

Den aktuelle retspraksis om mangler ved fast ejendom

H.P. Rosenmeier

Den aktuelle
retspraksis om
mangler
ved fast
ejendom

2. udgave



Thomson
GADJURA

H.P. Rosenmeier

Den aktuelle retspraksis om mangler ved fast ejendom

2. udgave/1. oplag

© Forlaget Thomson A/S (ITID A/S), København 2000

ISBN 87-619-0134-2

Omslag: Axel Surland

Grafisk tilrettelæggelse: Forfatteren

Sats: Forfatteren

Bogen er sat med Bitstream Baskerville, bilagene dog med

Times New Roman

Tryk: AKA-PRINT A/S, Århus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse

af denne bog eller dele af den er ikke tilladt

ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Alle rettigheder forbeholdes.

Forord til 2. udgave

Denne udgave er tænkt som et materialebind til brug for en kommende ny udgave af min bog »Mangler ved fast ejendom«, men kan som følge af emneregistrene også anvendes selvstændigt.

Kapitel 1 svarer til de referater af trykte domme, der har været indeholdt i de hidtidige udgaver af »Mangler ved fast ejendom«, dvs. alle trykte domme om emnet fra et bestemt år og fremefter.

Kapitel 2 indeholder de referater af utrykte domme, der var indeholdt i 1. udgave af nærværende bog, samt referater af et stort antal utrykte afgørelser, som jeg siden har modtaget fra forskellige retter og advokater mfl.

Bilagene 1–4 består af optryk af loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, uddrag af loven om omsætning af fast ejendom samt vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige.

Endelig indeholder bogen to emneregistre, ved hjælp af hvilke læseren kan finde frem til den aktuelle retspraksis om ethvert spørgsmål inden for bogens emne.

Jeg takker på det hjerteligste de mange, der har sendt mig utrykte afgørelser, uden hvilket denne udgave ikke havde været mulig.

Odense, 7. februar 2000

H.P. Rosenmeier

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1. Trykte domme.....	9
Kapitel 2. Utrykte afgørelser	43
Bilag 1. Loven om forbrugerbeskyttelse.....	169
Bilag 2. Bekendtgørelsen om huseftersynsordningen	175
Bilag 3. Uddrag af loven om omsætning af fast ejendom	181
Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningssagkyndige	183
Afgørelsesregister om den ulovbestemte retstilstand og generelle emner	201
Afgørelsesregister om loven om forbrugerbeskyttelse.....	217

Kapitel 1. Trykte domme

Dette kapitel indeholder i overensstemmelse med de hidtidige udgaver af »Mangler ved fast ejendom« korte referater af domme om mangler ved fast ejendom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen.

Jeg har overvejet ikke at tage disse referater med. Den interesserede læser slår vel alligevel selv op i ugeskriftet. At jeg desuagtet har medtaget dem, skyldes, at mange praktikere tilsyneladende har været glade for de tilsvarende referater i »Mangler ved fast ejendom«.

Referaterne i »Mangler ved fast ejendom« er begyndt med domme trykt fra og med 1977. Jeg har imidlertid i denne bog kun medtaget referater af domme trykt i 1990 og fremefter. Det hænger sammen med, at domme om mangler ved fast ejendom generelt er forældet efter i hvert fald ca. 10 år. Også en af dommene fra 1990, dvs. Ufr. 1990 s. 86 V, må anses for forældet, men grænsen har skullet trækkes et sted.

Det har også været et spørgsmål om prioritering af pladsbehovet. De ekstra sider, som medtagelsen af ældre domme ville kræve, har bedre kunnet bruges på andet stof.

Ufr. 1990 s. 29 H

Ophævelse på grund af mangler ved ældre ejendom ikke godkendt. Med henvisning til de konkrete omstændigheder godkendes heller ikke ophævelse på grundlag af klausul om forsikring

Sagen angik en villa, der var bygget sidst i 1930'erne. Sælgeren solgte den til to købere i 1985 for 810.000 kr. med overtagelsesdag 15. juli 1985. I sluttedlen var indeholdt en klausul om, at køberne var bekendt med ejendommens vedligeholdelsestilstand og havde haft lejlighed til at undersøge bygningen og derved var bekendt med, at reparationer var nødvendige for udbed-

Kapitel 1. Trykte domme

ringer af skader på murværk, tegltag og varmtvandsbeholder. I slutsedlen var desuden indeholdt en klausul om, at det var en betingelse for køberne, at ejendommen kunne forsikres mod svamp og insekter til normal præmie og uden forbehold. Sidst i august 1985 meddelte et forsikringsselskab, at bygningforsikring ikke kunne omfatte skade forvoldt af murødelæggende insekter, før et angreb — efter det foreliggende af murbier — var blevet bekæmpet og fugerne udbedret.

I løbet af sommeren og efteråret 1985 reklamerede køberne over en række mangler. I et brev af 2. september 1985 fra købernes advokat til sælgeren opgjordes købernes krav til ca. 71.000 kr. vedrørende nogle nærmere angivne mangler. Der blev desuden taget forbehold om et krav med hensyn til murbier. Købernes advokat tilkendegav i brevet at ville acceptere et afslag i købesummen på 70.000 kr. I et brev af 24. september 1985 til sælgeren tilkendegav købernes advokat, at han måtte overveje at tilråde køberne at hæve handlen på grundlag af slutseddelklausulen om forsikring, hvis der ikke meget hurtigt fandtes en for køberne tilfredsstillende løsning. I et brev af 22. oktober 1985 meddelte sælgerens advokat, at sælgeren ville give et afslag på 35.000 kr. Herefter hævdede købernes advokat handlen i et brev af 1. november 1985. Det fremgår ikke klart af dommen eller i hvert fald af referatet i ugeskriftet, om der blev givet nogen egentlig begrundelse for ophævelsen, og i bekræftende fald hvilken. I marts 1986 fraflyttede køberne ejendommen, der derefter blev solgt til en anden køber.

Sagen var anlagt af køberne med påstand om, at sælgeren skulle anerkende, at handlen var gyldigt hævet, og at sælgeren skulle frigive nogle deponeerede beløb. For landsretten, der var første instans, gjorde køberne gældende, at ejendommen var behæftet med væsentlige mangler, som sælgeren kendte eller burde have kendt, og at ejendommen trods sælgerens tilsikring ikke umiddelbart kunne forsikres mod svamp og insekter. Ved et syn og skøn påvises en række fejl ved ejendommen. Landsretten tillagde køberne et beløb på ca. 90.000 kr., nogenlunde svarende til udbedringsudgiften for nogle defekter, der karakteriseredes som væsentlige mangler (ulovlige afløbsforhold, rådan grebet gulvbjælke, ulovlig loftsbeklædning, ulovlig elinstallation, murbiangreb og fejlmonteret cirkulationspumpe). Landsrettens afgørelse svarede på dette punkt til en tilkendegivelse fra landsretten, som parterne havde accepteret. Landsretten anførte videre, at størstedelen af de pågældende mangler kunne være opdaget af køberne ved deres undersøgelse af ejendommen før købet, at der ikke var grundlag for at antage, at sælgeren havde handlet svigagtigt, og at manglerne herefter og under hensyn til det om ejendommens alder og vedligeholdelsestilstand oplyste ikke kunne påberåbes som ophævelsesgrund.

For Højesteret angik sagen alene spørgsmålet, om køberne havde været berettiget til at hæve købet. Køberne procederede nu navnlig på *slutseddelklausulen om forsikring*. Højesteret henviste til købernes kendskab til ejendommens almindelige tilstand, deres oprindeligt tilkendegivne indstilling til, at betingelsen om forsikring ikke straks kunne opfyldes, og til størrelsen af det beløb (ca. 24.000 kr.), som ville kræves for at muliggøre tegning af forsikring uden forbehold. Højesteret fandt herefter, at køberne ikke havde kunnet hæve handlen på grundlag af *slutseddelklausulen om forsikring*. Højesteret tiltrådte, at de forhold, der var betegnet som mangler, ikke havde kunnet give tilstrækkeligt grundlag for ophævelsen.

Ufr. 1990 s. 86 V¹

Afslag 3,3% som følge af ulovlige elinstallationer, der var påbudt udbedret af Elektricitetsrådet

Sagen angik et hus fra 1913 (med en garage fra 1971). Elinstallationer i huset var udført i 1967, tilsyneladende af en elinstallatør. Sælger solgte huset til to købere i 1986 med overtagelsesdag 1. januar 1986. Kontantværdien af købesummen var 545.000 kr. I januar 1987 meddelte Elektricitetsrådet køberne påbud om udbedring af en længere række ulovligheder ved elinstallationen. Køberne påstod sig under sagen tillagt ca. 24.500 kr. som erstatning for tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt eller afslag i købesummen. Beløbet svarede tilsyneladende til udgiften til udbedring af ulovlighederne ved elinstallationen. Køberne havde afholdt udgiften.

Landsretten fandt ikke grundlag for at statuere, at sælger havde eller burde have været bekendt med, at installationen var ulovlig, og der var derfor ikke grundlag for at pålægge sælger erstatningsansvar. Under hensyn til manglernes karakter fandtes køberne, der havde modtaget påbud om udbedring af installationen, at have krav på et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Afslaget fastsattes skønsmæssigt til 18.000 kr.

Sagen angik tilsyneladende også nogle andre forhold, der imidlertid ikke er omtalt nærmere i referatet i ugeskriftet.

1. Dommens bestemmelse om et afslag til en meget lav procentdel af købesummen må anses som udtryk for en nu forældet retspraksis. Dommen synes på dette punkt »overruled« ved Ufr. 1990 s. 537 V og formentlig også ved Ufr. 1998 s. 474 H.

Kapitel 1. Trykte domme

Ufr. 1990 s. 381 H

Hus totalskadet af svamp. Godkendt ophævelse trods oplysning om, at der ikke kunne tegnes forsikring mod svamp. Køber havde før købet gennemgået ejendommen med en bygningssagkyndig

Der var tale om en villa, bygget i 1923. Sælgeren havde overtaget den i 1982 efter sin mands død. I 1985 solgte hun den til to købere for ca. 562.000 kr. I salgsdokumenterne var anført, at der ikke kunne tegnes forsikring mod angreb af svamp og insekter på grund af ejendommens alder og konstruktion, og at der var taget højde for dette i bruttoydelse og prisfastsættelse. Før købet havde køberne besigtiget ejendommen tre gange, tredje gang sammen med en arkitekt, der foretog en almindelig undersøgelse af huset, men som efter det oplyste ikke bemærkede svamp. Efter overtagelsen begyndte køberne nogle mindre istandsættelsesarbejder og konstaterede herved kraftige svampeangreb, hvorefter de straks hævdede handlen. Derefter blev der i enighed mellem parterne foretaget dækningssalg, hvorved ejendommen solgtes til et byggeselskab til nedrivning for 450.000 kr.

Retssagen drejede sig om, hvorvidt ophævelsen var berettiget. Landsretten henviste til, at ejendommen var angrebet af svamp af en art og i et omfang, der gjorde den uanvendelig til beboelse. Landsretten henviste videre til, at efter det oplyste om parternes kendskab til ejendommens stand havde køberne nok måttet være forberedt på nødvendigheden af reparations- og udbedringsarbejder, men ikke på, at ejendommen var totalskadet på grund af svampeangreb. Sælger måtte bære risikoen herfor, hvorfor ophævelsen var berettiget. Afgørelsen stadfæstedes af Højesteret i henhold til grundene.

Køberne procederede bl.a. på, at sælger havde kendt svampeangrebet. Sælger bestred dette, og hendes advokat henviste herved bl.a. til, at hun var kvinde og som sådan lægmand. Der blev ikke i dommen taget stilling til, om sælger havde kendt svampeangrebet, da dette spørgsmål øjensynlig fandtes uden betydning for resultatet.

Ufr. 1990 s. 438 H

Bygherren af ejerlejlighedsejendom pålagt at betale erstatning til ejerforeningen som følge af fejludførelse samt afslag som følge af nogle andre mangler. Fremhævelse af culpa som betingelse for erstatning

Sagen angik et ejerlejlighedskompleks, der blev bygget 1977–81 af nogle byggeselskaber. Komplekset blev bygget med henblik på salg af lejlighederne som ejerlejligheder, og lejlighederne blev solgt under opførelsen. Komplekset havde i alt 315 lejligheder. Under sagen, som ejerforeningen havde anlagt mod bygherrerne, påstod ejerforeningen sig tillagt ca. 2,6 mio. kr. for mangler ved tag og ca. 1,2 mio. kr. for mangler ved varmeanlæg mv. og haveanlæg.

Taget var et tagpaptag. Det var utæt, men det fremgik, at det var bygget i overensstemmelse med gældende regler og praksis på byggeriets tidspunkt, om end skønsmændene udtalte, at afløbenes placering stred mod sund fornuft. Det fremgik videre, at den pågældende udførelsesmetode senere havde vist sig uhensigtsmæssig, bl.a. med hensyn til taghældningen.

Landsretten udtalte, at manglerne ved taget skyldtes fagfejl begået i forbindelse med byggeriets opførelse. Landsretten pålagde bygherrerne at betale en erstatning på 1.327.042 kr. med hensyn til taget, svarende til udgiften til en af de udbedringsmåder, der var anvist af skønsmændene. Landsretten pålagde desuden bygherrerne at betale en yderligere erstatning på ca. 245.000 kr. for fejl ved koldtvandsanlæg og haveanlæg.

Bygherrerne indbragte sagen for Højesteret, der henviste til, at lejlighedskomplekset var blevet opført med henblik på udstykning og salg af ejerlejligheder. Afgørende for, om ejerforeningen kunne kræve erstatning eller afslag, var herefter, om bygherrerne som sælgere kunne drages til ansvar for manglerne, eller om disse efter deres karakter og betydning kunne begrunde et forholdsmæssigt afslag. Med hensyn til taget var der ikke noget at bebrejde bygherrerne, og der var herefter ikke godtgjort erstatningspligt for dem. Der tillagdes imidlertid ejerforeningen et forholdsmæssigt afslag i anledning af manglerne ved taget. Afslaget fastsattes skønsmæssigt til det af landsretten tilkendte beløb (1.327.042 kr.). Med hensyn til manglerne ved koldtvandsanlægget og haveanlægget stadfæstede Højesteret landsrettens afgørelse under henvisning til, at disse mangler skyldtes den håndværksmæssigt dårlige udførelse, som bygherrerne ved salget af lejlighederne var eller burde være bekendt med.

Ufr. 1990 s. 537 V

Som følge af udbedringsudgiftens størrelse ikke mangelsbæftelse for ulovlige elinstallationer. Synes at afvise Jørgen Nørgaards tilsikringskonstruktion. Viser, at anpartslejligheder skal behandles som ejerlejligheder

Der var tale om et hus bygget i 1910, som to personer købte i 1984. I huset var indrettet to lejligheder. Ejendommens to ejere boede i den ene lejlighed og lejede den anden ud. Efter at den udlejede lejlighed var blevet ledig, solgte de den i 1988 som anpartslejlighed for 299.000 kr. I skødet var indeholdt en klausul om, at sælger oplyste, at bl.a. ejendommens installationer sælger bekendt var lovlige, og at der ikke sælger bekendt fandtes skjulte fejl og mangler ved ejendommen. Kort efter overtagelsen konstaterede køberen imidlertid, at elinstallationen i forbindelse med nogle forsænkede bræddelofter var ulovlig. Denne elinstallation var udført mange år før sælgernes køb af ejendommen. Ved et syn og skøn før retssagen ansattes udbedringsudgiften til ca. 12.800 kr.

Kapitel 1. Trykte domme

Køberen påstod sig under sagen tillagt erstatning, subsidiært forholdsmæssigt afslag svarende til dette beløb. Der var enighed om, at beløbet udgjorde 4,28% af købesummen. Køberen procederede bl.a. på, at det ved købet af lejligheden måtte anses tilsikret, at elinstallationen var lovlig. Sælgerne procederede heroverfor på, at det ville være en fiktion at anse elinstallationens lovlighed tilsikret, og at der ikke forelå et påbud om lovliggørelse fra myndighederne.

Byretten udtalte bl.a., at den citerede klausul i skødet ikke fandtes at indeholde en garanti for, at installationen var lovlig eller i øvrigt mangelfri, og at der ikke uden særlige holdepunkter burde indfortolkes en tilsikring i købsaftalen. Byretten frifandt derfor sælger for erstatningsansvar, men tillagde i stedet køberne et forholdsmæssigt afslag, der ud fra forbedringssynspunkter fastsattes til 8.000 kr. Sælgerne indbragte sagen for landsretten, der tiltrådte, at skødets bestemmelser ikke kunne anses for en tilsikring vedrørende de omtvistede forhold, og at der ikke i øvrigt var grundlag for at pålægge sælgerne erstatningsansvar for manglerne. Landsretten udtalte videre, at der efter udbedringsudgiftens størrelse ikke fandtes grundlag for at tillægge køberen noget forholdsmæssigt afslag i købesummen. Landsretten frifandt således sælgerne.

Ufr. 1990 s. 809 Ø

Fejl ved andelslejlighed kunne ikke danne grundlag for mangelshæftelse for sælger af lejligheden, da fejlene angik bygningens bestanddele²

Sagen angik en andelslejlighedsejendom med ca. 26 lejligheder. S flyttede omkring 1977 ind i nogle klubværelser i ejendommens tagetage. I 1981 lod S for egen bekostning (men utvivlsomt med tilladelse fra andelsboligforeningen) klubværelserne ombygge til en egentlig lejlighed. S boede derefter i denne lejlighed, som fik status som andelslejlighed. I januar 1984 solgte S sin andel i andelsboligforeningen med brugsret til lejligheden til K1 for 180.000 kr. I 1984–85 konstaterede andelsboligforeningen, at der manglede dampspærre i væggene ved lejligheden. Andelsboligforeningen havde imidlertid ikke råd til at foretage udbedring. Forholdet skyldtes tilsyneladende fejl ved S' indretning af lejligheden. I 1986 solgte K1 andelen med brugsret til lejligheden til K2. Under sagen påstod K1 sig tillagt et beløb hos S i anledning af, at en del af købesummen ved K1's salg til K2 i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter var deponeret hos foreningen og tilbageholdt af denne til dækning af manglen. (Byrettens dom angår også dette spørgsmål, men refereres ikke på det pågældende punkt.)

2. Anderledes Ufr. 1999 s. 2058 V.

Byretten frifandt S med henvisning til, at S havde ladet arbejdet udføre af autoriserede håndværkere og derfor ikke kunne anses for at have handlet uforsvarligt, ligesom der heller ikke fandtes noget ansvarsgrundlag i øvrigt. K1 indbragte sagen for landsretten med påstand om, at S dømtes til at betale 18.000 kr. K1 støttede for landsretten påstanden på reglen om forholdsmæssigt afslag og gjorde gældende, at denne regel måtte være anvendelig på samme måde som ved overdragelse af fast ejendom.

Landsretten udtalte, at fejlene angik bygningens bestanddele, som ingen enkelt andelshaver var ansvarlig for. At sådanne fejl kunne stedfæstes til en bestemt lejlighed, medførte ikke, at tabet som følge af fejlen skulle bæres alene af den andelshaver, hvis andelsret er forbundet med brugsret til den pågældende lejlighed. Selve bygningsfejlene kunne herefter ikke — som ved overdragelse af fast ejendom — betragtes som en mulig mangel i forholdet mellem køber og sælger af en andel i en andelsboligforening. Herefter frifandtes S.

Ufr. 1991 s. 170 H

Sælger var erstatningsansvarlig ved ikke at have oplyst, at en grund ikke måtte bebygges. Identifikation af sælgeren både med ægtefællen og ejendomsmægleren

S ejede to naboejendomme, hver af grundareal ca. 800 m². Den ene ejendom var bebygget med beboelses- og erhvervsbygninger, mens den anden var ubebygget og blev brugt som have. I 1967 indgik S en overenskomst med en nabo gående ud på, at naboen måtte bygge i en nærmere angivet afstand til skellet fra den ejendom, der blev brugt som have. S fik vederlag herfor. Denne overenskomst havde som konsekvens, at S' havegrund herefter var behæftet med et byggeretligt skel, således at der ikke måtte bygges inden for en vis afstand fra skellet til naboen. Dette fremgik tilsyneladende hverken af overenskomsten eller byplanvedtægten. Det var imidlertid øjensynlig registreret i kommunen, og S var tilsyneladende bekendt med det fra overenskomstens indgåelse. I 1981 gav kommunen S afslag på ansøgninger om tilladelse til at overskride det omtalte byggeretlige skel.

Sidst i 1985 ønskede S at sælge begge ejendomme og henvendte sig i den anledning til en ejendomsmægler. Denne spurgte telefonisk kommunen om byggemulighederne på havegrunden og fik efter det oplyste til svar, at byplanvedtægten ikke var til hinder for bebyggelse. Ejendomsmægleren bekræftede derefter dette skriftligt over for kommunen uden nogen reaktion fra denne. S' ægtefælle, der repræsenterede S under salgsforhandlingerne, kunne ikke forstå dette. Han gik derfor op på kommunekontoret, hvor han fik oplyst, at der fortsat ikke måtte bygges på havegrunden.

Kapitel 1. Trykte domme

I marts 1986 solgtes begge ejendomme til K for 1.610.000 kr. Nogen tid efter blev K opmærksom på det byggeretlige skel på havegrunden. K reklamerede i den anledning over for S den 25. juli 1986.

Ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, ville værdien af den bebyggede ejendom på salgstidspunktet udgøre 1,2 mio. kr. kontant og værdien af begge ejendomme samlet 1.295.000 kr. kontant under forudsætning af, at der ikke var mulighed for frasalg af havegrunden. Hvis havegrunden kunne bebygges med et almindeligt parcelhus, ville dens værdi på salgstidspunktet ifølge skønsmanden have udgjort 600.000 kr. kontant.

Under sagen videresolgte K begge ejendomme for 1,5 mio. kr., svarende til en kontantpris på ca. 1.388.000 kr. Køberen fik tilladelse til at sammenlægge ejendommene og udstykke dem i to villaparceller under forudsætning af, at erhvervsbygningerne blev nedrevet.

Det lagdes til grund, at K ved købet forudsatte, at havegrunden kunne videresælges som byggegrund, og at i hvert fald ejendomsmægleren, der repræsenterede S, var bekendt hermed. S var herefter erstatningsansvarlig ved ikke at have oplyst, at havegrunden ikke måtte bebygges. Erstatningen fastsattes skønsmæssigt til 250.000 kr. med henvisning dels til skønsmandens udtalelser, dels til, at der ved det senere salg måtte antages at være sket en vis begrænsning af tabet. Der fandtes ikke grundlag for at tillægge renter fra et tidligere tidspunkt end sagsanlægget.

Ejendomsmægleren blev frifundet for en resp. påstand fra S. Der hensås herved til, at S og hendes ægtefælle vidste, at mægleren uden at have fået reaktion skriftligt havde bekræftet kommunens telefoniske oplysning om, at der kunne bygges på havegrunden, og at S' ægtefælle ikke havde fortalt mægleren, at kommunen derefter over for ham havde fastholdt, at der alligevel ikke måtte bygges på grunden. Der var herefter ikke grundlag for at pålægge ejendomsmægleren erstatningsansvar over for S.

Ufr. 1991 s. 363 Ø

Erstatningsansvar med konkret begrundelse som følge af urigtige oplysninger i varmesynsrapport

S, der ejede et parcelhus bygget i 1966, bestemte sig til at sælge huset og indhentede i den anledning i januar 1985 en varmesynsrapport. I rapporten blev anført, at ejendommen var hulmursisoleret, og at varmemforbruget var 2.200 liter olie og tre rummeter brænde årligt. I marts 1985 solgte S ejendommen til K1 for 920.000 kr. I maj 1985 solgte K1 ejendommen til K2 for 880.000 kr. I den forudgående annonce fra ejendomshandleren og i salgsopstillingen var anført, at ejendommen havde god varmeøkonomi. Varmesynsrapporten indgik tilsyneladende i salgsmaterialet og var i hvert fald vedlagt

slutsedlen. Efter overtagelsen konstaterede K2 et højere varmeforbrug end påregnet. Af sagens oplysninger fremgik, at de angivelser i varmesynsrapporten, som er nævnt ovenfor, var urigtige. Dels var ejendommen ikke hulmursisoleret som udtalt i rapporten, om end den i stedet havde en isolerende bagvæg, hvilket tilsyneladende var lige så godt som hulmursisolering. Dels havde S brugt omkring 3.000 liter olie om året, ikke 2.200 som anført i rapporten. Det synes uklart, hvorledes de urigtige oplysninger var kommet ind i den. Sagen var anlagt af K2 mod K1 med påstand om erstatning eller afslag i anledning af urigtighederne i varmesynsrapporten. K1 advarede S med friholdelsespåstand, og S erkendte at være friholdelsespligtig over for K1.

Byretten frifandt K1 og dermed tillige S. K2 ankede til landsretten og gjorde alene gældende (sådan som jeg forstår det), at K1 var erstatningsansvarlig som følge af, at de urigtige oplysninger i varmesynsrapporten var en *tilsikring*.

Landsretten henviste til, at varmesynsrapportens skøn over energiforbruget hvilede på et urigtigt grundlag. Landsretten henviste videre til, at angivelserne i rapporten om hulmursisolering var i modstrid med bygningstegningerne, som den energikonsulent, der havde udfærdiget rapporten, benyttede eller i hvert fald havde adgang til at benytte. Landsretten fandt, at oplysningerne i varmesynsrapporten i hvert fald under disse omstændigheder var oplysninger, som K1 måtte være ansvarlig for. Landsretten pålagde herefter K1 at betale erstatning til K2. Erstatningen fastsattes skønsmæssigt til 15.000 kr. under hensyn til den betydning, forholdene kunne antages at ville have haft for ejendommens salgspris. I overensstemmelse med sin tilkendegivelse blev S dømt til at friholde K1.

Forskellige forhold, der kunne have betydning for erstatningsudmålingen, er af overskuelighedsgrunde ikke medtaget i foranstående referat. Et regreskrav fra S mod energikonsulenten er heller ikke omtalt i referatet.

Ufr. 1991 s. 539 H

Ophævelse som følge af funderingsfejl ikke godkendt. Forudsætning om, at sælger som professionel bygherre var erstatningsansvarlig for mangler

Der var tale om et parcelhus. Sælger, der var bygmester eller lignende, havde bygget huset i 1979 og solgte det i 1986 for 625.000 kr. med overtagelsesdag 1. maj 1986. Det fremgår ikke, om sælgeren selv havde boet i huset i mellemtiden. I vinteren 1986/87 konstaterede køberen revnedannelser, og den 17. august 1986, dvs. godt et år og tre måneder efter overtagelsen, hævede køberen handlen. Sælgeren tilkendegav straks efter ophævelsen, at han var villig til at foretage udbedring. I oktober 1989 overtog sælgeren huset på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver i henhold til sælgerpantebrevet. Køberen påstod under sagen sælgeren tilpligtet at anerkende ophævelsen.

Kapitel 1. Trykte domme

Sælgeren gjorde gældende, at ophævelsen havde været uberettiget, men anerkendte den af praktiske grunde. Sagen drejede sig herefter om opgørelsen af parternes økonomiske mellemværende. Det havde betydning for denne opgørelse, om ophævelsen var berettiget. Ifølge skønsmanden havde ejendommen forskellige funderingsfejl. Skønsmanden foreslog en udbedring, hvis udgift ansattes til knap 70.000 kr.

Landsretten udtalte, at ejendommen ved købet var behæftet med mangler, for hvilke sælgeren som professionel bygherre var erstatningsansvarlig. Under hensyn til udbedringsudgiftens størrelse og til, at der ved købet var tale om et brugt hus, kunne manglerne imidlertid ikke begrunde en ophævelse af handlen. Højesteret tiltrådte af de grunde, der var anført af landsretten, at manglerne ikke var så væsentlige, at køberen kunne kræve handlen ophævet.

Opgørelsen af parternes økonomiske mellemværende er ikke omtalt nærmere i ovenstående referat, da denne opgørelse ikke skønnes at have almen interesse.

Ufr. 1991 s. 677 H

Bygherre af ejerlejlighedsejendom pålagt at betale erstatning til ejerforeningen for visse mangler og afslag for nogle andre mangler

Et interessentskab opførte 1972–75 et byggekompleks med 225 lejligheder og diverse erhvervslokaler mv. Tilsyneladende blev en del af komplekset opført med henblik på udlejning, men i 1974 og 1975 blev komplekset opdelt i ejerlejligheder. Lejlighederne solgtes fra sidst i 1974 og til sommeren 1975. Allerede fra begyndelsen var der vandindtrængen gennem taget, et fladt tag beklædt med tagpap. Sagen angik et krav fra ejerforeningen mod interessentskabet.

Landsretten tillagde ejerforeningen en erstatning på ca. 131.000 kr. i anledning af visse mangler, der skyldtes projekterings- og udførelsesfejl, svarende til udbedringsomkostningerne for disse mangler. Landsretten tillagde endvidere ejerforeningen et forholdsmæssigt afslag på 800.000 kr. + moms i anledning af en række øvrige mangler, herunder vandindtrængen gennem taget. Beløbet 800.000 kr. + moms svarede tilsyneladende til omkring 40% af udbedringsomkostningerne for de pågældende mangler. Landsretten bemærkede særskilt om taget, at der var tale om en såkaldt udviklingskade, som ikke kunne medføre erstatningsansvar for konstruktionsfejl.

Interessentskabet ankede til Højesteret, men anerkendte for Højesteret landsrettens dom for så vidt angår erstatningsbeløbet ca. 131.000 kr. for visse mangler. For Højesteret angik tvisten derfor kun de mangler, for hvilke landsretten havde tillagt ejerforeningen et forholdsmæssigt afslag. Højesteret tiltrådte, at disse mangler var værdiforringende mangler, der berettigede til et

forholdsmæssigt afslag. Det beløb på 976.000 kr. (800.000 kr. + moms), som landsretten havde tillagt ejerforeningen, fandtes af nærmere angivne årsager ikke at overstige, hvad ejerforeningen kunne gøre krav på som forholdsmæssigt afslag. Der var derfor ikke anledning til at tage stilling til, hvorvidt der måtte påhvile interessentskabet erstatningsansvar for manglerne. Med bemærkning, at landsretten ikke burde have fastsat det forholdsmæssige afslag som et grundbeløb med tillæg af moms, stadfæstede Højesteret herefter dommen.

Ufr. 1992 s. 2 V

Erstatningskrav mod professionel bygherre fra senere ejerled i anledning af udførelsesfejl afvist, da et mellemliggende ejerled og det nuværende ejerled set under ét havde reklameret for sent

S, der må have været håndværksmester eller bygmester, byggede en villa i 1972. Han solgte den allerede før færdiggørelsen til K1 med overtagelsesdag 1. november 1972 og færdiggjorde den derefter. I 1976 solgte K1 ejendommen til K2. Senere solgte K2 ejendommen til K3. I 1985 solgte K3 ejendommen til K4 med overtagelsesdag 1. oktober 1985. Kort efter indflytningen konstaterede K4 revner i væggen ved villaens pejs, og K4's forsikringssselskab afviste at forsikre pejs og pejseskorsten. En bygningsagkyndig, som K4 henvendte sig til, konstaterede i august 1986, at der var tale om en alvorlig funderingsfejl, og at pejs og skorsten måtte nedbrydes og genopføres på ny. I august 1986 reklamerede K4 over for K3, der straks afviste mangelhæftelse. I januar 1987 reklamerede K4 over for S. Sagen var anlagt af K4 med S som eneste sagsøgt. K4 nedlagde under sagen påstand om, at S blev dømt til at betale 30.500 kr., formentlig svarende til udbedringsudgiften.

Byretten dømte S i overensstemmelse med K4's påstand og henviste herved til, at der var tale om en faglig fejl ved villaens opførelse, og at S ved salget til K1 havde påtaget sig en kontraktlig forpligtelse til at færdiggøre ejendommen. Byretten henviste videre til, at S havde været hovedentreprenør ved byggeriet, ligesom han selv havde stået for dele af byggearbejderne. Byretten fandt derfor, at S hæftede for egne fejl og underentreprenørernes fejl så vel over for K1 som over for senere ejerled, og ansvaret var ikke forældet.

S ankede til landsretten, der tiltrådte, at S som udgangspunkt var erstatningsansvarlig for manglerne, og at K4's krav ikke var forældet. Landsretten henviste imidlertid til, at ansvaret var et ansvar i kontraktforhold, og at S derfor kunne påberåbe sig manglende reklamation også fra tidligere ejeres side. Efter det fremkomne var der som følge af problemerne udført reparationer på skorstenen og dele af gavlvæggen før K4's overtagelse af ejendommen 1. oktober 1985. K4 havde imidlertid først reklameret over manglerne over for

Kapitel 1. Trykte domme

S i januar 1987, dvs. mindst ca. et år og fire måneder efter reparationen. Denne reklamation var sket for sent. Landsretten frifandt derfor S.

Referatet i ugeskriftet er ret kortfattet. Foranstående skønnes at være en dækkende gengivelse.

Ufr. 1992 s. 82 H

Ikke mangelshæftelse for øget kloakbidrag, der udløstes af købers byggeri. Købers synspunkt om vanhjemmel afvist

Et smedefirma, S, solgte i 1986 til et entreprenørfirma, K, en grund for 1,1 mio. kr. Grunden var nabogrund til en grund, som K havde i forvejen, og på hvilken K's kontorbygning og oplagsplads lå. De to grunde var i byplanvedtægten reserveret til erhvervsformål. Kloakering var gennemført i henhold til en ældre landvæsenskommissionskendelse, hvorved der var pålignet den grund, som sagen angik, et kloakbidrag svarende til et parcelhusbidrag. Efter købet opførte K kontorbygning og lagerhal på grunden. Som følge af dette byggeri forhøjede kommunen kloakbidraget for grunden med ca. 310.000 kr., således at det derefter svarede til kloakbidraget for erhvervsjendomme. Under sagen påstod K sig tillagt beløbet ca. 310.000 kr. hos S, principalt som erstatning, subsidiært som forholdsmæssigt afslag. Til støtte for erstatningspåstanden påberåbte K sig reglerne om vanhjemmel og gjorde desuden gældende, at S havde vidst, at K's byggeri ville udløse forhøjet kloakbidrag, og at S derfor havde tilsidesat sin oplysningspligt.

Landsretten frifandt imidlertid S og henviste herved bl.a. til, at K ikke havde haft grundlag for på forhånd at gå ud fra, at byggeriet kunne ske, uden at der blev udløst forhøjet kloakbidrag. K ankede til Højesteret, der stadfæstede landsrettens afgørelse. Højesteret henviste til, at K ikke havde fået garanti eller i øvrigt med rimelighed havde kunnet forudsætte, at byggeriet ikke ville udløse yderligere kloakbidrag. Der forelå derfor ikke nogen mangel, der kunne berettige til erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

I foranstående referat er af overskuelighedsgrunde udeladt forskellige omstændigheder, der ikke skønnes at have almen interesse.

Ufr. 1992 s. 377 H

Ikke mangelshæftelse for frostsprængte gule tagsten, da skaderne ikke skyldtes fejl ved tagstenene

Sagen angik 27 kædehuse, der var bygget i 1976–77. Husene var, tilsyneladende af arkitektoniske grunde, beklædt med gule tegtagsten. I 1983 konstateredes omfattende afskalninger på tagstenene, og det fremgik, at en total udskiftning var nødvendig. Udgiften ville andrage et millionbeløb. Sagen var anlagt af grundejerforeningen mod byggeriets hovedentreprenør og mod ar-

kitekten med påstand om, at disse tilpligtedes at betale udbedringsomkostningerne. Det blev under sagen oplyst, at vinteren 1980–81 havde været særlig hård ved tage og facader som følge af en usædvanlig stor nedbørsmængde og mange »frysepunktpassager«.

Landsretten henviste til, at de omfattende afskalninger af tagstenene skyldtes frostsprængninger. Landsretten henviste videre til, at der ikke var påvist fejl ved tagstenene, og at vinterhalvåret 1980–81 efter det oplyste havde været særlig farligt for bl.a. tegltagsten. Det fandtes herefter overvejende betænkeligt at lægge til grund, at de anvendte gule tegltagsten ikke ved leveringen opfyldte de krav, der kan stilles til sådanne sten. Landsretten frifandt herefter de sagsøgte. Grundejerforeningen ankede sagen til Højesteret for så vidt angår hovedentreprenøren, men Højesteret stadfæstede frifindelsen med begrundelse, at det heller ikke efter bevisførelsen for Højesteret fandtes tilstrækkeligt godtgjort, at skaderne på taget skyldtes fejl ved de anvendte tagsten.

Nogle spørgsmål om taghældningen og om, hvorvidt hovedentreprenøren havde mangels hæftelse som sælger, er ikke medtaget i foranstående referat, da de tilsyneladende ikke blev tillagt betydning for afgørelsen.

Ufr. 1992 s. 393 H

Godkendt ophævelse på grund af lugtgener efter kattehold. Landsretten tillagde køber handelsomkostninger med objektiv begrundelse, hvilket Højesteret ikke tog stilling til

En køber af en ejendom var berettiget til at hæve købet som følge af usædvanlig stærke lugtgener efter kattehold. Køber havde ikke bemærket lugtgenerne under besøg på ejendommen før købet, men fandtes ikke at have tilsidesat sin undersøgelsespligt.

Landsretten havde tillagt køber nogle handelsomkostninger uden hensyn til, om sælger havde udvist noget erstatningspådragende culpøst forhold. Højesteret fandt imidlertid, at sælger burde have været klar over, at ejendommens anvendelsesmuligheder var væsentlig nedsat som følge af lugtgener. Da sælger ikke havde gjort køber bekendt hermed, havde Højesteret ikke behov for at tage stilling til, om handelsomkostningerne kunne tillægges køber også for det tilfælde, at sælger ikke havde udvist noget culpøst forhold, hvilket proceduren heller ikke gav anledning til.

Dommen er ikke egentligt refereret i ugeskriftet, og foranstående er en næsten ordret gengivelse af ugeskriftets angivelser om den.

Kapitel 1. Trykte domme

Ufr. 1992 s. 414 H

Ansvarsfraskrivelse ved grundsalg omfattede ikke forurening af grunden. Sælger pålagt afslag. Afslaget reduceret som følge af egen skyld

Sagen angik en grund, der tidligere havde været brugt som tankstation, hvilket fremgik af bygningstegningerne. Et biludlejningsfirma ejede grunden i mange år og anvendte den til biludlejning. Biludlejningsfirmaet anvendte også i nogle år grunden til optankning af udlejningsbilerne, indtil dette blev standset efter påbud fra kommunen. I 1986 solgte biludlejningsfirmaet grunden til nogle pensionskasser for 1.025.000 kr. I både slutseddel og skøde var indeholdt klausuler om, at sælger fraskrev sig ansvar vedrørende jordbundsforholdene. Efter købet gik pensionskasserne i gang med at bygge på grunden. Ved udgravningen til byggeriet konstateredes imidlertid, at grunden var benzinfuren. Pensionskasserne foretog herefter en forureningsoprydning og fortsatte byggeriet. Under sagen påstod pensionskasserne biludlejningsfirmaet dømt til at betale et forholdsmæssigt afslag på ca. 350.000 kr., svarende til den af en skønsmand ansatte oprydningsudgift med fradrag af visse besparelser.

Landsretten bemærkede, at ansvarsfraskrivelsen alene angik funderingsforhold og derfor ikke kunne afskære pensionskasserne fra mangelsbeføjelser. Pensionskasserne var herefter berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Landsretten foretog en opgørelse af dette afslag, mindende om en erstatningsopgørelse, afviste herunder at medtage bl.a. et påberåbt lejetab med henvisning til, at det ikke var dokumenteret, og fastsatte en egen skyld på 1/3 for pensionskasserne som følge af, at disses bygherrerådgiver burde have gjort dem opmærksom på forureningsrisici. Som konklusion fastsatte landsretten skønsmæssigt det forholdsmæssige afslag til 165.000 kr. Biludlejningsfirmaet ankede til Højesteret, og pensionskasserne påstod for Højesteret stadfæstelse af landsrettens dom. Højesteret tiltrådte, at der ikke var grundlag for at antage, at ansvarsfraskrivelsen også omfattede forureningskader, og det kunne ikke føre til bortfald af mangelsbeføjelserne, at pensionskasserne og deres rådgiver havde været klar over, at der tidligere havde været drevet benzinstation på ejendommen. Afslaget fastsattes i overensstemmelse med pensionskassernes påstand for Højesteret til 165.000 kr., dvs. som svarende til det afslag, der var fastsat af landsretten. Højesteret stadfæstede således landsretsdommen.

Af overskuelighedsgrunde er en længere række forskellige spørgsmål, der ikke skønnes at have almen interesse, udeladt i foranstående referat.

Ufr. 1992 s. 638 V

Udstykker af parcelhusgrunde pålagt erstatningsansvar over for senere ejerled som følge af fejludført vej, da det mellemliggende ejerled, der var i god tro, selv havde kunnet rejse erstatningskrav mod udstykkeren

S udstykkede i 1976 et parcelhusområde. Nogenlunde samme år solgte han en grund til K1, et murermesterfirma. K1 byggede et hus på grunden og solgte i 1977 ejendommen til K2. Der var problemer med vejene i udstykningen, idet S havde forsømt at lade lægge slidlag på dem. Sagen var anlagt af K2 mod S, og K2's påstand gik ud på, at S skulle betale en erstatning på ca. 5.000 kr. som følge af det manglende slidlag. Beløbet må formodes at svare til K2's andel af udgiften til pålægning af slidlag. Det var ubestridt, at S havde tilsidesat sin oplysningspligt over for K1, idet S ved salget til denne havde undladt at oplyse, at han ikke agtede at lade pålægge vejene et slidlag. Det var ligeledes ubestridt, at K1 ikke havde mangels hæftelse over for K2, da K1 havde været i god tro og derfor ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt ved salget til K2, og da det beløb, som sagen angik, var for lavt til at kunne begrunde et forholdsmæssigt afslag. Det, der blev procederet om i sagen, var herefter, om K2 kunne gøre krav gældende direkte mod S.

Byretten frifandt S med begrundelse, at der ikke forelå sådanne særlige omstændigheder, som måtte kræves for at tillade K2 at gøre sit krav gældende direkte mod sælgers hjemmelsmand. K2 ankede til landsretten, der henviste til, at K1 selv havde kunnet rejse et erstatningskrav mod S. Under hensyn hertil og til, at S som professionel bygherre selv havde forestået udstykningen af parcelhusområdet, fandtes den omstændighed, at K2 ikke kunne gøre kravet gældende over for K1, ikke at afskære K2 fra at gøre kravet gældende mod S. Landsretten dømte derfor S i henhold til K2's påstand.

Ufr. 1992 s. 819 V

Sælger pålagt erstatningsansvar for ulovligt selvbyggerarbejde, da han ikke ved salget havde oplyst om, at han selv havde udført arbejdet

Sagen angik et hus, som to personer i 1988 solgte til to købere for 560.000 kr. I sælgernes ejertid havde den ene af dem udført forskelligt arbejde på huset som selvbygger og havde herunder i 1985–86 indlagt nogle vandrør. De omhandlede vandrør fungerede uden problemer, men i 1989 opdagede køberne ved en undersøgelse, der blev foretaget i anden anledning, at vandrørene var udført ulovligt og håndværksmæssigt ukorrekt.

Byretten frifandt sælgerne for erstatningsansvar i den anledning. Landsretten henviste imidlertid til, at det pågældende arbejde kun havde måttet udføres i henhold til særlig autorisation, dvs. af en vvs-installatør. Da sælgerne ikke ved salget havde oplyst om, at den ene af dem selv havde udført arbejdet,

Kapitel 1. Trykte domme

var de erstatningsansvarlige. Erstatningen fastsattes til 7.320 kr., svarende til udbedringsomkostningerne.

Ufr. 1993 s. 72 H

Fejl ved gulvvarmeanlæg, der ikke havde været omtalt under salgsforhandlingerne, udløste ikke mangelsbeføjelser

Sagen angik en villa, der blev solgt i 1986 for knap 1,4 mio. kr. I villaen var installeret gulvvarme i køkken og badeværelse, men installationerne var utilstrækkelige og i et vist omfang ulovlige. Det fandtes ikke godtgjort, at gulvvarmeanlægget var blevet omtalt i forbindelse med salgsforhandlingerne, og da sælger ikke havde tilsidesat en oplysningspligt, havde sælger ikke pligt til at betale erstatning til køber. Selv om et sådant parcelhus efter alder og beskaffenhed typisk vil være forsynet med gulvvarmeanlæg, kunne køber ikke uden videre gå ud fra, at dette var tilfældet, og det måtte derfor påhvile køber selv at få spørgsmålet oplyst. Køber kunne derfor heller ikke kræve forholdsmæssigt afslag.

Dommen er ikke egentligt refereret i ugeskriftet, og foranstående er en næsten ordret gengivelse af ugeskriftets angivelser om den.

Ufr. 1993 s. 257 H

Professionel bygherre pålagt erstatning for fejludførelse. Erstatningen fastsat lavere end udbedringsomkostningerne, bl.a. fordi ejendommens værdiforringelse ville blive mindre, efterhånden som tiden gik

Sælger, der var bygmester, opførte i 1978 et parcelhus med henblik på videre salg. Samme år solgte han det til to købere, der flyttede ind i det 1. juli 1978. Som følge af en rørskade i begyndelsen af 1986 måtte en del af ejendommens gulvkonstruktion hugges op. Køberne konstaterede herved, at terrændækket tilsyneladende var konstrueret anderledes end normalt. I januar 1986 reklamerede de over en række mangler. Ved et syn og skøn konstateredes, at ejendommen havde en længere række konstruktive mangler, dvs. forhold, der var udført i strid med bygningsreglementet. Under sagen påstod køberne sig tillagt en erstatning på ca. 230.000 kr., nogenlunde svarende til udbedringsudgifterne. Der blev holdt et særligt syn og skøn vedrørende ejendommens værdiforringelse som følge af manglerne. Den pågældende skønsmand, der var ejendomsmægler, udtalte bl.a., at visse af manglerne ville medføre værdiforringelse svarende til udbedringsudgifterne for de pågældende mangler, dvs. ca. 200.000 kr. Dette var ifølge den pågældende skønsmand tilfældet, uanset at ejendommen nu var ca. 10 år gammel, uden at de pågældende mangler havde medført skader på den. Skønsmanden udtalte imidlertid, at der, efterhånden som årene gik, ville være mindre nervøsitet hos en kø-

ber, således at prisreduktionen ville falde med ca. 10% om året, og at man formentlig helt kunne undgå prisreduktion, når ejendommen var 20 år gammel, uden at der havde vist sig følgeskader.

Den væsentligste af de mangler, der var værdiforringende ifølge den skønsmand, som var ejendomsmægler, var, at ejendommens terrændæk var udført forkert. Denne fejl gik, således som jeg forstår det, navnlig ud på, at terrændækket ikke spærrede tilstrækkeligt for fugt nedefra. Den tekniske skønsmand udtalte imidlertid, at han ikke havde konstateret fugt, og at der ikke var grund til at forvente fugtproblemer i fremtiden, da grundvandsstanden i området var faldende. Han ville ikke lade udføre hele den af ham selv anviste udbedring vedrørende terrændækket, hvis huset var hans eget. (Jeg forstår dommens referat af denne skønsmands udtalelser således.)

Landsretten lagde til grund, at ejendommen havde de mangler, der var angivet af den tekniske skønsmand. Sælger, der som selvstændig bygherre havde opført huset med videresalg for øje, var erstatningsansvarlig for udbedring af dem. Ved erstatningsfastsættelsen henså landsretten til, at navnlig manglerne ved terrændækket ikke havde medført væsentlige bygningskader eller forringelse af husets brugsværdi, og at risikoen herfor i fremtiden var beskedne. Der hensås videre til, at omkostningerne ved udbedring af disse mangler ville være meget store i forhold til den nævnte beskedne risiko. Landsretten lagde yderligere vægt på, at manglerne ved huset efter det oplyste måtte antages at have begrænset og i fremtiden stadig mindre indflydelse på ejendommens handelsværdi. Under hensyn hertil og til oplysninger, der var fremkommet under domsforhandlingen om udgifterne til nogle udbedringsforanstaltninger, der var mindre omfattende end anvist af den tekniske skønsmand, men dog efter det foreliggende forsvarlige, fastsatte landsretten skønsmæssigt erstatningen til 50.000 kr.

Køberne ankede til Højesteret, der udtalte, at huset led af grove konstruktive og skjulte mangler, og at sælgeren var erstatningsansvarlig. Højesteret tiltrådte de af landsretten anførte principper for erstatningsudmålingen. Højesteret fandt imidlertid, at landsretten ved udmålingen ikke havde taget manglernes betydning for ejendommens tilstand og specielt dens handelsværdi tilstrækkeligt i betragtning. Højesteret fastsatte herefter skønsmæssigt erstatningen til 125.000 kr.

Kapitel 1. Trykte domme

Ufr. 1994 s. 79 H

Ikke mangelsbeføjelse for ejendomssagkyndig køber, der havde undladt tilstrækkelig besigtigelse. Anvendt mindstegrænse 3,2%. Det afskar ikke mangelsbeføjelse for et senere køberled, at dette havde medbragt sagkyndig bistand ved besigtigelsen

Sagen angik et hus, der var bygget i 1964. S købte huset i 1975 og solgte det i september 1987 til et typehusfirma, K1, for ca. 1.520.000 kr. (Samtidig købte S en ejerlejlighed af K1, og transaktionerne mellem S og K1 havde derfor karakter af mageskifte.) I oktober 1987 solgte K1 huset til K2 for 1.585.000 kr. Det fremgår, at K1 ikke havde besigtiget taget før sit køb af huset, og at K1 ikke havde foretaget sig noget ved huset i den mellemliggende korte tid (en måned) før salget til K2. Derimod lod K2 før sit køb huset gennemgå af en bekendt, der var arkitekt. Denne påpegede visse fejl, men blev ikke opmærksom på svampeangreb. Umiddelbart efter overtagelsen konstaterede K2 imidlertid svampeangreb og reklamerede straks over for K1. Det synes at fremgå, at huset var angrebet af svamp i betydeligt omfang, dels som følge af defekt tag, dels som følge af en utæt vandledning. Der var tilsyneladende herudover visse mindre fejl. Ifølge skønsmanden burde en almindelig kvalificeret byggetekniker/arkitekt ved en besigtigelse have registreret en lang række defekter ved taget og fejl ved vandinstallationen. Skønsmanden udtalte under sin mundtlige forklaring, at hele taget var skredet, og at enhver burde have set det. Under sagen, der blev behandlet ved landsret som første instans, påstod K2 sig tillagt et forholdsmæssigt afslag på ca. 275.000 kr. hos K1 til dækning af udbedringsudgifter og driftstab ved dobbelt boligudgift under udbedringen m.m. K1 påstod frifindelse og adciterede S med friholdelsepåstand.

Landsretten udtalte, at ejendommen var i ringere stand, end K2 kunne forvente, og at det i den foreliggende sag fandtes uden betydning, at K2 havde ladet en bekendt, der var arkitekt, foretage en overfladisk besigtigelse. K2 var herefter berettiget til et afslag. Dette fastsattes skønsmæssigt til 200.000 kr. med henvisning til, at der skulle ske fradrag for forbedringer og til, at K2 ikke var berettiget til under forholdsmæssigt afslag at få godtgjort »driftstab« ved at have to ejendomme samtidig. Det pålagdes S at friholde K1 for beløbet 200.000 kr.

Så vel K1 som S ankede til Højesteret med påstand om frifindelse. K1 gik derefter konkurs, hvorefter K1's konkursbo transportererede K1's krav mod S til K2, idet K2 samtidig frafaldt sit krav mod konkursboet. Højesteretssagen mellem K2 og K1 blev hævet, og Højesteret tillod K2 at nedlægge en selvstændig påstand over for S, ligesom Højesteret tillod K2 processuelt at succedere i K1's konkursbos krav mod S. K2 påstod derefter S tilpligtet at betale principalt erstatning, subsidiært forholdsmæssigt afslag.

Højesteret bemærkede, at der ikke var oplyst grundlag for erstatningsansvar for S. Højesteret bemærkede videre, at S kun havde pligt til at betale afslag, i det omfang K1 var berettiget til afslag hos S. Det måtte ved bedømmelsen af K1's berettigelse til afslag hos S tages i betragtning, at K1 erhvervsmæssigt beskæftigede sig med opførelse og videresalg af ejendomme, at huset blev erhvervet som led i et mageskifte, at langt de fleste og i hvert fald de væsentligste af defekterne kunne konstateres ved en sædvanlig besigtigelse foretaget af en byggesagkyndig, og at en sådan besigtigelse burde have ført til yderligere undersøgelser. Under disse omstændigheder måtte K1 være afskåret fra at påberåbe sig i alt fald største delen af defekterne, og et afslag kunne herefter højst have udgjort 48.000 kr. Efter dette beløbs størrelse i forhold til købesummen og under hensyn til de pågældende manglers karakter (mangler ved vandrør, visse afløbstilslutninger og lysarmaturer) ville der ikke være grundlag for at pålægge S at betale afslag til K1. S frifandtes herefter.

Ufr. 1994 s. 143 Ø

Andelsboligforening var ikke ansvarlig for mangler ved badeværelse i en andelslejlighed

S solgte i 1989 en andel i en andelsboligforening med brugsret til en lejlighed til K for ca. 95.000 kr., hvoraf ca. 46.000 kr. var pris efter vurdering. I 1991 konstateredes vandskade i lejlighedens badeværelse, der var indrettet af S i 1979. Badeværelset synes at have været ulovligt. K fik foretaget udbedring for ca. 27.000 kr. og påstod under sagen andelsboligforeningen dømt til at erstatte dette beløb.

Landsretten udtalte, at de udgifter, som K havde afholdt, vedrørte afhjælpning af mangler ved en forbedring af lejligheden, foretaget af en tidligere andelshaver. Denne forbedring måtte antages at være indgået i det beløb, som K havde betalt til S, og omfattedes ikke af det, som andelsboligforeningen stiller til rådighed og får afgift for. Andelsboligforeningens bestyrelse fandtes ikke at have pådraget sig erstatningsansvar i forbindelse med installationen af badeværelset eller i kraft af sin godkendelse af, at K ikke gav overpris for andelen. Andelsboligforeningen blev herefter frifundet. (Dissens for at anse andelsboligforeningen for erstatningsansvarlig over for K bl.a. med henvisning til, at foreningen burde have sikret sig, at badeværelset var lovligt, og til, at foreningen ikke burde have godkendt den mellem S og K aftalte pris for andelen.)

Ufr. 1995 s. 238 V

Varmesynsrapport anset som tilsikring som følge af omstændighederne ved dens udlevering

S købte det hus, som sagen angik, i forbindelse med, at han lod sig pensionere som landmand, og flyttede ind i det. Omkring sommeren 1990 havde S

Kapitel 1. Trykte domme

salgsforhandlinger med K om salg af huset til denne. Ved den afsluttende salgsforhandling, under hvilken ejendomsmægleren øjensynlig var til stede, spurgte K's ægtefælle om husets isolering. S udleverede i den anledning en varmesynsrapport fra 1983 til K, og rapporten blev derefter gennemgået. I rapporten var angivet, at ejendommen var hulmursisoleret. Varmesynsrapporten var udfærdiget af en energikonsulent på S' anmodning.

K underskrev derefter slutsedlen. Efter overtagelsen synes K at have haft problemer med at varme huset op. Hun konstaterede, at varmeforbruget var større end ventet og opdagede i den forbindelse, at ejendommen alligevel ikke var hulmursisoleret. K anlagde herefter sagen mod S med påstand om betaling af godt 14.000 kr. til dækning af udgift til hulmursisolering, merforbrug af varme og udgift ved undersøgelser af huset.

Landsretten henviste til, at varmesynsrapporten blev gennemgået med K under den omtalte salgsforhandling, og at der ikke — heller ikke på ejendomsmæglerens foranstaltning — blev taget forbehold over for rapportens indhold, skønt mægleren måtte antages at have været klar over, at oplysninger i en varmesynsrapport om skjult isolering ikke hviler på en nøje gennemgang ved udhugning af sten. Under disse omstændigheder måtte oplysningerne i varmesynsrapporten anses som en tilsikring, og den manglende hulmursisolering var en mangel, som S var erstatningsansvarlig for. Erstatningen fastsattes skønsmæssigt til 10.000 kr. nogenlunde svarende til udgiften til hulmursisolering og K's merforbrug af varme i en periode, idet det ikke fandtes godtgjort, at K havde haft udgift ud over disse poster.

Sagen angik også et erstatningskrav fra S mod energikonsulenten, hvilket ikke er medtaget i ovenstående referat.

Ufr. 1995 s. 411 V

Afslag for ulovlige elinstallationer nægtet med henvisning til udbedringsudgiftens størrelse (8,4% af købesummen)

S, der var landmand, købte i 1980 en naboejendom for at få mere jord og lejede stuehuset ud. I 1981 solgte han stuehuset til K1. Købesummen fremgår ikke af referatet i ugeskriftet. I 1986 solgte K1 huset til to købere, K2, for 297.000 kr.

I 1991 konstaterede K2 ulovligheder ved elinstallationen og anlagde senere sagen mod K1. Ved syn og skøn konstateredes, at elinstallationerne i forbindelse med nogle nedhængte lofter ikke var udført i henhold til stærkstrømsreglementet, og at nogle skrå loftsplader ikke var lovlige. Udbedringsudgiften ville i 1986 have udgjort ca. 28.700 kr. K2 påstod under sagen den pris, som de havde givet for ejendommen, nedsat tilsvarende. K1 adciterede S.

Byretten udtalte, at sælgere af fast ejendom hæfter for, at elektriske installationer ikke er ulovlige, og at købere har krav på, at købesummen nedsættes forholdsmæssigt, hvis der viser sig ulovligheder. Byretten tillagde herefter K2 et forholdsmæssigt afslag på 24.900 kr. hos K1, svarende til udbedringsudgiften i 1986 for elinstallationen og loftsarbejde i forbindelse hermed og tillagde desuden K1 et forholdsmæssigt afslag hos S på 17.800 kr., svarende til den nævnte udbedringsudgift i 1981.

Byretten afviste at tillægge K2 og (dermed K1) noget beløb vedrørende de skrå loftsplader og henviste herved til, at udskiftning af dem kunne være sket for 3.280 kr. i 1986 og 2.780 kr. i 1981. Den pågældende mangel fandtes herefter så bagatelagtig i forhold til købesummerne, at den ikke kunne begrunde et forholdsmæssigt afslag, og den kunne ikke lægges sammen med kravet om udbedring af elinstallationen.

K1 ankede dommen til landsretten. K2 gentog ikke for landsretten kravet vedrørende de skrå loftsplader, og sagen for landsretten angik således alene de ulovlige elinstallationer. Landsretten udtalte, at der efter oplysningerne om størrelsen af de udgifter, der var forbundet med lovliggørelse af elinstallationen, dvs. 24.900 kr. på tidspunktet for salget fra K1 til K2, jfr. ovenfor, ikke var grundlag for at tilkende K2 et afslag hos K1. Landsretten frifandt herefter K1 og som følge deraf også S.

Ufr. 1996 s. 304 V

Oplysning i standardbestemmelser, der var tillæg til slutsedlen, ikke anset for garanti. Køber tillagt afslag

Der var tale om et hus, som S solgte til K i 1992. Købesummen udgjorde efter det foreliggende 661.765 kr. omregnet til kontantværdi. Slutsedlen var forsynet med et tillæg indeholdende en række standardbestemmelser, udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening. Ifølge disse standardbestemmelser erklærede sælger bl.a., at de på ejendommen værende bygninger var lovligt opført, indrettet og benyttet. I det senere skøde var anført, at sælger bl.a. erklærede, at de på ejendommen værende bygninger *sælger bekendt* (udhævnningen foretaget af mig) var lovligt opført, indrettet og benyttet.

På et tidspunkt konstaterede K imidlertid, at en tilbygning var ulovlig, idet den i strid med bygningsforskrifterne manglede sokkel. Udbedringsudgiften blev ved syn og skøn fastsat til 56.250 kr. incl. moms, dvs. 8,5% af købesummen omregnet til kontantværdi.

Der blev under sagen indhentet en erklæring fra Dansk Ejendomsmæglerforening. Af erklæringen fremgik bl.a., at den omhandlede klausul ved udformningen af foreningens nuværende standardbestemmelser i 1993 fik indsat ordene »sælger bekendt«.

Kapitel 1. Trykte domme

Byretten anså den omtalte klausul i de standardbestemmelser, der var tillæg til slutsedlen, for garanti og dømte derfor S til at betale beløbet 56.250 kr. til K. Byretten henviste herved til, at en klar og utvetydig meningsfuld passus i en handelsaftale mellem to parter er bindende, uanset at den har plads i et afsnit, der hedder »Standardbestemmelser«, og at der derfor var givet garanti. Byretten henviste videre til, at den ændrede formulering i skødet ikke havde været drøftet og præciseret i forbindelse med skødeskrivningen, og at K's underskrift på skødet på denne baggrund ikke kunne tolkes som opgivelse af garantien.

K ankede til landsretten, hvis flertal henviste til følgende: Den omhandlede klausul var helt generelt formuleret og indgik på linje med en lang række andre bestemmelser i et tættrykt sæt standardbestemmelser. Bestemmelsen var ikke særlig fremhævet, og der var ikke anvendt ord som »garanterer« eller lignende, der kunne henlede parternes opmærksomhed på, at garanti var tilsigtet. Bestemmelsen havde endvidere ikke været fremhævet under gennemgangen af slutsedlen, og bygningernes lovlighed havde ikke været særligt drøftet. Den ændrede formulering i skødet havde heller ikke givet anledning til drøftelse.

På denne baggrund fandt landsrettens flertal ikke tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at der ved den anførte standardbestemmelse var givet K garanti³ for, at bygningerne i enhver henseende var lovligt opført.

Flertallet henviste videre til, at udbedringsudgiften udgjorde 8,5% af købesummens kontantværdi, at manglerne angik et ulovligt forhold ved opførelsen af tilbygningen, og at udbedring var absolut nødvendig for, at tilbygningen kunne anvendes efter sit formål. Under hensyn hertil og til størrelsen af de nødvendige udbedringsomkostninger fandt flertallet, at betingelserne for forholdsmæssigt afslag svarende til udbedringsudgiften var til stede. Med denne begrundelse stemte landsrettens flertal for at stadfæste byretsdommen.

En af landsrettens dommere tiltrådte, at erklæringen i standardbestemmelserne måtte anses for garanti og stemte for stadfæstelse med denne begrundelse.

Byrettens dom blev således stadfæstet.

3. Dommen synes på dette punkt »overruled« ved Vestre landsrets dom af 19. oktober 1998, der er refereret i kapitel 2, og som i et lignende tilfælde anså en oplysning i standardbestemmelserne for garanti.

Ufr. 1996 s. 318 V

En fogedret kan normalt ikke forlange, at rekvirenten af en tvangsauktion indhenter tilstandsrapport og forsikringsoplysning

En kreditforening begærede i eftersommeren 1995 tvangsauktion over en fast ejendom. Af forskellige grunde kunne auktionen først holdes i januar 1996, dvs. efter ikrafttrædelsen af loven om forbrugerbeskyttelse.

Fogedretten tilkendegav, at salgsopstillingen skulle vedlægges tilstandsrapport og forsikringsoplysning og henviste herved bl.a. til, at det bør tilstræbes, at en liebhaver på tvangsauktion skal kunne sammenligne med tilbud, der indhentes i fri handel, idet en sådan sammenlignelighed vil fremme en fri og forhåbentlig højere prisdannelse på tvangsauktionsejendomme. Da kreditforeningen ikke ønskede at efterkomme fogedrettens krav, afsagde fogedretten en kendelse om, at kreditforeningens salgsopstilling ikke kunne danne grundlag for tvangsauktion.

Kreditforeningen kærede til landsretten, der udtalte, at retsplejelovens § 569, stk. 2, 2. pkt. ikke indeholder hjemmel til, at fogedretten generelt stiller et krav som det omhandlede. Der var endvidere ikke oplyst sådanne ganske særlige forhold vedrørende den pågældende ejendom, som skulle kunne begrundes, at salgsopstillingen ikke var egnet til at skabe køberinteresse uden at være vedlagt tilstandsrapport og forsikringsoplysning. Landsretten ophævede derfor fogedrettens kendelse og henviste sagen til fortsat behandling ved fogedretten.

Ufr. 1996 s. 576 V

Bruger mindstegrænse på 6,5%. Fejlfundering

Hus solgt 1989 for 619.000 kr. I 1993 konstaterede køber revner i en tilbygning fra 1986. Det fremgik, at de skyldtes fejlfundering. Køber påstod sig tillagt et afslag på ca. 41.600 kr., tilsyneladende svarende til udbedringsudgiften.

Et afslag måtte fastsættes til 40.000 kr. Efter størrelsen af dette beløb i forhold til købesummen (ca. 6,5%) var der imidlertid ikke grundlag for afslag, hvorfor sælger frifandtes.

Ufr. 1996 s. 1666 H

Ansvarsfraskrivelse om jordbunden omfattede ikke nedgravet affald. Købers undersøgelsespligt

En kommune solgte i 1988 en byggegrund til et aktieselskab med henblik på dettes opførelse af et hotel på grunden. Købesummen var knap 11 mio. kr., der var fastsat under hensyn til, at køber før købet havde ladet foretage en jordbundsundersøgelse, ved hvilken der var blevet konstateret blød bund på

Kapitel 1. Trykte domme

en del af grunden. I skødet var anført, at sælger intet ansvar påtog sig for bundforholdene.

Da køber efter overtagelsen gik i gang med at grave ud til byggeriet, konstateredes, at der var byggeaffald i jorden i den omtalte del af grunden, hvilket ikke var blevet opdaget ved jordbundsundersøgelsen. Køber lod affaldet grave op og køre til forskellige lossepladser m.m., hvilket påførte køber betydelige udgifter, og køber påstod sig under sagen tillagt ca. 6,1 mio. kr. i den anledning. For Højesteret gjorde køber alene beløbet gældende som afslag i købesummen.

Det statueredes, at forholdet havde forårsaget sådanne upåregnelige ekstraomkostninger, at det var en mangel ved grunden. Køber havde ikke tilside-sat sin undersøgelsespligt, og den citerede passus i skødet afskar ikke køber fra at gøre manglen gældende. Der tillagdes herefter køber et afslag på 3 mio. kr. Afslaget fastsattes ud fra en samlet vurdering bl.a. under hensyn til, at det var usikkert, i hvilket omfang de af køber udførte foranstaltninger havde været nødvendiggjort af manglen. (Dissens for at frifinde sælger med henvisning til den citerede passus i skødet og til, at køber var en professionel bygherre.)

Ufr. 1997 s. 129 H

Købers reklamlationspligt. Sælgers oplysningspligt

S, der var tømrermester, drev sin virksomhed fra nogle ejendomme, som han ejede. En mindre del af ejendommene var udlejet til auto- og pladeværksted. Ved en lokalplan i 1977 udlagdes området til etageboligbebyggelse, og i maj 1978 solgte S ejendommene til kommunen for 1,8 mio. kr. Dette skete tilsyneladende under pres fra kommunen og trussel om ekspropriation. Ejendommene blev i forbindelse med salget udlejet til S, der fortsatte som lejer til 1987. I 1988 solgte kommunen ejendommene til et socialt boligselskab. Efter overtagelsen begyndte boligselskabet et byggeri og konstaterede herved, at jorden var forurenet med olie- og tjærestoffer. Forureningens omfang blev endeligt konstateret i november 1988. Kommunen påtog sig med stor bekostning (hele?) oprensingsarbejdet, og byggeriet fortsattes. S blev ikke inddraget, før kommunen i februar 1991 reklamerede over for ham.

Under sagen påstod kommunen sig tillagt ca. 3,1 mio. kr. hos S som erstatning eller afslag. Med hensyn til erstatningspåstanden gjorde kommunen gældende, at S ved salget burde have oplyst, at der i hans tømrervirksomhed havde været anvendt olie- og tjæreprodukter, og at han ikke havde kunnet være uvidende om en ulovlig sivebrønd, som en del af forureningen havde tilknytning til.

Højesteret frifandt S. Højesteret udtalte, at forureningen i hvert fald i det væsentligste forelå på handels- og overtagelsestidspunktet i 1978. Højesteret

henviste videre til, at kommunen ved købet havde været bekendt med den form for erhvervsvirksomhed, som havde været drevet på grunden, og at kommunen derfor måtte være indstillet på, at der kunne være efterladenskaber fra virksomheden, men at den foreliggende forurening var af en sådan karakter og af et sådant omfang, at den var en mangel. I hvert fald fordi der ikke efter konstateringen af forureningen var blevet gjort noget for at bevissikre dens årsager, var der ikke grundlag for at fastslå, at S havde udvist ansvarspådragende adfærd ved salget. Der var derimod grundlag for et afslag. Da forureningens omfang og konsekvenser imidlertid i det væsentlige havde stået klart i efteråret 1988, burde kommunen have reklameret over for S på et væsentligt tidligere tidspunkt end februar 1991. Ved at undlade dette havde kommunen mistet sin ret til kræve afslag i købesummen.

(Gengivelsen af Højesterets præmisser i foranstående referat er af overskuelighedsgrunde forenklet noget.)

Ufr. 1997 s. 548 H

Købers reklamationspligt. Garantiers løbetid

En sparekasse S erhvervede et badehotel på tvangsauktion og solgte det i foråret 1978 til K. I skødet var anført, at sælger indestod for, at ejendommens vandforsyning og kloakforhold ville blive bragt i forskriftsmæssig stand uden omkostninger for K. Der blev herefter for S' bekostning etableret et kloakanlæg på ejendommen. K indrettede ferielejligheder i ejendommen og solgte tilsyneladende nogle af dem som ejerlejligheder. Der synes gennem årene at have været forskellige problemer med kloakforholdene. I 1984 blev K og nogle lejlighedsejere således straffet for at have udledt forurenede spildevand. I december 1991 reklamerede K over for S. K påstod sig under sagen tillagt en erstatning på ca. 1,4 mio. kr. hos S under påberåbelse af mangler ved vandforsynings- og kloakanlæg.

Den citerede bestemmelse i skødet kunne ikke forstås som en tidsubegrænset garanti for, at ejendommens vandforsynings- og kloakforhold er lovlige og funktionsduelige. Endvidere havde der påhvilet K en reklamationspligt med hensyn til eventuelle mangler ved kloaksystemet, hvis udbedring S havde betalt for. Ved først at have reklameret i december 1991, skønt der langt tidligere havde været problemer med afløbsforholdene, havde K fortabt sin ret til eventuelle mangelsbeføjelser. S frifandtes således.

(Sidste afsnit ovenfor er en sammenskrivning af landsrettens og Højesterets præmisser. Den er forhåbentlig dækkende.)

Kapitel 1. Trykte domme

Ufr. 1997 s. 592 V

Opstigende fugt i gammel ejendom var ikke en mangel. Efterfølgende mangler

Angik en landbrugsejendom med stuehus fra 1893 moderniseret i 1971. Ejendommen solgtes 1995 for kontantpris 1.170.000 kr. Ifølge en tilstandsrapport var der ikke graverende fejl eller mangler ved ejendommen. Købers indflytning skete kort før overtagelsesdagen, og straks efter indflytningen konstaterede køber fugtproblemer. Disse skyldtes opstigende fugt i skillevægge og bagmur. Køber påstod sælger dømt til at betale erstatning, subsidiært afslag, med 82.000 kr., svarende til udbedringsudgiften. Køber gjorde bl.a. gældende, at fugtproblemerne skulle betragtes som en efterfølgende mangel med deraf følgende objektivt erstatningsansvar for sælger, fordi de var konstateret mellem salget og overtagelsen.

Det lagdes til grund, at fugtproblemerne skyldtes ejendommens oprindelige konstruktion, og at der derfor ikke var tale om en fejl, som var opstået mellem købet og overtagelsen. Som følge af ejendommens alder og af, at ombygningen i 1971 ikke havde omfattet skillevæggens konstruktion og heller ikke burde have gjort dette, var fugtproblemerne ikke en retlig relevant mangel. Landsretten henviste videre til, at fugtproblemerne havde været af begrænset omfang, og at generne kunne begrænses rimeligt ved varme og udluftning.

Ufr. 1997 s. 637 V

Mindstegrænse for afslag. Ulovligt badeværelse. Beløbsgrænse for afslag?

Referatet er noget mere udførligt end referatet i ugeskriftet. Angik en ejerlejlighed i en ældre ejendom, solgt 1994 for 340.000 kr. I salgsmaterialet var anført, at der ikke var foretaget byggeteknisk gennemgang. I købsaftalen anførtes, at sælger refunderede købers istandsættelsesudgifter, dog maksimalt 20.000 kr., og sælger betalte på denne baggrund 20.000 kr. til køber til maling og nye vinduer. På et tidspunkt opdagede køber, at badeværelset var ulovligt. Det synes at fremgå, at dette ikke umiddelbart kunne ses, og en håndværker, som køber havde medbragt under besigtigelsen, havde ikke bemærket det. Udbedringsudgift tilsyneladende 45.500 kr. Køber påstod sig tillagt beløbet som erstatning eller afslag.

Klausulen om sælgers refusion af maksimalt 20.000 kr. kunne ikke afskære køber fra at påberåbe sig manglen, og der var heller ikke tilstrækkeligt grundlag for at statuere, at køber burde have konstateret manglen under besigtigelsen. Spørgsmålet om en byggeteknisk gennemgang havde ikke været drøftet nærmere, og købers accept af, at der ikke forelå en byggeteknisk gennemgang, kunne ikke afskære køber fra at gøre mangelsindsigelsen gældende. Sælger var imidlertid ikke erstatningsansvarlig, da sælger ikke var eller burde være bekendt med manglen. Et afslag burde skønsmæssigt fastsættes til 25.000

kr., og det udtaltes, at dette beløb var 7,3% af købesummen. Da manglerne ikke var af en sådan karakter, at yderligere udbedring ud over en foretaget midlertidig reparation var absolut påkrævet, var der ikke grundlag for afslag. (Dissens for at tillægge et afslag på 30.000 kr. med henvisning til, at udbedring måtte anses nødvendig.)

Byretten havde begrundet frifindelsen for afslag med, at afslaget på 25.000 kr. ville komme under den grænse, der bør gælde for afslag.

Ufr. 1997 s. 1275 Ø

Sælgers oplysningspligt. Mindstegrænse for afslag. Garanti

Hus fra 1935 med tagpaptag solgt 1993 med overtagelse i oktober samme år for kontantpris 588.000 kr. Tagpappet var oplagt senest i 1979. I vinteren 1993–94 konstaterede køber vandgennemgang gennem taget. Ifølge skønsmanden skulle der oplægges nyt tagpap og udskiftes rådne tagbrædder m.m. Nogle forhold blev af forskellige grunde ikke anset for mangler, men en række utætheder i tagdækningen, tilstanden af nogle inddækninger samt en nærmere angivet fugtskade blev anset for retligt relevante mangler. Udbedringsudgiften var ca. 64.000 kr. Det lagdes til grund, at der ikke havde været fugtgennemtrængning fra taget i sælgers ejertid. Sælger havde herefter ikke tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og der var således ikke grundlag for erstatning. Endvidere udtalt, at det beløb, som kunne tilkomme sælger, under hensyn til den forbedring, som en udbedring ville medføre, ikke kunne tilkendes som afslag. I salgsdokumenterne var oplyst, at ejendommen var forsikret mod insekter og svamp. Tilsyneladende efter konstateringen af manglerne opsagde forsikringsselskabet imidlertid dækningen. Dette kunne ikke i sig selv føre til ansvar for sælger. Sælger frifandtes således.

Ufr. 1998 s. 123 V

Ej ansvar for bygningsagkyndig, da ejendommens tilstand ikke gik ud over, hvad der må ventes ved et ældre hus

Hus bygget 1947 og solgt i 1994 for 930.000 kr. Under salgsforhandlingerne havde køber forlangt en tilstandsrapport, og en sådan blev udfærdiget af en ingeniør på sælgers foranledning. I rapporten var angivet, at ydervægge var i normal vedligeholdelsestilstand. Kort efter overtagelsen fik køber besøg af en murermester, der sagde, at murværket var i miserabel tilstand. Køber fik en anden murermester til at se på murværket, og han sagde det samme. Køber reklamerede over for sælger, der imidlertid afviste reklamationen under henvisning til tilstandsrapporten. Køber anlagde derefter erstatningssag mod den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, og havde under sagen transport fra sælger på dennes eventuelle krav mod den bygnings-

Kapitel 1. Trykte domme

sagkyndige. En udmeldt skønsmand udtalte, at dækfugernes tilstand ikke afveg væsentligt fra dækfuger med tilsvarende udførelse, men at de ikke havde normal vedligeholdelsestilstand. Udbedringsudgiften androg ca. 60.000 kr. + moms. Udbedring ville medføre forbedring.

Byretten lagde efter skønserklæringen til grund, at dækfugerne ikke havde normal vedligeholdelsestilstand og henviste videre til, at fugernes dårlige tilstand efter det oplyste var konstateret af en murermester straks efter overtagelsen, og at den bygningssagkyndige burde have bemærket den. Byretten pålagde herefter den bygningssagkyndige at betale en erstatning til køber på 35.000 kr. + moms, dvs. 43.750 kr.

Landsretten frifandt imidlertid den bygningssagkyndige. Landsretten henviste bl.a. til, at det ikke var godtgjort, at ydervæggens vedligeholdelsestilstand adskilte sig fra vedligeholdelsestilstanden for andre huse af tilsvarende konstruktion og alder, og til, at udsigten til vedligeholdelsesudgifter på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse måtte have været så fjern, at det ikke kunne bebrejdes den bygningssagkyndige, at den forventede restlevetid ikke fremgik af tilstandsrapporten.

Ufr. 1998 s. 185 Ø

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Garanti. Ikke grov uagtsomhed

Hus solgt 1996 for godt 1,3 mio. kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. (I hvert fald var parterne enige om, at loven skulle finde anvendelse.) Gulvene på 1. salen var dækket af tæppebelægning. I udbudsmaterialet var angivet, at der var sildebensparketgulve. I tilstandsrapporten var angivet »ingen bemærkninger« om gulvene. I et oplysningsskema, der var en del af tilstandsrapporten, havde sælgerne svaret benægtende på et spørgsmål, om der var fejl og mangler ved gulve dækket med belægning, fx trægulv under tæppebelægning. Der manglede imidlertid parketgulv på ca. 6 m² gulvareal på 1. sal, hvor der tidligere havde stået nogle indbyggede skabe. Sælgerne havde fjernet disse skabe omkring 1989–91 og havde derefter nedlagt spånplader som gulv på de pågældende arealer. Sælgerne forklarede, at de havde fortalt ejendomsmægleren om forholdet, hvilket mægleren imidlertid benægtede. Ifølge den ene sælgers forklaring havde sælgerne opfattet det ovenfor nævnte spørgsmål i oplysningsskemaet som sigtende til gulvenes funktion. Udgiften til nedlæggelse af parketgulv på de omtalte arealer udgjorde ca. 25.000 kr., som køberne påstod sig tillagt som erstatning.

Landsretten udtalte, at det var en retligt relevant mangel, at den egentlige gulvflade var afbrudt af områder med væsentligt anderledes materiale. Landsretten henviste imidlertid til, at oplysningerne i udbudsmaterialet og tilstandsrapporten ikke kunne antages at indebære en garanti for, at der var parket-

gulv overalt på 1. sal. Landsretten henviste videre til, at ejendommen var blevet solgt med tæppebelægning på 1. sal, og at sælgeres reparation af gulvet var udført mindst fem år før salget og efter det oplyste var korrekt. Herefter og efter manglens beskaffenhed kunne det ikke tilregnes sælgerne som groft uagtsomt, at de ikke havde oplyst om forholdet i oplysningsskemaet. Sælgerne frifandtes derfor.

Ufr. 1998 s. 474 H

Højesteret knæsætter begrebet funktionsmangler. Afslag knap 6% for ulovlige elinstallationer. Jørgen Nørgaards tilsikringskonstruktion afvist

Angik et ældre hus. S solgte det til K i 1992 for kontantpris ca. 297.000 kr. Kort efter overtagelsen opdagede K, at elinstallationerne over nogle forsænkede lofter var ulovlige, og K påstod S dømt til at betale udbedringsudgiften ca. 17.800 kr. som erstatning eller afslag. Erstatningspåstanden begrundedes for Højesteret med, at det måtte anses tilsikret, at ejendommen ikke havde ulovlige indretninger, som K som ejer var forpligtet over for det offentlige til at udbedre, og med, at S havde tilsidesat sin oplysningspligt.

Det var ikke godtgjort, at S var eller burde være bekendt med ulovlighederne, og der var heller ikke fremkommet andet grundlag for at pålægge S erstatningsansvar. Højesteret tillagde derimod K et afslag svarende til den omtalte udbedringsudgift (der tilsyneladende refererede til handelstidspunktet). Henvist til, at køber selv ved ældre huse er berettiget til at gå ud fra, at elinstallationerne ikke er ulovlige, og at det måtte antages, at en køber ville have forlangt købesummen reduceret svarende til udbedringsudgiften, hvis forholdet havde været oplyst. Endvidere henvist til, at udgiften hverken absolut eller i forhold til købesummen udgjorde et uvæsentligt beløb (knap 6%).

Dissens for frifindelse fra et mindretal på to dommere. Mindretallet anførte, at der ved afgørelsen af, om en køber har krav på afslag, må tages udgangspunkt i en vurdering af, om manglerne ville have påvirket købesummen, hvis køberen havde kendt dem, og at størrelsen af udbedringsomkostningerne både absolut og i forhold til kontantkøbesummen må tillægges væsentlig betydning. Mindretallet henviste endvidere til, at manglernes karakter ikke i sig selv bør tillægges afgørende betydning, og til, at det ikke fandtes sandsynligt, at kendskab til manglerne ville have ført til nedsættelse af købesummen.

For byretten og landsretten angik sagen også regreskrav mod nogle tidligere ejerled. Disse frifandtes med forskellige begrundelser.

Kapitel 1. Trykte domme

Ufr. 1998 s. 647 V

Tilstandsrapport var ikke garanti. Sælger hæfter som udgangspunkt ikke for den bygningssagkyndiges fejl

Hus solgt 1995. Før salget fik sælger efter mæglerens råd udfærdiget en tilstandsrapport, i hvilken der ikke var anført noget om de forhold, som sagen angik, dvs. fejl ved tag og skotrende. Sælger betalte 2.200 kr. for tilstandsrapporten. Køber påstod sig under sagen tillagt ca. 42.000 kr. hos sælger som erstatning i anledning af de nævnte fejl og gjorde gældende, at sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten var garanti for, at ejendommen ikke havde de pågældende mangler. Køber synes dog også at have gjort gældende, at rapporten var fejlagtig, og at sælger hæftede herfor, samt at sælger havde tilsidesat sin oplysningspligt. I hvert fald tog landsretten stilling til disse spørgsmål.

Landsretten henviste til, at tilstandsrapporten var udarbejdet for en beskednen pris og efter én besigtigelse uden indgreb i bygningen. Landsretten udtalte videre, at udlevering af en sådan rapport som udgangspunkt ikke i sig selv kan pådrage sælgeren ansvar for mangelfulde eller urigtige oplysninger i rapporten. Det lagdes desuden til grund, at sælger ikke var eller burde være bekendt med de påberåbte mangler. Da tilstandsrapporten endvidere ikke under salgsforhandlingerne havde været anvendt på en måde, der kunne give køber opfattelsen af, at sælger ville indestå for dens rigtighed, frifandtes sælger.

Ufr. 1999 s. 293 V

Afslag 5,9% i anledning af smuldrende gule tagsten

S fik i 1987–88 opført et hus som bygherre. Som tagbeklædning anvendtes gule tagsten. I 1993 solgte S huset til K for 880.000 kr. Tilsyneladende i 1996 konstateredes, at tagstenene smuldrede. Dette skyldtes, at tagstenene var af dårlig kvalitet. Afhjælpningen skulle bestå i oplægning af nye tagsten, og udgiften hertil ansloges til 70.000 kr.

Byretten frifandt S for erstatningsansvar, men tillagde K et afslag på 50.000 kr. under henvisning til prisudviklingen siden handelstidspunktet og et forbedringssynspunkt. Byretten udtalte herved, at der var tale om en fundamental mangel, som nødvendigvis måtte udbedres, og at beløbet 50.000 kr. i hvert fald under disse omstændigheder ikke var under mindstegrænsen for afslag.

Landsretten udtalte, at der intet grundlag var for at antage, at S ved salget burde have været bekendt med, at tagstenene var af dårlig kvalitet, og at S derfor ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt. Da byggeriet var udført af en professionel entreprenør, var der heller ikke grundlag for at pålægge S erstatningsansvar som medbygger. Efter det oplyste om udbedringsomkostningerne

for manglen, der vedrørte hele tagfladen, måtte det imidlertid forventes, at kendskab til manglen på handelstidspunktet ville have medført en reduktion af salgsprisen. Det tiltrådtes på denne baggrund, at der var tillagt K et afslag, og afslaget kunne skønsmæssigt fastsættes i overensstemmelse med byrettens afgørelse. Byrettens dom stadfæstedes således.

Ufr. 1999 s. 574 H

Betingelse var ikke garanti. En oplysning var heller ikke garanti som følge af de konkrete omstændigheder

8 personer søgte et sted at bo. De stiftede en andelsboligforening og købte ved slutseddel af maj 1990 en 100-årig ejendom på Frederiksberg for 2 mio. kr. Ejendommens tag var i meget dårlig stand, hvilket var åbenbart og synligt. Ejendommens forsikring omfattede dækning mod svamp og insekter. Sælger accepterede under forhandlingerne om slutsedlen en betingelse stillet af købers advokat om, at køber kunne overtage forsikringen. Overtagelsesdagen var 1. juli 1990. Senere i juli 1990 konstaterede køber, at forsikringsselskabet ikke ville overføre forsikringen til køber uden forbehold, medmindre der blev foretaget istandsættelse af taget. Købers advokat tog herefter forbehold om erstatningskrav. I skødet, der blev konciperet af købers advokat, og som blev underskrevet den 1. august 1990, var indeholdt en oplysning om, at køber kunne overtage ejendommens forsikring. Midt i august 1990 sendte købers advokat skødet til tinglysning, men tilbagekaldt det derefter fra tinglysning. Købers advokat søgte endvidere at få ejendommen forsikret uden forbehold i et andet forsikringsselskab, men dette tog ultimo august 1990 forbehold vedrørende ejendommens tag. Der blev herefter foretaget forskellige tekniske undersøgelser. I januar 1991 tilkendegav købers advokat, at køber ikke ønskede at hæve handlen, men at man alene rejste krav om afslag i købesummen. Kort efter blev skødet sendt til tinglysning og tinglyst. I sommeren 1991 blev der foretaget syn og skøn. Skønsmanden udtalte, at ejendommens tag skulle renoveres på nærmere angiven måde og ansatte udgiften til ca. 506.000 kr., hvorfra skulle trækkes 75.000 kr. for en svampeskade, der ville blive dækket af den oprindelige forsikring.

Under sagen påstod køber sælger dømt til betale erstatning, subsidiært afslag, med ca. 574.000 kr. og gjorde i første række gældende, at betingelsen/oplysningen om, at forsikringen kunne overtages, var tilsikring. Sælger påstod frifindelse mod betaling af 75.000 kr. Det fremgår ikke, hvorledes de nævnte beløb fremkom. Sælger adciterede en tidligere lejer, men adcitations-sagen blev sat i bero.

Landsretten udtalte, at slutsedlens betingelse vedrørende forsikringsforholdene alene kunne forstås som udtryk for ret til at hæve købet, hvis betingelsen

Kapitel 1. Trykte domme

svigtede. Det samme var tilfældet for oplysningen i skødet om, at forsikringen kunne overtages. Landsretten henviste videre til, at køber på skødets tidspunkt var blevet bekendt med, at forsikringen ikke kunne overtages uden forbehold, og at køber havde frafaldet at hæve handlen. Der var herefter intet grundlag for at anse sælger for erstatningsansvarlig. Da manglerne endvidere var åbenbare, kunne køber kun få medhold i det af sælger erkendte omfang, og sælger blev herefter dømt til at betale det erkendte beløb på 75.000 kr. Køber ankede til Højesteret, der imidlertid stadfæstede landsrettens dom i henhold til grundene.

Ufr. 1999 s. 1739 V

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Oplysningsansvar for begge sælgere, selv om vist kun den ene reelt havde udvist erstatningspådragende forhold

Hus fra 1994 solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Sælgerne var tilsyneladende et ægtepar, og salget hang tilsyneladende sammen med deres skilsmisse. Sagen angik en hulhed i entregulvet.

Den mandlige sælger havde på et tidspunkt reklameret over for den fabrik, der havde udført gulvbelægningen, og fabrikken havde anerkendt reklamationen og foretaget en erstatningsleverance, som den mandlige sælger imidlertid havde videresolgt. Den mandlige sælger oplyste ikke om dette over for den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, ligesom den mandlige sælger svarede nej på et spørgsmål i rapportens oplysningsskema, om der havde været tvister m.m. vedrørende fejl og mangler. Den kvindelige sælger var ikke til stede ved den bygningssagkyndiges gennemgang og havde heller ikke givet urigtige oplysninger.

Landsretten henviste til, at sælgerne i deres ejertid havde reklameret over gulvet og i den forbindelse havde fået en erstatningsleverance med henblik på at få lagt et nyt gulv, men at erstatningsleverancen var blevet videresolgt, uden at det nye gulv var blevet lagt. Sælgerne havde således fået erstatning for en mangel, som de ikke havde ladet udbedre, og de var bekendt med, at der ikke var nævnt noget i tilstandsrapporten om mangler ved gulvet. På denne baggrund havde begge sælgere handlet groft uagtsomt ved ikke at have foranlediget, at køberne blev gjort bekendt med deres viden om gulvets tilstand. Begge sælgere var herefter erstatningsansvarlige. Erstatningen fastsattes til udbedringsudgiften, ca. 23.800 kr.

Ufr. 1999 s. 1875 V

Bygningssagkyndig ikke ansvarlig i anledning af punkterede termoruder, da det ikke var bevist, at han havde handlet ansvarspådragende. Der var ikke holdt syn og skøn

Hus fra 1972 solgt 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Tilstandsrapporten var udfærdiget ca. tre måneder før overtagelsen. Den omfattede termoruder og indeholdt ikke bemærkninger om punkterede termoruder. Sælger indestod over for køber for, at termoruder ikke var punkteret. Ved overtagelsen opdagede køber imidlertid, at seks termoruder var punkteret. Køber fik dem straks udskiftet for 8.900 kr., og sælger betalte beløbet på grundlag af indeståelsen. Der blev ikke foretaget syn og skøn.

Sagen angik et erstatningskrav fra sælger mod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Den glarmester, der havde udskiftet ruderne, forklarede som vidne, at punkteringerne havde været til stede i mere end tre måneder. Den bygningssagkyndige bestred, at der havde været punkterede termoruder ved hans besigtigelse og henviste bl.a. til, at glarmesterens forklaring ikke havde værdi som vidneudsagn som følge af, at han havde haft en selvstændig interesse i udskiftningen. Subsidiært gjorde den bygningssagkyndige gældende, at det i hvert fald ikke var godtgjort, at han burde have bemærket punkteringer.

Landsretten henviste til, at sælger havde bevisbyrden for, at ruderne var punkteret på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse og for, at den bygningssagkyndige burde have bemærket dette. Vidneforklaringen fra glarmesteren ikke kunne sidestilles med en uvildig erklæring. At den bygningssagkyndige ikke havde efterkommet en opfordring fra sælger til at besigtige ruderne hos glarmesteren, kunne endvidere ikke i sig selv medføre, at sælger havde løftet sin bevisbyrde. Da sælger herefter ikke havde bevist, at den bygningssagkyndige havde handlet ansvarspådragende, frifandt den bygningssagkyndige.

Ufr. 1999 s. 2058 V

Mangel ved andelslejlighed. Sælger frifundet, da der ikke forelå erstatningsgrundlag, og da manglen ikke var værdiforringende

S satte i 1993 sin andelslejlighed til salg. I en avisannonce blev lejligheden beskrevet som en 3-værelses andelslejlighed på 76 m². S' andel i ejendommen med tilhørende brugsret til lejligheden solgtes herefter i december 1993 til K for 82.000 kr. Et af lejlighedens værelser var et kælderværelse. I 1995 blev K administrator af ejendommen. Hun blev som følge heraf bekendt med ejendommens papirer og blev herunder bekendt med en BBR-udskrift fra marts 1993, hvorefter det omtalte kælderværelse ikke måtte bruges til beboelse. Sagen angik et krav fra K mod S om erstatning eller afslag i den anledning.

Kapitel 1. Trykte domme

Oplysningerne i annoncen var ikke garanti, og det var ikke bevist, at S vidste eller burde vide, at kælderværelset ikke lovligt måtte bruges til beboelse. Da manglen efter sagens oplysninger endvidere ikke kunne anses for værdiforringende, var der heller ikke grundlag for at tillægge K et afslag. S frifandtes således.⁴

Ufr. 1999 s. 2062 V

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig vedrørende et utæt tag, ikke vedrørende et andet. Bagatelgrænsen

Hus solgt 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, blev dømt til at betale erstatning til køber i anledning af, at han ikke havde angivet i rapporten, at der var revner i garagens eternittag. Henvist til, at den bygningssagkyndige ifølge skønsmanden burde have opdaget revnerne, og at han derfor ikke havde udvist tilstrækkelig omhyggelighed. Udbedringsudgiften udgjorde ca. 10.600 kr., og erstatningen fastsattes ud fra et forbedringssynspunkt til ca. 5.800 kr. Landsretten henviste herved til, at der var tale om et utæt tag, og at udbedringsudgiften uden fradrag for forbedring udgjorde ca. 10.600 kr. Forholdet kunne derfor ikke anses for bagatelagtigt, og det kunne heller ikke antages, at det ikke påvirkede garagens brug eller værdi nævneværdigt, jf. bekendtgørelsen om huseftersynsordningen § 11, stk. 1, a (nu § 11, 1).

Den bygningssagkyndige blev frifundet for købers erstatningskrav i anledning af, at han ikke havde angivet i rapporten, at der var utætheder i blyinddækningen på hovedejendommens tag. Henvist til, at det ifølge skønsmanden ikke med sikkerhed kunne afgøres, om utæthederne kunne konstateres ved den bygningssagkyndiges besigtigelse, og til, at sælger i tilstandsrapporten havde oplyst, at taget ikke var eller havde været utæt, således at den bygningssagkyndige ikke havde haft særlig anledning til at undersøge det.

4. Sml. Ufr. 1990 s. 809 Ø.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Dette kapitel indeholder referater af en lang række utrykte afgørelser fra de seneste år om mangler ved fast ejendom. Kendskab til utrykt retspraksis har altid været nødvendig for den, der vil trænge ind i retsområdet, og er det stadig.

De afgørelser, som er refereret i kapitlet, er dels de utrykte afgørelser, der var refereret i denne bogs 1. udgave, dels et stort antal utrykte afgørelser derudover.

De utrykte afgørelser, der var refereret i 1. udgave, består af alle domme om mangler ved fast ejendom fra retterne i Odense, Aalborg og Roskilde fra 1995 til en gang i 1997 samt nogle domme om emnet fra andre retter. De angår for det meste den traditionelle, ulovbestemte retstilstand. Det billede, som de giver af den, er utvivlsomt stadig gældende. Jeg har derfor fundet det rigtigt at medtage dem også i 2. udgave, dog med visse rettelser og modifikationer, navnlig indarbejdelse af udfaldet af ankesager.

Kun få af de omtalte domme angår retstilstanden under loven om forbrugerbeskyttelse. Loven har imidlertid nu været i kraft i godt 4 år, og der er efterhånden ved at opstå en retspraksis om dens anvendelse. For at finde frem til den helt aktuelle retspraksis om mangler ved fast ejendom, herunder navnlig retspraksis om loven om forbrugerbeskyttelse, har jeg foretaget et indsamlingsarbejde i de seneste år, og 2. udgave er resultatet af dette arbejde.

Det omtalte indsamlingsarbejde indledtes ved, at jeg i sommeren 1998 bad alle byretter om at få tilsendt domme om sælgerens mangelshæftelse under loven om forbrugerbeskyttelse og om bygningsagkyndiges erstatningsansvar og de to landsretter om at få tilsendt alle domme om mangler ved fast ejendom, herunder om bygningsagkyndiges erstatningsansvar. I henhold

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

hertil har jeg modtaget mange domme fra landsretterne og forskellige byretter.

Desuden har jeg deltaget i udvekslingsordninger med Sekretariatet for Huseftersynsordningen og Dommerforeningens Informationsudvalg, ligesom jeg har fået tilsendt afgørelser fra forskellige advokater mfl.

Jeg har måttet foretage et vist udvælgelsesarbejde med hensyn til de afgørelser, som jeg således har modtaget efter færdiggørelsen af 1. udgave. Stort set alle modtagne afgørelser om loven om forbrugerbeskyttelse og bygningsagkyndiges erstatningsansvar er medtaget i kapitlet. Herudover er der medtaget et antal afgørelser om den ulovbestemte retstilstand, navnlig landsretsafgørelser.

Erfaringen viser, at det trods den ihærdigste indsats ikke er muligt at komme i besiddelse af alle utrykte afgørelser inden for et retsområde, i hvert fald ikke et område med mange sager som området mangler ved fast ejendom.

Jeg skønner imidlertid, at referaterne i kapitlet omfatter 80–90% af alle domme om bygningsagkyndiges erstatningsansvar til en gang omkring midten af 1999 og i hvert fald noget over halvdelen af alle domme om sælgernes mangelshæftelse under loven om forbrugerbeskyttelse, ligeledes til en gang omkring midten af 1999. Desuden omfatter kapitlet nogle senere afgørelser om de nævnte emner. Endelig indeholder kapitlet som omtalt et stort antal afgørelser om den ulovbestemte retstilstand, ikke alene de afgørelser, der var refereret i 1. udgave, men også mange senere afgørelser, ikke mindst landsretsafgørelser.

Alt i alt er det min vurdering, at referaterne i dette kapitel giver et dækkende billede af, hvad der for tiden foregår i retspraksis inden for området mangler ved fast ejendom, både med hensyn til den ulovbestemte retstilstand og loven om forbrugerbeskyttelse og med hensyn til sælgernes mangelshæftelse og de bygningsagkyndiges erstatningsansvar.

Aalborg rets dom af 1. januar 1995

(Denne dato, der er fiktiv, er indsat af praktiske grunde. Der er ikke dato og journalnr. på udskriften)

En række ejerled pålagt afslag 15–25%. Reklamation over for de tre første 10–15 år efter salgene. Alle afslag = udbedringsudgiften. »Gammel« sag

Angik et hus bygget midt i 1950'erne. S solgte huset til K1 i 1978 for 460.000 kr. K1 solgte det til K2 i 1981 for 525.000 kr. K2 solgte det til K3 i 1983 for ca. 467.000 kr., og K3 solgte det i 1988 til K4 for 590.000 kr. I 1992 opstod der revnedannelser. Det fremgik, at de skyldtes fejlfinding ved husets opførelse. Der blev tillagt K4 et afslag på 145.000 kr. (25% af købesummen) hos K3. Der blev tillagt K3 et afslag på 115.000 kr. (25%) hos K2. Der blev tillagt K2 et afslag på 95.000 kr. (18%) hos K1. Endelig blev der tillagt K1 et afslag på 70.000 kr. (15%) hos S. Alle afslag blev udmålt som svarende til udbedringsudgiften på det respektive handelstidspunkt. Reklamationen over for S må have fundet sted ca. 15 år efter hans salg, reklamationen over for K1 må være sket ca. 12 år efter dennes salg, og reklamationen over for K2 må være sket ca. 10 år efter dennes salg.

Odense rets dom af 5. januar 1995 i BS 1050034/92

Erstatning for garanti og tilsidesættelse af oplysningspligten

Moderniseret landejendom fra 1880, købt 1991 for 925.000 kr. Stævnet for 144.000 kr. i anledning af en række påberåbte mangler. Sælger pålagt erstatning 22.000 kr. for ikke at have oplyst om, at tagnedløb ikke var tilsluttet kloak eller sivebrønd, og om, at facademalingen skallede af, samt erstatning 30.000 kr. som følge af urigtig oplysning i salgsoptillingen om tagpladerne (tilsikring). I øvrigt frifindelse.

Odense rets dom af 12. januar 1995 i BS 9403385-1

Afslag godt 6 % af købesummen

Ejendom fra 1910, købt 1990 for 641.000 kr. Tillagt afslag 40.000 kr. = 6,24% af købesummen som følge af synkende tagkonstruktion. Henvist til manglens karakter og betydning. Manglen skyldtes, at der var fjernet en bærende stolpe ved en ombygning, som sælger havde foretaget i 1970. Reklamation ca. 1993.

Roskilde rets dom af 13. januar 1995 i BS 5-837/93

Erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten og for garanti indsat efter købers ønske

Hus solgt 1992. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at varmeanlægget ikke fungerede ordentligt. Lagt til grund, at sælger var klar over dette, og sælger herefter pålagt erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

skønsmæssigt fastsat til 30.000 kr. til nyt fyr m.m. Sælger endvidere pålagt erstatning ca. 3.000 kr. til udbedring af utæthed ved skorsten på baggrund af garanti i slutsedlen mod utætheder der. Køber konstaterede vandindtrængen ved skorstenen ved første større regnskyl efter overtagelsen, og det lagdes til grund, at der var utætheder ved overtagelsen. Garantien var indsat efter købers ønske på baggrund af, at køber ved besigtigelsen havde konstateret skjolder.

Odense rets dom af 18. januar 1995 i BS 9400824-6

Selvbyggeransvar. Ægtefællens selvbyggerarbejde

Nedlagt landbrugsejendom fra 1850, stærkt moderniseret af sælger. Solgt 1992 for 995.000 kr. Sælger pålagt erstatning ca. 51.000 kr. i anledning af forskellige mangler som følge af forsømmelse af oplysningspligten og fejl ved moderniseringsarbejdet, der mere eller mindre var udført af sælgers ægtefælle. Salgsforhandlingerne var forestået af sælgers ægtefælle. Der var enighed om, at sælger skulle identificeres med ægtefællen i relation til sælgeransvar. Reklamation kort efter købet.

Roskilde rets dom af 24. januar 1995 i BS 4-3195/93

For sen reklamation. Anvender mindstegrænse i hvert fald omkring 5%

Bindingsværksejendom fra 1890 ombygget i 1970. S solgte ejendommen til K1 i 1977 for kontantpris ca. 200.000 kr. K1 solgte ejendommen til K2 i 1985. K2 solgte den til K3 i 1990 for ca. 300.000 kr. K3 påstod sig tillagt et afslag hos K2 på ca. 102.000 kr. i anledning af en række påberåbte mangler. K2 påstod friholdelse hos K1, der påstod friholdelse hos S. K2 og dermed K1 og S fri fandtes imidlertid. Henvist til, at K3 blev opmærksom på nogle fugtproblemer i 1990, men først reklamerede i 1994. Denne reklamation var for sen. Desuden henvist til, at de øvrige påberåbte mangler androg ca. 20.000 kr. efter det aktuelle prisniveau, at nogle af dem var bagatelagtige, samt til udbedringsudgiften og købesummen. Herefter ej grundlag for afslag. Synes at anvende en mindstegrænse på i hvert fald ca. 5%.

Odense rets dom af 27. januar 1995 i BS 9301248-4

Diverse defekter. Afhjælpningsansvar

Hus solgt 1990. I salgsdokumenterne var anført, at nogle punkter, der var anført i en »sundhedsattest«, istandsattes for sælgers regning. Køber påstod sig tillagt erstatning 34.000 kr. i anledning af forskellige mangler. Køber tillagt erstatning godt 3.000 kr. i anledning af manglende afhjælpning af et af punkterne i sundhedsattesten (svindrevner). I øvrigt frifindelse med forskellige begrundelser. Bl.a. henvist til, at det ikke kunne lægges til grund, at sund-

hedsattesten var fejltagtig og mangelfuld, og at sælger af denne grund skulle være ansvarlig.

Roskilde rets dom af 10. februar 1995 i BS 2435/93

En række defekter ved ældre ejendom var ikke mangler. Tilstandsrapport var ikke garanti

Ejendom fra 1993 solgt 1992 for 680.000 kr. I forbindelse med købet tegnede køber en køberforsikring. En såkaldt risikorapport, som forsikrings-selskabet havde udarbejdet til brug for forsikringen, blev udleveret til køber før købet. Sælger frifundet for krav fra køber om 52.500 kr. som erstatning subsidiært afslag i anledning af en række mindre defekter (løse klinker, utætheder m.m.). Bl.a. henvist til ejendommens alder og til, at defekterne ikke kunne karakteriseres som mangler. Køber gjorde gældende, at risikorapporten var garanti, men retten statuerede, at risikorapporten ikke kunne berettigge nogen forskel i købers forventninger til ejendommen.

Odense rets dom af 13. februar 1995 i BS 942909-11

Fortolkning af ansvarsfraskrivelsesklausul

Hus solgt 1994. I slutsedlen klausul om, at sælger ikke indestod for olie-fyrets levetid, idet han mente, at det burde udskiftes, og at der forelå et tilbud fra naturgasselskabet. Straks ved overtagelsen konstaterede køber, at fyret var ubrugeligt. Sælger pålagt erstatning 6.000 kr., da han ikke i utvetydige vendinger havde tilkendegivet, at oliefyret stod for omgående udskiftning, og da klausulen ikke naturligt kunne læses sådan, at han fralagde sig ethvert ansvar. Ansvarsgrundlaget synes at være tilsidesættelse af oplysningspligten.

Aalborg rets dom af 17. februar 1995 i BS 9303369-2

Ikke oplysningsansvar for mangel, der viste sig kort efter overtagelsen. Afslag 8,5% Anket, men ankesagen senere hævet.

Hus fra 1964 solgt 1992 for kontantpris ca. 646.000 kr. Kort efter overtage-lsen havde køber problemer med kloakken. Dette gentog sig gennem et par år, og der blev foretaget forskellige udbedringsforsøg. Årsagen viste sig at være, at kloaksystemet var fejltagtigt udført. Udbedringsudgift 75.000 kr. Sælger hævdede ikke at have haft problemer. Ikke bevist, at sælger havde haft et så-dant kendskab eller en sådan mistanke, at der var grundlag for erstatnings-ansvar. Køber derimod tillagt et afslag, der under hensyn til den formodede prisudvikling siden handelstidspunktet skønsmæssigt fastsattes til 55.000 kr. (ca. 8,5% af købesummen).

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Odense rets dom af 24. februar 1995 i BS 334/91

Anpartslejlighed. Lofts værelser måtte ikke benyttes. Ophævelse godkendt

Anpart af hus (vist øverste lejlighed i tofamilieshus) solgt 1990 for 545.000 kr. I salgspstillingen var angivet, at der var to værelser på loftsetagen. I slutsedlen var boligarealet angivet til 86 m² + ca. 20 m² loftsetage. Kort efter købet konstaterede køber, at lofts værelserne ikke måtte bruges til beboelse og hævdede derefter købet. Ophævelsen godkendt.

Odense rets dom af 27. februar 1995 i BS 9403592-11

Frifindelse for erstatning i anledning af vandindtrængen i mellemgang

Hus med baghus fra 1913 solgt 1993 for 468.000 kr. Kort efter indflytningen konstaterede køber vandindtrængen i en tre meter lang mellemgang fra 1967 mellem de to huse. Årsagen var, at mellemgangens tagplader lå for fladt. Udbedringsudgift tilsyneladende ca. 17.000 kr. Sælger frifundet for mangels hæftelse, da køber ikke med rimelighed havde kunnet anse mellemgangen for en del af husets egentlige boligareal, og da der herefter ikke var bevist noget erstatningsgrundlag. Dette var tilfældet uanset, at der var en radiator i mellemgangen. Skønsmanden opfattede den imidlertid som en forbindelsesgang velegnet til hunde og gummistøvler.

Roskilde rets dom nr. 1 af 2. marts 1995 i BS 2-2248/94

Afhjælpningsansvar. Reklamation over for mægleren

Hus solgt i 1994. I skødet en klausul om, at »punkterede termoruder på overtagelsesdagen udbedres for sælgers regning, såfremt køber skriftligt har gjort indsigelse inden 8 dage efter overtagelsesdagen«. Sælger pålagt erstatning godt 8.000 kr. i henhold hertil. Der var øjensynlig under salgsforhandlingerne fremlagt en risikovurderingsrapport fra et forsikringsselskab, i hvilken der ikke var nævnt noget om punkterede ruder, og sælger gjorde gældende, at denne rapport var et objektive bevis for, at termoruder ikke var punkteret på overtagelsesdagen. Rapporten kunne imidlertid ikke tillægges betydning, da en almindelig bygningsforsikring ikke dækker udskiftning af punkterede ruder. Som følge af reklamationsfristen havde køber reklameret over for mægleren, idet sælger var på højskole. Denne reklamation blev anset for fyldestgørende.

Roskilde rets dom nr. 2 af 2. marts 1995 i BS 4-1122/94

Oplysninger var garanti. Seløbyggeransvar. Oplysningsansvar, dels domfældelse, dels frifindelse, da sælger ikke kendte manglen

Angik et enfamilieshus. Sælger pålagt erstatning ca. 31.000 kr., da han før salget både mundtligt og skriftligt havde givet urigtige oplysninger om gulv-

funderingen. Dette var en tilsikring uanset, at sælger var i god tro. Sælger desuden efter sin erkendelse pålagt erstatning 10.000 kr. for ulovlige elinstallationer udført af ham selv og erstatning 12.500 kr. for at have tilsidesat sin oplysningspligt med hensyn til nogle problemer med carporten. Sælger frifundet for mangelshæftelse vedrørende nogle øvrige ulovlige elinstallationer, som måtte hidrøre fra før hans ejertid eller være udført af elinstallatør, idet han efter det oplyste ikke kendte til ulovlighederne.

Aalborg rets dom af 14. marts 1995 i BS 9401176–9

Frifindelse for ansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten

Gammelt hus solgt 1989. Sælger frifundet for erstatningskrav i anledning af vandgennemgang gennem udhug, idet det ikke mod sælgers benægtelse var godtgjort, at sælger havde kendskab til fejl ved taget eller tagkonstruktionen, eller at hun havde kendskab til noget, der burde give hende mistanke om sådanne fejl. Det var uden betydning, om sælgers afdøde ægtefælle havde haft viden om forholdet. Det fremgår ikke, hvornår køber konstaterede forholdet, men det synes at have været nogle år efter købet, eftersom sagen først blev anlagt i 1994.

Aalborg rets dom af 23. marts 1995 i BS 9302640–2

Selvbyggeransvar. Frifindelse for oplysningsansvar for mangel konstateret kort efter overtagelsen. Mundtlig udtalelse var ikke garanti. Afslag 6%. Sammenblanding af afslag og erstatning

Hus fra 1958 solgt 1993 for 540.000 kr. Køber tillagt erstatning for ulovlige elinstallationer udført af sælger selv samt afslag i anledning af vandindtrængen i kælder, tilsammen 73.000 kr. Heraf synes erstatningsdelen at have udgjort omkring 40.000 kr. og afslagsdelen omkring 33.000 kr. (dvs. ca. 6% af købesummen). Den omtalte vandindtrængen blev tilsyneladende konstateret af køber straks ved overtagelsen, men sælger var ikke erstatningsansvarlig, da der ikke var grundlag for at forkaste hans forklaring om, at han anså vandindtrængningsproblemerne for overstået. En bemærkning i slutsedlen om en grundvandspumpe m.m. og nogle udtalelser fra sælger under salgsforhandlingerne om, at der praktisk talt ikke længere skete vandindtrængen, var ikke tilsikring. Sælger erkendte erstatningsansvaret med hensyn til elinstallationerne, og der var på dette punkt kun en mindre tvist om erstatningsudmålingen.

Odense rets dom af 6. april 1995 i BS 9400089–6

Garanti. Købers tabsbegrænsningspligt

Hus fra 1969, bygget af sælger som selvbygger, solgt 1993. Sælger pålagt erstatningsansvar i anledning af fejlagtigt oplagte skotrender med deraf følgende

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

fugtskader. Henvist til, at sælger ikke havde udført arbejdet korrekt, og at han under salgsforhandlingerne sagde, at forholdene omkring skotrenden var i orden, og at nogle forhold, som hans forsikringsselskab havde påpeget i 1992, var udbedret. Køber havde før købet besigtiget huset sammen med flere bygningssagkyndige. Bl.a. som følge af sælgers omtalte tilskring fandtes dette ikke afgørende. Erstatningsbeløbet fastsat til 18.000 kr., dvs. noget mindre end udbedringsudgiften, bl.a. med henvisning til, at køber først iværksatte syn og skøn godt et år efter købet, og at skaderne kunne have udviklet sig inden.

Odense rets dom af 27. april 1995 i BS 9404003-1

Anpartslejlighed. Ophævelse på baggrund af tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt

Anpartslejlighed fra 1925, tilsyneladende bestående af halvdelen af et dobbelthus, solgt 1994 for 390.000 kr. I slutsedlen anførtes, at køber var blevet opfordret til at benytte sig af egne rådgivere og havde benyttet egne fagfolk til gennemgangen, hvorfor tilstandsrapport ikke skønnedes nødvendig. Straks efter indflytningen konstaterede køber omfattende svampeskader i gulvene og hævdede derefter handlen. Ophævelsen godkendt med henvisning til, at sælger, der ved sit eget køb i 1989 var blevet gjort opmærksom på gulvenes tilstand, havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og at ejendommen led af en væsentlig mangel. Den citerede klausul var ikke tilstrækkelig til at opfylde oplysningspligten.

Odense rets dom af 3. maj 1995 i BS 9402106-7

Ældre landejendom. Spørgsmål om tilsidesættelse af oplysningspligten

Ældre landejendom, solgt i 1993 for 905.000 kr., tilsyneladende som led i et mageskifte. Sælger pålagt erstatningsansvar 22.000 kr. for at have tilsidesat sin oplysningspligt med hensyn til råd i trækonstruktionen, hvilket han var bekendt med, og tagpaptagets dårlige tilstand, hvilket han kendte eller i hvert fald burde have haft mistanke om. Sælger frifundet for et krav i anledning af vandindtrængen i kælder, da dette er sædvanligt i ejendomme af tilsvarende art og alder og derfor ikke kunne betragtes som en mangel, som sælger skulle oplyse om. Køber frifundet for et krav fra sælger med hensyn til loftsisoleringen i den ejendom, som sælger havde overtaget fra køber, da det ikke var godtgjort, at køber var bekendt hermed.

Aalborg rets dom af 11. maj 1995 i BS 9400326-10

Erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten. Sælgers onde tro bevist. Anvender tilsyneladende en mindstegrænse for afslag på i hvert fald ca. 3%

Sælger købte huset som nyt i 1975 og fik tilsyneladende kort efter tilbygget en udestue. I 1983 gjorde naboen sælger opmærksom på, at udestuen ikke var

funderet ordentligt. Naboen, der var chauffør på en betonvogn, tilbød at udføre et nyt fundament, men sælger ønskede det ikke. Naboen omtalte siden forholdet flere gange over for sælger. I 1993 solgte sælger huset for kontantpris ca. 540.000 kr. Efter indflytningen opdagede køber fundamentets mangelfuldhed. Sælger forklarede, at han troede, at alt var i orden. Da sælger imidlertid som omtalt flere gange havde fået at vide, at fundamentet var mangelfuldt, havde han tilsidesat oplysningspligten ved ikke at oplyse det til køber. Sælger herefter pålagt erstatning 12.500 kr. til udbedring af fundamentet. Sælger frifundet for krav vedrørende opvarmning af udestuen, da udbedringsomkostningerne androg mellem 1.500 og 18.000 kr., hvilket under hensyn til købesummens størrelse ikke kunne udløse et afslag. Kan vel tages som udtryk for en mindstegrænse for afslag på i hvert fald ca. 3%.

Roskilde rets dom af 18. maj 1995 i BS 2–2587/94

Afslag 9,2%, udmålt til værdiforringelsen. Køber havde medbragt en håndværker

Stråtekt hus vist fra 1827 solgt 1994 for kontant 546.400 kr. Tilsyneladende straks efter overtagelsen konstaterede køber omfattende angreb af borebiller. Køber tillagt afslag skønsmæssigt 50.000 kr. (9,2%) svarende til det beløb, som købesummen måtte antages at være blevet nedsat med, hvis angrebet havde været kendt. Ikke tillagt betydning, at køber før købet havde gennemgået ejendommen med en tømrer, da det ikke fandtes rimeligt at lade køber bære risikoen for manglen, blot fordi han havde søgt sagkyndig bistand.

Odense rets dom af 24. maj 1995 i BS 9403679–6

Frifindelse vedrørende forskellige defekter i gammelt hus

Hus fra 1939 solgt 1993 for 644.000 kr. Sælger frifundet for krav om betaling af ca. 121.000 kr. i anledning af en række af køber påberåbte mangler (vandgennemtrængning, rådan greb, revner i ydermure, mug/skimmel, fugtindtrængning i kælder). Bl.a. henvist til, at ejendomsmægleren bevisligt havde sagt, at kælderen ikke måtte anvendes til beboelse, og at fugtproblemerne i kælderen ikke gik ud over, hvad der må forventes i et hus fra 1939.

Odense rets dom nr. 1 af 8. juni 1995 i BS 9304717–5

Erstatning for vandindtrængen i kælder. Afhjælpningsansvar

Hus solgt 1993 for 675.000 kr. Ganske kort efter overtagelsen var der voldsom vandindtrængning i kælderen som følge af defekte afløb m.m. Sælger pålagt erstatning 20.000 kr. med henvisning til, at der også i sælgers ejertid måtte have været vandindtrængning, som sælger havde været bekendt med, og at sælger derfor havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Sælger i øvrigt pålagt at

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

betale 2.000 kr. til færdiggørelse af en udbedring, som han havde påtaget sig at udføre, og et yderligere beløb i overensstemmelse med sin erkendelse.

Odense rets dom nr. 2 af 8. juni 1995 i BS 1792/94

Selvbyggeransvar

Hus solgt 1993 for ca. 927.000 kr. Sælger, der var bygningskonstruktør, havde selv bygget huset i 1980 og havde indrettet tagetagen til beboelse i 1985. Sælger pålagt erstatningsansvar 14.800 kr. i anledning af forskellige fejl. Navnlig henvist til, at et arbejde var udført af sælger som selvbygger under professionel standard.

Odense rets dom af 19. juni 1995 i BS 9304266-4

Frifindelse for krav i anledning af forskellige defekter

Hus solgt 1993. En revne, der skyldtes nedramninger i området året før salget, hvilket sælger ikke havde oplyst om, var ikke en retligt relevant mangel. Henvist til, at den var opstået som følge af en oprindelig mangelfuld fundering, og at køber ved besigtigelsen så revnen og regnede med, at den var opstået ved almindelig sætning. En sædvanlig sælgererklæring om, at installationer sælger bekendt var lovlige og brugbare, var ikke garanti for kloakkens tilstand, og det var ikke godtgjort, at sælger vidste eller burde vide, at kloakken var tilstoppet på overtagedesdagen. Herefter ikke erstatningsansvar vedrørende kloakken. Da manglerne ved kloakken endvidere udgjorde et forholdsvis mindre beløb i forhold til købesummen, ejheller grundlag for afslag vedrørende kloakken. Ifølge skønsmanden var det muligt, at sælger ikke havde haft problemer med kloakken.

Odense rets dom af 3. august 1995 i BS 9400518-6

Afslag 4,6% i anledning af vandgennemgang gennem tag. Betontagsten understrøget med skum

Hus solgt i 1993 for 805.000 kr., svarende til kontantpris 755.000 kr. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at taget var utæt. Dette skyldtes en uhensigtsmæssig udførelsesmetode, dvs. anvendelse af betontagsten understrøget med polyuretanplast. Udbedringsudgift ca. 62.500 kr. Statueret, at der var tale om en oprindelig konstruktionsfejl. Tillagt køber afslag 35.000 kr., svarende til 4,6% af købesummen, med henvisning til manglens karakter og betydning. Sagen havde et efterspil i Odense rets dom af 27. november 1996, se nedenfor.

Odense rets dom af 29. august 1995 i BS 9403115-11

Erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten. Manglen konstateret straks

Hus, tilsyneladende ca. 25 år gammelt eller mere, solgt 1994 for 670.000 kr. Sælger pålagt erstatning ca. 23.000 kr. i anledning af mangler ved varmeinstallation, da køber havde konstateret manglerne ganske kort tid efter overtagelsen, og da sælger herefter antagelig ikke havde været uvidende om dem. Frifindelse både for erstatning og afslag vedrørende nogle andre krav med forskellige begrundelser (synlighed, bagatel m.m.).

Odense rets dom af 2. september 1995 i BS 9400130-7

Erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten. Ikke erstatning for ulempe

Hus fra 1959 solgt 1992 for 360.000 kr. Kort efter overtagelsen opdagede køber fugtindtrængen gennem gavl. Sælger pålagt erstatning ca. 34.000 kr. for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt. Afvist at tillægge erstatning for ulempe (krævet 2.500 kr.).

Roskilde rets dom af 8. september 1995 i BS 3-3349/94

Anvender mindstegrænse 2-3%. Belyser forholdet mellem sælgers oplysningspligt og købers undersøgelsespligt

Hus solgt 1993 for knap 1,2 mio. kr. Sælger frifundet for mangelskrav ca. 34.000 kr. i anledning af defekter ved elinstallation, vinduer og badeværelse. Udtalt, at der efter købesummen sammenholdt med mangelspåstanden ikke var grundlag for afslag. Også frifindelse for erstatning, da sælger ikke havde tilsidesat oplysningspligten. Særligt med hensyn til vinduerne henvist til, at en køber af en ejendom til den anførte pris må foretage i hvert fald nogen undersøgelse af ejendommens stand, og at det ifølge skønsmanden var åbenbart, at der var mangler. Synes at anvende en mindstegrænse for afslag på i hvert fald 2-3%.

Roskilde rets dom af 22. september 1995 i BS 1-571/95

Afslag 6,8% af købesummen. Sammenlægger en række mindre mangler

Hus fra 1972 solgt 1991 for kontantpris ca. 1,1 mio. kr. Køber tillagt afslag 75.000 kr. (6,8%) i anledning af mangler ved tagrygning, råd i bjælker, altan, tag på mellembygning, vindbrædder og tagplader ved gavle. Udtalt, at manglen ved taget på mellembygningen, dvs. at taget ikke havde fald, var en vital fejl ved ejendommen. Sælger frifundet vedrørende nogle andre forhold, der ikke kunne karakteriseres som mangler.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Odense rets dom af 12. oktober 1995 i BS 95614–11 mfl.

Erstatningsansvar for tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt. Ikke erstatningsansvar for den bygningsagkyndige

Hus, tilsyneladende ældre, solgt 1994 for ca. 556.000 kr. Sælger pålagt erstatning 12.500 kr. i anledning af vandindtrængen med henvisning til, at køber havde opdaget den ganske kort tid efter overtagelsen, hvorfor sælger måtte være bekendt med den, og utætte fuger med henvisning til, at sælger havde stillet i udsigt, at de ville blive udbedret. En bygningsagkyndig, der havde udfærdiget en tilstandsrapport for sælger, blev frifundet for et regreskrav fra sælger med henvisning til, at sælger burde have oplyst ham om manglerne, der ikke var synlige ved hans besigtigelse.

Roskilde rets dom af 18. oktober 1995 i BS 6–2872/94

Ansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten. Nærmest svig
Anket, men anken senere hævet.

Sælger havde i sin ejertid gennem sit forsikringselskab fået udbedret råd og svamp i remender og spær. Forsikringselskabet havde derimod afvist at udbedre tilsvarende skader på sternbeklædningen, da disse skader var undtaget fra forsikringsdækningen, og de blev derfor ikke udbedret. Sælger pålagt erstatning ca. 13.000 kr. for ikke at have oplyst om disse skader ved det senere salg af ejendommen.

Roskilde rets dom af 19. oktober 1995 i BS 2–2262/93

Garanti(?). Ikke oplysningsansvar for nogle mangler, da sælger ikke kendte deres eksistens. Frifindelse vedrørende urigtig oplysning om varmeudgift, da ikke bevist, at den havde haft indflydelse på købesummen. Anvender mindstegrænse på i hvert fald 1,5%

Hus solgt i 1992 for 930.000 kr. Køber påstod sig tillagt erstatning eller afslag ca. 92.000 kr. i anledning af forskellige påberåbte mangler. Sælger pålagt erstatning 3.750 kr. i anledning af manglende tuner mv. til parabolantenne på baggrund af en passus i slutsedlen om, at ejendommen solgtes med et parabolantenneanlæg. Sælger i øvrigt frifundet. Med hensyn til hårde hvidevarer var køber bundet af parternes aftale om at lægge vægt på en servicereport. For visse mangler henvist til, at det ikke var godtgjort, at sælger havde haft kendskab til deres eksistens. Med hensyn til en urigtig oplysning om varmeudgift i salgsopstillingen også henvist til, at det ikke var godtgjort, at den havde haft indflydelse på købesummens størrelse. Endvidere udtalt, at de øvrige mangler (ulovlige elinstallationer m.m.) ikke havde en sådan størrelse, at der var grundlag for afslag. Synes at være udtryk for en mindstegrænse for afslag på i hvert fald ca. 1,5%.

Odense rets dom af 17. november 1995 i BS 9500876–3

Erstatning i anledning af støj i centralvarmeanlæg

Hus fra 1972 med tilbygning fra 1976 solgt 1993 for ca. 788.000 kr. Bankelyde i radiatoranlægget var retligt relevant mangel, som sælger burde have været klar over. Sælger herefter erstatningsansvarlig for udbedringsudgiften 7.500 kr. Støjen skyldtes, at en gaskedel, som sælger havde fået installeret i 1987, var for lille til radiatoranlægget. Frifindelse vedrørende fejl ved gulvvarmeanlæg med udbedringsudgift 8.500 kr., da betænkeligt at fastslå, at sælger havde eller burde have vidst, at gulvvarmeanlægget havde en mangel, der var af betydning for køber.

Aalborg rets dom af 21. november 1995 i BS 9400405 mfl.

Fortolkning af garantierklæring. Regres mod håndværker

S og hendes mand købte huset i 1968 som nyopført. Efter at S havde konstateret vandgennemgang gennem taget, fik hun i 1992 taget malet af et malerfirma. I 1993 solgte S huset for 760.000 kr. I skødet var bl.a. anført, at »sælger sørger for, at taget efterrepareres, således at det er tæt inden overtagedesdagen«. Denne passus var indsat på købers foranledning som følge af, at køber under besigtigelsen havde konstateret nogle revner i tagpladerne. Få måneder efter overtagelsen konstaterede køber vandgennemgang gennem taget. Udbedringsudgiften var tilsyneladende omkring 100.000 kr. Sælger gjorde gældende, at den citerede passus kun refererede til enkelte revner. Ikke godtgjort, at sælger havde tilbageholdt oplysninger, som burde have været meddelt køber. På baggrund af de forudgående konstateringer og drøftelser havde køber imidlertid med rette opfattet den citerede passus som en garanti for, at taget var tæt i sin helhed og ikke alene som refererende til enkelte utætheder. Sælger herefter pålagt erstatning, der ud fra et forbedringssynspunkt fastsattes til 20.000 kr. Sælger påstod friholdelse hos malerfirmaet, der heroverfor gjorde gældende, at det ikke var blevet bestilt til at gøre taget tæt, og at det, hvis det havde været bestilt hertil, ville have valgt en anden (dyrere?) behandlingsmåde. Malerfirmaet blev imidlertid dømt til at friholde sælger, da det lagdes til grund, at malerfirmaet havde fået til opgave at gøre taget tæt og selv havde valgt behandlingsmåden, og da manglerne måtte tilskrives behandlingen.

Aalborg rets dom af 22. november 1995 i BS 9500123

Afhjælpningsansvar. Frifindelse for ansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten for en fejl, som køber opdagede ved indflytningen, og for en fejl, der ikke var en mangel

Tilsyneladende ældre hus solgt 1994 for ca. 724.000 kr. Køber påstod sig tillagt erstatning i anledning af mangler ved skorsten og varmeanlæg. Sælger

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

pålagt erstatning 1.000 kr. i anledning af, at en udbedring af skorstensinddækningen, som sælger havde påtaget sig, ikke var god nok. Erstatningen omfattede ikke en vandskade, da det ikke var godtgjort, at den hidrørte fra den mangelfulde inddækning, og da den ifølge skønsmanden kunne hidrøre fra utætte fuger. Disse var ikke en erstatningsbegrundende mangel, da skorstenen ikke var i ringere stand, end man med rette kunne forvente af en skorsten i den alder. Nogle problemer med en varmeveksler, dvs. at det var svært at få varmt vand til et bad, hvilket køber havde opdaget allerede ved indflytningen, kunne heller ikke danne grundlag for erstatningsansvar. Forholdet var ganske vist en fejl, men det var ikke godtgjort, at varmeanlægget ikke kunne tilfredsstillende et normalt behov, hvorfor det ikke var godtgjort, at sælger havde kendt eller burde kende fejlen.

Roskilde rets dom af 23. november 1995 i BS 4-788/95

Et bilag til slutsedlen var ikke garanti. Køber havde ikke efterkommet mæglerens råd om byggeteknisk gennemgang

Anket, men anken senere hævet.

Hus fra 1966 solgt i 1994 for ca. 800.000 kr. Under salgsforhandlingerne fremlagde sælger kopi af en entrepriseaftale vedrørende husets opførelse. I den var anført, at »alle rum i stueetagen, hvor ikke andet er foreskrevet, belægges med asketræsfløttelamell«. Køber påstod sig tillagt erstatning ca. 20.000 kr. i anledning af, at der ikke var parketgulv i køkken og gang. Sælger blev imidlertid frifundet. Forholdet var ikke en mangel, og købsaftalens henvisning til entrepriseaftalen kunne ikke anses for at indeholde en underforstået tilsikring om, at der var parketgulv i køkken og gang. Sælger også frifundet for erstatningskrav 1.250 kr. i anledning af utæthed i tag. Henvist til, at køber skønt opfordret dertil havde undladt at foranstalte en byggesagkyndig undersøgelse, og at det måtte antages, at utætheden ville være blevet opdaget ved en sådan.

Aalborg rets dom af 28. november 1995 i BS 9402624-9

Erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten. Dokumentation for sælgers onde tro. Anvender mindstegrænse for afslag 3-4%

Hus solgt 1993 for 820.000 kr. Køber påstod sig tillagt ca. 38.000 kr. i anledning af forskellige påberåbte mangler. Udtalt, at manglerne under hensyn til udbedringsomkostningerne sammenlignet med købesummen ikke var så væsentlige, at de kunne begrunde et afslag. Sælger derimod pålagt erstatning ca. 13.000 kr. for tilsidesættelse af oplysningspligten i anledning af utæt tagrende og vandindtrængen på loft. Henvist til, at sælger efter sin forklaring vidste, at tagrenden var utæt, men at han ikke havde oplyst om det, og at det efter forklaringerne måtte lægges til grund, at sælger under salgsforhandling-

ne urigtigt havde oplyst, at den fejl, der foranledigede vandindtrængningen, var udbedret. Synes at anvende en mindstegrænse for afslag på i hvert fald 3–4%.

Aalborg rets dom af 1. december 1995 i BS 9501421–1

Frifindelse for oplysningsansvar for fejl, som køber opdagede kort efter overtagelsen. Anvender mindstegrænse ca. 4%. Tvivlsom udtalelse fra ejendomsmægleren

Ejerlejlighed solgt 1995 for 450.000 kr. Mægleren sagde til køber, at »sundhedsattest« ikke var nødvendig. Ca. tre uger efter overtagelsen konstaterede køber problemer ved badeværelset. Det fremgik, at gulvet havde bagfald, og at der var råd bag fliserne. Udbedringsudgiften var tilsyneladende ca. 18.750 kr., hvilket beløb køber påstod sig tillagt. Sælgers forklaring om, at han ikke havde haft anledning til mistanke, kunne ikke forkastes, hvorfor der ikke var grundlag for erstatningsansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten. Da skadernes omfang i forhold til købesummen endvidere ikke kunne begrunde et afslag, frifandtes sælger. Sælger havde boet i lejligheden siden 1989. Kan vel tages som udtryk for en mindstegrænse for afslag på i hvert fald omkring 4%.

Odense rets dom af 22. december 1995 i BS 9500882–3

Frifindelse for erstatningsansvar for en række mindre forhold. Fortolkning af henvisning i aftalen til en kommende tilstandsrapport

Hus solgt 1994. I skødet var anført, at sælger foranledigede udarbejdet tilstandsrapport, der ikke måtte give anledning til indsigelser. I tilstandsrapporten, der derefter blev udfærdiget, var anført, at der kunne være småreparationer, men at der i øvrigt kun krævedes normal vedligeholdelse. Køber påstod sig tillagt erstatning ca. 16.000 kr. i anledning af forskellige forhold og påberåbte sig herved til dels skødets klausul om tilstandsrapporten. Skødets bestemmelse om tilstandsrapporten måtte forstås således, at køber kunne gøre mangelsbeføjelser gældende, i det omfang rapporten gav grundlag for at fastslå, at ejendommen havde mangler, hvis udbedring krævede mere end almindelige småreparationer, der havde karakter af sædvanlig vedligeholdelse. Visse af de påberåbte forhold (revne, fuge, redskabsskur med samlet udbedringsudgift ca. 5.300 kr.) var så bagatelagtige, at de ikke kunne påberåbes som retligt relevante mangler. Det resterende forhold, revnedannelser i gulve med udbedringsudgift ca. 10.600 kr., var uden betydning for gulvenes anvendelse og levetid, og det var herefter ikke tilstrækkeligt godtgjort, at sælger vidste eller burde have vidst, at disse revnedannelser havde en sådan karakter, at de burde have været oplyst ved salget. Sælger var derfor heller ikke erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold og frifandtes.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Odense rets dom af 4. januar 1996 i BS 9500992-10

Frifindelse for erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten, da bagateller

Hus købt 1995 for ca. 574.000 kr. Sælger frifundet for erstatningskrav 3.750 kr. i anledning af forkert fald i bruseniche og 200 kr. i anledning af defekte loftsplader. Henvist til forholdenes bagatelagte karakter.

Roskilde rets dom af 10. januar 1996 i BS 6-135/94 mfl.

Ophævelse nægtet med henvisning til den tid, der var gået. Frifindelse for oplysningsansvar som følge af købers tilsidesættelse af undersøgelsespligten. Afslag knap 22%

S købte en grund i 1973, hvorefter S, der var murer, byggede et hus på grunden. Før huset og navnlig kælderen var færdiggjort, solgte S i 1975 huset til K1, der fik kælderen færdiggjort og bl.a. indrettede gildestue i den. Med overtagedsdag 1. januar 1993 solgte K1 huset til K2 for kontantværdi 1.060.000 kr. Et års tid efter overtagelsen konstaterede K2 vandindtrængen i kælderen. Det fremgik, at der også havde været vandindtrængen i kælderen gentagne gange i K1's ejertid. Problemet skyldtes, at ejendommen var opført i et moseområde, og kælderen kunne tilsyneladende ikke gøres tæt. K2 anlagde sagen mod K1 i foråret 1994, og efter skønserklæringernes fremkomst sidst i 1994 og begyndelsen af 1995 nedlagde K2 påstand om ophævelse af handlen, subsidiært erstatning, mere subsidiært afslag. K1 adciterede S med påstand om friholdelse. Under hensyn til den tid, der var gået siden handlen mellem K1 og K2, og manglernes værdi m.m., blev K2's ophævelsespåstand ikke taget til følge. K1 blev ejheller anset erstatningsansvarlig. Han burde ganske vist nok have sikret sig, at K2 på forsvarlig måde blev gjort bekendt med de tidligere vandskader. På den anden side burde et pumpeanlæg mv. nok have foranlediget K2 til at søge nærmere oplysninger. K1 derimod pålagt afslag, der skønsmæssigt fastsattes til 230.000 kr. (21,7%). S blev frifundet for K1's friholdelsespåstand. Navnlig henvist til, at kælderen kun var nødtørftigt etableret ved salget til K1. Der var herefter ikke anledning til at tage stilling til, om kravet mod S var forældet.

Odense rets dom af 12. januar 1996 i BS 9501157-9

Erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten i anledning af mangel, der viste sig straks efter overtagelsen

Hus fra 1963 med tilbygning fra 1972 solgt i efteråret 1994 for 555.000 kr. Sælger pålagt erstatning 7.500 kr. i anledning af vandindtrængen. Henvist til, at køber konstaterede manglen straks efter overtagelsen, og at den måtte have vist sig i sælgers ejertid. Sælger måtte eller burde derfor have kendt manglen og var erstatningsansvarlig ved ikke at have oplyst om den.

Odense rets dom af 23. januar 1996 i BS 961264–8

Anvendt mindstegrænse for afslag på 8–10%. Funderingsfejl

Anket, men ankesagen senere hævet som forligt, jf. nedenfor.

S lod huset opføre i 1972/73 og boede derefter i det, til han i 1976 solgte det til K1 for 610.000 kr. I 1989 solgte K1 huset til K2 for 825.000 kr. Straks efter indflytningen fik K2 mistanke om sætningsskader. Der blev i den anledning i 1989 holdt et udenretligt syn og skøn, der angav, at huset ikke var helt forsvarligt funderet, men at der generelt ikke kunne konstateres sætningsskader, og ejendommen vurderedes generelt ikke at ville sætte sig i fremtiden. Der anvistes visse foranstaltninger til udbedring af revner til 15.000 kr. K2 foretog sig herefter ikke videre. I 1995 opstod der forskellige problemer med ejendommen, og der blev herefter på ny holdt udenretligt syn og skøn. Ved dette blev der tilsyneladende konstateret funderingsfejl og –skader med udbedringsudgift ca. 33.000 kr. på tidspunktet for salget fra S til K1 og ca. 89.000 kr. på tidspunktet for salget fra K1 til K2. K1 frifandtes for K2's krav i den anledning. Der henvistes til, at K1 ikke havde foretaget udbedring efter den første skønserklæring, og at værdiforringelsen ville være noget mindre end udbedringsomkostningerne. S frifandtes for K1's friholdelseskrav. Synes at bruge en mindstegrænse for afslag på 8–10%. Den dom i denne bog, der bruger den højeste mindstegrænse.

K2 ankede dommen til landsretten, men hævdede senere anken på grundlag af et udenretligt forlig om K1's betaling af 44.000 kr. til K2.

Aalborg rets dom af 26. januar 1996 i BS 9402739–8

Mangelsbegrebet. Anvender mindstegrænse for afslag ca. 5%. Oplysningsansvar for en mangel, med hensyn til hvilken sælgers onde tro var dokumenteret. Frifindelse i øvrigt med begrundelse, at sælger ikke var bekendt med manglen

Anket, men ankesagen forligt efter landsrettens tilkendegivelse, jf. nedenfor.

Hus fra 1968 solgt formentlig 1993 eller 1994 for kontantpris ca. 952.000 kr. Køber påstod sig tillagt et beløb som erstatning eller afslag i anledning af omfattende rådgangreb i vinduer og træværk med udbedringsudgift ca. 99.000 kr. Uanset husets alder var rådgangrebet en mangel, også på baggrund af, at huset var udbudt som »særdeles velholdt«. Da udbedring ville medføre en væsentlig forbedring, var der sammenholdt med salgsprisen ikke grundlag for afslag. Det var ikke en tilsikring, at huset var blevet udbudt som »særdeles velholdt«. Efter skønsmændens forklaring og bevisførelsen i øvrigt var det ikke bevist, at sælger var bekendt med visse af råds-kaderne, hvorfor der ikke var grundlag for erstatning vedrørende dem. Sælger var derimod erstatningsansvarlig vedrørende nogle andre af råds-kaderne, da der oprindeligt var blevet taget forbehold i hendes forsikring, og da der kun var blevet foretaget delvis

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

afhjælpning i den anledning. Sælger burde derfor have gjort køber opmærksom på, at der havde været råd, og måtte bære risikoen for, at den omtalte afhjælpning ikke var tilstrækkelig. Udbedringsudgiften var af skønsmanden anslået til 55.000 kr., og erstatningen fastsattes ud fra et forbedringssynspunkt til 50.000 kr. Anvender tilsyneladende en mindstegrænse for afslag på i hvert fald omkring 5%.

Køber indbragte sagen for landsretten, men ankesagen blev efter landsrettens forslag forligt ved sælgers betaling af 40.000 kr. til køber.

Roskilde rets dom af 2. februar 1996 i BS 5–805/95

Erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten

Sælger pålagt erstatning 11.000 kr. for tilsidesættelse af oplysningspligten vedrørende olieudslip (sælger var vidende herom, men undlod at oplyse), træk fra vindue ved bestemte vindretninger (sælger kendte eller burde have kendt forholdet) og problemer med varmtvandstilførslen (sælger var vidende om forholdet og burde have oplyst om det). Sælger derimod frifundet for erstatningsansvar vedrørende hegn (stod på naboens grund og var i øvrigt værdiløst) og revner på gulv i poolrum (der havde altid været pålimet tæppe, og sælger hverken kendte eller burde kende revnerne).

Odense rets dom af 20. februar 1996 i BS 9501224–3

Ansvar for professionel bygherre for underentreprenørs fejl. »Gammel« sag

S, der var tømrermester, byggede huset i 1975 med henblik på videresalg. Samme år solgte han det til K1. Denne solgte i 1995 ejendommen til K2. Under sagen påstod K2 erstatning hos S i anledning af ulovlig vandinstallation. K1 havde transporteret sit krav mod S til K2. Udbedringsudgift ca. 35.000 kr. S pålagt erstatning 15.000 kr. ud fra, hvad det ville koste at udføre installationen i henhold til forskrifterne på byggetidspunktet, dvs. uden hensyn til de nugældende strengere krav, og ud fra forbedringssynspunkter. Reklamationen over for S må have fundet sted op mod 20 år efter hans salg af ejendommen.

Aalborg rets dom nr. 1 af 20. februar 1996 i BS 9501916–8

Selvbyggeransvar

Anket, men ankesagen forligt efter landsrettens tilkendegivelse, se nedenfor.

Hus bygget af sælger som selvbygger tilsyneladende til eget brug og solgt formentlig 1994 eller 1995. Da sælger ikke i fornødent omfang havde gjort det klart for køber, at der var tale om et selvbyggerhus, pålagdes han erstatning for forskellige mangler. Erstatningsbeløbet fastsattes skønsmæssigt til 50.000 kr.

Sælger ankede til landsretten, men ankesagen forligtes i overensstemmelse med landsrettens tilkendegivelse ved, at det beløb, som sælger skulle betale til køber, fastsattes til 69.000 kr, tilsyneladende svarende til udbedringsudgiften.

Aalborg rets dom nr. 2 af 20. februar 1996 i BS 941310-8

For sen reklamation. Sætningsskader i gammelt hus

Hus fra 1904 solgt pr. 1. september 1991. Sælger havde boet i huset siden 1961. Køber påstod sig tillagt ca. 156.000 kr. som følge af sætningsskader. Disse skyldtes, at der ikke var fast bund under soklen. Sælger blev imidlertid frifundet, da køber allerede fra overtagelsen havde bemærket, at en revne udviklede sig, og da denne revne trods reparation måtte repareres igen efter ½ år, hvor der desuden konstateredes nye revner. Køber burde have været klar over, at udvikling i revnedannelser i et så gammelt hus måtte have en alvorlig årsag. Ved til trods herfor først at reklamere 30. juni 1993 havde køber afskåret sig fra at gøre mangelsbeføjelser gældende. Sælger blev derfor frifundet.

Odense rets dom af 6. marts 1996 i BS 9401298-3

Afslag henholdsvis 4,4 og 3,3%. Betontagsten understrøget med skum

S solgte huset til K1 i 1988 for 765.000 kr. K1 solgte huset til K2 i 1990 for 685.000 kr. Utæt tag af betontagsten understrøget med skumplast. Fejl ved udførelsen. Udbedringsudgift ca. 56.000 kr., ved salget mellem K1 og K2 ca. 53.000 kr., ved salget mellem S og K1 ca. 47.000 kr. K2 tillagt afslag hos K1 30.000 kr. = 4,4% af købesummen, og K1 tillagt afslag hos S 25.000 kr. = 3,3% af købesummen.

Roskilde rets dom af 8. marts 1996 i BS 3-499/94

Oplysning i salgsoptillingen var ikke garanti, men sælger pålagt oplysningsansvar. Anvender mindstegrænse i hvert fald 2-3%. Afviser at tage hensyn til en erstatningsbegrundende mangel ved vurderingen af, om en afslagsbegrundende mangel kommer over mindstegrænsen

Hus fra 1973 solgt 1993 for kontantpris 893.000 kr. Køber påstod sig tillagt 118.750 kr. som erstatning subsidiært afslag i anledning af vandindtrængen i kælder og 30.000 kr. som afslag i anledning af problemer med kloakken. Ad vandindtrængen i kælder: Det var ikke garanti, at kælderen i salgsoptillingen var beskrevet som tør, men da kælderen ikke havde været tør i sælgers ejertid, havde sælger ikke opfyldt sin oplysningspligt og var derfor erstatningsansvarlig for det af køber påståede beløb. Ad kloakken: Der var ikke tale om en mangel, da kloakrørene ikke havde nogen funktionsmangel, og da eventuelle mangler ikke kunne sammenlægges med manglen vedrørende vandindtrængen. Sælger derfor frifundet på dette punkt.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Odense rets dom af 13. marts 1996 i BS 9402656-3

Betontagsten understrøget med skum. Frifindelse for afslag. »Gammel« sag

Hus solgt 1975 for 325.000 kr. Reklamation tilsyneladende 1994 over vandindtrængen gennem taget, der var udført af tyske betonvingetagsten understrøget med skum. Udbedringsudgift 60.000 kr., som køber krævede som afslag. Skønsmanden udtalte bl.a., at man nu har forladt teorien om, at utætheder i taget skyldes skummet. Lagt til grund, at der trængte vand ind, fordi tagstenene ikke var vedligeholdt ved rensning, at det i 1975 var og stadig er sædvanligt at anvende de pågældende tagsten, samt at det i 1975 var sædvanligt og uden betænkelighed at oplægge stenene som sket. Der forelå herefter ikke en retligt relevant mangel ved salget, hvorfor sælger frifandtes.

Odense rets dom nr. 1 af 25. marts 1996 i BS 9304669-11

Professionelle bygherrer. Springende regres. Udmåling af erstatning. Afslag 4,3%. Tidspunktet for mangler. »Gammel« sag

S, der var ingeniør, byggede som bygherre et hus i 1977-78, tilsyneladende med salg for øje. Han udførte selv tegningerne. I 1978 solgte S huset til K1 for 451.000 kr. I 1980 solgte K1 huset til K2 for 530.000 kr. I 1989 solgte K2 huset til K3 for 575.000 kr. I 1992 solgte K3 huset til K4 for ca. 493.000 kr. I 1993 solgte K4 huset til K5 for 625.000 kr. Kort efter overtagelsen reklamerede K5 til K4 over, at gulvene var sunket. Det fremgik, at forholdet skyldtes fejlfuld fundering. Udgift til varig udbedring ca. 100.000 kr. Da 75% af sætningerne havde fundet sted inden for de første fire-fem år, og da sætningerne derefter udgjorde 0,1-0,5 cm, fandt retten ikke fuld udbedring nødvendig. Retten ansatte værdiforringelsen til 30.000 kr. og pålagde K4 at betale en erstatning på dette beløb til K5 med henvisning til, at K4 måtte antages at have været vidende om manglerne. K4 havde transport i K3's krav mod K2, og det pålagdes K2 at betale et afslag på 25.000 kr. til K4 (ca. 4,3% af købesummen). K1 frifandtes for et regreskrav fra K2 med henvisning til, at det ikke var tilstrækkeligt godtgjort, at manglerne i 1980 havde udviklet sig sådan, at der var grundlag for et afslag i handlen mellem K1 og K2. Derimod pålagdes det S at betale erstatning 25.000 kr. til K2, idet det antoges, at S var umiddelbart erstatningsansvarlig over for K2, fordi S i handlen med K1 havde afgivet garanti for grundens bæredygtighed, og fordi manglerne måtte antages at skyldes en projekteringsfejl hos S. Reklamationen over for S må have fundet sted omkring 16 år efter hans salg af ejendommen.

Odense rets dom nr. 2 af 25. marts 1996 i BS 951465–3

Ændring af grundvandspejlet efter salget var ikke mangel

Sælger, der var et byggefirma, opførte i 1979/80 30 klyngehuse og solgte dem i 1980/81. Under sagen påstod grundejerforeningen som mandatar for en række husejere sælger dømt til at betale ca. 169.000 kr. til drænsystem. Lagt til grund, at jordbundsforholdene på byggetidspunktet var af en sådan karakter, at det ikke havde været nødvendigt at dræne, men at grundvandspejlet senere havde ændret sig, således at dræning var nødvendig. Ikke grundlag for at statuere, at det måtte anses tilsikret køberne, at der ikke senere ville opstå behov for dræning. Herefter hverken grundlag for erstatningsansvar eller afslag.

Odense rets dom af 18. april 1996 i BS 9403903–6

Vandgennemgang gennem tag af betontagsten med skum. Frifindelse

Hus bygget i 1978, solgt i april 1988 for 535.000 kr. I april 1994 reklamerede køber over vandgennemtrængen gennem taget. Taget var tækket med betontagsten med »purskum«, og det fremgik, at der i de sidste år har vist sig utætheder ved en række sådanne tage. Endvidere havde problemerne sammenhæng med, at taget var almindeligt tilsmudset og overgroet med mos og alger. Sælger frifundet. Henvist til, at taget var oplagt efter en sædvanligt anerkendt fremgangsmåde, og at vedligeholdelse med algefjerner ville have løst problemet. Herefter ikke godtgjort, at ejendommen på handelstidspunktet var behæftet med en retligt relevant mangel. Det bemærkedes, at risikoen for fremkomsten af problemer som følge af generelt manglende kendskab til nødvendigheden af vedligeholdelse ikke kunne påhvile sælger.

Roskilde rets dom af 18. april 1996 i BS 3–3180/94

Afslag formentlig over 10%. Afhjælpningsansvar

Nogle meget konkrete omstændigheder refereres ikke. Køber tillagt afslag 80.000 kr. i anledning af mangler ved tag. Køber desuden tillagt erstatning 5.000 kr. i anledning af vandskader, der tilsyneladende havde sammenhæng med, at sælger iværksatte en aftalt tagrenovering for sent. Den var i øvrigt uhensigtsmæssig, hvilket indgik i baggrunden for afslaget. Købesummen fremgår ikke, men det ser ikke ud, som om der var tale om en ejendom til høj pris. Afslaget på 80.000 kr. har sikkert udgjort over 10% af købesummen.

Odense rets dom af 22. april 1996 i BS 9502617–3

Afslag 9% for mangler ved isolering m.m. Frifindelse for nogle mindre defekter

Ældre hus, i 1978 forsynet med nyt tag og isoleret, solgt 1993 for 445.000 kr. Køber krævede ca. 111.000 kr., svarende til udbedringsudgiften, i anled-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

ning af en række påberåbte mangler. Ikke grundlag for at antage, at sælger vidste eller burde have vidst, at ejendommen havde manglerne. Derfor ikke erstatningsansvar. Sælger derimod pålagt afslag i anledning af forkert udført isolering af 1. sal og den i tilknytning hertil udførte bræddebeklædning med udbedringsudgift ca. 105.000 kr. Da disse mangler imidlertid endnu ikke efter 18 år havde givet sig udslag i konkret påviste skader, fastsattes afslaget rent skønsmæssigt til 40.000 kr., dvs. ca. 9% af købesummen. Sælger frifundet med hensyn til nogle øvrige mangler med udbedringsudgift ca. 6.000 (inddækning ved nabogavl, vindbrædder, inddækning mod kvist), da disse ikke fandtes at være af en sådan karakter eller have et sådant omfang, at de kunne danne grundlag for et afslag.

Odense rets dom af 25. april 1996 i BS 9502172-7

Delvis domfældelse, delvis frifindelse for erstatningsansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten

Hus solgt 1994 for 623.000 kr. Efter overtagelsen reklamerede køber over vandindtrængen ved tagryg, skorsten og tagrender. Sælger pålagt erstatning 13.125 kr. vedrørende tagrender og tagryg, da han havde været bekendt med forholdene, men ikke havde oplyst om dem. Frifindelse vedrørende skorstenen, da det ikke var godtgjort, at sælger havde været bekendt med forholdet og havde haft gener af det i sin ejertid.

Roskilde rets dom af 30. april 1996 i BS 1-807/95

Frifindelse, da ej bevist, at ejendommen var mangelfuld ved overtagelsen, dog forlig i landsretten

Anket. Ankesagen forligt efter landsrettens tilkendegivelse, se nedenfor.

Hus på landet med egen brønd solgt ca. 1993. I 1995 meddelte kommunen tilsyneladende køber påbud om nogle foranstaltninger som følge af dårlig vandkvalitet. Sælger blev frifundet for købers krav om en erstatning på ca. 34.000 kr. i den anledning, da det ikke var bevist, at vandforsyningen havde mangler ved overtagelsen.

Køber ankede til landsretten, hvor sagen efter landsrettens tilkendegivelse forligtes ved sælgers betaling af 15.000 kr.

Roskilde rets dom af 13. maj 1996 i BS 7-1737/95

Selvbyggeransvar. Sammenblanding af afslag og erstatning. Det afskar ikke køber fra mangelsbeføjelser, at han havde medbragt en sagkyndig

Fritidshus fra 1968 solgt 1994 for kontantpris 403.000 kr. En bemærkning i salgsopstillingen om, at gulvet var nyt, var ikke garanti med hensyn til, at gulvet ikke var sømmet omkring pejsen. Køber imidlertid tillagt afslag på dette

punkt. Sælger var endvidere erstatningsansvarlig i anledning af ukorrekt op-sætning af fliser, som sælger selv havde opsat. Efter en samlet vurdering tillagt køber erstatning og afslag med tilsammen 30.000 kr. Det afskar ikke køber fra mangelsbeføjelser, at han havde haft en tilsyneladende byggesagkyndig ven med ved besigtigelsen.

Odense rets dom af 14. maj 1996 i BS 9501106-6

Fortolkning af klausul i slutseddel om tilstandsrapport

Hus fra 1923 solgt 1994 for 595.000 kr. I slutsedlen var anført, at der skulle udfærdiges tilstandsrapport, og at denne ikke måtte give anledning til bemærkninger. I tilstandsrapporten, der forelå få dage senere, anførtes, at kældervægge gav anledning til bemærkninger, idet der var tegn på fugtgennemgang. Sælger frifundet for krav fra køber, da der ikke forelå forhold, som generelt nedsatte kælderens anvendelighed ud over, hvad der ved handlen måtte forventes.

Aalborg rets dom af 21. maj 1996 i BS 2190/95

Frifindelse vedrørende ulovlig elinstallation. Kan forstås som udtryk for en mindstegrænse på 6-7% eller en beløbsgrænse

Tilsyneladende gammelt hus solgt 1994 for 279.000 kr. Efter overtagelsen konstaterede køber ulovligheder ved elinstallationen. Udbedringsudgiften var ca. 18.500 kr., som køber påstod sig tillagt som afslag. Det fremgår, at sælger havde en ejerskifteforsikring, der ville dække beløbet, hvis sælger blev dømt, bortset fra en selvrisiko. Efter udbedringsomkostningernes størrelse var der imidlertid ikke grundlag for afslag, hvorfor sælger frifandtes.

Odense rets dom af 27. maj 1996 i BS 9403658-3

Ansvarsfraskrivelse tillagt retsvirkning med argumentation herfor

Kompliceret faktum og dom uden fuldstændig sagsfremstilling, men følgende synes at være dækkende: Hus bygget 1952, solgt 1994 for 995.000 kr. Sælger var en brancheforening. I en forsikringsrapport, som køber fik udleveret før salget, var anført, at der havde været problemer med opstigende vand, at der var fugt i kælder, og at der var utæthed ved inddækning af garagetag. I ejendomsmæglerens udkast til købsaftale var anført, at køber var bekendt med, at sælger aldrig havde beboet ejendommen og derfor ikke kendte dens tilstand, og at dette skulle betragtes som en ansvarsfraskrivelsesklausul. Det var desuden anført, at parterne var rådgivet om en byggeteknisk gennemgang, og at køber havde gennemgået ejendommen med en tømrermester. Køber fik endvidere før købet ejendommen gennemgået af en ingeniør. I sin rapport anførte ingeniøren, at der var nærmere angivne fugtskader m.m. og anbefale-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

de udbedringer for ca. 52.000 kr. Køber forlangte derefter et prisafslag på 75.000 kr., hvilket mægleren afviste. Købsaftalen blev desuagtet underskrevet. Der var herefter brevlige forhandlinger om skødet mellem parternes advokater, og den omtalte ansvarsfraskrivelsesklausul blev gentaget i skødet efter krav fra sælgers advokat. Et ønske fra køber om prisafslag blev ikke imødekommet. Køber påstod sig under sagen tillagt 57.500 kr. svarende til udbedringsudgift angivet af en skønsmand, tilsyneladende til dels vedrørende de mangler, der var nævnt i ingeniørens rapport. Ikke grundlag for erstatningsansvar. Endvidere henvist til, at køber ved ingeniørens tilstandsrapport var gjort opmærksom på en række mangler, og at køber havde gennemgået ejendommen med en bygningsagkyndig og vidste, at sælger ikke havde beboet ejendommen. Under disse omstændigheder måtte ansvarsfraskrivelsesklausulen, som havde været forhandlet mellem parterne, tillægges retsvirkning efter sit indhold. Herefter og som følge af manglernes omfang og karakter (sætningsskader, fundering af garage, sammenbrudt kloakledning) ikke grundlag for afslag.

Odense rets dom af 13. juni 1996 i BS 94501979-5

Mindstegrænse omkring 5%. Frifindelse for erstatning reelt, da ej mangel

Hus fra 1977 med tilbygning fra 1983 solgt 1994 for 925.000 kr. Få uger efter overtagelsen reklamerede køber over hulrum under klinkerne i klinkegulvet i tilbygningen. Det fremgik, at gulvet skulle omlægges. Udbedringsudgiften synes at have været omkring 50.000 kr. Ikke godtgjort, at sælger var eller burde have været klar over, at der var sådanne fejl ved klinkegulvet, at han havde haft pligt til at give køber oplysning derom. Sælger var derfor ikke erstatningspligtig. Efter størrelsen af udbedringsudgiften i forhold til købesummen heller ikke grundlag for afslag. Kan vel ses som udtryk for en mindstegrænse for afslag på i hvert fald omkring 5%.

Østre landsrets dom af 17. juni 1996 i 15. afd. a.s. B-1473-95

Selvbyggeransvar for ægtefællens arbejde. Reklamationsfristen. Frifindelse for oplysningsansvar bl.a. med begrundelse, at sælgers kendskab ikke var bevist

Hus fra 1968 med 1. sal fra ca. 1980 solgt 1993 for ca. 1,2 mio. kr. Angik erstatningskrav fra køber i anledning af en række mindre forhold med følgende resultat: Erstatning ca. 14.000 kr. i anledning af konstruktionsfejl ved badeværelse udført af sælgers ægtefælle. I byretsdommen udtalt, at sælger i erstatningsmæssig henseende måtte sidestilles med ægtefællen, i landsretsdommen blot henvist til, at sælger var erstatningsansvarlig for konstruktionsfejlen. Frifindelse med hensyn til manglende opvarmningsmulighed af et værelse på 1. sal, da køber havde reklameret for sent. Reklamationen var tilsyneladende sket ca. 3/4 år efter, at køber havde opdaget forholdet, og efter at køber havde re-

klameret over de øvrige forhold. Frifindelse vedrørende defekt ved tagrende som følge af manglens karakter og den ringe udgift til udbedring, 800 kr. Frifindelse for krav i anledning af, at ringeklokken ikke virkede, da dette ikke var en mangel (udbedringsudgift 1.000 kr.). Frifindelse for krav i anledning af defekt komfur, da ej bevist, at komfuret var defekt ved overtagelsen. Frifindelse for krav vedrørende sålbænk, da det ikke var godtgjort, at sælger havde observeret problemet, og da det var uvist, hvornår den var beskadiget.

Odense rets dom nr. 1 af 20. juni 1996 i BS 1978/95

Erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten bl.a. på grund af urigtige udtalelser fra sælgers ægtefælle

Hus fra 1977 solgt 1995. Sælger pålagt erstatning i anledning af vandgenemtrængen gennem tagpap. Henvist til, at sælgers ægtefælle under salgsforhandlingerne sagde, at der ikke havde været problemer med taget, uagtet sælger i anledning af vandindtrængen i 1993 havde indhentet tilbud fra et tagrenoveringsfirma. Ved at undlade at oplyse herom havde sælger tilsidesat sin oplysningspligt. Da køber måtte være indstillet på, at tagpappet ville være slidt efter ca. 10 år, fastsattes erstatningen til alene at angå den del af udbedringen, der kunne tilskrives en fejlagtig tagkonstruktion, som havde været medvirkende til problemerne, dvs. til 18.750 kr.

Odense rets dom nr. 2 af 20. juni 1996 i BS 540/96

Selvbyggeransvar. Frifindelse for afslag, da klart under mindstegrænsen

Eldre Hus solgt 1994 for kontantpris 454.000 kr. Sælger, der var elektriker, pålagt erstatning 3.250 kr. i anledning af fejl ved elarbejde, udført af ham selv. Frifindelse for nogle øvrige krav, herunder med hensyn til revnedannelser. Anført, at retligt relevante mangler ved revnedannelserne kunne udbedres for 13.000 kr., og at der ikke var grundlag for at give køber afslag for det i forhold til købesummen ubetydelige udbedringsbeløb. 13.000 kr. er ca. 2,9% af 454.000 kr.

Roskilde rets dom af 20. juni 1996 i BS 6-2771/94

Selvbyggeransvar. Afslag 6%. Sammenblanding af erstatning og afslag

Hus fra 1970'erne(?), solgt 1994(?) for 880.000 kr. Sælger, der var murer og bygningskonstruktør, havde selv tegnet ejendommen, udført murerarbejdet og lagt tagstenene. Udtalt, at sælger som selvbygger var erstatningsansvarlig for mangler ved murværk og tag. Endvidere lagt til grund, at der var diverse mangler ved tag og skotrende m.m. Køber tillagt afslag 55.000 kr. Ikke mangelhæftelse for nogle knækkede tagsten, der ikke havde bevirket utætheder,

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

og heller ikke mangels hæftelse for nogle punkterede termoruder, da køber først havde reklameret ved stævningen i oktober 1994 og dermed for sent.

Odense rets dom af 27. juni 1996 i BS 143/96

Anpartslejlighed. Afhjælpningsansvar. Erstatning i anledning af urigtig oplysning

Lejlighed i tofamilieshus fra 1928 solgt i 1994 for 571.000 kr. Sælger påtog sig i købsaftalen at reparere tagrender, nedløb og hoveddør og blev pålagt erstatning ca. 13.000 kr., da reparationerne ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, og i anledning af en urigtig oplysning i købsaftalen om fællesantenne. Sælger frifundet vedrørende et bagatelagtigt forhold.

Odense rets dom af 1. juli 1996 i BS 950239-3

Frifindelse for erstatningsansvar. Ansvarsfraskrivelse

Hus solgt 1994 for 889.000 kr. I skødet var indeholdt en generelt formuleret ansvarsfraskrivelse, der henviste til, at køber nøje havde fået ejendommen gennemgået af en bygningssagkyndig. Frifindelse for krav ca. 23.800 kr. vedrørende nogle revner. Henvist til, at sælger ikke havde haft grundlag for mistanke om, at revnerne ville give anledning til mere indgribende foranstaltninger, at køber før købet var opmærksom på revnerne og havde adgang til en omhyggelig gennemgang ved en bygningssagkyndig, der ligeledes var opmærksom på revnerne, og til ansvarsfraskrivelsesklausulen samt ejendommens alder og omfanget af de nødvendige udbedringsarbejder. Herefter ikke tilstrækkeligt grundlag for at statuere, at sælger havde tilsidesat sin oplysningspligt, uanset om han havde undladt at oplyse, at han med et par års mellemrum havde måttet fylde revnerne ud.

Roskilde rets dom af 1. juli 1996 i BS 3-199/96

Reelt selvbyggeransvar. Erstatningen reduceret med tvivlsom begrundelse

Hus fra 1977 med tilbygning fra 1985 solgt 1995 for ca. 645.000 kr. Sælger pålagt erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten med hensyn til forskellige mangler, som han kendte eller burde kende. Udbedringsudgiften var tilsyneladende 42.000 kr., men erstatningen nedsattes til 35.000 kr., da en del af manglerne var af kosmetisk art eller af mindre betydning, og da en del af dem var synlige. Sælger havde tilsyneladende bygget ejendommen som selvbygger med hjælp af sort arbejde fra håndværkere.

Odense rets dom af 11. juli 1996 i BS 9600330-5

Frifindelse for erstatningsansvar, bl.a. fordi sælger havde fået foretaget udbedring af en fagmand

Ca. 1990 konstaterede sælger, at nogle termoruder var punkterede. Hun tilkaldte en håndværker, der udførte en reparation ved bl.a. at bore huller i glasset, hvilket er ufagmæssigt. I 1995 solgte sælger huset for ca. 1,2 mio. kr. og erklærede i skødet, at termoruder ikke var punkterede. Køber påstod sig tillagt erstatning 3.347 kr. for de omtalte ruder og gjorde gældende, at sælger havde tilsidesat sin oplysningspligt. Frifindelse, da sælger havde ladet ruderne reparere af en fagmand og derefter ikke havde haft problemer med dem, og da udskiftningsudgiften ville andrage under 2.500 kr. Herefter havde sælger ikke tilsidesat sin oplysningspligt.

Aalborg rets dom af 25. juli 1996 i BS 9501118-10

Frifindelse for oplysningsansvar for mangel, der vist sig kort efter overtagelsen. Anvender mindstegrænse 6-7%. Springende regres med hæftelsesstop i ejerkæden

S solgte huset til K1 i 1985, og K1 solgte det til K2 i 1993 for kontantpris 470.000 kr. Et par måneder efter overtagelsen reklamerede K2 over råd i tagudhænget. Under syn og skøn blev der desuden fundet fejl ved nogle gulve. K2 påstod sig tillagt ca. 45.000 kr. hos K1 som erstatning eller afslag, og K1 påstod friholdelse i form af erstatning hos S med hensyn til gulvene. K2 nedlagde en selvstændig erstatningspåstand over for S, der protesterede mod springende regres. Ikke bevist, at K1 vidste eller burde vide, at der var råd i tagudhænget, hvorfor K1 ikke var erstatningsansvarlig vedrørende det. Der var heller ikke grundlag for erstatningsansvar for K1 vedrørende gulvene, da forholdet var synligt ved K2's besigtigelse. Ejheller grundlag for afslag i forholdet mellem K1 og K2, da manglerne kunne ansættes til 32.250 kr., hvilket i forhold til den kontante købesum på 470.000 kr. (ca. 6,9%) ikke kunne udløse afslag. S var ikke erstatningsansvarlig, da gulvene omhyggeligt var blevet påvist ved salget fra S til K1.

Odense rets dom af 19. august 1996 i BS 96012214-2

Afslag 6,7%. Købers undersøgelsespligt. Måske tvivlsom frifindelse af ældre sælger for erstatningsansvar

Tilsyneladende gammelt hus på landet med gulv på jord solgt 1995 til en forening for kontant 526.000 kr. I købsaftalen anførtes, at der ikke var udfærdiget tilstandsrapport, men at køber havde haft lejlighed til grundigt at gennemgå ejendommen med sine håndværkere. Efter overtagelsen blev der konstateret angreb af rådborebiller. Udbedringsudgift 35.000 kr. Ikke godtgjort, at sælger havde kendt billeangrebet. Derfor ej erstatningsansvar. Tillagt afslag

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

35.000 kr., dvs. ca. 6,7% af købesummen. Sælger havde boet i ejendommen i 85 år, og hendes søn havde ordnet salget. Det fremgår ikke, hvorfor køber trods de omtalte grundige undersøgelser først opdagede manglen efter overtagelsen.

Roskilde rets dom nr. 1 af 29. august 1996 i BS 4-2696/94 mfl.

En række ejerled pålagt afslag fra ca. 8% til ca. 11%. »Gammel« sag

Hus fra 1973. S solgte huset i 1984 til K1 for ca. 660.000 kr. K1 solgte det til K2 i 1986 for 746.000 kr. K2 solgte huset i 1987 til K3 for ca. 730.000 kr., og K3 solgte det i 1994 til K4 for 713.000 kr. Der manglede fundering omkring udvendig trappe og lyskasser med revnedannelser til følge. K4 tillagt afslag ca. 81.000 kr. hos K3 (godt 11%), K3 tillagt afslag ca. 61.000 kr. hos K2 (godt 8%), K2 tillagt afslag ca. 58.000 kr. hos K1 (knap 8%), og K1 tillagt afslag ca. 55.000 kr. hos S (godt 8%). Alle afslagene svarede til udbedringsudgiften på vedkommende handelstidspunkt. Reklamationerne over for S, K1 og K2 må have fundet sted omkring 1995.

Roskilde rets dom nr. 2 af 29. august 1996 i BS 4-704/95 mfl.

Ophævelse godkendt. Selvbyggeransvar. Erstatning udmålt til mere end købesummen

S købte et sommerhus i 1975. I 1983 udskiftede han nogle gulvbrædder, fordi gulvet gyngede, og brugte de gamle gulvbrædder som understøtning for isoleringen. I 1992 solgte han sommerhuset til K1 for 155.000 kr., og i 1995 solgte K1 sommerhuset til K2 for 160.000 kr. Ganske kort efter overtagelsen reklamerede K2 til K1 over svampeangreb. Det fremgik, at alle gulve og en del af facaderne var angrebet af svamp. Udbedringsudgift ca. 162.000 kr. K2's ophævelse af handlen godkendtes med henvisning til, at svampeangrebet var en væsentlig mangel, der gjorde huset uanvendeligt efter sit formål. Den væsentligste årsag til svampeangrebet var, at S som omtalt havde brugt nogle gamle gulvbrædder som understøtning for isoleringen. Dette var en grov fejl, der var ansvarspådragende. Det pålagdes herefter S at betale erstatning til K1 svarende til udbedringsudgiften ca. 162.000 kr.

Roskilde rets dom af 6. september 1996 i BS 7-2217/95

Ikke oplysningsansvar for sælger, der ikke kendte ejendommen nøje, men afslag knap 5%. Dog frafaldet i landsretten

Anket. Sagen frafaldet efter landsrettens tilkendegivelse, se nedenfor.

Hus fra 1950'erne solgt 1992 for godt 1 mio. kr. Kort efter overtagelsen reklamerede køber over vandgennemgang gennem taget. Det fremgik, at taget skulle udskiftes med udgift 111.000 kr. Ikke bevist, at sælger kendte eller burde kende de af skønsmanden konstaterede fejl. Køber derimod tillagt afslag,

der ud fra et forbedringssynspunkt fastsattes til 50.000 kr. (knap 5%). Sælger havde tilsyneladende ikke boet i ejendommen i nogle år, hvilket ikke synes at være blevet oplyst ved salget.

Sælger ankede til landsretten, der efter domsforhandlingen opfordrede køber til at tage bekræftende til genmæle over for sælgers frifindelsespåstand, hvilket skete.

Aalborg rets dom af 16. september 1996 i BS 9600923-10

Oplysningsansvar som følge af mæglerens manglende videregivelse af oplysninger. Oplysning i salgsopstillingen var garanti. Ansvarsfraskrivelse ikke fortolket udvidende

Hus fra 1965 med til- eller ombygning fra 1984 solgt 1993. Sælger pålagt erstatning ca. 47.000 kr. i anledning af, at et gæstetoilet var nedlagt, at der manglede parketgulvbelægning i soveværelset, og af, at gulvvarmen i badeværelset ikke virkede fyldestgørende. Manglen med hensyn til gæstetoiletet gik tilsyneladende ud på, at gæstetoiletet var nedlagt uden byggetilladelse og på en uforskriftsmæssig måde, således at der blev påført køber udgift til lovliggørelse. Med hensyn til gæstetoiletet blev erstatningsansvaret begrundet med, at sælger havde meddelt mægleren, at der var nedlagt et gæstetoilet, og at mægleren ikke havde videregivet oplysningen til køber. Med hensyn til den manglende parketgulvbelægning blev erstatningsansvaret begrundet med, at sælger var bekendt med forholdet, men at mægleren ikke havde oplyst køber om det. En oplysning i købsaftalen om, at der manglede parketgulv, hvor der tidligere havde været skillevægge, var ikke en fuld ansvarsfraskrivelse med hensyn til parketgulvbelægningen. Med hensyn til gulvvarmen blev erstatningsansvaret begrundet med, at der ved salgsopstillingen var tilsikret gulvvarme i en standard, der kan forventes i et hus fra 1965. Dette sigtede til, at det i salgsopstillingen var anført, at badeværelset havde gulvvarme.

Aalborg rets dom af 26. september 1996 i BS 9600199-5

Frifindelse for oplysningsansvar for fejl, der viste sig straks. Anvender mindstegrænse omkring 2%. Fugt i kælder i gammelt hus var ikke mangel

Hus fra 1928 solgt for 645.000 kr. formentlig i 1995. Efter overtagelsen reklamerede køber over fugt i bruseniche og fugt i og ved kælder. Udbedringsudgift 112.000 kr. Sælger frifandtes imidlertid. Med hensyn til brusenichen var det ikke godtgjort, at sælger var bekendt med manglen, hvorfor der ikke forelå et erstatningsgrundlag. Som følge af udbedringsomkostningerne vedrørende brusenichen, 12.500 kr., var der heller ikke grundlag for afslag vedrørende den. Fugten i og ved kælderen afveg ikke fra, hvad der sædvanligt forekommer ved huse af den pågældende art, og var derfor ikke en mangel. Synes at anvende mindstegrænse for afslag omkring 2%.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Odense rets dom af 3. oktober 1996 i BS 9600344-5

Erstatningsansvar i anledning af ægtefællens selvbyggerarbejde. Garanti

Hus fra 1901, ombygget 1982, solgt i begyndelsen af 1990 for ca. 607.000 kr. Reklamation over ulovlige elinstallationer efteråret 1995. Udbedringsudgift ca. 71.000 kr., på handelstidspunktet ca. 50.000 kr. Sælger pålagt erstatning 10.000 kr. for ulovlige installationer udført af hendes ægtefælle, idet hun var ansvarlig for at have ladet ægtefællen, der ikke var fagkyndig, udføre dem. Nogle øvrige ulovlige elinstallationer syntes at være udført af elektriker eller at stamme tilbage fra før sælgers overtagelse af huset. Ikke godtgjort, at udbedringsudgifterne for dem på handelstidspunktet udgjorde et sådant beløb, at der var grundlag for afslag. En klausul i skødet om, at sælger erklærede, at installationerne sælger bekendt var lovlige, var ikke tilsikring.

Roskilde rets dom af 31. oktober 1996 i BS 6-706/95

Det gav ikke køber mangelsbeføjelse, at hans forsikringsselskab ikke ville forsikre ejendommen uden forbehold

Hus solgt i maj 1994 for ca. 972.000 kr. Huset var forsikret uden forbehold i et forsikringsselskab, og der blev under salgsforhandlingerne fremlagt et forsikringstilbud uden forbehold fra et andet forsikringsselskab. Køber ønskede imidlertid forsikring i et tredje forsikringsselskab, og dette tog forbehold med hensyn til tagkonstruktion og garageport. Køber påstod sig tillagt ca. 118.000 kr. i den anledning. Med hensyn til taget henvist til, at køber i august-september 1994 konstaterede, at taget ikke kunne forsikres i det af ham valgte forsikringsselskab, og at han først reklamerede herover i januar 1995, ligesom han ikke fulgte reklamationen op. Endvidere henvist til, at skønsmanden ikke havde konstateret mangler ved taget. Med hensyn til garageporten henvist til, at køber ved besigtigelsen havde konstateret manglen. Sælger herefter frifundet.

Odense rets dom af 6. november 1996 i BS 9501243-7

Frifindelse for krav vedrørende en længere række defekter

Hus fra 1987, solgt 1995 for 1 mio. kr. Frifindelse for et krav om 20.000 kr. vedrørende en længere række påberåbte mangler med forskellige begrundelser (ikke omfattet af en garanti, sælger havde ikke været vidende om dem, ikke retligt relevante mangler).

Odense rets dom af 7. november 1996 i BS 9504203

Ikke vanhjemmel, at et omstillingsanlæg var leaset

Anket, men anken senere frafaldet efter landsrettens tilkendegivelse.

Angik salg i 1995 af et tidligere motel til en handelsskole, der skulle bruge ejendommen til kollegium m.m. Sælger frifundet for købers erstatningskrav,

begrundet med vanhjemmel, i anledning af, at telefonomstillingsanlægget var leaset og derfor ikke medfulgte ved handlen. Bl.a. henvist til, at omstillingsanlægget ikke var nævnt i inventarfortegnelsen, og at der ikke var grundlag for at antage, at salg af erhvervsejendomme uden særlig aftale omfatter et eventuelt omstillingsanlæg.

Aalborg rets dom af 19. november 1996 i BS 950230-9

Frifindelse for oplysningsansvar. Anvender mindstegrænse omkring 5%

Hus solgt 1994 for ca. 656.000 kr. Køber påstod sig tillagt ca. 39.000 kr. i anledning af fejl ved skotrende, tagkonstruktion på tilbygning og skorsten. De pågældende fejl gav sig til tilsyneladende udtryk i fugtproblemer. Der var ikke grundlag for at tilsidesætte sælgers forklaring om, at han ikke havde kendskab til fugtproblemerne eller til noget, der burde give ham mistanke om dem. Desuden henvist til, at et inddækningsarbejde, som sælger selv havde udført, og som køber havde påberåbt sig som fejlagtigt udført, kun havde angået inddækningen ved skorstenen, og at det var uden betydning for fugtproblemerne. Herefter ikke erstatningsansvar. Under hensyn til udbedringsomkostningernes forhold til købesummen (ca. 6% af denne) var der heller ikke grundlag for afslag. Kan vel tages som udtryk for en mindstegrænse for afslag på i hvert fald omkring 5%.

Roskilde rets dom af 21. november 1996 i BS 2-1131/96

Nogle indeklimaproblemer gav ikke mangelhæftelse

Hus solgt 1994 for kontantpris 838.000 kr. Huset var meget tæt, hvilket bevirkede, at køber fik fugt- og indeklimaproblemer. Køber påstod sig tillagt ca. 43.000 kr. til installation af et varmepumpeanlæg. Efter skønsmandens forklaring lagt til grund, at problemerne kunne klares ved udluftning og forhøjelse af dagtemperaturen til over 20%. Desuden lagt til grund, at sælger i sin ejertid havde forholdt sig sådan, hvorfor det ikke var bevist, at sælger kendte eller burde kende noget til de problemer, som køber havde fået. Sælger var derfor ikke erstatningsansvarlig. Endvidere henvist til, at det ønskede varmepumpeanlæg ville medføre en forbedring, og til udbedringsudgiften sammenholdt med købesummens størrelse. Herefter heller ikke grundlag for afslag. Kan forstås som udtryk for en mindstegrænse for afslag på i hvert fald 2-3%.

Odense rets dom af 27. november 1996 i BS 9601302-2

Frifindelse for regreskrav som følge af for sen reklamation

S havde tilsyneladende huset i mange år. I 1986 solgte han det til K1 for 765.000 kr. I 1994 solgte K1 huset til K2 for kontantpris 725.000 kr. Ved Odense rets dom af 3. august 1995, se ovenfor, blev K1 dømt til at betale et af-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

slag på 35.000 kr. til K2 i anledning af mangler ved taget (betontagsten understrøget med skum). S blev frifundet for K1's friholdelseskrav. Bl.a. henvist til, at K1 først havde reklameret over for S ca. 1½ år efter, at han var blevet stævnet af K2, og at han først havde anlagt sagen mod S ca. 8 måneder senere, dvs. et år efter skønserklæringen i den første sag. Han havde derfor mistet retten til at gøre kravet gældende.

Odense rets dom af 28. november 1996 i BS 9503457-6

Selvbyggeransvar

Hus solgt 1993 for kontantkøbesum 656.000 kr. Sælger pålagt erstatning 22.000 kr. for fejl ved carport, der var udført af sælger som selvbygger, og 7.200 kr. for fejl ved fuge- og flisearbejde, der var udført eller forestået af sælger. Frifindelse for nogle andre krav med forskellige begrundelser.

Roskilde rets dom af 3. januar 1997 i BS 1-3011/95

Ansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten. Delvis domfældelse

Sælger pålagt erstatning for utætheder ved tagrender. Henset til, at køber konstaterede forholdet kort efter overtagelsen, og at sælger vidste eller burde vide, at tagrenderne var utætte. Desuden erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten med hensyn til fugtskader på badeværelsesloft. Samlet erstatning ca. 6.400 kr. At køber var rådgivet om en byggeteknisk gennemgang, uden at der blev givet en specifik grund til at foretage en undersøgelse, kunne ikke føre til andet resultat. Frifindelse vedrørende punkterede termoruder, da punkteringen ifølge skønsmanden først var blevet tydelig senere, og frifindelse vedrørende utætte taghætter, da fejlen var for ubetydelig (udbedringsudgift ca. 2.500 kr.).

Roskilde rets dom af 9. januar 1997 i BS 7-1008/96

Sælger var ansvarlig for ægtefællens selvbyggerarbejde. Anvender en mindstegrænse for afslag på i hvert fald ca. 5%. Bygningssagkyndig køber

Hus fra 1959, solgt 1995 for kontantpris knap 1 mio. kr. Nogle ulovlige el-installationer var udført af sælgers afdøde ægtefælle som selvbygger eller af en anden ikke-autoriseret person på foranledning af sælgers ægtefælle. Der burde ske identifikation mellem sælger og ægtefællen, hvorfor sælger var erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsat til 41.000 kr. Ikke fuldt tilstrækkeligt grundlag for at lade erstatningen bortfalde, selv om køber var bygningssagkyndig, da køber ikke var elektriker, og da konstatering af manglernes omfang primært måtte antages at have krævet indgreb i installationerne. Frifindelse for krav vedrørende ulovligt afløb med udbedringsudgift 49.500 kr., da der ikke var grundlag for selvbyggeransvar eller erstatningsansvar i øvrigt med

hensyn til denne mangel, og da der som følge af husets alder og udbedringsomkostningernes størrelse heller ikke var grundlag for afslag. Synes at være udtryk for en mindstegrænse for afslag på i hvert fald ca. 5%.

Glostrup rets kendelse af 14. januar 1997 i BS 729/96

Skønsmanden skulle udpeges blandt kredsen af beskikkede bygningssagkyndige

Under en sag om bl.a. ansvar for en bygningssagkyndig, der havde udarbejdet tilstandsrapport, bad en af de medvirkende advokater Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed om at foreslå en skønsmand. Som følge af en fejl glemte advokaten at oplyse, at skønsmanden skulle være beskikket bygningssagkyndig i henhold til huseftersynsordningen, hvilket en af de andre advokater i sagen havde fremsat ønske om. Voldgiftsnævnet foreslog en person, der ikke var beskikket bygningssagkyndig, og den pågældende blev udmeldt som skønsmand. Den advokat, der ønskede, at skønsmanden skulle være beskikket bygningssagkyndig, fastholdt imidlertid sit ønske herom, og Voldgiftsnævnet foreslog derefter en anden person, der var beskikket bygningssagkyndig.

Retten udtalte, at begge de af Voldgiftsnævnet foreslåede personer måtte anses for uvildige og i besiddelse af den nødvendige faglige kompetence. Da der imidlertid i skønstemaet var flere spørgsmål, som svarede til den vurdering, som en beskikket bygningssagkyndig skal foretage ved sin bygningssagenemgang i henhold til huseftersynsordningen, var det mest hensigtsmæssigt, at skønsmanden havde sagkundskab som beskikket bygningssagkyndig. Retten tilbagekaldte derfor den foretagne udmeldelse af skønsmand og udmeldte i stedet den person, som Voldgiftsnævnet havde foreslået i anden omgang, og som var beskikket bygningssagkyndig.

Odense rets dom af 23. januar 1997 i BS 9502501–4 mfl.

Erstatningsansvar for urigtige oplysninger i tilstandsrapport

S solgte huset til K1 i 1987, og K1 solgte huset til K2 i 1994. K2 påstod K1 dømt til at betale erstatning i anledning af mangler ved parketgulv i stuen, og K1 påstod friholdelse hos S. Henvist til, at det i en bygningsrapport, der var vedlagt købsaftalen mellem K1 og K2, var anført, at der var fast tæppe over parketgulv i stuen. Det var derfor en mangel, at der ikke var parketgulv over hele stuegulvet. Det var uden betydning, at der ifølge bygningsrapporten ikke kunne garanteres parketgulvet fejlfrihed. K2 burde ikke have opdaget forholdet, og det måtte antages, at K1 havde været bekendt med det. K1 havde herefter tilsidesat sin oplysningspligt og var erstatningsansvarlig. S blev frifundet for K1's friholdelsespåstand, da det ikke kunne lægges til grund, at S havde tilsidesat sin oplysningspligt.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Odense rets dom af 6. februar 1997 i BS 9501261-5

Erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten. Afslag 4,6% begrundet bl.a. med erstatningsansvaret. Bagatelgrænsen for erstatning

Eldre hus med tilbygning fra 1976 solgt 1995 for 865.000 kr. I en byggeteknisk rapport, der var vedlagt købsaftalen, var anført, at huset i sit byggesæt var i orden, men at overflader trængte til reparation/vedligeholdelse. Desuden nævntes visse småfejl. Straks efter overtagelsen reklamerede køber over forskellige mangler. Enkelte af disse (manglende tagedløb og defekte låse med udbedringsudgift 3.750 kr.) var for bagatelagtige til at danne grundlag for mangelsbeføjelser. Sælger pålagt erstatning 31.250 kr. for at have tilsidesat sin oplysningspligt med hensyn til fejl ved parketgulv og afslag 40.000 kr. = 4,6% af købesummen i anledning af mangler ved elinstallation, tagbjælker og gavl. Herved henvist til, at retten ved bedømmelsen af, om der skulle gives afslag, havde taget manglerne ved stuegulvet i betragtning. Udtalt, at den byggetekniske rapport, der alene skulle tjene til vurdering af, om køber/sælgerforsikring kunne tegnes på sædvanlige vilkår, ikke i sig selv var en garanti for, at ejendommen ikke havde mangler ud over de i rapporten anførte.

Odense rets dom af 13. februar 1997 i BS 950197-3

Ej mangelshæftelse for fejl ved badeværelse i ejerlejlighed, da køber af forskellige grunde måtte være forberedt på fejlene

S solgte en ejerlejlighed til K1 i 1987 for 320.000 kr., og K1 solgte den til K2 i 1992 for 345.000 kr. Der var mangler ved badeværelset med udbedringsudgift 35.000 kr. K2 påstod sig tillagt dette beløb hos K1, og K1 påstod friholdelse hos S. K1 blev frifundet med henvisning til, at der på ejendommen ved K2's køb var tinglyst en byfornyelsesbeslutning bl.a. om istandsættelse af gulvet i badeværelset, at K2 måtte være forberedt på, at de to andre lejlighedsejere ikke ville være med til at gennemføre beslutningen, og at der derfor var risiko for, at der ikke kunne fås tilskud fra det offentlige. Under disse omstændigheder havde K2 hverken krav på erstatning eller afslag. Både K1 og S frifandtes derfor.

Odense rets dom af 17. februar 1997 i BS 9600491-3

Køber ikke efterkommet mæglers råd om byggeteknisk gennemgang. Frifindelse

Hus fra 1966 med tilbygning fra 1974 solgt 1995 for godt 1 mio. kr. I købsaftalen, der var udfærdiget af en ejendomsmægler, anførtes, at en byggeteknisk gennemgang var påkrævet, og at køber var rådgivet herom. En byggeteknisk gennemgang blev imidlertid ikke foretaget. Køber påstod sig tillagt erstatning ca. 36.000 kr. for nogle påberåbte mangler (defekt emalje på badekar,

revnede og afskallede tagsten, fugtskader som følge af tidligere vandskade) med begrundelse, at sælger havde tilsidesat sin oplysningspligt. Sælger blev frifundet, idet manglen ved badekarret, der var synlig, ikke kunne give køber ret til erstatning, og idet sælger ikke kendte eller burde have kendt de øvrige forhold.

Roskilde rets dom af 28. februar 1997 i BS 3–3026/93 mfl.

Oplysning i skødet var ikke garanti, da formuleringen skyldtes en tilfældighed. Ej oplysningsansvar, da sælger kunne gå ud fra, at en reparation havde løst problemerne. Købers forudsætning om forsikring mod svamp var ikke en typeforudsætning

Ufuldstændig sagsfremstilling, men synes at gå ud på følgende: Hus bygget omkring 1980, solgt i 1993. Der var tilsyneladende vandindtrængen gennem taget eller kondensvand med svampeskader til følge. Køber påstod erstatning 33.000 kr. Skødet indeholdt en erklæring om, at sælger oplyste, at bygningerne var lovligt opført, og at der ikke var skjulte fejl og mangler. Denne erklæring var ikke garanti, da det måtte bero på en tilfældighed, at erklæringen ikke indeholdt ordene »sælger bekendt«. Da sælger havde kunnet gå ud fra, at en reparation i 1983 havde løst problemerne, var han heller ikke erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten. Købers forudsætning om, at ejendommen skulle kunne forsikres mod svamp uden forbehold, var ikke en typeforudsætning, hvis svigten sælger burde bære risikoen for.

Østre landsrets dom af 19. marts 1997 i 4. afd. a.s. B–0966–96

Betontagsten med skum. Afslag 8%. Det afskar ikke mangelsbeføjelser, at køber ikke havde foretaget sig noget i ca. to år efter, at sælger havde afvist kravet

Hus fra 1971 med tilbygning fra 1978 solgt 1992 for 900.000 kr. svarende til kontant 881.000 kr. Taget på hovedhuset var af betontagsten tætnet med polyuretanskum. Køber reklamerede over vandindtrængen ca. ½ år efter overtagelsen. Det fremgik, at der skulle oplægges nyt tag med udgift i størrelsesordenen 150.000 kr. Ikke godtgjort, at sælger vidste eller burde vide, at taget var utæt, og sælger var ikke erstatningsansvarlig. Køber derimod tillagt afslag 70.000 kr. (8%). Køber havde ikke fortabt sit krav ved ikke at have foretaget sig noget i ca. to år efter, at sælger efter reklamationen havde afvist kravet. Køber havde tilsyneladende i den mellemliggende periode forsøgt at klare problemerne ved at afrense tagstenene, men havde efterhånden fundet ud af, at det ikke kunne lade sig gøre. For landsretten angik sagen tilsyneladende navnlig spørgsmålet om afslag.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Odense rets dom af 19. marts 1997 i BS 9602267-2

Ikke erstatningsgrundlag. Anvendt mindstegrænse 3,4%. Betingelse ikke garanti

Hus fra 1941, renoveret i 1986, solgt 1991 for kontantpris 717.000 kr. I købsaftalen anførtes bl.a., at handlen var betinget af, at 1. sal kunne godkendes af bygningsmyndigheden. I 1996 søgte køber kommunen om dispensation fra kravene i bygningsreglementet om loftshøjde og redningsåbninger, og kommunen meddelte denne dispensation på vilkår om udførelse af visse foranstaltninger. Disse blev udført for en udgift af ca. 24.000 kr. Køber påstod sig tillagt dette beløb hos sælger. Denne blev imidlertid frifundet, da der ikke forelå tilsikring eller tilsidesættelse af oplysningspligten, og da størrelsen af den omtalte udgift (ca. 3,4% af købesummen) ikke gav grundlag for et afslag.

Odense rets dom af 3. april 1997 i BS 9601572-2

Erstatning for bankelyde i radiatorer

Hus solgt i efteråret 1995 for 925.000 kr. Sælger pålagt erstatning 20.000 kr. i anledning af bankelyde i radiatorerne, som køber straks havde konstateret, og som sælger derfor burde have været klar over og burde have oplyst om. Bankelydene skyldtes, at nogle rør var fastlåst ved indstøbning og derfor ikke kunne ekspandere.

Roskilde rets dom af 7. april 1997 i BS 7-322/96

Frifindelse for oplysningsansvar med begrundelse, at sælger ikke havde kendt forholdet

Angik en ejerlejlighed på 1. sal i et tofamilieshus. S solgte lejligheden til K1 i 1992 for 660.000 kr., og K1 solgte den til K2 i 1994 for 711.500 kr. Kort efter overtagelsen konstaterede K2 vanddryp fra lofterne. Forholdet skyldtes »sommerekondens«, dvs. dannelse af kondensvand i tagkonstruktionen under visse omstændigheder. K2 påstod sig tillagt erstatning 18.000 kr. hos K1, og K1 påstod friholdelse hos S. Efter bevisførelsen ikke godtgjort, at K1 havde været bekendt med sommerekondensen eller vandnedtrængen i øvrigt. Det fremgår, at der lagdes vægt på, at sommerekondensen ikke nødvendigvis måtte have vist sig i K1's ejertid. Herefter ej grundlag for at statuere, at K1 havde tilsidesat oplysningspligten, hvorfor han blev frifundet. S frifandtes i konsekvens.

Odense rets dom af 8. april 1997 i BS 9503880-10

Lille landbrugsejendom. Dels erstatning, dels frifindelse. Anvendt mindstegrænse ca. 3%

Landbrugsejendom på 7 ha med stuehus fra 1937, solgt 1993 for 1,7 mio. kr. Køber påstod sig tillagt ca. 85.000 kr. for en række forhold (revnedannelser, fejl ved tagsten, fugtindtrængen, defekt kloak). Reklamation tilsyneladende i 1994 og 1996. Da ejendommen var blevet annonceret som en ejendom med glaserede tagsten, var sælger, der vidste, at en del af tagstenene ikke var

glaseret, men blot malet, erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst dette. Erstatningen fastsattes til udbedringsudgiften, 19.500 kr. Køber havde ikke reklameret for sent. I øvrigt frifindelse, da det ikke var godtgjort, at sælger havde tilsidesat sin oplysningspligt, og da der efter det oplyste om de mangler, der kunne anses at have foreligget på overdragelsestidspunktet sammenholdt med købesummen for ejendommen og det i øvrigt oplyste ikke var grundlag for at pålægge sælger at betale afslag. Kan formentlig tages som udtryk for en mindstegrænse for afslag på i hvert fald ca. 3%.

Odense rets dom af 11. april 1997 i BS 9602894-6

Omfattende sætningsskader var ikke mangel, da køber var blevet advaret

Hus fra 1960 solgt i 1990. I slutsedlen var anført, at der opstod sætningsskader i huset kort efter opførelsen, at der blev indhentet en skønserklæring i den anledning, og at der ikke havde været sætninger i sælgers ejertid fra 1964. I den omtalte skønserklæring, der var fra 1962, udtaltes, at sætningerne skyldtes jordlag uden modstandsevne, at den radikale løsning var at presse megapæle til fast bund, men at det foresloges at observere huset i længere tid inden denne bekostelige foranstaltning. Ved en skønserklæring i 1996 konstateredes, at der fortsat var sætninger. Som udbedring anvistes pælefundering. Køber påstod sig under sagen tillagt 365.000 kr. hos sælger i anledning af manglen. Sælger blev imidlertid frifundet. Bl.a. henvist til, at køber ved købet var gjort bekendt med, at der var afgørende problemer omkring funderingsforholdene, at det ikke var bevist, at sælger havde afgivet den citerede erklæring i slutsedlen mod bedre vidende, og at der kendeligt for køber var tale om en ejendom præget af sætningsskader.

Roskilde rets dom af 11. april 1997 i BS 7-3153/95

Afslag ca. 50% af købesummen. »Gammel« sag

Roskilde amt solgte i 1987 et grundareal på 611 m² til en erhvervsvirksomhed for 30.500 kr. I 1995 konstateredes forurening på arealet, der blev registreret som affaldsdepot. Køber påstod sig tillagt et afslag svarende til hele købesummen. En tjæreforurening var en mangel ved ejendommen. Uanset at arealet var værdiløst som følge af forureningen, havde det brugsværdi for køber, der kunne fortsætte med at benytte det som hidtil, dvs. til oplag og parkering. Køber skønsmæssigt tillagt et afslag på 15.000 kr., dvs. ca. 50% af købesummen.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Roskilde rets dom af 17. april 1997 i BS 4-2440/95 mfl.

Selvbyggeransvar. Manglen ej omtalt i tilstandsrapporten. Købers undersøgelsespligt ikke tilsidesat

S byggede huset i 1987/88, til dels som selvbygger. I 1994 solgte han det til K for godt 1 mio. kr. I forbindelsen med handlen udleveredes til K en tilstandsrapport, der ikke omtalte fejl ved gulvet. Et par måneder efter indflytningen konstaterede K imidlertid, at gulvet var ujævnt. Da forholdet skyldtes håndværksmæssigt ukorrekt arbejde udført af S selv, da det ikke ved salget var blevet oplyst, at ejendommen var udført som delvis selvbyggerarbejde, og da K ikke burde have bemærket manglen ved besigtigelsen før købet, var S erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsat til udbedringsomkostningerne 31.500 kr.

Odense rets dom af 18. april 1997 i BS 9601236-7

Frifindelse for erstatningsansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten, da sælger havde fået foretaget udbedring af fagmænd

Hus fra 1970, solgt 1994. Køber påstod erstatning 32.400 kr. i anledning af forskellige forhold (tag, dræn, tagbrønd, afrensning af kældervægge m.m.). Sælger blev frifundet med henvisning til, at han havde haft flere håndværksvirksomheder til at foretage udbedringsforanstaltninger for en ikke ubetydelig udgift, og at han herefter havde haft rimelig grund til at tro, at problemerne var afhjulpnet forsvarligt, hvorfor han ikke havde haft særlig anledning og pligt til at gøre køber bekendt med de påberåbte forhold.

Odense rets dom af 24. april 1997 i BS 9602611-4

Anvendelse af mindstegrænse ca. 3,9% ved mangel, som offentlig myndighed havde påbudt udbedret

En pejsekorsten var godkendt ved skorstensattest i 1972. Huset solgtes i 1995 for 726.000 kr. Få måneder senere påbød skorstensfejeren forskellige foranstaltninger til udbedring af ulovlighed ved pejsekorstenen. Udbedringsudgift ca. 28.000 kr., som køber påstod sig tillagt. Sælger blev frifundet, da han ikke var erstatningsansvarlig, og da der efter udbedringsomkostningernes størrelse i forhold til købsprisen (3,9%) ikke var grundlag for afslag.

Odense rets dom af 30. april 1997 i BS 9404158-4

Anpartslejlighed i 80-årigt hus. Taget skulle skiftes. Frifindelse

Anpartslejlighed i 80-årigt tofamilieshus solgt 1994. I forbindelse med salget blev ejendommen gennemgået af en forsikringskonsulent, der ikke havde særlige bemærkninger til taget. Tilsyneladende ret kort efter overtagelsen konstaterede køber vandgennemtrængen gennem taget. Udbedringsudgift 100.000 kr., heraf 80.000 kr. forbedring. Ikke bevist, at sælger var eller burde

være klar over, at taget var utæt. Herved henvist til, at forsikringskonsulenten ikke havde haft videre bemærkninger, og til skønsmandens forklaring. Derfor frifindelse for erstatningsansvar. Efter ejendommens alder og manglens beskaffenhed ejheller grundlag for afslag. Også frifindelse for et krav vedrørende manglende fastgørelse af radiator, da forholdet var iøjnefaldende.

Aalborg rets dom nr. 1 af 15. maj 1997 i BS 9401927-6

Afslag ca. 22% og ca. 10%. Et tidligere ejerled pålagt afslag i form af springende regres på grundlag af reklamation 12-13 år efter salget

Anket, men ankesagen senere hævet.

Hus fra 1924 omfattende ombygget ca. 1970 af den daværende ejer, S. I 1981 solgte S huset til K1 for 525.000 kr., og i 1993 solgte K1 huset til K2 for ca. 554.000 kr. Huset havde omfattende mangler af forskellig art med udbedringsudgift omkring 180.000 kr. K2 anlagde sagen både mod K1 og S, og S protesterede tilsyneladende ikke mod springende regres. Der tillagdes K2 et afslag på 120.000 (godt 22%) kr. hos K1 og et afslag på 50.000 kr. (godt 10%) hos S, således at K1 og S hæftede solidarisk for beløbet 50.000 kr., som S skulle friholde K1 for. Det afslagsbeløb, som K1 umiddelbart kom til at hæfte for over for S, udgjorde således 170.000 kr. Reklamationen over for S må have fundet sted 12-13 år efter hans salg af ejendommen.

Aalborg rets dom nr. 2 af 15. maj 1997 i BS 9502327-6

Selvsbyggeransvar. Sælger var bygningsingeniør. Reklamation omkring 7 år efter salget

S, der var bygningsingeniør, lod huset opføre til sig selv i 1960-61 og lod en tilbygning opføre i 1970. S projekterede selv tilbygningen og førte tilsyn med byggeriet. S boede i ejendommen, til han i 1988 solgte den til K. I 1995 konstaterede K sætningsskader i tilbygningen. Det fremgik, at de skyldtes en kombination af muldholdig jordfyld under terrændækket og utætheder i kloakrør. Det sidste skyldtes tilsyneladende i hvert fald delvis, at kloakrørene var anbragt på muld i stedet for som foreskrevet på sand. Ifølge skønsmanden var jordfyldet i strid med bygningsreglementet. K påstod sig tillagt ca. 94.000 kr. hos S, tilsyneladende svarende til udbedringsudgiften. S adciterede K's forsikringsselskab, i hvilket K havde udvidet rørskadedækning, men som K ikke havde ønsket at inddrage. Retten henførte 2/3 af skaderne til funderingen og 1/3 til kloakrørene. Da S havde handlet culpøst ved ikke at sikre, at fundamentet var i overensstemmelse med bygningsreglementet, var han herefter erstatningsansvarlig over for K med 2/3 af udbedringsudgiften eller ca. 63.000 kr., hvilket beløb det pålagdes S at betale til K. S fandtes berettiget til at inddrage K's forsikringsselskab, der dømtes til at være ansvarligt for den tredjedel af skaderne, der kunne henføres til kloakrørene.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Odense rets dom af 22. maj 1997 i BS 960442-6

Erstatning for tilsidesættelse af oplysningspligten

Hus fra 1968 med tilbygning fra 1976 solgt 1995. I forbindelse med salget blev der udstedt en »sundhedsattest«, i hvilken intet nævnedes om de i sagen omhandlede utætheder i tag. I regnvejr få måneder efter overtagelsen var der vandindtrængen gennem tag flere steder. Sælger havde pådraget sig erstatningsansvar ved at undlade at oplyse om udbedringsarbejder, der måtte antages at være utilstrækkelige, og blev pålagt erstatning 18.750 kr.

Odense rets dom af 29. maj 1997 i BS 9601447-7

Sælger var erstatningsansvarlig, men frifindelse, da køber ikke havde lidt tab

S solgte huset til K i 1994 for 1,1 mio. kr. Tilsyneladende ret kort efter overtagelsen skete og/eller konstateredes vandskade i forbindelse med et badeværelse. Forsikringsselskabet ansatte udbedringsomkostningerne til ca. 55.000 kr. og udbetalte dette beløb til K med fradrag af selvrisiko 5.000 kr. Nogenlunde samtidig blev K af personlige årsager nødt til at sælge ejendommen til K1 og gav et nedslag i prisen på 55.000 kr. som følge af vandskaden, som K1 selv ville udbedre. Under sagen påstod K sig tillagt selvriskoen 5.000 kr. hos S og gjorde gældende, at S var erstatningsansvarlig for mangelfuldt selvbyggerarbejde. S var erstatningsansvarlig for ikke at have gjort K opmærksom på, at badekarret var udført i strid med forskrifterne og uhåndværksmæssigt. Da forsikringsselskabets udbetaling imidlertid langt oversteg den af skønsmændene angivne udbedringsudgift, var der ikke grundlag for at pålægge S at betale erstatning.

Århus rets dom af 2. juni 1997 i BS 9604327

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Ikke erstatningsansvar for den bygnings-sagkyndige i anledning af punkterede termoruder. Tilstandsrapporten var ikke garanti fra den bygnings-sagkyndige

Hus solgt i januar 1996, øjensynlig under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var angivet, at den omfattede bl.a. termoruder. Køber overtog huset den 15. marts 1996 og opdagede næsten straks, at tre termoruder var punkteret. Kort efter konstaterede køber desuden, at der var råd i en stolpe, og at endnu en termorude var punkteret. Køber fremsatte erstatningskrav over for den bygnings-sagkyndiges ansvarsforsikringsselskab. Dette anerkendte at være ansvarligt vedrørende rådgørelsen, men ville ikke anerkende erstatningspligt for termoruderne. Køber påstod sig under sagen tillagt ca. 7.900 kr. hos forsikringsselskabet vedrørende termoruderne og gjorde bl.a. gældende, at rapportens angivelser om termoruder måtte anses for en

garanti. Forsikringselskabet angav, at det kan være vanskeligt at konstatere punkteringer med sikkerhed, og at der derfor senere er blevet indført en generel ansvarsfraskrivelse i tilstandsrapporterne vedrørende termoruder.

Forsikringselskabet blev frifundet. Bl.a. henvist til, at tilstandsrapporten ikke kunne anses som en garanti og til, at det ikke var bevist, at termoruderne var punkterede på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse.

Østre landsrets dom af 6. juni 1997 i 6. afd. a.s. B-1092-96

Erstatning for manglende oplysning om fejl ved swimmingpool, som sælger delvis havde udført som selvbygger

Hus solgt i 1993 for 950.000 kr. Sælger pålagt erstatning 30.000 kr. i anledning af mangler ved en swimmingpool, som sælger havde opført som delvis selvbygger. Henvist til, at poolen var behæftet med væsentlige mangler, der havde sammenhæng med dens konstruktion, og at sælger havde undladt at give de fornødne oplysninger herom.

Odense rets dom af 9. juni 1997 i 9601123-10

Anpartslejlighed i tofamilieshus. Nogle mangler var ikke omfattet af sælgers hæftelse som professionel sælger. Anvender mindstegrænse omkring 5%

Anket, men ankesagen senere hævet som forligt.

Tofamilieshus fra 1947. Sælger, der tilsyneladende var professionel ejendomshandler eller lignende(?), købte huset i 1992 og istandsatte det. Samme år solgte sælger lejlighederne. Den lejlighed, som sagen drejede sig om, solgtes i juni 1992 for 535.000 kr. I oktober 1995 reklamerede køber over mangler. Det drejede sig om fugt i kælder som følge af for tæt tjærelag på kældervægge, påført før sælgers ejertid, samt om rørinstallationer, der tilsyneladende også var udført før sælgers ejertid. Udbedringsudgift tilsyneladende ca. 69.000 kr., som køber påstod sig tillagt. Det var ikke godtgjort, at sælger vidste eller burde vide, at der var større fugtproblemer i kælderen end sædvanligt i et hus fra 1947, og at rørinstallationerne ikke var udført i overensstemmelse med gældende forskrifter. Sælger havde derfor ikke tilsidesat oplysningspligten. Da udbedring ville medføre en ikke uvæsentlig forbedring, og efter udbedringsomkostningerne sammenholdt med ejendommens samlede værdi (tilsyneladende omkring 6,9% før fradrag for forbedringer) ejheller grundlag for afslag. Kan vel tages som udtryk for en mindstegrænse for afslag på i hvert fald omkring 5%.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Roskilde rets dom af 12. juni 1997 i BS 3-2345/96

Henvi­ning til ejendomsoplysning var ikke garanti. Også henvist til generel ansvarsfraskrivelse

Anket, men ankesagen hævet efter landsrettens tilkendegivelse.

Hus formentlig på landet solgt 1996 af 83-årig kvinde. I salgsaftalen oplyste sælger, at ejendommen »iflg ejendomsop.« var tilsluttet offentlig kloak og offentligt renseanlæg. Dette byggede på ejendomsoplysninger fra kommunen. Det viste sig imidlertid at være forkert, og køber påstod erstatning ca. 72.000 kr. ud fra et garantisyndpunkt. Salgsaftalen indeholdt imidlertid i en allonge en meget udførlig generel ansvarsfraskrivelse. Da ansvarsfraskrivelsesklausulen var velbegru­det og kun kunne læses på den måde, at sælger på grund af alder ikke ville påtage sig ansvaret for mangler, og da oplysningerne om kloakforholdene var ifølge et vedlagt ejendomsskema og ikke hidrørte fra sælger selv, fandt retten, at ansvarsfraskrivelsen skulle respekteres. Sælgers dødsbo, der var sagsøgt i sagen, blev derfor frifundet.

Aalborg rets dom af 24. juni 1997 i BS 9600396-5

Selvbyggeransvar. Anvender tilsyneladende en beløbsgrænse for afslag

Angik et hus med mangler ved badeværelse med udbedringsudgift tilsyneladende ca. 11.000 kr. og mangler ved kloak med udbedringsudgift tilsyneladende også ca. 11.000 kr. Sælger blev pålagt erstatning 11.000 kr. i anledning af manglerne ved badeværelset, da han selv havde udført badeværelset mangelfuldt og i strid med god håndværksskik. Der var derimod ikke noget erstatningsgrundlag med hensyn til kloakken, og efter oplysningerne om størrelsen af udbedringsudgiften med hensyn til den var der ikke grundlag for at tillægge køber afslag vedrørende den. Sælger frifandtes således med hensyn til kloakken.

Østre landsrets dom af 25. juni 1997 i 12. afd. a.s. B-1783-96

Frifindelse, da køber var blevet advaret ved tilstandsrapporten

Hus solgt 1994. Under salgsforhandlingerne var fremlagt en »sundhedsattest«, i hvilken bl.a. var anført, at et tagvindue var misfarvet med anslået udbedringsudgift 600 kr. + moms, at utætheder ved samling/overlæg af tagplader burde udbedres snarest muligt, og at der burde indhentes tilbud fra autoriseret håndværker herom. Sælger frifundet for erstatningskrav fra køber i anledning af utætheder i taget. Disse utætheder skyldtes ikke alene samlinger ved tagpladerne, men også mangelfuld inddækning, der ifølge skønsmanden var mere eller mindre åbenbar. Henvist til, at køber ved sundhedsattesten var blevet gjort opmærksom på, at der kunne være så alvorlige fejl ved taget, at

det måtte kræve en nærmere undersøgelse. Herefter havde sælger ikke tilsidesat sin oplysningspligt.

Odense rets dom af 26. juni 1997 i BS 9603401-10

Et investeringsselskab hæftede ikke som professionel bygherre. Frifindelse for oplysningsansvar. Anvender mindstegrænse 4-5%. Ansvarsfraskrivelse ignoreret i præmisserne

Hus fra 1934, købt i 1993 af et investeringsselskab. I 1994 videresolgte investeringsselskabet huset til en privat køber for kontantpris 600.000 kr. I forbindelse med salget blev der udarbejdet en tilstandsrapport, der ikke angav noget om den mangel, som sagen drejede sig om. I slutsedlen var indeholdt en generel ansvarsfraskrivelse med henvisning til tilstandsrapporten. Køber konstaterede, at der var mangler ved en mur med deraf følgende vandindtrængen. Udbedringsudgift tilsyneladende 37.500 kr., som køber påstod sig tillagt. Vandindtrængningen var en retligt relevant mangel. Sælger kunne ikke anses for at være næringsdrivende med handel med fast ejendom og havde derfor ikke et skærpet ansvar. Efter det oplyste, bl.a. at ejendommen var i generelt dårlig stand, fandtes det ikke godtgjort, at sælger kendte eller burde kende manglen, hvorfor sælger ikke havde tilsidesat oplysningspligten. Da udbedring ville medføre en ikke uvæsentlig forbedring, og efter udbedringsudgiften sammenholdt med købesummen (6,25% før fradrag for forbedring) heller ikke grundlag for afslag. Sælger frifandtes således. Anvender tilsyneladende en mindstegrænse for afslag på 4-5%. Sælger havde bl.a. påberåbt sig ansvarsfraskrivelsen, men den omtales ikke i præmisserne.

Odense rets dom af 25. juli 1997 i BS 9502803 mfl.

Angivelse i tilstandsrapport var ikke tilsikring

Hus solgt 1995. I salgsmaterialet indgik en tilstandsrapport, i hvilken det var anført, at der var gulvvarme i soveværelset. Køber påstod under sagen sælger dømt til at betale erstatning 25.000 kr. for manglende gulvvarme, 1.000 kr. for beskadiget gulvtæppe og 1.000 kr. for ødelagte gipsplader. Sælger påstod over for den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, friholdelse med hensyn til gulvvarmen. Det fremgik, at gulvvarmen i soveværelset blot bestod af, at et varmerør var ført under gulvet, og der var opsat en almindelig radiator i soveværelset. Køber gjorde med hensyn til gulvvarmen gældende, at angivelsen i tilstandsrapporten var garanti for, at der var et egentligt gulvvarmeanlæg. Retten bemærkede, at udtrykket gulvvarme efter en almindelig sproglig forståelse måtte opfattes som ensbetydende med gulvvarmeanlæg. Da spørgsmålet imidlertid ikke havde været forhandlet mellem parterne, da køber ikke havde tillagt det særlig vægt, og da den egentlige opvarmning var fuldt tilstrækkelig, fandtes brugen af ordet gulvvarme ikke at

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

kunne betragtes som en tilsikring om, at der var installeret et egentligt gulvvarmeanlæg. Herefter, og da der som følge af de øvrige posters ringe værdi m.m. ikke var grundlag for erstatningsansvar vedrørende dem, frifandtes sælger. Den bygningssagkyndige frifandtes i konsekvens heraf.

Århus rets dom af 6. august 1997 i BS 9700552-8

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningssagkyndige pålagt erstatningsansvar over for køber som følge af manglende oplysning i tilstandsrapporten om løbesod

Hus fra 1929 solgt med overtagelsesdag 1. juni 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten, der var udfærdiget efter besigtigelse den 12. februar 1996, var der ingen bemærkninger om skorstenen. Tilsyneladende efter et sædvanligt rutinemæssigt eftersyn af skorstenen udtalte skorstensfejeren imidlertid i en erklæring af 4. september 1996 bl.a., at der var fugtudtræk fra skorstenen (dvs. løbesod) og anbefalede isætning af en isoleeringsforing m.m. Udgiften ville tilsyneladende udgøre ca. 9.500 kr. Køber reklamerede over for sælger, der afviste reklamationen, hvorefter køber reklamerede over for den bygningssagkyndige. Denne tilkendegav, at det ville være tilstrækkeligt at udbedre skorstenens fuger, og tilbød at betale ca. 1.000 kr. herfor. Køber var imidlertid ikke tilfreds med dette og påstod under sagen den bygningssagkyndige dømt til at betale beløbet 9.500 kr.

Retten henviste til, at der ved den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen måtte antages at have været sådanne tegn på løbesod, at forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Retten henviste videre til, at den bygningssagkyndige havde erkendt at have overset, at en renselem var tæret, og til, at denne tæring i sig selv burde have givet anledning til en nærmere undersøgelse. Retten fandt med en nærmere angiven begrundelse, at de af skorstensfejeren anbefalede foranstaltninger var en rimelig og hensigtsmæssig udbedring, men at der måtte foretages fradrag for forbedring. Den bygningssagkyndige blev herefter dømt til at betale en erstatning på 6.500 kr. til køber.

Aalborg rets dom af 7. august 1997 i BS 9501267-7

Sælger af andelslejlighed havde ikke mangels hæftelse

S solgte i 1991 en andelslejlighed til K1, og K1 solgte den i 1994 til K2. K2 konstaterede nogle mangler ved lejligheden og påstod sig i den anledning tillagt godt 30.000 kr. hos K1. Denne påstod friholdelse hos S. Lagt til grund, at nogle trælofter og elinstallationer ikke var lovlige, og at der således forelå en mangel. Det kunne ikke antages, at K1 havde været bekendt med manglen, hvorfor der ikke kunne pålægges K1 erstatningsansvar. Retten henviste videre til, at lofter og elinstallationer måtte anses for at tilhøre bygningens bestand-

dele, og at der derfor ifølge retspraksis ikke var tilstrækkeligt grundlag for afslag. K1 frifandtes således, og S frifandtes som følge heraf for K1's friholdelsespåstand.

Nyborg rets dom af 27. august 1997 i BS 99/96 (afdelingskontoret i Kerteminde)

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger pålagt erstatningsansvar for garanti som følge af urigtig oplysning i købsaftalen, men frifundet for erstatningskrav vedrørende tilsidesættelse af oplysningspligten

Anket, men ankesagen forligt efter landsrettens forslag, se nedenfor.

Hus tilsyneladende fra omkring 1920 eller før solgt i marts 1996 for 808.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I købsaftalen var bl.a. anført, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak. I løbet af nogle måneder efter overtagelsen konstaterede køber problemer ved vandinstallationen og afløbsinstallationen. Køber blev desuden opmærksom på, at ejendommen ikke var tilsluttet offentlig kloak, men at en sådan kloaktilslutning ville blive gennemført i nær fremtid. Under sagen påstod køber sælger dømt til at betale en erstatning på 88.000 kr. i anledning af de nævnte forhold.

Retten henviste til oplysningen i købsaftalen om, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak, og til, at køber havde fået udleveret BBR-meddelelse og ejendomsoplysninger, i hvilke dette ligeledes var angivet. Sælger fandtes herefter at have tilsikret, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak, og at der ikke var planlagt nye tilslutningsarbejder, og pålagdes at betale en erstatning på 50.000 kr. til køber i den anledning.

Sælger frifandtes derimod med hensyn til vand- og afløbsinstallationen, idet det ikke fandtes godtgjort, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse, at vandtrykket på 1. sal kunne være svingende, og at kloaksystemet i kælderen skulle renses ca. en gang om året for at undgå tilstopning. Henvist til, at der efter bemærkningerne til forslaget til loven om forbrugerbeskyttelse skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom.

Sælger ankede til landsretten, hvor sagen efter landsrettens forslag blev forligt mod sælgers betaling af ca. 46.700 kr.

Østre landsrets dom af 28. august 1997 i 6. afd. a.s. nr. B-1531-96

Frifindelse for afslag formentlig ca. 6%. Frifindelse af ældre sælger for erstatningsansvar

Hus fra 1954 solgt 1995 for kontantpris 784.000 kr. Sælger frifundet for krav fra køber ca. 57.000 kr. vedrørende nogle påberåbte mangler (tag over udestue og fugt i kælder m.m.), da sælger ikke havde tilsidesat sin oplysnings-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

pligt, og da der i betragtning af købesummens størrelse, manglernes karakter og det i øvrigt oplyste ikke var grundlag for et afslag. 57.000 er ca. 7,3% af 784.000 kr. Det synes at have spillet en rolle for frifindelsen for erstatningsansvar, at sælger var en 78-årig enke, medens køber var et ungt par og manden håndværker.

Kalundborg rets dom af 19. september 1997 i BS 267/95

Ej identifikation ad selvbyggeransvar mellem sælger og hans broder, der var tømrermester. Afslag 10,5%. Et forsikringselskab, der havde udfærdiget tilstandsrapport, var delvis erstatningsansvarligt over for sælger

Anket af det forsikringselskab, der blev dømt, men anken senere hævet.

Hus fra 1967 med tagetagen indrettet til beboelse i 1981/82 solgt 1994 for 830.000 kr. I forbindelse med handlen havde sælger fået udfærdiget en tilstandsrapport af et forsikringselskab. Kort efter indflytningen konstaterede køber vandindtrængen flere steder, og købers forsikringselskab tog forbehold vedrørende tagkonstruktionen m.m. Ved syn og skøn konstateredes forskellige mangler ved tagvindue, garagetag, tagkonstruktion og isolering. Udbedringsudgift 103.000 kr., som køber påstod sig tillagt hos sælger som erstatning, subsidiært afslag. Sælger påstod friholdelse hos det forsikringselskab, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

Retten lagde til grund, at manglerne ved tagvinduet og garagetaget var sælger bekendt, hvorfor sælger var erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsattes til udbedringsudgiften 16.250 kr. Tagkonstruktionen og isoleringen var udført af sælgers broder, der var tømrermester, og der var ikke grundlag for en sådan identifikation mellem sælger og broderen, at der kunne blive tale om et selvbyggeransvar. Køber imidlertid tillagt afslag svarende til udbedringsudgiften for tagkonstruktionen og isoleringen, 87.500 kr. (10,5% af købesummen), og sælger blev således dømt til at betale hele udbedringsudgiften til køber.

Efter skønsmandens udtalelse om, at fejlen ved tagkonstruktionen og isoleringen var umiddelbart konstaterbar ved en ikke destruktiv undersøgelse, lagdes til grund, at en fagmand burde have konstateret den. Det pålagdes herefter det forsikringselskab, der havde udført tilstandsrapporten, at refundere en tredjedel af udbedringsudgiften, dvs. knap 29.000 kr., til sælger.

Odense rets dom af 7. oktober 1997 i BS 9602712-2

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Både sælger og den bygningsagkyndige frifundet for erstatningsansvar. Bagatelgrænsen for oplysningsansvar

Hus solgt i 1996 for 730.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Køber påstod under sagen sælger dømt til at betale erstatning i anled-

ning af sætningsrevner, fejl ved døre, dårligt udført stuegulv og utæt garagetag. Køber påstod desuden den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, dømt til at betale erstatning i anledning af sætningsrevner, fejl ved døre, dårligt udført stuegulv, råd i tagudhæng og råd i vinduer. Den bygningsagkyndige erkendte at være erstatningsansvarlig med 1.750 kr. vedrørende råd i vinduer.

Sælger blev frifundet, hvilket begrundedes således: Sætningsrevner: Det var nævnt i tilstandsrapporten, at der var sætningsrevner, og efter skønserklæringen var de uden betydning. Stuegulvet: Det var nævnt i tilstandsrapporten, at gulvet gyngede, og gulvet var ikke beskadiget. Utæt garagetag: Sælger kendte manglen, men udgiften til udbedring var så lille (3.500 kr.), at den ikke var retligt relevant.

Den bygningsagkyndige blev dømt til at betale det erkendte beløb, 1.750 kr., men frifandtes i øvrigt, hvilket begrundedes således: Sætningsrevner: Som frifindelsen af sælger. Stuegulv: Som frifindelsen af sælger. Råd i tagudhæng: Den bygningsagkyndige havde koncentreret sig om særligt udsatte steder. Som følge heraf og under hensyn til udbedringsudgiften (15.750 kr.), der yderligere omfattede en inddækning, måtte det antages, at rådgangrebet var af beskedent omfang. Det var herefter ikke dokumenteret, at den bygningsagkyndige havde begået en erstatningspådragende faglig fejl ved ikke at nævne rådgangrebet i tilstandsrapporten. Råd i vinduer: Den bygningsagkyndige havde erkendt at skulle betale 1.750 kr., og det var angivet i tilstandsrapporten, at nogle glaslister var utætte og ikke lukkede af for fugt. Den bygningsagkyndige var herefter ikke erstatningsansvarlig vedrørende et rådgangreb i hjørnet af et vindue. Det kan ikke af dommen ses, hvorledes de af køber påberåbte døre indgik i sammenhængen.

Århus rets tilkendegivelse af 8. oktober 1997 i BS 9705361-10

Bygningsagkyndiges erstatningsansvar. Generelle bemærkninger herom. Bagatelgrænse

Udtalt, at en bygningsagkyndig har pligt til at gennemgå ejendommen grundigt og påtale mangelsforhold, der ud fra en generel betragtning har betydning for købers bedømmelse af ejendommens kvalitet og reelle værdi og for, om køber eventuelt vil tegne forsikring mod skjulte fejl.⁵ Endvidere udtalt, at der må henses til, hvilken type ejendom, der er tale om, og at en køber af en mere end 25-årig ejendom som den omhandlede må være forberedt på en vis nedslidning og på behov for vedligeholdelse og udskiftning. Den bygningsagkyndige herefter frifundet for erstatningskrav på en række punkter, nemlig

5. Det sidste er en misforståelse, mod hvilken der ikke kan advares nok. Ejerskiftforsikringen skal netop dække mangler, der *ikke* er nævnt i tilstandsrapporten.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

råd i bunden af hoveddør (ikke handlet ansvarspådragende, bagatel), defekt nedløbsrør (do.), defekte vinduer (ej mere mangelfulde, end køberne måtte være indstillet på efter tilstandsrapporten), rådgangreb i remender med udbedringsudgift 1.250 kr. (den bygningsagkyndige burde have opdaget forholdet, men bagatel), sætningsrevner i to vægge (normale ufarlige spændingsrevner af beskedent omfang og derfor bagateller med kun kosmetisk betydning), defekte klinker i badeværelse (kun æstetisk interesse). Det fremgår, at der var afholdt syn og skøn i sagen.

Vestre landsrets dom nr. 1 af 17. oktober 1997 i ankes. B-1686-96 mfl.

Anvender mindstegrænse omkring 7,4 % i sag om betontagsten med skum

Hus bygget i 1978 solgt i 1989 tilsyneladende for kontantpris omkring 700.000 kr. Taget bestod af betontagsten understrøget med skum. I 1993 konstaterede køber, at taget var utæt. Udbedringsudgiften på handelstidspunktet efter fradrag for forbedringer udgjorde tilsyneladende ca. 52.000 kr., dvs. ca. 7,4% af købesummen, og køber påstod sig tillagt beløbet som afslag.

(Dommen virker lidt uklar på nogle af de angivne punkter, men jeg har forstået dens sagsfremstilling som anført, og den er blevet forstået tilsvarende af den advokat, der har været så venlig at sende mig den, og som repræsenterede et tidligere ejerled.)

Sælger blev imidlertid frifundet, da manglen ved taget ikke fandtes at indebære en sådan værdiforringelse i forhold til købesummen, at der var grundlag for afslag. Sagen angik også et regreskrav mod købers forgænger, der blev frifundet som følge af frifindelsen af køber.

Vestre landsrets dom nr. 2 af 17. oktober 1997 i ankes. B 1412-96

Afslag knap 9%. Betontagsten med skum. »Gammel« sag

Hus fra 1978 solgt i sommeren 1988 for kontantpris ca. 670.000 kr. I begyndelsen af 1995 konstaterede køber vandgennemgang gennem taget, der var udført af betontagsten med skum. Der tillagdes køber et skønsmæssigt fastsat afslag på 60.000 kr., baseret på udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet med fradrag for forbedringer.

Frederikssund rets dom af 17. oktober 1997 i BSA 702/96

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Hverken erstatningsansvar for sælger eller den bygningsagkyndige i anledning af, at nogle termoruder var punkterede ved overtagelsen, da køber ikke havde lidt tab

Hus fra 1967 solgt 1996 for 864.000 kr., tilsyneladende under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I købsaftalen var anført, at sælger oplyste, at eventuelle termoruder ikke var defekte eller punkterede. Tilsyneladende straks efter

overtagelsen konstaterede køber, at seks (eller syv?) termoruder var punkterede, og køber påstod i den anledning erstatning ca. 8.400 kr. hos så vel sælger som den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Parterne procederede om, hvorvidt oplysningen om termoruder i købsaftalen var garanti.

Retten frifandt imidlertid både sælger og den bygnings sagkyndige. Retten henviste til, at termoruderne på købstidspunktet var tjenlige til udskiftning, og at der ved udskiftning ville blive tilført ejendommen en forbedring svarende til den fulde udgift til udskiftning. Køber havde derfor ikke lidt noget tab.

Østre landsrets kendelse af 27. oktober 1997 i 4. afd. kære B-2828-97

Skønsmanden i en sag mod en beskikket bygnings sagkyndig skulle ikke selv være beskikket

Hus med stråtag solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Tilstandsrapporten indeholdt ikke bemærkninger om stråtaget. Efter købet konstaterede køber imidlertid, at stråtaget var oplagt forkert, og køber fremsatte i den anledning erstatningskrav over for den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

Køber begærede afholdt syn og skøn før retssag, og afgørelsen angik, hvem der skulle være skønsmand. Køber ønskede, at skønsmanden ikke skulle være beskikket bygnings sagkyndig i henhold til huseftersynsordningen og begærede principalt, at skønsmanden skulle udpeges efter forslag af tækkemandslauget. Den bygnings sagkyndige ønskede, at skønsmanden skulle være beskikket bygnings sagkyndig i henhold til huseftersynsordningen.

Det bestemtes, at skønsmanden ikke skulle være beskikket i henhold til huseftersynsordningen, og det fandtes heller ikke nødvendigt, at han blev udpeget af tækkemandslauget. Der udmeldtes herefter en skønsmand, der efter det foreliggende er en af den pågældende byrets sædvanlige skøns mænd.

Helsingør civilrets tilkendegivelse af 28. oktober 1997 i BS 93/97

Ikke erstatningsansvar for bygnings sagkyndig vedrørende punkterede termoruder m.m., til dels på grund af købers passivitet

En bygnings sagkyndig, der havde udfærdiget tilstandsrapport, var ikke erstatningsansvarlig for ikke at have angivet, at nogle termoruder var punkterede. Retten henviste herved til, at det kan afhænge af bl.a. lys- og vejrforhold, om punkteringer i termoruder kan konstateres, og til, at termoruderne ifølge skønserklæringen antagelig var punkteret på tidspunktet for den bygnings sagkyndiges besigtigelse, men at det ikke i skønserklæringen var anført, at punkteringerne måtte have været synlige for den bygnings sagkyndige. Endvidere henviste retten til, at den bygnings sagkyndige i tilstandsrapporten havde anført, at det ikke kunne konstateres, om der var punkterede ruder. Den byg-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

ningsagkyndige var heller ikke erstatningsansvarlig i anledning af skader på parketgulve og sålbænke, idet køber først havde reklameret ca. 10 måneder efter at have opdaget manglerne, uagtet der i den mellemliggende periode var rejst erstatningskrav over for den bygningsagkyndige vedrørende andre mangler (må sigte til termoruderne).

Viborg civilrets dom af 30. oktober 1997 i BS 59/97

Oplysningsansvar for ældre sælger med begrundelse, at hun ikke havde oplyst, at hun ikke kendte forholdene. Kan måske opfattes som selvbyggeransvar med identifikation mellem ægtefæller

Hus fra 1956 solgt 1996 for 490.000 kr. Sælger var en ældre enke, der havde boet i huset sammen med sin mand fra opførelsen. Manden var død i 1996, og sælger sad derefter i uskiftet bo. Ved salget blev der indhentet tilstandsrapport, men øjensynlig ikke gjort brug af ordningen i loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapportens afkrydsningsskema svarede sælger nej på et spørgsmål, om der var problemer med elinstallationen. Sælger oplyste over for den bygningsagkyndige, der udfærdigede rapporten, at nogle ledninger ved en dør var løse. Køber konstaterede imidlertid straks mistænkelige forhold ved elinstallationen, og det fremgik, at der var ulovligheder ved den med udbedringsudgift godt 9.000 kr., som køber påstod sig tillagt hos sælger som erstatning. Sælger gjorde bl.a. gældende, at hun ikke havde kendskab til ulovligheder ved elinstallationen, og at det var hendes mand, der havde stået for alt det praktiske.

Retten henviste til, at ulovlighederne var af en sådan karakter, at de pågældende arbejder kun kunne være udført af en »gør det selv«-mand. Retten omtalte videre sælgers oplysning om, at hun ikke havde kendskab til elinstallationen, fordi det var hendes mand, der havde stået for det praktiske, og retten henviste til, at sælger ikke havde oplyst dette. Sælger var herefter erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten og blev dømt til at betale udbedringsudgiften til køber.

Århus rets tilkendegivelse af 16. december 1997 i BS 9700073-10

Oplysningsansvar for sælger, dog ikke for kosmetiske mangler. Ej ansvar for bygningsagkyndig, der havde udarbejdet tilstandsrapport

Hus solgt tilsyneladende uden brug af loven om forbrugerbeskyttelse(?), men der blev dog i hvert fald indhentet tilstandsrapport. Nogle revner i væggene havde kun kosmetisk betydning og gik ikke ud over, hvad man må være forberedt på ved et brugt hus af en vis alder, og de var derfor ikke mangler. Derimod var forskellige fejl i husets betongulv en mangel. Sælger burde have orienteret den bygningsagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten,

og/eller køber om en tidligere gulvreparation og om nogle mislyde fra gulvet ved den daglige brug. Sælger havde herefter tilsidesat sin oplysningspligt og var erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsattes til 12.500 kr. ud fra et forbedringssynspunkt.

Den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, var ikke erstatningsansvarlig. Retten henviste til, at den bygnings sagkyndige som følge af tæppebelægning og møblering ikke umiddelbart kunne opdage manglen ved gulvet, og der var herefter ikke tilstrækkeligt grundlag for at karakterisere det som en faglig fejl, at den bygnings sagkyndige ikke havde opdaget manglen. Retten henviste videre til, at det fremgik af tilstandsrapporten, at den var udarbejdet på grundlag af synlige og alment tilgængelige bygningsdele.

Vestre landsrets dom af 13. januar 1998 i ankes. B-0202-97

Sælger pålagt erstatning for ikke at have oplyst om rotteangreb

Angik en ejendom med bageri og beboelse solgt 1994. Sælger pålagt erstatning for ikke at have oplyst om ikke ubetydelige rotteforekomster. Erstatningen blev i overensstemmelse med købers påstand fastsat til ca. 7.000 kr. svarende til udgiften ved intensiv rottebekæmpelse i et år. Det fremgår, at rotteproblemerne var mere omfattende, end hvad der normalt kan forventes, selv ved et bageri. Dette skyldtes tilsyneladende fejl ved kloakken.

Østre landsrets dom af 14. januar 1998 i 12. afd. a.s. B-2735-96

Ikke afslag i anledning af konstruktionsfejl ved tag, da manglen ikke havde medført skader, og da det ikke var bevist, om den var værdiforringende

Hus fra 1984 solgt i 1993 for ca. 1 mio. kr. I 1995 opdagede en murermeister, der var på ejendommen i anden anledning, at der var mangler ved tagkonstruktionen. Manglerne havde ikke givet sig udtryk i skader eller symptomer. Udbedringsudgift ca. 75.000 kr. Landsretten udtalte, at ejendommen som følge af tagkonstruktionen var behæftet med en retligt relevant mangel, som kunne medføre risiko for skade. Landsretten henviste imidlertid til, at der ikke var konstateret skader, og til, at køber ikke havde godtgjort, i hvilket omfang manglen havde medført værdiforringelse. Sælger frifandtes herefter for købers krav om afslag vedrørende taget.

Også frifindelse for et krav vedrørende fugning, da køber før købet af en fagmand var blevet gjort opmærksom på, at der skulle omfuges.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Århus rets dom af 15. januar 1998 i BS 9700017-11

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Fugt i kælder som følge af ukorrekt omfangsdræn omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Sælger frifundet for groft uagtsomt forhold med hensyn til seløbyggerarbejde og oplysninger

Hus solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I et bilag til tilstandsrapporten oplystes, at et gammelt omfangsdræn var udskiftet med plastdræn, og sælger oplyste under salgsforhandlingerne, at han selv havde foretaget udskiftningen. Nogle måneder efter overtagelsen konstaterede køber, at der var fugt i kælderen. Forholdet skyldtes, at det omfangsdræn, som sælger havde udført, ikke var håndværksmæssigt korrekt. Udbedringsudgift ca. 60.000 kr., som køber påstod sig tillagt som erstatning. Køber gjorde bl.a. gældende, at omfangsdrænet ikke var en del af bygningens fysiske tilstand, jf. lovens § 2, stk. 1, og at manglen derfor ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse.

Retten henviste til, at fugt i kælderen må være omfattet af bygningens fysiske tilstand, selv om årsagen måtte være ukorrekt nedlægning af omfangsdrænet, der i øvrigt i det foreliggende tilfælde måtte betegnes som en naturlig del af den faste ejendom. Manglen var herefter omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Da sælger endvidere ikke havde udvist et forhold, der kunne betegnes som groft uagtsomt, frifandtes sælger.

Frederikssunds rets dom af 20. januar 1998 i BS 789/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Ikke ansvar for sælger for angivelse i salgsoptillingen om, at køkkenet var nyt. Ikke ansvar for den bygningssagkyndige vedrørende bagatel

Hus solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I salgsoptillingen var anført, at ejendommen indeholdt »nyt spisekøkken/alrum«. I tilstandsrapporten fik badeværelset betegnelsen K2, dvs. alvorlige skader, og det anførtes, at der var alvorlige skader i vådrum og ved vvs-installationer.

Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger på ca. 37.000 kr. i anledning af, at køkkenelementerne ikke var nye, men blot vendt og malet op. Køber gjorde til støtte for dette krav gældende, at sælger havde udvist grov uagtsomhed (jeg forstår dommen således), eller at angivelsen i salgsoptillingen var garanti.

Sagen angik desuden et erstatningskrav på ca. 7.500 kr. fra køber mod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, i anledning af, at købers forsikringssselskab havde konstateret utæthed ved gulv afløbet i badeværelset. Køber havde fået utætheden udbedret for beløbet. Den pågældende utæthed var ikke nævnt i tilstandsrapportens angivelse af skader i badeværelset.

Med hensyn til sælger, dvs. ad køkkenet, henviste retten til, at sælger i sin ejertid siden 1993 havde udskiftet alle hårde hvidevarer, fliser, bordplader, blandingsbatterier, hængsler og skabsgreb i køkkenet, ligesom han havde slebet, grundet og spartlet køkkenelementerne og malet dem to gange med rulle. Retten henviste videre til, at sælger havde nedtaget tapetet og erstattet det med glasvæv og havde flyttet nogle køkkenskabe. På denne baggrund kunne det ikke kritiseres, at køkkenet/alrummet i salgsoptillingen var betegnet som nyt. Retten henviste videre til, at køber under besigtigelsen let kunne konstatere, at køkkenelementerne ikke var nye, idet hylderne i skabene fremtrådte som synligt brugte og slidte. Der var herefter ikke noget erstatningskrav i medfør af § 2, stk. 4, i loven om forbrugerbeskyttelse.

Med hensyn til den bygningsagkyndige, dvs. ad utætheden ved gulvafløbet i badeværelset, henviste retten til, at køber uden yderligere undersøgelser havde accepteret at købe ejendommen på trods af oplysningen i tilstandsrapporten om alvorlige skader i vådrum og ved vvs-installationer. Utætheden ved gulvafløbet var bagatelagtig i den sammenhæng, navnlig da det ikke kunne afvises, at utætheden som hævdet af den bygningsagkyndige kunne udbedres for nogle få hundrede kr. Der var herefter ikke erstatningsansvar for den bygningsagkyndige.

Skanderborg rets dom af 29. januar 1998 i BS 580/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningsagkyndige pålagt erstatningsansvar. Bagatelgrænse herfor? Forholdet mellem den bygningsagkyndiges erstatningsansvar og købers undersøgelsespligt

Ejendom fra ca. 1913 solgt 1996 for godt 1 mio. kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod den bygningsagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, i anledning af en række forskellige mangler, der ikke var omtalt i rapporten. Den bygningsagkyndige påstod frifindelse bl.a. med henvisning til, at der var tale om bagateller, og at køber selv burde have opdaget manglerne.

Den bygningsagkyndige blev anset erstatningsansvarlig med hensyn til defekter ved forskalling, sålbænke, råd i vinduer m.m., tagrender, tagsten og fliser. Bl.a. henvist til, at nogle af defekterne kunne ses umiddelbart eller konstateres ved en overfladisk undersøgelse, og at den bygningsagkyndige ikke i tilstrækkeligt omfang havde foretaget undersøgelse med kniv eller syl. Med hensyn til defekterne ved forskalling var det ikke tilstrækkeligt, at tilstandsrapporten angav, at taget skulle skiftes inden for en kortere periode, og at taget i rapporten havde fået betegnelsen K1 (mindre alvorlige skader). Den bygningsagkyndige blev derimod frifundet med hensyn til defekter ved fuger, bl.a. fordi han i tilstandsrapporten havde omtalt fugerne med karakteren K1.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Erstatningen fastsattes efter fradrag for forbedringer til ca. 42.000 kr. I løbet indgik udbedringsudgiften til nogle defekter med udbedringsudgift ca. 1.000 kr. pr. defekt. Udtalt, at ingen af manglerne var bagatelagtige, og at der ikke var grundlag for at nedsætte den bygnings sagkyndiges professionsansvar eller lade det bortfalde som følge af købers eventuelt mangelfulde undersøgelse af ejendommen.

Østre landsrets dom af 2. februar 1998 i 18. afd. a.s. B-1916-96

Tilstandsrapport var garanti som følge af de konkrete omstændigheder

Hus fra 1967 solgt 1995 for 955.000 kr. Taget bestod af asbestfri tagplader af den type, der har været problemer med. Køber havde hørt om problemerne og bad derfor mægleren om at indhente en »sundhedsattest«. I slutsedlen toges endvidere forbehold om, at sundhedsattesten ikke viste væsentlige fejl. I sundhedsattesten, som forelå kort efter slutsedlens underskrift, fik taget »topkarakter«. Ejendomsmægleren sagde desuden til køber, at sælger havde tegnet en ejerskifteforsikring, men dette var ikke rigtigt. Det viste sig, at tagpladerne skulle udskiftes, og udbedringsudgiften udgjorde ifølge skønsmanden 70.000 kr. Byretten frifandt sælger for erstatningsansvar med henvisning til, at det ikke var bevist, at sælger havde kendskab til tagpladernes tilstand, og til, at sundhedsattesten ikke var garanti. Byretten tillagde derimod køber et afslag og henviste herved til, at selv om udbedringsudgiften var under 10% af købesummen, var udbedring nødvendig, hvis køber fortsat skulle bo i ejendommen. Afslaget fastsattes til 48.000 kr. (5% af købesummen) ud fra et forbedringssynspunkt, og fordi køber havde pligt til at begrænse tabet og modtage nogle gratis tagplader i henhold til et tilbud fra eternitfabrikken.

Sælger ankede til landsretten, der henviste til, at sælger havde valgt ikke at tegne forsikring, og til, at køber ikke blev gjort bekendt hermed, således at køber ikke havde fået mulighed for eventuelt selv at tegne en forsikring. Under disse omstændigheder måtte sælger indestå for rigtigheden af bedømmelsen i tilstandsrapporten og var derfor erstatningsansvarlig med hensyn til taget. Erstatningen fastsattes som svarende til det afslag, der var blevet fastsat af byretten, og dennes dom blev således stadfæstet.

Frifindelse for krav vedrørende mangler ved gulv, da der ikke forelå noget ansvarsgrundlag, og da kravet lå under grænsen for mangler, der kan begrunde afslag (udbedringsudgift 7.000 kr.)

Østre landsrets dom af 20. februar 1998 i 7. afd. a.s. nr. B-0640-97

Frifindelse vedrørende forskellige defekter ved gammelt hus

Ejendom fra 1827, solgt 1995 for 805.000 kr. Køber påstod sig tillagt ca. 94.000 kr. i anledning af forskellige påberåbte mangler (rådangreb, fejl ved

afløb, løse fliser, manglende udluftning, tæring i vandbeholder). Sælger frifundet med forskellige begrundelser, bl.a. at sælger ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt, og at der efter oplysningerne om købesummen og husets alder og stand ikke var grundlag for afslag. Før salget var der indhentet en tilstandsrapport, der ikke ganske synes at have afdækket de påberåbte forhold.

Silkeborg civilrets dom af 23. februar 1998 i BS 775/97

Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for ikke at have undersøgt termoruderne nærmere. Erstatningen fastsat skønsmæssigt. Sagen dog frafaldet i landsretten

Anket. Sagen hævet efter landsrettens mundtlige tilkendegivelse, jfr. nedenfor.

Hus solgt i 1996, tilsyneladende under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var anført, at den omfattede termoruder, og at en termorude var punkteret. Køber konstaterede imidlertid efter overtagelsen, at 17 termoruder var punkterede. Udbedringsudgift godt 23.000 kr. Udtalt, at den bygningssagkyndige som følge af oplysningen om en punkteret rude og rudernes høje alder burde have undersøgt ruderne nærmere eller i det mindste have gjort en bemærkning om dem. Den bygningssagkyndige var herefter erstatningsansvarlig over for køber. Erstatningen skønsmæssigt fastsat til 15.000 kr. ud fra et forbedringssynspunkt med henvisning til, at ruderne var ved at være udtjente.

Sagen ankedes til landsretten, der efter domsforhandlingen fremkom med en mundtlig tilkendegivelse om, at den bygningssagkyndige ville blive frifundet, idet det ikke var bevist, at termoruderne var punkteret på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse. Køber hævdede herefter sagen.

Tønder rets dom af 12. marts 1998 i BS 168/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Frifindelse af både sælger og den bygningssagkyndige for erstatningsansvar, bl.a. for revner i gulve

Hus fra 1969 solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger havde overtaget huset efter sin afdøde søster, men var kommet jævnlig i huset og var i de sidste par år kommet dagligt for at pleje søsteren. Under sagen påstod køber sig tillagt en erstatning på ca. 102.000 kr. både hos sælger og den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, i anledning af revner i betongulve og fejl ved garagetag. Både sælger og den bygningssagkyndige blev imidlertid frifundet.

For så vidt angår sælger henviste retten til: Revnerne i betongulvene var skjult under væg til væg-tæpper og kunne ikke bemærkes ved den normale daglige brug af huset. Om end sælger havde bemærket en mindre udbedring af gulvet i forstuen, kunne dette ikke anses som en så klar advarsel over for sælger, der var 77 år, om de omfattende revnedannelser, som senere blev kon-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

stateret, at sælgers undladelse af at nævne udbedringen kunne være ansvarspådragende. Sælger havde ifølge sin forklaring bemærket fugt i garagen, men ikke utætheder. Dette lå ikke ud over, hvad der var beskrevet i tilstandsrapporten, og det var ikke bevist, at sælger ikke havde oplyst den bygningsagkyndige om de fugtproblemer, som hun var bekendt med.

Det fremgår, at sælger i tilstandsrapportens afsnit om oplysninger fra sælger havde angivet, at der ikke var problemer med gulve under belægning, men at retten ikke tillagde dette betydning.

For så vidt angår den bygningsagkyndige henviste retten til: Det var i tilstandsrapporten angivet, at ejendommen havde væg til væg-tæpper på beton. Betongulvene under tæppebelægningen måtte anses for en utilgængelig bygningsdel, og den bygningsagkyndige havde ikke haft pligt til destruktive indgreb ved at løsne eller fjerne lister for at løfte på gulvtæpperne. Det var ikke godtgjort, at der var åbenbare fejl i garagetagets fysiske tilstand, og en nærmere angivet mangel ved garagetaget kunne kun konstateres ved at løsne pladerne. Endvidere var det angivet i tilstandsrapporten, at garagens træværk havde skjolder.

Vestre landsrets dom af 13. marts 1998 i B-2170-96 mfl.

Afslag = købesummen. Sælgerforsikring reelt gjort til ejerskifteforsikring

Hus fra 1964 solgt 1995 af en tilsyneladende ældre enke for 900.000 kr. Før salget lod sælger ejendommen gennemgå af et forsikringsselskab og tegnede derefter en sælgerforsikring, der dækkede udgift til udbedring af mangler pålagt ved endelig dom. Kort efter indflytningen konstaterede køber forskellige tegn på sætningsskader m.m. Det fremgik, at ejendommen var groft fejlunderet. Udbedringsudgiften ville udgøre godt 1 mio. kr., hvilket beløb køber påstod sig tillagt hos sælger. Køber påstod sig desuden tillagt ca. 140.000 kr. til genhusning o.l. og i anledning af ulovlige elinstallationer. Beløbene blev gjort gældende som erstatning eller afslag. Sælger adciterede forsikringsselskabet med påstand om friholdelse.

Der var ikke grundlag for at statuere, at sælger havde kendt manglerne, eller at der havde foreligget omstændigheder, der burde have vakt hendes mistanke. Bl.a. henvist til, at sælger havde givet en loyal oplysning over for den repræsentant for forsikringsselskabet, der foretog bygningsgennemgangen. Sælger havde herefter ikke tilsidesat sin oplysningspligt og var derfor ikke erstatningsansvarlig. Det pålagdes derimod sælger at betale et afslag på 900.000 kr. Der henvistes herved til, at køber ville have ret til at hæve handlen og ikke kunne være afskåret fra i stedet at få tilkendt et afslag. Forsikringsselskabet blev frifundet for tiden for sælgers regreskrav, da dommen ikke var endelig.

Efter det oplyste har forsikringsselskabet, til dels ud fra kulancemæssige synspunkter, betalt beløbet 900.000 kr., og dommen er endelig.

Gladsaxe rets kendelse af 13. marts 1998 i BS 991/97

Skønsmanden skulle udpeges blandt kredsen af beskikkede bygningsagkyndige. En indstilling fra Ingeniørforeningen tilsidesat

En sag om udenretligt syn og skøn angik tilsyneladende bl.a., om en bygningsagkyndig, der havde udfærdiget tilstandsrapport, havde begået fejl. Ingeniørforeningen foreslog en nærmere angivet civilingeniør som skønsmand. Det fremgik, at han ikke var beskikket i henhold til huseftersynsordningen, men ingeniørforeningen udtalte, at han havde et grundigt kendskab til huseftersynsordningen.

Retten bestemte, at skønsmanden skulle være beskikket bygningsagkyndig. Retten henviste herved til, at den vurdering, der ønskedes fra skønsmanden, ville svare den til vurdering, som en bygningsagkyndig skal foretage ved sin gennemgang i henhold til huseftersynsordningen.

Sorø rets tilkendegivelse af 6. april 1998 i BS 80/97

Bygningsagkyndig pålagt ansvar for mangelfuldhed og urigtighed i tilstandsrapporten. Erstatningsudmåling

Angik en ejendom med stråtag. Nogle mosdannelser på taget var tegn på utilstrækkelig vedligeholdelse og kunne medføre svækkelse af taget på grund af øget fare for gennemtæring af den galvaniserede tråd, der holdt det. Udbedringsudgift 35.000 kr. En bygningsagkyndig, der havde udfærdiget tilstandsrapport, var erstatningsansvarlig over for køber for ikke i rapporten at have oplyst, at stråtaget ikke kunne besigtiges indefra og derfor burde undersøges nærmere, og ved i rapporten at have afgivet en urigtig oplysning om, at ejendommen var velholdt både indvendig og udvendig. Erstatningen fastsat til 12.000 kr., idet den ikke kunne omfatte den del af udbedringsudgiften, der vedrørte vedligeholdelse, og ud fra forbedringssynspunkter. Det fremgår, at der var afholdt syn og skøn.

Vejle civilrets kendelse af 8. april 1998 i BS 1182/97

Skønsmanden burde udpeges blandt kredsen af beskikkede bygningsagkyndige

En skønsmand skulle udtale sig om, hvorvidt en bygningsagkyndig burde have konstateret nogle utætheder i forbindelse med en almindelig undersøgelse til brug for udarbejdelse af en tilstandsrapport. Retten bestemte, at skønsmanden skulle udpeges blandt kredsen af beskikkede bygningsagkyndige. Retten henviste herved til, at en besvarelse af skønstemålet burde foretages af

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

en person, der havde et nærmere kendskab til ordningen med særligt beskikede bygningsagkyndige.

Lemvig rets dom af 17. april 1998 i BS 304/97

Ej erstatningsansvar for bygningsagkyndig i anledning af punkterede termoruder, da ruderne var udtjente

Hus fra 1977 solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var angivet, at den omfattede termoruder. Rapporten place-rede vinduer under K1, dvs. mindre betydende skader, og anførte i øvrigt blot, at gummifugerne var krympet. Straks efter indflytningen konstaterede køber imidlertid, at tre termoruder var punkteret. Udbedringsudgift ca. 6.800 kr., som køber påstod sig tillagt hos den bygningsagkyndige som erstatning. Den bygningsagkyndige blev imidlertid frifundet med henvisning til, at ruderne efter det oplyste var udtjente, og at køber derfor ikke havde lidt noget tab.

Varde rets dom af 24. april 1998 i BS 638/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælgers fritagelse for hæftelse omfattede utilgængelige bygningsdele. Ansvar for groft uagtsomt (og ulovligt) selvbyggerarbejde. Det afskar ikke køber fra mangelsbeføjelse, at han havde ladet sit forsikringselskab gennemgå ejendommen

Anket.

Ejendom fra 1925 solgt 1996 for 888.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var angivet, at den ikke omfattede utilgængelige bygningsdele, og rapporten omtalte ikke de forhold, som sagen angår. I sin ejertid havde sælger, der var tømrer, udført en række arbejder på ejendommen og havde herunder bl.a. lagt isolering under gulve i stueetagen og udført ny gulvbelægning for de pågældende gulve. Efter overtagelsen begyndte køber arbejde med nyt køkken og konstaterede herunder fugt i gulvisoleringen m.m. Ved syn og skøn konstateredes, at gulvkonstruktionen under den af sælger udførte gulvbelægning i stueetagen ikke var ventileret, idet den isolering, som sælger havde nedlagt, havde afspærret ventileringen. Desuden konstateredes, at der manglede dampspærre ved de pågældende gulve. Begge forhold var i strid med bygningsreglementet i hvert fald på tidspunktet for sælgers udførelse af den nye gulvbelægning. Skønsmanden anviste nogle udbedringsforanstaltninger til ca. 95.800 kr. og nogle alternative udbedringsforanstaltninger til ca. 87.200 kr. Skønsmanden anbefalede desuden nogle forbedringer af skillevæggens fundering med udbedringsudgift 85.–100.000 kr. Det fremgik imidlertid, at skillevæggens fundering ikke var ualmindelig (der sigtes vel til huse af den pågældende alder og karakter). Det fremgår videre, at

der stort set ikke var rådskader i gulvene, men skønsmanden udtalte, at fugtskader kan udvikle sig med tiden.

Køber påstod sig tillagt 135.800 kr. hos sælger svarende til den af skønsmanden angivne højeste udbedringsudgift for gulvene med tillæg af et reduceret beløb for skillevæggene. Købers anbringender gik tilsyneladende i hovedtræk ud på, at sælgers fritagelse for mangelhæftelse efter § 2, stk. 1, i loven om forbrugerbeskyttelse ikke omfattede utilgængelige bygningsdele, subsidiært at sælger hæftede efter § 2, stk. 4, 1. og 2. punktum, dvs. reglerne om ulovlige bygningsindretninger⁶ og svig/grov uagtsomhed. Sælger påstod frifindelse og fremsatte forskellige anbringender, herunder at køber havde ladet ejendommen gennemgå af en bygningsagkyndig fra sit eget forsikringselskab og derved havde udvist »egen skyld«.

Retten henviste til, at sælger som uddannet tømrer selv havde udført isoleringsarbejdet og lagt nye gulve, at der forelå en mangel, og at sælger havde udvist grov uagtsomhed. Det kunne ikke tillægges betydning, at ejendommen var blevet besigtiget af købers forsikringselskab. Sælger var herefter erstatningsansvarlig med hensyn til gulvene, og erstatningen fastsattes til 90.000 kr. Sælger var derimod ikke erstatningsansvarlig vedrørende skillevæggene, da de af skønsmanden anviste foranstaltninger vedrørende dem ikke var nødvendige med hensyn til lovliggørelsen af gulvene.

Nogle spørgsmål, om isoleringen var ulovlig efter bygningsreglementet på isoleringstidspunktet, er i ovenstående referat udeladt af overskuelighedsgrunde, og da de var uden reel betydning for afgørelsen.

Kjellerup rets tilkendegivelse af 28. april 1998 i BS 537/97

Sælger var erstatningsansvarlig for urigtige oplysninger til tilstandsrapporten

Det fremgår ikke, om ejendommen blev solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse, men der blev i hvert fald udarbejdet tilstandsrapport. Ejendommen fik vand fra egen brønd. I tilstandsrapportens skema om oplysninger fra sælger var angivet, at der ikke havde været fejl/problemer med bl.a. vand. På baggrund af forklaringerne lagdes imidlertid til grund, at sælger to gange kort før salget og en gang mellem salget og overtagelsesdagen havde haft problemer med manglende vand i hanerne, og at sælger fejlagtigt havde troet, at dette skyldtes luft i pumpen, medens årsagen rettelig var faldende grundvandsstand og dermed vandforsyningen i brønden.

6. Dette er en misforståelse, idet reglen om ulovlige bygningsindretninger i lovens § 2, stk. 4, ikke indeholder en selvstændig hjemmel til at pålægge sælger mangelhæftelse, men alene går ud på, at § 2, stk. 1, ikke er til hinder for mangelhæftelse.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Det var ikke bevist, at sælger havde fortalt køber om problemerne, og sælger var herefter erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt ved ikke at have oplyst om problemerne. Erstatningen fastsattes til 35.000 kr. svarende til udgiften til tilslutning til vandværk med et vist fradrag for forbedring.

Rødovre rets dom af 1. maj 1998 i BS 301/97

Tilstandsrapport ikke garanti. Afslag 7,3%. Funktionsmangel. Bygningssagkyndig var erstatningsansvarlig over for sælger i fuldt omfang, men ej over for køber, da ikke klar professionel fejl

Ældre hus solgt 1995 tilsyneladende for ca. 575.000 kr. Ved salget blev fremlagt en tilstandsrapport, i hvilken bl.a. var angivet, at etageadskillelserne forekom gode og solide. Efter overtagelsen opdagede køber rådgangreb, og ved et syn og skøn konstateredes et omfattende rådgangreb i etageadskillelsen over krybekælderen, hvilket nødvendiggjorde fornyelse af gulvkonstruktionen i stue og køkken med udbedringsudgift 41.562,50 kr. efter fradrag af en af skønsmanden anslået forbedring på 30%. Desuden konstateredes fejl ved tagkonstruktion (udbedringsudgift 3.500 kr.), gulvafløb (4.000 kr.) og rørføring (2.000 kr.). Køber påstod sig under sagen tillagt alle de nævnte beløb hos sælger som erstatning, subsidiært afslag. Både køber og sælger nedlagde endvidere erstatningspåstand over for den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

Retten statuerede, at rådgangrebet i etageadskillelsen var en mangel, idet man uanset ejendommens alder og karakter ikke normalt må forvente, at det er absolut nødvendigt at udskifte gulvkonstruktionen i stue og køkken i fuldt omfang. Sælger burde af nærmere angivne grunde ikke have kendt rådgangrebet, og den citerede oplysning i tilstandsrapporten var ikke en tilsikring. Sælger var herefter ikke erstatningsansvarlig. Sælger imidlertid pålagt at betale et afslag svarende til udbedringsudgiften efter fradrag af forbedring, 41.565,50 kr. (tilsyneladende 7,3% af købesummen).

Retten frifandt derimod sælger og den bygningssagkyndige vedrørende de øvrige fejl med forskellige begrundelser, bl.a. at de under hensyn til ejendommens alder m.m. ikke var mangler.

På grundlag af en udtalelse fra skønsmanden om, at der generelt er problemer med råd i huse af samme alder og type, sammenholdt med, at ejendommen bar præg af manglende vedligeholdelse, fandt retten, at den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, burde have besigtiget et forrum til krybekælderen, hvorved han ville have opdaget rådgangrebet i etageadskillelsen. Den bygningssagkyndige var derfor erstatningsansvarlig over for *sælger* og blev dømt til at refundere sælger domsbeløbet 41.565,50 kr.

samt størstedelen af udgiften til syn og skøn. Retten fandt derimod ikke manglen ved etageadskillelsen så åbenbar, at den bygnings sagkyndige havde begået en så klar professionel fejl, at han var direkte erstatningsansvarlig over for køber.

Århus rets tilkendegivelse af 5. maj 1998 i BS 9701749-10

Bygnings sagkyndig var erstatningsansvarlig i anledning af mangelfuldt fastgjorte tagsten

Udtalt, at det var en klar faglig fejl, at en bygnings sagkyndig, der havde udfærdiget tilstandsrapport, ikke havde bemærket, at tagstenene ikke var fastgjort med bindere. Bl.a. henvist til, at forholdet kunne have været konstateret på flere måder uden egentlige indgreb. Således havde et forsikringsselskabs bygnings sagkyndige og skønsmanden opdaget forholdet ved at lyse med en lommelygte på et plastlag, henholdsvis ved at føle på det. Også henvist til, at det er en naturlig opgave for den bygnings sagkyndige, der udfærdiger tilstandsrapport, at foretage en bedømmelse af, om tagstenene er forskriftsmæssigt fastgjort, og at det må være en selvfølgelig pligt for den bygnings sagkyndige at gøre en anmærkning, såfremt det ikke er muligt at bedømme et så væsentligt punkt. Den bygnings sagkyndige var herefter erstatningsansvarlig (efter det foreliggende over for køber). Erstatningen fastsattes i overensstemmelse med skønsmandens angivelser til 15.000 kr.

Vestre landsrets rets dom af 7. maj 1998 i ankes. B-2794-95

Landejendom. Sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om manglende ibrugtagningstilladelse

Ejendom på landet solgt 1993. Sælger pålagt erstatning for ikke at have oplyst, at der ikke var ibrugtagningstilladelse til et beboelsesværelse i en staldbygning. Henvist til, at værelset ved købet fremstod som en del af boligen. Slutsedlens oplysning om boligareal og areal af udhus og om BBR kunne endvidere ikke tillægges særlig betydning. Erstatningen fastsattes, så vidt jeg forstår det, til 18.000 kr. svarende til udgiften til lovliggørelse. Frifindelse for krav vedrørende en række andre forhold.

Holbæk civilrets dom af 14. maj 1998 i BS 1127/96

Springende regres mod privat sælger afvist. Afslag 24% og 17% for udviklingskade. Ej sammenlægning af mangler. Ansvarsfraskrivelse delvis opretholdt

Anket, men ankesagen senere hævet som udenretligt forligt.

S lod i 1965/66 et hus opføre til eget brug. I 1989 solgte han huset til K1 for 475.000 kr. I slutsedlen var anført, at køber havde gennemgået huset med en fagmand, og at husets pris var fastsat således, at sælger ikke kunne drages til

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

ansvar for noget som helst. Baggrunden for dette var tilsyneladende, at S havde fortalt mægleren, at gulvet gyngede. Det oplystes ved salget, at ejendommen havde krybekælder. I maj 1995 solgte K1 huset til K2 for 495.000 kr. Ved dette salg blev det ikke oplyst, at ejendommen havde krybekælder, og der udfærdigedes ikke tilstandsrapport på trods af, at ejendomsmægleren ifølge slutsedlen havde anbefalet dette. I forbindelse med en renovering af badeværelset opdagede K2 i oktober 1996, at ejendommen havde krybekælder, og at der var vand i krybekælderen. Ved syn og skøn konstateredes, at etagedækket over krybekælderen var udført af gasbetonelementer. Etagedækket havde sat sig, og der var fare for sammenstyrtning af huset. Det fremgik, at udførelsesmetoden for etagedækket var almindelig før i tiden, men at den senere er opgivet som uhensigtsmæssig. Det fremgik videre, at der under etagedækket var opsat træstolper til understøtning, hvilket ifølge skønsmanden antagelig var sket i 1970'erne. Udbedringsudgiften vedrørende etagedækket ansattes til ca. 190.000 kr. inklusive udgift til nyt gulv. Endvidere konstateredes defekter ved nogle kloakrør i krybekælderen med udbedringsudgift ca. 10.000 kr.

K2 påstod sig under sagen tillagt de nævnte beløb, dvs. 200.000 kr., både hos K1 og hos de privatskiftende arvinger efter S, der var afgået ved døden. Til støtte for kravet over for S' arvinger gjorde K2 gældende, at S havde udvist culpøs adfærd. K1 påstod frifindelse og påstod desuden friholdelse hos S' arvinger.

Retten afgjorde sagen således:

Der var ikke grundlag for erstatningsansvar for K1 eller S.

Da der ikke bestod noget retsforhold mellem K2 og S, havde K2 som udgangspunkt ikke erstatningskrav direkte mod S' arvinger, medmindre S havde udvist betydelig grad af culpa ved salget til K1. Dette var imidlertid ikke tilfældet, hvorfor K2 ikke kunne gøre krav gældende mod S' arvinger.

Utætheden ved kloakken var så væsensforskellig fra forholdet vedrørende etagedækket, at udgiften til reparation af kloakken (ca. 2% af købesummen ved salget fra K1 til K2) ikke skulle sammenlægges med udgiften til udbedring af gulvet. Defekterne ved kloakken kunne derfor ikke begrunde et afslag i forholdet mellem K1 og K2.

Forholdet vedrørende etagedækket var en oprindelig væsentlig mangel, hvilket var tilfældet, uanset at udførelsesmetoden var almindelig på tidspunktet for husets opførelse. K2 havde herefter krav på et afslag hos K1. Afslaget fastsattes skønsmæssigt og ud fra et forbedringssynspunkt til 120.000 kr. (ca. 24% af købesummen ved salget fra K1 til K2).

Ansvarsfraskrivelsen ved salget mellem S og K1 kunne ikke fuldt ud gøres gældende over for den alvorlige konstruktionsfejl ved gulvet. Retten henviste videre til, at understøtningerne under etagedækket enten var udført i K1's

ejertid, eller at K1 havde undladt at undersøge krybekælderen nærmere, samt at K1 havde accepteret klausulen i slutsedlen om, at han havde ladet huset besigtige af en fagmand, og at K1 ved salget til K2 havde undladt at oplyse, at ejendommen havde krybekælder. Det pålagdes herefter S' arvinger at betale 80.000 kr. til K1 (ca. 17% af købesummen ved salget fra S til K1).

Næstved rets dom af 14. maj 1998 i BS 964/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber for ikke at have undersøgt termoruderne nærmere

Hus solgt 1997 tilsyneladende under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var angivet, at den omfattede termoruder, og at den bygningsagkyndige i rapporten skulle gøre bemærkninger i det omfang, det ikke havde været muligt at vurdere tilstanden. Straks efter indflytningen konstaterede køber, at 41 af de 42 termoruder i ejendommens stueetage var punkterede, og køber påstod sig under sagen tillagt erstatning herfor hos den bygningsagkyndige. Den bygningsagkyndige forklarede, at vinduerne ikke var rene ved hans besigtigelse, at det virkede, som om der både var tobaksrøg og snavs på vinduerne, og at han ikke gned på vinduerne. Køber forklarede tilsvarende, at da han gav sig til at pudse vinduerne efter indflytningen, viste det sig, at det, han havde troet var snavs, sad indvendig i ruderne, der fremtrådte som mathvide.

Den bygningsagkyndige blev pålagt erstatningsansvar over for køber. Retten henviste til, at køber efter ordlyden af tilstandsrapporten havde været berettiget til at gå ud fra, at den bygningsagkyndige, hvis han ikke på grund af vinduernes tilstand kunne undersøge dem for punkteringer, havde anført dette i tilstandsrapporten. Erstatningen fastsattes til ca. 13.000 kr. i overensstemmelse med købers påstand.

Vestre landsrets dom af 4. juni 1998 i ankes. B-105-97 mfl.

Ikke afslag i anledning af konstruktionsfejl, der ikke havde medført skader. Kan ses som udtryk for en mindstegrænse på måske 3-5%

S købte i 1987 en byggegrund og indgik derefter en kontrakt med et byggefirma om opførelse af et hus på grunden, hvorefter huset blev opført. I 1992 solgte S ejendommen til K for 978.000 kr. Da K i 1995 ville sælge ejendommen, blev der indhentet en tilstandsrapport. Ved den bygningsagkyndiges gennemgang til brug for rapporten konstateredes konstruktionsfejl ved taget gående ud på, at dens hældning var mindre end anbefalet af tagstensproducenten, ligesom der i strid med producentens forskrifter ikke var benyttet fodblik og afstandslist. K måtte i den anledning give et nedslag på 125.000 kr. ved sit videresalg. Fejlene havde imidlertid ikke givet sig udslag i skader eller

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

andre symptomer, om end de ifølge skønsmanden ville medføre rådkader på et tidspunkt. Udbedringsudgiften på tidspunktet for salget fra S til K udgjorde ca. 59.000 kr.

K påstod sig tillagt et beløb hos S som afslag, men S blev frifundet. Landsretten henviste til, at der nu var gået mere end 10 år siden husets opførelse, uden at der havde vist sig tegn på rådangreb, og at en ændring af tagets konstruktion således i hvert fald indtil videre ikke var påkrævet. Udbedringsudgiften var derfor ikke udtryk for værdiforringelsen som følge af manglen. Herefter, og da udbedringsudgiften var på et lavt niveau i forhold til købesummen, var der ikke grundlag for afslag.

Næstved rets dom af 4. juni 1998 i BS 842/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger frifundet for oplysningsansvar. Konkret bevisafgørelse

Anket.

Hus solgt 1997 for 936.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Køber påstod sig tillagt en erstatning hos sælger på ca. 13.000 kr. i anledning af ulovlige elinstallationer og henviste til, at sælger ikke havde oplyst om ulovlighederne, idet tilstandsrapportens sider med oplysninger fra sælger ikke var udfyldt. Køber gjorde også gældende, at det var i strid med god ejendomsmægleretik, at ejendomsmægleren havde udleveret tilstandsrapporten, uden at de nævnte sider var udfyldt, og at sælger hæftede for ejendomsmæglerens forsømmelse. Det fremgår, at sælger på et tidspunkt udfyldte tilstandsrapportens sider med oplysninger fra sælger, herunder med oplysning om ulovlighederne. De udfyldte sider blev tilsyneladende sendt til købers advokat før købers underskrift på købsaftalen.

Sælger blev frifundet. Retten henviste til, at det under hensyn til nogle nærmere angivne omstændigheder ikke kunne lægges til grund, at tilstandsrapporten havde været ufuldstændig ved købers underskrift på købsaftalen, og sælger havde derfor ikke tilsidesat sin oplysningspligt. At ejendomsmæglerens udlevering af en tilstandsrapport uden sælgers oplysninger næppe var i overensstemmelse med god ejendomsmægleretik, kunne ikke føre til andet resultat.

Kolding rets dom af 9. juni 1998 i BS 01-937/97

Sælger pålagt erstatningsansvar for ikke at have oplyst om skorstensrevner, som ikke var blevet bemærket af skorstensfejeren, men som sælger havde bemærket

Anket, men sagen forligt efter landsrettens tilkendegivelse, jf. nedenfor.

Hus solgt 1997 for ca. 968.000 kr., tilsyneladende uden brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Kort efter overtagelsen nedtog køber loftet i fyrrummet

og opdagede da omfattende revner i skorstenen. Skorstensfejeren nedlagde forbud mod brug af skorstenen, og udbedring måtte ske ved opførelse af en ny skorsten med udgift ca. 25.000 kr. I hvert fald nogle af revnerne skyldtes tilsyneladende en skorstensbrand i 1991. Skorstensfejeren havde ikke tidligere bemærket revnerne, fordi der havde været meget mørkt i fyrrummet, og fordi der havde stået en del skrammel. Sælger forklarede, at han i sin ejertid havde bemærket revner, og at det så ud, som om der trak noget ud af dem, men at han ikke direkte havde nævnt forholdet for skorstensfejeren.

Sælger blev pålagt erstatningsansvar over for køber i sagens anledning. Retten henviste til, at sælger havde bemærket revner, og at der trak noget ud af dem, men at han ikke havde talt med skorstensfejeren om revnerne og heller ikke havde oplyst om dem ved salget. Sælger havde herefter tilsidesat oplysningspligten. Erstatningen fastsattes til 20.000 kr., da opførelse af en ny skorsten indeholdt en vis forbedring.

Sælger ankede til landsretten, og sagen forligtes efter landsrettens tilkendegivelse ved, at sælger indgik på at betale en erstatning på 15.000 kr. (idet køber havde fået foretaget udbedring for et noget lavere beløb end den oprindeligt ansatte udbedringsudgift).

Mariager rets dom af 9. juni 1998 i BS 545/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger frifundet vedrørende varmeanlæg og vandindtrængen, da ikke grov uagtsomhed, og vedrørende tæring i rør, da ej mangel (bagatel)

Hus solgt 1996 for 575.000 kr., øjensynlig under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten anførtes, at en tagplade var revnet. Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger på ca. 12.400 kr. i anledning af dårlig funktion af varmeanlægget, tæring af vandrør ved indføring i ejendommen og vandindtrængen gennem tag. Reklamationen vedrørende vandindtrængningen fandt sted ca. ¾ år efter overtagelsen som følge af, at der fortsat var vandindtrængen trods udskiftning af en tagplade (utvivlsomt den revnede tagplade, der var nævnt i tilstandsrapporten).

Sælger blev frifundet. Med hensyn til varmeanlægget henviste retten til, at termostaterne af nærmere angivne grunde ikke fungerede tilfredsstillende, men at sælger ikke havde savnet varme eller bemærket larm fra rørene. Han havde derfor ikke haft anledning til at oplyse køber herom, hvorfor han ikke havde handlet groft uagtsomt. Med hensyn til tæringen af vandrør statuerede retten, at der efter manglens karakter og udbedringsomkostningerne ikke var tale om en retligt relevant mangel. Med hensyn til vandindtrængningen henviste retten til, at nogle i sagen omtalte fugtskjolder var til stede allerede ved sælgers overtagelse af ejendommen, at sælger ikke på noget tidspunkt havde

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

overmalet fugtskjolderne, og at sælger ikke havde oplevet problemer med vandindtrængning. Der var herefter ikke grundlag for at antage, at sælger havde handlet groft uagtsomt.

Østre landsrets dom af 18. juni 1998 i 12. afd. a.s. B-2873-96

Afslag 4%. Frifindelse for erstatningsansvar for mangel, som køber opdagede kort efter overtagelsen

Hus fra 1969, solgt i 1994 for 705.000 kr. Før slutsedlens underskrift opfordrede mægleren(?) køber til at få udarbejdet en tilstandsrapport. Dette skete, og i rapporten angaves, at taget var kittet med tætningsmasse og umiddelbart fremtrådte som tæt, men at der ifølge sælger kunne trænge vand ind ved bestemte vindretninger. Kort efter overtagelsen konstaterede køber gentagne gange vandindtrængen. Det fremgik, at taget skulle fornys. Udgift knap 90.000 kr. Ikke grundlag for at anse sælger erstatningsansvarlig. Sælger derimod pålagt afslag 27.500 kr., dvs. ca. 4% af købesummen.

Århus rets tilkendegivelse af 23. juni 1998 i BS 9701638-3

Beskikket bygningssagkyndig var erstatningsansvarlig over for køber for ikke i tilstandsrapporten at have nævnt revner i fuger

En beskikket bygningssagkyndig, der havde udfærdiget tilstandsrapport, var erstatningsansvarlig over for køber(?) ved ikke i rapporten at have nævnt revner i fuger. Henvist til, at en muremester ca. ½ år efter den bygningssagkyndiges besigtigelse konstaterede fugeudfald, og til skønsmandens forklaring om, at det var overvejende sandsynligt, at revnerne var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse, og at den bygningssagkyndige burde have opdaget dem.

Østre landsrets rets dom af nr. 1 af 24. juni 1998 i 12. afd. a.s. B-1561-97

Afhjælpningsansvar. Afslag knap 1% til dækning af selvrisiko(?). Ikke erstatning for købers tabte fortjeneste som dagplejemor

Hus solgt 1995 for ca. 1,4 mio. kr. Der blev i forbindelse med købet fremlagt »sundhedsattest« fra et forsikringsselskab og tegnet køber- og sælgerforsikring i dette. Forsikringsselskabet foretog senere udbedringer for et større beløb. Byretten pålagde sælger at betale erstatning 28.000 kr. vedrørende en havemur, svarende til udbedringsudgiften, da det i salgsaftalen var anført, at sælger skulle istandsætte den håndværksmæssigt korrekt. Køber ankede sagen til landsretten vedrørende nogle andre punkter og betalte beløbet 28.000 kr. til sælger.

Landsretten frifandt sælger for krav fra køber vedrørende skydetag og gulv med henvisning til, at forholdene ikke var mangler. Der var derimod mangler

ved en swimmingpool. Udtalt, at sælger ikke havde tilsidesat sin oplysningspligt med hensyn til swimmingpoolen. Videre udtalt, at hvis der ikke havde været tegnet forsikring som sket, ville køber have været berettiget til et betydeligt afslag vedrørende de forhold ved swimmingpoolen, der var udbedret med dækning i forsikringen. Der tillagdes herefter køber et afslag på 12.000 kr. (knap 1%). Det fremgår ikke, hvordan beløbet blev beregnet, eller hvad det skulle dække, men det svarede måske til forsikringens selvrisiko(?).

Sælger frifandtes for købers krav om erstatning for sin tabte fortjeneste som dagplejemor i anledning af, at køber først kunne arbejde som dagplejemor i huset på et senere tidspunkt end påregnet. Landsretten henviste som begrundelse herfor til, at det ikke var bevist, at sælger var klar over, at ejendommen var behæftet med mangler, der medførte, at den blev ubeboelig i en periode. Det fremgår ikke ganske, hvilken relation dette punkt havde til landsrettens afgørelse i øvrigt.

Østre landsrets dom nr. 2 af 24. juni 1998 i 12. afd. a.s. B-1802-97

Ikke mangelskæftelse for urigtig oplysning i varmesynsrapport, da der ikke forelå garanti, og da tab ikke var dokumenteret. Et forhold vedrørende en drænledning var ikke en mangel

Hus solgt 1995 for 665.000 kr. I salgsoptillingen var henvist til en gammel varmesynsrapport, i hvilken det årlige olieforbrug angaves til 2.500–3.000 liter. Desuden var anført, at den årlige varmeudgift var ca. 5.000 kr., hvilket tilsyneladende var urigtigt. Den årlige varmeudgift ansattes af skønsmanden til ca. 11.000 kr. Sælger frifundet for erstatningsansvar. Bl.a. henvist til oplysningen om olieforbrug i varmesynsrapporten, og til, at det var usikkert, om en rigtigt opgjort varmeudgift ville have haft indflydelse på købesummen. Herefter fandtes oplysningen i salgsoptillingen om varmeudgift ikke at kunne anses for en garanti, og der var ej heller andet grundlag for erstatningsansvar. Desuden frifindelse for erstatningskrav vedrørende en drænledning, da det ikke var godtgjort, at sælger før købsaftalens underskrift havde eller burde have kendskab til manglen. Også frifindelse for afslag.

Sagen for landsretten angik ikke drænledningen.

Østre landsrets dom af 26. juni 1998 i 10. afd. a.s. B-3598-97

Afhjælpningsansvar. Erstatningsansvar over for køber for bygningsagkyndig, der havde udfærdiget tilstandsrapport. Sælger pålagt delvis at friholde den bygningsagkyndige ud fra almindelige berigelsesgrundsætninger

Yderst kompliceret faktum. Sagen kan i absolutte hovedtræk gengives således: Ejendom fra sidst i 1700-tallet med senere til- og ombygninger. Efter lange forhandlinger, under hvilke køber var repræsenteret ved advokat, blev

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

ejendommen i maj 1995 solgt for ca. 1,6 mio. kr. Sælger havde under salgsforhandlingerne fremlagt en tilstandsrapport. Det var et led i salgsaftalen, at sælger skulle udbedre nogle mangler, der var påpeget i tilstandsrapporten. Køber påstod under sagen sælger dømt til at betale ca. 356.000 kr. i anledning af forskellige påberåbte mangler og påstod desuden den bygnings sagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, dømt til at betale en erstatning på ca. 306.000 kr. i anledning af påberåbte fejl ved rapporten. Sælger og den bygnings sagkyndige nedlagde friholdelsespåstande over for hinanden.

Det pålagdes sælger at betale en erstatning på 37.500 kr. til køber i anledning af uhensigtsmæssig udbedring af en mangel, som sælger efter salgsaftalen skulle udbedre. Det pålagdes endvidere den bygnings sagkyndige at betale en erstatning til køber på 87.500 kr. i anledning af utilstrækkelig undersøgelse af visse forhold.

Landsretten statuerede endvidere, at sælger efter almindelige berigelsesgrundsætninger var regrespligtig over for den bygnings sagkyndige. Landsretten henviste herved til, at der efter de dagældende regler ikke var hjemmel til at give erstatning eller godtgørelse for skuffede økonomiske forventninger som følge af professionsfejl. Som følge af den bygnings sagkyndiges professionsansvar begrænsedes regressen imidlertid til det beløb, som salgsprovenuet med sikkerhed måtte antages at være blevet reduceret med, hvis den bygnings sagkyndige ikke havde begået fejl. Det pålagdes herefter skønsmæssigt sælger at friholde den bygnings sagkyndige med halvdelen af det erstatningsbeløb, som denne skulle betale til køber, eller 43.750 kr.

Hørsholm rets dom af 29. juni 1998 i BS 55/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Problemer med gulv under faste tæpper. Sælger frifundet. Sælgers oplysning i tilstandsrapporten var ikke garanti

Hus solgt 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Gulvene på 1. sal var belagt med faste tæpper, hvilket var angivet i tilstandsrapporten. I rapportens oplysningsskema svarede sælger benægtende på spørgsmålet, om der var fejl og mangler ved gulve, der var tildækket med belægning, fx trægulv under tæppebelægning. Tæppebelægningen på 1. sal var anbragt på et såkaldt blændgulv af masonitplader. Sælger havde lagt disse plader oven på et plank gulv som følge af skader i dette. Ifølge køber sagde mægleren, at gulvene på 1. sal kunne afhøvles. Mægleren bestred dette og hævdede, at han tværtimod havde sagt til køber, at gulvet var et blændgulv.

Køber påstod sig tillagt ca. 49.000 kr. hos sælger til udbedring af gulvene på 1. sal og gjorde gældende, at sælger hæftede på grundlag af garanti eller grov uagtsomhed. Retten frifandt imidlertid sælger. Retten anførte, at sælgers omtalte afkrydsning i tilstandsrapporten ikke var garanti for, at der var et gulv,

som kunne afhøvles, og at det ikke mod mæglerens benægtelse var godtgjort, at mægleren havde givet garanti. Retten henviste videre til, at det ikke var entydigt, hvorledes sælger burde have besvaret det omtalte spørgsmål i afkrydsningsskemaet, og til, at sælger efter det fremkomne havde fortalt mægleren om blændgulvet. Sælger fandtes herefter ikke at have handlet groft uagtsomt.

Århus rets dom af 7. august 1998 i BS 9800405-5

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Ikke ansvar for den bygningssagkyndige for ikke at have angivet, at tagkonstruktionen var utilgængelig

Hus fra 1830, senere moderniseret, solgt 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Køber tegnede ikke ejerskifteforsikringen. (Dette synes ikke at ske i langt de fleste tilfælde, men der er særlig grund til at nævne det her, jf. nedenfor.) I tilstandsrapporten var angivet, at der var behov for nærmere undersøgelser af tag og tagbeklædning, og at der var alvorlige skader. Det fremgår, at den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, ikke kunne komme til at se tagkonstruktionen uden destruktive indgreb navnlig som følge af, at loftet var ført op langs taget. Ifølge købers forklaring havde tilstandsrapporten væsentlig betydning for købers overvejelser om køb af ejendommen. Før købet havde køber en tømmer til at besigtige ejendommen, ligesom køber gennemgik tilstandsrapporten med sin advokat. Efter købet begyndte køber en udskiftning af tagbeklædningen. Det konstateredes herved, at tagkonstruktionen var rådden. Udbedringsudgift 125.000 kr. Køber påstod den bygningssagkyndige dømt til at erstatte beløbet og gjorde gældende, at den bygningssagkyndige burde have angivet i tilstandsrapporten, at tagkonstruktionen var utilgængelig.

Den bygningssagkyndige blev imidlertid frifundet. Retten henviste til, at det i tilstandsrapporten var angivet, at grundlaget for eftersynet var ejendommens synlige og alment tilgængelige bygningsdele, og at det var åbenbart for køber, at den bygningssagkyndige ikke havde haft mulighed for at besigtige tagkonstruktionen uden destruktive indgreb. Retten henviste videre til, at manglen ville være blevet opdaget, hvis opfordringen i tilstandsrapporten til at foretage nærmere undersøgelser var blevet fulgt.

Østre landsrets dom af 18. august 1998 i 3. afd. a.s. B-0897-98

Oplysningsansvar for bygningssagkyndig sælger. Ansvarsfraskrivelse uden betydning. Køber havde ikke tilsidesat undersøgelsespligten eller udvist passivitet

Sagen angik et hus i Nuuk, Grønland, solgt med overtagelsesdag 1. marts 1995 for ca. 1,7 mio. kr. Ifølge salgsopstillingen solgtes huset uden ansvar for fejl og mangler. Huset var fra 1955, men var blevet ombygget i 1990. Ombygningen var blevet projekteret og forestået af sælger, der var bygningsingeniør.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Kort efter overtagelsen bemærkede køber fugtproblemer og fik ejendommen undersøgt af en håndværker, der konstaterede fejl ved en krybekælder. Køber fik i august–september 1995 udfærdiget egentlige tilstandsrapporter vedrørende krybekælderen og reklamerede tilsyneladende derefter til sælger. Det fremgik, at ejendommen havde mangler ved kloakrør m.m. i krybekælderen.

Udbedringsudgiften udgjorde ca. 56.000 kr., hvilket beløb køber fik tillagt som erstatning hos sælger. Retten henviste til, at manglerne havde forbindelse med ombygningen i 1990, og til, at sælger havde forestået ombygningen, samt til hans uddannelsesmæssige baggrund. Herefter havde eller burde sælger have vidst, at ejendommen havde de pågældende mangler, hvorfor han var erstatningsansvarlig. Ansvarsfraskrivelsen gjorde ikke forskel, og køber havde ikke tilsidesat sin undersøgelsespligt (afgørelsen må forstås sådan) eller udvist passivitet.

Vestre landsrets dom nr. 1 af 28. august 1998 i ankes. B–2469–96

Sælger frifundet for oplysningsansvar for skader i gavl, men pålagt afslag 6,7%, dvs. for mere end udbedringsudgiften

Hus fra 1968–69 solgt 1992 for 450.000 kr. I 1994–95 konstaterede køber tiltagende afskalninger af murstenene på en gavl med fugtindrængen til følge og påstod under sagen sælger dømt til som erstatning eller afslag at betale 58.000 kr., svarende til den udbedringsudgift, der var angivet af skønsmanden. Ifølge skønsmanden ville udbedringsudgiften på handelstidspunktet have været ca. 52.000 kr. Medens sagen verserede, lod køber foretage udbedring, hvilket kostede ca. 26.000 kr., og gjorde gældende, at han herudover havde haft udgift til eget arbejde m.m. for ca. 5.000 kr. Køber nedsatte herefter påstanden til ca. 32.000 kr. Det fremgik, at sælger i sin ejertid havde konstateret mindre afskalninger og derfor havde fået foretaget nogle mindre reparationer. Køber bestred, at sælger havde oplyst herom.

Sælger blev frifundet for erstatningsansvar med begrundelse, at der ikke var bestemte holdepunkter for andet, end at sælger mente, at gavlen var i orden på handelstidspunktet, og at sælger heller ikke burde have forudset de nu konstaterede defekter.

Det pålagdes imidlertid sælger at betale et afslag på 30.000 kr. Som begrundelse herfor udtalte landsretten, at en køber måtte antages at ville have forlangt købesummen nedsat i størrelsesorden som udbedringsudgiften, hvis forholdet havde været fremdraget. Den omstændighed, at køber havde ladet manglerne udbedre for et mindre beløb end anslået af skønsmanden, afskar ikke køber fra at gøre afslagsbeføjelsen gældende.

Vestre landsrets dom nr. 2 af 28. august 1998 i ankes. B-0416-98

Ikke mangelhæftelse for defekt ved vandforsyning og centralvarmeanlæg, og den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig, da forholdet var tilstrækkeligt omtalt i tilstandsrapporten. Tilsyneladende ældre sælger

Landbrugsejendom på ca. seks ha med stuehus og udhus fra 1990 og senere solgt 1996 for 650.000 kr. I salgsmaterialet indgik en tilstandsrapport. I denne var anført, at der var meget lavt tryk for brugsvand, og at forholdet burde undersøges nærmere. I købsaftalen var anført, at oliefyranlægget ikke var i drift, og at centralfyrsanlægget ikke havde været i brug i nogen tid. Under sagen påstod køber sig tillagt et beløb hos sælger som erstatning eller afslag i anledning af defekter ved vandforsyningen og centralvarmeanlægget (tilstopning af vandrør, tæring og frostsprængninger m.m.). Køber påstod sig endvidere tillagt erstatning hos den bygningssagkyndige i anledning af defekterne ved vandforsyningen.

Med hensyn til defekterne ved vandforsyningen frifandtes sælger og den bygningssagkyndige. Udtalt, at defekterne ikke var en mangel. Herved bl.a. henvist til, at angivelsen i tilstandsrapporten om lavt vandtryk ifølge skønserklæringen var i overensstemmelse med sædvanlig sprogbrug.

Med hensyn til centralvarmeanlægget blev sælger anset erstatningsansvarlig i byretten, men frifundet i landsretten. Dennes flertal henviste til, at køber var bekendt med, at centralfyrsanlægget var ude af drift og havde været det i længere tid. Køber havde derfor haft særlig anledning til at sikre sig, at den manglende brug ikke skyldtes fejl ved anlægget. Landsrettens flertal henviste videre til sælgers forklaring for landsretten om, at hun ikke havde brugt oliefyret, fordi hun ikke havde råd til det, og i stedet fyrede med brænde, og om, at hun aldrig havde været i fyrekælderen, fordi hun var dårligt gående, samt om, at hun ikke vidste, at fyret var defekt. Der forelå herefter ikke en mangel. (Dissens for at anse sælger erstatningsansvarlig med henvisning til, at det ikke var bevist, at hun ikke vidste, at oliefyret ikke kunne bruges. Herved henvist til manglens karakter og til, at sælger for byretten havde gjort gældende, at der måtte påregnes visse udgifter, når anlægget toges i brug.)

Grenå rets dom af 10. september 1998 i BS 191/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Tag med smuldrende asbestfri tagplader. Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig bl.a. for ikke at have undersøgt tagpladerne nærmere

Anket.

100-årigt hus med en tidligere lagerbygning solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Bygningernes tage var beklædt med asbestfri eternitplader af den type, der er ført retssager mod eternitfabrikken om. Til-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

standsrapporten, der byggede på en besigtigelse i foråret 1996, indeholdt ingen bemærkninger om tag. Tilstandsrapporten omfattede ikke den tidligere lagerbygning, men det var dog anført i rapporten, at denne bygnings tilstand var god. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at tagpladerne havde afskalninger. Det fremgik, at alle tagpladerne skulle udskiftes med udbedringsudgift godt 200.000 kr., og sagen angik et erstatningskrav fra køber mod den bygningsagkyndige i den anledning. Før købet havde køber forgæves søgt at få sælgers indeståelse for, at tagpladerne ikke var fra de produktioner, der er problemer med.

Retten henviste til, at den bygningsagkyndige fra sælger havde fået oplyst, at taget var oplagt i 1988. Allerede denne oplysning burde have foranlediget en særligt grundig undersøgelse, idet det også på tidspunktet for den bygningsagkyndiges besigtigelse var almindeligt kendt, at bølgeeternitplader produceret i midten af 1980'erne uden anvendelse af asbest har stærkt nedsat holdbarhed. Endvidere fandt retten det på baggrund af bl.a. skønsmandens forklaring godtgjort, at skaderne på tagpladerne kunne og burde være konstateret på tidspunktet for den bygningsagkyndiges besigtigelse. Køber havde ikke påtaget sig risikoen for tagets tilstand eller for tilstandsrapportens rigtighed ved over for sælger at frafalde sit forbehold vedrørende taget eller ved ikke at henvende sig til den bygningsagkyndige for at få foretaget en yderligere undersøgelse. Den bygningsagkyndige var herefter erstatningsansvarlig over for køber. Erstatningen fastsattes ud fra et forbedringssynspunkt til ca. 129.000 kr. Det fremgår ikke klart, om denne erstatning også angik taget på den tidligere lagerbygning.

Aalborg rets dom af 16. september 1998 i BS 98-00389-4

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Ikke erstatningsansvar for den bygningsagkyndige for smuldrende eternit-tagplader. Køber havde ikke udvist passivitet

Hus solgt juli 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Tilstandsrapporten, der byggede på en besigtigelse i marts 1996, indeholdt ikke bemærkninger om taget, og sælger oplyste i tilstandsrapportens rubrik om sælgeroplysninger, at taget ikke havde været utæt. Tagbelægningen på en tilbygning bestod af asbestfri eternitplader af den type, der er ført sager mod eternitfabrikken om. I forbindelse med købers senere salg af ejendommen blev der i juli 1997 udfærdiget tilstandsrapport af en anden bygningsagkyndig, og i denne tilstandsrapport fik taget på tilbygningen betegnelsen K3, dvs. kritiske skader. Det fremgår, at heller ikke køber havde konstateret utæthed i taget.

Kort efter at have fået den nye tilstandsrapport fremsatte køber erstatningskrav mod den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget den første tilstandsrapport, og sagen angik dette erstatningskrav. Den bygningsagkyndige

påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at køber havde udvist passivitet ved først at fremsætte erstatningskravet i juli 1997, uanset at en bekendt til køber i august 1996 havde gjort køber opmærksom på problemerne med eternittage (jeg forstår dommen således).

Det blev oplyst i sagen, at Sekretariatet for Huseftersyn i 1997 i et nyhedsbrev til de beskikkede bygningssagkyndige tilkendegav, at de skulle undersøge eternittage ved at gå op på dem. Den bygningssagkyndige, som sagen angik, havde ikke været oppe på taget.

Retten statuerede, at købers eventuelle erstatningskrav ikke var afskåret ved passivitet. Den bygningssagkyndige blev imidlertid frifundet. Retten henviste til, at der ikke var forelagt oplysninger, der gav grundlag for at fastslå, hvornår smuldringen af tagpladerne var begyndt, og om der ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i marts 1996 havde været skader i et omfang, som han burde have konstateret. Retten fandt endvidere ikke grundlag for at antage, at den bygningssagkyndige ud fra gældende normer sammenholdt med sagens oplysninger havde begået en fejl ved ikke at have været oppe på taget.

Skanderborg rets dom af 28. september 1998 i BS 81/97

Ikke oplysningsansvar for sælger for mangel, som køber opdagede straks efter overtagelsen, da ikke bevist, at sælger kendte manglen. Bygningssagkyndig frifundet i konsekvens

Hus fra 1977 solgt oktober 1996. I forbindelse med salget fik køber udleveret en tilstandsrapport. Der var imidlertid enighed om, at sagen ikke var omfattet af loven om forbrugerbeskyttelse, fordi tilstandsrapporten var for gammel (fra april 1996). Tilstandsrapporten havde ikke bemærkninger om taget, og sælger oplyste i rapportens rubrik for sælgeroplysninger, at taget ikke havde været utæt. Seks dage efter overtagelsen, tilsyneladende ved det første regnvejr efter denne, konstaterede køber vanddryp fra loftet i stuen. Det fremgik, at en del af taget var utæt som følge af nedbrydning af nogle skummestrimler i falstagstenene. Udbedringsudgift tilsyneladende ca. 28.000 kr., som køber påstod sig tillagt som erstatning hos sælger. Sælger adciterede den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, med påstand om friholdelse. En nabo forklarede som vidne, at sælger i 1993 havde sagt, at han havde problemer med taget, der var utæt i falstagstenene. Sælger benægtede at have sagt sådan til naboen.

Sælger blev frifundet. Retten henviste til, at det var uvist, hvornår utæthed den første gang havde givet sig udslag i vandindtrængen i stuen, og at den vandindtrængen, som køber observerede første gang, var af begrænset karakter. Retten henviste videre til, at sælger havde benægtet kendskab til tidligere vandindtrængen. Det var herefter ikke bevist, at sælger havde haft kendskab til

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

utæthederne, hvorfor han ikke havde udvist noget ansvarspådragende forhold. Den bygningssagkyndige frifandtes som følge af frifindelsen af sælger.

(Nogle konkrete omstændigheder, der skønnes uden betydning, er ikke medtaget i ovenstående referat.)

Københavns byrets dom af 30. september 1998 i BS E-10469/97

Sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om gyngende gulv. Ikke ansvar for bygningssagkyndig, der havde udfærdiget tilstandsrapport

Hus solgt 1996. Der blev ved salgsforhandlingerne fremlagt tilstandsrapport, ligesom der blev indhentet forsikringstilbud, men handlen var ikke omfattet af loven om forbrugerbeskyttelse, da forsikringstilbudet først forelå efter købstilbudet (købers underskrift på købsaftalen), jf. lovens § 2, stk. 2, og § 5. Køber fik adgang til ejendommen kort før overtagelsen og opdagede straks, at et gulv gyngede. Sagen angik købers erstatningskrav i den anledning mod sælger og den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Sælger forklarede bl.a., at han set i bakspejlet godt kunne se, at en gulvlampe gyngede, når han løb efter telefonen, men at han ikke anså noget sådant for ualmindeligt.

Retten fandt, at sælger efter sagens oplysninger burde have været opmærksom på, at gulvet gyngede og hældede et par centimeter, og at sælger burde have orienteret køber og den bygningssagkyndige om forholdet. Sælger var herefter erstatningsansvarlig over for køber. Erstatningen fastsattes ud fra et forbedringssynspunkt til 18.750 kr., svarende til omkring halvdelen af udbedringsudgiften. Den bygningssagkyndige blev derimod frifundet, idet der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at karakterisere det som en faglig fejl, at han ikke havde opdaget manglen. Der henvises herved til, at gulvets gyngen ved den bygningssagkyndiges besigtigelse var reduceret som følge af et meget tungt sofaborde og et tæppe, og at skønsmanden ikke havde kunnet svare på, om den bygningssagkyndige burde have opdaget manglen.

Helsingør civilrets dom af 1. oktober 1998 i BS 1-1643/96

Særaftale, indeholdende en slags generel ansvarsfraskrivelse, blev respekteret uanset modstående standardbestemmelser

Fritidshus fra 1960 og 1979 solgt i begyndelsen af januar 1996 for 1,1 mio. kr. Loven om forbrugerbeskyttelse kunne ikke anvendes, se nedenfor. Køber var under købsforhandlingerne repræsenteret af advokat. I købsaftalens trykte standardbestemmelser var indeholdt en klausul om, at sælger oplyste, at eventuelle termoruder ikke var punkterede på overtagelsesdagen, og at reklamation skulle ske inden 14 dage efter denne. Købsaftalen indeholdt endvidere en særaftale, hvorefter køber havde ret til at indhente en tilstandsrapport

og inden 7 dage efter købsaftalen kunne træde tilbage fra købet, hvis rapporten angav fejl og mangler til mere end 15.000 kr., medmindre sælger påtog sig udbedring for den del af beløbet, der oversteg 15.000 kr., og hvorefter køber efter udløbet af de 7 dage ikke havde mangelsbeføjelser vedrørende mangler, der ville være konstateret ved en bygningsagkyndig undersøgelse. Den pågældende særaftale blev indføjjet på sælgers initiativ som et surrogat for loven om forbrugerbeskyttelse, der ikke kunne anvendes, fordi forsikringsselskaberne på det pågældende tidspunkt ikke havde policebestemmelser for ejerskifteforsikringer klar.

Køber indhentede ikke tilstandsrapport. 14 dage efter overtagelsen reklamerede han imidlertid over punkterede termoruder. Det fremgik, at seks termoruder var punkterede, og at udbedringsudgiften udgjorde 14.000 kr. Køber påstod sig tillagt dette beløb hos sælger som erstatning og gjorde gældende, at den omtalte klausul i købsaftalens standardbestemmelser var garanti.

Sælger blev frifundet. Retten udtalte, at uanset om den trykte standardtekst om punkterede termoruder måtte anses som fraveget ved den individuelle ansvarsfraskrivelse, havde køber ved særaftalen påtaget sig at afholde udgifter indtil 15.000 kr. og havde fraskrevet sig ret til erstatning for større krav. Punkteringerne skulle kunne ses af en bygningsagkyndig og var derfor netop en type mangel, som køber ikke havde erstatningskrav for i henhold til særaftalen.

Kolding rets dom af 6. oktober 1998 i BS 02-6/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Hverken erstatningsansvar for sælger eller den bygningsagkyndige for mangel, som køber vist opdagede kort efter overtagelsen. Lidt mystiske udtalelser i tilstandsrapporten

Hus solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapportens rubrik for sælgeroplysninger angav sælger, at taget havde været utæt. I tilstandsrapporten udtalte den bygningsagkyndige: »...[at] tagkonstruktionen ikke kan undersøges. Det må dog forventes, at der fra arkitektens side er taget højde for korrekt konstruktion...skjolder på loft efter tidligere vand- og fugtskader. Ifølge sælger har tagrender været fyldt med skidt. Skjolderne kan godt stamme fra dette ved at vand trænger ind fra udhænget«. Efter overtagelsen konstaterede køber fugtproblemer, og der blev holdt syn og skøn. Ifølge skønsmanden var der utætheder i dampspærren, og skønsmanden udtalte, at den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten burde have oplyst, at årsagen til fugtskjolderne ikke var undersøgt og burde undersøges nærmere.

Under sagen påstod køber sig tillagt en erstatning hos sælger og den bygningsagkyndige på ca. 65.000 kr. Både sælger og den bygningsagkyndige blev imidlertid frifundet.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Med hensyn til sælger henviste retten til, at sælger loyalt havde påvist skjolderne over for den bygningssagkyndige og havde forklaret ham om de reparationer, der havde været foretaget (tilsyneladende af utætte vinduer). Sælger havde herefter ikke handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Sælger havde endvidere ikke afgivet garanti.

Med hensyn til den bygningssagkyndige henviste retten til, at det ikke var tilstrækkelig godtgjort, at den bygningssagkyndige havde gjort sig skyldig i en sådan fejl, at han var erstatningspligtig.

Kolding rets dom af 13. oktober 1998 i BS 02-1072/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Hverken erstatningsansvar for sælger eller den bygningssagkyndige for mangler ved gulve under faste tæpper

Hus solgt april 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten blev omtalt nogle revner i mure, tilsyneladende uden bemærkning om, at årsagen burde undersøges nærmere. På et tidspunkt efter overtagelsen konstaterede køber revner i gulvene, der havde været belagt med væg til væg-tæpper. Disse revner skyldtes tilsyneladende utilstrækkelig fundering af gulvene og muligvis også utilstrækkelig fundering i øvrigt. Sælger havde købt ejendommen i slutningen af 1994, og ifølge sin forklaring havde han ikke flyttet på de faste tæpper, hvorfor han ikke kendte revnerne i gulvene. Under sagen påstod køber sig tillagt en større erstatning hos både sælger og den bygningssagkyndige. Med hensyn til sælger gjorde køber gældende, at sælger ikke havde kunnet undgå at bemærke skaderne. Med hensyn til den bygningssagkyndige gjorde køber gældende, at den bygningssagkyndige burde have indset, at de konstaterede revner i mure kunne være tegn på mere alvorlige skader. Den bygningssagkyndige nedlagde friholdelsepåstand over for sælger. En skønsmand udtalte, at tilstandsrapporten var en korrekt faglig beskrivelse af de forhold, som en beskikket bygningssagkyndig kunne konstatere ved besigtigelsen.

Både sælger og den bygningssagkyndige blev frifundet.

Med hensyn til sælger fandt retten ikke grundlag for at tilsidesætte sælgers forklaring om, at aldrig havde besigtiget gulvet under tæpperne og derfor ikke havde været opmærksom på revnerne. Der var herefter ikke grundlag for at pålægge sælger erstatningsansvar. Med hensyn til den bygningssagkyndige henviste retten til, at det ikke kunne bebrejdes den bygningssagkyndige, at han ikke havde fjernet tæpperne eller taget forbehold om gulvene.

Østre landsrets dom af 14. oktober 1998 i 20. afd. a.s. B-3083-97

Sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om lugtgener fra et nærliggende rensningsanlæg. Køber havde ikke tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt ved at afslå sælgers tilbud om tilbagekøb

Sagen angik en villa i Holte, der blev solgt i begyndelsen af 1991 for 1,7 mio. kr. Kort efter overtagelsen konstaterede køber periodiske lugtgener fra et nærliggende rensningsanlæg. Det fremgik, at sælger gennem en årrække havde klaget til kommunen mfl. over lugtgenerne, og at han i 1987 havde søgt at få ejendomsvurderingen nedsat som følge af dem. Han havde imidlertid ikke oplyst om dem ved salget. Som følge af en driftsændring på rensningsanlægget ca. ½ år efter salget blev lugtgenerne formindsket og var derefter ifølge den tekniske skønsmand ikke væsentlige, men ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte lugtgenerne under alle omstændigheder en værdiforringelse på 310.200 kr., hvilket beløb køber påstod sig tillagt hos sælger som erstatning eller afslag. Sælger gjorde gældende, at der ikke var tale om en mangel, da forholdet ikke vedrørte ejendommen, og gjorde endvidere gældende, at køber havde tilsidesat sin undersøgelsespligt. Sælger henviste herved til, at køber før købet boede i nærheden og derfor kendte rensningsanlæggets eksistens, og at køber burde have undersøgt ejendommens omgivelser nærmere. Sælger gjorde desuden bl.a. gældende, at køber havde tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt ved at afslå et tilbud fra sælger om tilbagekøb af ejendommen.

Det pålagdes sælger at betale erstatning til køber med 310.200 kr., svarende til påstanden. Retten udtalte, at der forelå en mangel ved ejendommen, som sælger burde have oplyst om, og henviste herved bl.a. til, at ejendommen var blevet udbudt som »en villa for feinschmeckere« og »ideel for den kræsne liebhaver«. Køber havde ikke tilsidesat sin undersøgelsespligt og havde heller ikke tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt ved at afslå sælgers tilbud om at tilbagekøbe ejendommen.

Vestre landsrets dom af 19. oktober 1998 i ankes. B-2550-97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Oplysning i ejendomsmæglerforeningens standardbestemmelser m.m. var garanti

Hus solgt i februar 1996 med overtagelsesdag 1. maj 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten havde sælger sat kryds i rubrikken »ved ikke« ud for spørgsmålet, om sælger var bekendt med punkterede termoruder. Det omtales ikke i tilstandsrapporten, at termoruder var punkteret. I ejendomsmæglerforeningens standardbestemmelser 93, der var en del af købsaftalen, var anført, at sælger oplyste, at eventuelle termoruder ikke var punkterede på overtagelsesdagen, og oplysningen herom blev gentaget i skødet. Straks efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid, at 12 ter-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

moruder var punkteret. Udbedringsudgift ca. 23.000 kr., som køber påstod sig tillagt hos sælger med henvisning til, at sælger havde afgivet garanti eller tilsidesat oplysningspligten ved grov uagtsomhed.

Landsretten udtalte, at sælgers underskrift på købsaftalen, tilstandsrapporten og skødet indebar en garanti⁷ for, at termoruderne ikke var punkterede, og sælger var herefter erstatningsansvarlig over for køber. Erstatningen fastsattes til udbedringsudgiften.

Århus rets dom af 21. oktober 1998 i BS 9704902-3

Ældre hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Erstatningsansvar for sælger vedrørende nedbøjet limtræsbjælke uanset advarsel om, at sælger var ældre. Også erstatningsansvar for den bygningsagkyndige. Indbyrdes 50% til hver. Frifindelse vedrørende skævt køkkengulv

Hus fra 1936 solgt 1997 for godt 1 mio. kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger var 75 år og havde boet i huset i mange år. Tilstandsrapporten indeholdt ikke bemærkninger om de forhold, som sagen angik. I rapportens skema for sælgeroplysninger var bl.a. angivet, at der ikke var foretaget bygningsændringer/ombygninger. Dette var urigtigt, idet sælger i 1972 havde lagt to stuer sammen ved at fjerne en skillevæg. Under salgsforhandlingerne opfordrede sælgers advokat køber til at gennemgå ejendommen en ekstra gang, idet advokaten henviste til, at sælger var en ældre mand, og at der kunne være forhold, som han som følge af sin alder ikke var opmærksom på.

Straks efter overtagelsen blev køber opmærksom på, at en limtræsbjælke, der var blevet opsat i forbindelse med sælgers fjernelse af den omtalte skillevæg, var underdimensioneret, og at køkkengulvet var skævt. Køber påstod sig i den anledning under sagen tillagt erstatning hos sælger og den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Sælger og den bygningsagkyndige påstod frifindelse og nedlagde friholdelsespåstande over for hinanden.

Med hensyn til limtræsbjælken henviste retten til, at underdimensioneringen havde medført en nedbøjning på 21 mm, og at gulvbelægningen i rummene ovenover havde en nedbøjning på 25 mm. Sælger, der havde boet på ejendommen i 25 år, burde have kendt manglen. Retten henviste desuden til, at pudset på en væg over bjælken ifølge sælgers forklaring måtte udbedres straks efter sammenlægningen af stuerne, og til, at køber konstaterede manglen umiddelbart efter overtagelsen. Sælger var herefter erstatningsansvarlig ved ikke at have oplyst om manglen. Også den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber. Retten henviste herved til, at den bygningsag-

7. Sml. Ufr. 1996 s. 304 V.

kyndige var eller burde være opmærksom på, at der var sket sammenlægning af stuer, og på, at manglen ifølge skønsmanden var umiddelbart konstaterbar for en bygningssagkyndig. Sælger og den bygningssagkyndige var herefter solidarisk erstatningsansvarlige over for køber. Erstatningen fastsattes til 31.500 kr., svarende til udbedringsudgiften. I medfør af erstatningsansvarslovens § 25 bestemtes, at sælger og den bygningssagkyndige i det indbyrdes forhold skulle bære halvdelen af erstatningsansvaret hver. Udtalt, at retten efter sagens omstændigheder, herunder sælgers urigtige oplysning til tilstandsrapporten, ikke havde tillagt det betydning, at den bygningssagkyndige var ansvarsforsikret.

Både sælger og den bygningssagkyndige blev derimod frifundet med hensyn til skævheden i køkkengulvet (der medførte en hældning på ca. 4 cm). Henvist til, at ejendommen var fra 1936, og at der derfor ikke var tale om en retligt relevant mangel.

Odense rets dom af 26. oktober 1998 i BS 9703928 mfl.

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Både sælger og den bygningssagkyndige frifundet vedrørende vandgennemgang gennem udtjent built-up-tag

Hus fra 1963 solgt 1997 for 493.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Taget var et built-up-tag. I tilstandsrapporten var bl.a. udtalt, at huset efter mindre reparationer kunne blive en velfungerende bolig i mange år. Tilstandsrapporten indeholdt tilsyneladende ikke bemærkning om problemer ved taget. I rapportens skema for oplysninger fra sælger svarede benægtende på et spørgsmål, om taget var eller havde været utæt. Dette var tilsyneladende urigtigt, idet sælger i 1994 havde fået foretaget visse reparationer af taget, øjensynlig til udbedring af nogle utætheder. Under salgsforhandlingerne sagde ejendomsmægleren til køber, at taget var ældre end den gennemsnitlige levetid for built-up-tage, og at køber måtte regne med at skulle gøre noget ved taget i løbet af få år. Tilsyneladende kort efter overtagelsen konstaterede køber vandgennemgang gennem taget, og sælger foretog i den anledning en mindre udbedring, der standsede den pågældende vandgennemgang. Senere må køber have konstateret yderligere vandgennemgang, og sagen angik et erstatningskrav fra køber i den anledning mod så vel sælger som den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. En skønsmand angav seks forskellige udbedringsforanstaltninger, men kunne ikke vurdere, hvilken eller hvilke af dem, der var nødvendige for at fjerne utætheden.

Både sælger og den bygningssagkyndige blev frifundet. Retten henviste til, at køber under besigtigelsen havde konstateret spor af vandindtrængen, og til den refererede udtalelse fra ejendomsmægleren. Under disse omstændigheder forelå der ikke en retligt relevant mangel. Retten henviste videre til, at der ef-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

ter bevisførelsen ikke var grundlag for at statuere, at sælger havde udvist svig eller grov uagtsomhed.

Kolding rets dom af 27. oktober 1998 i BS 02-488/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Tag understrøget med skum. Den bygningssagkyndige havde givet tilstrækkelige oplysninger om utætheder. Skønsmandens opfattelse tilsidesat. Den bygningssagkyndige havde telefonisk givet et forkert skøn om udbedringsudgiften

Anket.

Hus solgt 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I skemaet for sælgers oplysninger i tilstandsrapporten var angivet, at taget var utæt. I rapporten var desuden angivet, at der var skader på taget, at spær og lægter var fugtige, og at loftsrummet manglede ventilation. Det fremgår, at der var tale om et tag understrøget med skum. Efter at have set tilstandsrapporten ringede køber til den bygningssagkyndige, der anslog udbedringsudgiften til 10.-15.000 kr. Køber følte sig beroliget herved og købte derefter ejendommen. Det viste sig imidlertid, at taget måtte udskiftes. Udgiften ville tilsyneladende udgøre 100.000 kr., og køber påstod den bygningssagkyndige dømt til at betale beløbet som erstatning. En skønsmand gav udtryk for, at tilstandsrapporten i og for sig var korrekt udfyldt, men at skønsmanden selv ville have fremhævet problemerne mere i rapporten.

Den bygningssagkyndige blev frifundet for købers erstatningskrav. Retten udtalte, at retten i modsætning til skønsmanden mente, at den bygningssagkyndige havde beskrevet tagets utæthed med den nødvendige omhu, og det havde ikke været hans opgave at yde køber nærmere rådgivning eller at give tilsagn vedrørende udbedringsomkostninger.

Roskilde rets dom af 29. oktober 1998 i BS 2-2277/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Bygningssagkyndig, der havde udfærdiget »sundhedsattest«, var ikke ansvarlig for ikke at have gjort bemærkning om en gammel ulovlig nedgravet olietank

Hus solgt af et dødsbo under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Tilstandsrapporten var en såkaldt »sundhedsattest«, der anvendes af ejendomsmæglere i Home-kæden. En sådan sundhedsattest omfatter efter det oplyste også visse forhold, der ikke skal omfattes af tilstandsrapporten i henhold til huseftersynsordningen.

Den bygningssagkyndige forklarede bl.a.: Der var ingen til stede under hans gennemgang af ejendommen. Da han fandt en kedel og et oliefyrr i kælderen, angav han i sundhedsattesten, at ejendommen havde olieopvarmning. Han fandt ingen olietank og angav derfor ikke noget om en sådan.

I slutsedlen blev angivet, at ejendommen havde en jordtank fra 1970, og en tilsvarende oplysning var indeholdt i BBR-attesten, der tilsyneladende forelå for den bygnings sagkyndige ved sundhedsattestens udfærdigelse. Efter købet fik køber pålæg fra det offentlige om at aflænde jordtanken og etablere en ny tank, og køber påstod sig under sagen tillagt en erstatning på ca. 8.000 kr. hos den bygnings sagkyndige i den anledning.

Den bygnings sagkyndige blev imidlertid frifundet. Retten henviste bl.a. til, at indretninger uden for bygningerne efter huseftersynsordningen falder uden for bygnings gennemgangen, og at det ikke var godtgjort, at den bygnings sagkyndige havde påtaget sig et videre ansvar for olietankens lovlighed end det ansvar, der følger af loven.

Frederikshavns rets dom af 3. november 1998 i BS 363/97

Bygnings sagkyndig var ikke erstatningsansvarlig i anledning af urigtig angivelse om, at ejendommen havde hulmur, men var erstatningsansvarlig for ikke have opdaget defekt ved dampspærren

Nedlagt landbrugsejendom fra århundredeskiftet med ombygning i 1970'erne solgt 1996 for ca. 1,2 mio. kr. Ved salget blev der fremlagt en tilstandsrapport, men ikke gjort brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Tilstandsrapporten blev udfærdiget af en bygnings sagkyndig, der var beskikket i henhold til huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten anførtes, at ejendommen havde hulmur. Den bygnings sagkyndige havde indsat denne angivelse i rapporten, fordi han som følge af murenes tykkelse havde regnet med, at de var hulmure, men han havde ikke undersøgt forholdet nærmere. Efter købet konstaterede køber, at ejendommens mure var massive, og at dampspærren under taget var defekt. Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod den bygnings sagkyndige i den anledning. Der var enighed om, at tilstandsrapporten opfyldt kravene til tilstandsrapporter i loven om forbrugerbeskyttelse, og om, at den bygnings sagkyndiges erstatningsansvar over for køber skulle bedømmes efter ansvarsreglen i lovens § 3, stk. 1.

Den bygnings sagkyndige blev frifundet med hensyn til murene, allerede fordi han ikke kunne anses for at have tilsidesat de faglige normer for undersøgelsen med hensyn til dem. Retten henviste herved til, at en nærmere undersøgelse af murene ville forudsætte en destruktiv undersøgelse. Den bygnings sagkyndige blev derimod dømt med hensyn til dampspærren, idet det efter skønserklæringen lagdes til grund, at defekten i dampspærren kunne konstateres fra en skunklem, hvorfor den bygnings sagkyndige havde handlet ansvarspådragende ved at have overset defekten. Retten henviste videre bl.a. til, at tagkonstruktioner ofte er genstand for mangelsforhold, og at der af hensyn til huseftersynsordningens troværdighed generelt må stilles strenge krav til

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

den bygnings sagkyndiges agtpågivenhed. Erstatningen fastsattes efter fradrag for forbedring til ca. 61.000 kr.

Roskilde rets dom af 5. november 1998 i BS 1-471/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Ikke ansvar for den bygnings sagkyndige for ikke at have omtalt revner i nogle tagplader

Hus solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var angivet nogle mindre betydende skader vedrørende taget, og det blev angivet, at taget burde afrensnes for mos og alger. Revner i taget omtaltes ikke. Da køber efter overtagelsen fik afrenset taget, konstateredes imidlertid revner i nogle tagplader, og køber påstod sig i den anledning tillagt en erstatning på godt 31.000 kr. hos den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Ifølge en skønsmand, hvis erklæring byggede på en besigtigelse i regnvej r ca. 1½ år efter den bygnings sagkyndiges besigtigelse, var der i seks tagplader synlige revner og i otte yderligere tagplader »usynlige« revner, der blev synlige på grund af regnvejret. Ifølge skønsmanden havde revnerne også været til stede ved den bygnings sagkyndiges besigtigelse.

Den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, blev frifundet. Retten henviste bl.a. til, at tilstandsrapporten bar præg af grundighed og omhyggelighed. Retten henviste videre bl.a. til den bygnings sagkyndiges forklaring om besigtigelsens gennemførelse, og om, at den var sket i tørvejr, og hvorefter den bygnings sagkyndige ikke havde konstateret revner. Retten fandt, at den bygnings sagkyndige havde levet op til de normer, der gælder for bygnings sagkyndige. Retten lagde videre bl.a. vægt på, at det — trods skønsmandens erklæring om det modsatte — ikke var sikkert, at revnerne havde været synlige på tidspunktet for den bygnings sagkyndiges besigtigelse. Retten henviste herved til tidsrummet mellem den bygnings sagkyndiges og skønsmandens besigtigelse, og til at sælger og nogle håndværkere havde gået på taget i mellemtiden.

Vestre landsrets dom af 10. november 1998 i ankes. B-3046-97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Grov uagtsomhed. Tilsyneladende ret høj mindstegrænse for afslag ad ulovlig bygnings indretning. Ikke erstatningsansvar for den bygnings sagkyndige

Hus solgt i 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. På overtagelesdagen opdagede køber, at brusenichen i et badeværelse på 1. sal var utæt. Det fremgår, at forholdet skyldtes utætte fliser. Ved syn og skøn konstateredes endvidere, at badeværelsets konstruktion var ulovlig, hvilket dog tilsyneladende ikke havde medført utætheder. Ingen af delene var omtalt i tilstandsrapporten, men den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget den,

ville have opdaget utæthederne, hvis han havde lukket op for vandet i brusenichen. Skønsmanden, der selv var autoriseret til at udfærdige tilstandsrapporter, udtalte, at fuger i brusenicher ikke er tætte, hvorfor han foretager vandprøver for at se, hvor vandet løber hen. Ifølge skønsmanden gik ulovlighederne ved badeværelsets konstruktion ud på, at gulvpladerne ikke var modstandsdygtige for fugt, at fliserne var punktlimedede, og at der ikke var opsat en membran. Regelgrundlaget for karakteristikken som ulovligheder fremgår ikke af dommen.

Retten udtalte, at sælger i hvert fald burde have været klar over utæthederne, der også måtte have vist sig i hans ejertid, og at han derfor havde handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om dem over for køber eller den bygnings-sagkyndige. Sælger var herefter erstatningsansvarlig over for køber i anledning af utæthederne. Erstatningen blev fastsat til udbedringsomkostningerne vedrørende utæthederne, 15.000 kr.

Sælger frifandtes derimod med hensyn til den ulovlige konstruktion. Retten henviste til, at sælger ikke var eller burde være bekendt med den, hvorfor han ikke var erstatningsansvarlig. Der var heller ikke grundlag for afslag som følge af beløbsstørrelsen (udbedringsudgift tilsyneladende ca. 50.000 kr.). Også henvist til, at køber kunne have forsikret sig imod denne mangel.

Den bygnings-sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, blev frifundet for købers erstatningskrav i sagens anledning. Landsretten henviste herved til, at utætheden i brusekabinen kun kunne konstateres ved en vandprøve, og at udførelsen af en vandprøve i den foreliggende situation lå uden for den gennemgang, som den bygnings-sagkyndige havde pligt til at foretage i henhold til § 10 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen.

For landsretten angik sagen kun købers erstatningskrav mod den bygnings-sagkyndige. (Byretten havde pålagt den bygnings-sagkyndige erstatningsansvar solidarisk med sælger, således at den bygnings-sagkyndige i det indbyrdes forhold skulle friholde sælger i medfør af erstatningsansvarslovens § 25, stk. 2, 2. punktum.)

Østre landsrets dom af 12. november 1998 i 18. afd. a.s. B-0439-98

Bygnings-sagkyndig var ikke erstatningsansvarlig i anledning af hul lyd fra klinkegulv, da det ikke var oplyst, om lyden skyldtes en mangel

Hus fra 1966 solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Kort efter overtagelsen gik købers far med træsko på klinkegulvet i entreen og bemærkede derved, at der var noget i vejen med klinkerne. Det fremgår, at der kom en hul lyd fra klinkerne. Det fremgår videre, at den bygnings-sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, ikke havde banket på klinkerne. Ifølge skønsmanden er det imidlertid normalt ved en bygningsgennemgang i

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

henhold til huseftersynsordningen at foretage en bankeprøve ganske få steder på flisebelagte vægge og gulve, og den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, forklarede, at han i dag foretager bankeprøver.

Den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, blev frifundet for et erstatningskrav fra køber i sagens anledning. Landsretten udtalte ganske vist, at han burde have foretaget bankeprøver. Landsretten henviste imidlertid til, at det ikke var oplyst, om den hule lyd fra gulvklinkerne skyldtes manglende binding mellem dem og underlaget eller resonans fra et leca-lag i gulvet. Det var herefter ikke bevist, at gulvet var behæftet med en mangel.

Nykøbing Sjællands rets dom af 12. november 1998 i BS 711/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningsagkyndige frifundet for købers erstatningskrav vedrørende utæt badeværelse. Navnlig konkret bevisafgørelse

Hus solgt 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Straks efter indflytningen konstaterede køber fugtskader på en væg i et kammer ved siden af badeværelset. Forholdet var ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det fremgik, at det skyldtes utæt samling af afløbsrør og mangelfuld fugning.

Den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, blev frifundet for købers erstatningskrav i sagens anledning. Retten henviste til, at den utætte samling ikke kunne konstateres uden et destruktivt indgreb, og at det i øvrigt efter sagens oplysninger ikke var bevist, at der ved den bygningsagkyndiges besigtigelse kunne konstateres skader, som han burde have gjort bemærkning om i tilstandsrapporten. Bl.a. henvist til, at køber under to besigtigelser før købet, herunder i kammeret, ikke havde bemærket skader, og at skønsmanden ikke med sikkerhed havde udtalt sig om spørgsmålet.

Nykøbing Falster rets dom af 17. november 1998 i BS 209/98

Mangelsbeføjelser i »gammel« sag afskåret bl.a. under henvisning til den gæde tid
Anket, men anken hævet efter landsrettens tilkendegivelse, se nedenfor.

Byejendom, bestående af en slagterforretning, solgt i 1985 for 900.000 kr. I skødet udtaltes, at der forelå fornødne byggetilladelser til de på ejendommen gennemførte om- og tilbygninger. I forbindelse med købers salgsovervejelser i 1997 indhentes ejendomsoplysninger. Det kom herved frem, at ejendommen manglede en såkaldt fedtudskiller, uanset at det ved en byggetilladelse i 1976 til en tilbygning var blevet stillet som betingelse, at der etableredes en fedtudskiller. Køber påstod sig under sagen tillagt 30.000 kr. hos sælger som erstatning eller afslag i den anledning. Til støtte for erstatningspåstanden gjorde køber gældende, at den citerede passus i skødet var garanti, og at sælger

havde tilsidesat sin oplysningspligt. Købers reklamation må have fundet sted ca. 12 år efter købet.

Sælger blev frifundet. Retten henviste til forskellige forhold, herunder at køber havde været ansat i slagterforretningen i en lang årrække i sælgers ejertid, og at passussen i skødet på denne baggrund og efter sin formulering ikke var garanti for tilstedeværelsen af en fedtudskiller. Retten henviste videre til, at det efter forklaringerne sammenholdt med den medgåede tid var betænkeligt at lægge til grund, at sælger på salgstidspunktet var eller burde være bekendt med myndighedskravet om en fedtudskiller, hvilket heller ikke var fulgt op af myndighederne. Sælger var herefter ikke erstatningsansvarlig. Efter udbedringsudgiftens antagelige størrelse på handelstidspunktet sammenholdt med, at der var gået mere end 10 år, havde køber heller ikke krav på afslag.

Køber ankede dommen. Ifølge et referat fra en advokat, der deltog i domsforhandlingen for landsretten, vovede landsretten i ¾ time, hvorefter den tilkendegav, at byretsdommen ville blive stadfæstet. Køber hævdede derefter sagen. Ifølge referatet gav landsretten som begrundelse, at der ikke forelå garanti. Endvidere tilkendegav landsretten ifølge referatet bl.a., at reklamationen ikke var for sen, men at det var tvivlsomt, om myndighedskravet om fedtudskiller var lovligt.

Københavns byrets dom af 18. november 1998 i BS K-5665/97 mfl.

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Fugtindtrængen opstået efter tilstandsrapporten. Frifindelse af sælger både for erstatning og afslag og frifindelse af den bygningssagkyndige

Hus fra 1979 solgt i sommeren 1996 med overtagelsesdag i september 1996 for 850.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten, der var fra maj 1996, var bl.a. anført, at tagrygningen manglede rygningsbånd, hvilket havde givet mulighed for snefygning, og at remender manglede korrekt afdækning. På overtagelsesdagen konstaterede køber forskellige fugtskader og ca. tre uger senere løst puds bag tapet m.m. Det fremgik, at udbedringsudgiften ville andrage ca. 71.500 kr., som køber påstod sig tillagt som erstatning hos sælger og den bygningssagkyndige. Af beløbet synes ca. 68.000 kr. at referere til fugtskaderne.

Retten lagde efter skønsmandens forklaring til grund, at den skete vandindtrængen skyldtes for lille overlæg på rygningen og manglende rygningsbånd, og at vandindtrængningen først var opstået efter tilstandsrapporten. Retten henviste desuden til, at de manglende rygningsbånd var nævnt i tilstandsrapporten. Retten henviste videre til, at en indtørret fugtplet skyldtes fygesne, der var trængt ind som følge af de omtalte fejl, og at fygesne kun optræder under særlige vejforhold med års mellemrum. Retten henviste desuden

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

til, at det manglende puds havde været skjult bag tapet/briks og porcelæn og derfor ikke var sælger bekendt. Retten fandt således ikke grundlag for at antage, at sælger havde udvist svig eller grov uagtsomhed, hvorfor sælger ikke var erstatningsansvarlig. Da der ved handlen forelå tilstandsrapport og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring, og da der ifølge det oplyste var givet nedslag i købesummen under hensyn til tilstandsrapporten, var det ikke godtgjort, at ejendommen havde en værdiforringende mangel, hvorfor sælger heller ikke blev pålagt at betale afslag.

Da de manglende rygningbånd var nævnt i tilstandsrapporten, da det for lille overlæg ifølge skønsmanden kun kunne konstateres ved afmontering af en tagplade, og da det som anført lagdes til grund, at der først var sket vandindtrængen efter tilstandsrapporten, fandt retten endvidere ikke, at den bygningssagkyndige havde handlet ansvarspådragende, hvorfor også han blev frifundet.

Gentofte rets dom af 23. november 1998 i BS 1-203/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Oplysningsansvar for grov uagtsomhed med hensyn til mangelfuld ventilation af isolering m.m. Ikke afgørende, at sælger var psykisk svækket

Anket.

Sælgerne købte huset i 1994 og fik kort efter ejendommen gennemgået af en forsikringskonsulent. Denne konstaterede, at der var fugtigt på loftet, at en del af loftsisoleringen ikke var ventileret, og at huset var renoveret i 1987 efter en meget stor svampeskade. Forsikringskonsulenten anførte i sin rapport, at han ikke kunne anbefale huset til forsikring uden forbehold. Sælgerne henvendte sig derefter til et andet forsikringsselskab, som tegnede forsikring uden forbehold.

I 1996 kom den mandlige sælger ud for et trafikuheld bl.a. med koncentrationssvækkelse og tilsyneladende hukommelsessvigt til følge, og sælgerne satte herefter huset til salg under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Tilstandsrapporten indeholdt ikke bemærkninger om alvorlige eller kritiske skader, og ifølge sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten havde taget ikke været utæt.

I begyndelsen af november 1996, dvs. før købet, gennemgik køber ejendommen med en forsikringskonsulent, tilfældigvis den forsikringskonsulent, der i 1994 ikke havde kunnet anbefale ejendommen til forsikring uden forbehold. Som følge af den mandlige sælgers holdning under gennemgangen opgav forsikringskonsulenten at komme til at se loftet, men den mandlige sælger oplyste over for forsikringskonsulenten, at forholdene var bragt i orden. Køber købte herefter ejendommen ved skøde af 25. november 1996 for 2,7 mio. kr., og sælger gjorde herved brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Ca. tre

uger senere fik køber på ny ejendommen gennemgået af den omtalte forsikringskonsulent. Denne konstaterede da igen de forhold, som han havde konstateret i 1994, dvs. mangelfuld ventilation af isolering og fugt m.m. Det fremgik, at udbedring ville andrage ca. 65.000 kr., som køber påstod sig tillagt hos sælgerne som erstatning.

Retten udtalte, at det efter oplysningerne om den mandlige sælgers helbredstilstand ikke var godtgjort, at han udtalte sig mod bedre vidende, da han oplyste over for forsikringskonsulenten, at forholdene var bragt i orden, og det var derfor ikke godtgjort, at sælgerne havde handlet svigagtigt. Den mandlige sælger burde imidlertid bære risikoen for rigtigheden af sit udsagn, der måtte anses for en groft uagtksom handling eller garanti for, at forholdet var bragt i orden. Sælgerne var derfor erstatningsansvarlige efter § 2, stk. 4, i loven om forbrugerbeskyttelse og blev dømt til at betale beløbet 65.000 kr. til køber.

Vestre landsrets kendelse af 4. december 1998 i B-1650-98

Skønsmanden skulle udpeges blandt kredsen af beskikkede bygningsagkyndige. Muligvis konkret afgørelse

Kendelsen er ganske kort, men af den synes at fremgå: Sagen angik et erstatningskrav mod en bygningsagkyndig, der var beskikket i henhold til huseftersynsordningen, i anledning af en tilstandsrapport, som han havde udfærdiget. Der var mellem parterne enighed om udformningen af et skønstema. Der var derimod uenighed om, hvem der skulle være skønsmand, idet den ene af parterne gjorde gældende, at skønsmanden ikke selv måtte være beskikket bygningsagkyndig, subsidiært at spørgsmålet herom skulle overlades til Teknologisk Institut, medens den anden part gjorde gældende, at skønsmanden skulle være beskikket bygningsagkyndig.

Landsretten henviste til, at skønsmanden skulle udtale sig om en tilstandsrapport udfærdiget i forbindelse med overdragelse af en udlejningsejendom med butik i stueetagen og beboelseslejligheder ovenover. Skønsmanden skulle herefter udpeges blandt de beskikkede bygningsagkyndige.

Skanderborg rets dom af 15. december 1998 i BS 247/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Ikke erstatningsansvar for bygningsagkyndig, der ikke havde kunnet se rådangreb på grund af snedriver. Henvist til § 15 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen

Hus solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var angivet, at vinduerne burde undersøges nærmere, og at der ved huseftersynet var store snedriver langs facaderne, således at det ikke var muligt at se nærmere angivne dele af vinduerne m.m. Efter overtagelsen konsta-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

terede køber råd i en del af vinduespartiet. Dette rådgangreb havde ved huseftersynet været skjult af snedriverne. Køber påstod sig tillagt en erstatning på 11.000 kr. hos den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

Den bygningsagkyndige blev frifundet med henvisning til § 15 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen i den daværende affattelse, hvorefter det skulle bemærkes i tilstandsrapporten, hvis normalt tilgængelige let bygningsdele ikke har været besigtiget, ligesom grunden hertil skulle angives, og med henvisning til de citerede bemærkninger i tilstandsrapporten.

Fjerritslev rets dom af 17. december 1998 i BS 01-62/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger havde ikke afgivet garanti ved ikke at svare på et brev og havde heller ikke udvist grov uagtsomhed med hensyn til vandindtrængen, som køber opdagede med det samme

Anket, men anken senere hævet.

Hus fra 1981 solgt 1997 for 900.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var med betegnelsen K1 (mindre alvorlige skader) angivet, at der var enkelte løse understrygninger af tagsten og flere slags understrygninger. I tilstandsrapportens skema om sælgeroplysninger udtaltes, at taget var eller havde været utæt ved slagregn. I købsaftalen og skødet var angivet, at sælger for egen regning skulle oplægge bly under tagrygningen. Denne bemærkning var indsat på ejendomsmæglerens initiativ uden særlige drøftelser. Før købers underskrift på købsaftalen udtalte købers advokat i et brev til mægleren, at han forudsatte, at taget var tæt, når den skitse-rede reparation var udført. Under et stille regnvejr ca. en uge efter indflytningen konstaterede køber vanddråber flere steder inde i huset. Det fremgik, at der var utætheder i taget, og at disse skyldtes dårlig understrygning m.m. Udbedring skulle bestå i forskellige omfattende foranstaltninger med udgift ca. 156.000 kr. Køber påstod sig tillagt dette beløb hos sælger som erstatning. Køber gjorde gældende, at sælger havde afgivet garanti ved ikke at reagere på brevet fra købers advokat til ejendomsmægleren, og at sælger havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om utæthederne.

Sælger blev imidlertid frifundet.

Med hensyn til garantispørgsmålet henviste retten til, at ejendomsmægleren ikke havde sendt det omtalte brev fra købers advokat videre til sælger før købsaftalens underskrift, at garantispørgsmålet ikke havde været drøftet nærmere under salgsforhandlingerne, at advokatens brev måtte forstås som alene henvisende til tætningen af tagrygningen, og at utæthederne hovedsagelig skyldtes helt andre forhold. Sælger kunne herefter ikke anses for at have afgivet garanti for tagets tæthed.

Med hensyn til spørgsmålet om grov uagtsomhed udtalte retten, at det ikke mod sælgers benægtelse var godtgjort, at sælger havde kendskab til den af køber konstaterede vandindtrængen og dermed havde tilbageholdt oplysninger om vandindtrængen i større omfang, end hvad der fremgik af tilstandsrapporten om slagregn. Retten henviste videre til, at utæthederne i taget ifølge skønsmanden navnlig havde forårsaget fugtophobning og vandindtrængen i selve tagrummet, og til, at den bygningsagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, ikke havde gjort bemærkninger herom.

Gentofte rets dom af 17. december 1998 i BS 01-801/96 mfl.

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig for misvisende angivelse om gulvets tilstand. Sælger var erstatningsansvarlig for urigtige oplysninger om elinstallationen

Hus solgt tilsyneladende 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten anførtes, at stuegulvet knirkede, og at enkelte parketstave var løse. Skønsmanden gav imidlertid udtryk for, at dette ikke var dækkende, at gulvet havde været defekt fra begyndelsen på grund af en fejlagtig opbygning, og at tilstandsrapporten burde have givet en kraftig anbefaling af en nærmere undersøgelse af gulvene. Den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, blev dømt til at betale erstatning til køber vedrørende gulvene med henvisning til skønserklæringen. Erstatningen fastsattes til udbedringsudgiften, 52.500 kr., og et forbedringssynspunkt afvist.

Ejendommens sælger blev dømt til at betale ca. 14.000 kr. til køber i anledning af ulovlige elinstallationer med henvisning til, at sælger havde afgivet urigtige oplysninger, også til den bygningsagkyndige. Det fremgår, at sælger som amatør havde udført de ulovlige elinstallationer selv. Den bygningsagkyndige blev frifundet for sælgers friholdelsespåstand vedrørende elinstallationerne med begrundelse, at der ikke kunne bebrejdes den bygningsagkyndige noget i denne forbindelse.

Randers rets tilkendegivelse af 22. december 1998 i BS 9700582-2

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger frifundet for købers erstatningskrav vedrørende nogle bagatelagtige forhold m.m.

Tilsyneladende ældre hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger i anledning af forskellige påberåbte mangler, dvs. defekt brusertermostat (1.600 kr.), defekt køleskab (1.800 kr.), defekt udvendig afbryder (1.365 kr.), revne i fundament (16.000 kr.), mangel ved marmorplade (1.400 kr.), vindue kunne vanskeligt åbnes (500 kr.) og mangler ved tag (1.800 kr.).

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Sælger blev frifundet. Med hensyn til revnen i fundamentet henviste retten til, at køber havde bemærket den før købet, og at den var omtalt i tilstandsrapporten, hvor den dog — givetvis fejlagtigt — kun havde fået betegnelsen K1. Retten henviste videre til, at sælger ikke havde udvist svig eller grov uagtsomhed.

Med hensyn til de øvrige poster begrundedes frifindelsen med forskellige forhold (ikke bevist, at der forelå en mangel på overtagelsestidspunktet, sælger havde ikke udvist svig eller grov uagtsomhed m.m.).

Herning rets dom af 29. december 1998 i BS 1-551/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger frifundet vedrørende nedbøjning af gulv under tæppe, da svig/grov uagtsomhed ikke var bevist

Hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var med betegnelsen K3 nævnt tre vandrette revner i fuger samt en forskydningsrevne. Efter indflytningen fjernede køber et gulvtæppe i stuen og konstaterede da en nedbøjning af stuegulvet. Køber påstod sig under sagen tillagt 35.000 kr. hos sælger til udbedring. Sælger frifandtes imidlertid, da det ikke var bevist, at sælger havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Vestre landsrets dom af 11. januar 1999 i ankes. B-0454-98

Utæt tag bestående af betontagsten understrøget med skum. Købers krav bortfaldet, fordi køber ikke havde fulgt sin oprindelige reklamation op

Sagen angik et hus fra 1976 med tagbeklædningen bestående af betontagsten understrøget med skum. Køber blev under købsforhandlingerne rådgivet af en advokat. Denne var opmærksom på, at der kan være problemer med sådanne tage, hvorfor han stillede som betingelse for at godkende handlen, at taget blev undersøgt af en sagkyndig. Efter forhandlinger blev sælgers og købers advokat enige om, at undersøgelsen skulle foretages af en lokal bygmester. Denne undersøgte taget og afgav herefter i august 1993 en erklæring om, at taget var tørt og godt, og at der efter hans opfattelse ikke ville opstå problemer i fremtiden. Køber købte derefter ejendommen med overtagelsesdag 15. september 1993 for kontantpris ca. 620.000 kr. I november 1993 konstaterede køber spor efter vandindtrængen på loftet og reklamerede til sælgers advokat i december 1993. Sælgers advokat afviste straks reklamationen med henvisning til, at han havde forelagt den for bygmesteren, og at denne havde fastholdt, at taget var i orden. Sælgers advokat henviste videre til, at den iagttagne fugtpåvirkning ifølge bygmesteren skyldtes kondens. Køber foretog sig herefter ikke yderligere. I 1996 konstaterede køber vandgennemgang gennem taget og ned i stuen og reklamerede derefter på ny i december 1996.

Under sagen påstod køber sig tillagt et beløb hos sælger i anledning af problemerne med taget. Ifølge skønsmanden skyldtes de i det væsentligste, at skummet ved oplægningen var blandet forkert med deraf følgende krympning. Skønsmanden gav udtryk for, at en byggesagkyndig ved en besigtigelse burde være blevet opmærksom på krympningen. Udbedring skulle ske ved udskiftning af taget.

Landsretten frifandt imidlertid sælger. Landsretten udtalte, at køber efter afvisningen af den oprindelige reklamation burde have iværksat en ny undersøgelse. Ved at undlade dette havde køber skabt en bestyrket og beskyttelsesværdig forventning hos sælger om, at der ikke ville blive rejst krav i anledning af mangler ved taget. Denne forventning bestod uantastet, indtil køber reklamerede igen ca. tre år senere, da der på ny var opstået problemer. Købers eventuelle krav var herefter bortfaldet ved passivitet.

Af overskuelighedsgrunde er landsrettens præmisser, som er meget udførlige, til dels refereret i forkortet form.

Østre landsrets dom af 15. januar 1999 i 19. afd. a.s. B-2227-98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber ved ikke at have nævnt åbenbare og farlige ulovligheder ved varmesystemet i tilstandsrapporten.

Hus solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var anført, at ejendommen havde opvarmning med olie og tillige en kedel til fast brændsel. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at varmeanlægget var ulovligt. Så vidt jeg forstår det, bestod ulovligheden i, at der var to kedler og at kedlen til fast brændsel var udført forkert, samt at der manglede trykexpansionsbeholder m.m. Køber påstod sig under sagen tillagt ca. 19.000 kr., svarende til udbedringsudgiften, hos den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Skønsmanden, der selv var autoriseret bygningsagkyndig i henhold til huseftersynsordningen, udtalte, at han ville have påpeget, at der var to kedler (jeg forstår dommen således), og at anlægget var ulovligt.

Den bygningsagkyndige blev dømt i overensstemmelse med købers påstand. Landsretten lagde til grund, at skønsmandens vurdering og udtalelser var fremsat i hans egenskab af byggesagkyndig i forhold til den foreliggende opgave om tilstandsrapport. Landsretten lagde endvidere til grund, at der forelå ulovligheder, som umiddelbart kunne konstateres, og som var farlige, uden at dette havde givet den bygningsagkyndige anledning til undersøgelse af anlægget eller bemærkning herom. Den bygningsagkyndige var herefter erstatningsansvarlig.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Fåborg rets tilkendegivelse af 18. januar 1999 i BS 110/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger var erstatningsansvarlig for groft uagtsomt selvbyggerarbejde vedrørende et omfangsdræn. Forudsætning om, at omfangsdræn er omfattet af lovens ordning

Sagen forligt i overensstemmelse hermed. Tilkendegivelsen blev afgivet mundtligt, og nedenstående bygger på dommerens notat til mig.

Hus solgt foråret 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I december samme år konstaterede køber vandindtrængen i kælderen. Forholdet skyldtes, at et omfangsdræn, som sælger havde udført som selvbyggerarbejde i 1994, var udført fejlagtigt og til dels i strid med normerne for omfangsdræn. Sælger havde ikke oplyst ved salget, at omfangsdrænet var udført som selvbyggerarbejde.

Da sælgers udførelse af arbejdet var groft uagtsom, pålagdes det ham at betale en erstatning på 24.000 kr. til køber. Erstatningen omfattede ikke det forhold, at sælger ikke havde udført brønde ved hushjørnerne, idet dette ikke er et normkrav, om end det ville følge af god håndværksskik.

Grenå rets tilkendegivelse af 19. januar 1999 i BS 254/97e

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig vedrørende nogle mindre forhold. Sælger frifundet

Hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Sagen angik et krav fra køber mod både sælger og den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, i anledning af forskellige påberåbte defekter.

Sagen mod den bygningssagkyndige afgjordes således: Råd under gulv dækket med fast tæppe: Ikke ansvarspådragende, at fejlen ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Skjolder over vinduer i vaskehus: Den bygningssagkyndige burde have bemærket skjolderne og var erstatningsansvarlig. Lille skævhed i hoveddør: For lille til at være ansvarspådragende. Skævhed på 4 cm i fyråge: Ansvarspådragende, at en så elementær fejl ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Manglende stykke i aftrækskanalen fra emhætten: Var omfattet af den bygningssagkyndiges undersøgelsespligt, da forholdet kunne give risiko for fugtskader. Fejlen var ikke helt sjælden og var nem at konstatere. Trods en forholdsvis lille udbedringsudgift var det herefter ansvarspådragende, at fejlen ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Utæt skotrende: Ikke godtgjort, at der ved tilstandsrapportens udarbejdelse var synlige tegn på vandindtrængen, og fejlen ved skotrenden var ifølge skønsmanden vanskelig at konstatere. Herefter ikke ansvarspådragende, at fejlen ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Det pålagdes som konklusion den bygningssagkyndige at betale en erstatning på 14.000 kr. til køber.

Sagen mod sælger afgjordes således: Bortset fra med hensyn til skjolderne over vinduerne i vaskehuset havde sælger efter sin forklaring ikke haft kendskab til manglerne, og efter skjoldernes karakter og størrelse var der ikke grundlag for at pålægge hende at betale erstatning eller afslag (Jeg forstår formuleringen sådan). Sælger frifandtes derfor.

Hobro rets dom af 27. januar 1999 i BS 71/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber, fordi han ikke havde målt tagpladernes overlæg

Anket, men ankesagen senere hævet.

Fritidshus solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var vedrørende taghældning sat kryds i rubrikken »5–25 grader«, men rapporten omtalte ikke forhold ved taget med relation til utæthed. Taget var beklædt med eternitplader, og taghældningen var 15%. Kort efter overtagelsen konstaterede køber, at taget var utæt. Årsagen var, at tagpladerne ikke var oplagt med det overlæg, som de ifølge eternitfabrikkens forskrifter skulle have haft ved den pågældende taghældning. Den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, blev dømt til at betale erstatning til køber, og erstatningen fastsattes ud fra et forbedringssynspunkt til ca. 19.000 kr. Retten henviste til, at en undersøgelse af tagpladernes overlæg ifølge den bygningsagkyndiges forklaring er ganske ukompliceret og kan foretages uden andre hjælpemidler end en stige og en tommestok. Retten henviste videre til, at en så lav taghældning som den aktuelle burde give en erfaren, omhyggelig og indsigtfuld bygningsagkyndig anledning til at overveje, om taget var oplagt med det korrekte overlæg, og til enten at undersøge forholdet nærmere eller tage reservation i tilstandsrapporten.

Aalborg rets dom af 3. februar 1999 i BS 9801489–2

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Både sælger og den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlige i anledning af ikke tætsluttende dampspærre og skulle indbyrdes bære halvdelen hver

Hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var med betegnelsen K2 nævnt spor efter utætheder fra taget, og køber fik før købet taget undersøgt af en sagkyndig, der ikke konstaterede fejl ved det. Efter købet konstaterede køber imidlertid, at taget var utæt. Årsagen var, at dampspærren ikke sluttede tæt til væggene, og det fremgik, at dette kunne konstateres fx ved at stikke en tommestok gennem nogle synlige sprækker. Køber påstod sig under sagen tillagt 75.000 kr. hos både sælger, og den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, og sælger og den

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

bygningssagkyndige nedlagde gensidige friholdelsespåstande over for hinanden.

Sælger og den bygningssagkyndige blev dømt til solidarisk at betale beløbet 75.000 kr. I det indbyrdes forhold fordeltes erstatningsansvaret med halvdelen til hver.

Med hensyn til sælger henviste retten til, at sælger havde konstateret nedsvigende fugt i sin ejertid også efter, at sælger havde forsøgt at udbedre forholdet og havde talt med en tømrer om det. Ved at undlade at videregive disse oplysninger havde sælger handlet groft uagtsomt.

Med hensyn til den bygningssagkyndige henviste retten til, at manglen kunne konstateres af en fagmand gennem de synlige sprækker, og at den bygningssagkyndige uanset de begrænsninger, der gælder for tilstandsrapporter, havde handlet culpøst ved ikke at konstatere manglen eller give den karakteren UN.

Østre landsrets dom af 5. februar 1999 i 4. afd. a.s. B-1820-97

Afslag 7,9 % for smuldrende eternittagplader. »Gammel« sag. Køber havde ikke reklameret for sent, selv om han tidligere havde konstateret en mindre fugtindtrængen

Hus med eternittag oplagt i 1986 solgt med overtagesdag 1. januar 1988 for 380.000 kr. Efter presseomtale af smuldrende eternittage lod køber taget undersøge og reklamerede herefter i april 1995 over, at taget var begyndt at smuldre. Det fremgik, at tagbeklædningen bestod af den type asbestfri eternittagplader, der har været problemer med. Udbedringen skulle bestå i oplægning af nye tagplader. Skønsmanden anslog udgiften til ca. 56.000 kr., hvorfra dog skulle fradrages ca. 10.000 kr. for nye tagplader, der ville blive leveret gratis af eternitfabrikken. Køber fik oplagt nyt tag med udgift tilsyneladende nogenlunde svarende til skønsmandens angivelse. Der tillagdes køber et afslag på 30.000 kr. Beløbet fastsattes skønsmæssigt ud fra et forbedringssynspunkt og med hensyntagen til de af køber afholdte udbedringsudgifter. Køber havde i 1994 lagt nye tagplader til 2.000 kr. over mellemgang/udhus som følge af fugtindtrængen bemærket i 1993, og sælger gjorde gældende, at køber derfor havde reklameret for sent. Retten afviste imidlertid dette synspunkt med henvisning til manglens karakter og tidspunktet, hvorpå den gav sig til kende.

Middelfart skifterets dom af 9. februar 1999 (j.n. ej angivet)

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælgers manglende oplysning om en tidligere oversvømmelse var ikke udtryk for grov uagtsomhed

S købte i 1993 tre sommerhuse med henblik på udlejning. Sommerhusene blev herefter udlejet, og S benyttede dem ikke selv. I 1997 solgte han et af

dem for ca. 477.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var angivet, at grundvandet i visse år kunne stå meget højt på grunden. I forbindelse med en ombygning konstaterede køber på et tidspunkt, at der stod vand på klaplaget under gulvet, og at isoleringen under gulvet var gennemvædet. Køber påstod sig i den anledning tillagt en erstatning på ca. 56.000 kr. hos S' dødsbo. Det fremgik, at vandet under gulvet skyldtes en tidligere indtrængen af grundvand som følge af meget høj grundvandsstand da, og at der ikke aktuelt trængte grundvand ind i huset.

Retten lagde til grund, at forholdet skyldtes indtrængende grundvand i 1993/94 som følge af meget høj grundvandsstand og en deraf følgende oversvømmelse da. Det var udtryk for nogen uagtsomhed, at S ikke havde givet oplysning om oversvømmelsen. Under hensyn til den siden forløbne tid og til, at gulvet også efter købers forklaring var fremtrådt som upåfaldende, kunne uagtsomheden ikke karakteriseres som grov. S' dødsbo frifandttes således.

Østre landsrets tilkendegivelse af 10. februar 1999 i 22. afd. a.s. B-2727-97

Afslag 6% i anledning af mangler ved husets konstruktive stabilitet med udtrykkelig henvisning til, at der var tale om funktionsmangel. Springende regres mod selvbygger i »gammel» sag

Sagen forligt i overensstemmelse med landsrettens tilkendegivelse.

Byretsdøm uden fuldstændig sagsfremstilling, men følgende fremgår: Angik et hus, som S købte i 1972. I S' ejertid blev der gennemført nogle indgreb i husets bærende dele (formentlig fjernelse af skillevægge o.l.), hvilket påvirkede husets konstruktive stabilitet. Arbejdet blev tilsyneladende mere eller mindre udført som selvbyggerarbejde. I 1987 solgte S huset til K1, og i 1990 solgte K1 huset til K2. Det fremgik, at der skulle udføres forskellige foranstaltninger til sikring af husets stabilitet for omkring 55.000 kr. samt udbedring af mangler ved vindue m.m. for omkring 12.000 kr., tilsammen ca. 67.000 kr. K2 påstod sig under sagen tillagt ca. 68.000 kr. til dækning af de nævnte forhold og nogle mindre forhold både hos S og K1. S protesterede tilsyneladende ikke mod springende regres.

Byretten henviste til, at S ikke havde bevist, at der var indhentet byggetilladelse til de omtalte indgreb i huset. S var derfor erstatningsansvarlig vedrørende indgrebene og var også erstatningsansvarlig vedrørende vinduerne. S var herefter erstatningsansvarlig over for K2 for beløbet ca. 67.000 kr. Det pålagdes endvidere K1 at betale et afslag på 40.000 kr. til K2, således at S og K1 hæftede solidarisk for beløbet 40.000 kr., som S i det indbyrdes forhold skulle friholde K1 for.

K1 ankede til landsretten, der i en mundtlig tilkendegivelse udtalte, at manglerne ved vinduerne og en nærmere angivet bagatel ikke kunne begrun-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

de et afslag. Landsretten udtalte videre, at manglerne vedrørende husets stabilitet var funktionsmangler, og at et afslag på 40.000 kr. vedrørende dem var passende, idet der måtte tages hensyn til en vis indeksregulering. Som følge af de pågældende manglers alvorlige karakter skulle afslaget betales, uanset at det kun udgjorde 6% af købesummen.

Odense rets dom af 16. februar 1999 i BS 98-00370-2

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Frifindelse af sælger med konkret begrundelse i anledning af vandindtrængen på grund af mangelfuldt omfangsdræn, opdaget af køber efter kort tid. Også frifindelse for bl.a. nogle påberåbte ulovligheder. Uden betydning, om ejerskifteforsikringen ville have dækket

Anket, men anken senere hævet.

Hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse med overtagelse 1. oktober 1997 for ca. 1,1 mio. kr. Køber tegnede ikke ejerskifteforsikringen. Knap fire uger efter overtagelsen reklamerede køber over fugtindtrængen i kælderen. Årsagen var, at et udvendigt omfangsdræn var mangelfuldt. Ifølge skønsmanden skulle der udføres et nyt omfangsdræn til udgift ca. 263.000 kr., hvoraf ca. 113.000 kr. ville være forbedring. Skønsmanden angav, at der tidligere kunne have været en mindre fugtindtrængen, men at denne kunne have været vanskelig at registrere på grund af gulvbelægningen, vægbeklædningen og møbleringen. Skønsmanden angav endvidere, at fugtproblemerne kunne variere, således at det ikke var sikkert, at der havde været synlige fugtproblemer på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Køber påstod under sagen sælger dømt til at betale en erstatning på ca. 196.000 kr. i anledning af fugtindtrængningen og nogle forskellige mindre forhold, herunder nogle forhold, der ifølge skønsmanden var ulovlige, dvs. vedrørende en renselem og et afløbsrør fra ekspansionsbeholderen. Køber gjorde gældende, at sælger var erstatningsansvarlig for at have tilsidesat sin oplysningspligt med hensyn til fugtindtrængningen m.m. Særligt med hensyn til renselemmen og afløbsrøret fra ekspansionsbeholderen gjorde køber endvidere gældende, at sælger hæftede for ulovligheden i medfør af reglen om ulovlige bygningsindretninger i lovens § 2, stk. 4. Køber påstod sig subsidiært tillagt et afslag under påberåbelse af, at ingen af manglerne ville have været dækket af ejerskifteforsikringen, og at de derfor ikke var omfattet af lovens § 2, stk. 1.

Med hensyn til fugtindtrængningen udtalte retten: Fugtindtrængningen måtte betegnes som en mangelfuldhed ved en bygnings fysiske tilstand og var derfor var omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse i medfør af lovens § 2, stk. 1. Det var ikke en betingelse for sælgers ansvarsfrihed, at manglen, der i øvrigt efter det oplyste ikke havde betydning for ejendommens tilstand,

ville være dækket af en ejerskifteforsikring. Retten henviste videre til, at fugtindtrængningen ifølge skønsmanden var vanskelig at registrere, selv for en bygnings-sagkyndig, og at sælger havde anvendt kælderens til opbevaring af ting, der stærkt indikerede, at sælger ikke havde vidst, at der havde været fugtindtrængningen som beskrevet af skønsmanden. Sælger var herefter ikke erstatningsansvarlig og frifandtes med hensyn til fugtindtrængningen.

Sælger frifandtes også vedrørende de øvrige mindre forhold. Særligt med hensyn til renseløbet og afløbsrøret fra ekspansionsbeholderen henviste retten til, at køber ikke nærmere havde redegjort for, hvilke forskrifter forholdene stred imod.

Esbjerg rets dom af 18. februar 1999 i BS 2A-406/97 mfl.

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger var erstatningsansvarlig for løse fliser, som køber opdagede straks. Sælgers forgænger frifundet for regreskrav med henvisning til den medgåede tid

Hus bygget 1974 med ejeren S, der var murer, som medbygger. I 1986 solgte S huset til K1 for 865.000 kr. I 1996 solgte K1 huset til K2 for 934.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Tilstandsrapporten indeholdt ikke bemærkninger om fliserne i badeværelset. På overtagelsesdagen konstaterede K2 imidlertid, at fliserne i badeværelset var løse. Skønsmanden angav, at dette skyldtes fejl ved opsætningen, og at fliserne havde været løse fra kort efter opsætningen i 1974. Udbedringsudgiften ville udgøre ca. 34.000 kr. K2 påstod sig tillagt dette beløb hos K1 som erstatning, og K1 påstod friholdelse hos S. Den bygnings-sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten i forbindelse med K1's salg af ejendommen til K2, forklarede, at han ved sin besigtigelse havde banket på fliserne.

K1 blev dømt til at betale beløbet ca. 34.000 kr. til K2. Retten henviste til, at K2 havde opdaget manglen straks efter overtagelsen, og til skønsmandens oplysninger. Retten fandt herefter, at K1 måtte eller burde have været bekendt med manglen, og at K1 havde udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om den. S blev frifundet for K1's friholdelsespåstand med henvisning til, at K1 ikke havde reklameret rettidigt, idet der var gået mere end 10 fra S' salg af ejendommen.

Gentofte rets dom af 18. februar 1999 i BS 01-1177/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygnings-sagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber for ikke at have opdaget et husbukkeangreb. Henvist til vejledningen

Angik et hus øjensynligt solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Efter købet konstateredes husbukkeangreb i tagkonstruktionen. Købers byg-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

ningsforsikringssselskab betalte udbedringen med ca. 129.000 kr. og påstod regres hos den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige blev dømt efter påstanden. Retten henviste til, at husbukkeangrebet efter sagens oplysninger var synligt på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, og til, at den bygningssagkyndige ifølge vejledningen for de beskikkede bygningssagkyndige skal være opmærksom på husbukkeangreb i tagkonstruktionen.

Grenå rets tilkendegivelse af 19. februar 1999 i BS 100057/98e

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig i anledning af et rådgangreb, da dette var forventeligt som følge af husets type og alder

Øjensynligt ældre hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Sagen angik efter det foreliggende et erstatningskrav fra køber mod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Bl.a. udtalt, at den bygningssagkyndige burde have konstateret et rådgangreb, men at han ikke havde handlet uforsvarligt ved ikke at undersøge træværket med en fugtmåler. Videre henvist til, at efter retningslinjerne for udarbejdelse af tilstandsrapporter skal der i disse alene omtales forhold, som kan betegnes som afvigende fra gennemsnitsejendomme af samme type og alder, og på denne baggrund var den bygningssagkyndige ikke erstatningsansvarlig.

Vestre landsrets dom nr. 1 af 26. februar 1999 i 9. afd. ankes. B-2905-97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger var erstatningsansvarlig for vandindtrængen, da hans oplysning til den bygningssagkyndige måtte sidestilles med garanti, ligesom han havde udvist i hvert fald groft uagtsomt forhold

Hus solgt 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var angivet, at inddækningen ved nogle karnapper havde været utæt, men at sælger havde oplyst, at karnapperne nu var tætte. Straks efter overtagelsen konstaterede køber imidlertid vandindtrængen ved karnapperne. Det fremgik, at der skulle foretages forskellige reparationer af inddækningen m.m. for ca. 12.500 kr. Sagen angik et erstatningskrav på dette beløb fra køber mod sælger.

Sælger blev dømt i overensstemmelse med købers påstand, jf. lovens § 2, stk. 4. Landsretten henviste til, at den refererede oplysning fra sælger til den bygningssagkyndige fremgik af tilstandsrapporten, og at sælger var bekendt med tilstandsrapporten og med, at den blev udleveret til køber forud for aftalens indgåelse. På denne baggrund måtte oplysningen sidestilles med en garanti, ligesom sælger havde udvist i hvert fald groft uagtsomt forhold.

Vestre landsrets dom nr. 2 af 26. februar 1999 i 12. afd. ankes. B-0522-98

Bygningssagkyndig, der havde udfærdiget tilstandsrapport, var ikke erstatningsansvarlig for neddæmpet angivelse om vinduernes tilstand. Også henvist til, at køber havde fået en advarsel

Hus fra 1907 solgt 1995. Ved salget blev fremlagt en tilstandsrapport udarbejdet af et forsikringsselskab til brug for forsikringstegning. I rapporten blev husets stand karakteriseret som rimeligt god. Det anførtes, at vinduer og døre var i dårlig stand, og at en forsikring ikke ville dække insekt- og svampeskader, der opstod eller udbredte sig fra bl.a. vinduerne. Desuden udtaltes bl.a., at vinduerne og dørene havde generel begyndende nedbrydning, men det anførtes dog også for vinduernes vedkommende, at udbedring ikke var påtrængende. Efter overtagelsen konstaterede køber problemer ved vinduerne, og sagen angik et erstatningskrav i den anledning fra køber mod det forsikringsselskab, hvis bygningssagkyndige havde udfærdiget tilstandsrapporten. Ved syn og skøn konstateredes, at der var råd i 11 ud af 17 vinduer. Ifølge skønsmanden var tilstandsrapportens beskrivelse af vinduerne ikke dækkende, og skønsmanden rubricerede vinduernes stand som meget dårlig. Udbedringsudgiften ville tilsyneladende udgøre ca. 49.000 kr.

Forsikringsselskabet blev imidlertid frifundet, idet der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at den bygningssagkyndige ved sin skønsmæssige vurdering havde begået direkte fejl eller foretaget så alvorlige fejlskøn, at der var grundlag for erstatningsansvar. Også henvist til, at køber måtte forvente reparationsomkostninger vedrørende vinduerne, selv om det ikke var angivet i tilstandsrapporten, at reparation var påtrængende.

Århus rets dom af 26. februar 1999 i BS 9704505-11

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber i anledning af misvisende angivelse om udbedring

Hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var med betegnelsen K1 angivet, at der var fugt på indersiden af tagpladerne. I rapporten anvises som udbedring etablering af lidt mere ventilation af tagrummet ved fjernelse af nogle mursten, og udgiften hertil blev i rapporten ansat til 1.500 kr. Det viste sig imidlertid, at videregående foranstaltninger var nødvendige, og den bygningssagkyndige blev dømt til at betale 6.000 kr. til køber i den anledning. Retten henviste til, at de videregående foranstaltninger efter sagens oplysninger var nødvendige for at afhjælpe fugtproblemet, og at den bygningssagkyndige burde have været opmærksom herpå, da han prisatte manglen.

Den bygningssagkyndige blev frifundet for ikke at have omtalt råd i en havedor, jf. § 11, f (nu § 11, 6) i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen,

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

hvorefter bygningsgennemgangen ikke skal påpege sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder.

Københavns byrets dom af 8. marts 1999 i BS H-5095/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Frifindelse af sælger for vandindtrængen, som køber opdagede kort efter overtagelsen m.m. Frifindelse for afslag med henvisning til mindstegrænsen (må skyldes en lapsus)

Ejendom solgt 1996 af to sælgere for en kontantpris på 2,1 mio. kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Den ene sælger afgik senere ved døden, og sagen var anlagt af køber mod denne sælgers dødsbo og mod den anden sælger. Køber påstod sig tillagt ca. 91.000 kr. som erstatning, subsidiært afslag, i anledning af lyd gennemgang gennem en skillevæg og vandindtrængen ved en kvist. Vandindtrængningen skyldtes nogle konstruktionsmæssige forhold og utilstrækkelig ventilation m.m. Køber konstaterede tilsyneladende vandindtrængningen ca. 1½ måned efter overtagelsen, og reklamationen skete ca. 2½ måned efter overtagelsen. Den afdøde sælger havde oplyst over for den bygningsagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, at taget var tæt.

Køber fik ikke medhold. Retten henviste til, at køber havde undersøgt skillevæggen, og at den ikke fandtes behæftet med en retligt relevant mangel. Med hensyn til vandindtrængningen henviste retten til, at den efterlevende sælger efter sin forklaring ikke havde bemærket vandindtrængen, og at ejendomsmægleren heller ikke havde bemærket den. Det var herefter ikke bevist, at den efterlevende sælger havde udvist grov uagtsomhed. Retten statuerede videre, at ingen af sælgerne burde have været bekendt med vandindtrængningens årsager. Herefter, og efter det, der var anført om den efterlevende sælger, var det ikke bevist, at den afdøde sælger havde udvist grov uagtsomhed, og der var således ikke grundlag for erstatningsansvar. Efter manglens størrelse sammenholdt med ejendommens pris var der heller ikke grundlag for afslag.⁸

Holsted rets dom nr. 1 af 12. marts 1999 i BS 439/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Ikke erstatningsansvar for sælger for ikke at have oplyst om, at huset sank, da ikke grov uagtsomhed

30-årigt hus solgt 1997 for 451.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Kort efter overtagelsen blev køber opmærksom på, at gulvene var skæve. Det fremgik, at forholdet skyldtes fejlfinding, og at værdiforringelsen som følge af det var ca. 121.000 kr. Sælger blev frifundet for købers krav i

8. Denne begrundelse må skyldes en lapsus, da manglen som følge af lovens § 2, stk. 1, ikke kunne udløse afslag, hvad enten et sådant ville komme over en mindstegrænse eller ej.

den anledning. Retten lagde ganske vist til grund, at sælger var klar over, at huset var sunket kort efter opførelsen, og at det var skævt, og at hun undlod at oplyse herom over for den bygningsagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten. Det lagdes imidlertid til grund, at skævhederne i huset ikke havde givet gener i sælgers ejertid, og at sælger på baggrund af nogle tidligere oplysninger fra en murer med føje var gået ud fra, at problemerne med, at huset sank, var overstået for år tilbage. Under disse omstændigheder fandt retten ikke, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved at undlade at give de nævnte oplysninger.

Ved en dom afsagt samme dag blev den bygningsagkyndige anset erstatningsansvarlig over for køber, se straks nedenfor.

Holsted rets dom nr. 2 af 12. marts 1999 i BS 440/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke at have omtalt tydelige tegn på fejlfinding. Erstatningen fastsat til værdiforringelsen

30-årigt hus solgt 1997 for 451.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten, en »sundhedsattest«, var med betegnelsen K1 bl.a. angivet, at der var revnedannelser i sokkel og kældervægge og ujævnheder i visse gulve. I skemaet for sælgers oplysning til den bygningsagkyndige var svaret benægtende på spørgsmål, om der tidligere havde været konstateret sætningsskader, og om der havde været foretaget efterfundering. Endvidere var i oplysningsskemaet angivet, at der var ujævnheder i gulve på steder, hvor der tidligere havde stået skillevægge. Kort efter overtagelsen blev køber opmærksom på, at gulvene var skæve, og det fremgik, at forholdet skyldtes fejlfinding. Ifølge skønsmanden var der så mange faresignaler, at en bygningsagkyndig burde have erkendt problemerne, dvs. hældninger af gulve, ret iøjnefaldende indvendige revner, og flere udvendige revner, hvoraf nogle var typiske for sætningsskader. Udgiften til udbedring fremgår ikke af dommen, men det fremgår, at værdiforringelsen som følge af fejlfinding var ca. 120.000 kr.

Retten lagde til grund, at huset havde så tydelige tegn på funderingsfejl, at den bygningsagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, burde have konstateret dem og beskrevet dem i sundhedsattesten. Han var herefter erstatningsansvarlig over for køber. Efter skønsmandens angivelser lagdes videre til grund, at huset var brugbart, men at det krævede højere vedligeholdelsesudgifter end sædvanligt. Køber havde herefter ikke krav på at få betalt udgiften til en ny fundering, hvorfor erstatningen fastsattes til værdiforringelsen ca. 120.000 kr.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Ved en dom afsagt samme dag blev sælger frifundet for købers krav i sagens anledning, se umiddelbart ovenfor.

Helsingør civilrets tilkendegivelse af 22. marts 1999 i BS 1619/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Både sælger og den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlige over for køber for revner i tagplader. For sælgers vedkommende henvist til groft uagtsomt selvbyggerarbejde

Hus øjensynligt solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger og den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, blev pålagt solidarisk til køber at betale en erstatning på 17.000 kr. i anledning af revner i nogle tagplader, således at den bygningssagkyndige i det indbyrdes forhold skulle bære 13.000 kr. og sælger 4.000 kr. Årsagen til revnerne var, at tagskruerne var spændt for hårdt.

Med hensyn til sælger begrundedes afgørelsen med, at sælger, der var bygningssnedker og dermed fagkyndig, ved lægningen af taget havde begået en faglig fejl ved at spænde skruerne for hårdt og derved havde handlet groft uagtsomt.

Med hensyn til den bygningssagkyndige begrundedes afgørelsen med, at den bygningssagkyndige burde have opdaget revnerne, der var fordelt over en større del af taget.

Skanderborg rets tilkendegivelse af 23. marts 1999 i BS 597/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Både sælger og den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlige over for køber i anledning af utætte asbestfrie tagplader og skulle indbyrdes bære halvdelen hver

Hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Efter det foreliggende bestod tagbelægningen af asbestfrie eternit-tagplader fra de produktioner, der har været problemer med, og det fremgår, at taget skulle forbedres for et større beløb. Den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen fandt sted i maj 1996. Både sælger og den bygningssagkyndige blev pålagt solidarisk at betale en erstatning på ca. 62.000 kr. til køber, således at de i det indbyrdes forhold skulle bære halvdelen hver.

Med hensyn til sælger begrundedes afgørelsen med, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at have oplyst køber og den bygningssagkyndige om en tidligere kontakt med eternitfabrikken om problemerne.

Med hensyn til den bygningssagkyndige begrundedes afgørelsen med, at manglerne i maj 1996 var synlige for en bygningssagkyndig, og at der må stilles krav om, at en bygningssagkyndig skal besigtige tagfladerne på de bygninger, han afgiver erklæring om.

Viborg rets dom af 23. marts 1999 i BS 932/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningsagkyndige frifundet for ansvar over for køber i anledning af urigtig angivelse om isoleringen, da den bygningsagkyndiges ansvar ikke er et garantiansvar

Hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Under sagen påstod køber sig tillagt et beløb hos den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, i anledning af, at isoleringen var 200 mm og ikke 250 mm som anført i rapporten. Den bygningsagkyndige blev imidlertid frifundet. Retten henviste til, at den bygningsagkyndige havde oplysningen fra sælger og ikke havde grund til at tvivle på dens rigtighed, og til, at han ikke havde begået fejl set ud fra de faglige normer for bygningsagkyndige. Endvidere henvist til, at den bygningsagkyndiges ansvar er et culpa-ansvar, og at det ikke er et garantiansvar, medmindre det i ganske særlige tilfælde må antages, at han har påtaget sig at indestå for en oplysnings rigtighed, hvilket ikke var tilfældet i sagen.

Vestre landsrets tilkendegivelse af 24. marts 1999 i ankes. B 210/96

Tag understrøget med skum. Afslag 12,3%. Ikke erstatningsansvar, da sælger og heller ikke hendes tidligere afdøde ægtefælle kendte eller burde kende manglen. Køber havde videresolgt ejendommen med stor fortjeneste og et mindre nedslag

Referatet bygger på sagens bilag og et referat foretaget af købers advokat.

Hus fra 1976 med tag af betontagsten understrøget med polyuretanskum solgt 1993 af en ældre enke for 650.000 kr. Efter ca. 1½ år konstaterede køber vandindtrængen gennem taget, og køber påstod sig under sagen tillagt et beløb hos sælger som erstatning eller afslag. Der blev foretaget syn og skøn. Skønsmanden anviste udbedring med en særlig fugemasse og anslog udgiften til godt 28.000 kr. Køber fik foretaget udbedring i overensstemmelse med skønsmandens anvisning, hvilket viste sig at koste ca. 41.000 kr. Køber påstod derefter sælger dømt til at betale beløbet 41.000 kr. som erstatning eller afslag.

Byretten frifandt sælger. Byretten henviste til, at vandindtrængningen først var blevet synlig i stuetaen, da køber opdagede den. Som følge heraf og nogle nærmere angivne andre forhold var der ikke grundlag for at antage, at sælger vidste eller burde vide, at taget var utæt. Der var herefter ikke grundlag for erstatning. Under hensyn til forholdet mellem den afholdte udbedringsudgift og købesummen (6,2%) var der heller ikke grundlag for afslag, uanset at der var tale om en mangel, som det havde været nødvendigt at udbedre.

Efter byrettens dom konstaterede køber på ny vandindtrængen gennem taget, og køber ankede til landsretten. Kort efter anken solgte køber ejendommen med oplysning om manglen for 935.000 kr. Denne pris var tilsyneladende udtryk for et prisafslag på 40.000 kr. kontant som følge af manglen.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Med landsrettens tilladelse blev der foretaget syn og skøn ved en ny skønsmand. Denne udtalte, at der ikke var anden løsning end at give ejendommen et nyt tag og ansatte udgiften hertil til 175.000–187.500 kr., hvoraf 47% ifølge skønsmanden var forbedring.

I sin mundtlige tilkendegivelse efter domsforhandlingen udtalte landsretten:

Det var ikke godtgjort, at sælger vidste eller burde vide, at taget var utæt. Bl.a. henvist til, at køber først opdagede manglen efter et godt stykke tid. Det var heller ikke godtgjort, at sælgers ægtefælle, der var død i 1988, vidste eller burde vide, at taget var utæt, hvorfor der ikke var grundlag for at identificere sælger med ægtefællen. Der var herefter ikke grundlag for erstatningsansvar.

Derimod var der grundlag for et afslag, da ejendommen havde været mindre værd ved salget end forudsat ved prisfastsættelsen. Afslaget fastsattes til 80.000 kr. (12,3% af købesummen). Det var uden betydning, at køber forgæves havde afholdt udbedringsudgift i overensstemmelse med den første skønsmands angivelse. Det var også uden betydning, hvorledes køber havde videregivet ejendommen.

Tårnby rets dom af 30. marts 1999 i BS 559/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger frifundet for ansvar vedrørende sætninger m.m., som køber opdagede med det samme. Den bygningsagkyndige delvis frifundet, delvis dømt. Advarsel i tilstandsrapporten var ikke tilstrækkelig
Anket.

Hus fra 1925 med nyere tilbygning solgt i 1997 for kontantpris ca. 949.000 kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var med betegnelsen K2 (alvorlige skader) nævnt visse indvendige revner, ligesom det med betegnelsen UN (undersøges nærmere) var nævnt, at et gulv i hovedbygningen gav efter ved belastning. Endvidere var med betegnelsen mindre alvorlig skade nævnt, at der var mindre revner i facadepuds. I skemaet for sælgers oplysninger til tilstandsrapporten var svaret benægtende på et spørgsmål, om der tidligere havde været udbedringer af eller problemer på grund af sætningsskader. Tilsyneladende straks eller i hvert fald få måneder efter overtagelsen konstaterede køber omfattende revner i ejendommen. Det fremgik, at gulvene og tildels de indvendige vægge ikke var tilstrækkeligt funderede, og at der var råd under gulve. Køber påstod sig under sagen tillagt ca. 151.000 kr. hos sælger og den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Køber gjorde bl.a. gældende, at den refererede oplysning fra sælger i oplysningsskemaet var garanti.

Det var ikke godtgjort, at sælger havde været bekendt med, at der var sætningsskader eller tidligere havde været foretaget reparationer af sådanne (hvil-

ket synes at have været tilfældet), og den omtalte oplysning fra sælger i oplysningskemaet var ikke garanti eller udtryk for grov uagtsomhed. Det var herefter ikke godtgjort, at sælger havde udvist svig eller grov uagtsomhed, hvorfor sælger frifandtes.

Den bygningsagkyndige frifandtes vedrørende hovedbygningen. Retten henviste herved til: Hovedbygningen var ifølge skønsmanden opført i overensstemmelse med normal byggeskik i 1925. Revnerne i ydermurene skyldtes ikke sætninger, men svind og krybning, og de var omtalt i tilstandsrapporten og kunne ikke anses for usædvanlige i et hus fra 1925. Sætningerne i hovedbygningens indvendige vægge oversteg endvidere ikke, hvad der kan ventes i et hus fra 1925 af den pågældende karakter, og gulvets tilstand var adækvat beskrevet i tilstandsrapporten.

Med hensyn til tilbygningen lagde retten til grund, at der var betydelige sætninger og skader på fliser, at beskrivelsen af disse forhold i tilstandsrapporten var utilstrækkelig, og at sætningerne burde have været omtalt i tilstandsrapporten med en opfordring til nærmere undersøgelse. Den bygningsagkyndige dømtes herefter til at betale udbedringsudgiften vedrørende tilbygningen, 87.500 kr.

Det fremgår, at afgørelsen bl.a. byggede på rettens besigtigelse af ejendommen.

Kolding rets dom af 6. april 1999 i BS 02-1092/98

Ældre ejendom solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger frifundet for krav om erstatning samt for afslag vedrørende en ulovlighed

Ældre hus solgt med overtagelsesdag 1. juni 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Køber påstod sig under sagen tillagt 83.500 kr. hos sælger i anledning af mangler ved stuegulvet og afløbsforholdene. Retten lagde til grund, at ejendommen havde de pågældende mangler og henviste til, at der var tale om en konstruktionsfejl ved gulvet i stuen, og at afløbsinstallationerne ikke var lovlige. Det var ikke godtgjort, at sælger havde udvist svig eller grov uagtsomhed, hvorfor der ikke var grundlag for erstatning. Med hensyn til de ulovlige afløbsforhold henviste retten videre til, at der var tale om en ejendom fra 1935, og til manglens karakter og den skønnede udbedringsudgift set i forhold til købesummen. Der var herefter heller ikke grundlag for afslag vedrørende afløbsforholdene.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Viborg rets tilkendegivelse af 12. april 1999 i BS 729/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Både sælger og den bygnings sagkyndige frifundet vedrørende råd i vinduer, bl.a. da ikke afgørende, at rådgrebet havde fået betegnelsen K1 og ikke K2

Hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Sagen angik et krav fra køber mod så vel sælger som den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, i anledning af råd i vinduer. Det fremgår, at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten med betegnelsen K1, og at køber gjorde gældende, at det burde have haft betegnelsen K2.

Både køber og den bygnings sagkyndige blev frifundet. Henvist til, at det ikke var en direkte fejl eller udtryk for et åbenlyst fejlskøn, at rådkaderne havde fået betegnelsen K1, og til, at en forsikringskonsulent, som havde besigtiget ejendommen, ikke havde bemærket noget. Endvidere lagt til grund, at det var uden betydning for køberens beslutning om køb, om vinduernes tilstand havde fået betegnelsen K1 eller K2. Henvist til, at køberne stod i kø for at købe ejendommen, at der ikke var prisforhandlinger, og at køber betalte den forlangte pris, uanset at der var en del andre mangler, som havde fået betegnelsen K2.

Østre landsrets dom af 15. april 1999 i 3. afd. a.s. B-1426-98

Sælger frifundet for købers krav vedrørende defekter ved taget på ældre sommerhus. Konkret bevisafgørelse

Angik et tilsyneladende ældre sommerhus solgt 1992 for 615.000 kr. Tagbelægningen var tagpap. Sælger blev frifundet for købers krav i anledning af forskellige defekter ved taget, da køber før købet var blevet gjort bekendt med defekterne m.m. Et rådgreb med udbedringsudgift ca. 14.000 kr. kunne ikke danne grundlag for afslag.

Lyngby rets dom af 16. april 1999 i BS 3-87/98

Ældre hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygnings sagkyndige frifundet for købers erstatningskrav, bl.a. da bagatel, og da manglende HFI-relæ ikke skulle nævnes i tilstandsrapporten

Anket. Sagen forligt under anken, se nedenfor.

Hus fra 1924 solgt 1996 for ca. 1,5 mio. kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Sagen angik et erstatningskrav på 54.000 kr. fra køber mod den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, i anledning af utæt kældervæg og kældergulv, utæt bruseniche, ulovlige elinstallationer (tre ulovlige mindre ledningsføringer) samt manglende HFI-relæ. Ingen af de nævnte defekter var nævnt i tilstandsrapporten, og sælger havde i oplysningsskemaet svaret benægtende på spørgsmål, om dele af elinstallationen var

udført uden autorisation, og om der havde været problemer med elinstallationen.

Den bygnings sagkyndige blev frifundet. Retten bemærkede, at der måtte tages hensyn til ejendommens alder, og udtalte i øvrigt: Utæthederne i kældervæg og kældergulv var ikke synlige på besigtigelsestidspunktet, idet et område med fugtindrængen var dækket af nogle kasser, og det kunne ikke bebrejdes den bygnings sagkyndige, at han ikke havde flyttet kasserne. Under hensyn til ejendommens alder og gulvets øvrige tilstand kunne det heller ikke bebrejdes den bygnings sagkyndige, at han ikke havde taget forbehold om gulvet. Det var endvidere ikke bevist, at brusenichen havde været utæt på besigtigelsestidspunktet. Ulovlighederne ved elinstallationen var tre af hinanden uafhængige forhold, der hver for sig var af bagatelagtig karakter (samlet udbedringsudgift 4.000–5.000 kr.). Under hensyn til en udtalelse fra skønsmanden om, at en tilstandsrapport ikke nødvendigvis bør omtale et manglende HFI-relæ, da dette angår bygningens funktion, kunne det ikke bebrejdes den bygnings sagkyndige, at manglen på HFI-relæ ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Køber ankede til landsretten, hvor sagen efter landsrettens tilkendegivelse blev forligt ved den bygnings sagkyndiges betaling af 20.000 kr.

Østre landsrets dom af 20. april 1999 i 2. afd. a.s. B-1991-98 mfl.

Ældre sælger. Oplysningsansvar. Identifikation med familie og mægleren. Erstatning for værdiforringelsen. Købers undersøgelsespligt. Bygnings sagkyndig erstatningsansvarlig over for sælger til reelt negativ kontraktinteresse

Kompliceret sag, der i absolutte hovedtræk kan gengives således: Hus fra 1964 solgt 1995 for 430.000 kr. af en ældre enke, der havde boet i huset i mange år. Det var sælgers datter og svigersøn, der tog sig af salget. Ejendomsmægleren bestilte en tilstandsrapport fra et forsikringsselskab. I rapporten, der blev fremlagt under salgsforhandlingerne, udtaltes, at huset var i god stand, men at nærmere undersøgelser var påkrævet vedrørende ydervægge m.m., og der henvises herved til, at der var revner, og at gulvene var sunket og forekom ustabile. Forsikringsselskabet udstedte et tilbud om en byggefæljsforsikring, i hvilket der blev taget forbehold om sunket gulvkonstruktion samt fejl og mangler, som i tilstandsrapporten havde givet anledning til bemærkning. Ved et syn og skøn kort efter salget konstateredes, at ejendommen havde sætningsskader som følge af, at den delvis var funderet på tørvedynd. Køber videresolgte senere ejendommen med oplysning om sætningerne.

Ved afgørelsen henviser til, at sælger og hendes afdøde ægtefælle flere gange havde drøftet med familien, dvs. datteren og svigersønnen, at gulvene fjedrede, men at sælger og ægtefællen havde afvist at undersøge forholdet nærmere.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Videre henvist til, at sælger og familien ikke havde fulgt opfordringen i tilstandsrapporten til nærmere undersøgelser, og til, at det ifølge ejendomsmægleren var almindelig kendt, at der er funderingsproblemer i området. Under disse omstændigheder havde sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt, idet hun og familien i hvert fald havde holdt sig i bevidst uvidenhed om forhold, som burde undersøges nærmere.

Endvidere henvist til, at køber ikke i henseende til sin undersøgelsespligt havde udvist en sådan uagtsomhed, at han havde fortabt sin ret til erstatning. Herved bl.a. henvist til, at husets stand i tilstandsrapporten var beskrevet som god, at ejendomsmægleren tilsyneladende under salgsforhandlingerne havde sagt, at revnerne ikke betød noget, og at ejendomsmægleren sad inde med en viden om funderingsproblemer, der ikke var blevet videregivet.

Det pålagdes herefter sælger at betale en erstatning til køber på ca. 201.000 kr., svarende til ejendommens værdiforringelse med tillæg af købers salgsomkostninger ved videresalg og et skønsmæssigt fastsat beløb til dækning af forbedringer, som køber havde tilført ejendommen.

Videre henvist til, at den bygningsagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten for forsikringsselskabet, efter sin forklaring havde en formodning om sætningsskader, ligesom det var tydeligt for en sagkyndig, at der var tale om sætningsskader. Den bygningsagkyndige havde således været i besiddelse af oplysninger, der ikke burde føre til en konklusion om, at huset var i god stand, og til begrænsning af dækningen til skader, der kunne henføres til »sunket gulvkonstruktion«. Den sidstnævnte angivelse var klart misvisende, når konklusionen for en fagmand burde være fejlfundering. Forsikringsselskabet var herefter erstatningsansvarligt over for sælger. Erstatningen fastsattes som svarende til det beløb, som sælger blev dømt til at betale til køber vedrørende dennes salgsomkostninger og forbedringsudgifter, i alt ca. 49.000 kr., idet sælger ville have undgået disse udgifter, hvis konklusionen i tilstandsrapporten havde været funderingsmangler.

Odense rets dom af 3. maj 1999 i BS 9802877-11

Betontagsten understrøget med skum. Ikke erstatningsansvar for sælger trods vandgennemgang kort efter overtagelsen, men køber tillagt afslag 7%

Hus fra 1976 solgt 1994. Tagbeklædningen var betontagsten understrøget med polyuretanskum. Kort efter overtagelsen konstaterede køber vandindtrængen gennem taget. I 1995 blev der afholdt syn og skøn, og der blev i årene 1995-97 afgivet en række skønserklæringer. Det synes at fremgå som skønsmændens opfattelse, at problemerne med tage understrøget med polyuretanskum skyldes mos- og algevækst i forbindelse med, at husejerne ikke er opmærksomme på, at disse tage skal holdes fri for mos og alger. På den anden

side fremgår det, at vandindtrængningen fortsatte trods en afrensning, som køber fik foretaget under sagen. Som udbedring anviste skønsmanden udskiftning af taget. Køber påstod sig under sagen tillagt et beløb hos sælger som erstatning eller afslag.

Retten fandt ikke tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte sælgers forklaring om, at sælger ikke havde konstateret vandindtrængen i sin ejertid, og det var ikke godtgjort, at sælger var eller burde have været bekendt med manglerne. Herved henvist til en udtalelse fra skønsmanden om, at utæthederne i tage af den pågældende type først vil vise sig efter ca. 20 års forløb, og at salget var sket ca. 18 år efter husets opførelse. Det forhold, at køber ifølge sin forklaring havde konstateret vandindtrængen ca. 1½ måned efter overtagelsen, kunne ikke med sikkerhed føre til andet resultat. Sælger var herefter ikke erstatningsansvarlig.

Med hensyn til spørgsmålet om afslag henviste retten bl.a. til, at det ved undersøgelser af prøver af det anvendte skum var konstateret, at der var begået alvorlige fejl ved den oprindelige påførelse af fugeskummet. Det lagdes til grund, at taget på handelstidspunktet var behæftet med en væsentlig mangel. Det pålagdes herefter sælger at betale et afslag på ca. 62.000 kr., svarende til udbedringsudgiften på handelstidspunktet med fradrag for forbedringer. Udtalt, at beløbet, der svarede til ca. 7% af købesummen, ikke lå under mindstegrænsen for afslag.

Fredericia rets dom af 5. maj 1999 i BS 4-174/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Utæt tag understrøget med skum. Sælger frifundet, uanset at det synes bevist, at han kendte utætheden. Også den bygningssagkyndige frifundet

Anket.

Hus solgt med overtagelsesdag 1. april 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Taget var understrøget med polyuretanskum, og den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, var øjensynlig opmærksom på problemerne med sådanne tage. Han undersøgte således ifølge sin forklaring skummet omhyggeligt og lagde desuden prøver af skummet i vand for at se, hvor meget det sugede. Da han ikke herved konstaterede tegn på utætheder, anførte han ikke noget om taget i tilstandsrapporten ud over en anbefaling om at forbedre ventilationen i tagrummet. I oplysningsskemaet til tilstandsrapporten havde sælger oplyst, at taget var tæt. I sommeren 1996 konstaterede køber vandgennemgang gennem taget, og køber reklamerede i december 1996. Køber fik udført ny tagbelægning og påstod under sagen sælger og den bygningssagkyndige dømt til at betale 67.000 kr. til dækning af udgiften. Ifølge et vidne, en genbo, sagde sælger på et tidspunkt i sin ejertid til vid-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

net, at han havde problemer med taget, idet skummet virkede ligesom en svamp. Ifølge vidnet sagde sælger desuden, at han kendte andre med tilsvarende problemer, og at han ville kontakte dem.

Både sælger og den bygningsagkyndige blev frifundet. Retten udtalte, at det efter sælgers og den bygningsagkyndiges forklaringer og det i øvrigt oplyste ikke var tilstrækkeligt godtgjort, at taget havde været utæt på handelstidspunktet. Selv om sælger havde fortalt naboen om problemer ved taget, og selv om den bygningsagkyndige kunne have nævnt i tilstandsrapporten, at taget var understrøget med polyuretanskum, var der ikke herved grundlag for at anse sælger og den bygningsagkyndige erstatningsansvarlige.

Vestre landsrets dom af 10. maj 1999 i ankes. B-1233-96 mfl.

Selvbyggeransvar. Afslag 11,8% og 8,7%. Reklamationer efter 17 og 9 år

Angik tilsyneladende et gammelt hus. Ejeren S ombyggede det i 1971, tilsyneladende sådan, at det kom til at fremtræde som nyt. I 1977 solgte S huset til K1 for kontantpris ca. 400.000 kr. I 1985 solgte K1 huset til K2 for ca. 575.000 kr., og i 1993 solgte K2 huset til K3 for ca. 640.000 kr. Efter ca. ½ år konstaterede K3 fugt i huset, og det fremgik, at huset var mangelfuldt på en række punkter. Der tillagdes K3 et afslag på 75.000 kr. (ca. 11,7%) hos K2, ligesom der tillagdes K2 et afslag på 50.000 kr. (ca. 8,7%) hos K1. S, der havde deltaget i ombygningen som medbygger, var erstatningsansvarlig over for K1 ved ikke ved salget til denne at have oplyst om forskellige forhold, som han måtte have haft kendskab til m.m., og det pålagdes derfor S at betale en erstatning på 50.000 kr. til K1. Reklamationerne over for S og K1 må have fundet sted henholdsvis omkring 17 og 9 år efter disses salg.

Med hensyn til det beløb på 50.000 kr., som K2 blev tillagt hos K1, brugte landsretten formuleringen, at K1 skulle »friholde« K2 for beløbet, og med hensyn til den erstatning, som det pålagdes S at betale til K1, brugte landsretten tilsvarende formuleringen, at S skulle »friholde« K1 fuldtud. Der synes dog ikke at ligge noget særligt heri, og der er tilsyneladende ikke tvivl om, at de to beløb var henholdsvis afslag og erstatning som angivet i referatet ovenfor.

Københavns byrets dom af 12. maj 1999 i BS G-8418/96

Ansvarsfraskrivelse fra kreditforening opretholdt bortset fra med hensyn til en oplysning, der var garanti

Anket.

Hus solgt 1991 af et realkreditinstitut, der havde overtaget huset på tvangsauktion. Ved salget afgav realkreditinstituttet en udførlig generel ansvarsfraskrivelse. I forbindelse med salget oplyste sælger endvidere bl.a., at der ikke var olietank på ejendommen. Det viste sig imidlertid, at der på ejendommen

var nedgravet en benzintank og en petroleumstank, hvilket hidrørte fra ejendommens tidligere anvendelse som brugsforening. Køber fik tilsyneladende betydelige udgifter til fjernelse af forurening fra tankene og påstod sig i den anledning tillagt 200.000 kr. hos sælger som erstatning eller afslag.

Retten statuerede, at oplysningen i salgsdokumenterne om, at der ikke var olietank, var en tilsikring. Da de to tanke måtte anses som olietanke, var sælger herefter erstatningsansvarlig. Erstatningsansvaret kunne imidlertid kun angå tankenes eksistens og ikke forureningen. Da fjernelse af tankene ville være uforholdsmæssigt udgiftskrævende, fastsattes erstatningen som svarende til den værdiforringelse, som tankenes eksistens, men ikke forureningen, måtte antages at medføre, eller 20.000 kr.

Det pålagdes derimod ikke sælger at betale noget til køber i anledning af forureningen. Retten henviste herved til ansvarsfraskrivelsen og til, at det ikke var bevist, at sælger vidste eller burde vide, at der havde været solgt brændstof fra ejendommen. Der var ikke grundlag for at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen i medfør af aftalelovens § 36 eller lignende.

Østre landsrets dom af 17. maj 1999 i 13. afd. a.s. B-0990-98

Afslag 7% i anledning af diverse mangler. Frifindelse vedrørende andre mangler bl.a. som følge af opfordring til gennemgang med bygningsagkyndig. Ansvarsfraskrivelse ikke fortolket udvidende

Hus fra omkring 1930 solgt 1993 for 710.000 kr. I slutsedlen var anført, at køber var opfordret til at gennemgå ejendommen med en bygningsagkyndig, og at køber havde gennemgået ejendommen og var gjort bekendt med, at der var tale om en ældre ejendom, hvorfor der kunne være bygningsdele, konstruktioner og installationer m.m., der ikke opfyldt kravene i dagens lovgivning, og at salgsprisen var fastsat under hensyn hertil.

Nogle defekter (fugtskader på mur og bagfald på badeværelsesgulv) var ikke mangler, til dels som følge af opfordringen til gennemgang med en bygningsagkyndig. Nogle andre defekter (rådangreb, fejltagtigt udførte ændringer ved tagkonstruktionen og fejltagtigt udført loftsisolering) var imidlertid mangler, der gav grundlag for at tillægge køber et afslag. Der henvistes herved til, at slutsedlens ansvarsfraskrivelse ikke angik oprindeligt ulovlige eller i øvrigt mangelfuldt udførte bygningskonstruktioner. Ud fra en samlet vurdering, herunder at det var usikkert, i hvilket omfang manglerne kunne have været konstateret ved en bygningsagkyndig gennemgang, og et forbedringssynspunkt, fastsattes afslaget til 50.000 kr. (7% af købesummen).

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Århus rets dom af 18. maj 1999 i BS 9802459-D

Sommerhus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygnings sagkyndige frifundet for ikke at have opdaget rådgangreb i nymalet træ. Afvist at tage stilling til, om han burde have stukket med syl

Sommerhus fra 1976 solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var angivet, at to bjælker og en del af en søjle var totalt rådne. Efter overtagelsen konstaterede købers forsikringsselskab imidlertid, at der var råd og svamp i nogle bjælkeender m.m., og køber påstod sig i den anledning tillagt ca. 11.000 kr. hos den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten.

Den bygnings sagkyndige blev imidlertid frifundet. Retten henviste bl.a. til, at huset ved den bygnings sagkyndiges besigtigelse havde været nymalet, hvorfor en visuel besigtigelse ifølge skønsmanden kunne give indtryk af intakt træ under malingen. Det fandtes endvidere at ligge uden for den retlige kvalifikation af culpabedømmelsen, om den bygnings sagkyndige burde have stukket i træværket med en syl (hvorved defekterne kunne være opdaget).

Østre landsrets dom af 21. maj 1999 i 2. afd. a.s. B-1125-97 mfl.

Afslag 4% for defekt tag på stuehuset for landbrugsejendom. Mangelsbegrebet

Angik en landbrugsejendom med ca. 87 tdr. land og bygninger fra ca. 1870, solgt i 1992 for ca. 2,5 mio. kr. I slutsedlen var bl.a. anført, at køber var opfordret til og havde gennemgået ejendommen med en bygnings sagkyndig, og at sælger fraskrev sig ansvar for mangler, som burde konstateres ved denne gennemgang. Endvidere var indeholdt en længere passus om, at ejendommen var en ældre ejendom, og at der kunne være råd m.m., men at stuehuset dog var moderniseret og i god stand.

Sagen angik et krav fra køber mod sælger på ca. 428.000 kr. i anledning af en række påberåbte mangler ved ejendommen (udskiftningsmodent tag på stuehuset, defekt elinstallation, defekt hoveddør m.m.).

Byretten pålagde sælger at betale en erstatning på 23.000 kr. vedrørende elinstallation og hoveddør med begrundelse, at sælger havde tilsidesat oplysningspligten. Byretten fandt derimod ikke sælger erstatningsansvarlig vedrørende taget, idet det ikke var godtgjort, at sælger havde tilsidesat sin oplysningspligt med hensyn til det. Byretten pålagde imidlertid sælger at betale et afslag på 100.000 kr. vedrørende taget og henviste herved til slutsedlens oplysning om, at stuehuset var i god stand. Ved fastsættelsen af afslagets størrelse hensås til, at købers forsikringsselskab havde betalt for udbedring af en svampeskade i tagkonstruktionen. Sælger ankede til landsretten for så vidt angår taget.

Landsretten tiltrådte, at sælger ikke var erstatningsansvarlig vedrørende taget, men at sælger skulle betale et afslag med hensyn til det, og landsretten stadfæstede derfor byrettens dom i det omfang, den var anket. Landsretten henviste til, at manglerne ved taget ikke havde kunnet konstateres ved en byggesagkyndig undersøgelse, da de i betydeligt omfang var skjult af isolering. Landsretten henviste videre til et forbedringssynspunkt.

Roskilde rets dom af 21. maj 1999 i BS 5-1489/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger var erstatningsansvarlig for ulovlige elinstallationer, der ikke blev dækket af ejerskifteforsikringen som følge af selvrisiko. Reelt selvbyggeransvar

Anket.

Dom uden fuldstændig sagsfremstilling, men følgende synes at fremgå: Hus med carport solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Køber tegnede ejerskifteforsikringen. Efter overtagelsen konstateredes, at forskellige elinstallationer i så vel huset som carporten var ulovlige. Bl.a. fremgår det, at vaskemaskinen og tørretumbleren var forbundet med samlemuffer til en ledning, der stak ud af væggen. Ejerskifteforsikringen dækkede udbedringen af elinstallationerne i huset bortset fra med hensyn til en selvrisiko på 10.000 kr. Forsikringen dækkede derimod ikke udbedringen af elinstallationen i carporten, da denne ikke var omfattet af forsikringen. Det fremgår, at sælger og en af hans kammerater, der øjensynligt ikke var elektrikere, selv havde udført den ulovlige elinstallation i huset, men at sælger ikke havde haft noget at gøre med elinstallationen i carporten.

Det pålagdes sælger at betale en erstatning til køber på 10.000 kr. svarende til ejerskifteforsikringens selvrisiko. Retten henviste herved til, at sælger burde være bekendt med, at elinstallationen i huset ikke var lovlig, og at han havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse herom. Derimod skete der frifindelse med hensyn til carporten, idet rigtigheden af købers krav på dette punkt (3.600 kr.) som følge af de konkrete omstændigheder ikke var bevist.

Helsingør rets tilkendegivelse af 3. juni 1999 i BS 1-81/97

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningsagkyndige frifundet vedrørende utæt kælder

Det fremgår, at sagen angik et hus solgt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse, ligesom den efter det foreliggende drejede sig om et erstatningskrav fra køber mod den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, i anledning af vandindtrængen i kælderen. Den bygningsagkyndige blev frifundet. Udtalt, at han ikke havde handlet erstatningspådragende

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

ved ikke at have opdaget et rådgreb i kældergulvet, idet gulvet var dækket af et væg-til-væg tæppe med møbler ovenpå, hvilket bevirkede, at gulvet var generelt utilgængeligt. Den bygningsagkyndige havde heller ikke handlet culpøst ved ikke at have foretaget en fugtmåling, når der ikke var synlige tegn i form af skjolder eller lignende på væggene. At den bygningsagkyndige ikke i tilstandsrapporten havde oplyst, at konstruktionen i sig selv var uhensigtsmæssig, gav ikke tilstrækkeligt grundlag for at pålægge ham erstatningsansvar.

Østre landsrets dom af 4. juni 1999 i 7. afd. a.s. B-0938-98

Som følge af erstatningsansvarslovens § 19, stk. 1, kunne der ikke gives afslag i anledning af forsikringsdækket svampeskade. Afslag 23% for et andet forhold

Hus fra år 1900 solgt 1990 for 550.000 kr. I 1995 konstateredes omfattende svampeangreb med udbedringsudgift ca. 494.000 kr. Ejendommen var forsikret mod svamp, men forsikringsselskabet ville kun udbetale en erstatning på 160.000 kr. som følge af, at der i henhold til forsikringsvilkårene skulle ske fradrag for værdiforringelse, hvis det beskadigedes værdi var forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien. Sagen angik et krav fra køber mod sælger på differencen mellem udbedringsudgiften og den erstatning, som forsikringsselskabet havde tilbudt.

Sælger havde ikke tilsidesat oplysningspligten og var derfor ikke erstatningsansvarlig. Der kunne heller ikke tillægges køber afslag som følge af svampeskaden, da denne var dækket af forsikring, jf. princippet i erstatningsansvarslovens § 19, stk. 1. Der tillagdes imidlertid køber et afslag på 125.000 kr. (knap 23% af købesummen) som følge af, at huset ikke som forudsat ved købet var et stenhus, men derimod et bindingsværkshus.

Vestre landsrets dom af 11. juni 1999 i ankes. B-1462-98

Groft urigtig oplysning om strømforbrug var garanti

S købte et hus i 1987 og fik derefter indlagt elvarme. I 1991 solgte S ejendommen til K1 og oplyste herved, at strømforbruget var 10.000–12.000 kilowatt-timer om året.

I 1995 solgte K1 ejendommen til K2. I salgsoptillingen oplystes, at udgiften til strøm var ca. 11.000 kr. om året. I 1996 konstaterede elværket imidlertid, at der var foretaget indgreb i strømfordelingen til ejendommen, således at 2/3 af strømforbruget gik uden for måleren. Elværket lovliggjorde derefter installationen, og dette bevirkede, at K2's årlige strøमुdgift steg fra ca. 11.000 kr. til ca. 38.000 kr.

Under sagen påstod K2 sig tillagt 40.000 kr. hos K1 i den anledning, og K1 påstod friholdelse hos S. Påstandsbeløbet skulle tilsyneladende dække K2's udgift til indlæggelse af fjernvarme og isolering.

Efter sagens oplysninger lagdes til grund, at indgrebet i strømforsyningen var foretaget i S' ejertid. Det udtaltes videre, at en oplysning om strømforbruget ikke i sig selv kan være en tilsikring, men at det i det foreliggende tilfælde måtte anses tilsikret, at strømforbruget var i en størrelsesorden som oplyst. Uanset K1's gode tro var K1 herefter erstatningsansvarlig over for K2, og S var ligeledes erstatningsansvarlig over for K1. Erstatningen fastsattes i begge sammenhænge til beløbet 40.000 kr. For landsretten angik sagen kun forholdet mellem K1 og K2, idet der efter byretsdommen blev indgået forlig mellem S og K1, hvorefter S til fuld afgørelse til K1 betalte 35.000 kr.

Østre landsrets dom af 14. juni 1999 i 15. afd. a.s. B-3715-97

Afslag 4,2% for mangler ved tag med henvisning til, at de var funktionsmangler

Hus fra 1971 solgt 1995 for ca. 1,2 mio. kr. Sagen angik krav fra køber mod sælger og et forsikringselskab, i hvilket sælger havde tegnet en sælgerforsikring, i anledning af en lang række forskellige forhold. Sælger og forsikringselskabet blev dømt til at betale et afslag på 50.000 kr. i anledning af mangler ved husets tag og garagetaget med henvisning til, at der var tale om en funktionsmangel. Der var ikke grundlag for erstatningsansvar. Sælger og forsikringselskabet blev frifundet vedrørende de øvrige forhold med henvisning til, at de var bagateller m.m.

Østre landsrets dom af 18. juni 1999 i 21. afd. a.s. B-0162-99

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Urigtig oplysning i salgsopstillingen om gulvvarme var garanti. Sælger pålagt afslag 4,6% for ulovlige elinstallationer. Ansvarsfraskrivelse vedrørende ulovlige bygningsindretninger tilsidesat i medfør af lovens § 21

Hus solgt 1997 for knap 1,3 mio. kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I salgsopstillingen, men ikke i købsaftalen, var anført, at ejendommen i hele stueplanet havde klinkegulv med indlagt varme. Ejendommen blev solgt gennem en »Home«-ejendomsmægler, og både tilstandsrapporten og tilbudet om ejerskifteforsikring omfattede ulovlige bygningsindretninger. I købsaftalen var anført, at køber ikke kunne rejse krav over for sælger, i det omfang den tilbudte ejerskifteforsikring dækkede ulovlige bygningsindretninger. Køber tegnede ikke ejerskifteforsikringen. Straks efter overtagelsen reklamerede køber over, at der manglede gulvvarme i køkken og gang, at varmeanlægget fungerede utilfredsstillende, og at der var ulovlige elinstallationer. Køber påstod sig under sagen tillagt ca. 111.000 kr. hos sælger i anledning af de nævnte forhold. Det synes at fremgå, at ejerskifteforsikringen ville have dækket ulovlighederne ved elinstallationen, hvis køber havde tegnet den.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Retten afgjorde sagen således: Ad manglende gulvvarme i køkken og gangareal: Klinkegulvet var udført som en ubrudt flade i hele stueetagen bortset fra et værelse, og køber havde derfor haft god grund til at opfatte salgsoptillingens angivelse om gulvvarme som en garanti for, at der var gulvvarme i hele stueetagen. Sælger blev herefter dømt til at betale erstatning ca. 31.000 kr., svarende til udbedringsudgiften. Ad varmeanlæggets funktion: Varmeanlægget var ifølge skønsmanden udført i overensstemmelse med sædvanlig teknisk standard på udførelsestidspunktet, og den afgivne garanti var ikke en tilsikring af en bestemt kvalitet. Sælger var herefter ikke erstatningsansvarlig (udbedringsudgift tilsyneladende godt 9.000 kr.). Ad de ulovlige elinstallationer, hvis udbedringsudgift udgjorde 62.500–75.000 kr.: Sælger var forpligtet til at yde et afslag i medfør af lovens § 2, stk. 4,⁹ og denne bestemmelse kunne ikke fraviges til skade for køber, jfr. § 21, stk. 1. Med præmisser nøje svarende til præmisserne i Ufr. 1998 s. 474 H pålagde retten herefter sælger at betale et skønsmæssigt fastsat afslag til køber på 60.000 kr. (4,6% af købesummen).

Østre landsrets dom af 24. juni 1999 i 6. afd. a.s. B-2218-97

Kun den del af istandsættelsesudgiften, der ikke var dækket af ejendommens forsikring, var relevant ved bedømmelsen af et eventuelt afslag

Refereres ikke egentligt, da dommen kun skønnes interessant på et enkelt punkt, dvs. med hensyn til badeværelset, jf. nedenfor.

Angik en ejendom solgt i 1992. Køber påstod sig under sagen tillagt et større beløb hos sælger i anledning af forskellige påberåbte mangler m.m., men sælger blev frifundet med forskellige begrundelser, navnlig at manglerne samlet lå under, hvad der i forhold til ejendommens købspris kunne berettige til et afslag.

En af de påberåbte mangler var fejl ved badeværelset. Landsretten henviste på dette punkt til, at købers forsikringsselskab med fradrag af selvrisiko havde dækket de dele af istandsættelsesudgiften, der ikke var forbedringer, dog med undtagelse af etablering af et i sagen omtalt kapillarbrydende lag. Landsretten udtalte videre, at det derfor kun var udgiften til etablering af det kapillarbrydende lag og selvrisikobeløbet, der var relevant ved bedømmelsen af et eventuelt afslag vedrørende badeværelset.

9. Denne begrundelse synes urigtigt at forudsætte, at reglen om ulovlige bygningsindretninger i § 2, stk. 4, indeholder en selvstændig hjemmel til at pålægge mangelshæftelse. Reglen går imidlertid blot ud på, at § 2, stk. 1, ikke er til hinder for mangelshæftelse.

Herning rets dom af 30. juni 1999 i BS 2-853/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Fejlfunderet udestue. Uanset helt forkert angivelse om udbedring var den bygningsagkyndige ikke erstatningsansvarlig over for køber, da tilstandsrapporten indeholdt tilstrækkelig advarsel

Anket.

Hus solgt 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var med betegnelsen K3 (kritiske skader) angivet, at der var sætningsrevner i udestuens fundament, og at revnerne burde opskæres og udfuges med speciallim. Det viste sig imidlertid, at udestuen havde alvorlige funderingsproblemer, og at det ikke var tilstrækkeligt at opskære og udfuge revnerne. Køber påstod sig under sagen tillagt en erstatning på ca. 169.000 kr. hos den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, svarende til udgiften til nedrivning af udestuen og opførelse af en ny udestue.

Den bygningsagkyndige blev frifundet med henvisning til, at han ved at give revnerne den alvorligste betegnelse, K3,¹⁰ klart havde gjort opmærksom på forholdets alvorlige karakter. Angivelsen om opskæring og udfugning kunne, uanset at den var utilstrækkelig, ikke medføre, at angivelsen i tilstandsrapporten som helhed kunne anses for utilstrækkelig. Oplysningerne burde have foranlediget køber til at foretage nærmere undersøgelse, og da køber ikke havde gjort dette, måtte han selv bære risikoen for yderligere sætningskader.

Vestre landsrets dom af 8. juli 1999 i ankes. B-1684-98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger var erstatningsansvarlig for grov uagtsomhed ved ikke at have oplyst om vandindtrængen, som køber opdagede straks

Hus solgt 30. september 1996 for 995.000 kr. med overtagelsesdag 15. januar 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Taget var et built-up-tag beklædt med tagpap. I tilstandsrapporten var anført, at taget var tæt, men at det skulle totalrenoveres efter 2-5 år. Straks efter overtagelsen konstaterede køber kraftig vandgennemgang gennem taget, og køber påstod sig i den anledning tillagt en erstatning på ca. 34.000 kr. hos sælger med henvisning til, at sælger havde udvist svig eller grov uagtsomhed. Beløbet svarede til udgiften ved reparation af tagpap og tagkonstruktion samt udbedring af diverse vandskader på inventar.

Sælger blev dømt i overensstemmelse med købers påstand. Landsretten henviste til, at sælger havde beboet huset til overtagelsesdagen, og at han efter skadernes karakter og omfang måtte have været klar over, at huset havde alvorlige fugtproblemer. Landsretten henviste desuden til, at sælger så sent som i sommeren 1996 havde repareret taget. Sælger havde herefter handlet groft

10. Dette er en misforståelse, idet den alvorligste karakter er UN.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

uagtsomt ved ikke at have givet køber oplysning om fugtproblemerne og var derfor erstatningsansvarlig efter lovens § 2, stk. 4.

Byretten havde som begrundelse for afgørelsen bl.a. henvist til, at sælger var bygningsingeniør og derfor ikke kunne sidestilles med en unprofessionel sælger, men dette var ikke medtaget i landsrettens præmisser.

Gentofte rets dom af 16. august 1999 i BS 280/98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Købers ophævelse var berettiget som følge af sælgers groft uagtsomme undertrykkelse af tidligere negativ tilstandsrapport
Anket.

Dom uden fuldstændig sagsfremstilling, men følgende synes at fremgå: Angik et hus fra 1970. Ejeren, S, satte det til salg i 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse, og der blev i den anledning indhentet en tilstandsrapport af december 1996. I denne tilstandsrapport var bl.a. angivet, at huset var forsømt vedligeholdelsesmæssigt, og at tagbelægningens tilstand var kritisk. S var utilfreds med rapporten og kritiserede den over for ejendomsmægleren, og den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget rapporten, trak den tilsyneladende tilbage uden at kræve honorar.

Der blev herefter indhentet en ny tilstandsrapport af januar 1997 hos en anden bygningsagkyndig. I denne rapport var angivet, at ejendommen generelt var i god stand, at der dog måtte forventes nogle reparationer, men at der i øvrigt kun krævedes normal vedligeholdelse. I sælgers oplysningsskema til rapporten var angivet, at der havde været udfærdiget en tidligere tilstandsrapport, men dennes tidspunkt var ikke angivet.

På et tidspunkt, tilsyneladende i eftersommeren 1997, satte S ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler, til hvem han afleverede tilstandsrapporten af januar 1997, men ikke den første tilstandsrapport. Ejendomsmægleren gjorde opmærksom på, at der som følge af lovens 6-måneders frist skulle indhentes en ny tilstandsrapport. Der blev herefter indhentet endnu en tilstandsrapport af september 1997, udfærdiget af den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten af januar 1997. I rapporten af september 1997 var bl.a. anført, at der var huller i undertaget eller manglede undertag i mindre områder, men rapporten synes generelt ikke at have været kritisk over for ejendommen. I rapporten af september 1997 var angivet, at der havde været indhentet en tidligere tilstandsrapport i 1997.

Ejendommen blev herefter solgt i oktober 1997 for ca. 1,6 mio. kr. Få dage efter hævdede køber, K, handlen med henvisning til, at K havde konstateret en lang række alvorlige fejl ved ejendommen, og til, at K var blevet opmærksom på tilstandsrapporten af december 1996, og at denne havde fundet en række fejl ved ejendommen kritisable. S solgte herefter ejendommen til anden side

for ca. 1,5 mio. kr. og påstod under sagen K dømt til at betale en nærmere opgjort erstatning for forskellen mellem de to salgssummer og liggetidsomkostninger.

Retten lagde til grund, at ejendommen havde væsentlige mangler, navnlig utæt tag med defekt undertag og beskadiget tagbelægning. S fandtes endvidere at have handlet groft uagtsomt ved ikke at have oplyst K om tilstandsrapporten af december 1996. K's ophævelse af købet var herefter berettiget, og K blev således frifundet for S' erstatningskrav.

Østre landsrets dom af 20. august 1999 i 19. afd. a.s. B-0781-99

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningssagkyndige frifundet vedrørende urigtig angivelse af, at ydervæggene var murede

100-årigt hus solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten blev ydervæggene beskrevet som murede. Køber konstaterede imidlertid på et tidspunkt, at ydervæggene var udført af overpudset bindingsværk, som var angrebet af borebiller. Sagen angik et erstatningskrav i den anledning fra køber mod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige forklarede, at huset ifølge BBR-attesten var opført af pudset murværk, og at sælger havde bekræftet dette over for ham, ligesom han havde banket på muren uden at konstatere hulheder. Skønsmanden udtalte, at han, hvis han havde haft samme grundlag som den bygningssagkyndige, selv ville være gået ud fra, at ydervæggene var murede.

Den bygningssagkyndige blev frifundet. Bl.a. henvist til, at han ikke havde haft anledning til tvivl om de modtagne oplysninger om ydervæggene.

Østre landsrets dom af 23. august 1999 i 18. afd. a.s. B-3051-98

Forsikringsselskab, der havde udfærdiget tilstandsrapport til brug for sælgerforsikring, var ikke erstatningsansvarligt over for sælger i anledning af eventuelle fejl i rapporten

S satte i 1994 sit hus til salg. Ejendomsmægleren bestilte gennem et forsikringsselskab en »sundhedsattest« om husets tilstand. I sundhedsattesten anførtes bl.a., at tagbeklædningen var i god stand. Huset blev herefter solgt. Det viste sig imidlertid, at tagpladerne var smuldrende asbestfri tagplader af de produktioner, der har været problemer med, og S blev på et tidspunkt dømt til at betale et beløb til køber som følge heraf. Sagen angik et erstatningskrav i den anledning fra S mod det forsikringsselskab, der havde udstedt sundhedsattesten.

Forsikringsselskabet blev imidlertid frifundet. Landsretten henviste herved til, at det af sundhedsattesten udtrykkeligt fremgik, at den havde til formål at afklare ejendommens stand i forbindelse med tegning af en ejerskifteforsikring (dvs. efter det foreliggende en sælgerforsikring). S havde ikke tegnet ejerskif-

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

teforsikringen og havde derved selv valgt at bære risikoen for fejl og mangler. Det kunne ikke tillægges betydning, at sundhedsattesten i strid med dens formål blev benyttet under salgsforhandlingerne. Selv om forsikringsselskabets taksator havde begået en fejl ved ikke at undersøge taget nærmere, var denne fejl ikke ansvarspådragende i forhold til sælger, da forsikringsselskabets løfte om at dække skjulte fejl og mangler var betinget af tegningen af en ejerskifteforsikring. Herved henvist til Ufr. 1962 s. 335 H.

Østre landsrets dom af 3. september 1999 i 17. afd. a.s. B-0373-99

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger var ikke erstatningsansvarlig i anledning af utæt afløb fra badeværelse

Hus solgt 1998 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Tilsyneladende ganske kort efter overtagelsen konstaterede køber, at der løb vand ned fra 1. sal. Årsagen var et defekt afløb fra et badeværelse. Ifølge skønsmanden kunne nogle vandskader i stuen være opstået pludseligt, medens nogle skader i køkkenet måtte være opstået gennem flere år. Skaderne i køkkenet havde imidlertid været skjult af listeloft. Køber påstod sig under sagen tillagt en erstatning på ca. 46.000 kr. hos sælger, men sælger blev frifundet. Henvist til, at køber havde bevisbyrden for, at sælger havde handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, og at de synlige tegn på manglen kunne være opstået efter overtagelsen eller havde været skjult.

Dommen giver en fornemmelse af, at køber måske brugte badeværelset mere end sælger, og at det derfor kunne være rigtigt, at sælger ikke havde bemærket tegn på vandnedtrængen.

Østre landsrets dom af 9. september 1999 i 12. afd. a.s. B-2879-98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Utæt tag med skum. Sælger og den bygningssagkyndige frifundet, da sælger ikke havde advist svig eller grov uagtsomhed, og da den bygningssagkyndige havde advaret om risikoen for opfugtning

Sagen drejede sig om et hus fra 1978, hvis tag var understrøget med polyuretanskum. I 1996 foregik der salgsforhandlinger mellem (de senere) sælger og køber. Køber var opmærksom på problemerne ved sådanne tage og havde en formodning om, at taget ikke var holdbart i længden. Køber søgte derfor at få et nedslag i købesummen på 100.000 kr., idet han regnede med, at han kunne holde udgiften til et nyt tag inden for dette beløb, hvis han selv lavede en del af arbejdet. Sælger ville ikke gå med til dette, hvorfor handlen ikke blev gennemført. Kort efter indledtes imidlertid på ny forhandlinger mellem parterne, og disse forhandlinger endte med, at huset i sommeren 1996 solgtes til køber for 1,5 mio. kr. kontant, hvilket var væsentligt under den pris, som det oprindeligt var blevet udbudt til, og som sælger havde fastholdt under de før-

ste forhandlinger. Salget skete under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapportens afsnit om sælgeroplysninger var svaret bekræftende på spørgsmålet, om taget var eller havde været utæt. Desuden anførtes i rapporten, at skotrenden havde været utæt, og at der burde udvises skærpet opmærksomhed på utætheden ved kritisk vejrlig. Skotrenden fik i rapporten betegnelsen K1, dvs. mindre alvorlig skade. Om taget udtaltes i rapporten, at der burde føres løbende tilsyn med understrygningen af hensyn til faren for en eventuel opfugtning af skummet.

Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger og den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, i anledning af mangler ved skotrenden og taget. Kravet vedrørende skotrenden udgjorde ca. 4.400 kr., svarende til udgiften til en ny skotrende, og kravet vedrørende taget udgjorde 67.500 kr., svarende til 60% af udgiften ved udskiftning af taget.

Det kunne på baggrund af sagens oplysninger ikke anses godtgjort, at sælger havde udvist svig eller grov uagtsomhed. Den bygningssagkyndige havde endvidere i tilstrækkeligt omfang gjort opmærksom på risikoen for, at skummet kunne opsuge vand. Både sælger og den bygningssagkyndige blev herefter frifundet.

Københavns byrets dom af 24. september 1999 i H 4853-98

Bygningssagkyndig erstatningsansvarlig for mangelfulde angivelser om taget

Hus med tagpaptag solgt 1997 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var anført, at der i tagbelægningen var dampbuler, der kunne reducere belægningens restlevetid. Desuden var angivet, at tagets fald ikke svarede til det nugældende bygningsreglements krav. Taget fik i rapporten betegnelsen K1 (mindre alvorlige skader). I sælgers oplysninger til tilstandsrapporten var anført, at taget ikke var eller havde været utæt. Tilsyneladende kort efter overtagelsen konstateredes imidlertid, at taget var utæt, og køber måtte oplægge nyt tag. Sagen angik et erstatningskrav i den anledning fra køber mod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Skønsmanden udtalte, at taget havde spor efter vandansamlinger, og at taget burde have fået betegnelsen K3, dvs. kritiske skader.

Retten udtalte, at køber nok på grundlag af tilstandsrapporten måtte forvente, at taget skulle udskiftes, men ikke, at dette skulle ske umiddelbart efter overtagelsen, og retten fandt tilstandsrapportens beskrivelse af taget mangelfuld. Den bygningssagkyndige var herefter erstatningsansvarlig over for køber. Erstatningen fastsattes ud fra et forbedringssynspunkt til 10.000 kr.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Middelfart rets dom af 23. november 1999 i BS 1-373/99

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Mangelfuldt selvbyggerarbejde. Udtalt, at lovens regel om ansvar for grov uagtsomhed ikke angår sælgers adfærd før handlen, men alene hans oplysningspligt. Denne var ikke tilsidesat ved grov uagtsomhed

Angik et hus, der blev solgt i 1998 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Sælger havde selv opsat nogle lofter, hvilket han fortalte køber under salgsforhandlingerne. Ca. 10 måneder efter overtagelsen faldt disse lofter ned som følge af, at de ikke var håndværksmæssigt korrekt opsat. Sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger i den anledning, og køber gjorde gældende, at sælger havde udvist groft uagtsomt forhold.

Retten citerede forarbejderne til loven om forbrugerbeskyttelse med hensyn til sælgers erstatningsansvar for grov uagtsomhed, og retten statuerede på baggrund af forarbejderne, at en sælgers ansvar for grov uagtsomhed ikke angår hans adfærd forud for handlen, men alene hans oplysningspligt i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Sælger var således ikke erstatningsansvarlig som selvbygger. Der var heller ikke grundlag for at fastslå, at sælger havde handlet groft uagtsomt i relation til sin oplysningspligt. Sælger frifandtes således.

Østre landsrets dom af 26. november 1999 i 7. afd. a.s. B-2250-99

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Utæt tag med cementtagsten. Den bygningssagkyndige var ikke erstatningsansvarlig i anledning af, at taget var utæt

Hus tilsyneladende fra 1970'erne solgt 1997, øjensynligt under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Taget var af cementtagsten, hvis levetid ifølge sagens oplysninger er 30-60 år. I tilstandsrapporten var med betegnelsen K3 angivet, at der var enkelte knækkede tagsten og defekte tudsten, og at skorstensinddækningen var utæt. Desuden var der forskellige angivelser af nedbrudt træ m.m. med betegnelsen K1. Efter overtagelsen konstaterede køber, at taget var utæt. Årsagen hertil var 15-20 knækkede tagsten og dårlig fugning m.m. De anvendte tagsten kunne ikke skaffes, og det var tilsyneladende nødvendigt at oplægge et nyt tag. Køber påstod i den anledning den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, dømt til at betale en erstatning på ca. 81.000 kr. Den bygningssagkyndige henviste heroverfor bl.a. til, at tilstandsrapporter efter vejledningen skal beskrive, om bygningen er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.

Den bygningssagkyndige blev frifundet. Henvist til, at det i tilstandsrapporten var angivet, at enkelte tagsten var knækkede, hvorfor køber måtte være forberedt på reparationer. Det var endvidere ikke ansvarspådragende, at det ikke var angivet i tilstandsrapporten, at man senere er gået bort fra den anvendte fugemetode.

Østre landsrets dom af 8. december 1999 i 16. afd. B-0207-98

Ejendom solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Den bygningsagkyndige frifundet for erstatningsansvar. Bl.a. henvist til, at tagkonstruktionen ikke var tilgængelig, og at en udbygning ikke var ryddet m.m. ved besigtigelsen

Sagen blev behandlet ved landsret som 1. instans, utvivlsomt som følge af påstandens størrelse. Angik et hus fra 1910 med tilbygning fra 1991 og garage/udhus fra 1980'erne solgt 1996 for ca. 5,5 mio. kr. under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. Ifølge tilstandsrapporten var ejendommen i meget god stand, og rapporten havde ikke bemærkninger på nogen punkter. Det anførtes i rapporten, at der ikke var utilgængelige bygningsdele. Efter overtagelsen gik køber i gang med en ombygning, ved hvilken der konstateredes forskellige mangler. Det fremgik, at ejendommens tagkonstruktion, der tilsyneladende havde været skjult af isolering, var angrebet af borebiller. Desuden var en ydervæg i hovedhuset udført af gasbeton og ikke af hulmur som angivet i tilstandsrapporten. Endvidere havde den bygning, der rummede garage og udhus, funderingsmangler mv., og skønsmanden anviste nedrivning af den pågældende bygning og opførelse af en ny bygning.

Sagen angik et erstatningskrav på 943.000 kr. + moms fra køber mod den bygningsagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Erstatningsbeløbet udgjordes af følgende poster: Bekæmpelse af borebiller i tagkonstruktionen 39.000 kr. + moms. Udskiftning af ydervæg og opbygning af klinkegulv og terrændæk i hovedhuset 214.000 kr. + moms. Nedrivning og genopbygning af garage/udhus 690.000 kr. + moms. Der fremkom tilsyneladende ikke særlige oplysninger om, hvad der sigtedes til med henvisningerne til klinkegulv og terrændæk i hovedbygningen.

Den bygningsagkyndige blev frifundet. Med hensyn til borebillerne henviste landsretten til, at angrebet først blev konstateret ved nedrivning af væg- og loftsbeklædning ved købers ombygning, og at det ikke var godtgjort, at den bygningsagkyndige burde have konstateret det gennem en loftslem eller skunken. Med hensyn til ydervæggen m.m. vedrørende hovedhuset udtalte landsretten, at tilstandsrapportens angivelser hverken i sig selv eller sammen med sagens oplysninger i øvrigt kunne begrunde erstatningskravet. Med hensyn til garagen/udhuset udtalte landsretten, at angivelserne i rapporten nok var fejlagtige, men ikke udtryk for en fejl i form af skade mv., der burde være omtalt i rapporten. Landsretten henviste videre til, at en del af de konstaterede revner i garagen/udhuset enten var svindrevner eller var opstået efter den bygningsagkyndiges besigtigelse. Landsretten henviste også til, at garagen/udhuset ikke var ryddet under den bygningsagkyndiges besigtigelse, ligesom der da var træer omkring garagen/udhuset.

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

Næstved rets dom af 10. december 1999 i BS 588/99

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Smuldrende tagplader. Den bygnings-sagkyndige frifundet

Hus fra 1988 solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse til en køber K. Taget var asbestfri eternittagplader af de produktioner, der er problemer med. Ved besigtigelsen var den bygnings-sagkyndige oppe på taget uden at konstatere skader, og tilstandsrapporten indeholdt tilsyneladende ikke særlige bemærkninger om taget. Til brug for videresalg af ejendommen blev der indhentet en ny tilstandsrapport i 1998, og i denne var anført, at tagpladerne var begyndt at smuldre. K fik derefter pålagt nyt tag og påstod sig under sagen tillagt en erstatning på ca. 40.000 kr. hos den bygnings-sagkyndige, der havde udfærdiget den første tilstandsrapport. Beløbet skulle tilsyneladende dække udgiften ved pålægningen af det nye tag med fradrag af forbedringer. K gjorde bl.a. gældende, at den bygnings-sagkyndige burde have henvendt sig til eternitfabrikken eller have foretaget et nærmere eftersyn af tagpladerne.

Den bygnings-sagkyndige blev imidlertid frifundet. Retten henviste til, at der ikke var tegn på begyndende smuldring ved hans besigtigelse, og det kunne ikke lægges til grund, at han på tilstandsrapportens tidspunkt havde haft kendskab til eternitfabrikkens nummersystem, idet dette nummersystem først blev almindeligt kendt efter en artikel i 1998 i bladet »Huseftersyn Nyt«. Det kunne herefter ikke bebrejdes den bygnings-sagkyndige, at han ikke i tilstandsrapporten havde anført, at tagpladerne burde undersøges nærmere. Der synes ikke i sagen at have været indhentet syn og skøn eller anden form for sagkyndig erklæring.

Østre landsrets dom af 17. december 1999 i 5. afd. a.s. B-1285-97 mfl.

Mangelfuld dræning. Sælger var ikke ansvarlig for fejl hos håndværkere og havde ikke tilsidesat oplysningspligten. Sælger pålagt afslag 7,6% med friholdelse fra håndværker

Angik et hus, som S købte i 1969. I 1978 fik S udført en tilbygning. I 1992 solgte S ejendommen til K for ca. 963.000 kr. Ca. et år efter overtagelsen skete der en vandskade i kælderen under tilbygningen. Forsikrings-selskabet dækkede forskellige udgifter, men nægtede at betale for etablering af et omfangsdræn. K påstod sig under sagen tillagt ca. 94.000 kr. hos S som erstatning eller afslag i den anledning. S adciterede med friholdelsespåstand den kloakmester, der havde udført kloak- og drænarbejdet ved tilbygnings opførelse.

Det lagdes til grund, at vandskaden skyldtes, at der ikke var blevet lagt en nødvendig drænedning ved udførelsen af tilbygningen i 1978, og at kloakmesteren var ansvarlig herfor. S var derimod ikke erstatningsansvarlig. Det var uden betydning, at hun ikke havde taget forbehold over for slutsedlens standardbestemmelse om bygningernes lovlighed, og S var ikke erstatningsansvar-

lig for fejl hos de håndværkere, der havde udført tilbygningen. Det var endvidere ikke godtgjort, at S havde tilsidesat sin oplysningspligt. Herved bl.a. henvist til, at tilbygningsens kælder var opført af fagfolk og synet og godkendt af kommunen. Det pålagdes derimod S at betale et afslag på ca. 73.500 kr. (ca. 7,6% af købesummen). Det pålagdes kloakmesteren at friholde S.

Store Heddinge rets dom af 4. januar 2000 i BS 1–419/99

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Fejlfundering. Den bygningssagkyndige frifundet

Hus solgt 1997 øjensynlig under brug af loven om forbrugerbeskyttelse. I tilstandsrapporten var med betegnelsen K1 angivet, at der var revner i en karnap. I sælgers oplysninger til rapporten var angivet, at revnerne i karnappen ikke var forværret de sidste 12–13 år. Det viste sig imidlertid, at karnappen måtte ekstrafunderes m.m. til en samlet udgift af ca. 70.000 kr. Ifølge skønsmanden havde det været rimeligt at give revnerne karakteren UN. Køber påstod den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, dømt til at betale beløbet 70.000 kr., men den bygningssagkyndige blev frifundet. Herved anført, at der ikke er faste retningslinjer for, hvorledes karakterangivelserne i tilstandsrapporter skal anvendes, og at dette derfor må bero på den bygningssagkyndiges skøn, hvorved der må tages hensyn til, hvad den bygningssagkyndige vidste eller burde vide på undersøgelsestidspunktet. I det foreliggende tilfælde, hvor der var tale om en beskeden tilbygning, og hvor sætningsrevnerne måtte antages at have udviklet sig langsomt inden for de sidste 12–13 år, var der ikke tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte den bygningssagkyndiges skøn alene på grundlag af skønserklæringen. Den bygningssagkyndige blev således frifundet.

Vestre landsrets dom af 31. januar 2000 i ankes. B–2471–98

Hus solgt under loven om forbrugerbeskyttelse. Kælder med manglende fugtsikring var ikke en ulovlig bygningsindretning. Sælgers udførelse af kælderen som selvbygger var ikke udtryk for grov uagtsomhed

Hus fra 1939 solgt 1996 under brug af loven om forbrugerbeskyttelse for kontantkøbesum 437.000 kr. Der var kælder under $\frac{3}{4}$ af husets areal. Tilstandsrapporten havde ikke bemærkninger om kælderen. Ved salget oplyste sælger, at han selv havde udgravet kælderen og indrettet den med værelser og badeværelse. Straks efter overtagelsen gik køber i gang med at udgrave den resterende fjerdedel af arealet under huset, og der skete derefter vandindtrængen. Vandindtrængningen skyldtes, at den del af kælderen, som sælger havde udført, ikke var sikret korrekt mod vandindtrængen, hvilket var i strid med en bestemmelse i bygningsreglementet om, at kældre skal udføres og

Kapitel 2. Utrykte afgørelser

konstrueres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind. Udbedringsudgiften udgjorde ca. 60.000 kr., og ejendommens værdiforringelse som følge af manglen udgjorde et lignende beløb. Ifølge skønsmanden ville der næppe være sket vandindtrængen, hvis køber ikke havde foretaget udgravningen af den sidste fjerdel.

Køber påstod under sagen sælger dømt til at betale erstatning, subsidiært afslag, og gjorde gældende, at manglen skulle bedømmes efter undtagelsesbestemmelsen om ulovlige bygningsindretninger i lovens § 2, stk. 4, som følge af, at kælderen var udført i strid med bygningsreglementet.

Sælger blev imidlertid frifundet. Landsretten udtalte, at den manglende opfyldelse af bygningsreglementets krav om sikring mod fugtindtrængen ikke kunne anses for en tilsidesættelse af offentligretlige forskrifter efter lovens § 2, stk. 4, og at køber derfor i henhold til § 2, stk. 1, ikke kunne påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand var mangelfuld. Herved bl.a. henvist til, at bygningsreglementet ikke indeholdt konkrete påbud om, hvordan sikringen mod vand- og fugtindtrængen skulle ske, og til, at et andet resultat ville medføre, at en meget betydelig del af de almindeligt forekommende mangler ville blive omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse om ulovlige bygningsindretninger. Da sælger havde oplyst, at kælderen var udført som selvbyggerarbejde, og da fejlene ikke havde givet gener i sælgers ejertid og næppe heller ville have gjort det ved en uændret anvendelse af huset, kunne sælgers uagtsomhed i forbindelse med selvbyggerarbejdet endvidere ikke anses for grov.

Landsrettens præmisser er ret udførlige og er af overskuelighedsgrunde forenklet noget i ovenstående referat.



Bilag 1. Loven om forbrugerbeskyttelse

Lov nr. 391 af 14. juni 1995 som ændret ved lov nr. 234 af 2. april 1997

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt: Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

Kapitel 1

Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifteforsikring

§ 1. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt.

§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-5. Køberen kan heller ikke over

for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Stk. 2. Stk. 1 gælder kun, hvis køberen har modtaget den i stk. 1 nævnte tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.

Stk. 3. Sælgeren skal inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren, have sikret sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger. I modsat fald gælder stk. 1 ikke, medmindre der er særlig grund til at antage, at køberen på anden måde var bekendt hermed.

Stk. 4. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller of-

Bilag 1. Loven om forbrugerbeskyttelse

fentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

Stk. 5. Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, kan køberen uanset bestemmelsen i stk. 1 uden aftale herom indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det pågældende forhold kunne have gjort gældende mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.

§ 3. Køberen kan over for en bygningssagkyndig, der har udarbejdet en tilstandsrapport som nævnt i § 4, stk. 1, 1. pkt., fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køber på grund af fejl, der burde have været omtalt i en sådan rapport, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse.

Stk. 2. Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, ikke givet den bygningssagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

§ 4. En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, jf. stk. 2, og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af boligministeren. Tilstandsrapporten skal endvidere være udar-

bejdet eller fornyet af den bygnings-sagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Boligministeren beskikker et antal bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter som nævnt i denne lov. Boligministeren fastsætter regler om beskikkelse som bygningssagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for beskikkelse, om gebyr for beskikkelse m.v., om fratagelse og bortfald af beskikkelse samt om administrationen af beskikkelsesordningen. Boligministeren fastsætter endvidere regler om virksomheden som bygningssagkyndig, herunder om den bygningssagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport, samt regler om den bygningssagkyndiges vederlag.

Stk. 3. Boligministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til en styrelse under boligministeren. Det kan endvidere i forskrifter, der fastsættes i medfør af stk. 2, bestemmes, at opgaver i forbindelse med administrationen af beskikkelsesordningen overlades til private.

Stk. 4. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 154-157 finder tilsvarende anvendelse på beskikkede bygningssagkyndige.

§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikrings-selskab om,

1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. § 4, eller

2) hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand der medfører, at der ikke kan tegnes en

forsikring som nævnt i nr. 1.

Stk. 2. Den i stk. 1, nr. 1, omhandlede meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud til køberen og angive en rimelig frist for antagelse af tilbudet.

Stk. 3. Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer samt om indholdet af de i stk. 1 nævnte meddelelser fra forsikringssselskaber.

Kapitel 2

Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

§ 6. Reglerne i dette kapitel gælder med de i stk. 2 nævnte undtagelser for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, samt under samme betingelse for aftaler om køb af andel i en andelsboligforening og køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Stk. 2. Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af fast ejendom m.v. på auktion, eller når der ved aftalens indgåelse er indgivet begæring om tvangsauktion og køberen vidste eller burde vide dette. Reglerne gælder endvidere ikke for køb af landbrugsjendom, der er undergivet landbrugspligt, eller for køb, som er omfattet af lov om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis.

Stk. 3. Har sælgeren handlet som led i sit erhverv, eller er aftalen indgået eller formidlet for sælgeren af en erhvervsdrivende som led i dennes erhverv, har sælgeren bevisbyrden for, at aftalen ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

§ 7. Når der er indgået en aftale om køb, kan køberen træde tilbage fra aftalen på de betingelser, som er nævnt i §§ 8-11 (fortrydelsesret).

Stk. 2. Så længe et tilbud om køb ik-

ke er antaget af sælgeren, kan køberen tilbagekalde sit tilbud ved at give underretning herom til sælgeren.

§ 8. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver skriftlig underretning til sælgeren om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved køberens antagelse af sælgerens tilbud om salg, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at tilbudet er kommet til køberens kundskab.

§ 9. Er en aftale om køb blevet tinglyst, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist foretager det fornødne til aflysning af aftalen.

§ 10. Har køberen taget ejendommen i brug, er fortrydelsesretten betinget af, at ejendommen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist stilles til sælgerens disposition.

Stk. 2. Har køberen efter aftalens indgåelse foretaget fysiske indgreb i eller forandringer på ejendommen, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist tilbagefører ejendommen til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen.

Stk. 3. Er ejendommen efter aftalens indgåelse blevet beskadiget eller forringet på anden måde som følge af, at køberen eller andre, der har haft adgang til ejendommen i køberens interesse, har udvist uagtsomhed, er fortrydelsesretten betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist udbedrer forholdet. Køberen har bevisbyrden for, at der ikke er udvist uagtsomhed.

§ 11. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af den i §

Bilag 1. Loven om forbrugerbeskyttelse

8 nævnte frist betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, jf. dog stk. 2. Køberen kan med frigørende virkning betale til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. Går aftalen ud på køb af en grund samt ny- eller færdigopførelse af en hel bygning på grunden som nævnt i § 14, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

§ 12. Har køberen betalt en del af købesummen, skal sælgeren ved tilbagebetaling straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af eventuelle beløb efter § 11. Fradrag kan ske, selv om køberen har indbetalt beløbet til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Har sælgeren fra køberen som sikkerhed for købesummens betaling modtaget et pantebrev med pant i ejendommen eller et tilsvarende dokument, skal sælgeren ved tilbagebetaling straks tilbagegive dette. Kan sælgeren ikke straks tilbagegive dokumentet, skal sælgeren holde køberen skadesløs for ethvert krav i henhold til dokumentet, og køberen kan kræve, at sælgeren stiller betryggende sikkerhed herfor.

§ 13. Lørdage og grundlovsdag anses ikke for hverdage ved beregningen af fortrydelsesfristen, jf. § 8.

Kapitel 3

Fortrydelsesret ved aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger

§ 14. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger, som en erhvervsdrivende (entreprenøren) indgår som led i

sit erhverv, såfremt

1) bygningen i det væsentlige skal leveres eller i det væsentlige både projekteres og opføres af entreprenøren,

2) bygningen efter sin art er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse,

3) bygningen hovedsagelig er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse for den anden part (bestilleren) og

4) aftalen om opførelse af bygningen ikke er indgået ved bestillerens antagelse af skriftligt bud, som er fremkommet efter opfordring til flere om at byde inden for en bestemt frist på samme udbudsgrundlag.

Stk. 2. Entreprenøren har bevisbyrden for, at en aftale om køb eller opførelse af bygning ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel.

§ 15. Når der er indgået aftale om køb eller opførelse af en bygning, kan bestilleren træde tilbage fra aftalen på de i § 16 nævnte betingelser (fortrydelsesret).

§ 16. Fortrydelsesretten er betinget af, at bestilleren senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver entreprenøren skriftlig underretning om, at bestilleren vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved bestillerens antagelse af et tilbud fra entreprenøren, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at entreprenørens tilbud er kommet til bestillerens kundskab.

§ 17. Træder bestilleren tilbage, kan entreprenøren alene kræve vederlag for arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som er udført.

Stk. 2. Har bestilleren betalt en del af det aftalte vederlag, eller har entreprenøren fra bestilleren som sikkerhed for vederlagets betaling modtaget et pantebrev eller et tilsvarende doku-

ment, finder § 12 anvendelse med de ændringer, som følger af stk. 1.

§ 18. § 13 finder tilsvarende anvendelse ved beregning af fortrydelsesfristen efter § 16.

Kapitel 4

Oplysning om fortrydelsesret

§ 19. En erhvervsdrivende sælger eller formidler m.v. som nævnt i § 6, stk. 3, skal, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 8, i et særskilt dokument give køberen oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 2. Ved aftale om køb eller opførelse af bygning, jf. § 14, skal entreprenøren, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, jf. § 16, give bestilleren oplysning om fortrydelsesretten efter kapitel 3.

Stk. 2. Justitsministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1 nævnte oplysningers form og indhold.

Kapitel 5

Andre bestemmelser

§ 20. Træder køberen tilbage fra en aftale efter reglerne i kapitel 2, er sælgeren med hensyn til en eventuel professionel rådgivers honorarkrav stillet, som om ejendommen ikke var solgt.

Kapitel 6

Lovens fravigelighed

§ 21. Reglerne i kapitel 1 kan ikke ved aftale fraviges til skade for køberen eller sælgeren, medmindre den pågældende har handlet som led i sit erhverv. Det kan dog aftales, at køberen uanset bestemmelsen i § 2, stk. 4, 1. pkt., ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1.

Stk. 2. Reglerne i kapitel 2 kan ikke

ved aftale fraviges til skade for køberen.

Stk. 3. Reglerne i kapitel 3 kan ikke ved aftale fraviges til skade for bestilleren.

Stk. 4. § 20 kan ikke ved aftale fraviges til skade for sælgeren, medmindre den pågældende handler som led i sit erhverv.

Kapitel 7

Straf

§ 22. Den, der undlader at give oplysning som nævnt i § 19, stk. 1, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Justitsministeren kan i forskrifter, der udstedes i medfør af § 19, stk. 2, fastsætte bødestraf for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 2. Er overtrædelsen begået af et selskab, en forening, en fond eller lignende, kan der pålægges den juridiske person som sådan bødeansvar.

Kapitel 8

Ikrafttræden m.v.

§ 23. Loven træder i kraft den 1. januar 1996 og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.

§ 24. I lov om stempelafgift, jf. lovbeholdning nr. 727 af 5. august 1994, som ændret ved lov nr. 1090 af 21. december 1994, foretages følgende ændring:

I § 29, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Stempelmyndigheden godtgør dog på begæring stempel af dokumenter vedrørende en aftale, der bortfalder som følge af tilbagetrædelse efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«

§ 25. I lov om køb, jf. lovbeholdning nr. 28 af 21. januar 1980, som senest ændret ved lov nr. 1098 af 21.

Bilag 1. Loven om forbrugerbeskyttelse

december 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 54 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Ved køb af byggematerialer er den i *stk. 1* nævnte frist 5 år fra byggeriets aflevering, dog højst 6 år fra overgivelsen af materialerne til køberen.«

2. I § 83 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* § 54, *stk. 2*, finder tilsvarende anvendelse.«

§ 26. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan med undtagelse af § 24 ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger.

Givet på Christiansborg Slot, den 14. juni 1995

Under Vor Kongelige Hånd og Segl
MARGRETHE R.

/Bjørn Westh

§ 6, *stk. 1* og *stk. 2*, er gengivet som affattet ved lov nr. 234 af 2. april 1997 om forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis. Denne lov trådte i kraft den 15. april 1997, jf. dens § 16.

Bilag 2. Bekendtgørelsen om huseftersynsordningen

Bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999

Et bilag om vederlag til de bygningsagkyndige og gebyrer for beskikkelse er ikke medtaget

Bekendtgørelse om huseftersynsordningen

I medfør af § 4 i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., fastsættes:

Kapitel 1

Ordningens omfang

§ 1. Huseftersynsordningen omfatter ejendomme som nævnt i lovens § 1.

Kapitel 2

Ordningens forvaltning

§ 2. Huseftersynsordningen forvaltes af By- og Boligministeriet. Den løbende administration henlægges til sekretariatet for huseftersynsordningen.

Stk. 2. By- og Boligministeriet fastsætter det maksimale vederlag for huseftersyn, gebyr for beskikkelse og fornyelse af beskikkelse samt betaling for optagelseskursus og for tilstandsrapportskemaer. Den fastsatte betaling fremgår af bilag til bekendtgørelsen.

§ 3. Der oprettes en følgegruppe for huseftersynsordningen, hvis medlemmer udpeges af By- og Boligministeriet. Følgende organisationer indstiller hver et medlem: Advokatrådet, Forsikring & Pension, Byggeriets Firkant, Dansk Ejendomsmæglerforening, Energistyrelsen, Forbrugerrådet, hver af de beskikkede bygningsagkyndiges organisationer, Håndværksrådet, Parcelhusejernes Landsforening og Realkreditrå-

Bilag 2. Bekendtgørelsen om huseftersynsordningen

det. Herudover har By- og Boligministeriet et medlem, som er formand.

Stk. 2. Følgegruppen

1) følger ordningen og er rådgivende for By- og Boligministeriet med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter,

2) udtaler sig efter anmodning fra By- og Boligministeriet om principielle spørgsmål vedrørende ordningen og beskikkelserne,

3) udtaler sig over for By- og Boligministeriet om nægtelse af beskikkelse efter § 4, stk. 3 og om inddragelse af beskikkelser som nævnt i § 7, stk. 1.

Stk. 3. By- og Boligministeriet kan fastsætte en forretningsorden for følgegruppen. Sekretariatet for huseftersynsordningen er også sekretariat for følgegruppen.

Kapitel 3

Beskikkelse som bygnings-sagkyndig

§ 4. By- og Boligministeriet beskikker et antal bygnings-sagkyndige. Beskikkelse meddeles til personer, jf. lovens § 4, stk. 2. For at kunne beskikkes som bygnings-sagkyndig, skal den pågældende opfylde følgende betingelser:

1) en byggeteknisk grunduddannelse med eksamen fra Danmarks tekniske Universitet eller Aalborg Universitet, ingeniørhøjskolerne (Teknika), en af statens arkitektskoler eller konstruktøruddannelsen ved de byggetekniske højskoler, eller

2) tilsvarende kundskaber som anført under nr. 1, erhvervet på anden måde, f.eks. ved risiko- og skadevurdering inden for bygningsforsikring, samt

3) mindst 5 års dokumenteret erhvervmæssig erfaring inden for de sidste 10 år vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri,

4) deltagelse i optagelseskursus vedrørende ordningen,

5) momsregistrering, eventuelt således at den virksomhed, hvori den byg-

nings-sagkyndige er ansat, er momsregistreret,

6) dokumentation af at være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet, og som dækker i mindst 5 år efter overdragelsen til køber af en ejendom, som den bygnings-sagkyndige har afgivet tilstandsrapport om, dog længst i 6 år fra rapportens datering,

7) ikke have ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr. Det hindrer ikke beskikkelse, at gælden til det offentlige overstiger 100.000 kr., såfremt den pågældende for den del af gælden, der overstiger 100.000 kr. har indgået afdragsordning med inddrivelsesmyndigheden, eller har stillet sikkerhed, og

8) være myndig og ikke under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7.

Stk. 2. Der kan stilles nærmere krav om dokumentation af kundskaber som nævnt i stk. 1, nr. 2, herunder aflæggelse af en prøve.

Stk. 3. Beskikkelse kan nægtes, såfremt den pågældende i stilling eller erhverv har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomheden som beskikket bygnings-sagkyndig på forsvarlig måde.

§ 5. Beskikkelsen udløber efter 3 år, men kan fornyes.

Kapitel 4

Virksomheden som bygnings-sagkyndig

§ 6. Den bygnings-sagkyndige skal

1) følge By- og Boligministeriets retningslinier for gennemgang af bygninger og for afgivelse af tilstandsrapport på grundlag af gennemgangen,

Bilag 2. Bekendtgørelsen om huseftersynsordningen

2) deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen,

3) være momsregistreret, jf. § 4, stk. 1, nr. 5, og dækket af ansvarsforsikring, jf. § 4, stk. 1, nr. 6,

4) overholde regler om vederlag for huseftersyn (bygningsgennemgang og tilstandsrapport), jf. § 2, stk. 2,

5) ved rapporteringen benytte de skemaer, som udleveres af sekretariatet for huseftersyn, jf. § 2, stk. 2,

6) være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig,

7) undlade at udføre huseftersyn for eller efter anmodning fra en virksomhed, der beskæftiger sig med ejendomsformidling, hvis vedkommende er ansat i eller har ejerandele i den pågældende virksomhed,

8) i tilstandsrapporten oplyse om samarbejdsaftaler om udførelse af huseftersyn truffet med ejendomsformidlere eller andre med interesse i den aktuelle hushandel,

9) undlade at betinge sit huseftersyn af, at der aftages andre ydelser end eftersynet,

10) underrette By- og Boligministeriet, hvis der rejses krav mod den bygningssagkyndige i medfør af lovens § 3, stk. 1.

§ 7. Overtræder den bygningssagkyndige de regler, der er fastsat i § 6, § 10 eller §§ 14-16, eller i tilfælde af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, kan By- og Boligministeriet inddrage beskikkelsen efter indhentet udtalelse fra følgegruppen.

Stk. 2. By- og Boligministeriet skal inddrage beskikkelsen, hvis

1) den bygningssagkyndige har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr., jf. § 4, stk. 1, nr. 7,

2) den bygningssagkyndige ikke kan dokumentere at være dækket af an-

svarsforsikring som nævnt i § 4, stk. 1, nr. 6.

§ 8. By- og Boligministeriets afgørelse om afslag på ansøgning om beskikkelse efter § 4, stk. 3, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Stk. 2. Afgørelse om fratagelse af beskikkelse kan af den, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Anmodning herom skal fremsættes over for By- og Boligministeriet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. By- og Boligministeriet anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former.

Kapitel 5

Bygningsgennemgang

§ 9. Bygningsgennemgangen tager sigte på forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand. Bygningsgennemgangen har således til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgæede bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

§ 10. Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige. Medmindre andet aftales, skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndred-

Bilag 2. Bekendtgørelsen om huseftersynsordningen

skaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb.

§ 11. Uden for bygningsgennemgangen falder

1) bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt,

2) bygningsdele, der ikke kunne efterses, jf. § 10,

3) bygningens funktionsforhold udover hvad der omfattes af § 9,

4) bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen,

5) æstetiske og arkitektoniske forhold,

6) påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder,

7) indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik,

8) løvsøre, såsom hårde hvidevarer,

9) bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand.

§ 12. Til brug for forberedelsen af bygningsgennemgangen skal den bygningsagkyndige anmode bygningens ejer om at afgive foreliggende skriftlige oplysninger om bygningen, såsom tegninger, beskrivelser og BBR-meddelelser.

§ 13. Den bygningsagkyndige kan uden for huseftersynsordningen påtage sig ydelser vedrørende bygningen udover bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten, såsom overslag over omkostninger ved udbedring.

Kapitel 6

Tilstandsrapport

§ 14. Tilstandsrapporten indeholder resultatet af bygningsgennemgangen og afgives på særlige skemaer, jf. § 6, nr. 5. Den bygningsagkyndige afgiver rapporten til den, der har bestilt husef-

tersynet, og indsender inden 14 dage en kopi til sekretariatet for huseftersyn.

§ 15. I rapporten skal oplyses, hvis den bygningsagkyndige finder, at en bygningsdel må antages at være gjort utilgængelig i forbindelse med bygningsgennemgangen, samt i givet fald begrundelsen herfor.

Stk. 2. Finder den bygningsagkyndige, at der er usikkerhed om oplysninger, som bygningsejeren har afgivet i forbindelse med rapportens udarbejdelse, skal dette anføres og begrundes i rapporten.

§ 16. Den bygningsagkyndige kan forny sine tilstandsrapporter og bestemmer i så tilfælde, i hvilket omfang fornyet bygningsgennemgang er nødvendig og hvilket formidlet vederlag, der skal betales. Fornyelsen meddeles til den, der har bestilt fornyelsen, og kopi indsendes inden 14 dage til sekretariatet for huseftersyn. Den fornyede rapport træder med virkning for fremtiden i stedet for den oprindelige.

§ 17. Ved huseftersyn vedrørende ejerlejligheder skal der foreligge tilstandsrapporter efter denne bekendtgørelse både for ejerlejligheden og for fællesejet, jf. lovens § 2, stk. 1.

Kapitel 7

Erfaringsformidling og regnskab

§ 18. Sekretariatet for huseftersynsordningen

1) udarbejder årsberetning og årsregnskab for huseftersynsordningen og afgiver disse til By- og Boligministeriet og følgegruppen,

2) samler og formidler erfaringer fra ordningen, særlig fra tilstandsrapporterne, til offentlig brug.

Bilag 2. Bekendtgørelsen om huseftersynsordningen

Kapitel 8

Ikrafttræden

§ 19. Denne bekendtgørelse træder i kraft den 1. august 1999.

stk. 2. Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om huseftersynsordningen ophæves.

By- og Boligministeriet, den 30. juni 1999

MARIANNE KOLBJØRN LARSEN

/ Poul Thejls Nielsen

Ud over redaktionelle ændringer o.l. adskiller 1999-bekendtgørelsen sig fra 1995-bekendtgørelsen på to punkter:

1) Skærpede regler om den bygnings sagkyndiges *habilitet*, 1999-bekendtgørelsens § 6, nr. 6–8.

2) Ændrede regler om tilstandsrapportens angivelser om *utilgængelige* bygningsdele, 1999-bekendtgørelsens § 15, stk. 1, jf. § 11, nr. 2.

Efter 1995-bekendtgørelsens § 15, stk. 1, skulle det angives i tilstandsrapporten, hvilke dele af bygningen, der havde været utilgængelige, ligesom årsagen hertil skulle angives, herunder særligt årsagen til, at normalt let tilgængelige bygningsdele ikke havde kunnet efterses.

Efter 1999-bekendtgørelsens § 15, stk. 1, skal det kun angives, at en bygningsdel er utilgængelig, hvis den bygnings sagkyndige finder, at den er *gjort* utilgængelig i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Baggrunden for ændringerne vedrørende tilgængeligheden er vistnok et ønske om at undgå forbehold om utilgængelige bygningsdele i ejerskifteforsikringerne.

Det kan vel ikke udelukkes, at ændringerne både vedrørende habilitet og tilgængelighed kan påvirke de bygnings sagkyndiges erstatningsansvar, alt efter om tilstandsrapporten er udformet før eller efter 1999-bekendtgørelsens ikrafttræden den 1. august 1999.

Bilag 3. Uddrag af loven om omsætning af fast ejendom

(Lov nr. 453 af 30. juni 1993 med senere ændringer)

§ 1. Loven gælder for

- 1) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom
- 2) erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom og
- 3) anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom

Stk. 2...

...

§ 3. ...

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal rådgive forbrugeren om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

...

§ 13. Formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for

handelen og dennes gennemførelse.

Formidleren skal

- 1) rådgive begge parter om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen og
- 2) gøre begge parter bekendt med rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger.

...

§ 24. Lider forbrugeren tab som følge af, at formidleren tilsidesætter sine pligter efter loven eller aftalen, har forbrugeren ret til erstatning efter dansk rets almindelige regler. Har forbrugeren fulgt et råd fra en formidler, som har en særlig interesse heri, jf. § 16, stk. 2 og 3, påhviler det dog formidleren at godtgøre, at formidleren har opfyldt sine pligter efter loven og aftalen.

Stk. 2...

De regler i § 16, til hvilke der henvises i § 24, stk. 1, går ud på, at den formidler, som har en særlig interesse i, at en handel indgås, skal gøre parterne bekendt hermed m.m.

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

Nedenfor gengives Sekretariatet for Huseftersynsordningens vejledning for de beskikkede bygningsagkyndige, indeholdt som kapitel 3 i sekretariatets publikation »Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige« med overskriften »Huseftersynet«.

Den her gengivne version af vejledningen er modtaget fra sekretariatet i elektronisk form. Den er dateret 2. marts 1998 med revision 1. august 1999.

Indholdsfortegnelse og litteraturhenvisninger er ikke medtaget.

Kap. 3 Huseftersynet

1. Indledning

Huseftersynsordningen har til formål, at en sælger af en ejendom lettes for ansvar for eventuelle skader ved ejendommen i de 20 år, som det ellers er sædvane, såfremt han har forsynet køberen med en tilstandsrapport over ejendommens fysiske tilstand samt med oplysninger om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring. Ejeren/sælgeren bliver dermed frigjort for sit sædvanlige 20 års skadesansvar, såfremt han ikke har fortiet oplysninger eller handlet i ond tro.

Et andet formål er, at køberen igennem tilstandsrapporten og forsikringsoplysningerne får hjælpemidler til at vurdere ejendommens kvalitet. Han får derfor bedre mulighed for at vurdere ejendommens reelle værdi og mulighed for at forsikre sig imod økonomiske overraskelser på grund af skjulte fejl og eller mangler.

Det er derfor fire parter, som har økonomiske interesse i resultaterne af huseftersynet.

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

Sælgeren

Den pris, der vil kunne opnås for huset, vil bl.a. afhænge af de resultater, den bygningsagkyndige er kommet til og de bemærkninger, han giver i sin tilstandsrapport.

Køberen

Resultaterne fra den bygningsagkyndiges huseftersyn bruges af køber til at bedømme kvaliteten af det hus, han påtænker at købe, og dermed hvilke eventuelle reparationsomkostninger der er i vente, samt om der er forhold i ejendommen, som ikke bedømmes eller forsikres.

Forsikringsselskabet

Et væsentligt sigte med huseftersynet er, at det skal kunne danne grundlag for tilbud på en ejerskifteforsikring.

Den bygningsagkyndige

Den bygningsagkyndige repræsenterer ikke nogen af parterne, men er neutral, uafhængig instans, der skal give et så vidt muligt objektivt billede af de forhold, som er undersøgt. Den bygningsagkyndige kan i 5 år efter salget blive draget til ansvar for manglende eller forkerte oplysninger i tilstandsrapporten.

Det er derfor vigtigt, at huseftersynet foretages efter ensartede retningslinier og med så objektive kriterier som muligt af særligt erfarne og sagkyndige teknikere.

Den bygningsagkyndige tekniker skal være uvildig i den enkelte sag, således at han skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningsagkyndig.

2. Definitioner

Alvorlige skader

Skader som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele eller på personer som bruger bygningen.

Bagatelgrænser og utilgængelighed

Der er indført en bagatelgrænse for skader eller tegn på skader, som skal indgå i tilstandsrapporten, ligesom der er lagt op til, at den bygningsagkyndige kan afstå fra at gennemføre huseftersynet på dele af ejendommen, der er utilgængelige. Grænserne for, hvad er bagatel og hvad utilgængeligt, er flydende og vil blive fastsat efterhånden.

Beskikkelse

For at opnå beskikkelse kræves byggeteknisk grunduddannelse eller tilsvarende kundskaber skaffet ad anden vej, en relevant efteruddannelse, som fx forsikringsselskabernes kurser for taksatorer, kursus for energikonsulenter, diverse svampekurser samt erfaring med gennemførelse af tilsvarende huseftersyn.

Bestiller

Den som på bygningssejerens vegne har skriftlig fuldmagt til at bestille et huseftersyn og modtager rapporten på ejerens vegne. Bestilleren kan være ejeren, sælgeren, ejendomsmægler eller en advokat.

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

Bygningsagkyndig

En person beskikket af By- og Boligministeriet til at gennemføre et huseftersyn og udstede en tilstandsrapport.

Bygningsgennemgang

En visuel gennemgang af ejendommen som beskriver, om der er tegn på negative afvigelser fra en normal tilstand af en ejendom af samme art og alder eller tegn på skader på bygninger på ejendommen.

Huseftersynet

Der er udarbejdet vejledning (den her foreliggende) i en ensartet og systematisk gennemførelse af et huseftersyn samt en fælles skemasystematik for udarbejdelse af en tilstandsrapport.

Indikator

Et indirekte tegn på skade.

Information

4 gange årligt udsendes informationsblade til de bygningsagkyndige om ordningen, ligesom der gennemføres periodiske informationsmøder for de bygningsagkyndige samt for andre brugere af ordningen, som fx ejendomsrådgivere, advokater og andre.

Desuden vil offentligheden generelt blive holdt orienteret om ordningen ved udgivelse af informationsblade og pressemeddelelser.

Kontaktperson

En som bestiller har aftalt skal give den bygningsagkyndige adgang til ejendommen til gennemførelse af huseftersynet.

Kosmetiske skader

Kosmetiske forhold som er uden betydning for bygningsdelens eller komponentens funktion, men kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

Kritiske skader

Skader som vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele eller på personer.

Mindre alvorlige skader

Skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Ordningens anvendelighed

Ordningens succes afhænger af tilstandsrapporternes kvalitet og anvendelighed for de involverede parter. Der er derfor udarbejdet et fælles system med vidtgående krav til kvalifikationerne hos de beskikkede byggesagkyndige til gennemførelse af huseftersynet og til en stadig udvikling af ordningen samt en løbende information om ordningen.

Der stilles krav om, at de bygningsagkyndige vedligeholder deres kompetence igennem de regelmæssige informationer fra Sekretariatet om ordningen, og ved deltagelse i obligatoriske kurser.

Skader

En negativ tilstand i forhold til normaltilstanden.

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

Sælger

Den som sælger den ejendom, som tilstandsrapporten skal omfatte.

Tegn på skader

Et direkte tegn på en negativ tilstand i forhold til normalt tilstanden.

Tilstandsrapport

Et sæt udfyldte tilstandsrapportskemaer.

Udviklingen

Informationer fra de enkelte rapporter vil blive lagt ind i en database, hvorfra erfaringer med huseftersynene vil blive samlet sammen til et teknisk fælleseje for alle tilknyttet ordningen.

På grundlag af rapporterne udarbejdes jævnlige statistikker, ligesom ordningens Sekretariat holder en god kontakt til de bygningsagkyndige. Vejledning og skemasystematik forventes udbygget og justeret i forhold til de indvundne erfaringer.

3. Planlægning af et huseftersyn

3.1 Formålet med huseftersynet

(Fra bekendtgørelse nr. 915 af 30/11-1995 om Huseftersynsordningen §9, §10 og §11)

Bygningsgennemgangen tager sigte på forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand.

Bygningsgennemgangen sigter således på at afklare, i hvilket omfang den gennemgående bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningsagkyndige. Med mindre andet aftales skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, uden destruktive indgreb.

Af bekendtgørelsens §12 fremgår, at den bygningsagkyndige skal anmode bygnings sælger om at fremskaffe, hvad der findes af skriftlige oplysninger om bygningen, såsom tegninger, beskrivelser og BBR-meddelelser.

Udenfor bygningsgennemgangen falder:

- a) Bagatelagte forhold som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt.
- b) Utilgængelige bygningsdele, jf §15.
- c) Bygningens funktionsforhold udover hvad der omfattes af §9.
- d) Bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.
- e) Æstetiske og arkitektoniske forhold.
- f) Påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normale for bygninger af pågældende alder.
- g) Indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik.

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

- h) Løsøre, såsom hårde hvidevarer.
- i) Bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdstilstand

På nuværende tidspunkt falder ejerlejligheder udenfor ordningen bl.a. fordi, der ikke kan tegnes ejerskifteforsikring for denne type ejendomme, også ældre sommerhuse falder udenfor.

3.2 Planlægning af huseftersynet

3.2.1 Før igangsættelse af huseftersyn

Før gennemførelse af et huseftersyn skal foreligge:

- En rekvisition eller skriftlig aftale med sælger af bygningen eller hans repræsentant
- Bygningsbeskrivelser, tegninger eller andre tekniske dokumenter som beskriver ejendommens bygninger
- BBR-datablad

Tilstandsrapporten skal være modtaget af køber, inden denne binder sig overfor sælger.

3.2.2 Undersøgelsesmetoder, Visuelt eftersyn

Huseftersynet baseres på en visuel gennemgang af en bygning eller bygningsdel. Eftersynet kan underbygges af orienterende målinger. Et visuelt eftersyn forudsætter:

- En byggeteknisk viden
- Godt kendskab til hvilke skader eller tegn på skader der skal registreres ved bygningen eller bygningsdelen

Ved huseftersynet er det ofte hensigtsmæssigt at anvende:

- Stikprøver eller andre statistiske hjælpemidler til udvælgelse af observationsfelter
- Fotografier til definition af symptomer og til at fastholde deres tilstande
- En systematisk fremgangsmåde ved gennemførelse af huseftersynet

Som tekniske hjælpemidler skal den bygningsagkyndige medbringe:

- Kikkert
- Fotografiapparat
- Målebånd, revnemåler samt syl eller skruetrækker
- Fugtighedsmåler
- Forstørrelsesglas
- (Stige)
- Vatterpas
- Lygte
- Hammer

Det anbefales, at der foretages fugtmålinger i tagkonstruktionen og i andet træværk, måling af revnevidder i beton eller murfacader. Resultater fra sådanne orienterende målinger eventuelt kombineret med fotografier vil ofte være gavnlige ved en entydig og objektiv beskrivelse af eftersynets observationer og til brug ved senere referencer.

Undersøgelser, som kræver specielt måleudstyr eller indgreb i konstruktionen, vil normalt ligge udenfor det normale eftersyn og skal honoreres særskilt, men kan være ønskelige for at følge op på specielle tilstande og bekræfte eller afkræfte mulighed for

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

en fejl i bygningsdelen. Sådanne undersøgelser bør aftales på forhånd, såfremt de vil medføre ekstra omkostninger for bestilleren.

Som videregående ikke destruktive undersøgelser kan nævnes trykmåling af centralvarmeanlæg og dugpunktsmåling af termoruder.

Destruktive undersøgelser vil altid ligge udenfor det normale eftersyn og skal honoreres særskilt, men kan anbefales i bestemte situationer, hvor andre metoder viser sig utilstrækkelige. Destruktive undersøgelser vil betyde, at der skal gribes ind i konstruktionen for at konstatere fx svampeangreb i gulv- eller kælderkonstruktionen. De bygningsmæssige indgreb skal altid aftales med bygningsrådgiveren eller bestilleren.

3.2.3 Inddeling af ejendom i bygninger. Prioritering af bygningsdele

Huseftersynet omfatter en ejendom, som defineret i BBR-databladet. Et huseftersyn kan derfor omfatte flere bygninger indenfor den samme ejendom, hvoraf den enkelte bygning kan indgå i undersøgelsen med forskellig vægt. Bygningerne bør derfor afgrænses, og deres funktion og udformning beskrives, da dette kan have forsikringsmæssig betydning.

Samtlige bygninger på ejendommen er omfattet af huseftersynet. Såfremt en bygning er i så ringe stand, at den ikke medtages, skal dette fremgå af tilstandsrapporten samt årsagen herfor.

Eventuelle skader skal i bemærkningerne klart henføres til en specifik bygning.

Ved forberedelse af huseftersynet bør bygningsbeskrivelsen gennemgås med hensyn til inddeling i bygninger og bygningsdele, for at identificere og dermed fokusere huseftersynet på, hvor der erfaringsvis kan være problemer, samt om der er vanskeligt tilgængelige steder, som kræver særlige aftaler eller forberedelse for at komme til at besigtige.

3.2.4 Kriterier for bedømmelse og registrering af tilstande

Der er tre forhold som påvirker bedømmelsen af en bygningsdel i negativ eller positiv retning i forhold til den forventede tilstand - det er dens alder, vedligeholdstilstanden og tegn på skader. En bedømmelse af en restlevetid og almindelige slid og ælde skal ikke indgå i huseftersynet. Der skal kun tages hensyn til, om tilstanden kan betragtes som normal i forhold til lignende bygninger eller bygningsdele af samme alder.

Total levetid af bygningsdelen

Det falder ikke under eftersynets formål, at vurdere eller oplyse restlevetiden, men en viden om en forventet levetid vil ofte indgå i vurderingen af normaltilstanden. Der findes en del tabelværker, som angiver normallevetid bl.a. udgivet af SKAFOR. En viden om skønnet levetid vil dog være af betydning, hvis et materiale eller en komponent erfaringsvis er ved at nå en alder, hvor et svigt sandsynligvis vil indtræffe, selv om restlevetiden ikke skal registreres.

Vedligeholdstilstand

Vurdering af, om gennemførte vedligeholdsforanstaltninger er tilstrækkelige, eller gennemført i tilstrækkeligt omfang, indgår ikke i eftersynet, men vedligeholdet vil ofte påvirke bedømmelsen enten bygningen er forsømt eller er i særlig god vedligeholdstilstand. Bygningens vedligehold er ofte afgørende for tilstanden af de enkelte bygningsdele og dermed deres levetid. Vedligeholdstilstanden vil også kunne bruges som en indikator for nødvendigheden af at gå i dybden med undersøgelsen.

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

Skader eller tegn på skader

De skader, som bør registreres, er ikke almindelig nedslidning, tilsnævning eller andre forhold, som er almindeligt for en bygning af den pågældende art og alder.

Ved bedømmelsen deles de observerede skader eller tegn på skade op i fem hovedkategorier. Det vil derfor være den bygningsagkyndiges sag at vurdere, om den aktuelle skade kan kategoriseres. Som et hjælpemiddel til denne inddeling kan efterfølgende klassificering anvendes.

K0 Kosmetiske skader

Kosmetiske forhold som er uden betydning for bygningsdelens eller komponentens funktion, men kan påvirke en købers indtryk af bygningen. Størstedelen af disse vil falde under begrebet "bagatelagtige skader" og skal dermed ikke medtages. Der vil dog være tilfælde, hvor den bygningsagkyndige vil gøre opmærksom på sådanne "bagatelagtige forhold"

Eksempler:

- Løse eller manglende dørhåndtag
- Malerstænk

K1 Mindre alvorlige skader

Skader som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion og ikke vil udvikle sig yderligere.

Eksempler:

- Fine netrevner i sokkelpuds (udtørringsrevner)
- Revner i letbeton indervægge som ikke fortsætter videre i konstruktionen
- Fine murstensrevner
- Kalkspringere i mursten

K2 Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader som medfører, at en bygningsdelfunktion vil svigte indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele eller på personer, som bruger bygningen.

Eksempler:

- Afskallet maling på vinduer
- Nedbrudte glaslister
- Nedslidt gulvbelægning

K3 Kritiske skader

Beskriver kritiske skader som vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele eller på personer.

Eksempler:

- Sætningsrevner
- Nedbrydning eller deformation af tagbelægning som kan føre til utæt tag
- Mangelfulde (fx bagfald) eller utætte tagrender
- Vandindsivning ved døre eller vinduer
- Revner i bærende konstruktionsdele (altaner, altangange)
- Svigt i hængsler på vinduer eller døre

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

UN Undersøges nærmere

Beskriver forhold som ikke uden en nærmere undersøgelse er muligt at bedømme, men hvor skadesårsag og omfang bør afdækkes.

Eksempler:

- Hyppig opspædning af vand på varmeanlæg, som kan skyldes utætheder i den skjulte installation
- Tegn på manglende udluftning af krybekælder, som kan medføre svampeangreb i gulvkonstruktion
- Enkelt revner i fundamenter, som kan skyldes differenssætninger eller rystelser fra trafik
- Mug eller fugtskjolde på ydervægge, som kan skyldes kuldebroer i facaden

Dette er den alvorligste af de angivne karakterer, idet den antyder forhold, som den bygningsagkyndige ikke kan afgøre til trods for sin sagkundskab.

4. Gennemførelse af huseftersynet

4.1 Bedømmelse af tilstanden

Ved bedømmelse af tilstanden må den bygningsagkyndige i høj grad anvende sin byggetekniske viden og erfaring dels til bedømmelse af eventuelle skaders omfang, dels til vurdering om eventuel skade vil kunne medføre en fortsat forringelse af tilstanden. Den bygningsagkyndige er, at betragte som en neutral person, som har påtaget sig, at vurdere bygningsfysiske afvigelser ud fra professionel viden om tilsvarende bygningers normaltilstand, men som hverken repræsenterer sælger eller køber.

4.2 Gennemførelse

Ved gennemførelse af huseftersynet kan den bygningsagkyndige anvende forskellige fremgangsmåder. Ved gennemførelse af huseftersynet står det den bygningsagkyndige frit at vælge metode.

Den af Huseftersynsordningen udarbejdede skematisk forudsætter, at der startes udefra med fundament og slutes med tag, samt at der indefra startes med tagkonstruktion og slutes med kælder.

4.3 Bedømmelse af tegn på skader, tilgængelige bygningsdele

Huseftersynets formål er at give en sådan indsigt i ejendommen, at hovedparten af de fysiske forhold, som en køber kunne gøre gældende som mangler, foreligger oplyst i salgssituationen. Der skal således ikke tages hensyn til restlevetid eller bygningstilstand, som er forventeligt i forhold til alder og art.

Det skal ved bedømmelse af en eventuel skade vurderes, om den er et symptom på et funktionssvigt, som er under udvikling, eller om det er et stationært forhold.

Eksempler:

- Begroninger eller tilsmudsning af facader kan indikere problemer med tagnedløb eller afvanding af tagkonstruktionen med opfugtning til følge og dermed følgeskader på den øvrige del af konstruktionen

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

- Revner i gulve eller vægge kan indikere stabilitetsproblemer i huset i form af mangelfuld vindafstivning
- Kalk- eller andre udfældninger ved rørsamlinger eller andre steder på den synlige del af installationen, som kan indikere utætheder i rørsystemet
- Afskalninger af tegltagsten eller mursten
- Insektangreb kan reducere konstruktionens stabilitet

Fine murstensrevner i enkeltsten eller kalkspringere er som oftest stationære og vil ikke udvikle sig videre. Disse kan derfor ofte betragtes som kosmetiske. Det samme gælder for fine net-revner i betonoverflader, idet disse ofte kun er tegn på udtørring i det yderste slamlag.

Det er vigtigt at det foruden at registrere, om der foreligger en skade eller tegn på en sådan, også tilkendegives, om der er tvivl eller en mistanke om at et symptom indikerer en igangværende skadesmekanisme.

Indikatorer

I mange tilfælde kan en fejl eller skade ikke direkte konstateres, men der kan foreligge indikationer på, at der er problemer. Derfor kan det være nødvendigt i sådanne tilfælde at bruge disse indirekte tegn til at foreslå yderligere undersøgelser eller bemærke problemet i tilstandsrapporten.

Eksempel på indikatorer:

- Hyppig påfyldning af vand kan indikere, en utæthed i varmesystemet
- Sjusket udført elinstallation kan indikere, at den ikke er udført af en autoriseret elinstallatør, og dermed er ulovlig
- Fugtpletter på væg fx bag møbler eller gardiner kan indikere kuldebro
- Lukkede ventilationshuller vil indikere begrænsning i udluftning af krybekælder og/eller tagkonstruktionen

4.4 Skjulte eller utilgængelige bygningsdele

Skader i de skjulte eller vanskelig tilgængelige bygningsdele byder på de største problemer. Disse skader vil ofte være omkostningskrævende at udbedre, da der ofte skal foretages større bygningsindgreb på grund af følgeskaderne.

Sælgerens oplysninger vil kunne være en hjælp ved gennemførelse af huseftersynet og afdækning af skader i de skjulte eller vanskelige tilgængelige bygningsdele.

For at en bygningsdel kan betragtes som skjult, skal der, for at foretage en besigtigelse, ske et bygningsindgreb.

Eksempler på skjulte bygningsdele:

- Spær i paralleltags konstruktioner
- Kapillarbrydende lag under et terrændæk

Vanskelig tilgængelige bygningsdele er bygningsdele med unormale adgangsforhold. Disse bygningsdele registreres på siden, "Den sagkyndiges vurdering af skadesårsager og konstruktioner", uanset om der er mistanke om en skade eller ej, med en begrundelse for de unormale adgangsforhold.

Eksempler på forhold, hvor der kan være tale om vanskelig tilgængelige bygningsdele:

- Manglende nedgangslem til krybekældre

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

- Skjult lem til skunkrum
- Væg til væg tæppe på en færdig gulvbelægning
- Snedækkede konstruktioner

Finder den bygningsagkyndige, at en bygningsdel må antages at være gjort utilgængelig i forbindelse med bygningsgennemgangen, jf. Bekendtgørelsen om huseftersyn, §15, stk. 1, skal dette særskilt anføres i tilstandsrapporten på siden, "Ejendommens Hoveddata", samt på siden, "Resumé af huseftersynet" under afsnittet "Generelle bemærkninger" med begrundelsen for den manglende adgang.

Eksempler på utilgængeligheder:

- Hvis der ikke er adgang til en skunk, da der er anbragt flyttekasser foran skunklemmen
- Hvis der ikke er adgang til en skunk, da et skab er blevet flyttet, og derved spærrer for skunklem
- Hvis sælger ikke ønsker at give adgang til et rum eller bygning

4.5 Forhold udenfor bygningen

Huseftersynet omfatter kun bygninger men ikke indretninger udenfor bygningen eller forhold ved grunden. Dvs. udendørs svømmebassiner, kloakanlæg, forurening på grunden er ikke omfattet.

Der kan dog være indirekte forhold ved grunden, som kan medføre skader på bygningen som for eksempel vand på grunden, som kan kræve særlig sokkelhøjde, som den bygningsagkyndige skal tage stilling til. Her vil ejerens oplysninger være af betydning og bør derfor indgå i vurderingen.

4.6 Overtrædelser af bygningslovgivningen

Bestemmelsen: "Uden for huseftersynet falder også bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen." tager kun sigte på forhold, der i øvrigt omfattes af huseftersynet, dvs skader, tegn på skader og/eller indikationer på skader.

Dette betyder, at funktions- og brugsmæssige forhold falder udenfor bestemmelsen, fx ulovlig beboelse. Det samme må gælde fx lav loftshøjde, som jo heller ikke er skade.

Hvis den bygningsagkyndige konstaterer overtrædelser, kan han efter almindelige regler for professionelle ydelser (dvs uden for huseftersynsreglerne) have en pligt til at gøre opmærksom herpå. Dette vil særligt gælde, hvis et forhold kan være forbundet med fare.

En bygning eller bygningsdel er lovlig, hvis den var lovlig på tidspunktet for opførelsen. Da det ikke kan forlanges, at de bygningsagkyndige kender til alle tidligere tiders byggebestemmelser, kan bestemmelsen kun gå på forhold, der efter almindeligt kendskab er ulovlige i dag, og også var det ved opførelsen.

Den bygningsagkyndige har ret, men ikke pligt til at nævne formentlig ulovlige forhold observeret under bygningsgennemgangen. Den beskikkede bygningsagkyndige kan efter Huseftersynsordningen kun hænges op på de forhold, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som falder indenfor "åbenlyse overtrædelser".

4.7 Kontakt til sælger og afgivelse af rapport

Formkravene til rapportskemaerne er ufravigelige, de rapportskemaer, som er udarbejdet af Huseftersynsordningens Sekretariat, skal anvendes, for at en tilstandsrapport kan

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

have gyldighed overfor en køber. Det er dog tilladt frit at kopiere rapportskemaer eller på anden måde fremstille skemaerne, så længe layout og typografi følges.

4.8 Kontakt til hussælgeren eller bestilleren

Den bygningsagkyndige bør sikre sig, at bestilleren af tilstandsrapporten er indforstået med de betingelser i lovgivningen, som Huseftersynsordningen er baseret på, samt at få bestillerens skriftlige samtykke.

Der bør på forhånd aftales et tidspunkt med bestilleren eller eventuel kontaktperson om, hvornår huseftersynet skal foretages, samt hvordan de ønskede dokumenter gøres tilgængelige.

Efter huseftersynet er gennemført, overdrages tilstandsrapporten til bestilleren.

4.9 Aflevering til bestiller

Originalen skal afleveres til bestiller, som derefter har dispositionsret over tilstandsrapporten. Rapporten er herefter et offentligt dokument, som kan rekvireres hos Sekretariatet for Huseftersyn.

4.10 Indsendelse til Sekretariatet for Huseftersynsordningen

En kopi af rapporten sendes inden 14 dage fra huseftersynet til Sekretariatet for Huseftersynsordningen. Sekretariatet gennemgår rapporten og indfører udvalgte oplysninger i ordningens database.

Secretariatet melder til BBR om gennemførelse af huseftersynet.

4.11 Statistisk bearbejdning af rapporter

Hvert kvartal udarbejdes statistikker på grundlag af de indsendte tilstandsrapporter.

Statistikkerne omfatter bl.a.:

- Antal udleverede numre og modtagne tilstandsrapporter
- Antal gennemførte huseftersyn fordelt på geografisk placering
- Den geografiske fordeling af de beskikkede bygningsagkyndige
- Antal udarbejdede tilstandsrapporter pr. beskikket bygningsagkyndig

4.12 Arkivering

Alle tilstandsrapporter arkiveres af Sekretariatet. Rapporterne kan genfindes ud fra oplysninger om ejendommens adresse, dato for huseftersynets gennemførelse, den bygningsagkyndige, rapportens løbenummer eller BBR-ejendomsnummer.

Rapporterne vil blive opbevaret i mindst 6 år fra gennemførelsesdatoen for huseftersynet, eller i længere tid, hvis der er opstået juridiske problemer med huseftersynet/tilstandsrapporten i den mellemliggende periode.

4.13 Fornyelse af tilstandsrapport

En tilstandsrapport har en gyldighed på 6 måneder, hvorefter den skal fornyes for at have en retsvirkning i sælger-køber forhold. Ved fornyelsen skal der udarbejdes en ny rapport med et nyt løbenummer, hvorefter den tidligere rapport bliver ugyldig.

Hvorvidt der foretages et huseftersyn i fuldt omfang og dermed mod fuld betaling aftales mellem bestiller og den bygningsagkyndige.

Hvis der i 6 måneders perioden foretages en udbedring af en konstateret skade, skal der enten udstedes en tilføjelse (allonge) til den eksisterende tilstandsrapport, som der ved bibeholder sin gyldighed, eller der skal kvitteres på den side i tilstandsrapporten,

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

hvor skaden er beskrevet. I begge tilfælde sendes meddelelsen om udbedring af skaden til Huseftersynsordningens Sekretariat inden for 14 dage.

5. Registrering af huseftersyn

Ifølge loven om forbrugerbeskyttelse skal tilstandsrapporten for at have retsvirkning være udarbejdet på et skema, der er godkendt af Boligministeren. Ifølge bekendtgørelsen fra By- og Boligministeriet betyder dette, at den bygningsagkyndige skal benytte de skemaer, som er udleveret af Sekretariatet for Huseftersynsordningen. En sammenblanding i rapporten med andre ikke godkendte skemaer vil kunne medføre, at rapporten betragtes ugyldig og dermed ikke får sin retsvirkning.

Der er til registrering af huseftersynet udarbejdet et, af By- og Boligministeriet godkendt, skemasæt med følgende indhold:

0. Forside med indholdsfortegnelse
1. Ejendomsidentifikation
2. Omfang og metode
3. Resumé
4. Registrering af skader
5. Den sagkyndiges vurdering af skadesårsager og konstruktioner
6. Sælgers oplysninger
7. Ejendommens hoveddata
8. Bygningsgennemgang

Den færdige rapport skal indeholde disse skemaer i udfyldt stand:

0. Forside

Forsiden udfyldes med identifikation af ejendommen ved vej, postnummer, by, kommune og ejendomsnummer, ejer samt matrikel og ejendomsnummer.

Ved indholdsfortegnelsen angives sidenumre for de enkelte dele i rapporten.

1. Ejendomsidentifikation

Den bygningsagkyndiges nummer og tilstandsrapportens løbenummer anføres på samtlige sider i rapporten.

Skemaet udfyldes med identifikation af ejendommen på samme måde som på forsiden.

Under bestilt af angives, hvem har bestilt rapporten fx ejendomshandler.

Under udført af anføres den bygningsagkyndige navn, adresse og telefonnumre.

Under "følgende materiale forelå" angives, om der forelå BBR ejermeddelelse, varmesynsrapport, tidligere tilstandsrapport, energimærke, forsikringspolice samt eventuelle andre oplysninger.

Det vil være en fordel, hvis der kan fremskaffes tegningsmateriale eller konstruktionsbeskrivelser.

Det er ikke den bygningsagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR ejermeddelelsen eller at undersøge de øvrige dokumenter.

2. Huseftersynets omfang og metode

Skemaet beskriver forudsætningerne for huseftersynet ved en skematisk gengivelse af loven og bekendtgørelsen.

Der må derfor ikke tilføjes yderligere generelle forbehold eller afgrænsninger af tilstandsrapporten.

3. Resumé af huseftersyn - for beboelsedelen

Resumeeet indeholder udelukkende et resume over registrering af skader på beboelsedelen. Bygningen er inddelt i 11 bygningsdele:

1. Fundamenter / Sokler
2. Kældre / Krybekældre / Terrændæk
3. Yder- og indervægge
4. Vinduer og døre
5. Lofter / Etageadskillelser
6. Gulvkonstruktion og gulve
7. Indvendige trapper
8. Tagkonstruktion / -belægning / Skorsten
9. Vådrum
10. VVS- installationer
11. Elinstallationer

De registrerede skader på de enkelte bygningsdele i hovedbygningen (1-tr.A) summeres op fra bygningsgennemgangen dels som en skadeskarakter/-kategori og dels hvor mange bemærkninger, der har været i de enkelte kategorier.

Skadeskarakterer og -kategorier:

IB	Ingen bemærkning ved bygningdelen
K0	Kosmetiske forhold
K1	Mindre alvorlige skader
K2	Alvorlige skader
K3	Kritiske skader
UN	Behov for yderligere undersøgelse

Generelle bemærkninger

Under generelle bemærkninger kan den bygningssagkyndige fremsætte verbal beskrivelse af ejendommens tilstand og fremtræden.

Endvidere anføres om der er dele af ejendommen eller en bygning, som er gjort utilgængelig, samt en begrundelse for utilgængeligheden.

4. Registrering af skader eller tegn på skader

Her registreres bygning, bygningsdel samt karakter af eventuelle skader ved de enkelte bygningsdele samt en verbal beskrivelse af skaden.

De enkelte bygninger identificeres ved en litra betegnelse, som er identisk med litra betegnelserne på skema for ejendommens hoveddata/forsikringsoplysninger. Det er kun bemærkninger til beboelsedelen, som overføres til resuméskemaet.

5. Den sagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner

Denne side bruges af den bygningssagkyndige til vurdering og kommentering af skader og konstruktioner. Vurderinger og kommentarer bruges af den bygningssagkyndige til at:

- Beskrive en konstruktion, hvor materialerne er skjult, fx ved en pudset væg, hvor det kan være vanskeligt at afgøre, om den er opmuret eller af beton

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

- Beskrive en konstruktion med en speciel opbygning
- Beskrive samt vurdere skadeomfang og skadeårsager

Disse oplysninger er den bygningsagkyndiges subjektive vurdering af skader, skadeomfang, skadeårsag og konstruktioner baseret på den bygningsagkyndiges erfaringer.

Endvidere skal der på siden oplyses om bygningsdele med unormale adgangsforhold, herunder en begrundelse for de unormale adgangsforhold.

6. Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælger udfylder skemaet eventuelt ved hjælp fra den bygningsagkyndige.

Citat fra Karnovs bemærkninger til loven:

“Ved udformning af rapportskemaerne søges endvidere sikret, at den bygningsagkyndige som led i undersøgelsen spørger sælgeren om forhold, som den bygningsagkyndige ikke (altid) kan se, men som sælger vil opdage ved at bo i huset - fx fordi fejlen kun giver sig udslag i en bestemt slags vejr. Finder den bygningsagkyndige på grundlag af sine erfaring eller undersøgelsen i øvrigt, at der er grund til at tvivle på sælgerens oplysninger skal dette anføres i rapporten”.

Oplysningsskemaet indgår som en del af den bygningsagkyndiges baggrund for huseftersynet.

Skemaet kan derfor kun udfyldes af en, som har indgående kendskab til huset, og dette kan ikke overdrages til andre. Hvis dette ikke kan realiseres, skal skemaet ikke udfyldes, og grunden herfor angives fx dødsbo.

Skemaet har dermed to funktioner:

- at give den bygningsagkyndige mulighed for at spørge husejeren om ting relevante for undersøgeren og
- for ejeren at opfylde sin loyale oplysningspligt.

7. Ejendommens hoveddata/forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

Denne del af rapporten er primært beregnet til forsikringsselskaberne ved afgivelse af forsikringstilbud.

Her registreres ejendommens boligtype:

- Typehus
- Selvbygger
- Medbygger
- Nedlagt landbrug o.s.v.

Ejendommens bygninger identificeres enkeltvis med bogstavbetegnelse. Som hovedprincip er der tale om en særskilt bygning, hver gang konstruktionen eller funktionen ændres, eller opførelsesåret skifter. Oplysninger fra BBR-ejermeddelelse kan anvendes.

Det bebyggede areal anføres som på BBR-ejendomsskema, og der foretages ikke opmåling. Såfremt der kan ses en tydelig forskel på arealangivelserne i forhold til det aktuelle byggeri, anføres dette i tilstandsrapporten.

Der oplyses, om tagetage er udnyttet eller uudnyttet.

Der skal anføres, om der er dele af ejendommen eller en bygning, som er gjort utilgængelig, samt en begrundelse for utilgængeligheden. Her skal også anføres bemærkninger til termoruder.

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

8. Bygningsgennemgang

Her registreres materialer og bemærkninger til de enkelte bygningsdele. Karaktergivningen og den verbale bemærkning findes på siden: "Registrering af skader eller tegn på skader.

Denne del af tilstandsrapporten anvendes for den kvalitative beskrivelse af de skader eller tegn på skader, som er konstateret. Der er frihed i udformning af bemærkningerne, men de bør være entydige og klart redegøre for de observationer, som er gjort under bygningsgennemgangen.

Der skal være entydig henvisning til:

- Bygning
- Bygningsdel/pos.nr.
- Karakter (kritisk, alvorlig, mindre alvorlig)
- Beskrivelse af fejl, skade eller indikator samt hvor den findes i bygningen
- Eventuelt bemærkning om behov for yderligere undersøgelser

Eksempel:

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A 1.1	Sokkel	K1	Smalle revner i puds på begge sider af pejsefundament
B 1.3	Andet	UN	Udluftningshuller lukkede. Ved åbning lugter muggent.
A 4.1	Funktion	K2	Mørning i bundrammer på sydside. Tegn på opfugtning ved bryggersdør underkarm.
B 5.2	Loftbeklædning	K1	Stedvis mindre revner i pudsede lofter.
A 11.1	Andet	UN	Elinstallationer er ikke udført af fagmand.

6. Konstruktionsdele

6.1 Fundamenter / Sokler

Den almindeligst forekommende fejl i fundamenter er sætningsskader. Disse skyldes som oftest, at funderingen er sket på blød bund. Skaderne vil i form af revner indikere differenssætninger i bygningen.

Specielt undersøges fundamentene:

- Ved tilbygninger
- Ved trapper (som ofte er klistret på bygningen uden tilstrækkelig fundering)
- For revner i bredde og dybde

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

- For udførte reparationer af revner
- Ved bygningens forankring
- Ved sokkelstensfundamenter

6.2 Kælder / Krybekældre / Terrændæk

De oftest forekomne skader ved kældre (krybekældre/terrændæk) er fugt, det ses som pletter eller udblomstringer på vægge, som råd og svampeangreb i trækonstruktionerne og som rustangreb på armering i beton. Revner i kælderydervægge som følge af sætninger er en typisk skade.

Specielt undersøges kælder/krybekælder/terrændæk for:

- Fugt i kælder/krybekælder
- Ventilation i kryberum
- Nedbrydning af træ
- Revner i ydervægge i forbindelse med lyskasser

6.3 Yder- og indervægge

Skader på ydervægge vil oftest være i form af revnedannelser på grund af differenssætninger eller afskalninger og frostskafer på grund af opfugtning af væggen.

I vægge, hvor der indgår træ fx bindingsværk eller pudsede træhuse, kan der være opstået et svampeangreb.

I inder- og skillevægge især omkring vådrum er den almindeligste skade råd og svampeangreb, på grund af fugtudtrængning fra vådrummet.

Specielt undersøges yder- og indervægge for:

- Revner
- Udfældninger, misfarvninger, afskalninger og kalkspringere
- Nedbrudte fuger
- Råd og svampeangreb

6.4 Vinduer og døre

Råd i trævinduer og døres karme og rammer er den almindeligste forekomne skade på vinduer og døre. Disse skyldes oftest nedbrudt glasisætningsmateriale eller overfladebehandling.

Termoruders tilstand er omfattet af huseftersynet.

Specielt undersøges vinduerne for:

- Råd i karme og rammer
- Nedbrudte glasisætningsmaterialer
- Svigt i beslag
- Punkterede termoruder

6.5 Lofter / Etageadskillelser

Indvendige skader vil som oftest skyldes manglende stabilitet i huset (vindafstivning), sætninger eller fugt.

Specielt undersøges lofter og etageadskillelser for:

- Revner
- Fugtskader

6.6 Gulvkonstruktion og gulv

Den almindeligste fejl ved gulve skyldes, at funderingen er udført på blød bund.

Specielt undersøges gulve:

- For slip mellem fodpanel og gulv

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

- Under udlagte tæpper
- For nedbøjning
- For svigt i opklodsning

6.7 Indvendige trapper

Indvendige trapper er sjældent behæftet med - eller giver anledning til - alvorlig fejl eller skader.

6.8 Tagkonstruktion / -belægning / Skorsten

En stor del af de konstaterede bygnings-skader er følgeskader på grund af utætheder i forbindelse med tagbelægninger og tagkonstruktioner.

Nedbrydning af tagbelægninger (tagsten, skifer, profilerede plader og tagpap/tagdug) giver gennemsvivning af vand med heraf følgende skader på trækonstruktioner, loftbeklædninger. Samme skader kan stamme fra:

- Skader på tagbelægningen hvis vindafstivningen i tagkonstruktionen ikke virker, dvs. hvis vindtrykket ikke overføres til fundamentet. Skaderne ses som revner i tagplader og tagsten
- Utætheder i forbindelse med gennembrydninger i taget ved fx ovenlys, inddækninger og kviste

Specielt undersøges tagkonstruktioners belægning/skorstene:

- For fugt i tagkonstruktion
- For råd og svampeangreb i trækonstruktionen
- For nedbrudt tagbelægning
- For utilstrækkelig ventilation i konstruktionen
- Omkring taggennembrydninger, kviste, skotrender og kehlere
- I forbindelse med tagrender
- For stabilitet/vindafstivning
- For regntæthed og skorstene

Manglende ventilation af loftrum, samt i kolde tage kan være årsag til fugtskader i tagkonstruktionen.

6.9 Vådtrum

De hyppigste problemer i og omkring vådrum skyldes dårlige fuger og utætheder omkring afløb, hvilket medfører en opfugtning af gulve og vægge.

Specielt undersøges vådrum:

- Ved rørtilslutninger til og fra installationsgenstande
- Omkring gulvafløbskålens overkant, samt om gulvafløbet er udført korrekt
- For intakte fuger omkring brusekabine og badekar
- For fald mod gulvafløb
- For spor af fugt, samt mugpletter eller råd i de omkringliggende konstruktionsdele

6.10 VVS-installationer

Den hyppigst forekommende skade er lækager. Tegn på lækage er udfældninger, rust og opfugtning af de omkringliggende bygningsdele.

Bilag 4. Vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige

Specielt undersøges VVS-installationer:

- For om der er behov for hyppig tilfyldning af vand på centralvarmeanlæg, hvilket kunne indikere en utæthed i systemet.
- For synlige tegn på nedbrydning fx rust- eller kalkudfældninger
- For tegn på opfugtning af fundamenter, ydervægge og skillevægge fx i form af misfarvning af trægulve eller tapet
- For utætheder ved radiatorventiler

6.11 Elinstallationer

Det er kun tilladt for autoriserede elinstallatører at gribe ind i elinstallationer.

Specielt undersøges elinstallationer for:

- Om dæksler er monteret på gruppeafbrydere
- Om sikringerne er mere end håndvarme
- Om eludtag i træpaneler og nedsænket lofter har fast dåseunderlag
- Om tynde bøjelige ledninger er ført gennem skillevægge eller etageadskillelser
- Strittende ledninger uden for dæksler eller afdækninger
- Om der forefindes samlinger uden for dæksler eller afdækninger
- Om der forefindes HFI/HPFI-afbrydere (krav om HFI-afbryder i boligen kom 1. april 1985)

Afgørelsesregister om den ulovbestemte retstilstand og generelle emner

Nedenfor indeholdes et register med henvisning til refererede afgørelser, som belyser den traditionelle ulovbestemte retstilstand og generelle emner.

Sidst i bogen er indeholdt et tilsvarende register for så vidt angår retstilstanden under loven om forbrugerbeskyttelse.

I registrene anvendes traditionelle forkortelsesformer for trykte afgørelser. Ufr. 1992 s. 82H betyder Højesterets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 1992 s. 82, og Ufr. 1990 s. 809Ø Østre landsrets dom trykt i ugeskriftet 1990 s. 809 etc.

Henvisningerne til utrykte afgørelser består af angivelse af retten med en forkortelse bestående af nogle få bogstaver samt afgørelsens dato. For de to landsretters vedkommende bruges de traditionelle forkortelser ØL og VL for henholdsvis Østre og Vestre landsret.

ØL 14/1-98 betyder altså Østre landsrets dom eller tilkendegivelse af 14. januar 1998, og Ros 10/2-95 betyder Roskilde rets dom eller tilkendegivelse af 10. februar 1995 etc.

Referaterne af utrykte domme i kapitel 2 er opstillet kronologisk. Selv om læseren ikke umiddelbart måtte forstå, hvad der sigtes til med forkortelsen af en rets navn, kan man derfor alligevel finde afgørelsen i kapitel 2 ved hjælp af den angivne dato.

Afslag i købesummen

Frifindelser for afslag med begrundelse, at ikke mangel e.l.

Trykte i Ufr.: 1990 s. 809Ø (da andelslejlighed), 1992 s. 82H (klokkebidrag, der udløstes af købers byggeri), 1993 s. 72H (fejl ved

gulvvarmeanlæg, der ikke havde været omtalt under salgsforhandlingerne), 1997 s. 592V (opstignende fugt i gammel ejendom)

Utrykte afgørelser: Ros 10/2-95 (forskellige defekter ved gammel ejendom), Od 24/5-95 (do.), Od 19/6-95 (lignende), Ros 19/10-95

(urigtig oplysning om varmeudgift, da indflydelse på købesummen ikke var godtgjort), Od 13/3-96 (tagsten med skum), Od 25/3-96 nr. 2 (ændring af grundvandsstanden), Od 18/4-96 (tagsten med skum), Aal 26/9-96 (fugt i kælder i gammelt hus), Ros 31/10-96 (ej mangel, at købers forsikringselskab ikke ville forsikre uden forbehold), Ros 21/11-96 (indeklima-problemer), Od 13/2-97 (fejl ved badeværelse, køber måtte være forberedt på dem), Ros 28/2-97 (købers forudsætning om, at ejendommen kunne forsikres mod svamp uden forbehold, var ikke en typeforudsætning, som sælger måtte have risikoen for), Od 30/4-97 (80-årigt hus, taget skulle skiftes m.m.), Aal 7/8-97 (da andelslejlighed), ØL 14/1-98 (konstruktionsfejl, der ikke havde medført skader, og som ikke var godtgjort at være værdiforringende), ØL 20/2-98 (diverse defekter ved gammelt hus), VL 4/6-98 (konstruktionsfejl, der ikke havde medført skader), VL 28/8-98 nr. 2 (diverse defekter var ikke mangler, bl.a. da køber var blevet advaret), ØL 15/4-99 (rådangreb i ældre sommerhus med udbedringsudgift 14.000 kr.)

Frifindelser for afslag med henvisning til mindstegrænse e.l.

(det eventuelle afslags størrelse angivet i procent af købesummen)

Trykte i Ufr.: 1990 s. 537V (ulovlige elinstallationer, 4,3%), 1994 s. 79H (diverse mangler, 3,2%), 1995 s. 411V (ulovlige elinstallationer, 8,4%, kan være udtryk for en beløbsgrænse), 1996 s. 576V (fundering, 6,5%), 1997 s. 637V (ulovligt badeværelse, 7,3%, hen-

vist til, at udbedring ikke var absolut påkrævet)

Utrykte landsretsafgørelser: ØL 28/8-97 (6%), VL 17/10-97 nr. 1 (tagsten med skum, omkring 7,4%), ØL 2/2-98 (byretsdommen, afslag meddelt, men forudsætning om, at der principielt ikke gives afslag, hvis udbedringsudgiften er under 10% af købesummen), VL 4/6-98 (konstruktionsfejl ved tag, der ikke havde medført skader, 3-5%)

Utrykte byretsafgørelser: Ros 24/1-95 (5%), Aal 11/5-95 (3%), Ros 8/9-95 (2-3%), Ros 19/10-95 (1,5%), Aal 28/11-95 (3-4%), Aal 1/12-95 (4%), Od 23/1-96 (8-10%, dog senere forligt mod betaling af et beløb), Aal 26/1-96 (5%), Ros 8/3-96 (2-3%), Aal 21/5-96 (6-7%), Od 13/6-96 (5%), Od 20/6-96 nr. 2 (3%), Aal 25/7-96 (6-7%), Aal 26/9-96 (2%), Aal 19/11-96 (5%), Ros 9/1-97 (5%), Od 19/3-97 (3,4%), Od 8/4-97 (3%), Od 24/4-97 (3,9%), manglen påbudt udbedret), Od 9/6-97 (5%), Aal 24/6-97, Od 26/6-97 (4-5%)

Bagatelgrænse for afslag

Ufr. 1995 s. 411V (byretsdommen, defekt i størrelsesordenen 3.000 kr. var for bagatelagtig), Ros 24/1-95 (henvist til, at nogle af manglerne var bagatelagtige), Od 29/8-95 (do.), Od 22/4-96 (forskellige defekter ved ældre hus til samlet udgift 6.000 kr. kunne ikke danne grundlag for afslag), Od 6/2-97 (nogle mangler med samlet udgift 3.750 kr var for bagatelagtige til at danne grundlag for mangelsbeføjelser), ØL 2/2-98 (defekt med udbedringsudgift 7.000 kr. lå under grænsen for mangler, der kan begrunde afslag), ØL 10/2-99

(en bagatel kunne ikke danne grundlag for afslag), ØL 14/6-99 (bagateller kunne ikke danne grundlag for afslag)

Beløbsgrænse for afslag?

Ufr. 1990 s. 537V (kan forstås som udtryk for en beløbsgrænse), 1995 s. 411V (do.), 1997 s. 637V (byretten begrundede frifindelsen med en beløbsgrænse, men landsretten ændrede begrundelsen til mindstegrænsen), Aal 21/5-96 (kan forstås som udtryk for en beløbsgrænse), Aal 26/9-96 (do.), Aal 24/6-97 (do.), VL 10/11-98 (byretsdommen kan forstås som udtryk for en høj beløbsgrænse for afslag)

Overgrænse for afslag

Ros 11/4-97 (afslag 50%, særegen sag), VL 13/3-98 (afslag 100%, særegen sag)

Afslag meddelt

(afslaget angivet i procent af købesummen)

Trykte i Ufr.: 1990 s. 86V (3,3%, ulovlige elinstallationer påbudt udbedret, må anses for forældet, se noten til dommen i kapitel 1), 1990 s. 438H (ejerlejlighedsejendom), 1991 s. 677H (ejerlejlighedsejendom), 1992 s. 414H (16%, forurening), 1996 s. 304V (8,5%, ulovlig tilbygning), 1996 s. 1666H (27%, nedgravet affald), 1998 s. 474H (knap 6%, ulovlige elinstallationer, henvist til, at en køber ville have forlangt nedslag), 1999 s. 293V (5,9%, smuldrende gule tagsten)

Utrykte landsretsafgørelser: ØL 19/3-97 (8%, tagsten med skum), VL 17/10-97 nr. 2 (knap 9%, tagsten med skum), VL 13/3-98

(100%, sælgerforsikring reelt gjort til ejerskifteforsikring, særegen sag), ØL 18/6-98 (tag, 4%, skjult skyld?), ØL 24/6-98 nr. 1 (knap 1%, til dækning af selvrisko?), VL 28/8-98 nr. 1 (6,7%, over udbedringsudgiften), ØL 5/2-99 (7,9%, smuldrende eternittag), ØL 10/2-99 (6%, stabilitet, henvist til, at der forelå en funktionsmangel), VL 24/3-99 (12,3%, tagsten med skum), VL 10/5-99 (11,7% og 8,7%, kædesag), ØL 17/5-99 (7%, diverse mangler ved ældre ejendom), ØL 21/5-99 (4%, landbrugs-ejendom, henvist til oplysning i slutsedlen), ØL 4/6-99 (23%, huset var ikke muret som forudsat, men bindingsværk), ØL 14/6-99 (4,2%, tag, henvist til, at der forelå funktionsmangler), ØL 17/12-99 (7,6%, dræning)

Utrykte byretsafgørelser: Aal 1/1-95 (15-25%, kædesag), Od 12/1-95 (6%), Aal 17/2-95 (8,5%), Aal 23/3-95 (6%), Ros 18/5-95 (9,2%, udmålt til værdiforringelsen), Od 3/8-95 (4,6%, tagsten med skum), Ros 22/9-95 (6,8%, anført at en mangel var en vital fejl), Ros 10/1-96 (22%), Od 6/3-96 (4,4% og 3,3%, tagsten med skum), Od 25/3-96 nr. 1 (4,3%, fejlfundering, regres mod professionel forgænger), Ros 18/4-96 (over 10%), Od 22/4-96 (9%), Ros 20/6-96 (6%), Od 19/8-96 (6,7%), Ros 29/8-96 nr. 1 (8-11%, kædesag), Od 6/2-97 (4,6%, diverse mangler, lagt vægt på en erstatningsbegrundende mangel), Ros 11/4-97 (50%, særegen sag), Aal 15/5-97 nr. 1 (22% og 10%, kædesag sag, springende regres), Kal 19/9-97 (10,5%), Rød 1/5-98 (7,3%), Holb 14/5-98 (24% og 17%, kædesag, udviklingsska-

de), Od 3/5-99 (7%, tagsten med skum)

Sammenlægning af afslagsbegrundende mangler

Ufr. 1995 s. 411V (byretsdommen nægter sammenlægning med bagatelagtig mangel), Ros 22/9-95 (sammenlægger), Od 6/2-97 (sammenlægger), Holb 14/5-98 (nægter sammenlægning), ØL 17/5-99 (sammenlægger)

Betydningen for afslag af erstatningsbegrundende mangler

Ros 8/3-96 (afviser at lægge vægt på en erstatningsbegrundende mangel ved afgørelsen af, om en afslagsbegrundende mangel kom over mindstegræsen), Od 6/2-97 (afslag for nogle mangler og erstatning for andre, ved afgørelsen om afslag lagt vægt på en erstatningsbegrundende mangel)

Sammenblanding af afslag og erstatning

Aal 23/3-95, Ros 13/5-96, Ros 20/6-96

Betydningen for afslag af erstatningsansvarslovens § 19

ØL 4/6-99 (der kunne ikke gives afslag for forsikringsdækket svampeskade, jf. erstatningsansvarslovens § 19), ØL 24/6-99 (kun den del af istandsættelsesudgiften, der ikke blev erstattet af forsikringen, var relevant ved bedømmelsen af et evt. afslag)

Afslag som erstatning

Ufr. 1990 s. 438H (afslag udmålt »skønsmæssigt« til et yderst skævt beløb, svarende til udbedringsudgiften), 1991 s. 677 H (landsretten fastsatte afslaget som

et beløb + moms, hvilket Højesteret dog tog afstand fra), 1992 s. 414H (afslag reduceret som følge af egen skyld), 1998 s. 474H (afslag meddelt med hypotetisk, fiktiv begrundelse), Aal 1/1-95 (en række ejerled pålagt afslag nøje svarende til udbedringsudgiften på de respektive handelstidspunkter), Aal 23/3-95 (sammenblanding af afslag og erstatning), Ros 13/5-96 (do.), Ros 20/6-96 (do.), Ros 29/8-96 nr. 1 (en række ejerled pålagt afslag nøje svarende til udbedringsudgiften på de respektive handelstidspunkter), ØL 2/2-98 (byretsdommen, afslag reduceret ud fra tabsbegrænsningssynspunkt), ØL 24/6-98 nr. 1 (ganske lille afslag tilsyneladende meddelt til dækning af selvrisko), VL 28/8-98 nr. 1 (afslag meddelt med hypotetisk, fiktiv begrundelse som Ufr. 1998 s. 474H), ØL 4/6-99 (erstatningsansvarslovens § 19 anvendt på afslag), ØL 18/6-99 (afslag meddelt med hypotetisk, fiktiv begrundelse som Ufr. 1998 s. 474H)

Afhjælplingsansvar

(for private sælgere, der som led i salget har påtaget sig en udbedring)

Od 27/1-95 (erstatning 3.000 kr.), Ros 2/3-95 nr. 1 (8.000 kr.), Od 8/6-95 nr. 1 (2.000 kr.), Aal 22/11-95 (1.000 kr.), Ros 18/4-96 (5.000 kr., for følgeskader), Od 27/6-96 (13.000 kr.), ØL 24/6-98 nr. 1 (byretsdommen, 28.000 kr.), ØL 26/6-98 (37.500 kr.)

Andelslejligheder

Ufr. 1990 s. 809 Ø (en sælger af andelslejlighed har ikke mangels-hæftelse for mangler ved lejligheden), 1994 s. 143Ø (andelsbolig-

forening var ikke ansvarlig for mangler ved en andelslejlighed), 1999 s. 2058V (frifindelse af en sælger af en andelslejlighed, men forudsætning om mangelshæftelse efter almindelige regler), Aal 7/8-97 (som Ufr. 1990 s. 809 Ø)

Anpartslejligheder

Ufr. 1990 s. 537 V, Od 24/2-95, Od 27/4-95, Od 27/6-96, Od 30/4-97, Od 9/6-97 (professionel sælger)

Ansvarsfraskrivelser

Ufr. 1992 s. 414H (ansvarsfraskrivelse ikke fortolket udvidende), 1996 s. 1666H (do.), 1997 s. 637V (klausul om sælgers refusion af istandsættelsesudgifter inden for et maksimumbeløb var ikke til hinder for videregående mangelsbetyngelser), Od 13/2-95 (ansvarsfraskrivelse ikke fortolket udvidende), Od 27/5-96 (ansvarsfraskrivelse tillagt retsvirkning med argumentation herfor), Od 1/7-96 (som begrundelse for frifindelse bl.a. henvist til en generel ansvarsfraskrivelse), Aal 16/9-96 (ansvarsfraskrivelse ikke fortolket udvidende), Ros 12/6-97 (generel ansvarsfraskrivelse tillagt retsvirkning bl.a. med henvisning til sælgers alder), Od 26/6-97 (ansvarsfraskrivelse ignoreret i præmisserne), Holb 14/5-98 (erstatningsansvar reduceret som følge af ansvarsfraskrivelse), ØL 18/8-98 (generel ansvarsfraskrivelse var uden betydning over for sælgers erstatningsansvar), Hels 1/10-98 (en slags generel ansvarsfraskrivelse respekteret uanset modstående standardbestemmelser), KB 12/5-99 (ansvarsfraskrivelse fra realkreditinstitut opretholdt bortset fra en oplys-

ning, der var garanti), ØL 17/5-99 (ansvarsfraskrivelse ikke fortolket udvidende)

Betingelser

Ufr. 1990 s. 29H, 1999 s. 574H (betingelse var ikke garanti), Od 19/3-97 (do.)

Bygherreansvar for private

Ufr. 1990 s. 809Ø (byretsdommen, ikke ansvar for arbejde udført af autoriserede håndværkere), ØL 17/6-96 (sælger var erstatningsansvarlig for en konstruktionsfejl), ØL 17/12-99 (sælger var ikke erstatningsansvarlig for fejl hos sine håndværkere)

Bygningsgagkyndiges ansvar

(for tilstandsrapporter)

Se også den tilsvarende rubrik i registret ad loven om forbrugerbeskyttelse, da problematikken i nogen grad er den samme.

Ufr. 1998 s. 123V (ej ansvar over for køber), Od 12/10-95 (ej ansvar over for sælger, der burde have oplyst om manglerne), Kal 19/9-97 (ansvar over for sælger), Hels 28/10-97 (ej ansvar over for køber, til dels på grund af dennes passivitet, angår muligvis loven), Århus 16/12-97 (ej ansvar over for køber, da ej faglig fejl), Rød 1/5-98 (ansvar over for sælger, men ikke over for køber da ej klar, professionel fejl), Årh 5/5-98 (ansvar over for køber, angår muligvis loven), ØL 26/6-98 (ansvar over for køber, sælger skulle delvis friholde ud fra berigelsessynspunkter), VL 28/8-98 nr. 2 (byretsdommen, defekt vandforsyning, ikke ansvar over for køber), KB 30/9-98 (ej ansvar over for køber, da ej faglig fejl), Frh 3/11-98 (delvis ansvar over for

køber, enighed om, at lovens ansvarsregel skulle anvendes), VL 26/2-99 nr. 2 (ej ansvar over for køber, bl.a. fordi denne havde fået en advarsel), ØL 20/4-99 (ansvar over for sælger til reelt negativ kontraktsinteresse), ØL 23/8-99 (ikke ansvar over for sælger, henvist til, at tilstandsrapporten var udfærdiget til brug for en eventuel sælgerforsikring)

Efterfølgende mangler

Ufr. 1997 s. 592V (fugtproblemer var ikke udslag af en fejl, der var opstået mellem købet og overtagelsen), Ros 19/10-95 (erstatningsansvar fordi der ikke medfulgte et antenneanlæg som oplyst i slutsedlen, anlægget havde sikkert været til stede ved købet)

Ejerlejligheder

Ufr. 1990 s. 438H (om ejerlejlighedsejendom), 1991 s. 677H (do.), 1997 s. 637V, Aal 1/12-95, Od 13/2-97, Ros 7/4-97

Entreprenørhæftelse

Aal 21/11-95 (håndværker skulle friholde sælger for garantihæftelse), ØL 17/12-99 (håndværker skulle friholde sælger for afslag)

»Gamle« sager

Aal 1/1-95, Od 20/2-96, Od 13/3-96, Od 25/3-96 nr. 1, Ros 29/8-96 nr. 1, Ros 11/4-97, Aal 15/5-97 nr. 1, Aal 15/5-97 nr. 2, VL 17/10-97 nr. 2, Holb 14/5-98, NykF 17/11-98 (frifindelse bl.a. under henvisning til, at der var gået mere end 10 år), ØL 5/2-99, Esb 18/2-99 (frifindelse, da køber havde reklameret mere end 10 år efter købet), VL 10/5-99

Garanti

Garantiproblematikken er i høj grad ens i og uden for loven om forbrugerbeskyttelse. Se derfor også den tilsvarende rubrik i registret ad loven om forbrugerbeskyttelse.

Trykte i Ufr.: 1990 s. 537V (synes at afvise Jørgen Nørgaards tilsikringskonstruktion), 1991 s. 363 Ø (urigtig oplysning om varmekøber i varmesynsrapport, kan eventuelt forstås som garantiansvar), 1995 s. 238V (varmesynsrapport var garanti som følge af omstændighederne), 1996 s. 304V (oplysning i standardbestemmelser var ikke garanti, synes »overruled« ved VL 19/10-98), 1997 s. 548H (om løbetid for en garanti), 1997 s. 1275Ø (i salgsdokumenterne var oplyst, at ejendommen var forsikret, forsikringsselskabets senere opsigelse af forsikringen udløste ikke mangelsbeføjelser), 1998 s. 474H (Jørgen Nørgaards tilsikringskonstruktion afvist), 1998 s. 647V (tilstandsrapport var ikke garanti), 1999 s. 574H (betingelse var ikke garanti, og en oplysning om forsikring var ikke garanti som følge af omstændighederne), 1999 s. 2058V (angivelse i annonce var ikke garanti)

Utrykte landsretsafgørelser: ØL 2/2-98 (tilstandsrapport var garanti som følge af omstændighederne), ØL 24/6-98 nr. 2 (varmesynsrapport var ikke garanti), VL 11/6-99 (groft urigtig oplysning om strømforbrug var garanti, forudsætning om, at urigtige oplysninger om strømforbrug normalt ikke i sig selv kan være garanti)

Utrykte byretsafgørelser: Od 5/1-95 (urigtig oplysning i salgsoptillingen var garanti), Ros 13/1-95

(garanti indsat efter købers ønske), Ros 10/2-95 (tilstandsrapport var ikke garanti), Ros 2/3-95 nr. 2 (oplysninger var garanti), Aal 23/3-95 (mundtlige udtalelser var ikke garanti), Od 6/4-95 (ved afgørelsen om erstatningsansvar bl.a. henvist til sælgers mundtlige udtalelser), Od 19/6-95 (klausul med ordene »sælger bekendt« var ikke garanti), Aal 21/11-95 (fortolkning af garantierklæring), Ros 23/11-95 (bilag til sluttedlen var ikke garanti), Aal 26/1-96 (det var ikke garanti, at ejendommen var udbudt som »særdeles velholdt«), Ros 8/3-96 (oplysning i salgsoptillingen var ikke garanti), Od 27/6-96 (erstatningsansvar for urigtig oplysning i salgsaftalen, må skulle forstås som garantiansvar), Aal 16/9-96 (oplysning i salgsoptillingen var garanti), Od 3/10-96 (klausul med ordene »sælger bekendt« var ikke garanti), Od 6/2-97 (tilstandsrapport var ikke garanti), Ros 28/2-97 (oplysning var ikke garanti, da formuleringen skyldtes en tilfældighed), Od 19/3-97 (betingelse var ikke garanti), Ros 12/6-97 (en henvisning til ejendomsoplysninger var ikke garanti, også henvist til ansvarsfraskrivelse), Od 25/7-97 (tilstandsrapport var ikke garanti), Rød 1/5-98 (do.), KB 12/5-99 (hus solgt af realkreditinstitut med ansvarsfraskrivelse, en oplysning om olietank var garanti)

Landbrugsejendomme

Ufr. 1997 s. 592V, Od 8/4-97, VL 28/8-98 nr. 2, ØL 21/5-99

Mangelsbegrebet

Ufr. 1998 s. 185Ø (det var en retligt relevant mangel, at gulvfladen var afbrudt af områder med

væsentligt anderledes materiale, angår loven), Od 3/5-95 (vandindtrængen i kælder i ældre landejendom var ikke en mangel, som sælger skulle oplyse om), Aal 26/1-96 (rådgangreb i ældre hus var en mangel, bl.a. fordi huset var udbudt som særdeles velholdt), Od 25/3-96 nr. 1 (synes med hensyn til ejerledet KI at indeholde en tvivlsom forudsætning om, at en mangel skal være nogenlunde udviklet på salgstidspunktet), Od 23/1-97 (som følge af oplysning om parketgulv i tilstandsrapport var det en mangel, at der ikke var parket over hele gulvet, sælger pålagt oplysningsansvar), Od 8/4-97 (ejendommen blev annonceret som en ejendom med glaserede tagsten, sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst, at nogle af tagstenene kun var malede), Årh 16/12-97 (sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten, men erstatningen skulle ikke omfatte kosmetiske mangler), VL 28/8-98 nr. 2 (diverse defekter var ikke mangler bl.a. som følge af, at køber var blevet advaret på forskellig måde, navnlig landsrettens brug af ordet mangel synes dog uden det store sproglige indhold), ØL 14/10-98 (ved afgørelsen henset til, at ejendommen var udbudt med meget kraftig anprisning), Od 26/10-98 (tagpaptag, der stod for udskiftning, var som følge af omstændighederne ikke retligt relevant mangel), ØL 21/5-99 (afslaget på 4% hænger formentlig sammen med sluttedlens oplysning om, at stuehuset var moderniseret og i god stand)

Ophævelse

Ufr. 1990 s. 29H (ældre ejendom, ophævelse på grund af mangler nægtet, ophævelse på grund af svigtende betingelse om forsikring også nægtet som følge af de konkrete omstændigheder), 1990 s. 381H (svamp, ophævelse godkendt trods oplysning om, at ejendommen ikke kunne forsikres mod svamp), 1991 s. 539H (funderingsfejl med udbedringsudgift 70.000 kr., ophævelse nægtet), 1992 s. 393H (lugtgener efter kattehold, ophævelse godkendt, ikke anledning til at tage stilling til, om sælger skulle erstatte købers handelsomkostninger på objektivi grundlag), Od 24/2-95 (loftsværelser måtte ikke benyttes, ophævelse godkendt), Od 27/4-95 (svamp, ophævelse godkendt bl.a. med henvisning til, at sælgers oplysningspligt var tilsidesat, køber var opfordret til at gennemgå ejendommen med egne fagfolk, hvilket ikke var tilstrækkeligt til at opfylde oplysningspligten), Ros 10/1-96 (vandindtrængen, ophævelse nægtet med henvisning til den gæde tid), Ros 29/8-96 nr. 2 (svamp som følge af sælgers mangelfulde selvbyggerarbejde, ophævelse godkendt)

Oplysningspligt, sælgers

Trykte i Ufr.: 1990 s. 86V (ulovlige elinstallationer, ikke ansvar), 1991 s. 170H (en grund måtte ikke bebygges, erstatningsansvar, identifikation med ægtefællen og mægleren), 1991 s. 363Ø (erstatningsansvar for urigtig oplysning om varmemeforbrug i varmesynsrapport, kan forstås som oplysningsansvar), 1992 s. 82H (kloakbidrag, der udløstes af kø-

bers byggeri, ikke ansvar), 1992 s. 819V (erstatningsansvar for ikke at have oplyst om selvbyggerarbejde uden autorisation), 1997 s. 129H (forurening, oplysningspligten var ikke tilsidesat, køber var bekendt med forholdene), 1997 s. 592V (fugtproblemer i gammel ejendom var ikke mangel), 1997 s. 637V (ulovligt badeværelse, ikke ansvar), 1997 s. 1275Ø (vandindtrængen, som køber konstaterede efter få måneder, ikke ansvar med henvisning til, at der ikke havde været vandindtrængen i sælgers ejertid), 1998 s. 474H (ulovlige elinstallationer, ikke ansvar), 1998 s. 647V (fejl ved tag og skotrende, ikke ansvar), 1999 s. 293V (dårlige tagsten, ikke ansvar), 1999 s. 2058V (andelslejlighed, ulovligt værelse, ikke bevist, at sælger kendte eller burde kende forholdene)

Utrykte landsretsafgørelser: ØL 17/6-96 (frifindelse for visse forhold med udbedringsudgift hhv. 800 og 1.000 kr., frifindelse vedrørende defekt sålbænk bl.a. med henvisning til, at det ikke var godtgjort, hvornår sælger havde observeret problemet), ØL 6/6-97 (sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om mangler ved swimmingpool udført af sælger som selvbygger), VL 13/1-98 (rotteangreb, erstatningsansvar), VL 7/5-98 (manglende ibrugtagningstilladelse for værelse i landejendom, erstatningsansvar), ØL 18/6-98 (vandindtrængen konstateret kort efter overtagelsen, ikke ansvar), ØL 24/6-98 nr. 1 (swimmingpool, ikke ansvar), VL 28/8-98 nr. 1 (skader på gavl, ikke ansvar, da der ikke var bestemte holddepunkter for andet, end at sælger mente, at gavlen var i orden, og da

sælger ikke burde have forudset de defekter, som køber konstaterede 2-3 år efter overtagelsen), VL 28/8-98 nr. 2 (defekter ved vandforsyning og oliefyr, ikke ansvar, tilsyneladende ældre sælger), ØL 14/10-98 (lugtgener fra nabo, erstatningsansvar), VL 24/3-99 (mangel ved tag, ikke ansvar, da sælger og dennes tidligere afdøde ægtefælle ikke kendte eller burde kende manglen), ØL 15/4-99 (defekt tagpap, ikke ansvar), ØL 20/4-99 (fejlfundering m.m., erstatningsansvar, ældre sælger identificeret med familien, der stod for salget, og med mægleren), VL 10/5-99 (diverse mangler ved ældre hus, erstatningsansvar, reelt selvbyggeransvar), ØL 21/5-99 (byretsdommen, erstatningsansvar for visse mangler, ikke for andre), ØL 17/12-99 (mangelfuld dræning, ikke ansvar, bl.a. da kælderen var opført af fagfolk og synet af kommunen)

Utrykte byretsafgørelser: Od 5/1-95 (diverse mangler ved gammel landejendom, erstatningsansvar), Ros 13/1-95 (mangler ved varmeanlæg, erstatningsansvar), Od 18/1-95 (moderniseret nedlagt landbrugsejendom, diverse mangler, erstatningsansvar), Aal 17/2-95 (kloakproblemer, der viste sig kort efter overtagelsen, ikke ansvar, da ikke bevist, at sælger havde haft kendskab eller mistanke), Od 27/2-95 (vandindtrængen i mellemgang konstateret kort efter overtagelsen, erstatningsgrundlag ikke bevist), Ros 2/3-95 nr. 2 (problemer med carport, erstatningsansvar), Aal 14/3-95 (vandindtrængen, ikke ansvar da ikke bevist, at sælger havde haft kendskab eller mistanke, sælgers afdøde ægtefælles viden var

uden betydning), Aal 23/3-95 (vandindtrængen konstateret ved overtagelsen, ikke ansvar da ikke grundlag for at forkaste sælgers forklaring om, at han anså problemerne for overstået), Od 27/4-95 (svamp, ophævelse godkendt som følge af sælgers tilsidesættelse af oplysningspligten, uanset at køber var opfordret til at gennemgå ejendommen med egne fagfolk), Od 3/5-95 (ældre landejendom, forskellige mangler, delvis erstatningsansvar), Aal 11/5-95 (mangelfuldt fundament, erstatningsansvar, sælgers onde tro bevist ved vidneforklaring), Od 8/6-95 nr. 1 (vandindtrængen, erstatningsansvar), Od 19/6-95 (kloakproblemer m.m., ikke ansvar), Od 29/8-95 (varmeinstallation, erstatningsansvar), Od 2/9-95 (fugtindtrængen, erstatningsansvar), Od 12/10-95 (vandindtrængen, erstatningsansvar), Ros 18/10-95 (manglende udbedring af råd, ligner svig, erstatningsansvar), Ros 19/10-95 (diverse mangler, ikke ansvar bl.a. da ikke bevist, at sælger kendte manglerne), Od 17/11-95 (støj i centralvarmeanlæg, erstatningsansvar, frifindelse vedrørende gulvvarmeanlæg), Aal 22/11-95 (problemer med varmtvandsforsyning konstateret ved overtagelsen, ikke ansvar, da ikke godtgjort, at sælger kendte eller burde kende problemerne), Aal 28/11-95 (vandindtrængen m.m., erstatningsansvar, sælgers onde tro bevist ved sælgers egen forklaring), Aal 1/12-95 (mangler ved badeværelse konstateret kort efter overtagelsen, ikke ansvar, da sælgers forklaring om, at han ikke havde haft anledning til mistanke, ikke kunne forkastes), Od 22/12-95 (diverse mangler,

95 (diverse mangler, ikke ansvar bl.a. med henvisning til, at nogle af manglerne med samlet udbedringsudgift 5.300 kr. var for bagatelagtige), Od 4/1-96 (to defekter med udbedringsudgift hhv. 3.750 og 200 kr., ikke ansvar som følge af forholdenes bagatelagtige karakter), Od 12/1-96 (vandindtrængen, erstatningsansvar), Aal 26/1-96 (erstatningsansvar for nogle rådskader, da sælgers onde tro var bevist, svigslignende, frifindelse vedrørende andre rådskader, da ikke bevist, at sælger kendte dem), Ros 2/2-96 (forskellige mangler, delvis erstatningsansvar), Ros 8/3-96 (vand i kælder, erstatningsansvar), Od 22/4-96 (diverse mangler ved ældre hus, ikke ansvar), Od 25/4-96 (diverse mangler, delvis erstatningsansvar, delvis ikke ansvar), Ros 30/4-96 (vandforsyning, forliget i landsretten er formentlig udtryk for erstatning), Od 13/6-96 (mangler ved gulv, ikke ansvar, reelt da ej mangel), Od 20/6-96 nr. 1 (vandindtrængen, erstatningsansvar bl.a. som følge af udtalelser fra sælgers ægtefælle), Ros 1/7-96 (diverse mangler, erstatningsansvar, reelt selvbyggeransvar), Od 11/7-96 (punkterede termoruder, frifindelse, bl.a. fordi sælger havde fået ruderne udbedret af en fagmand), Aal 25/7-96 (råd konstateret kort efter overtagelsen, ikke ansvar), Od 19/8-96 (insektangreb i gammelt hus, ikke ansvar, da ikke godtgjort, at sælger kendte angrebet, ældre sælger), Ros 6/9-96 (vandindtrængen, ikke ansvar, sælger kendte ikke ejendommen nøje, hvilket ikke blev oplyst), Aal 16/9-96 (diverse mangler, erstatningsansvar, til dels begrundet med, at

mægleren ikke havde videregivet sælgers oplysninger), Aal 26/9-96 (fugt konstateret straks efter overtagelsen, ikke ansvar, da ikke bevist, at sælger kendte manglen), Aal 19/11-96 (diverse mangler, ikke ansvar, navnlig fordi der ikke var grundlag for at tilsidesætte sælgers forklaring om, at han ikke kendte problemerne eller noget, der burde give ham mistanke), Ros 21/11-96 (indeklimaproblemer, ikke ansvar), Od 23/1-97 (erstatningsansvar for ikke at have oplyst, at en angivelse i tilstandsrapporten var urigtig), Od 6/2-97 (to mangler med samlet udbedringsudgift 3.750 kr. var for bagatelagtige, erstatningsansvar for andre mangler), Ros 28/2-97 (fugtproblemer, ikke ansvar, da sælger kunne gå ud fra, at en tidligere reparation havde løst problemerne), Od 3/4-97 (støj i centralvarmeanlæg, ansvar), Ros 7/4-97 (vandindtrængen, ikke ansvar, da ikke bevist, at sælger havde kendt forholdet), Od 8/4-97 (sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst, at nogle tagsten ikke var glaserede, frifindelse for nogle andre forhold), Od 18/4-97 (diverse mangler, ikke ansvar, da sælger havde fået foretaget udbedring ved fagfolk), Od 30/4-97 (taget i gammelt hus skulle skiftes, ikke ansvar), Od 22/5-97 (vandindtrængen, erstatningsansvar), Od 29/5-97 (sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst om mangelfuldt selvbyggerarbejde vedrørende badeværelse), Vib 30/10-97 (ulovlige elinstallationer udført af sælgers afdøde ægtefælle, sælger var erstatningsansvarlig for ikke at have oplyst herom), Årh 16/12-97 (erstatningsansvar vedrø-

rende visse mangler, angår muligvis loven), Kjel 28/4-98 (sælger var erstatningsansvarlig for urigtige oplysninger til tilstandsrapporten), Kol 9/6-98 (revner i skorsten, erstatningsansvar, uanset at revnerne ikke var bemærket af skorstensfejeren), Skand 28/9-98 (vandindtrængen gennem tag konstateret straks efter overtagelsen, ikke ansvar bl.a. med henvisning til, at sælger havde benægtet kendskab til vandindtrængen, ifølge et vidne havde sælger tidligere sagt, at han havde problemer med taget), KB 30/9-98 (gyngende gulv, erstatningsansvar), Od 3/5-99 (vandindtrængen konstateret kort efter overtagelsen, ikke ansvar)

Afgørelser, der synes at opfatte oplysningsansvaret som et ansvar for viden (dvs. frifindelser med begrundelse, at sælger ikke kendte manglen e.l.)

Aal 17/2-95, Aal 14/3-95, Aal 23/3-95, Ros 19/10-95, Aal 1/12-95, Aal 26/1-96, ØL 17/6-96, Od 19/8-96, Aal 26/9-96, Aal 19/11-96, Ros 7/4-97, VL 28/8-98 nr. 1, Skand 28/9-98

Afgørelser med præg af uvilje i øvrigt mod at statuere ond tro hos sælger (dvs. frifindelser i tilfælde, hvor køber opdagede manglen straks eller hurtigt, eller hvor sælgers onde tro synes bevist ved forklaringer e.l.)

Ufr. 1997 s. 1275Ø, Aal 17/2-95, Od 27/2-95, Aal 22/11-95, Aal 1/12-95, Aal 25/7-96, Od 19/8-96, Aal 26/9-96, ØL 18/6-98, Skand 28/9-98, Od 3/5-99

Bagatelgrænse for oplysningsansvar

Od 22/12-95 (diverse mangler med samlet udbedringsudgift

5.300 kr. var for bagatelagtige), Od 4/1-96 (to mangler med udbedringsudgift hhv. 3.750 og 200 kr. var for bagatelagtige), ØL 17/6-96 (frifindelse vedrørende defekter med udbedringsudgift 800 og 1.000 kr.), Ros 3/1-97 (en fejl med udbedringsudgift 2.500 kr. var for ubetydelig), Od 6/2-97 (to mangler med samlet udbedringsudgift 3.750 kr. var for bagatelagtige)

Professionelle bygherrer

(og andre erhvervsmæssige sælgere)

Ufr. 1990 s. 438H, 1991 s. 539H, 1991 s. 677H, 1992 s. 2V, 1992 s. 377H, 1992 s. 638V, 1993 s. 257H, Od 20/2-96, Od 25/3-96 nr. 1, Od 9/6-97, Od 26/6-97

Reklamationspligt, købers

(både over for sælger og bygnings-sagkyndig, der har udfærdiget tilstandsrapport)

Angår også retstilstanden under loven om forbrugerbeskyttelse, da problematikken må være den samme i og uden for lovens område.

Ufr. 1992 s. 2V (i sag om springende regres mod professionel bygherre foretaget identifikation af det senere ejerleds og mellemledets reklamationspligt), 1997 s. 129H, 1997 s. 548H, Ros 24/1-95, Ros 2/3-95 nr. 1 (reklamation over for mægleren), Aal 20/2-96 nr. 2, ØL 17/6-96, Ros 31/10-96 (køber havde bl.a. ikke fulgt sin reklamation op), Od 27/11-96 (reklamation mod forgænger var for sen), ØL 19/3-97 (købers passivitet i ca. to år, efter at sælger havde afvist kravet, afskar ikke fra mangelsbeføjelse), Od 8/4-97, Hels 28/10-97 (købers krav mod bygningssagkyndig afvist til dels på

grund af passivitet), ØL 18/8-98, Aal 16/9-98 (købers krav mod bygningssagkyndig var ikke fremsat for sent), VL 11/1-99 (køber havde ikke fulgt sin reklamation op), Esb 18/2-99 (reklamation mod forgænger var for sen, idet der var gået mere end 10 år fra salget)

Selvbyggeransvar

Ufr. 1992 s. 819V (ansvar for ulovligt selvbyggerarbejde, da sælger ikke havde oplyst, at arbejdet var udført som selvbyggerarbejde), Od 18/1-95 (ansvar for fejl ved ægtefællens selvbyggerarbejde), Ros 2/3-95 nr. 2 (ansvar for ulovlig elinstallation udført af sælger), Aal 23/3-95 (ansvar for ulovlige installationer udført af sælger), Od 6/4-95 (ansvar for mangelfuldt selvbyggerarbejde), Od 8/6-95 nr. 2 (ansvar, henvist til, at arbejdet var udført under professionel standard), Aal 20/2-96 nr. 1 (ansvar, da sælger ikke i fornødent omfang havde klargjort, at der var tale om et selvbyggerhus), Ros 13/5-96 (ansvar for ukorrekt opsætning af fliser), Od 20/6-96 nr. 2 (ansvar for fejl ved elarbejde, sælger var elektriker), Ros 20/6-96 (ansvar for mangelfuldt selvbyggerarbejde), Ros 1/7-96 (ansvar begrundet med tilsidesættelse af oplysningspligten), Ros 29/8-96 nr. 2 (ophævelse godkendt som følge af groft mangelfuldt selvbyggerarbejde, også erstatning), Od 3/10-96 (sælger var ansvarlig for at have ladet sin ægtefælle, der ikke var elektriker, udføre elinstallation), Od 28/11-96 (ansvar for diverse fejl), Ros 9/1-97 (ansvar for ægtefællens selvbyggerarbejde), Ros 17/4-97 (ansvar da ikke oplyst, at der var tale om selvbyggerarbejde), Aal 15/5-97 nr.

2 (ansvar for fejlkonstruktion foretaget af sælger, der var bygningsingeniør), Od 29/5-97 (ansvar begrundet med tilsidesættelse af oplysningspligten), ØL 6/6-97 (do.), Aal 24/6-97 (ansvar, henvist til, at sælger havde udført arbejdet i strid med god håndværkerskik), Kal 19/9-97 (ikke identifikation mellem sælger og hans broder, der var tømrermester, og som havde udført mangelfuldt arbejde på ejendommen), Vib 30/10-97 (ansvar for mangelfulde elinstallationer udført af sælgers afdøde ægtefælle begrundet med, at sælger ikke havde oplyst, at ægtefællen havde stået for det praktiske), ØL 10/2-99 (springende regres mod selvbygger), VL 10/5-99 (ansvar begrundet med tilsidesættelse af oplysningspligten)

Springende regres

Sagerne om ejerlejlighedsejendomme, se under ejerligheder, samt Ufr. 1992 s. 2V (springende regres mod professionel bygherre nægtet på grund af for sen reklamation), 1992 s. 638V (springende regres mod grundudstykker, henvist til, at det mellemliggende ejerled selv havde kunnet rejse krav), 1994 s. 79H (springende regres, byggede dog på transport), Od 20/2-96 (springende regres mod professionel bygherre), Od 25/3-96 nr. 1 (springende regres mod professionel bygherre), Aal 25/7-96 (springende regres mod almindelig privat sælger, dog frifindelse, da denne havde påvist manglen over for sin køber), Aal 15/5-97 nr. 1 (springende regres mod almindelig privat sælger), Holb 14/5-98 (springende regres mod almindelig privat sælger)

nægtet), ØL 10/2-99 (springende regres mod selvbygger)

Tilstandsrapporter

Rubrikken omfatter ikke bygnings-sagkyndiges erstatningsansvar og heller ikke spørgsmålet, om en tilstandsrapport er garanti fra sælger, se om disse emner rubrikkerne om henholdsvis bygnings-sagkyndiges ansvar og garanti.

Ufr. 1997 s. 637V (købers accept af, at der ikke forelå en byggeteknisk gennemgang, afskar ikke fra mangelsbeføjelser), 1998 s. 647V (sælger hæfter ikke for den bygnings-sagkyndiges fejl), Ros 23/11-95 (køber efterkom ikke mæglerens råd om at få foretaget en byggeteknisk gennemgang, frifindelse), Aal 1/12-95 (mægleren sagde til køber, at »sundhedsattest« ikke var nødvendig, men køber konstaterede mangler efter få uger, frifindelse), Od 22/12-95 (fortolkning af henvisning i skødet til en kommende tilstandsrapport), Od 14/5-96 (do.), Ros 3/1-97 (at køber var rådgivet om en byggeteknisk gennemgang, uden at der var givet en specifik grund til en undersøgelse, afskar ikke fra mangelsbeføjelser), Od 17/2-97 (køber havde ikke efterkommet mæglerens råd om en byggeteknisk gennemgang, frifindelse)

Udmåling af erstatning

(herunder tabsvurdering)

Angår kun erstatningsansvar for sælgere.

Angår også retstilstanden efter loven om forbrugerbeskyttelse, da reglerne må være de samme i og uden for lovens område.

Med hensyn til bygnings-sagkyndiges erstatningsansvar se særlig rubrik.

Ufr. 1991 s. 170H (byggebe-grænsning, erstatningen fastsat nogenlunde til værdiforringelsen), 1993 s. 257H (skønsmæssig udmåling under hensyn til manglens begrænsede indflydelse på handelsværdien), 1995 s. 238V (urigtige oplysninger om varmemeforbrug m.m., skønsmæssig udmåling), Od 6/4-95 (erstatning reduceret med henvisning til, at køber først iværksatte syn og skøn godt et år efter købet, og at skaderne kunne have udviklet sig forinden), Od 2/9-95 (ikke erstatning for ulempe), Od 25/3-96 nr. 1 (erstatning fastsat til værdiforringelsen, da fuld udbedring ikke var nødvendig), Ros 1/7-96 (erstatning for tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt, reelt selvbyggeransvar, erstatningen reduceret med henvisning til, at nogle af manglerne var af kosmetisk art eller havde mindre betydning), Ros 29/8-96 nr. 2 (erstatning for groft fejlagtigt selvbyggerarbejde fastsat til mere end købesummen), Od 29/5-97 (sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten, dog frifindelse, da køber ikke havde lidt tab, idet erstatningen fra forsikringsselskabet langt oversteg udbedringsudgiften), Frs 17/10-97 (ikke ansvar for punkterede termoruder, da ruderne var udtjente og køber derfor ikke havde lidt tab), Årh 16/12-97 (sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af oplysningspligten, men erstatningen skulle ikke omfatte kosmetiske mangler), ØL 24/6-98 nr. 1 (ikke erstatning for købers tabte fortjeneste som daglejemor), ØL 14/10-98 (det

afskar ikke købers erstatningskrav, at køber havde afvist sælgers tilbud om tilbagekøb), KB 12/5-99 (erstatning fastsat til værdiforringelsen, da udbedring ville være uforholdsmæssigt udgiftskrævende)

Undersøglespligt, købers

Angår også retstilstanden under loven om forbrugerbeskyttelse, da problematikken må være den samme i og uden for lovens område.

Trykte i Ufr.: 1990 s. 29H (op-hævelse nægtet med henvisning til, at køber kunne have opdaget størstedelen af manglerne), 1990 s. 381H (det afskar ikke mangelsbeføjelser, at køber havde medbragt en bygningssagkyndig ved besigtigelsen), 1992 s. 393H, 1994 s. 79H (ikke mangelsbeføjelser for ejendomssagkyndig køber, der havde undladt tilstrækkelig besigtigelse; det afskar ikke mangelsbeføjelser for et senere led, at dette havde ladet en bekendt, der var bygningssagkyndig, gennemgå ejendommen), 1996 s. 1666H, 1997 s. 637V (købers accept af, at der ikke forelå en byggeteknisk gennemgang, afskar ikke fra mangelsbeføjelser, køber havde medbragt en håndværker ved besigtigelsen, hvilket øjensynlig heller ikke afskar mangelsbeføjelser)

Utrykte: Od 6/4-95 (bl.a. som følge af sælgers mundtlige udtalelser afskar det ikke mangelsbeføjelser, at køber havde besigtiget ejendommen med bygnings-sagkyndige), Od 27/4-95 (op-hævelse som følge af svamp godkendt, uanset at køber var opfordret til at gennemgå ejendommen med egne fagfolk, hvilket

imidlertid ikke var tilstrækkeligt til at opfylde sælgers oplysningspligt), Ros 18/5-95 (uden betydning, at køber havde gennemgået ejendommen med en tømrer), Ros 8/9-95 (forskellige mangler, frifindelse for erstatningskrav med henvisning til, at en køber må foretage i hvert fald nogen undersøgelse, og at det var åbenbart, at der var mangler), Ros 23/11-95 (køber efterkom ikke mæglerens råd om at få foretaget en byggeteknisk gennemgang, frifindelse), Ros 10/1-96 (vandindtrængen, frifindelse da et pumpeanlæg burde have foranlediget køber til nærmere undersøgelser), Ros 13/5-96 (det afskar ikke mangelsbeføjelser, at køber havde medbragt en bygningssagkyndig), Od 19/8-96 (i købsaftalen var anført, at køber før købet havde gennemgået ejendommen omhyggeligt med håndværkere, men køber opdagede desuagtet først et in-sektangreb efter overtagelsen, købers undersøgelsespligt øjensynlig ikke tilsidesat), Ros 3/1-97 (at køber var rådgivet om en byggeteknisk gennemgang, uden at der var givet en specifik grund til en undersøgelse, afskar ikke fra mangelsbeføjelser), Ros 9/1-97 (selvbyggeransvar for ulovlige elinstallationer, det afskar ikke mangelsbeføjelse, at køber var bygningssagkyndig, da køber ikke var elektriker, og da konstatering af manglernes omfang ville have krævet indgreb i installationen), Od 17/2-97 (køber havde ikke efterkommet mæglerens råd om en byggeteknisk gennemgang, frifindelse), Ros 17/4-97, Frs 20/1-98 (sælger var ikke ansvarlig efter lovens § 2, stk. 4, bl.a. fordi køber

let kunne have konstateret forholdet), ØL 25/6-97 (frifindelse, da køber var blevet advaret ved tilstandsrapporten), Skan 29/1-98 (ikke grundlag for at lade den bygningssagkyndiges professionsansvar bortfalde som følge af købers mangelfulde undersøgelse af ejendommen), Var 24/4-98 (det afskar ikke køber fra mangelsbeføjelser, at han før købet havde ladet sit forsikringselskab gennemgå ejendommen), ØL 18/8-98, VL 28/8-98 nr. 2 (ved salget oplystes, at centralvarmeanlægget ikke var i brug, ikke ansvar som følge af, at anlægget var defekt, idet køber havde haft særlig anledning til at sikre sig, at der ikke var fejl ved anlægget, til-

syneladende ældre sælger), ØL 14/10-98, KB 8/3-99 (henvist til, at køber havde undersøgt en skillevæg; det fremgår ikke, hvad der nærmere sigtes til), ØL 20/4-99, ØL 17/5-99 (frifindelse vedrørende visse mangler, da køber var opfordret til at gennemgå ejendommen med en bygningssagkyndig)

Vanhjemmel

Ufr. 1992 S. 82H (kloakbidrag udløst af købers byggeri var et spørgsmål om mangler, ikke vanhjemmel), Od 7/11-96 (ikke vanhjemmel, at et omstillingsanlæg var leaset)

Afgørelsesregister om loven om forbrugerbeskyttelse

Nedenfor indeholdes et register med henvisning til de refererede afgørelser, som belyser retstilstanden under loven om forbrugerbeskyttelse (lov nr. 391 af 14. juni 1995 med senere ændringer om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.).

Et tilsvarende register vedrørende den traditionelle, ulovbestemte retstilstand og generelle emner indeholdes ovenfor.

Med hensyn til anvendte forkortelser henvises til indledningen til registret om den ulovbestemte retstilstand.

Afslag

VL 10/11-98 (byretsdommens frifindelse for afslag i anledning af ulovligt badeværelse under henvisning til beløbsstørrelsen, tilsyneladende 50.000 kr., er formentlig udtryk for en ret høj mindstegrænse), KB 8/3-99 (frifindelse for afslag i anledning af vandindrængen med henvisning til mindstegrænsen, må skyldes en lapsus), Kol 6/4-99 (ikke afslag for en ulovlighed, da under mindstegrænsen m.m., ældre ejendom), ØL 18/6-99 (ulovlige elinstallationer, afslag 4,6% af købesummen, synes urigtigt at forudsætte, at lovens § 2, stk. 4, om ulovlige bygningsindretninger indeholder en selvstændig hjemmel til mangelsbeføjelse)

Ansvarsfraskrivelser

ØL 18/6-99 (ansvarsfraskrivelse vedrørende ulovlige bygningsindretninger tilsidesat efter lovens præceptivitetsregel)

Bagatelgrænse for sælgers ansvar

Od 7/10-97 (et forhold med udbedringsudgift 3.500 kr. var så bagatelagtigt, at det ikke var en retligt relevant mangel), Mar 9/6-98, Ran 22/12-98, Gren 19/1-99

Bygningssagkyndiges ansvar

(for tilstandsrapporter)

Hvis andet ikke er angivet, angår sagerne den bygningssagkyndiges eventuelle erstatningsansvar over for *køber*.

Se også den tilsvarende rubrik i registret ad den ulovbestemte retstilstand, da problematikken i nogen grad er den samme.

Trykte i Ufr.: 1999 s. 1875V (punkterede termoruder, ikke ansvar over for sælger, da ikke bevist, at ruderne var punkterede ved besigtigelsen, eller at den bygnings-sagkyndige burde have bemærket punkteringer; der var ikke holdt syn og skøn), 1999 s. 2062V (utætte tage, delvis ansvar, delvis frifindelse)

Utrykte landsretsafgørelser: VL 10/11-98 (utæt brusekabine, frifindelse, da forholdet kun kunne konstateres ved en vandprøve, og da en sådan lå uden for den bygningssagkyndiges pligter), ØL 12/11-98 (hul lyd fra klinkegulv, frifindelse med henvisning til, at det ikke var oplyst, om forholdet skyldtes manglende binding eller resonans), ØL 20/8-99 (urigtig angivelse i tilstandsrapporten af, at væggene var murede, frifindelse), ØL 9/9-99 (tag med skum, frifindelse med henvisning til, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten havde gjort tilstrækkeligt opmærksom på risikoen for, at skummet kunne opsuge vand), ØL 26/11-99 (frifindelse, selv om køber måtte skifte taget straks; det var ikke ansvarspådragende, at det ikke var angivet i tilstandsrapporten, at man er gået væk fra den anvendte fugemetode), ØL 8/12-99 (forskellige mangler, frifindelse med forskellige begrundelser, synes at være udtryk for en uvillig holdning over for at pålægge de bygningssagkyndige ansvar)

Utrykte byretsafgørelser: Årh 2/6-97 (termoruder, ikke ansvar, tilstandsrapporten var ikke garanti), Årh 6/8-97 (løbesod, ansvar), Od 7/10-97 (diverse mangler, domfældelse for et erkendt beløb på 1.750 kr., i øvrigt frifindelse

med forskellige begrundelser, herunder at et rådgreb måtte antages at være af beskedent omfang), Årh 8/10-97 (diverse mindre mangler, frifindelse med forskellige begrundelser, herunder at der var tale om bagateller med kosmetisk betydning og et forhold af kun æstetisk interesse; indeholder generelle bemærkninger om de bygningssagkyndiges forpligtelser og anfører herunder, at tilstandsrapporten har betydning for købers eventuelle tegning af ejerskifteforsikringen, dette er imidlertid en misforståelse, mod hvilken der ikke kan advares nok), Frs 17/10-97 (termoruder, ikke ansvar, da ruderne var udtjente og køber derfor ikke havde lidt tab), Hels 28/10-97 (ikke ansvar for punkterede termoruder, da det afhænger af lysforholdene m.m., om punkteringer kan ses, og da det var angivet i rapporten, at det ikke kunne konstateres, om der var punkteringer, også frifindelse vedrørende nogle andre mangler, da køber havde reklameret for sent), Frs 20/1-98 (ikke ansvar for utæthed ved gulv afløb i badeværelse, da rapporten omtalte alvorlige skader i vådrum og vvs-installationer, og da der var tale om en bagatel, som meget muligt kunne udbedres for nogle få hundrede kr.), Skan 29/1-98 (diverse mangler, ansvar, bl.a. anført, at den bygningssagkyndige burde have stukket med syl), Silk 23/2-98 (punkterede termoruder, byretten pålagde den bygningssagkyndige en skønsmæssig erstatning, men sagen hævet i anken efter landsrettens tilkendegivelse, idet landsretten ikke fandt det bevist, at ruderne var punkteret på tidspunktet for besigtigelsen), Tøn

12/3-98 (revner i gulv under faste tæpper og fejl ved garagetag, frifindelse, da utilgængelige bygningsdele), Sor 6/4-98 (mangler ved stråtag, den bygningssagkyndige pålagt ansvar, da han ikke havde angivet, at taget ikke kunne besigtiges indefra og derfor burde undersøges nærmere, og som følge af urigtig angivelse af, at ejendommen var velholdt), Lemv 17/4-98 (frifindelse vedrørende punkterede termoruder, da ruderne var udtjente og køber derfor ikke havde lidt noget tab), Årh 5/5-98 (det var en klar faglig fejl, at den bygningssagkyndige ikke havde undersøgt tagstenene nærmere og derfor ikke havde konstateret, at de ikke var fastgjort med bindere, ansvar), Næst 14/5-98 (punkterede termoruder, ansvar, punkteringerne havde ikke kunnet ses ved besigtigelsen på grund af snavs, men dette var ikke nævnt i tilstandsrapporten), Årh 23/6-98 (revner i fuger, ansvar), Årh 7/8-98 (ikke ansvar for ikke at have angivet i rapporten, at tagkonstruktionen var utilgængelig, da det var åbenbart, at den var det), Gren 10/9-98 (smuldrende asbestfri tagplader, ansvar, henvist til, at det var almindeligt kendt, at der var problemer med tagplader af den pågældende produktion, hvorfor den bygningssagkyndige burde have foretaget en særligt grundig undersøgelse), Aal 16/9-98 (tilsvarende sag, men med modsat udfald; der var ikke grundlag for at fastslå, om der ved besigtigelsen havde været skader, som den bygningssagkyndige burde have konstateret, eller for at fastslå, at den bygningssagkyndige havde begået en fejl ved ikke at have været oppe

på taget), Kold 6/10-98 (utæt dampspærre, frifindelse trods lidt mystiske udtalelser i tilstandsrapporten og selv om rapporten ifølge skønsmanden burde have angivet, at årsagen til nogle fugtskjolder burde undersøges nærmere), Kold 13/10-98 (revner i gulve under faste tæpper, frifindelse), Årh 21/10-98 (nedbøjning af bjælke m.m., ansvar), Od 26/10-98 (tagpaptag, der stod for udskiftning, var som følge af omstændighederne ikke retligt relevant mangel, frifindelse), Kold 27/10-98 (utæt tag med skum, den bygningssagkyndige anslog udbedringsudgiften til 15.000 kr., men den viste sig at blive omkring 100.000 kr., frifindelse, bl. a. fordi retten i modsætning til skønsmanden mente, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten havde beskrevet taget med den nødvendige omhu), Ros 29/10-98 (tilstandsrapporten var en »sundhedsattest«, der også skulle omfatte ulovlige bygningssagkyndige, ejendommen havde en gammel, ulovlig olietank, hvilket ikke blev nævnt i rapporten, frifindelse med henvisning til, at det ikke var godtgjort, at den bygningssagkyndige havde påtaget sig et videregående ansvar, end hvad der følger af loven), Frh 3/11-98 (urigtig angivelse i tilstandsrapporten af, at ejendommen havde hulmur, frifindelse bl.a. med henvisning til, at en nærmere undersøgelse ville forudsætte destruktive indgreb, domfældelse vedrørende dampspærre), Ros 5/11-98 (revner i tagplader, frifindelse med henvisning til, at rapporten bar præg af grundighed og omhyggelighed, ligesom det trods skønsmandens vurdering om det modsatte ikke var sikkert, at

revnerne havde været til stede på tidspunktet for besigtigelsen), NykS 12/11-98 (fugtskader som følge af utætte rør m.m., frifindelse), KB 18/11-98 (fugtskader m.m., frifindelse bl.a. med henvisning til, at fugtskaderne først var indtrådt efter besigtigelsen), Skand 15/12-98 (råd i vinduer, frifindelse da det i tilstandsrapporten var angivet, at den bygningsagkyndige ikke havde kunnet se vinduerne på grund af snedriver), Gent 17/12-98 (knirkende gulve, ansvar, frifindelse for ansvar over for sælger vedrørende elinstallationer, da der ikke kunne bebrejdes den bygningsagkyndige noget i den forbindelse), ØL 15/1-99 (åbenbare og farlige ulovligheder ved varmesystemet, ansvar), Gren 19/1-99 (diverse mangler, delvis domfældelse, delvis frifindelse), Hob 27/1-99 (utæt tag, ansvar da den bygningsagkyndige ikke havde målt tagpladernes overlæg), Aal 3/2-99 (fejl ved dampspærre, ansvar med henvisning til, at forholdet kunne konstateres af en fagmand gennem synlige sprækker), Gent 18/2-99 (husbukkeangreb, ansvar bl.a. med henvisning til, at de bygningsagkyndige efter vejledningen skal være særligt opmærksomme på husbukkeangreb), Gren 19/2-99 (råd i ældre hus, frifindelse bl.a. med henvisning til, at den bygningsagkyndige ikke havde handlet uforsvarligt ved ikke at undersøge træværket med en fugtmåler), Årh 26/2-99 (mangelfuld ventilation, i tilstandsrapporten ansloges udbedringsudgiften til 1.500 kr., men den viste sig at være højere, den bygningsagkyndige pålagt erstatning 6.000 kr., frifindelse vedrørende råd, da slid og

ælde), Hol 12/3-99 nr. 2 (fejlfundering, ansvar), Hels 22/3-99 (revner i tagplader, ansvar), Skand 23/3-99 (utætte asbestfri tagplader, ansvar), Vib 23/3-99 (urigtig angivelse i tilstandsrapporten af isoleringens tykkelse, frifindelse med henvisning til, at den bygningsagkyndiges ansvar ikke er et garantiansvar), Tårn 30/3-99 (sætninger, delvis frifindelse, delvis ansvar med henvisning til, at tilstandsrapporten burde have indeholdt en opfordring til nærmere undersøgelse), Vib 12/4-99 (råd, frifindelse, ikke afgørende, om vinduerne havde fået betegnelsen K1 eller K2, da folk stod i kø for at købe ejendommen), Lyn 16/4-99 (diverse mangler, bl.a. manglende HFI-relæ og andre ulovligheder ved elinstallationen, frifindelse, sagen dog forligt i landsretten mod betaling af et beløb), Fred 5/5-99 (tag med skum, frifindelse, den bygningsagkyndige havde undersøgt taget yderst omhyggeligt), Årh 18/5-99 (rådgangreb i sommerhus, frifindelse bl.a. med henvisning til, at det ikke var rettens opgave at tage stilling til, om den bygningsagkyndige burde have stukket i træværket med en syl), Hels 3/6-99 (rådgangreb, til dels skjult af et fast tæppe med møbler, frifindelse bl.a. med henvisning til, at den bygningsagkyndige ikke havde haft pligt til at foretage en fugtmåling, når der ikke var skjolder e.l.; at det ikke var angivet i tilstandsrapporten, at konstruktionen var uhensigtsmæssig, var ikke afgørende), Hern 30/6-99 (fejlfundering, i tilstandsrapporten fik fundamentet karakteren K3, og der angaves en udbedring, der ikke så ud til at koste ret meget, udbedringsudgif-

ten viste sig imidlertid at være 169.000 kr., frifindelse bl.a. med henvisning til, at den bygningssagkyndige havde anvendt den alvorligste karakter K3; dette er en misforståelse, den alvorligste karakter er UN), KB 24/9-99 (tagpaptag fik i tilstandsrapporten betegnelsen K1, men det viste sig, at køber måtte oplægge nyt tag straks, ansvar), Næst 10/12-99 (smuldrende tagplader, frifindelse), StH 4/1-00 (funderingsmangel, frifindelse, skønsmandens vurdering om den rigtige karakter tilsidesat)

Bagatelgrænse for bygningssagkyndiges erstatningsansvar

Ufr. 1999 s. 2062 V (erstatning fastsat til 5.800 kr., udtalt, at forholdet ikke var bagatelagtigt, da det drejede sig om et utæt tag, og da udbedringsudgiften uden fradrag for forbedringer udgjorde 10.600 kr.), Frs 20/1-98 (ikke ansvar for bagatel til nogle få hundrede kr.), Skan 29/1-98 (ansvaret omfattede nogle defekter med udbedringsudgift 1.000 kr. pr. defekt), Lyn 16/4-99 (frifindelse for nogle ulovligheder ved elinstallationen bl.a. med henvisning til, at det drejede sig om tre forhold, der hvert var af bagatelagtig karakter; den samlede udbedringsudgift var 4.000-5.000 kr.)

Udmåling og tabsvurdering vedrørende bygningssagkyndiges erstatningsansvar

Frs 17/10-97 (punkterede termoruder, ikke ansvar, da ruderne var udtjente og køber derfor ikke havde lidt tab), Silk 23/2-98 (erstatning for punkterede termoruder fastsat skønsmæssigt, sagen dog senere hævet efter landsret-

tens tilkendegivelse), Sor 6/4-98 (mangler ved stråtag, erstatningen skulle ikke omfatte den del af udbedringsudgiften, der vedrørte vedligeholdelse, hvilket var tilfældet uanset at rapporten indeholdt en urigtig angivelse af, at ejendommen var velholdt), Lemv 17/4-98 (frifindelse vedrørende punkterede termoruder, da ruderne var udtjente, og køber derfor ikke havde lidt noget tab), Næst 14/5-98 (erstatning for punkterede termoruder efter påstand fastsat til et beløb, der må have været langt under udbedringsudgiften, og der må således i erstatningsfastsættelsen være indgået et forbedrings-synspunkt), Hol 12/3-99 nr. 2 (fejlfundering, erstatningen fastsat til værdiforringelsen, da udbedring ikke var nødvendig)

Betydningen for den bygningssagkyndiges ansvar, at han har givet et urigtigt skøn over udbedringsudgiften

Kold 27/10-98 (utæt tag, anslået 15.000 kr., men udgiften var ca. 100.000 kr., frifindelse), Årh 26/2-99 (mangelfuld ventilation, i tilstandsrapporten ansloges udbedringsudgiften til 1.500 kr., men den viste sig at være højere, den bygningssagkyndige pålagt erstatning 6.000 kr.), Hern 30/6-99 (fejlfundering, i tilstandsrapporten fik fundamentet karakteren K3, og der angaves en udbedring, der ikke så ud til at koste ret meget, udbedringsudgiften viste sig imidlertid at være 169.000 kr., frifindelse)

Ansvarsfordelinger i tilfælde, hvor både sælger og den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlige

Årh 21/10-98 (nedbøjning af bjælke m.m., sælger og den byg-

ningssagkyndige var solidarisk erstatningsansvarlige og skulle i det indbyrdes forhold bære halvdelen hver), VL 10/11-98 (utæt brusekabine, byretten anså både sælger og den bygningssagkyndige solidarisk erstatningsansvarlige og pålagde den bygningssagkyndige at friholde sælger; landsretten frifandt den bygningssagkyndige), Aal 3/2-99 (sælger og den bygningssagkyndige var solidarisk ansvarlige og skulle indbyrdes bære halvdelen hver), Hels 22/3-99 (sælger og den bygningssagkyndige var solidarisk ansvarlige for betaling af en erstatning på 17.000 kr.; i det indbyrdes forhold skulle den bygningssagkyndige bære 13.000 kr. og sælger 4.000 kr.), Skan 23/3-99 (sælger og den bygningssagkyndige var solidarisk erstatningsansvarlige og skulle i det indbyrdes forhold bære halvdelen hver)

Sager om bygningssagkyndiges ansvar med hensyn til smuldrende asbestfri tagplader

Gren 10/9-98 (ansvar), Aal 16/9-98 (frifindelse), Skan 23/3-99 (ansvar), Næst 10/12-99 (frifindelse)

Garanti fra sælger

Garanti-problematikken er i høj grad ens i og uden for loven om forbrugerbeskyttelse. Se derfor også den tilsvarende rubrik i registret ad den ulovbestemte retstilstand og generelle emner.

Ufr. 1998 s. 185Ø (oplysning om, at der var parketgulve, var ikke garanti for, at der var parketgulve overalt på 1. sal), Nyb 27/8-97 (oplysning om offentlig kloak var garanti), Frs 20/1-98 (oplysning om, at køkkenet var nyt, var af nærmere angivne grunde øjen-

synlig ikke garanti), Hørs 29/6-98 (sælgers oplysning til tilstandsrapporten om, at der ikke var fejl ved gulve under faste tæpper, var ikke garanti for, at der var et gulv, som kunne afhøvles), VL 19/10-98 (oplysning i standardbestemmelser var garanti), Fjer 17/12-98 (sælgers manglende besvarelse af et brev var ikke garanti), VL 26/2-99 nr. 1 (en oplysning fra sælger til tilstandsrapporten måtte sidestilles med garanti), Tårn 30/3-99 (en oplysning fra sælger til tilstandsrapporten var ikke garanti)

Præceptivitet, lovens

ØL 18/6-99 (ansvarsfraskrivelse vedrørende ulovlige bygningsindretninger tilsidesat efter lovens præceptivitetsregel)

Reklamationspligt, købers

Se registret ovenfor ad den ulovbestemte retstilstand, da reglerne må være de samme.

Selvbyggeransvar

(for svig eller grov uagtsomhed)

Årh 15/1-98 (fejlagtigt udført omfangsdræn, ikke ansvar), Var 24/4-98 (ansvar for groft uagtsomt selvbyggerarbejde, sælger var tømrer), Fåb 18/1-99 (ansvar for groft uagtsomt udførelse af omfangsdræn), Hels 22/3-99 (ansvar for groft uagtsomt oplæg af tagplader, sælger var bygningssnedker), Mid 23/11-99 (frifindelse med begrundelse, at ansvaret for svig eller grov uagtsomhed alene omfatter sælgers oplysningspligt i forbindelse med tilstandsrapporten og ikke hans adfærd før handlen), VL 31/1-00 (sælgers mangelfulde selv-

byggerarbejde var ikke groft uagtsomt, frifindelse)

Skønsmænd

Alle de angivne sager drejede sig om erstatningskrav mod beskikket bygningssagkyndige.

Glos 14/1-97 (skønsmanden skulle være beskikket bygningssagkyndig), ØL 27/10-97 (skønsmanden skulle ikke være beskikket bygningssagkyndig), Glad 13/3-98 (skønsmanden skulle være beskikket bygningssagkyndig, en indstilling fra ingeniørforeningen tilside-sat), Vej 8/4-98 (skønsmanden skulle være beskikket bygningssagkyndig), VL 4/12-98 (do., muligvis konkret afgørelse)

Svig og grov uagtsomhed

Denne rubrik angår kun, hvad man kan kalde *tilsidesættelse af sælgers oplysningspligt* ved svig eller grov uagtsomhed.

Se særlig rubrik om *selvbyggeransvar* for svig eller grov uagtsomhed.

Ufr. 1998 s. 185Ø (gulv under fast tæppe, ikke ansvar), 1999 s. 1739V (nærmest svig hos den ene sælger, ansvar for begge sælgere), Nyb 27/8-97 (vand- og kloaksystem, ikke ansvar), Od 7/10-97 (ikke ansvar, bl.a. da bagatel), Frs 17/10-97 (ikke ansvar vedrørende punkterede termoruder, da ruderne var udtjente og køber derfor ikke havde lidt tab), Årh 15/1-98 (omfangsdræn, manglen konstateret af køber efter få måneder, ikke ansvar), Frs 20/1-98 (ikke ansvar, vist nærmest et spørgsmål om garanti), Tøn 12/3-98 (revner i gulve under faste tæpper m.m., ikke ansvar, bl.a. henvist til sælgers alder), Næst 4/6-98 (ikke ansvar, særegen

sag), Mar 9/6-98 (vandindtrængen m.m., ikke ansvar, bl.a. henvist til, at sælger ikke havde oplevet problemer, køber havde tilsyneladende konstateret manglerne ret kort efter overtagelsen, et forhold var som følge af udbedringsomkostningerne ikke en retligt relevant mangel), Hørs 29/6-98 (gulv under faste tæpper, ikke ansvar), Kol 6/10-98 (ikke ansvar for vandindtrængen, som køber vist opdagede efter kort tid), Kol 13/10-98 (gulve under faste tæpper, ikke ansvar), Årh 21/10-98 (nedbøjet bjælke m.m., ansvar trods oplysning om, at sælger var ældre), Od 26/10-98 (udtjent tag, ikke ansvar), VL 10/11-98 (byretsdommen, utæthed i badeværelse, ansvar), KB 18/11-98 (vandindtrængen m.m. konstateret straks af køber, ikke ansvar), Gent 23/11-98 (ventilation, ansvar, ikke afgørende, at sælger var psykisk svækket), Fjer 17/12-98 (vandindtrængen, som køber opdagede straks, ikke ansvar, synes nærmest at opfatte ansvaret som et spørgsmål om forsæt), Ran 22/12-98 (diverse bagatelagtige forhold, ikke ansvar), Hern 29/12-98 (gulv under fast tæppe, ikke ansvar), Gren 19/1-99 (mindre defekter, ikke ansvar da en af dem var en bagatel, og da sælger ikke kendte de andre), Aal 3/2-99 (dampspærre, ansvar, svigs-lignende), Mid 9/2-99 (vandindtrængen, ikke ansvar), Esb 18/2-99 (løse fliser opdaget straks af køber, ansvar), VL 26/2-99 nr. 1 (vandindtrængen, ansvar), KB 8/3-99 (vandindtrængen, som køber opdagede hurtigt, ikke ansvar), Hol 12/3-99 nr. 1 (fundering, ikke ansvar bl.a. fordi sælger tidligere var blevet beroliget af en murer), Tårn

Afgørelsesregister om loven om forbrugerbeskyttelse

30/3-99 (sætninger, som køber opdagede hurtigt, ikke ansvar), Kol 6/4-99 (diverse mangler, ikke ansvar, ældre ejendom), Vib 12/4-99 (råd i vinduer, ikke ansvar, bl.a. henvist til, at folk stod i kø for at købe ejendommen), Fred 5/5-99 (tag med skum, frifindelse, uanset at det synes klart, at sælger kendte manglen), VL 8/7-99 (vandindtrængen, som køber konstaterede straks, ansvar, sælger var bygningsingeniør, hvilket landsretten dog ikke tillagde betydning), Gent 16/8-99 (ophævelse berettiget som følge af sælgers undertrykkelse af tidligere negativ tilstandsrapport), ØL 3/9-99 (defekt afløb, ikke ansvar), ØL 9/9-99 (tag med skum, ikke ansvar), Mid 23/11-99 (lofter opsat af sælger faldt ned efter 10 måneder, ikke ansvar)

Afgørelser, der tyder på uvilje mod at statuere svig eller grov uagtsomhed hos sælger

(dvs. frifindelser i tilfælde, hvor sælgers onde tro synes bevist eller overvejende sandsynlig, fx fordi køber opdagede manglen hurtigt, eller frifindelser med begrundelse, at sælger ikke kendte manglen e.l.)

Årh 15/1-98, Mar 9/6-98, Kol 6/10-98, KB 18/11-98, Fjer 17/12-98, Gren 19/1-99, KB 8/3-99, Tårn 30/3-99, Fred 5/5-99

Sælgers fritagelse for hæftelse

(dvs. i medfør af lovens § 2, stk. 1)

Årh 15/1-98 (omfangsdrænen var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse), Var 24/4-98 (sælgers fritagelse for mangelshæftelse omfattede utilgængelige bygningsdele), KB 18/11-98 (synes urigtigt at forudsætte, at fritagelsen omfattede en mangel opstået

efter tilstandsrapporten), Fåb 18/1-99 (forudsætning om, at omfangsdrænen er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse), Od 16/2-99 (det var uden betydning for sælgers fritagelse for mangelshæftelse, om ejerskifteforsikringen ville have dækket manglen), VL 31/1-00 (kælder udført i strid med bygningsreglementet var omfattet af sælgers fritagelse for hæftelse)

Udmåling af erstatning fra sælger

Se registret ovenfor ad den ulovbestemte retstilstand, da reglerne må være de samme.

Ulovlige bygningsindretninger

Se også under afslag.

Gent 17/12-98 (sælger var erstatningsansvarlig i anledning af ulovlige elinstallationer udført af sælger selv, begrundet med, at sælger havde givet urigtige oplysninger), ØL 15/1-99 (åbenbare ulovligheder), Ros 21/5-99, ØL 18/6-99 (ansvarsfraskrivelse vedrørende ulovlige bygningsindretninger tilsidesat i medfør af lovens præceptivitetsregel), VL 31/1-00 (kælder udført i strid med bygningsreglementet var ikke en ulovlig bygningsindretning i henseende til lovens § 2, stk. 4)

Undersøgelingspligt, købers

Se registret ovenfor ad den ulovbestemte retstilstand, da reglerne må være de samme.