Kommentar:

1) Som det fremgår, indeholdt domsbeløbet tilsyneladende et erkendt beløb til udbedring af manglerne. At sælger imidlertid herudover skulle betale et afslag i købesummen, gav vel sig selv, idet forureningen efter sagens oplysninger medførte en betragtelig forringelse af ejendommens handelsværdi under alle omstændigheder. I øvrigt forekommer det usikkert, om det erkendte beløb var tilstrækkeligt til at dække en fuldstændig udbedring/afbødning af forureningen.

2) Med hensyn til udmåling af afslag i købesummen i anledning af forurening af grunden synes følgende at nærmest være en almindelig holdning i retspraksis: Afslaget skal fastsættes på grundlag af forureningens betydning på handelstidspunktet, uanset om denne betydning har ændret sig i den ene eller den anden retning siden.

I UfR 2009 s. 1729 H blev et afslag i anledning af tjæreforurening således fastsat på grundlag af (kort gengivet) værdiforringelsen på handelstids-

punktet, selvom den pågældende forurening tilsyneladende på domstidspunktet blev anset som mindre alvorlig end på handelstidspunktet. Afslaget i sagen her blev ligeledes fastsat med udgangspunkt i værdiforringelsen på handelstidspunktet, selvom værdiforringelsen på domstidspunktet omvendt var blevet større som følge af markedets udvikling.

FED 2015 s. 19 Ø, Østre Landsrets dom af 15. januar 2015 i sag 21. afd. nr. B-1693-12

Hus fra 1970, købt 2006. I tilstandsrapporten var med karakteren UN nævnt skævheder i to gulve. Efter råd fra sin advokat fik køber i den anledning en bygningssagkyndig til at se på huset. Den bygningssagkyndige foretog ikke en egentlig undersøgelse, men gav udtryk for, at gulvene blot kunne udbedres. Senere viste det sig imidlertid, at huset var fejlfunderet, hvilket var årsag til skævheden i det ene af de to gulve. Fejlfunderingen medførte vandindtrængen gennem sætningsrevner i kældervæggene. Udbedring ville koste et meget stort beløb. Sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen om, at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af fejlfunderingen. Ejerskifteforsikringen blev imidlertid frifundet med henvisning til, at køber ikke havde foretaget en relevant undersøgelse i anledning af de omtalte angivelser i tilstandsrapporten, dvs. efter det foreliggende en geoteknisk undersøgelse.

Hus fra 1970 solgt 2006 under brug af huseftersynsordningen.

I tilstandsrapporten var med karakteren UN nævnt, at gulvet i en sauna var sunket/havde sat sig, og med karakteren UN nævnt, at gulvet i et værelse var ude af vage og havde sat sig.

Som følge af disse angivelser tilrådede købers advokat, at køber fik en sagkyndig til at se på huset. Køber fik herefter en murermester, som køber havde forretningsforbindelse med, til at se på huset. Murermesteren, der også var bygningskonstruktør, foretog ikke en egentlig undersøgelse, men gav udtryk for, at skævhederne i de to gulve blot kunne udbedres. Køber købte herefter huset og tegnede ejerskifteforsikringen.

Ca. 1½ år efter overtagelsen var der vandindtrængen i kælderen. I forbindelse med udbedringen blev der konstateret sætningsrevner i kældervæggene. Det fremgår, at revnerne havde været skjult af fliser.

Efter en længere korrespondance mellem købers advokat og det forsikrings-selskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, blev der holdt syn og skøn og foretaget en geoteknisk undersøgelse. Det fremgik heraf, at huset var fejlfunderet og ikke lå vandret, idet det havde sat sig op til 10 cm. Det fremgik videre, at den ene af angivelserne i tilstandsrapporten med karakteren UN angik forhold, der skyldtes sætningen. Det fremgår desuden, at der trængte vand ind gennem sætningsrevnerne i kældervæggene. Køber forklarede bl.a., at kælderen ikke kunne bruges på grund af skimmelsvamp, og at køber vil gå konkurs, hvis der ikke kommer forsikringsdækning.

Skønsmanden anviste en udbedring, der ville koste ca. 2 mio. kr., heri indbefattet en betydelig udgift til etablering af omfangsdræn mv. Skønsmanden gav endvidere udtryk for, at en relevant undersøgelse i anledning af tilstandsrapportens angivelser med karakteren UN ville være en geoteknisk undersøgelse. Skønsmanden forklarede dog også, at han ikke selv fik mistanke om fejlfunderingen, da han så huset første gang, ligesom skønsmanden gav udtryk for en vis usikkerhed med hensyn til, om en enhver geotekniker umiddelbart ville være blevet opmærksom på fejlfunderingen.

Sagen var anlagt af køber mod det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, og købers endelige påstand gik ud på, at forsikringsselskabet skulle dømmes til at betale beløbet ca. 2 mio. kr. samt et beløb på 950.000 kr. til dækning af ejendommens værdiforringelse som følge af forholdene.

Forsikringsselskabet blev imidlertid frifundet. Landsrettens begrundelse herfor kan sammenfattes således:

Landsretten henviste til skønsmandens udtalelser om, hvad der ville være en relevant undersøgelse i anledning af tilstandsrapportens angivelser med karakteren UN, og landsretten fandt herefter, at køber ikke havde på relevant måde havde undersøgt ejendommen. Fejlfunderingen var derfor undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning.

Den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, var ansat i forsikringsselskabet, og køber havde også begrundet kravet mod forsikringsselskabet med, at den bygningssagkyndige havde udvist fejl. Landsretten fandt imidlertid ikke, at dette var tilfældet.

Kommentar:

Som nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel har en angivelse af et forhold i tilstandsrapporten med karakteren UN (undersøges nærmere) følgende konsekvens: Ejerskifteforsikringen dækker ikke det, der ville blive opdaget ved den undersøgelse, som angivelsen sigter til. Hvilken undersøgelse det drejer sig om, må afgøres konkret, men principielt må det vel skulle være en undersøgelse, der afdækker årsagen til det pågældende forhold. Afgørelsen her er udslag af dette.

Fejlfunderingen i sagen blev konstateret ved en geoteknisk undersøgelse, men forløbet var præget af følgende: Det var øjensynligt svært selv for en byggetekniker at se, at huset var fejlunderet. Sætningsrevnerne i kældervæggene var skjult af fliser, og den bygningssagkyndige, som køber havde til at se på huset, fik ikke mistanke om fejlundering. Heller ikke skønsmanden fik en sådan mistanke, da han så huset første gang. Endvidere synes det at fremgå, at der skulle omfattende udgravninger m.m. til for at konstatere fejlunderingen, og skønsmanden gav udtryk for en vis usikkerhed med hensyn til, om enhver geotekniker umiddelbart ville være blevet opmærksom på den.

I øvrigt er der tilsyneladende tale om en mangel af den type, der ødelægger købers økonomi og måske også købers liv. Huseftersynsordningen fanger ikke altid den slags mangler.

Sagen synes at vise følgende: Hvis en angivelse i tilstandsrapporten med karakteren UN angår et forhold, der kan skyldes fejlfundering, fx revner eller skævheder, bør købers rådgiver formentlig direkte fraråde købet. Det er øjensynligt ikke nok at råde køber til at få en bygningssagkyndig til at se på huset.

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

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.

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 udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet samt manglernes beskaffenhed, jf. Højesterets domme af... [UfR 2014 s. 1873 H og 2013 s. 140 H]¹.

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 ud-

¹ 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.

bedringen, 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.«

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 mangel-

fuldt 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 ubedring 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 spørgsmålstegn 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.

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

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 mangleerne 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. 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.

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 mangleerne 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 mangleerne ved omfangsdrænet var til stede ved overtagelsen.

Mangleerne 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.

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.

UfR 2015 s. 242 V

Hus solgt 2009 under brug af huseftersynsordningen. I salgsopstillingen og købsaftalen var boligarealet angivet til 138 m² ifølge BBR. Købsaftalen indeholdt endvidere en klausul om, at afvigelser fra BBR var sælger uvedkommende. Senere blev det konstateret, at boligarealet rettelig var 120 m², hvilket medførte en værdiforringelse af ejendommen på salgstidspunktet på 50.000 kr., dvs. knap 3,5 % af købesummen. Landsretten fastslog, at forholdet udgjorde en mangel, og at den omtalte klausul i købsaftalen ikke kunne tillægges betydning heroverfor. Landsretten fandt det endvidere uden betydning, at køber havde haft lejlighed til at besigtige huset flere gange før købet. Landsretten frifandt imidlertid sælger med henvisning til, at et afslag ville komme til at svare til mindre end 3,5 % af købesummen. (Se i øvrigt referatet af landsrettens begrundelse i det fulde resumé). For byretten havde køber gjort gældende, at arealangivelsen i salgsdokumenterne var garanti, og at sælger derfor var erstatningsansvarlig. Byretten frifandt imidlertid sælger for erstatningsansvar med begrundelse, at angivelsen ikke var garanti som følge af, at den henviste til BBR. Landsretten havde ikke anledning til at tage stilling til spørgsmålet da sagen for landsretten kun angik, om køber skulle betale afslag.

S solgte huset til K i 2009 for 1.450.000 kr. under brug af huseftersynsordningen. I BBR var boligarealet angivet til 138 m², og i salgsopstillingen og tilsyneladende også i købsaftalen var boligarealet angivet til 138 m² ifølge BBR.

Købsaftalen indeholdt endvidere følgende, som ejendomsmægleren havde indsat som en standardklausul:

»Køber er bekendt med og accepterer, at opførelsesår, bygningsarealer m.v. er oplyst i henhold til BBR-ejermeddelelse, og at disse oplysninger i nogle tilfælde kan afvige fra de faktiske forhold, eventuel afvigelse i oplysningerne er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.«

Da K efter nogle år ville sælge huset, blev det konstateret, at boligarealet var mindre end angivet i BBR, og det blev under sagen lagt fast, at boligarealet rettelig var 120 m². Det fremgår, at den urigtige angivelse til 138 m² var kommet ind i BBR i S' ejertid, men det virker uklart, hvad den skyldtes.

Sagen var anlagt af K mod S med påstand om, at S skulle betale et beløb i anledning af arealafvigelsen.

For byretten gjorde K bl.a. gældende, at S var erstatningsansvarlig, fordi den urigtige arealangivelse var en garanti. Byretten frifandt imidlertid S for erstatningsansvar med begrundelse, at angivelsen ikke var en garanti som følge af, at den henviste til BBR.

For landsretten gjorde K kun gældende, at S skulle betale afslag i købesummen. For landsretten blev der endvidere indhentet en skønserklæring fra en ejendomsmægler, hvorefter den urigtige arealangivelse medførte en værdiforringelse af ejendommen på salgstidspunktet på 50.000 kr.

Landsretten udtalte (stort set ordret gengivet bortset fra udeladelse af et indledende afsnit):

Der var tale om en ikke uvæsentlig arealafvigelse, og boligarealets størrelse har normalt stor betydning ved prisfastsættelsen af en familiebolig. Der var ikke grundlag for at antage, at det forholdt sig anderledes i sagen, selvom K havde haft lejlighed til at besigtige ejendommen flere gange. Den urigtige arealoplysning var derfor en mangel, og den refererede klausul i købsaftalen kunne ikke tillægges betydning heroverfor.

Efter skønserklæringen kunne det lægges til grund, at værdiforringelsen udgjorde 50.000 kr. Ved afgørelsen af, om K havde krav på afslag i købesummen, skulle der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf måtte ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet så vel absolut som i forhold til købesummen, samt manglens beskaffenhed.

Da afslaget udgjorde mindre end 3,5 % af den købesum, der var oplyst i købsaftalen, var der herefter ikke grundlag for at give et afslag i købesummen.

S blev herefter frifundet.

Kommentar:

1) I praksis optræder formentlig i vidt omfang en situation som den i sagen, altså følgende situation: Salgsdokumenterne indeholder angivelse af boligarealet med henvisning til BBR, og på et tidspunkt efter salget finder køber ud af, at angivelsen af boligarealet i BBR er forkert.

2) Som nævnt blev forholdet anset for en mangel, der principielt kunne danne grundlag for et afslag i købesummen. Dette er i overensstemmelse

med de to principielle højesteretsdomme i UfR 2013 s. 3175 H og s. 3181 H, der begge angik lignende tilfælde.

Selvom en arealangivelse med henvisning til BBR ikke er *garanti* (byrettens dom), er den altså principielt en mangel, der danner grundlag for *afslag i købesummen*, hvis BBR's arealangivelse viser sig at være forkert.

3) Huset var solgt under brug af huseftersynsordningen, hvad der imidlertid var uden betydning. Sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen omfatter ikke mangler ved boligarealet, hvilket fremgår af de to højesteretsdomme, der er nævnt ovenfor. (Dette må også gælde for andre arealmangler end mangler ved boligarealet).

4) Det er desuden uden betydning i en situation som den foreliggende, at køber har set huset før købet, hvilket den normale køber naturligvis altid har. Dette fremgår klart af dommen her og synes også tydeligt forudsat i de to ovennævnte højesteretsdomme.

5) Som det videre fremgår, gjorde det heller ikke forskel, at salgsdokumenterne i sagen her indeholdt en ansvarsfraskrivelsesklausul med hensyn til fejl i BBR.

Hvis en sådan ansvarsfraskrivelsesklausul skal have effekt, skal den altså udformes anderledes end gjort her (se referatet af den i det fulde resumé). Måske skal den indeholde en udtrykkelig opfordring til køber om selv at få opmålt boligarealet, hvis køber lægger vægt på arealets nøjagtige størrelse. Men den vil meget muligt heller ikke i så fald blive tillagt retsvirkning. Den bedste sikring for sælger mod problemer som i sagen må under alle omstændigheder være, at sælger får boligarealet opmålt af en landinspektør, før huset sættes til salg.

6) Som det desuden fremgår, blev sælger frifundet med en begrundelse, der reelt gik ud på anvendelse af en *mindstegrænse* for afslag. Landsretten henviste herved til, at afslaget i givet fald skulle have været udmålt til et beløb, der udgjorde under 3,5 % af købesummen (idet det herved blev forudsat, at afslaget i givet fald skulle fastsættes som svarende til værdiforringelsen).

I dette ligger formentlig blot, at i hvert fald et afslag på (lidt) under 3,5 % var under mindstegrænsen, og det er næppe meningen, at mindstegrænsen i tilfælde som det foreliggende netop skal være på 3,5 %.

I begge de to højesteretsdomme, der er nævnt i punkt 1 ovenfor, blev sælger pålagt at betale afslag til køber. I den førstnævnte dom svarede afslaget til ca. 5,3 % af købesummen, og i den anden dom til godt 9 % af købesummen. Hvis dommen her og de to højesteretsdomme skal ses under ét, ligger mindstegrænsen for afslag for mangler som de omhandlede altså et sted mellem ca. 3,5 % og ca. 5 % af købesummen.

UfR 2015 s. 283 Ø

Angår et krav fra køberen af en andelslejlighed mod sælger om nedsættelse af købesummen, fordi lejlighedens areal var angivet for højt ved salget, dvs. et krav om tilbagebetaling af overpris for lejligheden i medfør af andelsboligforeningslovens regel herom. Dommen er en foreløbig afgørelse, der kun angår spørgsmålet, om købers krav var forældet efter andelsboligforeningslovens særlige forældelsesfrist på 6 måneder for et sådant krav. Fastslået, at købers krav ikke var forældet, da (rent oversigtligt gengivet) sagen var anlagt inden 6 måneder efter, at køber var blevet bekendt med kravet.

S solgte en andelslejlighed til K i 2006. Lejligheden var efter det foreliggende en taglejlighed. I overdragelsesaftalen var lejlighedens areal angivet til 88,1 m². Salgssummen for lejligheden var ca. 776.000 kr., der var beregnet efter reglerne om prisfastsættelse for andelslejligheder i andelsboligforeningslovens § 5, herunder på grundlag af det nævnte areal for lejligheden. K fik ikke udleveret udskrift af BBR ved købet.

I 2012 ville K sætte lejligheden til salg. K henvendte sig i den anledning til to ejendomsmæglere, der begge konstaterede, at lejlighedens areal i BBR var angivet til 78 m². I den anledning rettede K i oktober 2012 henvendelse til andelsboligforeningen, der i et svar ligeledes i oktober 2012 gav udtryk for, at arealangivelsen i BBR var forkert (kort gengivet, i hvert fald kunne foreningens svar forstås således, hvilket K gjorde). K slog sig til tåls hermed.

Den 29. januar 2013 deltog K i et møde hos en advokat for ejeren af en de andre taglejligheder. Under mødet orienterede advokaten om, at der var problemer med taglejlighedernes arealer, dvs. tilsyneladende at de var registreret forkert hos andelsboligforeningen.

Den 6. maj 2013 anlagde K sagen mod S med påstand om, at K's købesum for lejligheden skulle nedsættes med ca. 77.000 kr., dvs. nedsættes til det beløb, som købesummen skulle have udgjort, hvis den var blevet beregnet på grundlag af et areal på 78 m². K støttede tydeligvis påstanden på andelsboligforeningslovens § 16, stk. 1. Af denne bestemmelse følger, at køberen af en andelslejlighed kan forlange prisen nedsat, hvis prisen har været fastsat til et højere beløb end tilladt efter reglerne om prisfastsættelse for andelslejligheder i andelsboligforeningslovens § 5.

S gjorde gældende, at K's krav var forældet efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, hvorefter et krav som omtalt forældes 6 måneder efter det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde kende kravet. Forældelsen afbrydes ved sagsanlæg.

Der blev under sagen holdt syn og skøn, hvorved det blev konstateret, at lejlighedens areal er 78 m².

Dommen er en foreløbig afgørelse, der alene tager stilling til, om K's krav var forældet.

Sagen passerende byret og landsret, der begge fastslog, at K's krav ikke var forældet. Begge instansers begrundelse herfor er udførlig og kan ikke gengives

kort. Det findes imidlertid tilstrækkeligt her rent oversigtligt at sammenfatte landsrettens begrundelse således:

Forældelsen af K's krav i medfør af andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, blev suspenderet ved andelsboligforeningens svar til K i oktober 2012, og forældelsen kunne tidligst løbe fra K's møde hos en advokat i januar 2013. Forældelsen var herefter afbrudt ved K's sagsanlæg i maj 2013.

Kommentar:

1) Dommen angår udelukkende spørgsmålet, om købers krav var forældet efter den særlige regel i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, om forældelse efter 6 måneder af krav om tilbagebetaling af overpris for en andelslejlighed. En nærmere omtale af denne forældelsesregel ville ligge uden for materialesamlingens emne, men dommen er medtaget, fordi den belyser følgende:

Så vidt ses skal krav fra køberen af en andelslejlighed mod sælgeren i anledning af forhold ved lejligheden placeres i en af de følgende to kategorier:

- a. Krav om tilbagebetaling af overpris, dvs. en pris i strid med reglerne i andelsboligforeningslovens § 5 om prisfastsættelse ved salg af en andelslejlighed (formelt salg af en andel i andelsboligforeningen med brugsret til en bestemt lejlighed).
- b. Krav i anledning af mangler ved forbedringer af den konkrete lejlighed, dvs. forbedringer, hvis udgift er indgået i købesummen for lejligheden i medfør af den nævnte bestemmelse.

Krav om tilbagebetaling af overpris (kategori a) reguleres af andelsboligforeningsloven og er herunder omfattet af den omtalte særlige forældelsesfrist i denne lov.

Krav i anledning af mangler ved forbedringer af den konkrete lejlighed (kategori b) reguleres derimod ikke af andelsboligforeningsloven, men er omfattet af de almindelige ulovbestemte regler om mangelshæftelse for sælgere af fast ejendom. Dette fremgår af retspraksis, således UfR 2006 s. 3107 H, UfR 2010 s. 633 Ø og Højesterets dom af 6. november 2014.

Der er links til resumé/kommentar m.m. vedrørende de to sidstnævnte domme gennem venstre spalte på materialesamlingens forside. Den førstnævnte dom er refereret i Den aktuelle retspraksis, hvortil der også er link smst. Der gælder dog nogle særlige principper for udmåling af afslag i købesummen for en andelslejlighed i anledning af mangler ved forbedringer af lejligheden, se kommentaren til Højesterets dom af 6. november 2014.

Krav i anledning af mangler ved forbedringer af den konkrete lejlighed er således ikke undergivet den omtalte særlige forældelsesfrist i andelsbolig-

foreningsloven, men forældes efter almindelige forældelsesregler, nu forældelsesloven. Dette blev fastslået i UfR 2006 s. 3107 H.

Det er altså afgørende for den retlige behandling, om et krav placeres i den ene eller den anden kategori. Et krav i anledning af en arealmangel som i sagen skal åbenbart placeres under krav om tilbagebetaling af overpris (kategori a).

Dette var tydeligvis opfattelsen hos parterne i sagen. Men i virkeligheden kunne man måske forestille sig, at også et sådant krav skal behandles efter de almindelige regler om mangelshæftelsen for sælgere af fast ejendom og dermed skal placeres under kategori b (?). I hvert fald synes det umiddelbart svært at se nogen grund til andet. En arealmangel ved den konkrete lejlighed er vel lige så fuldt en mangel ved lejligheden, som en mangel ved forbedringer af lejligheden er det.

Et krav i anledning af mangler ved selve ejendommen, dvs. ved andet end forbedringer af den konkrete lejlighed, må vel skulle placeres under krav om tilbagebetaling af overpris (kategori a), da sådanne mangler vil påvirke ejendommens værdi og dermed den tilladte salgssum for de enkelte lejligheder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5.

2) Dommen tager ikke stilling til, om købers krav var berettiget, men man kunne vel forestille sig, at sælger efter dommen anerkender kravets rigtighed. Det er i hvert fald umiddelbart svært at se, hvordan sælger skal kunne komme uden om dette.

3) Som det fremgår af det fulde resumé, hang problemerne sammen med, at arealet var angivet forkert i købsaftalen for lejligheden, og at køber ikke ved købet fik udleveret udskrift af BBR, der angav arealet rigtigt.

Det kunne være interessant at forestille sig udfaldet af en tilsvarende sag om en ejerlejlighed eller et hus. I en sådan sag vil den forkerte arealangivelse meget muligt blive anset for garanti med deraf følgende erstatningsansvar for sælger. I hvert fald vil den utvivlsomt kunne danne grundlag for et afslag i købesummen, jf. herved bl.a. UfR 2015 s. 242 V (også link til resumé/kommentar af denne dom gennem venstre spalte på materialesamlingens forside, i kommentaren omtales nogle principielle højesteretsdomme).

UfR 2015 s. 498 H

Se under Højesterets dom af 6. november 2014.

UfR 2015 s. 702 Ø

Hus fra 1937 solgt i 2011 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for oplysninger fra sælger var svaret ja til et spørgsmål, om der var omfangsdræn. Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger i anledning af, at

der alligevel ikke var omfangsdræn. Sælger bestred at have sagt til den bygnings-sagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, at der var omfangsdræn. Den bygningssagkyndiges materiale om huseftersynet, der kunne have belyst spørgsmålet, var endvidere gået tabt. Landsretten fastslog, at den urigtige oplysning om omfangsdræn ikke var garanti. Landsretten fandt imidlertid, at sælger havde udvist simpel uagtsomhed ved ikke at have rettet den urigtige oplysning i perioden mellem tilstandsrapportens udfærdigelse og husets salg. Landsretten fandt videre, at sælger derfor var erstatningsansvarlig over for køber efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Med henvisning til et forbedringssynspunkt pålagde landsretten herefter sælger at betale en skønsmæssigt fastsat erstatning på 35.000 kr., svarende til halvdelen af den oplyste udgift til etablering af et omfangsdræn. Ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev den bygningssagkyndige frifundet for et regreskrav fra sælger, da det ikke var bevist, at den bygningssagkyndige havde handlet erstatningspådragende.

Hus fra 1937. S solgte huset til K i 2011 for ca. 5 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapportens rubrik for sælgers oplysninger var sat markering ved »Ja« i følgende rubrik:

»Er der dræn langs husets fundament?«

Denne rubrik kom ind i tilstandsrapporten i 2004. Rubrikken er nu formuleret således, hvilket tilsyneladende er sket som et led i gennemførelsen af reformen pr. 1. maj 2012:

»Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?

Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?«

På et tidspunkt efter overtagelsen konstaterede K, at huset ikke havde omfangsdræn, og K anlagde sagen mod S med påstand om en erstatning på 70.000 kr. i den anledning, svarende til den oplyste udgift til etablering af et omfangsdræn.

S bestred, at han havde sagt til den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, at der var omfangsdræn, da den var blevet sendt til ejendomsrådgiveren straks efter modtagelsen. S forklarede videre, at han ikke havde gennemgået tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige forklarede, at han huskede, at han havde talt med S om omfangsdræn, men at han ikke huskede nærmere, hvad de havde talt om.

Det fremgår videre, at den bygningssagkyndiges materiale om huseftersynet var gået tabt ved en oversvømmelse.

For landsretten var der enighed mellem parterne om, at forholdet ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen.

Landsretten fandt, at den omhandlede urigtige oplysning ikke var garanti fra S. Landsretten henviste herved til en angivelse i tilstandsrapporten om, at sælgers oplysninger ikke tilsigtede at være garanti, og at spørgsmålet om omfangsdræn ikke havde været drøftet under købsforhandlingerne.

Landsretten fandt videre, at uanset om S eller den bygningssagkyndige var ansvarlig for den urigtige oplysning, havde S udvist simpel uagtsomhed ved ik-

ke i perioden fra tilstandsrapportens udfærdigelse og salget af ejendommen 6 måneder senere ikke at rette oplysningerne om dræn i tilstandsrapporten. S havde derved pådraget sig erstatningsansvar over for K efter danske rets almindelige regler om erstatningsansvar. Ansvar var endvidere ikke begrænset som i LFFE § 2, stk. 5 (dvs. til ansvar for svig og grov uagtsomhed), da LFFE ikke angår forhold uden for bygningerne.

Landsretten pålagde herefter S at betale en skønsmæssigt fastsat erstatning på 35.000 kr. til K. Ved fastsættelsen af erstatningsbeløbets størrelse henviste landsretten til, at der skulle foretages et fradrag på grund af skønsmændens oplysninger om sædvanlig levetid for omfangsdræn m.m.

Ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev den bygningssagkyndige frifundet for et regreskrav fra sælger (med en begrundelse, der må forstås sådan, at det ikke var bevist, at den bygningssagkyndige havde handlet erstatningspådragende).

Kommentar:

1) Afgørelsen om, at den urigtige oplysning ikke var garanti: Afgørelsen er i overensstemmelse med almindelig praksis, hvorefter sælgers oplysninger til tilstandsrapporten ikke er garanti, se Mangler ved fast ejendom kapitel 13, afsnit 10.

2) Afgørelsen om, at sælger var erstatningsansvarlig over for køber:

Denne afgørelse er sikkert rimelig nok i sig selv, allerede fordi sælger vel må være nærmere end køber til at bære risikoen for en forkert oplysning i tilstandsrapportens rubrik om oplysninger fra sælger. Endvidere var simpel uagtsomhed tilstrækkeligt ansvarsgrundlag som også fastslået i dommen, da omfangsdræn ikke er omfattet af huseftersynsordningen, se punkt 3 nedenfor.

Bemærkelsesværdig er imidlertid landsrettens begrundelse for afgørelsen om, at sælger havde udvist simpel uagtsomhed. Denne begrundelse forudsætter tydeligt, at sælger udviser simpel uagtsomhed ved ikke at gennemlæse og kontrollere tilstandsrapportens gengivelse af sælgers svar på tilstandsrapportens spørgsmål til sælger om omfangsdræn. I relation til det sædvanlige krav om grov uagtsomhed har det på den anden side fra begyndelsen været tanken, at sælger normalt ikke skal foretage en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 14, afsnit 3. Landsrettens begrundelse forudsætter på sin side, at sælger altid har en sådan delvis pligt.

Reglerne om huseftersynsordningen må siges at være komplicerede og svært tilgængelige nok i forvejen, og hermed er der tilføjet dem en yderligere komplikation. Hertil kommer, at det synes noget vidtgående at sige, at sælger ligefrem udviser uagtsomhed ved ikke at gennemgå tilstandsrapportens referat af sælgers svar på rapportens spørgsmål om omfangsdræn.

Af disse årsager havde efter kommentatorens opfattelse været bedre, at landsretten havde fundet en anden begrundelse for afgørelsen, fx at sælger havde bevisbyrden for ikke at have givet den urigtige oplysning, og at denne bevisbyrde ikke var løftet.

Under alle omstændigheder har afgørelsen dog næppe den store præjudikatvirkning, for så vidt som et tilfælde som dette meget muligt ikke vil forekomme igen. Som det fremgår, var det centrale element i sagen i virkeligheden, at den bygningssagkyndiges materiale om huseftersynet var gået tabt.

3) Det ligger fast, at mangler ved omfangsdræn, herunder at der mangler et nødvendigt omfangsdræn, ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen, se bl.a. kommentaren til Højesterets dom af 15. december 2014 (link gennem venstre spalte på materialsamlingens forside). Det ligger ligeledes fast, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække et sådant forhold, se *Mangler ved fast ejendom* kapitel 8, afsnit 2.1.

Heraf følger, at sælger er erstatningsansvarlig på grundlag af simpel uagtsomhed for tilsidesættelse af sin oplysningspligt med hensyn til omfangsdræn. Selvom erstatningsansvar for et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål til sælger normalt forudsætter grov uagtsomhed, må erstatningsgrundlaget derfor være simpel uagtsomhed med hensyn til et urigtigt svar på rapportens spørgsmål om omfangsdræn. Dommen her må også skulle forstås som udtryk for dette, selvom den ikke tager udtrykkelig stilling til spørgsmålet.

Disse forhold har dog næppe den store realitetsbetydning, da et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål til sælger formentlig normalt skal anses for mindst groft uagtsomt under alle omstændigheder.

4) I det omfang andre af tilstandsrapportens spørgsmål til sælger end spørgsmålet om omfangsdræn skal anses for at omfatte forhold uden for huseftersynsordningen, må det, der er nævnt under punkt 2 og 3 ovenfor, gælde tilsvarende. Enkelte af tilstandsrapportens andre spørgsmål til sælger synes endvidere at have denne karakter. Emnet skal imidlertid ikke omtales yderligere her.

UfR 2015 s. 962 H

Se under Højesterets dom af 15. december 2014.