

HUSBUKKE- OG SVAMPEANGREB
I RETLIG, BIOLOGISK
OG TEKNISK BELYSNING

VED

FRANZ PELTZ

MANUDUKTØR, CAND. JUR.

OG

SV. JENSEN-STORCH

CHEFKONSULENT



KØBENHAVN

FORSIKRINGS-AKTIESELSKABET

DANSKE MINERVA

I KOMMISSION: STRUBES FORLAG

1964



Tidligere udkom:

Dansk Rets Stilling
til Spørgsmaalet om Ansvar
ved Overdragelse af
fast Ejendom
København 1941

Forord

I 1941 lod vi udarbejde »det røde hefte« »Dansk Rets Stilling til Spørgsmaalet om Ansvar for Svampe- og Husbukkeangreb ved Overdragelse eller Aflevering af fast Ejendom« af manuduktør, cand. jur. Franz Peltz og landsretssagfører Nic. B. Korshøj og med et biologisk-teknisk afsnit ved konsulent Sv. Jensen-Storch. Det vakte stor interesse og blev meget anvendt i retssager, og det stod os klart allerede for adskillige år siden, at det måtte genudgives – og ikke mindst af den grund, at mange domme desangående var faldet siden da. Også biologisk-teknisk på dette område er der de senere år sket mange fremskridt og gennem tiden høstet mange erfaringer.

Derfor denne nyudgivelse.

Når den biologisk-tekniske del nu er udvidet så stærkt, er det for ikke-fagfolk at lette forståelsen af de problemer, der knytter sig til husbukke- og svampeangreb, og som tillige er generelle. De kan – så vidt overhovedet gørligt – sædvanligvis klarlægges uden hensyn til det specielle tilfælde og vinder ofte derved i vægt. Fællesudtalelserne får deres særlige betydning ved, at de er tiltrådt af såvel faglige som embedsmæssige autoriteter.

Der er jo i enhver af disse retssager spørgsmål, som stadig vender tilbage: hvor gammelt er angrebet, var det til stede i salgsøjeblikket o. s. v. Disse spørgsmål kræver en uddybning, som stort set er generel, men hver retssag bliver jo individuelt afgjort. Derfor er det ofte svært at skimte retningslinier i dommene, med mindre man kender referater af retssagerne og derigennem vidneudsagn, skøn o. s. v.

Dertil er det vort håb, at nærværende arbejde vil være en hjælp til at finde frem.



HUGO ABEL

DIREKTØR FOR

FORSIKRINGS-AKTIESELSKABET

DANSKE MINERVA

Indholdsfortegnelse

Indledning og afsnit I og II ved Franz Peltz
Afsnit III, IV og V ved Sv. Jensen-Storch

Anvendte forkortelser	9
-----------------------------	---

Indledning med noter	11
----------------------------	----

Afsnit I

Køber contra sælger eller/og sælgers formand (jfr. Vinding Kruse kap. 5 pag. 215 ff), altså søgsmål i ejerrækken:

A. Typiske ejendomssalg, hvor	
a. Sælger dømmes	47
b. Sælger frifindes	79
A1. Et par af de <i>sidste</i> danske domme	111
A2. En gruppe norske domme	117
A3. En enkelt svensk dom	161
B. Atypiske ejendomssalg, en speciel gruppe domme angående svampeangreb ved salg af <i>nyopført</i> hus:	
a. Sælger dømmes	167
b. Sælger frifindes	177

Afsnit II

Køber og/eller sælger contra *udenfor handelen (ejerrækken)* stående personer:

a. Søgsmål mod entreprenører, arkitekter og bygningshåndværkere (se Vinding Kruse p. 317 IV)	195
b. Søgsmål mod selskaber, der forsikrer mod svamp, husbukke m. m., og søgsmål mod konsulenter	201
c. Om sagførerens ansvar og pligter (se Vinding Kruse p. 279 ff)	215
d. Om ejendomsmæglers ansvar og pligter (se Vinding Kruse p. 312 III – 317)	219
e. Enkelt dom vedrørende ejers ansvar overfor lejere	223
Anvendt litteratur	227

Kommentarer til ovenstående:

Sondringen mellem søgsmål i ejerrækken og *udenfor* denne samt sondringen mellem afsnit I og II på den ene side og følgende afsnit på den anden side giver sig selv.

Ved typiske ejendomssalg tænkes på de *almindelige* ejendomssalg,

hvor en ejer, der ikke er professionel ejendomshandler, sælger sin ikke ny (brugte) ejendom af private grunde som f. eks. dødsfald, forflyttelse o. s. v.

Ved de atypiske ejendomssalg af *nyopført* ejendom må tilføjes, at de opføres udelukkende for at sælges som en »vare«.

Grænsen mellem de to grupper er ikke skarp. Der findes adskillige mellemtilfælde, f. eks. at en professionel ejendomshandler sælger sin »brugte« ejendom af private grunde eller opkøber »brugte« ejendomme udelukkende med det formål at videresælge dem som »vare«.

Indledningen med noter p. 11 til p. 41 samt indledningen til de norske domme p. 117 uddyber de nævnte spørgsmål nærmere.

Afsnit III

Klausul vedrørende husbukke- og svampeangreb ved ejendoms- handel	231
--	-----

Afsnit IV

a. Konsulentens ansvar ved svampeundersøgelser og fællesudta- lelse desangående	241
b. Fællesudtalelse vedrørende svamp og råd	249

Afsnit V

a. Bekæmpelse af råd og svamp i bygninger (af cand. mag. L. Harmsen, Teknologisk Institut)	259
b. Behandlinger af husbukkeangreb	269
c. Svamp og handelsværdi	281
Biologisk-teknisk litteraturliste	285
Udenfor paginering:	
Plancher vedrørende svamp og husbukke (ved pag. 272)	

ANVENDTE JURIDISKE FORKORTELSER

Aftl	Lov nr. 242 af 8. maj 1917 om aftaler og andre retshandeler på formuerettens område
cfr	conferer = i modsætning til
DL	Christian den Femtes Danske Lov
Gbl	Lov nr. 146 af 13. april om gældsbreve
H eller HD ..	Højesteretsdom
HT	Højesteretstidende – der i reglen kun anføres, når dommen ikke er fuldstændig refereret i U
Kbl	Lov nr. 102 af 6. april 1906 om køb
LRD	Landsretsdom
NRt eller Rt .	Norsk Rettstidende
ORD	Overretsdom
TfR eller T ..	Tidsskrift for Rettsvitenskap
Tl	Lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning m. senere ændr.
UfR eller U .	Ugeskrift for Retsvæsen – med tilføjelse af B, sammes litterære afdeling
VLD eller V .	Vestre landsretsdom
ØLD eller Ø .	Østre landsretsdom

Indledning

Tallene i de kritiske klammer henviser til efterstående noter

Emnet, der skal behandles, er, om den specielle mangel ved fast ejendom, som består i svamp, husbukke m. v., [1] kan udløse en købers ret til at a: *hæve kontrakten eller forlange afslag i købesummen* (sammenlign kbl. § 42, 1. stk. Forudsætningsynspunktet: Hvad en køber har »ret« til at forvente (forudsætte) m. h. t. salgsgenstandens egenskaber) og/eller, hvad enten ydelsernes udveksling finder sted eller ej, om køberen kan rejse krav om b: *erstatning i form af »opfyldelsesinteressen«* (sammenlign kbl. § 42, 2. stk.) [2] ifølge et garanti- eller culpasyndspunkt eller c: *erstatning i form af den såkaldte negative kontraktsinteresse* [3]. Herom senere.

I det følgende vil der, foruden til to nedenfor nærmere omtalte artikler af højesteretsdommer *Spleth*, blive henvist til professor *A. Vinding Kruses* store værk »Misligholdelse af ejendoms køb« (1954), hvor opmærksomheden særlig henledes på et udmærket sagsregister angående »mangler« f. eks. særlig afsnittet om svamp p. 161 ff., om »nyopført hus«, »oplysningspligt«, grundsætningen i kbl. § 47 m. m. I nærværende indledning og ved hver enkelt af de i fremstillingen nævnte danske og norske domme sker yderligere henvisninger til professor *Illum* i U. 1954 B 316–324: Anmeldelse af Vinding Kruses værk, til professor *Thøger Nielsens* artikel i U. 1955 B 233–243: »Et bidrag til diskussionen om ejendoms køb«. Særlig gøres opmærksom på siderne 240–243, til de norske *Kristen Andersen* og *Gårder*, hvor et par sider er citeret in extenso efter den første norske dom i Rt. 1939, 104. Lejlighedsvis også henvisninger til *Augdahl*: »Den norske obligationsrets almindelige Del«, 1. udg. og *Stang*: Innledning til Formueretten, 3. udg., *Alméns* store værk om »Köp och byte af lös egendom«, der spøgende siges at have overflødiggjort processer i Sverige på sit område. Der nævnes også en artikel i T.f.R. 1953, 394–409, af *Vahlén* med den forjættende titel: »Bör förutsättningsläran avskaffas?« Sidst, men ikke mindst, sker der selvfølgelig henvisninger til *Ussing*, særlig »Køb« 162–163, men også til »Aftaler« og »Obligationsrettens almindelige Del«.

Både Ussing, Spleth, A. Vinding Kruse, Thøger Nielsen m. fl. behandler mange andre mangler end svamp m. v., f. eks. ulovlige bygningsindretninger, for høj opgivelse af leje og andre indtægter, større byrder som skatter, afgifter, kloakbidrag [4] end for-

udsat, fortielse af et langvarigt, overdrageligt lejemål omfattende både en butik og en lejlighed m. m.

Da højesteretsdommer Spleth netop behandler *retspraksis* i emnet, tager jeg mit udgangspunkt i hans afhandling i T.f.R. 1947 p. 154–205, der er skrevet, mens Spleth endnu var landsdommer, og beskedent er betitlet: »Nogle bemærkninger om dansk retsstilling m. h. t. mangelsbeføjelser ved køb af fast ejendom«, i det følgende kort betegnet: Spleth T., suppleret med artikel i U. 1955 B. p. 61–68: »Om mangelsbegrebet«, kort betegnet Spleth U.

Fremstillingen er i store træk inddelt efter følgende princip: Efter nærværende indledning følger en gruppe domme, hvor sælger dømmes til at tåle afslag eller betale erstatning (en relativt mindre gruppe).

Derefter følger en gruppe, hvor sælger frifindes for afslag, erstatning o. s. v. Disse to grupper angår typiske tilfælde, hvor ejendommen er »brugt«, og sælger ikke er professionel ejendoms-handler.

Tredie gruppe, med underafdelingerne a og b, angår særlig nyopførte ejendomme [5].

Dernæst følger en gruppe norske domme med en indledning. De angår alle »typiske« tilfælde. De er fra 1917 til 1939. At der ingen norske domme findes for krigsårene, er forståeligt, men jeg har overhovedet ikke fundet en eneste svampedom i hele tidsrummet 1939–1960, hvad så grunden kan være.

Der findes ingen *lovregler* om mangler ved køb af *fast* ejendom. Kbl. § 1, stk. 2 siger, at loven ikke gælder for fast ejendom. Spørgsmålet er altså, om kbl.'s regler §§ 42–54 om mangler kan anvendes analogt på fast ejendom [6]. Da reglerne i kbl. menes at være en lovfæstning af de ved dens tilblivelse gældende regler, der ikke sondrede mellem fast ejendom og løsøre, skulle der for så vidt ikke være noget i vejen for analogien. Kbl. § 38 og 54 er dog nye, og følgelig specielt møntet på løsøre; de kan ikke anvendes analogt. Om § 54 i det følgende. Reglerne om »handelskøb« kan ligeledes næppe anvendes analogt [7]. Herom ligeledes senere. Det er endvidere et kardinalpunkt i fremstillingen, hvorvidt kbl. § 42, stk. 1 for så vidt angår afslag, kan anvendes analogt i hele det traditionelle omfang, altså ved enhver værdiforringende mangel, stor eller lille, i flertallet af ejendomskøb. Også herom senere.

Først nogle bemærkninger om kbl. §§ 42–54. Kbl. siger ikke noget nærmere om, hvad det vil sige, at en ting »lider af en mangel« (mangelsbegrebet). »Hvad der ligger heri, har kbl. ikke gjort noget forsøg på at bestemme nærmere« [8]. Derimod behandler kbl. de tidligere nævnte »beføjelser« [9], og har ende-

lig en negativ afdeling [10], d. v. s. omstændigheder, der udelukker mangelsbeføjelser; her har særlig § 47 »caveat emptor-reglen« og forældelsesreglen i § 54 betydning.

Først om mangelsbegrebet ved kvalitetsmangler i modsætning til kvantitetsmangler. Ussing siger herom kort [11], at salgsgenstanden lider af en mangel, når dens egenskaber afviger fra det, som er betinget i kontrakten eller garanteret af sælgeren eller som køberen har ret til at forudsætte. Denne sidste definition er tom, siger Spleth, idet man må spørge om, hvilke egenskaber køberen har »ret« til at forudsætte. Thøger Nielsen skriver i »Studier over ældre dansk formueretspraksis«, p. 50 f, »at kbl. § 42 indleder med at forudsætte som noget objektivt konstaterligt, at en ting kan lide af mangler, og det er da også en fast anskuelse, at man i dansk ret ved siden af det konkrete mangelsbegreb opererer med et abstrakt mangelsbegreb, at salgsgenstanden skal have den brugelighed og værdi, der er den almindelige ved genstande af den pågældende art.« Ved løsøre opererer Ussing med begge disse begreber. Kristen Andersen skriver i »Norsk Kjöpsrett« pag. 110: »Når kontrakten indeholder udtrykkelig oplysning om, hvilke egenskaber det økonomiske gode skal have, er sagen klar [12], men selvom kontrakten ingen udtrykkelige oplysninger indeholder, kan den give vejledning i anden form [13]. Købesummens størrelse, parternes forhandlinger inden købet o. s. v. kan vise, at man er gået ud fra bestemte forudsætninger m. h. t. salgsgenstandens egenskaber. Dette mangelsbegreb er altså relativt, og kaldes det konkrete mangelsbegreb. Modsætningen er det deklatoriske, abstrakte, absolutte eller generelle mangelsbegreb, som refererer sig til det gennemsnitlige og sædvanlige, eller udtrykt på en anden måde, at salgsgenstanden ikke har den brugelighed og værdi, som er almindelig ved genstande af den pågældende art. Salgsgenstanden kan godt lide af en abstrakt mangel uden at være mangelfuld i kbl.'s forstand. At en hest er halt eller en ko trepattet, opfattes i almindelighed som en utvivlsom mangel ved dyret. Hvis hesten eller koen imidlertid er solgt til slagtning eller destruktion, er det ingen mangel i *relation* til købekontrakten. Sondringen mellem det konkrete og det abstrakte mangelsbegreb svarer i nogen grad til den glidende overgang mellem fortolkning og udfyldning [14]. Ved fortolkning er man »bundet« til kontraktens direkte og indirekte indhold. Udfyldning er derimod dommerens sag, »her retter dommeren sin ryg«, siger Knoph. Men grænsen er ganske flydende [15].

Nu er altså spørgsmålet bl. a., om det generelle mangelsbegreb, traditionelt en underafdeling af forudsætningslæren, kan

anvendes på fast ejendom. Begrebet forudsætter, siger Vinding Kruse p. 70, et sammenligningsmateriale. Den konkrete salgs-genstand må kunne sammenlignes med andre genstande af tilsvarende slags. Det generelle mangelsbegreb passer særlig godt til det industrielle samfund med dets masseproduktion af ensartede (fungible) varer – det er en frugt af industrialismen. Man kunne derfor fristes til at drage den slutning, fortsætter Vinding Kruse, at det generelle mangelsbegreb ikke kan finde anvendelse på faste ejendomme, da disse tilsyneladende hver for sig må betragtes som unika. Denne tankegang vil Vinding Kruse imidlertid ikke tiltræde [16]. Ussing skriver derimod: [17] »I almindelighed har køberen næppe mangelsbeføjelser, blot fordi den solgte ejendom har en eller anden fejl, der bringer den ned »under normalen«. For en del beror det vel nok på, at man *vanskeskeligere* (fremhævet af mig) kan tale om normalen ved faste ejendomme. De enkelte ejendomme udvikler sig meget forskelligt i tidens løb, og en ejendom kan få mange slags fejl, uden at ejeren behøver at opdage det. Vide mangelsbeføjelser overfor en sælger i god tro ville skabe en uheldig usikkerhed, som kunne vare i lange tider, da fejl ved faste ejendomme ofte kan være skjult længe. På den anden side er det rimeligt at forlange en vis loyalitet fra sælgerens side. Sælgeren må gøre køberen opmærksom på fejl, han kender, og på andre ham bekendte forhold, der forringer ejendommen for køberen eller vækker mistanke om, at der er fejl.« Lidt senere omtaler Ussing svampepraksis. En meget kort omtale af mangelsbegrebet følger senere [18].

De fleste ejendomskøb angår ejendomme, der ikke er helt nye, men *brugte*, og hvor sælgeren normalt *ikke* er *professionel* ejendomshandler. På dette område, i hvert fald så vidt angår svampepraksis [19], gives ikke forholdsmæssigt afslag i al almindelighed, som hjemlet i kbl. § 42, stk. 1, der giver afslag ved enhver værdiforringelse stor eller lille, selvom sælgeren er i god tro. Der gives kun afslag, når svampeangrebet har haft et *betydeligere* omfang [20]. Hvad er nu grunden til denne praksis?

Problemet er [21] ikke, hvad parterne ville have aftalt, dersom det rette forhold var oplyst, *men på hvem man bør lægge risikoen* (fremhævet af Spleth) for, at der viser sig defekter, som ingen af parterne har kendt [22].

Spørgsmålet kan altså formuleres således: På hvem skal man lægge risikoen for svamp m. m., som var ukendt for begge parter i handelens øjeblik?

Spleth [23] udvikler i nær tilknytning til Ussing en hel del reale grunde, som typisk set særlig gør sig gældende ved køb af

fast ejendom og undersøger, om praksis stemmer hermed. Spleth, der jo, som nævnt behandler mange andre mangler end svamp m. m., f. eks. arealmangler (sml. kbl. § 50), skriver [24], at der er en vis vanskelighed ved at få overblik over retspraksis. En selvstændig undersøgelse af forudsætningsproblemet udelades ofte i præmisserne, og i det hele taget synes der at foreligge en vis usikkerhed m. h. t. de teoretiske synspunkter, der bør lægges til grund. Afgørelserne synes i ret høj grad at være typebestemt, idet der efterhånden foreligger forskellige grupper af retsafgørelser efter de forskellige mangelsarter, og derved fremkommer større afvigelser mellem resultaterne i de forskellige grupper, end de reale grunde kan medføre.

Først nævner Spleth et moment, som i og for sig ikke er særligt for fast ejendom. Hovedreglen er, at de ejendomme, som omsættes, ikke er nye, men har været brugt i nogen tid, og de er derved blevet stærkt individuelt præget. Det er nemlig meget forskelligt, hvordan de udvikler sig i tidens løb; det beror på, om ejeren er mere eller mindre velhavende, vedligeholder ejendommen mere eller mindre, om eventuelle lejerers opførsel, antallet af børn, beliggenhed, klimatiske forhold, o. s. v., o. s. v. Det er følgelig ofte vanskeligt at sige, hvad en køber egentlig har ret til at *forvente (forudsætte)*.

Når det drejer sig om brugte genstande (herunder i og for sig også løsøre, f. eks. brugte automobiler), kan man formentlig opstille den regel, at mangelsbeføjelser ud fra forudsætningssynspunktet kun indtræder, såfremt fejlen (in casu svamp m. m.) *overstiger, hvad køber med rimelighed måtte være forberedt på* (fremhævet af Spleth) [25]. En konsekvens er, at køber kan stille større fordringer, når huset er nyopført [26], altså kræve afslag selv ved mindre (værdiforringende) mangler.

Dette moment, altså at ejendommen er »brugt«, synes Spleth i U [27] at lægge større vægt på end i T. Han siger: »Køb af faste ejendomme, som ikke er helt nye – ligesom forøvrigt også ved køb af brugt løsøre – er og må til en vis grad være *lotterispil* (fremhævet af mig), hvor man kan være mere eller mindre heldig, og hvor den *mindre heldige ikke uden videre kan få godt-gørelse for sit uheld*. I hvilken grad dette synspunkt er beføjet kan naturligvis omtvistes – man ser f. eks. i Norge væsentlig strengere på tilstedeværelsen af skjult hussvamp end i Danmark – men jeg tror, at det er det eneste, der kan forklare den foreliggende praksis, altså den *snævrere* adgang til afslag.

Spleth [28] skriver, at Ussing også har fremhævet, at der ved køb af fast ejendom ofte *går lang tid*, inden fejlen opdages (det gælder netop særlig svamp m. m.), og det vil medføre almindelig

usikkerhed for sælgeren, om han skal risikere et mangelssøgsmål længe efter, at han har anset salget ude af verden [29]. Det bliver ofte vanskeligt at gennemføre regres. Hertil kommer [30], at svamp m. m. ofte udvikler sig ret hurtigt, uden at ejeren behøver at opdage det, således at skaden er langt større på opdagelsestiden, end på overdragelsestiden, men skadens omfang på sidstnævnte tidspunkt kan det så lang tid efter være *vanskeligt at bevise*. Efter omstændighederne måtte altså sælgeren betale opdagelsestidspunktets større skade. I Norge er der tilfælde, hvor sagen er anlagt 7 år efter salget, se dom i Rt 1939, 104 [31]. I denne dom kom Højesteret (heldigvis) til det resultat, at der *ikke* var 1) ført *bevis* for 2) *aktuelt* svampeangreb på salgets tid. Jo længere tid, desto strengere bevis. Disse 2 betingelser neutraliserer i nogen grad de uheldige følger for sælgeren. Se i denne forbindelse Stang: »Innledning til Formueretten« [32], hvor de ejendommelige norske regler om gældsovertagelse (sammenlign tinglysningslovens § 39) kan føre til, at en mand, der forlængst har solgt sin ejendom, og tror den hellige grav velforvaret, mange år senere kan risikere et efter omstændighederne ruinerende søgsmål [33].

Hvis nu kbl. § 54 kunne anvendes analogt, kunne man snarere anvende kbl. § 42, stk. 1, om afslag i hele dens traditionelle omfang, men analogien er som sagt udelukket. Faste ejendomme er langt mere uoverskuelige end løsøre [34]. I tilfælde af lovgivning, burde man overveje en særlig forældelsesregel for fast ejendom, skriver Spleth videre. Vinding Kruse har et 3 års forslag [35]. Et svensk lagberednings forslag fra 1908, der omtales senere, foreslår 1-årig forældelse, men kun for hævebeføjelsen!

Størst rolle i praksis m. h. t. den reducerede adgang til afslag, altså købers større risiko, spiller iflg. Spleth den omstændighed [36], at salg som hovedregel ikke foregår *erhvervsmæssigt* [37]. Kbl., siger Spleth, tænker nærmest på tilfælde, hvor i hvert fald sælger normalt er professionel handlende. I den uprofessionelle handel kan der ikke lægges så meget vægt på *mundtlige udtalelser* om det solgte, *inden* handelen sluttet. Ussing siger [38], at der *ikke* så let som i den professionelle handel danner sig kutymer for forståelse af de benyttede udtryk, og hvilken retsvirkning der bør tillægges dem. Spleth skriver: »Køb af fast ejendom bekræftes normalt ved detaljeret købekontrakt (betinget skøde). Når der ikke i dokumenterne er optaget noget om særlige forudsætninger hos køberen, må man ofte gå ud fra, at der ikke er lagt vægt på det mundtligt fremdragne.«

Spleth skriver iøvrigt [39]: »... men ved »uprofessionel« handel er det i det hele taget betænkeligt at anerkende forudsæt-

ningsbeføjelser, navnlig afslag i så vidt omfang som kbl. har forudsat. Afslagsbeføjelsen er ikke så fast forankret i forudsættningssynspunktet som hævebeføjelsen«; se her Thøger Nielsen [40] om »Lighedsgrundsætningen, den naturretlige lære om aequalitas, der har været af væsentlig betydning for anerkendelser af beføjelsen forholdsmæssigt afslag.« Thøger Nielsen skriver, at læren hviler på urealistiske og fiktive forudsætninger og let lader sig forene med hæderlighedsstandarder og »tro og love«-principper og kan let, når den praktiseres, føre til en ubegrundet udvidelse af sælgerens risiko. Det er derfor heller ikke så mærkeligt, at såvel teori som praksis har reageret ved i vidt omfang at nægte retten til afslag på fast ejendoms område [41].

Afslagsbeføjelsen har iflg. Spleth også været omstridt før kbl. (altså for så vidt angår løsøre). Kbl. går jo nemlig så vidt, at køber kan kræve, at *sælger skal erlægge sin ydelse for mindre vederlag end det aftalte* (fremhævet af Spleth), og der tages intet hensyn til, at sælgers forudsætning ofte har været, at han mod at erlægge skulle få det *fulde* aftalte vederlag. I virkeligheden kræver det en særlig begrundelse, således at skyde sælgerens forudsætning til side [42]. Spleth skriver videre: Afslagsbeføjelsen var ikke (altså før kbl.) anerkendt i Sverige, ja, man nægtede oven i købet køberen *erstatning*, når han beholdt det købte, fordi dette ofte ville føre til samme resultat, som afslag i købesummen [43].

Angående *norsk* ret siger Augdahl [44]: »Kbl.'s regler om prisafslag repræsenterede vistnok *ny* ret. Tidligere var det i hvert fald tvivlsomt om køberen kunne kræve at beholde tingen mod prisafslag, dersom sælgeren foretrak at tage tingen tilbage, fremfor at lade den gå til reduceret pris. Og det prisafslag, man tænkte sig, var ikke et forholdsmæssigt afslag, men et prisafslag som i alle tilfælde repræsenterede værdidifferencen [45].

For dansk rets vedkommende antog Lassen (iflg. Spleth), at afslag måtte tilkendes species, men ikke genuskøberen, altså på løsøreområdet.

Den nugældende regel i kbl. § 42, stk. 1, hvorefter *enhver* værdiforringende mangel giver afslagsbeføjelse, synes særlig velbegrundet i de almindelige tilfælde, hvor der købes varer, som afsættes erhvervsmæssigt af sælgeren. Han skal normalt af med den mangelfulde vare og vil heller ikke til anden side kunne få den solgt til fuld pris. Han har derfor ingen berettiget interesse i at afslagsbeføjelsen nægtes køberen, skriver Spleth. Men er sælgeren en person, der ikke iøvrigt driver handel, vil han ofte kun være interesseret i at sælge, såfremt han opnår en *bestemt* pris, medens han ellers vil foretrække at beholde den (et slags

»take it or leave it-princip). Spleth tilføjer endnu en betragtning [46]. I normale tider med varerigelighed er sælgeren ifølge moderne teori selv interesseret i et strengt ansvar. Det kan ligefrem betale sig for ham, når ydelsen er mangelfuld, at være kulant og give afslag eller en anden ting i stedet, for derved at undgå at støde kunden [47]. Der opstår kutymen gående ud på, at sælgerne i egen interesse yder deres køber godtgørelse for mangler. Når sådan kutyme er blevet almindelig, regner kunderne med den og føler sig krænket, hvis en sælger ikke følger kutymen. Og det er den følelse, der iflg. Spleth, danner baggrunden for sanktioner og influerer på retsudviklingen; omvendt i vareknappe tider, hvor det er køberne som lukker øjnene, og der vil, hvis vareknapheden bliver varig, danne sig kutymen i *sælgerens* favør. Spleth nævner et eksempel fra tørvehandel under besættelsen.

Tilsvarende grunde for strengt ansvar vil normalt ikke foreligge ved ejendomshandeler. Når en person kun en enkelt gang eller nogle få gange i sit liv skal sælge, har han ingen interesse i at være kulant og kan heller ikke som den handlende fordele sin risiko på andre handeler [48].

Det er derfor mere nærliggende at udforme mangelsreglerne således, at der lægges afgørende vægt på, om der kan bebrejdes sælgeren noget, medens der kun i ringe grad indrømmes mangelsbeføjelser ud fra rene forudsætningssynspunkter [49].

På den anden side skriver Spleth [50], er der ingen grund til i samme grad at lempe sælgeransvaret ved køb af fast ejendom, når sælgeren er professionel ejendomshandler eller større bygningshåndværker [51]. Dette kan *muligt* være grunden til endom i U. 1921, 843 [52]. Herom senere.

Spleth [53] omtaler et svensk lovforslag fra 1908 om køb, bytte og gave af fast ejendom. Forslaget vil også indskrænke køberens beføjelser meget stærkt, *men ikke med* de ovenfor nævnte begrundelser, nemlig »brugt«, »der kan gå lang tid«, »sælger normalt ikke professionel ejendomshandler« o. s. v. Forslaget vil kun give køberen beføjelsen, når ejendommen i en eller anden retning *ikke er som* »utfäst«, d. v. s. garanteret, altså afskære muligheden for at påberåbe sig fejl, som der under salgsforhandlingerne ikke udtrykkeligt er taget stilling til, men dette begrundes med henvisning til grundsætningen i kbl. § 47. Forslaget mener nemlig, at en grundig (sagkyndig) undersøgelse af ejendommen, før der handles, må følge af sig selv. Foretager køberen ikke en sådan undersøgelse, bør han ikke kunne lægge et ubestemt ofte ubestemmeligt ansvar på sælgeren. De sædvan-

lige forbehold »sælges som den er og forefindes« og lign. følger af forholdets natur og er for så vidt overflødige.

Det ville jo være meget procesbesparende, om sådan sagkyndig undersøgelse blev gjort til en regel, og der findes jo nu virksomheder, som påtager sig undersøgelser for svamp eller husbukke i anledning af handel, og for at afgøre *om bygningen kan forsikres* mod svamp m. m. [54]. I øjeblikket, skriver Spleth, vil den almindelige mening næppe gå med til, at det må betegnes som uforsigtighed ikke at foretage en sådan sagkyndig undersøgelse [55].

Forslaget ville også føre til, at køberen måtte forlange garanti eller tage forbehold på en lang række punkter. Der kan være meget i vejen med en fast ejendom, som er vanskeligt at overse. Drejer det sig kun om svamp m. m., kan spørgsmålet jo nok ordnes ved »handel om risikoen« [56], men forslaget taler jo om mange andre mangler end svamp [57]. Desuden kan der foreligge mangler, som end ikke en sagkyndig undersøgelse kan afsløre, se f. eks. i Rt. 1933, 1218: »Svampen kunne i det hele ikke opdages uden at rive gulve, vægge og paneler ned, og til en *sådan* undersøgelse havde køberen ikke nogen foranledning; selv en *sagkyndig* undersøgelse ville have været nytteløs.

Det forekommer meget naturligere, skriver Spleth, ikke på forhånd at afskære køberens mangelsbeføjelser, men som det i stort omfang er dansk retspraksis, at lade retsstillingen bero på, om sælgeren har givet oplysninger om de fejl, som er ham bekendt; det er meget lettere for sælgeren at huske at opgive de fejl, han har konstateret, end for køberen at spørge om alle de teoretiske muligheder for fejl der kan foreligge. Også ved sidstnævnte bemærkning tænkes der på alle de mange fejl, der kan være ved en fast ejendom, foruden svamp m. m.

Grundsætningen i kbl. § 47, den tidligere omtalte caveat emtor-regel (køberen må se sig for), påberåbes sjældent i dansk ret [58]. Spleth mener dog [59] ikke, at man deraf kan slutte, at grundsætningen ikke spiller nogen væsentlig rolle. Det er vel sandsynligt, at netop den mulighed, køberen normalt har for ved en sagkyndig undersøgelse forud for købet at gardere sig mod at blive overrasket, har været medvirkende til, at man i praksis ikke har næret betænkeligheder ved at reducere adgangen til prisafslag, når sælgeren har været i god tro; men i samme grad som mangelsbeføjelser betinges af ond tro hos sælgeren, formindskes trangen til grundsætningen i kbl. § 47 [60].

Spørgsmålet om grundsætningen i § 47, bør anvendes uden modificationer ved køb af fast ejendom, behandles af Vinding

Kruse [61], der først anfører, at forskellige omstændigheder, som at salg af fast ejendom normalt ikke sker erhvervsmæssigt, at en ejendom kan få mange slags fejl, uden at sælgeren behøver at opdage dem o. s. v., sikkert må føre i retning af, at reglen i § 47 ikke bør slappes til fordel for køberen, så meget mere som forældelsesreglen i kbl. § 54 ikke kan anvendes analogt. Endvidere kan sælgerens »loyale« oplysningspligt måske yderligere medføre en modification i reglen. Har sælgeren ligefrem kendt manglen (in casu svamp m. m.) uden at gøre køberen opmærksom på den, og samtidig været klar over, at køberen ikke havde opdaget den, foreligger der jo svig, og det går direkte ind under kbl. § 54 [62]. Vinding Kruse mener også, at sælgeren må være ansvarlig, dersom han må nære tvivl om, at køberen har set manglen, selvom forholdet ikke kan betegnes som svigagtigt. Har sælgeren kun gjort sig skyldig i uagtsomhed m. h. t. manglens tilstedeværelse, er spørgsmålet vanskeligt, skriver Vinding Kruse [63]. Spleth og Vinding Kruse synes at være enige om, at hovedreglen må være den, at køber, der burde have set manglen, ikke senere kan påberåbe sig den, selvom sælgeren har udvist uagtsomhed [64], men Vinding Kruse tilføjer, at domstolene normalt anlægger et meget – og muligvis for – konkret syn på de enkelte tilfælde og nævner nogle svampedomme [65].

Grundsætningen i kbl. § 47 er som sagt også behandlet af Kristen Andersen i »Norsk Kjøpsrett«, p. 120–123 altså f. s. v. angår *løsøre*. Han skriver p. 122 »Jeg sætter, at sælgeren forgæves har opfordret køberen til at undersøge det økonomiske gode. Jeg sætter videre, at sælgeren om han tænker sig i køberens sted, vil anse en undersøgelse for tilrådelig, og derfor synes, det er tåbeligt af køberen, at han ikke efterkommer hans opfordring. I dette tilfælde bør ikke køberen ubetinget afskæres fra at påberåbe den mangel, som han takket være sin passivitet ikke bliver opmærksom på. Den aktivitets- og solidaritetspligt, som har vundet stadig større terræn i kontraktsretten [67] tilsiger en vis beskyttelse for køberen i slige situationer. Det skal ikke benægtes, at etableringen af denne beskyttelse muligvis kan give anledning til tvivl og procedure (jfr. det foregående), som man ellers ville undgå. På den anden side virker det lidet tiltalende, at den sælger, som med forbavset glæde konstaterer at køberen ikke undersøger det økonomiske gode, skal kunne skyde sig ind under et slags bordet fanger princip [68]. Der er næppe delte meninger om, at sælgeren ikke bør kunne gøre dette, dersom han kender til, at det økonomiske gode lider af en mangel, skriver Kristen Andersen. Han fortsætter: »Her er jo sælgerens optræden

nærmest svigagtig. Det synes imidlertid naturligt at beskytte køberen i videre omfang. Såfremt man ikke er for rundhåndet i så måde, kan det ikke ses, at man kommer i konflikt med ordlyden og grundtanken i kbl. § 47. Heller ikke er der nævneværdig fare for, at man på skæbnsvanger måde hemmer sælgerens adgang til at udnytte sin mulige forretningsmæssige overlegenhed. På dette område, som på andre områder i køberetten, bør man, så langt råd er, løse de opståede konflikter sligt, at kravet om den gensidige aktive loyalitet holdes i hævd. Jfr. Almén II p. 78 og Ussing »Køb«, p. 129 og »Alm. Del«, p. 128–129, som viser, at der ikke er samstemmighed om spørgsmålet«, slutter Kristen Andersen. Vinding Kruse er sikkert enig med Kristen Andersen. Af Spleths fremstilling af sælgers »oplysningspligt«, T.p. 168 ff [69] og flere steder i U., fremgår det med al ønskelig tydelighed, at Spleth er af samme mening som Kristen Andersen og Vinding Kruse.

Endnu for kuriositetens skyld et lille citat fra Ross Værk: »Ejendomsret og Ejendomsøvergang« [70]: »Mennesker er, det er min erfaring, forbavsende opfindsomme, når det gælder om at hitte på noget, der kan skabe et formelt skin af hold for den »gode« samvittighed, og samtidig tilstrækkelig uærlige og selvbedrageriske til derved virkelig at opnå en slags følelse af god samvittighed«. I noten minder Ross om Fritz Jürgensens klassiske vits om ægteparret i sengen, der taler om mandens mindre fine hestehandel:

»– Hør nu, søde Malle, sig din mening ganske oprigtigt! Er det ikke en frivillig sag, om han vil gi'e de 250 eller ikke, jeg tvinger ham jo ikke dertil?«

»Du tvinger vist ingen til at gi'e dig noget, kære Johan, dertil er du altfor ædel og uegennyttig.«

»Og skavanken, den behøver jeg da ikke at tale om?«

»Du ved jo slet ikke, om hesten fejler noget; du tror det jo kun.«

»Ja, ikke sandt? Jeg kan jo ikke se dyret indvendigt! Godnat, du er en sød kone. Godnat!«

Ja, ja, det var jo en hestehandel, jfr. Ussing »Aftaler«, angående fortolkningen af retsstandarden i aftalelovens § 33, hvor han siger, at man ikke kan lægge vægt på handelsmoralen i »en særlig kreds«. Jeg tør i denne forbindelse ikke udtale mig om hestehandel, ikke engang i Jylland, hvor der vistnok i heste- og kreaturhandlerkredse indgår et særligt spillemoment, som næppe er i strid med grundsætningen i aftalelovens § 33?

Spleth skriver [71], at der kan anføres vægtige grunde for ved køb af fast ejendom at stille strengere krav end ved løsøre-

køb m. h. t. hvilke fejl og skavanker ved ejendommen, der kan anses som en relevant mangel – i hvert fald, når ejendommen ikke er ny, og sælgeren ikke er professionel ejendomshandler. Og lignende grunde kan anføres for, at køberen på *det foreløbige stadium* (de mundtlige forhandlinger, slutsedlens stadium) må kunne påberåbe sig forudsætninger m. h. t. det købte, som han ikke kan påberåbe sig, når *dokumentstadiet* og den detaljerede købekontrakt (betinget skøde) er nået. Det er dog kun hævebeføjelsen, der kan gøres gældende i videre omfang. På det foreløbige trin sker der mindre skade ved *helt* at lade handelen gå tilbage end ved at indrømme køberen afslagsbeføjelse, skriver Spleth [72] cfr. Vinding Kruse [73], som mener, at der bør lægges vægt på, om aftalen er *opfyldt eller ej*.

Men i det omfang, hvor rene forudsætningssynspunkter skyldes tilbage, må man imidlertid lade spørgsmålet om sælgerens oplysningspligt træde i forgrunden, hvad mange domme da også gør. [74]

I samme øjeblik, som man pålægger køberen en risiko også for skjulte fejl [75], må man for at værne om hæderligheden i samhandelen kræve, *at sælgeren oplyser sådanne fejl, for så vidt de er ham bekendt, og i det hele giver loyal oplysning om alle sælgeren bekendte forhold, som han må kunne indse har ikke uvæsentlig betydning for køberens vurdering af ejendommen, og som han ikke kan regne med, at køberen er bekendt med* [76] (fremhævet af Spleth), f. eks. fordi de selv ved en overfladisk undersøgelse falder i øjnene. Med positiv viden bør sidestilles omstændigheder, der gav sælgeren grund til at nære mistanke om fejlens tilstedeværelse [77]. Dersom sælgeren kun har haft overfladisk kendskab, enten fordi han lader en anden bestyre ejendommen eller kun har ejet den en kort tid, må han formentlig oplyse dette, hvis han skal være ansvarsfri for fejl, som en med ejendommen nøjere kendt person ville have lagt mærke til [78].

Det er disse regler om »oplysningspligt«, som medfører, at sælgerens subjektive forhold stilles særlig i søgelyset i dommenes præmisser. Men selv om dette problem i et stort antal tilfælde vil være afgørende, bør det ikke medføre, at forudsætningsproblemet helt undlades, og navnlig ikke, at det glemmes, at der findes et sådant problem, hvilket formuleringen i en del domspræmisser kan give mistanke om. I de norske domme angående hussvamp er spørgsmålet om prisafslag (forudsætnings-spørgsmålet) og erstatningsspørgsmålet derimod omhyggelig holdt ude fra hinanden [79].

Ussing [80] antyder oplysningspligten med ordene: »På den

anden side er det rimeligt at forlange en vis loyalitet fra sælgerens side — — « [81].

Jeg skal i øvrigt ikke gå nærmere ind på det konstruktive spørgsmål, mangelsbegrebet, værdien af at operere med et mere eller mindre modificeret generelt mangelsbegreb som en illustrerende sammenfatning af reglerne. Kun et spørgsmål skal berøres, nemlig erstatningsberegningen, når sælgeren ikke har opfyldt sin »oplysningspligt«, og køberen i modsat fald ikke ville have haft noget mangelskrav. Spørgsmålet er behandlet af Spleth [82], hvor det med nogle eksempler illustreres, at den godtgørelse, der i disse tilfælde ydes, *ikke* er *erstatning for mangler, men en erstatning for det tab, køberen lider ved ikke at have fået meddelt de oplysninger*, sælgeren burde have givet ham [83].

Angående sammenspillet mellem køberens reducerede afslagsbeføjelse, sælgerens »oplysningspligt« og købers »undersøgelsespligt« iflg. kbl. § 47, for at sige det kort, endnu et par bemærkninger.

Når sælgeren er »uprofessionel«, vil det *undertiden* være af afgørende betydning for ham at komme af med ejendommen. Sygdom, alderdom, død, forandrede økonomiske og familiemæssige forhold, udvandring o. s. v., o. s. v., kan gøre et salg nødvendigt.

På den anden side vil en professionel sælger ofte kun være interesseret i at *komme af med* ejendommen, *såfremt* han kan opnå en bestemt pris, medens han ellers vil foretrække at beholde den [84].

I de tilfælde, hvor sælgeren er nødt til at skille sig af med ejendommen, vil man formentlig ikke være for hård m. h. t. »oplysningspligt«, medens der antagelig i det andet tilfælde ikke er nogen grund til at slå af på kravet om »oplysning«. Eller hvis man vil sige det på en anden måde: i det første tilfælde, bør der måske gives større spillerum for sælgerens forretningsdygtighed end i det sidste.

Er sælgeren på den anden side professionel ejendomshandler, må kravet til »oplysning« vel sættes meget højt.

Hvad køberens »undersøgelsespligt« iflg. § 47 angår, vil den variere efter større eller mindre sagkundskab m. h. t. faste ejendomme, et moment som antagelig også spiller en rolle, når det er sælgeren, der er mere eller mindre sagkyndig på området, uden at være »professionel« ejendomshandler.

»Undersøgelsespligt« er som sagt et udtryk valgt for kortheds skyld, se f. eks. Almén [85] »enten virkelig har undersøgt, godset eller af sælger er opfordret til at undersøge det«. Om købe-

ren har »skellig grund« til at undersøge ejendommen overhovedet eller nøjes med en overfladisk undersøgelse, er også et vanskeligt skønsspørgsmål, se f. eks. dom i U. 1921, 843. Køberen vidste, at sælgeren opkøbte ejendomme og *omhyggeligt* lod dem reparere inden videresalg. Der var svamp i kælderens, som nok kunne være opdaget ved en almindelig undersøgelse. Her fandtes at være »skellig grund« til køberens passivitet eller til at han kun foretog en overfladisk undersøgelse.

Det her anførte skal imidlertid blot vise, at der er så mange omstændigheder at tage i betragtning, at domstolene ligefrem nødsages til at anvende den tidligere omtalte konkrete afgørelsesteknik [86].

Angående den omtalte konkrete afgørelsesteknik, skriver Thøger Nielsen [87], »at vejledende synspunkter og bøjelige retsstandarder kun yder domstolene meget ringe hjælp«. – Ja, f. eks. retsstandarden i aftalelovens § 33 [88], for ikke at tale om retsstandarden over alle retsstandarder, den berømte bonus pater familias, som engelske jurister jo har deres spas med [89]: »Om retslige standarder og rasjonaliseringen av dem« Ragnar Knoph (1940).

Hertil kommer også det af Ussing gang på gang kritiserede lovjaskeri. Ja, man har af og til den fornemmelse, at både videnskab og lovgivning undertiden helt opgiver ævret og overlader domstolene at klare ærterne.

Efter de i det foregående omtalte mere almindelige betragtninger, går Spleth over til en nærmere gennemgang af praksis [90]. De foregående almindelige betragtninger har jo navnlig drejet sig om den reducerede adgang til »forholdsmæssigt afslag i købesummen« ved salg af den største gruppe ejendomme, de som ikke er helt nye, og hvor sælgeren ikke er professionel ejendomshandler, navnlig når begge parter er i god tro [91].

Først tilfælde, hvor køberen støtter sit mangelskrav på *udtalelser* fra sælgerens side angående det solgte [92]. Dernæst [93] tilfælde, hvor køberen *ikke* støtter sit mangelskrav på udtalelser fra sælgerens side, men hvor forudsætningssynspunktet gør sig gældende, navnlig ved svampe- m. m.-praksis, samt nogle bemærkninger om *ansvarsfrihedsklausuler*. [94]

Ad den første gruppe undersøger Spleth først det, han kort kalder *garantitilsagn* [95]. Dernæst [96] udtalelser *udenfor garantitilsagnet*, hvor den urigtige oplysning af sælgeren enten er fremsat mod bedre vidende (forsætligt) eller uagtsomt, eller uden at de urigtige opgivender kan lægges sælgeren til last [97]. Endelig fremsættes fællessynspunkter for hele »udtalelsesgruppen« [98].

Altså først garantitilsagnene [99]. De kan være rent dispositive: jeg indestår for, jeg garanterer, lover. For løsørekøbs vedkommende går kbl. § 42, stk. 2, videre med ordene »anses tilsikrede« [100]. Ifølge denne bestemmelse kan rent oplysende udtalelser få garanti-effekt. Spleth udtaler, at nogle domme angående fast ejendom kun tilkender de formelt dispositive udtalelser garantivirkning, men så snævert afgrænses garantiudsagnene næppe i praksis; men givet er det, at der ved køb af fast ejendom kræves noget mere for at en egenskab skal anses tilsikret. I norsk retspraksis bruges undertiden endnu stærkere udtryk, f. eks. i dom i Rt. 1934, 104: »der skal svært meget til en tilsikring«, hvilket muligvis hænger sammen med, at norsk praksis sondrer skarpere mellem garanti- og forudsætningssynspunkter. Illum ynder ikke ordet »garantisynspunkt«, det minder ham om Lassens nu forladte lære [101], hvor garantifiktionen lå bag hans begrundelse af ansvar uden culpa i kontraktsforhold. Se også Karlgrens anmeldelse af Ussing Alm. Del 2. udg. [102], hvor han roser Ussing, fordi han på velgørende måde har bortryddet Lassens teoretiske uholdbare garantilære, en aldeles uberettiget vidtdreven konsekvens af tillidsteoriens principper.

Betydningen af, at en udtalelse har karakter af et garantitilsagn er jo, skriver Spleth, at køberen, dersom ydelsen ikke svarer til det garanterede, kan kræve afslag, eventuelt ophævelse eller endelig *erstatning* [103]. Har en udtalelse derimod ikke karakter af garanti, kan der, når ydelsen ikke svarer til, hvad køberen efter sælgerens udtalelser måtte forudsætte, efter den almindelige opfattelse, kun blive tale om afslag eller ophævelse, men *ikke erstatning*, med mindre sælgeren har handlet uforsvarligt ved at fremsætte udtalelsen, hvilket krav ikke stilles, når der foreligger »rigtig« garanti. Nogen større betydning får dette dog ikke iflg. det hos Spleth anførte [104]. Herom i det følgende.

Men den største praktiske betydning af, at et opgivende vedrørende det solgte statueres at indeholde en garanti, ligger deri, skriver Spleth, at det slås fast, at køberen har lagt afgørende vægt på det punkt, således at selv mindre afvigelser kan begrunde afslag og lettere kan føre til ophævelse, jfr. Ussing [105]: »Selvom misligholdelsen er uvæsentlig, kan aftalen undertiden hæves. Man kan ikke opstille som almindelig regel, at en part kan hæve en kontrakt i anledning af en misligholdelse, som medkontrahenten har garanteret imod (sammenlign kbl. § 42, stk. 2), men når en part har krævet en garanti, vil det hermed være tilkendegivet, at der foreligger en afgørende forudsætning fra hans side. Efter omstændighederne, navnlig hvor retten til at kræve opfyldelsesinteressen ikke har synderlig betydning, kan

aftalen om garanti også fortolkes således, at ikke-opfyldelse giver ret til at hæve kontrakten« [106]. I det før omtalte svenske lovforslag står der, at sælgeren må indestå for rigtigheden af oplysninger om bygningernes tilstand [107]. Denne opfattelse står formentlig i forbindelse med forslagets regel om, at mangelsbeføjelser ikke kan begrundes med, at ejendommen *ikke er som forudsat* (fremhævet af mig). Når dette synspunkt udelukkes, nødsages man til at strække garantisyndspunktet ret vidt. (Her bruges garantisyndspunktet altså i en anden funktion end i sin tid hos Lassen, nemlig for at bøde på et manglende forudsætningssyndspunkt.)

Ad udtalelser og oplysninger *udenfor* garantitilsagnenes område [108]. Først sier vi almindelige ubestemte oplysninger fra, som f. eks. at ejendommen er velholdt, i god stand o. s. v., det som Lassen kaldte anprisninger, se Augdahl [109]: »navnlig gælder dette udtalelser, som ikke nævner bestemte egenskaber, men »skryter« af genstandens storartethed i sin almindelighed. Af den slags skryt må der tolereres en god del.« Er oplysningen derimod af mere bestemt, konkret karakter, kan man vanskeligt frakende den betydning, hvis sælgeren *forsætlig* har udtalt sig i strid med de rette forhold (skriver Spleth). Sælgeren må da selv have regnet med, at oplysningen kunne være af betydning, og der er da ingen grund til at høre ham (sælgeren) med den indsigelse, at køberen ikke har lagt vægt derpå [110]. Derimod opstår spørgsmålet, når sælgeren kun har handlet *uagtsomt*. Her nævnes en del domme, der ikke angår svamp [111]. Endelig spørgsmålet: Sælgerens *urigtige oplysninger, der ikke kan lægges ham til last*. Her er iflg. den almindelige teoretiske opfattelse kun tale om afslag eller ophævelse, ikke erstatning, altså alene tale om forudsætningssyndspunktet, en sontring som dog ikke overholdes i dommenes terminologi, cfr. norsk retspraksis. Med hensyn til svamp se U. 1927, 384, hvor forudsætningssyndspunktet (og culpasyndspunktet) formentlig klarest er kommet til orde.

Afsluttende skriver Spleth [112] om hele »udtalelsesgruppen«, at han har forsøgt at følge den traditionelle sontring mellem garanti- og forudsætningssyndspunkter, men at det på dette område er meget vanskeligt, for ikke at sige umuligt, at foretage en sådan sontring nogenlunde rationelt. Hvor den godtgørelse, køber forlanger, ikke overstiger, hvad han kan forlange som prisafslag, er det heller ikke nødvendigt. Det eneste, der har betydning er, om sælgerens udtalelser er fremsat på en sådan måde, at køberen har haft føje til, ved sin beslutning om at indgå handelen, at bygge på, at oplysningerne i hvert fald i det væsentlige

er rigtige. Her har det betydning, om køberen har gjort sælgeren opmærksom på, at han lagde vægt på oplysningerne. I overensstemmelse hermed, forbigår enkelte domme garantispørgsmålet og går direkte løs på spørgsmålet om, hvad køberen med rette måtte forvente (forudsætte).

Vanskeligere er det imidlertid at fastslå betingelserne for *erstatning* for et i anledning af mangelen lidt tab. Men heller ikke her synes det afgørende, om sælgeren har garanteret. Selv ved udtrykkelig garanti anser domstolene sig næppe bundet til at give køberen fuld opfyldelsesinteresse. Og dette stemmer vel med den af Ussing [113] opstillede sætning (angående adækvansproblemet), at grænsen for de følger, ansvaret omfatter, bortset fra grov skyld, må drages noget snævrere i end udenfor kontraktsforhold [114]. Men det vil formentlig i praksis sige, skriver Spleth, at erstatningen, når handelen ikke hæves, sjældent vil overstige den af mangelen flydende værdiforringelse, og hvis ejendommens pris ikke er oplyst at afvige fra dens værdi, vil erstatningen derfor nøjagtig svare til forholdsmæssigt afslag [115]. Herom nedenfor.

Spleth fortsætter [116]: »Men man synes at kunne gå et skridt videre, således at man for hele den omhandlede gruppe principielt fastslår, at dersom mangelen overhovedet er relevant, har køberen, efter sit valg, krav på enten forholdsmæssigt afslag eller godtgørelse for den af mangelen flydende værdiforringelse, medmindre en anden forståelse har særlig støtte i aftalen.« Videre skriver Spleth [117], »at man måske med Vinding Kruse kan sige, at erstatnings- og afslagsbeføjelsen herved let blandes sammen, men det har for mig blot rejst en stille tvivl om, hvorvidt der egentlig er tilstrækkelig grund til at opretholde sondringen mellem forholdsmæssigt afslag og erstatning i den traditionelle af kbl. accepterede form. De juridiske kategorier skulle jo gerne være så lette at arbejde med, at også andre end professorer kan holde dem ude fra hinanden, og det kan ærlig talt knibe på det punkt.

I øvrigt er domstolenes lidt usikre terminologi ofte præget af den procedure, der er ført.

Vinding Kruse har sikkert ret i, at man som regel er mere karrig ved beregningen af det køber tilkommende beløb, hvor dette alene begrundes som afslag, end hvor erstatningssynspunkter kan påberåbes. Dette beror dog vistnok i nogen grad på, at man indrømmer sælgeren en vis margin, inden man overhovedet indrømmer afslag.« I norsk praksis gives der, bortset fra et enkelt tilfælde af tilløb til forholdsmæssighed [118], afslag beregnet efter et skøn af uvildige mænd [119]. Dette skøn vil formentlig

føre til samme resultat som erstatning. Jeg henviser til de følgende norske domme med kommentarer angående afslagsberegning.

Angående spørgsmålet om afslagsbeføjelse i de tilfælde, hvor et krav mod sælgeren alene begrundes med, at han har tilsidesat sin oplysningspligt, er det behandlet foran [120].

Spleth skriver videre [121]: »Når der ud over værdiforringelsen kræves erstatning for individuelt tab, må hertil – bortset fra grov skyld – formentlig i almindelighed kræves, at sælger særlig er gjort opmærksom på, at der vil blive lidt et ekstraordinært tab [122]. Blot kan der ikke som afslag gives noget beløb til dækning af andet tab end værdiforringelsen, selvom også sådant måtte være lidt, f. eks. driftstab, flytteudgifter o. lign. Men er sælgeren gjort opmærksom på det ekstraordinære tab, synes det ikke at kunne være afgørende, om sælgerens udtalelse mere eller mindre tilkendegiver sig som »garanti«. Hvis handelen hæves, vil det her hævdede synspunkt føre til, at der i almindelighed vil kunne kræves »normal« negativ kontraktsinteresse, altså f. eks. refusion af udgifter til skødets udfærdigelse og tinglysning«. – Om den såkaldte negative kontraktsinteresse, se særlig Brækhus [123], der nævner 5 »poster« på den negative kontraktsinteresse, af hvilke flere er meget omdisputerede, idet nogle forfattere ønsker nogle af posterne overflyttet til »opfyldelsesinteressen«, men post 2 (udgifterne til skødets udfærdigelse, tinglysning m. v.) er der enighed om at henhøre til den såkaldte negative kontraktsinteresse [124].

Spleth behandler i et enkelt afsnit hovedsagelig svampe- m. m.-domme [125]. Gentagelser er uundgåelige, fordi den foregående fremstilling jo netop bl. a. har behandlet afslagsbeføjelsen ved mange andre mangler end svamp m. m., men de tidligere nævnte »reale grunde« (brugt, uprofessionelle parter, m. v.) passer nemlig særlig på svamp m. m., jfr. Spleth, der siger, at retsafgørelserne (det er nævnt tidligere) opererer med forskellige mangelsarter (fremhævet af Spleth), hvilket kan føre til større afvigelser mellem resultaterne, end de reale grunde kan medføre [126]. – Ved gruppen svamp og lign. får disse reale grunde formentlig deres fulde vægt; Spleth nævner da også i sin fremstilling adskillige af disse domme.

Altså for så vidt køberen bygger sit mangelskrav på udtalelser fra sælgerens side, det være sig garantitilsagn eller oplysninger udenfor garantitilsagnenes område, kan fuldt ud henvises til den lige foregående fremstilling [127].

Spleth T. p. 185 behandler i det ovennævnte afsnit derimod særlig tilfælde, hvor køberen ikke påberåber sig garantiudtalel-

ser eller lign., men hvor forudsætningsspørgsmålet foreligger rent. Der foreligger skjult fejl, in casu svampeangreb eller lign., som hverken sælgeren eller køberen kender eller bør kende, både sælgerens »oplysningspligt« og køberens »undersøgelsespligt« iflg. grundsætningen i kbl. § 47, er så at sige sket fyldest [128]. I øvrigt henvises til fremstillingen foran.

Problemet er, som af Spleth angivet [129]: »Risikofordelingen mellem sælger-købergruppen«. Ved de typiske ejendomskøb, hvor ejendommen ikke er ny, og sælgeren ikke er professionel ejendomshandler, bærer køberen altså en ret betydelig risiko og kan normalt kun ved betydelige svampeangreb gøre afslag (og hævebeføjelsen) gældende [130]. Her kan igen henvises til Spleth, der anfører, at køb af faste ejendomme, som ikke er helt nye, og iøvrigt også køb af brugt løsøre, såsom automobiler, til en vis grad er og må være *lotterispil* (fremhævet af mig), hvor den mindre heldige ikke uden videre kan få godtgørelse for sit uheld [131].

De enkelte danske og norske domme i det følgende er, som flere gange sagt, forsynet med grundige henvisninger til teori og praksis, også gensidige henvisninger mellem danske og norske domme indbyrdes. Under hver enkelt dom er så at sige stort set, selvfølgelig meget stort set, alle problemer trevlet op. Det er selvfølgelig ikke sket, fordi læserne betragtes som tungnemme, men, som også flere gange sagt, fordi der er større mulighed for, at den retsudøvende jurist fra en enkelt dom alene kan pejle sig frem til stof af betydning for hans specielle tilfælde; muligheden herfor skulle endvidere ikke blive mindre, hvis samtidig den noget langstrakte »indledning« gennemlæses.

Jeg skal derfor gennemgå Spleths afsnit specielt om svampem.m.-domme [132] i ret store træk, navnlig betone nogle af hans »inddelinger«.

En lang række domme, skriver Spleth, nægter både erstatning og afslag, uagtet svamp er konstateret inden risikoovergangen [133], og kun i få af disse tilfælde er det påberåbt, at køberen efter ejendommens beskaffenhed og de meddelte oplysninger burde have været opmærksom på faren for svampeangreb. Først nævnes nogle få domme, hvor grundsætningen i kbl. § 47 er påberåbt, de er tidligere nævnt under de mere almindelige betragtninger [134]. Begrundelse for denne praksis er de tidligere nævnte reale grunde – ejendommen ikke ny – sælgeren ikke professionel ejendomshandler – den lange tid, der kan hengå inden svampen opdages. Netop dette sidste moment, mener Spleth, er af en vis betydning for praksis [135]. Spleth nævner også et tidligere særligt omtalt moment: Svampeangreb *kan* udvikle sig me-

get hurtigt. Omfanget på *overdragelsestiden* kan længere tid efter være vanskeligt at bevise – det ville være særlig hårdt, om sælgeren efter omstændighederne skulle svare til hele den større skade på *opdagelsestidspunktet* [137].

Men selv om disse reale grunde kan bære den hovedregel, at hussvamp i almindelighed ikke anses som en relevant mangel (altså en mangel, som ikke udløser nogen beføjelser), så er der dog

a) tilfælde, skriver Spleth [138], hvor angrebet er *så voldsomt og efter omstændighederne uforudseligt* (fremhævet af mig), at det ville være urimeligt, at køberen skulle finde sig heri. Her må altså gives afslag uanset sælgerens gode tro. Her kan nævnes en dom, U. 1921, 270, hvor landsretten gav erstatning. Sælgeren havde fremsat udtalelser, som køberen måtte tro var garantiovertagende, men Højesteret erklærede blot, at svampeangrebet var så *stærkt*, at sælgeren, da han ikke havde betinget sig ansvarsfrihed, måtte tåle et afslag. Spleth skriver videre, at landsretterne i den umiddelbart påfølgende tid synes at have fået den opfattelse, at dommen havde fastslået, at svampeangreb i *al* almindelighed (fremhævet af mig) er at anse som en mangel. Spleth mener, at eftertrykket i nævnte dom skal lægges på *stærkt* svampeangreb. I to domme, U. 1923, 290 og 826, havde Landsretten givet erstatning for svamp, men Højesteret nægtede i begge tilfælde erstatning eller afslag. Det kunne ikke anses godtgjort, at angrebet på salgstiden var *så udviklet og udbredt*, at køberen kunne kræve erstatning eller afslag, jfr. udtrykket »*aktuelt svampeangreb*« i en dom i Rt. 1939, 104, hvorom straks i det følgende. Det slås altså fast, at når sælgeren er i god tro, kan køberen ikke gøre noget krav gældende i anledning af svampeangrebet, såfremt det ikke har haft *et betydeligt omfang* (fremhævet af mig). Afgørelsen i den ovennævnte dom U. 1921, 270, er fastholdt i dommen U. 1927, 539. [139]

b) Udenfor tilfælde, hvor angrebet har været *særlig kraftigt og uforudseligt* (fremhævet af mig), vil køberen kun få beføjelser, når sælgeren har »forsømt« oplysningspligt, se om denne i det foregående, jfr. også i det foregående om erstatningens beregning i disse tilfælde [139]. Spleth skriver herom: *Det er dette spørgsmål undersøgelsen i de fleste domme retter sig imod* (fremhævet af mig). »Da der foreligger en afvigelse fra de almindelige mangelsregler i sælgerens favør [140], bør der efter min mening,« skriver Spleth, »stilles *ret strenge krav til sælgeren* (fremhævet af mig) i den heromhandlede henseende«; nogle domme i U. 1932, 93 og 1935, 65, synes dog ikke at anvende nogen særlig streng målestok. Begge de to synspunkter, forud-

sætningssynspunktet og culpasyndspunktet kommer, ifølge Spleth, særlig stærkt frem i U. 1927, 334. Se under dommen og den foregående fremstilling af det for domstolene vanskelige spørgsmål om sammenspillet mellem »det reducerede afslag«, sælgerens »oplysningspligt« og køberens »undersøgelsespligt« ifølge grundsætningen i kbl. § 47.

Spleth fortsætter: I forskellige senere domme er mangelsbeføjelser afvist alene med den motivering, at der ikke forelå garanti eller culpa fra sælgerens side, uden at man er gået nærmere ind på spørgsmålet om angrebets mere eller mindre betydelige omfang, således U. 1936, 545 H, *men det bør dog næppe antages, at forudsætningssynspunktet er endeligt forladt i dansk ret på dette område* (fremhævet af mig). Senere i sin fremstilling skriver Spleth [141], at i norsk ret er der ingen tvivl om, at hussvamp er en mangel, hvis blotte tilstedeværelse berettiger til afslag i købesummen, såfremt angrebet ikke kunne være opdaget af køberen [142]. De af Spleth nævnte norske domme i Rt. 1935, 1218 – 1933, 1214 cfr. dog 1926, 821 – 1936, 547 – 1939, 104, findes alle i det følgende. Spleth mener, at kravet om »aktuelt svampeangreb« cfr. »spirer«, i nogen grad nærmer norsk og dansk praksis til hinanden, som udtrykt i U. 1927, 334 H samt 1923, 290 og 826 H. At ulempen ved søgsmål lang tid efter i nogen grad neutraliseres ved de to krav, 1) strengt bevis, 2) for aktuelt svampeangreb på salgstiden, er omtalt i det foregående.

Samme sted, som ovenfor, skriver Spleth: *Norsk retsstilling kan formentlig anføres som et ikke uvigtigt moment for, også i dansk ret i nogen grad at bibeholde forudsætningssynspunktet ved afgørelsen af sager om hussvamp* (fremhævet af mig).

Augdahl [143] behandler også nogle svampedomme. Han har et eksempel om en brugt motorbåd, der udmærket illustrerer den vægt forudsætningssynspunktet har i Norge. Det er en lagmannsrettsdom [144]: Efter at en brugt motorbåd var solgt, opdagede køberen følgende mangler ved motoren: a) Rammelagrene var nedslidt og stemplet brækket på toppen, b) der havde været hul i bundkassen, og dette var tættet med cement. Køberen hævdede prisafslag. Det fik han ikke for manglen ved rammelagrene og stemplet. Det var gængse mangler ved brugte motorer og derfor ikke andet end en brist, en køber måtte være forberedt på. Derimod fik han prisafslag for den under b) nævnte fejl. Hul i bundkassen kommer ikke af slitage, og det var forkasteligt og *upåregneligt* at hullet var tættet med cement [145].

Spleth nævner også mulighed for prisafslag selv ved *mindre* betydelige svampeangreb [146]. Køberen kan måske, når han betoner at han lægger særlig vægt på, at ejendommen er svampe-

fri, få afslagsbeføjelser, selv om angrebet ikke er så betydeligt [147].

Han mener imidlertid, at man for at anerkende mangelsbeføjelser på dette grundlag, formentlig må kræve, at sælgeren har optrådt på en sådan måde, at køberen har føje til at gå ud fra, at sælgeren *accepterer* forudsætningen. Herom henvises til dommen i VLT 1944, 247, som er meget grundigt citeret, og hvor Spleths omtale af dommen er nævnt. Angående en dom i U. 1927, 539 H, nævnt af Spleth flere steder [148], skriver han, at køberen havde nævnt spørgsmålet om garanti, og at sælgeren ikke havde taget noget forbehold herimod, men her havde han, sælgeren, haft særlig anledning til et forbehold, idet en person, der tidligere havde været ejer, og som udstedte skøde direkte til køber nr. 3 (forat spare tinglysningsafgifter), havde taget sådant forbehold i sit skøde til køber nr. 1. Iøvrigt henvises til dommen i det følgende.

Spleth omtaler retsforholdene ved nyopførte ejendomme og inddeler dem i grupper, som kan betegnes A og B, og som falder ind under dette arbejdes afsnit I B (atypiske tilfælde).

En særlig gruppe tilfælde (A) omtaler Spleth [149] senere, hvor flere svampedomme anføres. Her er svampeangrebet forårsaget eller befordret ved *fejl eller skødesløshed ved bygnings opførelse*. Her må iøvrigt gælde samme regler som om andre defekter opstået på grund af fejl ved opførelsen eller anvendelsen af dårlige materialer. Spleth sondrer mellem tilfælde, hvor *sælgeren selv har begået fejlen* eller den er *begået af folk, som han har antaget* til opførelsen. Her må sælgeren i hvert fald være ansvarlig for fejlen. Jfr. om svamp U. 1926, 827 – 1939, 247 H og 811 H. *Såfremt sælgeren har anvendt arkitekt* eller anden særlig bygningskyndig *til selvstændigt at lede arbejdet*, kan han dog formentlig ikke blive pligtig til at yde *egentlig erstatning* (opfyldelsesinteressen) for fejl begået af arkitekten eller de under dennes tilsyn stående folk [150], men også i dette tilfælde synes det rettest at lade sælgeren bære *risikoen* (fremhævet af mig) for de begåede fejl, således at køberen kan gøre krav på *afslag* i købesummen. Der nævnes en dom 1946, 998 angående utilstrækkelig fundamentering, hvor køberen får erstatning, men i U. 1922, 651 blev erstatning nægtet i anledning af, at der ved opførelsen af en ejendom var anvendt for lidt kalk til pudset, hvilket bevirkede at dette faldt af. Men denne afgørelse beror først og fremmest på, at manglen var *synlig* (fremhævet af mig), jfr. også om svamp U. 1947, 36 H. Ved bedømmelsen af, om bygningen er forsvarligt opført, må der lægges

vægt på, hvad der er sædvanligt ved bygninger af den pågældende art, medens der ikke ubetinget altid kan kræves 1. klasses udførelse. Se f. eks. tidligere omtalte dom i VLT 1944, 247, samt flere danske og norske domme i det følgende.

Vanskeligere, skriver Spleth – gruppe B – [151], kan det blive at afgøre, om afslag i anledning af fejl ved opførelsen eller ved ombygnings- eller reparationsarbejder, kan kræves overfor en sælger, der først har erhvervet ejendommen *efter* at arbejderne var udført, og som ikke har været bekendt med de begåede fejl. Retspraksis stilling ved spørgsmålet om ansvar for ulovlige bygningsindretninger [152] kunne tyde på, at man vil henvise køberen til at søge erstatning hos den for fejlen ansvarlige efter reglerne om ansvar udenfor kontraktshold og afskære mangelsbeføjelser, men i modsat retning går måske den tidligere nævnte højesteretsdom i U. 1927, 539, se i det følgende.

Alt i alt, skriver Spleth, vil jeg være mest tilbøjelig til at mene, at hvis der *ved opførelsen* er begået *væsentlige fejl* af en sådan karakter, at *følgerne* af fejlene viser sig *indenfor et kortere tidsrum efter opførelsen*, *må formodningen være for*, at den opståede *skade* anses som *relevant* mangel (altså udløser beføjelser). Der er *næppe* grund til på dette punkt at *fjerne sig videre fra de om køb af løsøre gældende regler* (altså afslag i al almindelighed blot manglen er værdiforringende). [153]

Dernæst nogle bemærkninger om den brogede samling garanti- og ansvarsfritidsklausuler som hyppigt forekommer i svampedomme, *samt et par domme, hvor sag er anlagt af en ejendomskøber mod selskaber, der tegner forsikring mod svamp og husbukke*. Disse findes i et senere afsnit II b.

Thøger Nielsen skriver [154]: »at enhver formuetransaktion, og typisk køb og salg i større eller mindre omfang, er præget af en vis usikkerhed. I et vist omfang handles der om den deraf følgende risiko, f. eks. i form af garantier og ansvarsfraskrivelser.«

Netop i svampesager forekommer der, som sagt, klausuler af den art i de mest varierede formuleringer [155].

Klausulerne kan forekomme som ren vandtæt garanti; så handles der på *den* basis, hvis parterne i øvrigt kan blive enige. Hvis omvendt en sælger, navnlig f. eks. et dødsbo [156], fraskriver sig ethvert ansvar – navnlig et dødsbo vil naturligvis være interesseret i at undgå ethvert ansvar, selvom dette måtte medføre en vis reduktion i købesummen, skriver Vinding Kruse – handles der på *det* grundlag. Men der forekommer et utal af »mellemtilfælde«, tilfælde, hvor køberen selv overfor kraftig sælgergaranti tager visse forbehold, så meget mere, når garan-

tion er mere tvivlsom, eller der foreligger fuldkommen ansvarsfraskrivelse. I dom i U. 1944, 602 Ø står der i *skødet* [157]: »Ejendommen overdrages således som den nu er og forefindes og uden noget ansvar for dødsboet eller executorerne«. Garantien er sikkert »vandtæt«, dels fordi det er et dødsbo (se foran) og dels på grundlag af tilføjelsen til den udslidte klausul. Køberen tager ganske vist ikke noget forbehold overfor sælgeren, men inddrager et forsikringsselskab mod svamp m. m. som en slags garant, herom senere. I en anden dom af 9/5 1960 Ø, citeret i det følgende (findes ikke i U.), står der i *slutsedlen*: »Sælgeren indestår for, at der *ham bekendt* [158] ikke er eller har været angreb af hussvamp eller husbukke i ejendommen«. Her forbeholder køberen sig »ret til at lade ejendommen undersøge for ovennævnte angreb, og såfremt der viser sig at være skader, kan han hæve handelen med mindre sælger istandsætter ejendommen, således at denne kan forsikres til normal præmie.« Efter undersøgelsen, hvor der ikke konstateredes svamp, står der derefter i *skødet*: »Den solgte ejendom overdrages i den stand og stilling, hvori den nu er og forefindes, og hvorom køberen, som har besigtiget ejendommen, erklærer sig bekendt uden ansvar for sælgeren, der m. h. t. svamp og husbukke henholder sig til »undersøgelsesrapport fra forsikringsselskabet«.

De 2 eksempler skal kun vise klausulernes mangfoldighed, forskellige i slutseddel og skøde og varierende i styrke, både set fra sælgerens og køberens standpunkt.

I denne forbindelse skal jeg omtale forskellige *garantiklausuler af vekslende styrke*. [159]

En meget hyppig form går ud på, at »sælgeren erklærer, at der ikke ham bekendt findes svamp eller husbukke i ejendommen«. Erklæringen har ingen større selvstændig betydning, hvis sælgeren eller hans repræsentant vidste eller burde vide, at den var angrebet, skriver Vinding Kruse. Det følger af den meget omtalte »oplysningspligt«, at sælger bliver ansvarlig, selvom skødet ikke indeholder nogen garantierklæring. Den kan dog have *nogen* betydning, mener Vinding Kruse, nemlig til at godtgøre 1) at sælgeren ikke har meddelt køberen sin eventuelle mistanke, 2) og til at afsvække køberens påpasselighedspligt, og i disse tilfælde må man formentlig stille noget større fordringer til køberens gode tro. Til belysning af kravene i praksis henvises til U. 1951, 1048 H – 1947, 277 H. Erstatningens størrelse bliver normalt udgifterne til udbedring, se U. 1948, 450 H. (Om erstatningens størrelse for det tilfælde, at sælgeren er i god tro og ikke har garanteret, og køberen bærer risikoen, altså ved betydeligere angreb, henvises til det foregående). [160]

Lignende resultater må antages at gælde, hvis garantien går ud på, at »der ikke i sælgerens ejertid er konstateret svamp, husbukke eller lign.«, jfr. U. 1950, 703 H, skriver Vinding Kruse og fortsætter: »Mange domme anfører i præmisserne, hvilken slags svamp, det drejer sig om. Et spørgsmål, der kan få betydning for, i hvilket omfang angrebet overhovedet må siges at være en mangel, idet navnlig visse svampearter under de konkrete omstændigheder *ikke kan antages at ville brede sig, således at et ved handelens indgåelse betydningsløst angreb i disse tilfælde normalt ikke kan konstituere en mangel*, sammenlign U. 1943, 413 Ø (»almindeligt råd«). Se endvidere også førnævnte dom af 9/5 1960, refereret i det følgende, og flere norske domme, hvor spørgsmålet »råd« diskuteres.

Ofte har dog garantien en videre formulering, skriver Vinding Kruse: »Sælgeren garanterer, at ejendommen ikke er angrebet af svamp eller husbukke«. I så fald må sælgeren være erstatningspligtig, selv om han er i god tro. Det må dog være en forudsætning, at angrebet overhovedet involverer en værdiforringelse af ejendommen. Her nævner Vinding Kruse U. 1941, 111 H og 1923, 402 Ø, hvorom henvises til dommene i det følgende.

Ikke sjældent gives garantien en endnu videre formulering [161], idet det bestemmes, at »sælgeren garanterer, at ejendommen kan forsikres mod svamp (og husbukke)«. En sådan garanti er dog ofte ikke velovervejet. Drejer det sig f. eks. om ældre ejendomme eller særlige ejendomsstyper, såsom træhuse, skelethuse etc., kan forsikring ofte slet ikke tegnes, skriver Vinding Kruse [162]. I så fald må garantien blot forstås som en garanti mod, at ejendommen er angrebet, og at et fremtidigt angreb er lidet sandsynligt. I andre tilfælde kan forsikring nok tegnes, men først efter gennemgribende og kostbare forandringer i husets konstruktion, ændringer som forsikringsselskaberne vil kræve, selvom ejendommen ikke aktuelt er angrebet. Dette gælder navnlig ved svampeforsikring. Skal man tage garantien på dens ordlyd, medfører det derfor, at køberen – foruden at kunne kræve et eventuelt svampeangreb erstattet – kan forlange erstatning for de nævnte konstruktionsændringer, og derved bibringe sælgeren meget ubehagelige overraskelser, og Vinding Kruse tilføjer [163]: Jensen-Storch l. c. [164] foreslår derfor at give garantien følgende formulering: »Sælgeren leverer ejendommen i en sådan stand, at den kan forsikres mod svampe- og husbukkeskade til normal præmie [165], såfremt konstruktionen er af en sådan art, at den normalt kan forsikres. Kræves for forsikring reparationer for tilstedeværende skader, eller af vedligeholdel-

sesmæssig art, eller fejl, er sælgeren berettiget til at fragå handelen, såfremt $\frac{2}{3}$ af beløbet til sådanne arbejder overstiger kr. (f. eks. 2 % af salgssummen ved mindre ejendomme og 1 % ved etageejendomme), idet den ene tredjedel betales af køberen. Såfremt ejendommen konstruktionsmæssigt ikke kan antages til forsikring, betales tilsvarende reparationer indtil samme beløb. Undersøgelsen foretages på køberens foranledning«. Klausulen synes at være både praktisk og procesbesparende. Vinding Kruse fortsætter dog: »Da det imidlertid i reglen må antages, at det ikke har været parternes mening, at sælgeren skulle påtage sig et så vidtgående ansvar, må der være mulighed for at *fortolke klausulen indskrænkende* (fremhævet af Vinding Kruse) til kun at omfatte en garanti for, dels at huset ikke er angrebet i salgsøjeblikket med ret til erstatning for udbedringer, dels at der kun kan forlanges erstatning for strengt nødvendige konstruktionsændringer til forhindring af fremtidige angreb. Eventuelle *forbedringer* af huset i andre retninger, der er en følge af konstruktionsændringen, må fradrages i erstatningen«, slutter Vinding Kruse.

Den tidligere omtalte konkrete afgørelsesteknik, som man åbenbart også har brugt i »forsikringsdommene« (afsnit II b), synes det vanskelig at undgå netop ved svampedomme. Hvornår er »opfyldelsespligten« og »undersøgelsespligten« sket fyldest? Hvornår er der gået så lang tid, at sælger bør lades i fred? [166]. Hvornår er der ført et tilstrækkeligt »stærkt« bevis for »aktuelt svampeangreb« på salgstiden? Hvornår foreligger der kun spirer? Så er der »den altid vanskelige undersøgelse af sælgerens gode eller onde tro« [167] o. s. v., o. s. v.

Den af Thøger Nielsen [168] omtalte »begrænsede overvæltning af den normale køberisiko på sælgeren (det historiske udgangspunkt var, at hovedparten af alle risici ved et køb var hos *køberen*) giver en god illustrerende sammenfatning af reglerne [169], men nissen flytter jo med, se de ovennævnte problemer om ond og god tro o. s. v., o. s. v. Hvis man lod køberen bære hele risikoen, fik man en skarp regel i lighed med vanhjemmelsreglen [170], der lægger *hele* risikoen på *sælgeren*, mens sikkert ikke så velbegrundet, og om man derved »undflyr processers mængde« [171] kan næppe antages; se det lige foregående.

NOTER TIL INDLEDNINGEN

1. Se Spleth T. p. 192, 2 stk.
2. Se Ussing Alm. Del §§ 12–15.
3. Om den negative kontraktsinteresse kan henvises til Ussing Alm. Del § 16, særlig p. 177 II og p. 153, Augdahl Alm. Del p. 336 ff., og en længere afhandling af Brækhus i T.f.R. 1947, p. 515–536, der bl. a. viser, hvor vanskeligt det er at afgøre hvilke »poster«, der indgår i den, se særlig p. 527, vanskeligheder, som også opstår ved »opfyldelsesinteressen«, se bl. a. Ussing Alm. Del p. 168 VI ff., se særlig p. 170¹⁰ f., og ikke mindst ved posterne i prisafslaget, se f. eks. Spleth T. p. 204 og U. p. 67⁸ ff. p. 66 på midten m. m.
4. Se f. eks. om kloakbidrag Illum i U. 1954 B p. 136 ff.
5. Jfr. Spleth T. 191–192 og A. Vinding Kruse under »nyopført hus«, se sagregistret, p. 330 m. m.
6. Jfr. Kristen Andersen: »Norsk Kjøpsrett i Hovedtræk« p. 154, stk. 2, citeret under dom i Rt. 1939, 104.
7. Jfr. Vinding Kruse p. 87 note 8.
8. Ussing »Køb« p. 111 I.
9. Se Ussing »Køb« p. 119 II.
10. Jfr. Ussing »Køb« p. 128 III.
11. »Køb« p. 111 I.
12. Jfr. Spleth T. p. 169 II a. 1.
13. Se Spleth T. p. 169 II a 1 og 2.
14. Jfr. f. eks. Ussing »Aftaler« p. 421 ff. og Stang »Innledning« p. 445 ff.
15. Sml. Spleth T. p. 183, note 33.
16. Se nærmere Vinding Kruse p. 71¹³ ff. Emnet er foruden hos Vinding Kruse behandlet af Spleth U. 61–68, Illums omtalte anmeldelse hos Thøger Nielsen o. s. v.
17. »Køb« p. 162.
18. På dette sted kan særlig henvises til Spleth T. 203 III ff., Spleth U. p. 66 f., Vinding Kruse p. 109, note 35, og p. 75, note 14, og Thøger Nielsen p. 240¹⁰ og p. 243³ f.
19. Spleth T. p. 185 ff.
20. Se Spleth T. p. 188^a.
21. Som angivet af Spleth U. p. 67¹⁴ f.
22. Se også Thøger Nielsen U. 1955 B 241 ff. »den generelle risikofordeling mellem køber- og sælgergruppen«, hvor retningslinjerne ganske svarer til afgørelsen af relevansspørgsmålet, således som dette er afgrænset i de objektive forudsætningsteorier, jfr. Ussing »Aftaler« 3. udg. p. 467 ff. og Vahlén i T.f.R. 1953 p. 407: »Meningen er at opstille regler om lempelse af kontrakten efter rent objektive overvejelser – – – fortsætte ad den vej, som Ussing og andre objektivister har angivet, gennem reglerne om objektiv risikofordeling med særlig betoning af, at typisering bør tilstræbes, cfr. Karlgren »Aftalsretlige spørgsmål« p. 73 f.
23. »Køb« p. 162, citeret ovenfor.
24. Spleth T. p. 156 ff.
25. Se Vinding Kruse p. 72, note 7.
26. Se f. eks. Vinding Kruse p. 71 »ensbyggede huse efter samme tegning«.
27. U. p. 63¹⁰ f.
28. Spleth T. p. 158.
29. Jfr. her citat fra Stang under norsk dom i Rt. 1939, 104.
30. Se Spleth T. p. 187⁷ f.
31. Jfr. Spleth T. p. 158, note 11. De i noten nævnte domme findes alle i det følgende.
32. 3. udg. p. 340⁶ f.
33. Se under dom i Rt. 1939, 104.

34. Se f. eks. Ussing »Alm. Del« p. 51 midten.
35. Se Vinding Kruse p. 132 ff.
36. Se Spleth T. p. 159 ff.
37. Se her Vinding Kruse p. 87⁸, hvor han overfor Vahlén gør gældende, at dette ikke har noget at gøre med sontringen civilkøb – handelskøb. At salget sker i *erhvervsøjemed*, handelsvirksomhed, kan udmærket være tilfældet, selv om der ikke foreligger handelskøb. Det centrale er, at løsøresalg typisk sker i *erhvervsøjemed*, medens det omvendte typisk er tilfældet ved salg af fast ejendom.
38. »Køb« p. 112 a.
39. Spleth T. p. 159⁸ f.
40. I U. 1955 B p. 241.
41. Se endvidere svampepraksis Thøger Nielsen p. 243 f.
42. Jfr. Almén II p. 13–14.
43. Se i forbindelse hermed Spleth T. p. 171, note 28, og Spleth U. p. 68 angående fast ejendom.
44. I Obligationsrettens Alm. Del 1. udg. p. 236 II.
45. Sammenlign i denne forbindelse to norske domme om fast ejendom i Rt. 1925, 523 og 1917, 609, hvor sælgeren tilbød at tage ejendommen tilbage, men køberen nægtede det.
46. Spleth T. p. 160² f.
47. Jfr. Ussing »Alm. Del« 3. udg. p. 127 f., men cfr. Augdahl p. 297, note 1.
48. Se igen Augdahl p. 297, note 1.
49. Spleth p. 163 midten.
50. Spleth T. p. 163 f.
51. Se endv. Vinding Kruse p. 72¹³ f. og p. 102, 2. stk.
52. Se nærmere Spleth T. p. 187–188.
53. Spleth T. p. 164–167.
54. Se herom og om svampforsikring Vinding Kruse p. 163 f. og p. 318. Herom senere.
55. Se også »meddelelse« i norsk Rt. 1934, 92 og Rt. 1930, 1330, hvor spørgsmålet diskuterer. Dommene findes i den norske »gruppe« nedenfor.
56. Se f. eks. Thøger Nielsen i U. 1955 B p. 241¹⁰ f.
57. Se det foregående.
58. Se Spleth T. p. 185⁴ f., hvor der nævnes svampedomme i U. 1923, 414, 1924, 792 H og 1925, 293 H. Hertil kan føjes bl. a. U. 1943, 730 H samt f. eks. dom i Rt. 1934, 529. Se herom under de respektive domme under »grupperne i det følgende.
59. Spleth T. p. 165 f.
60. Spørgsmålet om grundsætningen i kbl. § 47 behandles af Spleth T. p. 165 til 167², hos Vinding Kruse fra p. 120–123 og hos Kristen Andersen p. 120–123.
61. P. 117⁵ f.
62. Se Spleth T. p. 165 nederst.
63. Jfr. T. 166⁸ f.
64. Vinding Kruse p. 119.
65. U. 1923, 414 Ø, 1944, 153 V, se dommene i det følgende.
66. Angående den »konkrete afgørelsesteknik«, se Illum i U. 1954 B, 138 ff., og Thøger Nielsen i U. 1955 B, 240 f. + note 8.
67. Jfr. f. eks. reglerne i kbl. §§ 33–37 om »kreditormora«.
68. Se Vinding Kruse p. 117, note 5⁴ »bondefangeri«!
69. Se den i note 68 nævnte henvisning til p. 117, note 5.
70. P. 149 plus note 6.
71. T. p. 167.
72. T. p. 168.
73. P. 85.
74. Se Spleth T. p. 169, stk. 2.
75. Om dette begreb (skjult fejl) se bl. a. navnlig flere norske domme, se også sagsregistret hos Vinding Kruse.

76. T. p. 168 ff.
77. Jfr. f. eks. U. 1923, 317 H, 1928, 370 og 1930, 139, se om disse svampedomme i det følgende under vedkommende dom.
78. Jfr. U. 1921, 622 (se også en norsk dom i Rt. 1935, 669, hvor det omtales, at ejendommen havde været taget til brugeligt pant, og derfor ikke i den tid var så godt vedligeholdt.
79. Spleth T. p. 169 + note 26.
80. »Køb« p. 162 midten.
81. A. Vinding Kruse behandler oplysningspligten, p. 74, pkt. 3. Endvidere behandler Thøger Nielsen spørgsmålet U. 1955 B, 242 ff. Spleth behandler også oplysningspligten i U. p. 62, 2. stk., p. 65²¹ f. p. 66⁶ ff., foruden i T. p. 168 ff.
82. Jfr. hertil Vinding Kruse p. 75, 2. stk. f. Se endv. Spleth U. p. 66¹³ f., hvoraf det fremgår at Spleth ikke opfatter disse tilfælde som »egentlige mangels-tilfælde«, cfr. Vinding Kruse p. 76 sidste stk. Men det er jo et konstruktionsspørgsmål, og så vidt jeg kan forstå, vil Vinding Kruse vel være tilbøjelig til at acceptere Thøger Niensens synspunkt i U. 1955 B, 243. Spleth derimod ikke.
83. Se Spleth T. p. 203 III-205.
84. Se Spleth T. p. 160⁴ f.
85. II p. 78.
86. Se foran om Vinding Kruse p. 116⁶ f. og Kristen Andersen p. 122⁷ »Anledning til tvivl og procedure«, jfr. note 66.
87. U. 1955 B, 240 nederst.
88. Jfr. Ussing »Aftaler«, særlig p. 171.
89. »Om rettslige standarder og om rasjonaliseringen av dem«. Se Ragner Knoph (1940).
90. T. p. 169 II ff.
91. Jfr. Thøger Nielsen i U. 1955 B, 241⁵, Spleth i U. p. 67¹⁴, og Ussing »Køb« p. 162¹⁶ f. samt Vinding Kruse p. 85 C ff.
92. T. fra p. 169³ til p. 185 c.
93. T. fra p. 185 c.
94. T. p. 194⁹ f. plus U. p. 64, stk. 1, Vinding Kruse p. 123 ff., og om svampeforsikring p. 163 f. + 318.
95. T. p. 169³ f.
96. T. fra p. 173, pkt. 2.
97. T. p. 175¹⁵ f.
98. T. fra p. 162, pkt. 3, til 184 b.
99. Jfr. også Augdahl p. 241 f., og p. 318 XVI.
100. Se Augdahl p. 318 XVI.
101. U. 1954 B, 317, stk. 3.
102. T.f.R. 1938 p. 472.
103. Spleth T. p. 172¹⁷ f.
104. T. p. 183, stk. 2.
105. Alm. Del, 3. udg. p. 105, pkt. 3.
106. Se dissensen i U. 1924, 582 sammenholdt med U. 1931, 292 H: sidste dom findes ikke i fremstillingen.
107. Spleth p. 171, note 29.
108. Spleth T. p. 173, pkt. 2.
109. 1. udg. p. 242, stk. 2.
110. T. p. 173³ f.
111. Se iøvrigt det af Spleth T. p. 156⁵ f. anførte foran.
112. T. p. 185, pkt. 3.
113. Alm. Del p. 165.
114. A. Vinding Kruse har iøvrigt behandlet sidstnævnte spørgsmål i en afhandling i T.f.R. 1951 p. 321-425. Jfr. spørgsmålet i og udenfor kontraktsforhold, Stang Erstatning p. 112 f. og Gomards disputats: »Forholdet mellem erstatningsregler i og udenfor kontraktsforhold«.
115. Se hertil Vinding Kruse p. 92-94 sammenholdt med Spleth i U. 1955 B p. 67⁸ f. og Augdahl lige foran.
116. T. p. 183 f.

117. P. 67^s f.
118. Dom i Rt. 1925, 615.
119. Se også Gaarder p. 156, citeret efter den første norske dom i Rt. 1939, 104.
120. Se Spleth U. p. 66¹⁹ f., jfr. T. p. 205 og Vinding Kruse p. 74 m. m., for så vidt angår erstatning.
121. T. p. 184.
122. Jfr. Spleth U. p. 68.
123. T. 1947 p. 579.
124. Se endvidere om den Vinding Kruse p. 26 ff. og p. 75, note 15.
125. T. p. 185 c.
126. T. p. 157 ff, se også U. 65 f.
127. Spleth T. 169 ff, med flere forfattere.
128. Ang. »skjult fejl« se flere norske domme og Kristen Andersen p. 156.
129. U. p. 67¹⁴ f og Thøger Nielsen i U. 1955 B. 241⁵ f, se også i det foregående henvisninger til Ussing, Vahlén, Vinding Kruse m. fl.
130. Spleth T. p. 188.
131. Spleth U. p. 63 f.
132. Spleth T. p. 185 c.
133. Angående risikoovergang, se Vinding Kruse p. 82.
134. Iflg. fremstillingens princip skal jeg nævne dem igen: U. 1923, 414, 1924, 792 H, 1925, 293 H, og der kan tilføjes U. 1943, 730 H og en dom i Rt 1930, 1339.
135. Se i det foregående om dansk og norsk praksis på dette område.
136. T. p. 187.
137. Se iøvrigt om dette både den foregående fremstilling og bemærkninger under den første her citerede norske dom i Rt 1939, 104.
138. T. p. 187.
139. Spleth T. p. 188.
140. Spleth T. p. 189.
141. Note 43, jfr. note 11 T. p. 190.
142. Jfr. Kristen Andersen, udgave 1951 p. 156.
143. p. 240 note 4.
144. Se også Gaarder, Kjøb, p. 96.
145. Jfr. Spleth T. p. 187 og p. 189 »uforudseeligt«.
146. T. p. 190³.
147. Spleth T. p. 188.
148. F. eks. T. p. 188 og p. 190^s.
149. T. p. 191 f.
150. Jfr. Ussing Alm. Del. 3. udg. p. 136.
151. T. p. 192.
152. Spleth T. p. 196.
153. Se hos Vinding Kruse, henvisning til sagregisteret under etiketten »nyopført hus, ikke færdisbygget ejendom«.
154. U. 1955 B. p. 241.
155. I så henseende kan henvises til Spleth T. p. 194–196 d og 182¹¹ til pkt. 3 samt Spleth i U. p. 63 stk. 1 angående *ansvarsfrihedsklausuler*. Vinding Kruse skriver p. 123 C til 127 D om *forbehold fra sælgerens side*. *Garantitilfælde* er behandlet indgående i det foregående, bl. a. p. 64 ff. Alle disse henvisninger angår jo mange andre mangler end svamp m. m. Garantiklausuler specielt ang. svamp behandles hos Vinding Kruse p. 162–164. De vil blive særlig omtalt. Ansvarsfrihedsklausuler i al almindelighed eri øvrigt behandlet bl. a. af Ussing Alm. Del § 17 og Augdahl 1. udg. p. 372 ff og i en dokterdisputats fra de senere år. Klausulerne er yderligere indgående omtalt under de enkelte danske og norske domme i det følgende.
156. Se Spleth T. p. 194 og Vinding Kruse p. 125^s f.
157. Se også ang. denne dom Vinding Kruse p. 318.

158. Se her Vinding Kruse p. 162¹² f.
159. Se Vinding Kruse p. 162 B.
160. Se Spleth T. p. 205^a, U. p. 66 midten og Vinding Kruse p. 75 f + note 14.
161. Vinding Kruse p. 163¹⁰ f.
162. Vinding Kruse henviser i note 2 p. 163 til særtryk udgivet 1951.
163. Note 3 p. 164.
164. Se p. 164, note 3.
165. Se her køberens sudsidiære påstand i ØLD af 9/5 1960 i det følgende.
166. Se i denne forbindelse henvisning til Stang under dommen i Rt 1939, 104 og foran.
167. Spleth T. p. 189 note 42 in fine.
168. U. 1955 B. p. 242 f.
169. Særlig i svampepraksis p. 243³ f.
170. Se kbl. § 59 og Thøger Nielsen U. 1955 B. p. 242¹⁰ f.
171. Thøger Nielsen U. 1955 B, 241, note 9.

Afsnit I

KØBER CONTRA SÆLGER ELLER/OG SÆLGERS FORMAND

(Jfr. Vinding Kruse kap. 5 pag. 215 ff), altså spørgsmål
i ejerrækken

A

TYPISKE EJENDOMSSALG

a

Sælger dømmes

U. 1956, 19 H. Fru S. solgte i 1952 sin bungalow til K., således at der i slutsedlen og tilsvarende i skødet optoges sålydende bestemmelse: »Sælgeren indestår for, at der ham bekendt ikke findes svamp..... i ejendommen«. Fru S. lod i henhold hertil ejendommen undersøge af en ekspert, som ikke fandt svamp, hvorefter K. fik ejendommen svampeforsikret. Kort efter konstateredes alligevel et tildels ældre svampeangreb. K.'s forsikringsselskab var villig til at betale udgifterne til afhjælpning af svampeskaden, når S. – således som af hende tilbudt – betalte udgravning og understøbning, som hidtil ikke havde været foretaget. Det ansås godtgjort, at fru S. i 1950 havde fået at vide, at ejendommen var angrebet af svamp. Efter alt nærmere foreliggende toges K.'s principale påstand om handelens ophævelse ikke til følge, hvorimod der foruden det fornødne beløb til udstøbning m. v. tilkendtes K. erstatning for ulemper og forringelse af ejendommens værdi i handel ogandel. [1]

1. HRT. 1955, 723. Jfr. HD i U. 1951, pag. 1048 med note 1, Spleth T. pag. 185 ff. og Vinding Kruse pag. 161–167. Se Spleth T. pag. 189, note 42, ang. den altid noget vanskelige undersøgelse af sælgerens gode eller onde tro. Ang. »kjøpelyte« se særlig Rt. 1933, 1218 (sml. U. 1941, 111 H) og Rt. 1935, 669. Ang. forsikring se Vinding Kruse pag. 163, 10 fra neden f. med noterne 2 og 3; ang. klausulen »at sælgeren garanterer, at ejendommen kan forsikres mod svamp og husbukke«, se Jensen Storchs forslag til en klausul i nævnte note 3.

ØLD: Juni 1952 afhænder S. til K., en tømrer, sin bungalow, opført 1928 for 30.000 kr. I 1949 blev opført en tilbygning. I slutsedlen, senere i skødet, står der: »Sælgeren indestår for, at der ham bekendt ikke findes svamp eller husbukke i ejendommen. Sælgeren lader ejendommen undersøge mod nævnte skader.« Umiddelbart efter køberens indflytning meddeltes, at ejendommen var blevet undersøgt af en ekspert, og at denne havde sagt, at der ikke var svampeangreb i ejendommen.

Da S. ikke havde forsikret mod svamp henvendte K. sig 4. juli 1952 til Forsikringsselskabet Almindelig Grundejerforsikring A/S, hos hvilket selskab han fra nævnte dato at regne fik tegnet en forsikring mod svampeskade, der ikke var til stede før forsikringens antagelse, og som forsikringstager havde eller burde have kendskab til.

Juli 1952, altså en måned efter salget, foretog køberen gulvafhøvling, bl. a. i en stue mod gården, beliggende i den ældste del af huset. Noget tydede på svamp, og K. lod sin sagfører meddele S., at der var svamp og bad om oplysning om, hvem eksperthen var. K.'s hustru havde ad anden vej fået oplysning om denne. Konsulenten bekræftede overfor K. sin udtalelse til S.

om, at han ikke havde fundet svampeangreb. K. anmodede konsulenten om fornyet undersøgelse. Opbrydning af gulvet i stuen mod gården fandt sted. Der konstateredes svampeangreb i underliggerne og de optagne gulvbrædder. Ikke råbeton under gulve. Ligeledes svampeangreb på loftet, særlig i den del af tilbygningens tag, der går hen over det gamle bungalowtag. For at bestemme skadens omfang er det nødvendigt også at optage gulv i de øvrige værelser.

Efter resultatløse forhandlinger mellem parterne begærer K. syn og skøn ved Københavns byret. Skønsmanden, en civilingeniør, erklærer 10. september, at der er råd og hvid tømmersvamp under gulvet i den ældre del af huset; den er kronisk og flere år gammel; der er endvidere et ret nyt angreb af gul tømmersvamp i frodig vækst. Den hvide tømmersvamp og rådet er spredt over hele den gamle bygnings gulv, den gule omfatter 6–8 kvadratmeter af den ny bygnings tag. Kan befries for råd og svamp ved, at de gamle gulve opbrydes og træværket udskiftes, samt ved at en passende del af taget i den nye del udskiftes. På spørgsmålet om sandsynligheden for ny angreb, når disse foranstaltninger er truffet, svarer han: »Ja, medmindre der udgraves under den gamle del af huset, således at der fremkommer et ca. 60 cm højt rum under gulvet, der ventileres med 6–8 ventiler i husets sokkel, idet der skaffes luftcirkulation ved gennembrydning i skillelure under gulvhøjde. Udstøbning af råbeton over hele arealet kan tænkes yderligere at formindske risikoen for nyangreb af råd og svamp«.

K. har herefter anlagt nærværende sag. Principielt påstås sagsøgte dømt til at betale 9.198 kr. (Den kontante udbetaling) og kvittere pantebrev på 11.907 kr. – subsidiært at S. foretager arbejdet med opbrydning af gulve, udgravning o. s. v. som beskrevet i erklæringen af 10. september af skønsmanden.

S. påstår frifindelse.

K. gør gældende, at S. ved købet vidste eller burde vide, at ejendommen var angrebet af svamp, at sælger under forevisningen af huset udtalte, at det var understøbt. Det måtte gå ud over S., at undersøgelseserklæringen, som S. i overensstemmelse med skødet fremskaffede, var urigtig.

S. påstår: ikke bekendt med eller mistanke om svamp og kun udtalt, at hun mente, at der var støbt under hele huset.

Under domsforhandlingen afgivet erklæring fra parterne samt vidneforklaringer af sagsøgerens hustru, konsulenten, skønsmanden og en repræsentant fra forsikringsselskabet, overfor hvem S. har denuntieret lis, og som erklærede, at selskabet overfor K. var

pligtig at dække svampeskaden i overensstemmelse med forsikringen.

K. har forklaret, at S. på forespørgsel udtalte, at der var støbt under hele huset, og at der var trækkanaler under hele huset. Han ville ikke have købt ejendommen, når den ikke var understøbt, idet dette, efter hans formening, var af betydning for husets levetid.

S. forklarer, at hendes afdøde mand, en snedker, selv havde bygget huset 1928. I 1947, da hun lå på hospitalet, omtalte han, at der var en sænkning i gulvet i stuen mod gården, og for at hæve det havde han lagt nye gulvbrædder det pågældende sted. Hun havde selv bemærket muggen luft i huset, og fodtøj blev muggent, men så udluftede hun stuerne ved at lade dørene stå åbne. Endvidere har S. forklaret, at hun for at opfylde sin undersøgelsespligt bad den ved handelen assisterende ejendomsmægler skaffe en ekspert. Vedkommende konsulent lyste rundt med en lommelygte, specielt langs panelerne, og spurgte om der var støbt under gulvet, hvortil hun svarede, at hun mente, der var støbt under hele gulvet; det havde hendes mand talt om. Konsulenten var også oppe på loftet. Undersøgelsen varede 10–15 minutter, hvorefter konsulenten sagde, at der ikke var svampeangreb, men der skulle luftes mere ud på loftet.

K.'s hustru forklarede bl. a., at hun, da hun og hendes mand kom ind i stuen mod gården, stampede i gulvet og spurgte, hvad der var under. S. svarede, at der var støbt. Vidnet bemærkede, at gulvet var repareret, og på forespørgsel svarede S., at der under krigen havde været så mange rystelser, og derfor havde det været nødvendigt at rette en gulvpille op, der havde slået sig, samt forny fire gulvbrædder, som man havde måttet bryde op. Konsulenten har bl. a. forklaret, at en af inspektørerne i forsikringsselskabet efter henvendelse fra en ejendomsmægler, bad ham om at undersøge ejendommen med henblik på *tegning af en svampforsikring*. Konsulenten spurgte sagsøgte, om der var støbt under huset. Hun svarede bekræftende, men han vil ikke bestride, at hun kan have sagt, at hun *mente*, at der var støbt under huset. Hun har muligvis sagt, at huset var et selvbyggerhus. Hun omtalte, at hendes mand havde repareret gulvet og udskiftet nogle gulvbrædder. Det var sket, mens hun var på hospitalet, og manden havde fortalt hende, at der var tørt under brædderne, og at alt var i orden. Vidnet (konsulenten) konstaterede, at gulvet lå fast ved trappen, og at der var riste til ventilation i sokkelen under hele huset. Han mente herefter, at der var grundlag for at selskabet kunne påtage sig forsikring.

Skønsmanden (civilingeniøren) har yderligere forklaret, at han mener, at svampeangrebet er begyndt umiddelbart efter, at huset var blevet opført. Understøbning af et hus var efter hans mening ikke af nogen betydning i henseende til at forhindre svampeangreb, idet understøbningen, der består af råbeton, er porøs og trækker fugt. Understøbning foretages kun for at hindre, at uddunstninger fra grunden trækker op i huset. Det er ikke sikkert, at svampeangrebet har været erkendt, da der i 1947 blev taget nogle gulvbrædder op.

Efter bevisførelsen finder retten ikke holdepunkter for at antage, at S. vidste eller burde have vidst, at ejendommen var angrebet af svamp. Det findes dernæst godtgjort, at S. behørigt har opfyldt den hende iflg. salgsvilkårene påhvilende forpligtelse til at lade ejendommen undersøge for svampeangreb. Herefter og under hensyn til den af skønsmanden afgivne forklaring om betydningen af understøbning vil sagsøgte være at frifinde.

K. har for HR, principalt påstået handelen ophævet, subsidiært påstået sælger dømt til at betale 6.000 kr., nemlig til understøbning m. v. 1.000 kr., erstatning for værdiforringelse 4.500 kr. og udgifter ved flytning og indretning 500 kr. Mere subsidiært har køber påstået sælger dømt til at betale et mindre beløb efter rettens skøn.

Sælger har påstået frifindelse mod at betale 1.000 kr. for understøbning m. v.

Nye parts- og vidneforklaringer. Herunder har en tømrermester forklaret, at han i 1949 og 1950 to gange har foretaget gulv-reparationer i den ældre del af huset, og at han ved den sidste reparation har gjort sælger bekendt med, at der var svamp i gulvet.

Skønsmanden (civilingeniøren) har i en erklæring udtalt, at salgssummen for ejendommen uanset, at svampeskaden blev afhjulpet, ved ejerskifte kunne tænkes at blive påvirket i nedadgående retning med 4-5.000 kr. Forsikringsselskabet har erklæret sig villig til, når sælger betaler udgifterne ved udgravning og understøbning, ca. 1.000 kr., at betale de øvrige udgifter til udbedring af svampeskaden. Ved de for HR tilvejebragte oplysninger må det anses godtgjort, at S. i 1950 har fået at vide, at ejendommen var angrebet af svamp. Efter alt foreliggende, derunder navnlig at S. ved slutsedlen har påtaget sig pligt til at lade ejendommen undersøge for svamp, og at svampeskaden efter det oplyste uden udgift for køber kan afhjælpes på ca. 3-4 uger, findes købers principale påstand (ophævelse) dog ikke at burde tages til følge. Derimod findes S. i overensstemmelse med købers subsidiære påstand at burde tilpligtes at betale køber for-

uden det anerkendte beløb af 1.000 kr. for understøbning m. v. en erstatning for ulempe og for forringelse af ejendommens værdi i handel og vandel. Erstatningen findes passende at kunne fastsættes til 2.000 kr.

LR frifinder: S. vidste ikke, eller burde ikke have vidst, at ejendommen var angrebet af svamp.

HR mener det modsatte og dømmer til erstatning for ulempe og værdiforringelse i handel og vandel.

U. 1951, 1048 H. I det skøde, hvorved appellanten solgte en byejendom til de indstævnte, hed det bl. a.: »Sælgeren indestår for, at der ham bekendt ikke findes svamp eller husbukke i ejendommen – –«. Ved dommen antoges det, at appellantens på handelens tidspunkt havde haft en sådan viden, om et af de indstævnte senere konstaterede svampeangreb, at han måtte være erstatningspligtig. [1]

1. Se HRT. 1951, 737 og HRDD. i 1947, 277 med note og 1950, 703. Se ang. klausulen, at det ikke var ham bekendt o. s. v. det ved næste dom *U. 1948, 450 H* anførte.

U. 1948, 450 H. Efter at K. havde købt en landejendom konstateredes det, at der i gulvet i soveværelset var et udbredt angreb af gul tømmersvamp, der nødvendiggjorde en fornyelse af gulvet. I skødet havde S. erklæret, at der ham bekendt ikke fandtes angreb af smittefarlig svamp i ejendommens træværk. Under hensyn til, at K. under salgsforhandlingerne havde bragt spørgsmålet om svamp på bane, fandtes S., der således måtte være klar over, at K. lagde vægt på dette punkt, at have gjort sig skyldig i en retsstridig fortielse ved at undlade at oplyse, at der under en seng i soveværelset var et hul i gulvet. Herefter dømtes S. til at erstatte skaden ved svampeangrebet. [1]

1. Sml. U. 1947, pag. 600 H og 1932, 93 H, samt VLD 1932, 111 og Spleth T. pag. 189-190. Ang. klausulen »at der ham bekendt ikke fandtes smittefarlig svamp i ejendommen se Spleth T. pag. 196¹⁰ og Vinding Kruse pag. 74, pkt. 3 f. og 164 C f., jfr. også Rt. 1933, 669 og 1939, 104.

Sælgers forklaring: S. erkender, at der ved overdragelsen fandtes gul tømmersvamp i soveværelset; han troede, det var alm. råd, ikke erstatningspligtig, thi gul tømmersvamp ikke smittefarlig. Stuehuset bygget på fugtig grund, det vidste K., der ved besigtigelsen før købet ikke kunne undgå at lægge mærke til, at der var lagt ny brædder på det sted, hvor svampeangrebet havde sat ind. K. burde have foretaget nærmere undersøgelse til konstatering af, om det drejede sig om et svampeangreb, og at han som følge af denne undladelse, nu måtte være afskåret fra at kræve erstatning.

K.'s forklaring: K. har forklaret, at han lagde mærke til, at grunden var fugtig; han spurgte derfor S., om der var svamp, hvilket denne benægtede. K. undlod derefter i tillid til S.' udtalelse at foretage nogen nærmere undersøgelse.

Handel blev afsluttet med K.'s svigersøn, og både han og K. har forklaret, at de ved besigtigelsen spurgte om svamp, hvilket S. benægtede. Svigersønnen og hans kone var i soveværelset, men kunne ikke se, at der manglede 2 brædder, der var erstattet med forskallingsbrædder, idet sengen stod over det pågældende sted i gulvet. Det viste sig senere, at hele gulvet i soveværelset var angrebet af svamp.

VLR. erklærer sig omtrent som anført i »hovedet«. Beløbet sættes af retten til 800 kr.

HR stadfæstede denne dom. Nye oplysninger kunne ikke føre til andet resultat. Blandt disse oplysninger var en erklæring fra Teknologisk Institut – »skal vi bemærke, at den gule tømmersvamp, *conophora cerebella*, er karakteristisk ved ikke at have større udbredelsesevne og som følge deraf ikke kan betragtes som smittefarlig«.

U. 1945, 974 V. S. solgte sin ejendom til K. uden at omtale, at den var angrebet af løbesod. Selv om angrebet muligt havde været så iøjnefaldende, at K. kunne have opdaget det under den stedfundne besigtigelse, fandtes S. dog erstatningspligtig, idet han ved handelens indgåelse var klar over, at K. ikke havde bemærket angrebet. [1]

1. Angående grundsætning i kbl. § 47, se Vinding Kruse pag. 116, pkt. 2 (Dommen er nævnt pag. 118, 17 fra oven). Se ganske særlig pag. 117, note 5 smh. med Kristen Andersen pag. 122, 18 fra neden (udg. 1951), hvor det næsten ser ud som om Kristen Andersens »Bordet – fanger« er blevet til »bondefanger« hos Vinding Kruse. Kristen Andersen går anførte sted noget videre m. h. t. at antage svig hos sælger end Ussing køb pag. 51 og Alm. Del pag. 128–129. Se endv. Spleth U. pag. 64 f. og T. pag. 194 f. og pag. 192, 2 stk., at det om svamp anførte i det hele også gælder husbukke, fejl ved jordbunden, samt løbesod.

I skødet erklærede sagsøgte S., at der ikke ham bekendt var svamp- eller husbukkeangreb i ejendommen. I løbet af en 3–4 måneder efter overtagelsen opdager K. løbesod og forlanger en erstatning, 1.750 kr. (købesum 20.500 kr.). S. benægter ikke, at udbedringen af skaden kan sættes til kr. 1.750, men påstår frifindelse: Ikke påtaget sig garanti; angrebet var så tydeligt at se, at S. måtte gå ud fra, at K. og hans hustru havde bemærket det ved deres besigtigelse inden købet.

S. der ifølge en håndværkers oplysning gik ud fra, at angrebet kunne udbedres for nogle få hundrede kroner, mente derfor ikke det kan bebrejdes ham, at han ikke udtrykkelig har gjort K. opmærksom på løbesoden. Subsidiært påstår han et mindre beløb end 1.750. Køber burde have lagt mærke til angrebet; der bør ske en fordeling af tabet.

Efter det oplyste må antages, at K. og hustru ikke har bemærket løbesodsangrebet, og herefter kunne det ikke komme i betragtning, at skaden mulig har været så iøjnefaldende, at K. kunne have opdaget den ved besigtigelsen. S. har undladt at omtale angrebet, derfor pligtig til at afholde de fornødne udgifter, altså 1.750 kr. plus sagsomkostninger. Havde angrebet imidlertid været synligt, således at sælger kunne have gået ud fra, at køber har været opmærksom herpå under besigtigelse af ejendommen, behøver han ikke at berøre spørgsmålet.

U. 1945, 912 Ø. Et bo havde ved salg af en fast ejendom taget almindeligt forbehold om ansvarsfrihed. Det viste sig imidlertid senere, at der var forskellige ulovligheder ved ejendommen, som den nu afdøde ejer var velkendt med, og da det ikke kunne anses som bevist, at boet havde taget forbehold m. h. t. sådanne mangler, som, da det var en gammel ejendom, ikke var kendelige for køberen, tilkendtes der denne et skønsmæssigt fastsat afslag i købesummen. Der står i skødet: »at ejendommen måtte overtages i den stand, hvori den var og forefandtes uden noget som helst ansvar for boet, arvingerne og eksekutor, også m. h. t. husbukke, svamp eller andet.«

ØL mente ikke, der under forhandlingerne var taget fornødent forbehold om ansvarsfrihed for boet m. h. t. bygnings- og sundhedslovgivning, idet ordene »eller andet« naturligt måtte antages at omfatte mangler af samme art som husbukke og svamp – – –. [1]

1. Se Spleth T. pag. 194 f., hvor dommen nævnes pag. 194¹⁵, pag. 194 angår særlig ansvarsfrihedsklausuler, hvor sælger er et dødsbo. Vinding Kruse omtaler spørgsmålet pag. 125³ – 126¹⁷. Dommen nævnes pag. 126⁸. Spleth siger det anførte sted, at vægtige grunde kan anføres for at anerkende et ansvarsfrihedsforbehold fra et dødsbo, selv om den afdøde personlig ikke med retsvirkning kunne have taget et sådant forbehold. Se endvidere Vinding Kruse pag. 125³.

VLT 1944–247: Sælger af en gård, der overfor køber måtte antages at have pålagt sig risikoen for mulig tilstedeværelse af svamp fandtes, efter at der var konstateret svampeangreb i stuehuset, erstatningsansvarlig overfor køberen, uanset at Teknologisk Institut i en erklæring havde udtalt bl. a. om angrebets art: »Alt i alt kan ødelæggelsen bedst karakteriseres som råd og træets tilstand ikke anderledes, end man kan forvente i en landejendom af den alder«.

I VLT, pag. 251, står der, at den forefundne svamp er af sådan karakter, at det – f. s. v. de øvrige betingelser herfor er tilstede – må medføre erstatningspligt for sagsøgte (sælgeren). Det kan ikke mod sælgerens benægtelse anses godtgjort, at han har haft kendskab til svampens tilstedeværelse, ligesom det ikke kan antages, at køber ved sin besigtigelse af ejendommen burde have bemærket ødelæggelsen, men efter det på ors. S.'s kontor passede, må det have stået sælgeren klart, at det for køberen var en væsentlig forudsætning, at ejendommen ikke var befængt med svamp, og at køberen kun ville købe, hvis sælgeren var villig til at meddele ham skøde uden forbehold m. h. t. svamp. Ved herefter at indgå på at give køber et sådant skøde, må det statueres, at sælger har påtaget sig risikoen for tilstedeværelse af svamp i ejendommen, og at han, da der er konstateret svamp i denne, er erstatningspligtig overfor køberen.

Pag. 249 i VLT: På dette møde betonedes køber stærkt overfor sælgers oplysning om, at der var en rådden gulvfjæl, at han (køberen) havde købt gården fri for skjulte fejl med alm. og fuld handelsgaranti, og at han, som sagt, såfremt sælgeren krævede et forbehold i nævnte retning optaget i skødet, ikke ville købe ejendommen. Hertil svarede såvel sælger som dennes hustru, at de så frafaldt optagelsen af noget forbehold, og de tilføjede, at der sandsynligvis heller ikke var svamp i huset, da dette var højtliggende. (Forbehold ville vanskeliggøre køberens videresalg står der andetsteds i VLT.)

Køber får måske undertiden adgang til at påberåbe sig svampeangreb, som iøvrigt ikke ville blive anset som relevant mangel. (Altså køber kan endogså få afslag selvom svampeangreb ikke har et betydeligt omfang, ikke er så kraftigt og uforudseligt) skriver Spleth T. pag. 190 jfr. p. 188 –, men en blot udtalelse fra køberen om, at købetilbudet er afgivet under forudsætning af, at ejendommen er fri for svamp er dog i U. 1923, 290 af HR – modsat Landsretten – ikke anset *tilstrækkelig* (fremh. af mig). For at anerkende mangelsbeføjelser på dette grundlag må der formentlig kræves, at sælgeren har optrådt på en sådan

måde, at køberen har haft føje til at gå ud fra, at sælgeren accepterer forudsætningen. Spleth skriver, at mangelsbeføjelser ud fra sådanne synspunkter er indrømmet ved dom i VLT 1944, 247 (citeret her), men mener, at dommen f. s. v. den bygger herpå forekommer ret vidtgående, ligesom den i væsentlig grad sammenblander erstatnings- og forudsætningssynspunkter.

Jeg har nu fået den mere odiøse opfattelse af situationen, at køber måske i og for sig var forberedt på svamp, men ville have *rent* skøde af hensyn til videresalg, og så håbede at få sine penge hjem. Dommen minder lidt om Ross's tidligere omtalte heste-handel. Jeg synes heller ikke, at det på sagførerkontoret passer, rede giver køber føje til at tro, at sælger overtager nogen risiko, altså garanterer, – tværtimod. Sælgeren vil netop have et forbed hold ind i skødet for at gardere sig, og frafalder det kun, fordi han ikke mener, der er nogen risiko og vil lette køberen adgangen til at udfolde sit handelstalent ved videresalg.

U. 1938, 1057 H. Sælgeren sælger til køber nr. 1 en villa, som var under opførelse og skulle være færdig til indflytning 1. juli 1936. Sælgeren garanterede for, at ejendommen ikke 1. juli var befængt med svamp og lod den nævnte dag foretage en vis undersøgelse ved Teknologisk Institut, som erklærede, at der ikke var tegn på svampeangreb, men at man dog ikke kunne give nogen garanti.

Køber nr. 1 sælger 19. december samme år villaen videre *til køber nr. 2 med garanti* mod svamp. I april 1937 konstateredes et udbredt svampeangreb. Køber 1 erkendte sig erstatningspligtig overfor køber 2, og efter at skønsmænd havde udtalt, at svamp havde været udviklet den 1. juli 1936, blev *sælger kendt erstatningspligtig overfor køber nr. 1.* [1]

1. Se Spleth T. 169 II a 1 samt Vinding Kruse pag. 106 med note 31, ang. regres mod formænd se det under U. 1927, 539 anførte og under U. 1921, 270 H anførte samt Vinding Kruse pag. 215 ff.

U. 1935, 681 H. Ved salg af et hotel blev der, da sælgeren ikke ville garantere mod eller udtale sig nærmere om svamp, i købekontrakten optaget en bestemmelse om at køberen reserverede sig sin ret til at undersøge ejendommen for svamp og stod frit, såfremt undersøgelsesresultatet ikke var tilfredsstillende. Efter at en sådan undersøgelse var sket, uden at svamp var konstateret, overtog køberen ejendommen. Senere viste det sig, at den dog var befængt med svamp. Da sælgeren, der i det sidste år før salget havde repareret for svamp, måtte antages at have været klar over, at svampen *ikke* var *udryddet*, *men kun tildækket* ved de af ham foretagne reparationer, kunne han ikke påberåbe sig ansvarsfrihed som følge af bestemmelsen »som den er og forefindes« i købekontrakten, men idømtes erstatning. [1]

1. Se Spleth U. pag. 64 f. og T. pag. 194 midten.

Ejendommen sælges, som den er og forefindes, men dette forbehold fritager ikke, idet sælgeren – trods køberens sagførers indtrængende forespørgsel – har undladt at give oplysning om den bygningen tidligere overgåede svampeskade, og måtte være klar over, at køberen var meget ængstelig for at erhverve en svampbefængt ejendom. Højesteretsdommen tilføjer: Efter landsretsdømmens afsigelse er det oplyst, at tømrermesteren, der reparerede gulvet i entreen, har gjort sælgeren opmærksom på, at der var i høj grad svamp i gulvet, og han sagde, at han burde tage alle gulve op og rive skillerummene ned, hvilket sælgeren ikke ville. Sælgeren må altså have været ganske klar over, at svampen ikke var udryddet, og kan derfor ikke under disse omstændigheder påberåbe sig klausulen: »som den er og forefindes«.

U. 1935, 634 Ø. Efter at køber 1 i 1918 havde købt en villaejendom, viste denne sig befængt med svamp. Han sagsøgte i den anledning sin sælger til erstatning, men denne frifandtes. I 1933 videresælger køber 1 ejendommen til køber 2 til anvendelse som hvilehjem, idet han på forespørgsel fra køber 2 benægtede, at der var svamp i ejendommen og påberåbte sig forannævnte retssag til støtte herfor. Uanset om dette urigtige anbringende skyldtes fejlhuskning, ansås køber 1 ansvarlig over for køber 2, da ejendommen viste sig stadig at være angrebet af svamp, og dømtes til at betale køber 2 erstatning for udgifter til angrebets bekæmpelse, for tab ved driftens indskrænkning og for ejendommens værdiforringelse: »Erstatning for den forringelse af ejendommens handelsværdi, som der efter det foreliggende må regnes med som følge af den gamle svampeinfektions genudbrud«. [1]

1. (Se U. 1935, 635s). Se under U. 1935, 431 Ø. Dommen omtales af Vinding Kruse, pag. 165. Ang. regresspørgsmålet se det under U. 1921, 270 H anførte. Se Spleth T. 183 f. Ordene »bortset fra grov skyld«. I den følgende dom U. 1935, 431 Ø gives kun erstatning for udbedring af skaden samt for værdiforringelse, ikke for yderligere tab som i nærværende dom nævnte: Tab ved driftens indskrænkning. Sælgers forhold kan næppe betegnes som grov skyld, jfr. ordene i U. 1935, 431, i hvert fald burde K. have været klar over, at der var nærliggende mulighed for, at der forelå et svampeangreb. Se endv. Spleth U. pag. 67s og ud.

Køber 1 har på forespørgsel erklæret, at der ikke var svamp i ejendommen og henvendt til den dame, der var blevet frifundet for hans søgsmål, havde han sagt: »Det ved også De, fru Andersen, fra den proces, vi havde med hinanden.« Ved sin urigtige angivelse vedrørende retssagen 1922 har han fjernet den foranledning, køberen ellers ville have haft til en undersøgelse, hvorved svampeangrebet kunne være opdaget, eller til at forlange S.'s garanti mod svamp.

U. 1935, 431 Ø. I skødet, hvorved sælgeren sælger sin ejendom til køberen, findes i § 4 følgende passus: Sælgeren erklærer, at han ikke i de ca. 3 år, han har beboet ejendommen, har mærket noget til svamp eller husbukke i den eller hørt noget som helst om, at den skulle være angrebet i nogen måde af svamp eller husbukke.

Da det senere viste sig, at huset før salget var angrebet af svamp, og da sælgeren efter husets tilstand burde være klar derover og burde have gjort køberen opmærksom derpå, dømmes han til at yde køberen erstatning for udgifterne til skadens udbedring samt for ejendommens værdiforringelse, idet han i skødet havde erklæret som foran anført.

Det bemærkes, at sælgeren er blind, og køberen kun har ringe synsevne, hvorfor de intet ville have opdaget af fugtighed. Men retten finder, at ejendommen må antages angrebet i salgsøjeblikket, at en tømrermestererklæring og en del vidneforklaringer er af en sådan beskaffenhed, at sælgeren ikke kan have undgået at lægge mærke til, at ejendommen har været angrebet eller dog i hvert fald efter ejendommens tilstand burde have været klar over, at der var en nærliggende mulighed for, at der forelå et svampeangreb.

Herefter havde det været sælgerens pligt forinden salget at gøre køberen opmærksom på denne mulighed, således at denne kunne foretage en nærmere undersøgelse, medens han tværtimod ved sin ovennævnte udtalelse i skødet havde foranlediget, at K. følte sig beroliget, og derfor undlod at foretage sådan undersøgelse.

At køberen ikke har undersøgt ejendommen tilstrækkelig grundigt (jfr. grs. kbl. § 47), lægges der ikke megen vægt på, når sælgeren har vist forsømmelighed ved ikke at oplyse og navnlig ved sin erklæring i skødet har svækket køberens interesse i grundigere undersøgelse. [1]

1. Se endv. Spleth U. pag. 67s og ud.

U. 1931, 292 H. En købmand, som havde solgt sit hus, »som det var og forefandtes«, men på spørgsmål nægtet, at der var svamp, skønt gulvene 8 år tidligere var istandsat for svamp, dømtes til at yde køberen erstatning, da næsten alle gulvene viste sig at være ødelagt af blåsplintsvamp og gul tømmer-svamp derimod kunne købet ikke hæves. [1]

1. Ang. oplysningspligten se det ved *U. 1928, 370 Ø m. fl. DD* anførte. Se også *Rt. 1935, 669*. Ang. den udslidte klausul se bl. a. *Spleth U. pag. 64, 1. stk.*, og *T. pag. 194^o ff.*

Heller ikke her kunne klausulen påberåbes, da ejendommen har været repareret adskillige gange, og håndværkerne havde gjort sælgeren opmærksom på, at der var svamp såvel i gulvbrædderne som i en bjælke i kælderen. Sælgeren ansvarlig til erstatning (skadegodtgørelse), men køberen ikke ret til at hæve handelen.

Man har altså ikke ønsket at statuere svig fra sælgerens side, thi i såfald ville køberen kunne have hævet købet. Se kbl. § 42, stk. 2. I denne dom er kravet til sælgerens loyalitet meget stærkt. Skønt reparationerne ligger 8 år tilbage, fastslår dommen, at S. burde have givet oplysning herom; han har ligeledes ved sin erklæring afholdt køberen fra en mere grundig undersøgelse.

U. 1931, 253 H. En købmand, der havde solgt sit hus på landet, hvilket viste sig at være angrebet af hussvamp, og som i alt fald ved fornyelse af et råddent gulv året forinden måtte have fået formodning om svampen, dømtes til at yde køberen erstatning, også for forringelse af handelsværdien udover, hvad istandsættelsen kostede (Skadegodtgørelse plus afslag). [1]

1. Se Spleth T. pag. 168¹⁸ ff. og pag. 189, Vinding Kruse pag. 165¹³ og 166^{10 14}; ang. erstatningens størrelse i denne forbindelse foruden de der nævnete domme i Rt. 1933, 1218 »kjøpelyte«, Rt. 935, 669 m. fl. Se særlig *U. 1935, 431 Ø*, det der tilskrevne og 1935, 634 Ø. Se endv. Spleth T. 183–184 b.

Ejendommen, 5 år gammel, og angrebet af svamp. Teknologisk Institut karakteriserede angrebet som overordentlig farligt.

Det må anses godtgjort, at der var angreb af ægte hussvamp ved handelens indgåelse.

Der må dernæst gås ud fra, at S. var klar herover, i hvert fald har haft en sådan formodning, at han burde have omtalt det for K. ved handelens indgåelse. Derfor betales erstatning. Med hensyn til dennes størrelse har K. gjort gældende, at han foruden de direkte omkostninger ved bygningens istandsættelse lider tab ved, at ejendommen er mindre værd i handelsværdi, når den har været udsat for så voldsomt svampeangreb, selv om dette måtte være bragt til ophør.

Heri fik K. medhold, og erstatningen sættes til i alt 1.500 kr. (skadegodtgørelse plus afslag) plus sagens omkostninger, 450 kr. ved Landsretten og 300 kr. ved HR.

U. 1930, 139 Ø. Kort efter køberens overtagelse af en ældre bageriejendom konstateredes der et gammelt husbukkeangreb i denne. Det fandtes vel muligt, at sælgeren havde haft mistanke om angrebet – hvilken mistanke han burde have nævnt under salgsforhandlingerne – men da det ikke var godtgjort, at han havde været vidende om angrebet, havde køberen også, under henvisning til skadens ringe omfang, ikke krav på handelens omstødelse, hvorimod der tilkendtes ham et mindre afslag i købesummen. [1]

1. Ang. oplysningspligt se det ved foregående dom anførte. Endvidere Spleth T. 192, 2. stk. Dommen nævnt pag. 204⁴ jfr. i det hele pag. 203 III–205. Vinding Kruse knytter bemærkninger hertil, pag. 75 f., se note 14 og pag. 109 se note 33, men også omtalt hos Vinding Kruse, 987. Om afslag og erstatning se Spleth U. pag. 68⁸, om »Den stille Tvivl«.

Sagsøgeren havde inden skødets udstedelse besigtiget ejendommen 3 gange, men ikke grundigt. Dommen giver afslag, men ikke skadegodtgørelse, og angående husbukke, ifølge skønsforretningen, vil de nødvendige foranstaltninger for at komme angrebet, der var meget gammelt, til livs, medføre en direkte udgift på ca. 500 kr. Der var ingen garanti for, at husbukkene helt kunne udryddes, men der var sandsynlighed for, at fremtidige ødelæggelser ikke ville blive nævneværdige.

U. 1928, 370 Ø. Sælgeren af en ejendom, hvilken viste sig at være i høj grad angrebet af svamp, dømtes til at betale køberen erstatning, idet sælgeren, der havde foretaget reparationer for fugtighed og skimmel under taget, havde forsømt nærmere undersøgelse, der antagelig ville have åbenbaret svampeangrebet. [1]

1. Ang. oplysningspligten se Spleth T. 168¹⁸–169 II, særlig pag. 169¹⁴ f. samt U. pag. 66⁴ f. Vinding Kruse se pag. 165⁴ f. Dommen nævnt 165¹¹. Se endv. Thøger Nielsen i U. 1955⁵ – artiklen ud ang. »Placering af Risikoen«.

Klausulen er der, men hjælper ikke, thi iflg. lejerens klager og de iagttagelser, sælgeren selv har gjort i retning af hvid skimmel på væggen i 3. sals lejligheden, har han haft stor anledning til at skaffe sig klar og udtømmende besked om, hvad denne i sig selv mistænkelige omstændighed betød; når hans arkitekt har indskrænket sig til en så lidet betryggende undersøgelse som den, der er foretaget, findes sælgeren at være nærmere til at bære risikoen i så henseende end køberen, og da sælgeren ikke før købet har meddelt køberen noget om det passerede, findes han at måtte lide et afslag i købesummen eller betale en erstatning.

U. 1927, 600 H. En sælger, der har garanteret for, at et hus ikke var angrebet af svamp, dømtes, da der viste sig at være gul tømmer-svamp i gulvet, til at yde erstatning for tab herved.
[1]

1. Se Spleth T. pag. 172, 2. stk. – 173 pkt. 2 og Vinding Kruse 163, 2. stk. til 163¹⁰ og Augdahl pag. 241 VII. Se endv. Spleth T. 1854 »og kun i et fåtal af disse tilfælde er det påberåbt, at K. efter ejendommens beskaffenhed og de ham meddelte oplysninger burde have været opmærksom på faren for svampeangreb (således *U. 1923, 414 – 1924, 792 H* og *1925, 293 H*), altså at mangelsbeføjelser er udelukket som følge af grundsætningen i kbl. § 47.« Se endvidere f. ex. *U. 1943, 730* og *Rt. 1934, 529*.

Sælgeren begrunder sin frifindelsespåstand således: Han havde selv for kort tid siden erhvervet ejendommen gennem mageskifte for 15.000 kr. med garanti mod svamp. Han havde ikke selv beboet den, da han i anledning af anden ejendoms erhvervelse ønskede snarest at sælge den videre, at han kun havde overfladisk kendskab til den, intet vidste om svampen, og at køberen før handelen havde fået at vide, at der var svamp i huset, og benyttede sig deraf til at trykke prisen ned til 13.000 kr.

Landsretten kan ikke anse det for bevist under sagen, at køberen vidste sikker besked om svampen inden købet; han har efter sin forklaring kun hørt tale derom og har derfor villet sikre sig som sket ved sælgerens skriftlige garanti. Da det heller ikke er godtgjort, at huset er solgt under dets virkelige værdi netop af hensyn til mangelen, kan sælgeren i henhold til given garanti ikke med føje undslå sig for at yde erstatning.

Den såkaldte caveat emptor – (»Tag dig i agt, køber«) grundsætning, se kbl. § 47, er der tilsyneladende ikke lagt synderlig vægt på. Det er snarere S., der må se sig for i foreliggende tilfælde.

U. 1927, 539 Ø. Hussvamp. En 8 år gammel villa blev i løbet af få dage solgt tre gange, og den første sælger (S.) havde overfor sin køber (K.) erklæret ikke at ville garantere mod svamp. Handelen berigtigedes således, at S. udstedte skøde direkte til den sidste køber, K. 3, ved den lejlighed forlangte K. 3 garanti mod svamp, hvad S. vægrede sig ved, hvorefter sagføreren erklærede, at K. 3 herom måtte holde sig til sin sælger K. 2, der intet sagde hertil. Kort efter viste det sig, at villaen var i høj grad angrebet af svamp, hvis fjernelse ville medføre betydelig bekostning. Herfor fandtes såvel K. 2 som K. 1 at måtte finde sig i afslag i købesummen.

Note: Iflg. skønsmændenes erklæring fandtes svampeangrebet navnlig i gulv og træværk i stueetagen og skyldtes manglende ventilation, altså en bygningsmåde, der skabte gunstige betingelser for svampedannelser, og burde en køber ikke ved sædvanlig besigtigelse af ejendommen have opdaget svampen. At de to sidste sælgere kun havde ejet ejendommen ganske kort, fritog dem altså ikke i dette tilfælde for ansvar. Jfr. om lign. betydelige svampeangreb i nye villaer, jfr. U. 1921, 270 H, 1922, 654 og 1926, 827. [1]

1. Dommen er omtalt hos Spleth T. pag. 1887 f., 1903 f. og 1921¹ f., samt hos Vinding Kruse pag. 167⁷. Dommen er stærkt kommenteret, se Spleth T. pag. 1887, 1903, 192 (teksten 1888–188, samt 1904–191³ og 1921–1921³). Vinding Kruse nævner dommen pag. 102⁵ under »nyopførte« bygninger. Da villaen er 8 år gammel, kan det jo diskuteres, om den er nyopført. I norsk dom i Rt. 1935, 669 siger en dommer om en ejendom, »at den ikke var mere en 30 år«. Og i Rt. 1933, 1274 siger en dissens: »En trævilla, bygget 1899–1901 er nok så ny, og hvis skaden er fra før 1915 skyldes den i hvert fald ikke husets ælde.«! Ang. misligholdelsesbeføjelser mod sælgers hjemmelsmand, se bl. a. Vinding Kruse pag. 215–242, Thøger Nielsen, U. 1955 B, pag. 2358 f. »Skiftet ejer syv gange«, se endv. f. eks. Rt. 1926, 535, 1933, 1216 og 1274 og 1939, 104. Se endv. Rt. 1933, 1218 (i det følgende) angående spørgsmålet nødvendige reparationer ctr. forbedringer.

HRD: Maj 1925 solgte S. til K. 1 uden at K. 1 erholdt skriftlig adkomst. K. 1 solgte 7. juni s. å. på samme måde ejend. til K. 2, der allerede 6. juni s. å. havde solgt til K. 3. Ved direkte skøde overdrog sælger derefter ejend. til K. 3.

Købesummen var angivet til 19.500 kr. – Ejendommen med dertil hørende bygninger sælges som den er og forefindes og af køberen besigtiget. K. 3 flyttede først ind febr. 1926, da en tidligere ejer (nærværende sælger) i skødet havde betinget sig ret til at bebo den solgte ejendom indtil 15. dec. 1925. Straks efter indflytningen konstateredes hussvamp i vist omfang. S. lod udmelde syns- og skønsmand. I erklæringen nævnes mange skader, hvad der skal ske for at fjerne svamp, samt at bekostningen vil andrage ca. 3.450 kr., og at svampen er mindst 3 à 4 år gammel

– det må antages, at svampeangrebet har haft omtrent samme udbredelse på handelens tidspunkt, som da skønnet fandt sted – har skønsmændene erklæret i retten. K. 3 har påstået, S., K. 1 og K. 2 tilpligtet til in solidum at betale 3.450 kr., subsidiært, at alle eller nogen af dem tilpligtes at betale ham et for hvert enkelts vedkommende fastsat beløb. Sagsøgte påstår frifindelse.

Samtlige parter, den sagfører, der har udfærdiget skødet, og en ejendomsmægler afgiver erklæring under sagen.

Ingen af parterne vil have tænkt sig muligheden af, at bygningen kunne være angrebet af svamp – hvilket ej heller kunne opdagges ved almindelig besigtigelse eller var at forvente efter bygningens beliggenhed og udseende.

S. og K. 1 har overensstemmende erklæret, at S. ved salget udtrykkeligt erklærede, at han ikke garanterede mod svamp, og at K. 1 selv måtte se efter. K. 1 har forklaret, at han ved salget til K. 2 udtalte, at han solgte på samme vilkår, som på hvilke han havde købt af S. Det var uklart, om svamp havde været på tale, hvorimod K. 2 og K. 3 var enige om, at svamp ikke havde været på tale. Da det direkte skøde skulle udstedes af S. til K. 3 på sagførerens kontor, og man ved oplæsningen kom til ordene, at ejend. sælges som den er og forefindes – erklærede K. 3, at han måtte tage forbehold mod svamp, og S. erklærede, at han ikke ville garantere mod svamp. Da de begge fastholdt disse standpunkter, fremsatte sagføreren en bemærkning, som efter sagførerens og S.'s mening gik ud på, at K. 3 måtte holde sig til K. 2, medens K. 3 havde opfattet den således, at S. måtte holde sig til sin sælger. S. underskrev derefter skødet udfra den antagelse, at K. 3 havde frafaldet kravet om garanti af ham mod svamp, og K. 3 underskrev, idet han forment, at S. havde overtaget risikoen herfor – – se hertil Spleth T. pag. 190–191⁴ samt Thøger Nielsen i U. 1955 B, 241 10–12 ang. »Handel om Risikoen«.

Efter det oplyste, må det anses for bevist, at ejendommen, forinden de omhandlede handeler fandt sted, i betydeligt omfang har været angrebet af svamp.

Ligeledes efter det oplyste antages, at S. på tilstrækkelig måde, såvel over for K. 1 som overfor K. 3, har tilkendegivet, at han intet ansvar vil have i anledning af svamp, og at S.'s frifindelsespåstand derfor vil være at tage til følge.

Derimod er det ikke godtgjort, at K. 1 har taget noget forbehold overfor K. 2. K. 2 har erkendt, at han ikke overfor K. 3 ved handelen med denne har betinget sig ansvarsfrihed i tilfælde af svamp, og at han heller ikke gjorde dette, da S. i K. 1's og K. 2's interesse, meddelte K. 3 direkte skøde. K. 3 har herefter krav på afslag i købesummen, idet K. 2 da ingen aftale i så henseende

var truffet mellem ham og K. 3 i anledning af det af K. 3 fremsatte krav om garanti imod svamp, måtte være opfordret til at tage lignende, udtrykkeligt forbehold som af S. taget, forinden underskrifterne af skødet fandt sted fra S.'s og K. 3's side. Se igen Spleth T. p. 190⁴–191⁴.

Da K. 1, skønt S. havde betinget sig ansvarsfrihed overfor ham, ikke har taget noget forbehold overfor K. 2, findes K. 2 i forhold til K. 1 at måtte have krav på et lignende afslag.

De indstævnte har gjort indsigelse imod beløbet 3.450, og retten finder efter samtlige oplysninger, at beløbet bør nedsættes til 2.000, idet udførelsen af de af skønsmændene foreslåede arbejder på forskellig måde vil tilføre ejendommen *forbedringer*. Denne dom stadfæstes af HR, for så vidt den var påanket, i henhold til dens grunde.

U. 1925, 481 Ø. En mand, der havde måttet betale køberen af sin ejendom erstatning for svampeskade, og som kort tid efter påny havde måttet overtage ejendommen og derefter solgt den til en anden, dømtes til at betale denne erstatning for den af første køber ikke tilstrækkeligt udryddede svamp. [1]

1. Dommen nævnt hos Vinding Kruse pag. 165¹³ og omtales fra pag. 165⁴–166², se endv. Vinding Kruse, kap. V med henvisninger. Se endv. henvisninger under dom i *U. 1927, 539*.

Til nærmere forklaring skal anføres: En ejendom bliver solgt, svamp konstateres; parterne indgår forlig om erstatning i den anledning. Erstatningssummen anvendes, på grund af køberens dårlige økonomi, kun delvis til reparation for svamp. Senere tager sælgeren ejendommen tilbage og giver køberen saldokvittering. Tilbagetagelsen sker i den form, at sælgeren får uigenkaldelig fuldmagt fra køberen til at sælge ejendommen på hans vegne; men dommen siger, at da han i realiteten solgte for egen regning, var kendt med svamp og med, at første købers dårlige økonomi ikke havde tilladt ham at få den udryddet, måtte han, uanset at ingen særlig garanti var givet, yde erstatning, da skaden var ukendelig for køber nr. 2.

U. 1924, 233 H. Sælgeren af en ejendom i Fredericia tilpligtet at betale køberen erstatning, fordi ejendommen viste sig at være angrebet af svamp, og fordi sælgerens repræsentant, medens han før salget administrerede ejendommen, af viceværten var gjort bekendt med svampens forekomst.

Sælgeren havde påstået, at køberen ved sin undersøgelse burde have fået mistanke, da huset var over 100 år gammelt (oplyst, at huset var bygget 1880. Det var altså på domstiden 44 år gammelt).

Køberen var i lejerens lejlighed og så de nye gulve, men erfarede intet om grunden hertil. Højesteret siger, at der ikke kan tillægges denne besigtigelse betydning.

Da sælgers administrator vidste besked, og ydermere husets alder var forkert opgivet, har højesteret tilsyneladende set bort fra, at køberen ikke har set sig tilstrækkeligt for, jfr. grs. købelovens § 47. [1]

1. Se Vinding Kruse 165¹⁴ f.: »Har sælgerens repræsentant under forhandlingerne været i ond tro, må S. også være ansvarlig.« Sml. Rt. 1935, 669, hvor der var stor diskussion angående sælgers sagførers mere eller mindre gode tro m. h. t. en »fortiet« reparation. Se Spleth 169¹⁴ f.

U. 1923, 317 H. Sælgerinden af en ejendom i Stockholmsgade i København, hvilken ejendom viste sig befængt med hussvamp, tilpligtet at betale køberen erstatning, da hun efter det oplyste havde haft så megen grund til at nære mistanke om, at der var hussvamp i den, at hun burde have henledt køberens opmærksomhed derpå, hvad hun ikke havde gjort. [1]

1. Ang. »oplysningspligten« se Spleth T. 168^{1a}–169 II og pag. 189 f., her nævnes yderligere *U. 1931, 253 H* og 1935, 43, se endvidere pag. 190⁴–190⁸. Dommen nævnt pag. 190¹². Vinding Kruse pag. 165⁴, se det under *U. 1930, 139 Ø* tilskrevne, endvidere pag. 103⁹. Dommen nævnt pag. 103⁵.

I dommen påstås både erstatning for reparation (skadegodtgørelse) (4.637 kr.) og 25.000 for forringelse af ejendommens værdi (afslag) som følge af, at der konstateres hussvamp. Sælgeren påberåbte sig dels klausulen: »Solgt, som den er og forefindes«, dels at ingen garanti var givet, og at hun ikke i handelsøjeblikket havde nogetsomhelst kendskab til, at ejendommen var befængt med svamp.

Ifølge de af sælgerinden og af køberen afgivne partsforklaringer, havde sælgerinden under forhandlingen, inden skødets udstedelse, besvaret en forespørgsel, om hvorvidt der fandtes svamp i ejendommen, derhen: »Ikke mig bekendt«, hvorefter køberen overfor sælgerinden tog forbehold for det tilfælde, at der måtte vise sig at være svamp i ejendommen. Allerede som følge af det således oplyste, siger dommen, må sagsøgte anses erstatningspligtig. Ikke erstatning for værdiforringelse efter reparationer for hussvamp, siger HR, der henholder sig til skønsforretningen.

U. 1921, 843 Ø. Erstatning tilkendt, da køberen, en ejendoms-
handler, efter ejendommens tilstand ikke havde haft grund til
at vente tilstedeværelse af svamp, uagtet den var købt »i den
tilstand, hvori den måtte være og forefindes«. [1]

1. Her foreligger et eksempel på, at spørgsmålet erstatning og afslag er sam-
menblandet. Se Spleth T. pag. 184, og U. 67² f. Se Spleth T. pag. 163 fra pag.
163³ til 4 f.n. pag. 187¹⁴–188. Se endv. Spleth T. 195¹³ ff. Rt. 1933, 1218 og
1926, 535, Spleth T. note 43 og 49 samt Spleth U. pag. 64¹ f. ang. klausulen
»sælges som den er o. s. v.«

Til nærmere forklaring skal anføres: I november 1918 solgte
sælgeren ejendommen efter en ret gennemgribende reparation,
sommeren 1920 konstateredes svamp i kælderlokalerne i den ca.
40–50 år gamle ejendom. Sælgeren siger: køberen har haft ad-
gang til besigtigelse uden at benytte sig deraf, og måtte som
følge deraf selv bære risikoen. Sælgeren vidste intet og har solgt
den, som den var og forefandtes. Dommen siger: Når der henses
til, at ejendommens tilstand i november 1919 må antages at
være en sådan, at køberen ikke har haft nogen grund til at være
forberedt på fugtighed, råddenskab i træværk, svamp eller lign.,
findes sælgeren ikke tilstrækkeligt at have betinget sig ansvars-
frihed for den påviste svampeskade alene ved den ovenfor gen-
givne i købekontrakten benyttede almindelige vending, og der
findes derfor at tilkomme køberen *afslag* i købesummen, hvilken
menes passende at kunne sættes til kr. 5.000.

U. 1921, 270 H. En fhv. proprietær (ejendomshandler) solgte oktober 1917 *en af ham* i 1914 *opført* villa til K. 1 for 40.000 kr., heraf udgjorde tilbehøret 23.000 (tallene er omtrentlige). K. 1 sælger med garanti for at bygningerne i enhver henseende er reelle, villaen til K. 2. Straks efter opdages det, at ejendommen er stærkt befængt med svamp.

K. 1 overdrager derefter sit formentlige krav på S. til K. 2. Underretten frifinder S. [1]

1. Dommen nævnt Spleth T. pag. 163s og omtalt fra 163³⁻⁴ smh. med pag. 187¹⁴, cfr. l.c. note 37 ang. norsk ret, der henviser til note 11, pag. 158, dommen nævnt pag. 187s. Se endvidere ang. det »brugte« Spleth i U. pag. 63²⁰ f. ang. »lotteribetrægtninger«. Ang. sagkyndig undersøgelse se Spleth T. pag. 164³ f. jfr. Rt. 1934, 92, der antages at stemme med dansk retspraksis. Vinding Kruse nævner dommen 166¹⁵ ff. Se endvidere henvisninger i den følgende tekst.

Ved simpelt transportdokument har K. 2 derefter overdraget sit formentlige krav på S. til appellant (A). Svampen antages at stamme allerede fra tidspunktet for sælgers salg til K. 1. A. mener, at S. allerede som bygherre er ansvarlig for visse konstruktionsfejl; manglende ventilation under gulvene og ikke udtørret bygningsmateriale. S. siger, at han har benyttet arkitekt og givet arbejdet i entreprise til bygningshåndværkerne (jfr. Spleth T. pag. 191⁴ f + pag. 198). A. har endvidere anført, at S. har påtaget sig ubetinget garanti for, at ejendommen såvel i her omhandlede henseende som i andre, var fri for skjulte fejl.

Under forhandlingerne 14 dage før slutsedlens oprettelse spurgte køber: »Nu er ejendommen vel ikke fugtig?« Hvortil sælgeren svarede: »Nej, den er sågu så reel og fejlfri«, og i den senere slutseddel stod: »iøvrigt sker alt denne handel vedrørende ifølge reel og retskaffen aftale.« I købekontrakten, der afløste slutsedlen, stod der: »I øvrigt overdrages det solgte i samme stand som det er påvist køber«, men i en note står der, at denne passus synes at tage sigte på, at S. ikke havde ret til at fjerne noget af det påviste tilbehør. Et sagkyndigt vidne har erklæret, at svampeangrebet kunne overses ved almindelig besigtigelse, men næppe ved en sagkyndig undersøgelse. S. har benægtet ordveksel og garanti, og selv om ordvekslen måtte have fundet sted, er det ikke nogen garanti, der kan afholde køberen fra nærmere undersøgelse. A. har ført K. 1 (2 personer) som vidne. Begge bekræfter deres eget spørgsmål (14 dage før slutsedlen), med hensyn til svar siger den ene, at ordene faldt omtrent som citeret, den anden kunne ikke nøjagtig erindre ordlyden, men svaret kunne kun opfattes som erklæring om, at der ikke var fugtighed

i villaen, og ordene »reelt« og »fejlfri« blev brugt af S. om villaen.

VLD: Det findes ved vidnernes forklaring smh. med slutsedlens ord om reel og retskaffen aftale e. o. tilstrækkelig godtgjort, at S. ved den lejlighed har fremsat en udtalelse egnet til at bringe modparten den tro, at S. indestod for at villaen var reel og fejlfri, derfor uanset kontraktens ord, pligtig at give erstatning for villaens mangler. Erstatningen sættes til kr. 5.000.

HR siger kort: Anser det godtgjort at villaen oktober 1917 var stærkt angrebet af ægte hussvamp. Da appellant (altså S.) ikke ved handelens afslutning har betinget sig ansvarsfrihed for denne mangel må indstævnte (A) havekrav på afslag, som efter proceduren og oplysningerne er sat til 8.600 kr.

Resumé: Der er to transporter. (Jfr. Vinding Kruse, kap. 5 – særlig cessionssynspunktet, jfr. også norske domme i Rt. Se det flg. eks. Rt. 1926, 535, 1933, 1216, 1933, 1274 sml. Thøger Nielsen U. pag. 234¹⁵ og 235⁹ f.)

Der er difference mellem slutseddel og købekontrakt sml. Spleth T. pag. 167, 2. stk. f.

Sælger er ejendomshandler (terminologien tyder mere på kreaturhandler) og bygningen er opført af sælger.

Garanti støttes i VLD på ordvekslen og slutseddel, uanset købekontrakten erstatning 5.000 kr.

HR undersøger ikke S.'s større eller mindre gode tro (jfr. Spleth T. pag. 189, note 42: det altid noget vanskeligere spørgsmål –), men betoner: stærkt angreb og giver afslag uanset evt. god tro. Se Spleth T. 188⁹ f. »Eftertrykket i Dommen skal formentlig lægges på ordet *stærkt*«.

b

Sælger frifindes

U. 1955, 654 H. S. solgte i 1945 sin byejeendom til K. 1, idet i skødet udtaltes, at S. ikke påtog sig garanti for svamp m. m., men at det ikke var ham bekendt, at sådant var eller havde været i ejendommen. I 1947 solgte K. 1 ejendommen til K. 2 med en tilsvarende erklæring i skødet. Efter at der i 1951–52 var konstateret svamp i ejendommen anlagde K. 2 erstatningssag mod S. Denne frifandtes allerede som følge af, at det ikke efter de HR forelagte mangelfulde oplysninger fandtes godtgjort, at S., da han solgte ejendommen til K. 1 havde gjort sig skyldig i noget til erstatning forpligtende forhold. [1]

1. HRT 1955, 267. Se U. 1927, 539 H og 1942, 1010. Lassen: Obl.rettens alm. del (1917–20) pag. 499, Ussing Alm. Del (1946) pag. 142–43, Ussing: Køb (1950) pag. 142 V, A. Vinding Kruse, pag. 215 ff., særlig pag. 232–33 og 235–37 samt Augdal: Den norske obligationsrets alm. del pag. 369. 1. udgave. HR undgår således, i hvert fald i denne dom, at tage stilling til det vanskelige spørgsmål, som foruden hos Lassen og Ussing er indgående behandlet, bl. a. hos Vinding Kruse, pag. 215–242, Kristen Andersen pag. 131 G: »springende regres«, dog kun f. s. v. angår vanhjemmel og Thøger Nielsen 1955 B, 234, 2. stk. og 235 f., ganske vist ang. andre mangler end svamp m. v. Se desangående endv. under U. 1921, 270 H (pag. 76) om flere norske DD ang. cessions eller springende regressypunkter. Ang. klausuler se bl. a. Spleth U. pag. 64 og T. pag. 194 f.

ØLD: S. (husejer) arvede 1938 en Århus-byejeendom fra sin mor, en omkring 1890 opført tre-etagers beboelsesbygning. Juni 1945 solgte S. ejendommen for 18.000 kr. til K. 1. I skødet følgende bestemmelse: »sælgeren påtager sig ikke garanti af nogen art, hverken for svamp, husbukke el. lign., men det er ikke sælgeren bekendt, at sådant er eller har været i ejendommen«.

1947 solgte K. 1 ejendommen til sagsøgeren K. 2 for 26.250 kr., og i dette skøde udtales bl. a. følgende: »Sælgerinden garanterer ikke for svamp eller husbukke, men erklærer på tro og love, at der ikke hende bekendt er eller har været forefundet tegn til sådant«.

I 1951–52 konstateredes det, at ejendommen var angrebet af hussvamp, og sagsøgeren K. 2 måtte derfor foretage en omfattende istandsættelse af ejendommen, hvilket kostede ham kr. 6.492,–, hvortil kommer, at sagsøgeren K. 2 selv arbejdede 480 timer på ejendommen.

Der er afgivet partsforklaringer og vidneforklaringer af en lejer, der har boet i ejendommens stueetage ca. 18 år, og af en anden, der har boet der i fem år, og af en tredje, der har boet der i syv. Der er videre afgivet erklæring af en ingeniør, ansat ved boligkommissionerne i Århus, af en murermester m. fl.

Retten skal herefter udtale, at det efter det oplyste må anses for godtgjort, at den af sagsøgte foretagne reparation af trævær-

ket i stueetagen har fundet sted i den sidste del af sagsøgtes ejer-tid, ca. 1947, og at der allerede da har været et svampeangreb. Selv om det antages, at det i 1951–52 konstaterede svampeangreb står i forbindelse hermed, og at sagsøgte har været klar over, at der var svamp i ejendommen, finder retten imidlertid ikke, at sagsøgeren kan indtale noget erstatningskrav over for sagsøgte; det bemærkes herved, at denne ikke har meddelt sagsøgeren urigtige oplysninger, og at der ikke på noget tidspunkt har bestået noget retsforhold mellem parterne, og sagsøgeren, der har købt ejendommen på grundlag af de ham af K. 1 meddelte oplysninger, og ikke kan rejse erstatningskrav mod sin sælger, kan herefter ikke være berettiget til under påberåbelse af, at sagsøgte ved sit salg til K. 1 har udvist et svigagtigt forhold, at kræve udgifterne ved skadens udbedring erstattet af sagsøgeren.

HRD (9 dommere): Allerede som følge af, at det ikke efter de HR forelagte mangelfulde oplysninger findes godtgjort, at indstævnte (S.), da han i juni 1945 solgte den omhandlede ejendom, har gjort sig skyldig i noget til erstatning forpligtet forhold, vil ØLD være at stadfæste, d. v. s. frifindelse.

U. 1945, 463 H. Ca. 2¹/₂ år efter at menighedsrådet (M) i Nykøbing F. i 1939 havde solgt en tidligere kapellanbolig til K., konstateredes der angreb af husbukke i tagspærene og hus-svamp i køkkengulvet og senere svampeangreb i entreen. I 1931 havde der været et mindre angreb af husbukke, i 1932 var et gulv omlagt, p. g. a. svamp, og i 1937 var gulvet i køkkenet repareret p. g. a. fugtighed; ved salget var spørgsmålet om svamp eller husbukke ikke omtalt, og skødet indeholdt intet herom. Uanset om det måtte være godtgjort, at de efter salget konstaterede husbukke- og svampeangreb havde været under udvikling før salget, fandtes der ikke holdepunkter for at M. havde været vidende herom eller om omstændigheder, der kunne give mistanke om, at huset var befængt med levende svamp eller husbukke, hvorved bemærkedes, at det nu konstaterede svampeangreb måtte antages at være opstået uafhængigt af svampeangrebet i 1932. Herefter ansås M. ikke erstatningspligtig. (Dissens). [1]

1. Jfr. Ussing Køb pag. 162–63. Vinding Kruse omtaler indgående dommen pag. 104–105⁵, dommen omtales også pag. 133 f. Se endvidere pag. 165⁴ f., særlig pag. 166, endvidere 166 D, særlig pag. 167 citeret under U. 1932, 93 H. Pag. 167, 3. stk., skriver Vinding Kruse: »I alle tilfælde, hvor parterne har den fornødne tid dertil, må det tilrådes at lade ejendommen undersøge for svamp og husbukke af en sagkyndig, inden handelen afsluttes«. Jfr. Rt. 1934, 92. Forfatteren ville have sluttet sig til dissensen i HR.

Sælger påstår frifindelse: Ikke ført bevis for at de nu konstaterede angreb var begyndt, mens han var ejer, og han har i hvert fald ikke været vidende om eller haft grund til at nære formodning om angrebet, og har iøvrigt ikke tilsidesat den oplysningspligt, som i så henseende påhviler ham. Præstelønningsudvalget foretog årligt eftersyn. 1931 konstateredes husbukke i tagrummet i et hjørne af bygningen, men en tilkaldt arkitekt fastslog, at det var af ringe omfang, husbukkene var døde. I de følgende år indtil salget 1939 havde man ved synene, hvortil nævnte arkitekt var tilkaldt, opmærksomheden særlig henvendt på dette forhold, uden at man fandt angrebet udvidet. Skaden fandtes ubetydelig, udskiftning af tagspær fandtes upåkrævet. Svampeangreb i studereværelset opdagedes 1932, straks foretaget omfattende reparation med udryddelse af svamp, siden ikke konstateret svamp. 1937-reparationen af køkkengulvet bestod i fornyelse af linoleum samt udskiftning af dørtrin mellem køkken og tilstødende vaskehus, mulig nogle brædder i køkkengulvet ødelagt af fugt fra vaskehuset. Der konstateredes ved den lejlighed ikke svamp i køkkengulvet.

ØRL siger: Uanset at det ved stedfundne syn og skøn er konstateret at husbukke- og svampeangreb allerede har været under

udvikling før salget, findes ikke anledning til at antage, at nogen til det sagsøgte menighedsråd (sælger) knyttet person har været vidende herom, eller om omstændigheder, der kunne give grundet mistanke om, at huset var befængt med levende svamp eller husbukke. Svampeangrebet under køkken og entré må antages betinget af fugt fra vaskehus og opstået uafhængig af det 1932 konstaterede svampeangreb. Sælger frifindes.

HR: Seks dommere stemmer for stadfæstelse, d. v. s. sælgers frifindelse.

Tre dommere finder, at sælger var bekendt med de tidligere konstaterede angreb af svamp og råd og måtte efter bygningens alder og byggemåde regne med fortsatte angreb som en nærliggende mulighed, navnlig efter det i 1937 passerende og under hensyn til, at salget fandt sted uden besigtigelse, havde haft naturlig opfordring til at gøre køber bekendt med de fire angreb, men tiltræder, at der efter de foreliggende oplysninger ikke er tilstrækkelig grundlag for at anse S. ansvarlig for påberåbte mangler.

Spørgsmålet afslag ikke berørt, men er vel afgjort derved, at man antagelig ikke har ment, at ejendommens handelsværdi efter reparationen er forringet jfr. bl. a. U. 1941, 111.

U. 1944, 1115 H. Under sagen krævede indstævnte apellanten (S.) tilpligtet at erstatte udgifterne 960 kr. ved udbedring af svampeangreb på en ejendom han havde købt af S. Det kunne hverken anses godtgjort at S. havde garanteret for, at huset var frit for svampeangreb, eller at han, da salget skete, havde haft nogen viden eller grund til mistanke om, at det var befængt med svamp. Herefter og efter det i øvrigt foreliggende, frifandtes sælger. [1]

1. Spleth T. pag. 1894–191³: Det »rene« forudsætningssynspunkt ikke berørt. Se også note 43, pag. 190, om norsk ret med henvisning til flere norske DD, som findes omtalt i det efterfølgende.

U. 1943, 814 H. Køberen fandtes ikke i h. t. en bestemmelse i skødet om, at S. garanterede, at der ham bekendt ikke fandtes svamp eller husbukke i ejendommen, at kunne kræve afslag i anledning af et efter købet konstateret ældre husbukkeangreb, til hvilket det ikke fandtes godtgjort, at S. eller en murermester, der var sælgers repræsentant under salgsforhandlingerne, havde haft kendskab. (Dissens).

Ved skøde i juni 1940 købte K. en ejendom i Vanløse. I skødet hed det bl. a., at sælgeren garanterer, at der ham bekendt (se Spleth T. 196¹¹ – 10 fra neden og Vinding Kruse pag. 162) ikke findes svamp eller husbukke i ejendommen. Forhandlingerne førtes væsentlig mellem K. og en murermester, som repræsentant for sælgeren. Denne murermester havde i sin tid for ca. 5–6 år siden – selv opført ejendommen ved betydelige tilbygninger til en på grunden forudværende mindre, ældre ejendom, og den nuværende sælger havde købt ejendommen af murermesteren, juli 1939. [1]

1. Se Spleth T. 191⁴ f. Denne dom hører også hjemme under gruppe II a. Dommen er nævnt Vinding Kruse pag. 96⁴, angående »oplysningspligten« se også U. 1941, 111 H. Man må give Spleth ret i: »den altid noget vanskelige undersøgelse af sælgers gode eller onde tro«. (Spleth T. 189, note 42 in fine), og at forskellen afslag og erstatning ikke synes klart angivet.

Efter overtagelsen mener K., at S. eller dennes repræsentant havde givet hende urigtig oplysning om ejendomsskyld, kreditforeningsydelse og lejeforholdene og forlanger i den anledning afslag i købesummen. Denne del af dommen vedkommer os ikke her. Men efter overtagelsen viser der sig et alvorligt og udbredt angreb af husbukke i den ældre del, og i den anledning forlanger K. også afslag i købesummen. Forud for slutsedlens underskrift blev afholdt et tre timers møde hos køberens sagfører, hvor sagføreren, køberen, en ejendomsmægler og nævnte murermester var til stede.

ØLR.: Efter de foreliggende oplysninger, herunder bl. a. også skønsmandens udtalelse om, at husbukkeangrebet efter al sandsynlighed må være bevirket ved sammenbygningen af den ny og den gamle del af ejendommen, finder retten det ubetænkeligt at gå ud fra, at murermesteren må have været vidende om dette angreb. Da det imidlertid er ubestridt, at murermesteren, der optrådte som sælgers repræsentant og for så vidt befuldmægtigede, ikke på mødet på nogen måde omtalte dette husbukkeangreb til trods for, at spørgsmålet om svamp og husbukke udtrykkelig blev drøftet, finder sælger, uanset at han ikke selv var til stede i dette møde, og uanset at han formentlig ikke selv har haft kendskab til, at ejendommen var angrebet af husbukke, at

måtte være ansvarlig over for køber, for at hun (K.) ikke er blevet behørigt oplyst om dette forhold. (Ang. fuldmagtsforhold, se Ussing Aftaler, 2. udg. 1945, pag. 328, 3 fra neden, samt Stang: Innledning til formueretten, 3. udg. 1935, pag. 606¹²: »Var vildfarelsen synbar for fuldmægtigen (idet foreliggende tilfælde, altså muremesteren) er viljeserklæringen ugyldig, selv om fuldmagtsgiveren (i det foreliggende tilfælde sælgeren af ejendommen) ikke havde adgang til at kende mangelen.« Se Vinding Kruse pag. 103⁹ f. — —). Dommen fortsætter: Der må derfor gives K. medhold i, at hun har krav på et vist afslag i købesummen.

HR.: »Hvad husbukkeangrebet angår bemærker syv dommere, at det ikke kan anses for godtgjort, at sælgeren eller hans repræsentant, muremesteren, har haft kendskab til dette angreb, og at der som følge heraf ikke vil kunne tilkendes køberen noget afslag, jfr. U. 1943, 730.

To højesteretsdomme tiltræder ØLR's afgørelse og vil give afslag.

U. 1943, 730 H. Husbukkeangreb. Efter købet af en villa opda-
gede køberen, K., at den var angrebet af husbukke, hvilket an-
greb af Teknologisk Institut antoges at være mindst 30 år
gammelt, og K. påstod sig tilkendt erstatning hos sælgeren,
S., der havde ejet ejendommen i ca. 10 år. I skødet hed det:
»Sælgeren er uden ansvar for svamp, husbuk, orm ell. lign.,
og S. havde udtrykkeligt gjort K. opmærksom herpå og udtalt,
at han aldrig havde været oppe på villaens loft, hvorfor ham
bekendt ikke var husbukkeangreb i villaen. S., der ikke kunne
antages at have vidst eller burde vide, at der var husbukke-
angreb, frifandtes. [1]

1. Jfr. HDD 1931, 735 og 1905, 545 med henvisninger. Jfr. U. 1931, 735, 1930,
139, 1936, 545 med henvisninger samt Topp og Sv. Jensen Storch i Husbuk-
ken og dens ødelæggelsesværk (1927) og samme forfatters husbukke (1929).
Se Spleth T. 194^o–196 d., om ansvarsfrihedsforbehold (se særlig pag. 194s f.)
Vinding Kruse pag. 123 C, særlig pag. 123¹³ 20. Se endvidere Spleth T. 1641z f.
om sagkyndig undersøgelse (Rt. 1934, 92). Se Spleth T. 1854 f. foruden de der
nævnte DD, kan denne formentlig også anføres.

Januar 1941 køber K. en meget gammel villa. I skødet § 4 hed-
der det: »Sælgeren er uden ansvar for svamp, husbuk, orm el.
lign.« Efter overtagelsen gik købers håndværkere og arkitekt i
gang med istandsættelsen. Der konstateredes husbukke. Tekno-
logisk Instituts erklæring: »Mindst 30 år gammelt angreb. Der
er foretaget flere reparationer. Angrebet i fortsat udvikling, så-
vel på loft som i sideskabe på 1. sal. Så let synligt, at en mand
med normal iagttagelsesevne dårligt kan undgå at bemærke det.«

Køber erklærer, at sælgeren under forhandlingerne på fore-
spørgsel erklærede, at der ham bekendt ikke fandtes nogen af de
i § 4 nævnte angreb. Sælger påstår frifindelse: Købt villaen
1931, i skødet stod i § 4 det samme, som i skødet af 1941. Har i
de ca. 10 år intet opdaget. Ældre mand. Aldrig været på loftet.
Afstivning af tømmer ikke sket i hans tid. På forespørgsel er-
klæret, at der ikke ham bekendt var noget i vejen; udtrykkelig
sagt, at han ikke ville have ansvar og forlangte i skødet en lig-
nende bestemmelse som i sit eget skøde. Imidlertid er det oplyst,
at sælger, da han i 1931 købte, har afgivet følgende erklæring:
»Undertegnede erklærer herved at være gjort bekendt med træ-
værkets tilstand. Jeg er ligeledes bekendt med, at tilstanden for-
mentlig hidrører fra orm eller husbuk.« Denne erklæring havde
S. afgivet efter at han ved en snedkermester havde ladet ejen-
dommen undersøge, denne havde bemærket nogle reparationer,
men alligevel tilrådet købet (i 1931). En arkitekt forklarer, at
han inden købet 1941 var med sælger og køber i villaen. Han
ville på loftet, men sælger erklærede, at han ikke vidste, hvor

der var en stige (stigevanskelighederne var vel til at overvinde). Også arkitekten havde spurgt, om der var husbukke i træværket, og sælger havde svaret, at det var der ham bekendt ikke.

ØLD: Efter det i sagen oplyste, burde sælgeren have været klar over, at der var stor sandsynlighed for, at villaen var angrebet af husbukke. Det burde han forinden købet have gjort køberen (sagsøgeren) bekendt med, således at han kunne have ladet foretage en nærmere undersøgelse. Ved sine gentagne udtalelser under købsforhandlingerne, at der ham bekendt ikke var husbukke i træværket, foranledigede han tværtimod, at køber afstod fra nærmere undersøgelse (se her kbl. § 47 »skellig grund«). Under disse omstændigheder kan der ikke tillægges det i skødet tagne forbehold om ansvarsfrihed for husbukke betydning, men sælger måtte være erstatningspligtig for den forefundne alvorlige mangel . . .

Dissens: Efter den udtrykkelige bestemmelse i skødet § 4 mener jeg, at sælger må være ansvarsfri, at han burde have haft mistanke om – og måske også har haft mistanke om – at ejendommen var befængt med husbukke, når forholdet dog er det, at dette sidste ikke ligefrem var ham bekendt. Jeg stemmer derfor for frifindelse – – –

HR: Under hensyn til det i skødet § 4 tagne forbehold, på hvilket køber blev gjort udtrykkelig opmærksom og til, at sælgeren under forhandlingerne med køber, der var ledsaget af arkitekt, udtalte, at han aldrig havde været på villaens loft, måtte det være købers sag at lade foretage fornøden undersøgelse angående tilstedeværelsen af husbukkeangreb. Sælgeren, der efter sagens oplysninger ikke kan antages at have vidst eller burdet vide, at villaen var angrebet af husbukke, findes ikke herved at have pådraget sig noget erstatningsansvar ved i anledning af købers spørgsmål om husbukkeangreb at have indskrænket sig til at svare, at der, såvidt ham bekendt, ikke var sådant angreb i villaen. Køber må betale sagsomkostninger for begge retter.

ØL: Flertal dømmer, forsømt oplysningspligt, men dissens.

HR frifinder: Forbeholdet er K. gjort udtrykkelig opmærksom på. K. var ledsaget af arkitekt og S.'s bemærkning, »Ikke været på loftet«, burde have foranlediget K. til undersøgelse.

U. 1943, 413 Ø. Efter at K. havde underskrevet slutseddel om køb af en gård, kom han i besiddelse af oplysninger, hvorefter han troede, at der var svamp i stuehuset. Han forlangte derfor, at S. skulle garantere mod svamp eller give afslag i købesummen. Da S. ikke ville indgå herpå, nægtede K. at underskrive skøde, hvorefter S. forlangte erstatning af K. Teknologisk Institut oplyste, at der to steder i stuegulvet var almindelig råd: en meget langsomt voksende svamp, der adskiller sig fra akutte svampeangreb ved ikke at have tendens til at brede sig eller til at smitte, men som kan ødelægge træet lige så fuldstændigt som akutte svampeangreb. Herefter fandtes K. at have været uberettiget til at hæve handelen eller kræve afslag i købesummen. [1]

1. I en vis forbindelse med dommen kan måske anføres Spleth pag. 167s og hertil A. Vinding Kruse pag. 85 (»dokumentstadiet«). Sml. at flere norske domme lægger vægt på aktuelt svampeangreb (her benævnt akut svampeangreb). Men her i modsætning til »spirer«. Angående råd se fællesudtalelse vedrørende svamp og råd af 6. juli 1955. Dommen er nævnt hos Vinding Kruse 163^s, se pag. 162z–163^o.

Efter det foreliggende ikke godtgjort, at der på handelens tidspunkt har været noget svampeangreb, der – for såvidt de øvrige betingelser herfor måtte have været tilstede – kunne have berettiget K. til at hæve handelen eller kræve afslag i købesummen, og sælgeren har allerede derfor krav på erstatning for tab, som måtte være tilført ham ved, at køber har nægtet at vedstå handelen. Dette tab ansættes i mangel af nærmere oplysninger skønsmæssigt til kr. 2.000, sagsomkostninger findes K. at burde godtgøre sælgeren med 300 kr.

Skønsmændene har afgivet følgende erklæring:

Fodbrædder slemt medtaget i en spise- og hjørnestue. Imidlertid viste skaderne sig ikke som typiske svampeskader, men synes nærmest kun at være almindelig råd, opstået ved fugtighed fra ydervæggene, som efter gårdejerens udsagn i stor udstrækning er massive betonvægge.

De enedes om at sende et par prøver til Teknologisk Instituts håndværkerafdeling. Instituttet erklærer bl. a., at svampen må antages død i begge indsendte prøver. Træet var stærkt ødelagt. Ødelæggelsens karakter dækkes bedst ved udtrykket råd, fordi råd er den dagligdags betegnelse for langsomt voksende nærmest latente svampeangreb, og sådanne angreb adskiller sig stærkt fra akutte derved, at de ingen tendens har til at udbrede sig, og at der ingen fare er for smittes overførelse til andre trædele. De adskiller sig herved fra de mere hurtigt voksende svampeangreb – men de kan ødelægge træet lige så fuldstændigt.

U. 1941, 11 H. Ved salg til K. af en fast ejendom afgav sælgeren udtrykkelig garanti for, at »der ikke ved overdragelsen findes husbukke eller svamp i ejendommen med påtaleret i et år efter overdragelsen«. Et halvt år senere konstateredes det, at der havde været lettere angreb af husbukke, der dog ikke havde beskadiget tømmer og træværk væsentlig, og for hvis genopblussen muligheden måtte anses for yderst ringe. Muligheden for en værdiforringelse af ejendommen i udbedret stand fandtes at være så ringe og at bero på så usikre momenter, at S. ikke kunne tilpligtes at yde K. erstatning herfor, ej heller til dækning af en husbukkeforsikring. [1]

1. HRT 1940, 574 jfr. HD i U. 1937, 249 med note 1. Angående forældelses-spørgsmålet se Spleth T. pag. 158 med note og pag. 187 f. A. Vinding Kruse pag. 132 f. Angående garanti se Spleth, T. pag. 169s–184 b, særlig 182, pkt. 3, og 183¹¹–184 b samt Vinding Kruse pag. 162 B. Augdahl pag. 241 VII f., se endvidere Illum U. 1954 B, 317, 3. stk. samh. med Karlgren T.f.R. 1938 pag. 472, 2. stk., angående den logiske fejl i Lassens garantilære – Arnholm kalder garantilæren en krigslist. Se bl. m. a. endvidere Ussing Køb, pag. 63s »af mangel på bedre« og Køb 125¹⁵ f.!! Angående oplysningspligten, se Spleth T. 168 f., Kristen Andersen: Kjøpsrett, pag. 116, 3. stk., og Vinding Kruse pag. 74 f., se også de stærke diskussioner i Rt. 1935, 669 og 1939, 104. Angående diskussion om værdiforringelse i handel ogandel (norsk köpelyte) i Rt. 1933, 1218, som også angår spørgsmålet *nødvendige* reparationsomkostninger. Ad handels- og brugsværdi se endvidere Stang Erstatningsansvar (1927) pag. 307–312 og 291–297. Se også Rt. 1939, 104. Angående forsikring se bl. a. Vinding Kruse 163¹⁰ f. med noterne 2 og 3. Dommen nævnt 163¹², hvor den omtales.

I skødet februar 1939 står der, at S. garanterer, at der ikke findes husbukke i ejendommen med en påtaleret for K. i et år efter overtagelsen, der skete 11. juni 1939. K. havde stillet krav om, at S. skulle afgive sådan garanti. Her foreligger altså et virkeligt klart garantitilsagn. August 1939 opdages husbukke, køber reklamerede og sælger erklærede sig villig til at betale reparation efter regning, men ville ikke betale erstatning for værdiforringelse af ejendommen i anledning af husbukkeangrebet. K. påstod under sagens forberedelse ved retten i Odense kr. 10.000 i samlet erstatning, samt kr. 880, der androg de direkte reparationsudgifter. S. påstår sig frifundet mod at betale 880 kr., og har under sagen betalt dette beløb.

To af retten i Odense udmeldte skøns mænd har erklæret: »Vi mener, når reparation er foretaget, at ejendommens brugsværdi er uforandret, men er dog klar over, at ejeren i salgstilfælde bør gøre køberen opmærksom på, at der har været husbukkeangreb i ejendommen, og at denne oplysning kan være medvirkende til, at denne vil forsøge at trykke prisen.« Senere har de på sælgers foranledning afgivet en yderligere erklæring: »At vi vedbli-

vende mener, at ejendommens handels- og brugsværdi er uforandret, når reparationen er udført«. Endelig har den ene skønsmand i retten udtalt, at han mener, at den i skønsforretningen omtalte reparationsmåde fuldstændig vil udrydde husbukkene og ikke vil få nogen indflydelse på bygningens værdi.

Den anden udtalte: »At det næppe kan tænkes, at nogen vil købe den pågældende ejendom alene som pengeanbringelse, men kun fordi han har en speciel interesse i at kunne udnytte ejendommen, og allerede af den grund mener han ikke, at den virkelige liebhaver vil kunne opnå at trykke prisen, blot ved at henvise til, at der har været husbukke i ejendommen.

K. har til støtte for sin erstatningspåstand for værdiforringelse anført, at han ikke ville have købt ejendommen, hvis han havde vidst, at der var husbukke i den, og at det må anses for givet, at det forringer en ejendoms værdi, når der har været et sådant angreb. Selv om han, der har anvendt ca. 55.000 kr. på ombygning af ejendommen, ikke *nu* tænker på at sælge den, kan forholdene udvikle sig sådan, at han eller hans hustru i tilfælde af hans død bliver nødt dertil. S. har forklaret, at han var ganske uvidende om angrebets tilstedeværelse og bestrider, at der efter en effektiv grundig udbedring er grundlag for noget værdiforringelseskrav. Han anfører, at K., når angrebet er udbedret, vil være i stand til at yde fuldstændig garanti mod husbukkeangreb i tilfælde af salg.

ØLR siger: Selv om det må antages, at ejendommens brugsværdi ikke er blevet ringere, når skaden fuldstændig udbedres, er det dog rimeligt at antage, at en oplysning om angrebet vil være egnet til at trykke ejendommens pris i tilfælde af salg. Dommen giver køberen 5.000 i erstatning for værdiforringelse (de 880 kr. for reparation har han jo fået).

HR har fået en erklæring fra Teknologisk Institut, i hvilken bl. a. udtales, at mulighed for genoplussen må anses at være yderst ringe, og at angrebet i nærværende tilfælde ikke har beskadiget tømmer- og træværk væsentligt. Herefter og efter det forøvrigt foreliggende, navnlig skønsmændenes udtalelser samt oplysninger om, at husbukkeforsikring kan tegnes på sædvanlige vilkår og til normal præmie, findes muligheden for en værdiforringelse af ejendommen i udbedret stand så ringe og hviler på så usikre momenter, at sælgeren ikke i henhold til den af ham afgivne garantierklæring vil kunne tilpligtes at betale yderligere erstatning end alt betalt (d. v. s. 880 kr.), ej heller til dækning af udgifter til husbukkeforsikring.

Der er stærk dissens. HR giver kun kr. 880 i reparation. LR er måske kommet til sit resultat ved de mærkværdigt afvigende

skønsmandserklæringer. Der var påstået 10.000 kr. LR har taget mellemtallet. For HR har åbenbart Teknologisk Instituts erklæring været afgørende. Et husbukkeangreb virker måske altid noget kompromitterende, semper aliquid haeret, der hænger altid noget ved, jfr. også U. 1944, 95 i det følgende, hvor en tømrmester besvarer et spørgsmål: »Hvor meget vil ejendommens værdi være ved salg, når førnævnte reparation er foretaget, men med bemærkning herom,« på følgende måde: »Ca. 10.000 kr., da svamp er en ulempe ved en ejendom, som de fleste købere reagerer stærkt overfor«. I sidstnævnte dom frifandt sælger, bl. a. fordi han ikke havde givet garanti eller haft begrundet anledning til mistanke om svampeangreb. (Sml. U. i det følgende 1939, 247 H og 811 H). Det kan måske også antages, at HR mener, at reparationen bliver så fuldstændig, at køber, når han sælger igen, ikke behøver at oplyse det tidligere husbukkeangreb.

Resumé: Klar garanti med vedtaget forældelsesregel à la kbl. § 54. S. vil kun betale reparation efter regning og betaler kr. 880. ØLD tilkender yderligere 5.000 kr. for værdiforringelse. HR vil nøjes med de 880 kr. Prisen trykkes selvfølgelig ikke, hvis en ejer ved videresalg helt kan fortie det fuldstændig udryddede husbukkeangreb. Men kan han det? Ved svamp kan man i hvert fald ikke føle sig sikker, før der er hengået en 6–7 år. Se flere norske domme.

ØLD 27/3 1939 (ikke i U.) viser et interessant sammenspil af mange frifindelsesomstændigheder: December 1934 køber en mand den ejendom, han siden juli 1933 har været lejer af. September 1938 trådte køberens hustru igennem gulvet i et af værelserne, dette skyldtes svamp. Huset var bygget 1924 og en tilbygning 1928–29. Angående tidspunktet: en erklæring fra en professor ved Landbohøjskolen mener, at der allerede i 1930, altså flere år før salget, var svamp i tilbygningen, og angrebet nu er så omfattende, at det kun kan udryddes ved, at man »praktisk talt river huset ned«. I 1930 blev der truffet foranstaltninger til at udrydde svampen med cuprinol. Professoren mener, at det er sandsynligt, at det nu forefundne angreb er en fortsættelse af det tidligere (1930) »omend et videnskabeligt bevis ikke lader sig føre herfor«. Han mener, at en del træværk er blevet utilstrækkeligt cuprinolbehandlet i 1930. Men selv om det i 1938 opdagede angreb ikke er en fortsættelse af det fra 1930, så burde sælgeren have givet oplysning om det tidligere angreb i 1930, påstår køberen. Sælgeren påstår, at han har givet oplysning om svampeangrebet i 1930, men vidneforklaringer fører ikke til noget resultat. Dommen frifinder sælgeren, idet retten mener, at sælgerens forklaring kan være rigtig, og at køberen kan have glemt oplysningen om svampeangrebet 1930. »I alt fald findes det, som sagen foreligger«, siger dommen, »under hensyn til det hengåede lange tidsrum og husets beskaffenhed samt til, at køberen har været lejer af huset i 1½ år, før han købte det, medens sælgeren ikke selv har boet i huset, betænkeligt nu at statuere, at sælger i sin tid ikke tilstrækkeligt har iagttaget sin oplysningspligt«.

Men det ses altså, at det har været landsretten vanskeligt at frifinde sælgeren trods den lange tid, hvilket giver sig udslag deri, at »sagens omkostninger« findes efter omstændighederne at burde ophæves. [1]

1. I denne forbindelse kan henvises til en passus i Ussings: Køb, 1939, pag. 162, midt på siden: »Dertil kommer, at en vid indrømmelse af mangelsbeføjelse ville skabe en uheldig usikkerhed, som kunne vare i lange tider, da fejl ved faste ejendomme ofte kan være skjult længe«, jfr. Spleth T. pag. 158 f. + note 11. Dommen her viser imidlertid, at sælgeren ikke kan føle sig ganske tryk, selv om et antageligt antal år er hengået. Ganske vist blev han frifundet, men han synes på et hængende hår at kunne være dømt til erstatning. Se Spleth T. pag. 189, note 42. Den i noten nævnte dom i Rt. findes i fremstillingen. Ang. »oplysningspligten« se henvisninger i mange domme. Ad den lange tid: I Rt. 1939, 104 er der tale om 7 år, men HR frifinder heldigvis, dog med dissens. Byretten går derimod i modsat retning.

U. 1936, 545 H. K., der i juli 1934 efter besigtigelse havde købt en gård med besætning for 54.500 kr. (som den var og forefandtes), opdagede i september, at der var hussvamp i et gulv i stuehuset og påstod sig i denne anledning tilkendt erstatning hos sælgeren S. Ved en i november s. å. afholdt skønsforretning konstateredes det, at der havde været ret stærke svampeangreb i et par stuer, men levende svamp fandtes ikke. Ved handelen havde S., på forespørgsel om der var svamp, svaret: »Ikke det, jeg ved af«. Da det ikke mod S.'s benægtelse fandtes godtgjort, at han havde vidst eller burdet vide, at der havde været svamp, blev han frifundet. I landsrettens dom står der: »Ved de i sagen foreliggende parts- og vidneforklaringer samt øvrige oplysninger findes det nu ikke mod sælgerens bestemte benægtelse godtgjort, at han har vidst eller burdet vide, at der har været svamp i stuehuset, og idet det herefter ikke er bevist, at han har gjort sig skyldig i et forhold, der har pådraget ham erstatningspligt over for køberen, vil sælgerens frifindelsespåstand være at tage til følge«. Denne dom stadfæstes af højesteret. [1]

1. Spleth T. 156¹⁹–157, 2. stk. Vinding Kruse nævner dommen pag. 162⁹. Se også Spleth T. pag. 189 N 42 in fine.

U. 1933, 65 H. I en villa med utilgængelige jordkældre fandtes et halvt år efter, at den var solgt, et gammelt og meget kraftigt angreb af hussvamp og tømmer svamp. Herfor fandtes sælgeren, der havde omtalt til køberen, at køkkengulvet var blevet fornyet for råddenskab, ikke erstatningspligtig, da hun efter håndværkernes udtalelser ikke havde haft grund til at anse huset for befængt med svamp. Sælger havde i 1930 fået repareret gulvet under køkkenbordet, og håndværkerne, der ikke havde særlig indsigt med hensyn til svamp, mente ikke, det var »rigtig svamp, men kun råddenskab i gammelt træ.« Dommen frifinder, da sælger ikke har påtaget sig nogen særlig garanti. Endvidere måtte sælger efter håndværkernes udtalelse have grund til at antage, at der ikke var svamp i huset. Sælgeren har jo også oplyst køber om, at køkkengulvets omlægning skyldtes råddenskab stammende fra vasken. Dommen mener derfor formentlig, at køberen selv har haft grund til at se sig for (kbl. § 47), eftersom den usagkyndige sælger loyalt har givet besked om den mistænkelige reparation af køkkengulvet. [1]

1. Her er både »oplysningspligt« og købers manglende »undersøgelsespligt« sket fyldest, om man så må sige. Se Spleth T. 189⁹ f. samt under *U. 1932, 93*. Vinding Kruse nævner dommen pag. 167¹².

U. 1932, 93 H. En gårdejer, der ved salg af sin gamle gård i god tro havde udtalt, at der ikke var svamp, uden dog at meddele, at to gulvbrædder året forinden var fornyet og gulvbjælkerne afstivet på grund af råddenskab, fandtes ikke ansvarlig for, at der viste sig at være hussvamp i flere gulve. Dommen går meget vidt; efterhånden er svamp blevet så kendt et fænomen, at sælgeren næppe i dag havde undgået at yde erstatning, idet man vanskeligt kan være i god tro, når ikke blot gulvbrædder fornyes, men også gulvbjælkerne afstives på grund af råddenskab. Afslag i købesummen kunne køber imidlertid allerede den gang sikkert have fået, da intet forbehold var taget, men der var ikke nedlagt påstand herom. Det beror jo som sagt på et dommerskøn, om sælger havde grund til mistanke; erstatningsspørgsmålet vil derfor kunne falde noget forskelligt ud.
[1]

1. Jfr. Spleth T. 189 f., særlig pag. 189^o, hvor der bl. a. står, at nærværende dom ikke synes at anvende nogen særlig streng målestok, nemlig m. h. t. »oplysningspligt«. Om denne se andre domme. Dommen nævnes hos Vinding Kruse 165¹³ jfr. norske domme i Rt. ang. »oplysningspligten«, nævnt i det foregående.

U. 1931, 735 H. Sælgeren af en landejendom, der var solgt som den forefandtes, uden at han havde gjort opmærksom på, at træværket nogle gange for flere år siden havde måttet istandsættes på grund af »ormeangreb«, fandtes ikke ansvarlig for, at træværket nogle år efter købet, viste sig at være stærkt angrebet af husbukke, til hvilke han ikke havde haft noget kendskab. Her har altså dommen skønnet, at sælgeren ikke havde grund til mistanke. Kendskabet til husbukke var den gang af forholdsvis ny dato. I dag vil husbukke og svamp blive behandlet ens, og dommen sikkert falde ud til ansvar for sælgeren. [1]

1. Se Spleth T. pag. 192, 2. stk., samt under U. 1930, 139. Vinding Kruse nævner dommen pag. 125^s og 166^z. Se teksten de anførte steder.

U. 1927, 334 H. Køberen af et gammelt hus i Odense havde fået tilkendt erstatning, fordi sælgeren S. havde fortiet, at der var svamp i træværket i huset. Derimod fandtes det ikke oplyst, at huset allerede da S. købte det 4 måneder tidligere, havde været så stærkt angrebet af svamp, at husets daværende sælger, der ikke havde haft mistanke herom, måtte lide et afslag i købesummen. Skaden stammede fra tilstedeværelse af et under ejendommen løbende kloakrør. Vanskeligheden ved at konstatere tidspunktet for svampeangrebet illustreres ved en erklæring af professor Winge, Landbohøjskolen. Han mener, at der ikke er tvivl om, at svampeangrebet »var tilstede, da køberen købte ejendommen, dog at han ikke tør sige, at angrebet da har haft et omfang, svarende til det ved skønsforretningen konstaterede, men det har sikkert været et angreb, der var kendeligt for kyndige folk (eksperter)«. Landsretten mener, særlig på grund af denne erklæring, at første sælger skal svare erstatning. – Dissens. Efter Winges erklæring må det stå helt hen, i hvilket omfang svampen har udviklet sig i det års tid, køberen har ejet ejendommen. Et kloakrørs uheldige anbringelse har givet gode vækstbetingelser. Jeg mener derfor, at der mangler holdepunkt for at tilkende køberen nogen godtgørelse for tilstedeværelsen af svamp på købets tid. Højesteretsdommen siger imidlertid: Selv om man vil gå ud fra, at ejendommen var angrebet af svamp, da første sælger solgte til sælger nr. 2, kan det ikke anses godtgjort, at svampeangrebet da har været af nogen større betydning. Herefter, og da første sælger ikke kan antages vidende om eller har haft mistanke om svamp, kan det ikke ses, at sælger nr. 2 overfor sælger nr. 1 har haft et krav om handelens tilbagegang eller afslag i købesummen. Jfr. U. 1923, 290 H og 826 H, som er behandlet nedenfor. [1]

1. Se Spleth T. pag. 189 f., særlig fra 189¹⁶ f.: De to synspunkter forudsætnings- og culpasyndspunktet (erstatningssyndspunktet) er formentlig klarest kommet til orde i nærværende dom. Se endv. T. pag. 190, note 434. Vinding Kruse pag. 165⁸, teksten fra 164 C–166¹⁰², dommen også nævnt 167⁵ og pag. 846 samt pag. 99, note 27. Angående sagkyndig undersøgelse, se bl. Spleth T. 164¹² f. Se særlig note 22 angående norsk ret.

U. 1925, 293 H. En køber af en ejendom, hvor gulvene viste sig at være ødelagt af tømmersvamp, ej fundet berettiget til erstatning, da køberens opmærksomhed inden købet er henledt på, at huset var fugtigt, og at et gulv gyngede, og at et andet gulv nylig var lagt om. Det er også oplyst, at gulvene har ligget i en snes år undtagen i den stue, hvor der var lagt nyt gulv året i forvejen. Denne gulvenes tilstand var grund til afslag fra de af ham forlangte 35.000 til 33.000 kr. Sælgeren har ikke haft kendskab eller fremsat urigtige eller vildledende oplysninger, og der er intet som helst om, at nogen særlig garanti foreligger, jfr. også kbl. § 47: »tag dig i agt«-grundsætningen. [1]

1. Se under *U. 1923, 415 Ø* og *Spleth T. 18511 f.*, foruden de nævnte *DD*, se også *U. 1943, 730 ff.* og *U. 1943, 65 ff.* Dommen nævnt hos Vinding Kruse 121 s f.

U. 1924, 792 H. En køber af en ejendom, i hvilken der viste sig at være svamp, ej fundet berettiget til erstatning. Da sælgeren måtte antages at være uvidende derom og ingen særlig garanti havde givet, medens på den anden side køberen var fuldt bekendt med, at huset var gammelt og fugtigt (jfr. igen grund-sætningen i kbl. § 47). [1]

1. Se det under *U. 1923, 415 Ø* anførte. Spleth mener *T. 1854 f.*, at kbl. § 47 kun påberåbes i et fåtal af tilfælde, se dog også foruden de nævnte domme *U. 1943, 730 H* og *1933, 65 H*. Dommen nævnt af Vinding Kruse pag. 1217 f.

U. 1923, 826 H. En københavnsk ejendom, der var solgt i april 1918, viste sig i september 1921 at være temmelig stærkt angrebet af svamp. Selv om svampen havde været tilstede allerede ved salgets tid, kunne det dog ikke anses for godtgjort, at den havde været så udviklet og udbredt, at køberen kunne rejse noget godtgørelseskrav (spiresynspunktet). [1]

1. Se Spleth T. pag. 187¹⁴–188¹, endv. pag. 190, note 43. Dommene i Rt. findes i fremstillingen. Se også Spleth U. pag. 63¹⁰. Vinding Kruse nævner dommen pag. 95¹¹, teksten fra pag. 94, pkt. 3 til 95¹² ang. »spirer«, se under *U. 1923, 250 H* og flere norske DD, der taler om »ikke aktuelt svampeangreb«.

U. 1923, 415 Ø. I et hus i Skovlunde, hvor en tidligere ejer i anledning af svamp havde lagt betonunderlag under en del af bræddegulvene, opdagedes svamp fra de øvrige gulve. Da en senere sælger, der vel havde omtalt et råddent køkkengulv, intet havde vidst om svamp i huset, og da køberen havde iagttaget husets fugtighed (jfr. kbl. § 47) og ikke forlangt nogen garanti mod svamp, frifandtes sælgeren for ansvar. Efter senere udvikling i praksis ville dommen antagelig have fastslået ansvar for sælgeren, med mindre køberen som mere sagkyndig end sælgeren lettere af ejendommens tilstand kunne have sluttet sig til, at svamp var tilstede (grundsætningen i kbl. § 47). [1]

1. Dommen nævnt hos Spleth T. pag. 186¹, teksten fra 1857 f.: Kbl. § 47 sjældent påberåbt. Se dog også *U. 1943, 730 H* og *U. 1933, 65 H*. Se endv. Spleth T. pag. 196¹⁷, teksten fra 196¹³-d. Vinding Kruse pag. 126-127 D. Dommen findes pag. 127⁵ og 127¹⁵. Endv. pag. 165⁴-166², dommen nævnt 165¹.

U. 1923, 402 Ø. En københavnsk ejendom, hvori et portrum omkring 1916–17 var blevet istandsat for svamp, solgtes i 1920 uden omtale heraf, og uden at svamp kunne opdages. Et år efter opdagedes svamp samme sted i et kælderrum. Først 2¹/₂ år efter købet blev ejendommen nærmere undersøgt, og der fandtes da svamp adskillige steder. Da der efter så lang tids forløb ikke kunne lægges videre vægt herpå, og da det i 1921 opdagede angreb kunne være istandgjort for 960 kr., anses mangelen uden indflydelse på købesummens størrelse (345.000 kr.), hvorfor sælger frifindes for ansvar. [1]

1. Ang. den lange tid se Spleth T. pag. 158 f. med note 11 ang. norsk ret, og pag. 187 f. Blandt de norske domme er der flere, der dømmer S. skønt lang tid er gået, det er hårdt, siger dommerne, men i et tilfælde frifandt HR dog, – der var gået syv år! – dog med dissens og enstemmig domfældelse i byretten! (Rt. 1939, 104). Hos Vinding Kruse findes dommen pag. 130¹⁸ f., samt 133¹⁷. Ang. forældelse se Spleth T. pag. 158 f. og Vinding Kruse 132, pkt. 2.

Fra dommen citeres: »Når henses til købesummen, må retten formene, at den således tilstedeværende mangel har været så forholdsvist ubetydelig, at den ikke har kunnet have indflydelse på, hvad ejendommen i salgsøjeblikket var værd og på den pris, som da kunne opnås for den, og denne mangel findes derfor ikke at kunne begrunde noget afslag i den erlagte købesum.«

U. 1923, 290 H. I en 1917 opført og i foråret 1920 solgt villa konstateredes der i december 1920 hussvamp. Køberens i den anledning fremsatte godtgørelseskrav toges dog ej til følge, da det, selv om svamp havde været tilstede i villaen på køkets tid, dog ikke kunne anses godtgjort, at den på dette tidspunkt havde været så udviklet og udbredt, at køberen derpå kunne støtte noget krav om erstatning eller afslag i købesummen. [1]

1. Dette synspunkt findes også i andre domme, se *U. 1923, 826 H* og *1927, 334 H* og efterfølgende *U. 1922, 646 Ø*. Dommen nævnt *Spleth T. 190¹⁰*, de i note 43 nævnte domme i norsk ret findes i fremstillingen. Dommen også nævnt pag. 196⁵, teksten fra 1954–196 d og *Spleth i U.* pag. 64¹ f. Se endv. *U. 1943, 815*. Vinding Kruse nævner dommen 167¹ f, se i øvrigt pag. 166 D og under gruppe I Bb her i fremstillingen, hvor henvisning sker til nærværende dom. *Sml. Rt. 1936, 529, 547* og *1939, 104*, »aktuelt svampeangreb« ctr. »spirer« se bl. a. dissensen *Klæstad* i sidste dom.

U. 1922, 646 Ø. I en københavnsk ejendom opdagedes 1½ år efter købet svamp ved et vinduesparti øverst på køkkentrappen. Da det ikke ansås godtgjort, at der inden købet havde været mere end en *spire* til svampeangrebet, *hvis videre udvikling kunne være forebygget ved forsvarlig vedligeholdelse*, frifandtes de tidligere ejere for ansvar.

I en note til dommen i ugeskriftet står følgende: Selv om der måtte gås ud fra, at der har været svamp i ejendommen i salgsøjeblikket, mangler der ethvert holdepunkt for at afgøre, hvilket omfang svampeangrebet den gang har haft, og om skaden i den følgende tid kunne og burde være bemærket af vedkommende daværende ejer, og med hvor stor bekostning den da kunne være udbedret. Skønt ejeren i sin besiddelsestid er gjort opmærksom på, at der var svamp enkelte steder i ejendommen, ses han dog ikke deraf at have taget anledning til at lade foretage nogen indgående undersøgelse til nærmere konstatering af omfanget, lige så lidt som han den gang rettede nogen henvendelse til sælgeren i denne anledning. [1]

1. Se i øvrigt den foregående dom U. 1923, 290 H og det der anførte. Se Spleth T. pag. 187¹¹ og Vinding Kruse pag. 133¹², endv. pag. 166⁷ f.: Hvis angrebet er blevet betydeligt udbredt som følge af køberens uforsvarlige vedligeholdelse, kan det føre til hel eller delvis frifindelse, jfr. nærværende dom og U. 1923, 402 Ø. Ang. »spirer« se bl. a. Rt. 1939, 104 Klæstads Dissens overfor »aktuelt svampeangreb«, se foregående dom.

U. 1922, 53 Ø. Skønt en sagkyndig erklærede, at et angreb af hussvamp var mindst 5 år gammelt, frifandtes de daværende ejere, der havde solgt huset for 3 år siden, for ansvar herfor, da der efter vidneforklaringen aldrig havde vist sig svamp i deres ejertid. I en note tilføjer redaktionen af ugeskriftet: »Det kan herved bemærkes, at da ansvaret i et sådant tilfælde, hvor der ikke er tale om en naturlig garanti, *kun* drejer sig om *afslag* i købesummen, men *ikke egentlig* om *erstatning* for den af svamp forvoldte skade, bliver det, jo længere salget ligger tilbage i tiden, vanskeligere at fastslå ansvarets omfang, idet det ville være tvivlsommere, hvor betydeligt svampeangrebet den gang har været, og hvor meget det allerede da havde forringet bygningen eller med andre ord, med hvilken bekostning det da kunne være fjernet. Det ville også være urimeligt, om størrelsen af en sælgers ansvar i sådanne tilfælde skulle afhænge af køberens større eller mindre påpasselighed over for angrebets udvikling.« [1]

1. Se Spleth T. 187¹⁰ f. Jfr. Rt. 1939, 104 og 1933, 1224. Vendingen »naturlig garanti« er ikke uden interesse i den standende strid ang. »anses tilsikret« sml. kbl. § 42, 2. stk. Se f. eks. Karlgrøns ironi overfor Ussings vanskelige fortolkning i Alm. Del (1946) pag. 126¹² i T.f.R. 1938 pag. 472-474 med note 1. I herværende emne spiller spørgsmålet garanti eller garantilignende ud-sagn (Spleth T. pag. 183, 2. stk.) antagelig ikke så stor rolle.

U. 1921, 622 Ø. Sælgeren har bestridt, at ejendommen var be-
hæftet med svamp; han påberåbte sig klausulen, desuden at
han kun havde ejet den i kort tid, aldrig havde beboet den,
var uvidende om svampen og havde sagt til køberen, at han
ikke kendte nærmere til ejendommen. Herefter siger dom-
men: »Og når endvidere henses til, hvad der er oplyst om
ejendommens lave beliggenhed og øvrige beskaffenhed – fin-
des sagsøgte at have betinget sig ansvarsfrihed for mangler,
som de foreliggende«. Her virker »tag dig i agt« grundsætnin-
gen med fuld vægt, og klausulen : »som den er og forefindes«,
synes så tidligt som i 1921 at være af en vis betydning for kø-
berens adgang til at forlange afslag i købesummen. [1]

1. Ang. oplysningspligten se det bl. a. under *U. 1918, 433 H* anførte; ang.
klausulen, se bl. a. *Spleth U. pag. 64¹ f.* Se også det under efterfølgende dom
bemærkede.

U. 1921, 612 Ø. En murermester, der ikke længe efter at have købt en større københavnsk ejendom, videresælger den, som den er og forefindes, til en bogtrykker, der agtede at ombygge den, og som måtte kunne se, at den var fugtig og dårlig vedligeholdet, fandtes ikke ansvarlig for, at der under ombygningen viste sig i stort omfang at være hussvamp i bygningen. [1]

1. Murermesteren skulle jo være særlig ansvarlig i kraft af sin sagkundskab, men han har på den anden side kun haft ejendommen i kort tid, se bl. a. Spleth T. 163¹⁷–164³ samt 169¹⁴ f. »eller kun ejet den en kort tid.« Se Vinding Kruse pag. 121⁸, teksten fra 121²⁰ f. Se også Spleth T. 167, 2. stk.

U. 1918, 433 H. Ejendommen sælges, som den er og forefindes. Køberen havde haft adgang til at undersøge den ; erstatning for svamp nægtedes, da sælgeren ikke havde været vidende om angrebet og ikke havde haft pligt til at omtale en foretaget reparation. – Efter tiltrædelsen fandtes træværket i flere af værelserne og i kælderen angrebet af svamp. Køberen underrettede straks sælgers sagfører og lod foretage en reparation til beløb kr. 4.406,62. Dette beløb påstod han betalt med renter. To sagkyndige har erklæret, at skaden ikke ved udvendig undersøgelse kunne konstateres af almindelige mennesker, men kun af fagmænd. Det er så antaget, at sælger ikke var vidende om, at den var angrebet eller tidligere havde været det. Sælgeren havde haft en reparation i kælderen for »fugtighed«, som hun efter det foreliggende findes ikke at have haft pligt til at omtale. Idet hun har solgt ejendommen, således som den forefandtes og har givet køberen adgang til at undersøge det solgte, forinden han købte det, kan hun ikke anses at have påtaget sig garanti for mangler, med hvis tilstedeværelse hun har været ubekendt. [1]

1. Se Spleth T. 16818–169 II, U. pag. 66⁶ ²². Dommen nævnt Vinding Kruse pag. 1651, se teksten 1654–166², jfr. ordet »fugtighed«. Se endvidere f. eks. Rt. 1935, 669, hvor spørgsmålet om sælgerens advokats oplysningspligt ang. en tidligere reparation er genstand for uendelig diskussion og dissens, se også Rt. 139, 104, hvor der er en lignende livlig diskussion om lægens oplysningspligt – se endelig Thøger Nielsen U. 242^o og ud. Ad sagkyndig undersøgelse, se Spleth T. 16412 f. (Rt. 1934, 92). Ang. forsikring se Vinding Kruse pag. 16310 f. med note 2 og 3.

Også denne dom ville sikkert have fået et andet udfald, hvis den var faldet i dag, hvor kravet til oplysningspligten er steget stærkt. Man ville da sikkert have konstateret, at hun skulle have oplyst reparationen i kælderen; hun ville være blevet dømt til skadegodtgørelse, og klausulen ville der ikke være blevet taget hensyn til. Noget andet er, at køberen muligt havde mistet sit erstatningskrav ved ikke at se sig for.

A_1

ET PAR AF DE SIDSTE DANSKE DOMME

Da bogen er noget forsinket, har der været mulighed for at tage 3 domme fra 1960–61 med i fremstillingen. Disse domme indeholder for så vidt intet nyt, men tumler med de samme problemer, nemlig de store vanskeligheder ved at bevise svamp i salgsøjeblikket ved hjælp af partsforklaringer, mange vidneforklaringer, syns- og skønsmænds erklæringer og lærde udredninger fra teknologiske institutter angående de forskellige slags svampe, de langsomme, de hurtige, de mere eller mindre farlige, eller spørgsmålet om der blot foreligger »fugt«. Endvidere om sælger har »opfyldt sin oplysningspligt«, herunder om han bør insistere på, at en mistanke om svamp kommer ind i skødet til K. 1, når sælger ved, at K. 1 vil videresælge, og derfor bør modsætte sig, at skødet S.-K. 1 nøjes med den udslidte klausul: sælges »som den er og forefindes«, og at der »ham bekendt ikke findes svamp« og i så fald, om S. ifalder ansvar overfor K. 2. Fremdeles om en køber »ser sig for«, »bør kunne sige sig selv«, at ejendommen er gammel, eventuelt dårligt bygget op, og derfor må være forbedret på svamp m. m. – om reklameret i rette tid. Endvidere spørgsmålet skønsmæssigt afslag eller erstatning, der stadig ikke synes at blive holdt så skarpt ud fra hinanden som tilfældet er i norske domme. Endelig de hyppige dissenser mellem domstolene og indenfor samme domstol.

Dernæst går vi over til dommene:

U. 1960, 181. S. købte i 1944 en ejendom, idet hans sælger i skødet bemærkede, »at der har været svamp i ejendommen, hvilken skade er udbedret af sælgeren, der iøvrigt ikke garanterer i så henseende«. Efter at S., der i sin ejertid udførte nærmere angiven gulvreparation, i 1951 havde solgt ejendommen til K., konstaterede denne i foråret 1953 svamp. K. havde først den 6. marts 1954 tilvejebragt sagkyndig erklæring herom, og i juli 1954 anlagt erstatningssag imod S., der efter K.'s anbringende havde misligholdt sin oplysningspligt, og skøn blev afholdt næsten et år senere. Under disse omstændigheder fandtes det betænkeligt at anse det godtgjort, at ejendommen havde været angrebet af hussvamp allerede ved salget til K. Et ret beskedent angreb af gul tømmer svamp tillagdes ikke nogen betydning. (Dissens). VLD frifinder S. og de to K.'er: ikke bevist svamp i salgsøjeblikket. Majoriteten i HR siger det samme, men en af dommerne, Spleth, tilføjer yderligere, at K. 2 burde have set sig for og have reklameret rettidigt, så beviset for svamp i salgsøjeblikket muligvis derved var blevet sikret.

Minoriteten, 2 dommere, mener derimod, at der er ført tilstrækkeligt bevis for svamp i salgsøjeblikket, og at S. groveligt

har tilsidesat sin oplysningspligt, men at den forsinkede reklamation bør medføre reduktion af erstatningsbeløbet.

U. 1961, 204 H. Ved S.'s salg af sin gård til K. 1, hvor der i skødet, der ikke tinglystes, indeholdtes en bestemmelse om, at »ejendommen overtages uden nogen garanti for eventuelle mangler, men sælgeren erklærer, at der ham bekendt ikke findes svamp«, havde S. under salgsforhandlingerne fremsat forskellige nærmere angivne udtalelser i forbindelse med spørgsmålet om svamp. Ca. $\frac{1}{2}$ år efter videre solgte K. 1 gården til K. 2 med en tilsvarende bestemmelse i skødet, og ca. $\frac{3}{4}$ år derefter viste der sig at være et ældre svampeangreb i stuehuset. S.'s udtalelser til K. 1 fandtes ikke at have været af en sådan betydning, at K. 1 kunne blive erstatningspligtig overfor K. 2 ved at have undladt at omtale dem ved salget til denne. Det bemærkedes herved, at K. 2 havde haft lejlighed og opfordring til at undersøge huset, der var et ældre bondehus med bjælkelag direkte på jorden. Ej heller fandtes grundlag for afslag i købesummen. (Dissens). S. fandtes ikke at have pådraget sig ansvar over for K. 2 ved ikke at have forlangt sine nævnte udtalelser optaget i skødet til K. 1, og ej heller ved som tinglyst skødehaver at have tiltrådt skødet fra K. 1 til K. 2. [1]

- 1) Salget fra S. til K. har den udslidte klausul, men S. har mundtlig ymtet lidt om svamp.
- 2) $\frac{1}{2}$ år efter sælger K. 1 til K. 2 med samme klausul, og $\frac{3}{4}$ år senere viste der sig svamp i stuehuset.

VLD siger: S. ansvarlig overfor K. 2, burde have forhindret, at skødet til K. 1 nøjedes med den udslidte klausul, skønt S. vidste, at K. 1 ville videresælge og var vidende om, at der var mistanke om svamp. S. og K. 1 dømmes in solidum til erstatning overfor K. 2, medens S. frifindes overfor K. 1, der af S. havde fået de fornødne oplysninger om S.'s svampefrygt.

HR. S. og K. 1 frifindes, K. 2 får ingen erstatning og intet afslag. K. 2 havde al anledning til at se sig for: et gammelt dårligt bygget bondehus, og de oplysninger som S. havde givet K. 1 om svamp var ikke så betydningsfulde, at K. 1 skulle have ladet dem gå videre til K. 2.

Dissens: En dommer mener, at K. 1 har tilsidesat sin oplysningspligt overfor K. 2 ved at videresælge med slidt klausul, uden at give K. 2 de oplysninger, som S. havde givet ham for at undgå eventuelt ansvar for svamp, og som vedkommende dommer altså i modsætning til flertallet finder betydningsfulde.

1. Jfr. U. 1943, 413 og 1948, 450 H samt VLT 1932, 111.

U. 1961, 407 V. S. solgte 14 dage efter at have købt en landbrugsejendom denne til K. uden at have boet på ejendommen. Straks efter købet konstateredes et ca. 10 år gammelt angreb af poresvamp og gul tømmersvamp. S. fandtes ikke at have haft kendskab til angrebet, men da han havde undladt at oplyse K. om, at han ved sit køb af ejendommen havde fået at vide, at et gulv gyngede, og fået påvist et sted, hvor fugt fra stalden var trængt ind i soveværelset, hvilke oplysninger var egnede til at vække mistanke om et svampeangreb, dømtes han til at betale K. et skønsmæssigt afslag i købesummen på mellem halvdelen og en trediedel af bekostningen ved gulvenes udbedring m. v. Også her er der 3 personer, S. – K. 1 – K. 2. Sælger med udslidt klausul til K. 1, som 14 dage senere får arbejde på en maskinfabrik, og derfor ikke længere er interesseret i den købte landejendom. Ja, K. 1 har end ikke boet på ejendommen, men havde på den anden side af S. fået oplysninger om gyngende gulv og indtrængen af fugt fra kostald i et soveværelse. Disse oplysninger var egnet til at vække mistanke om svamp og burde være oplyst overfor K. 2. K. 1 dømmes til at finde sig i skønsmæssigt afslag i købesummen overfor K. 2. [1]

1. Jfr. U. 1923, 317 H, 1925, 481, 1927, 539 H, 1928, 370, 1931, 253 H, 1932, 93 H, 1935, 431, 1947, 277 H, 1951, 1048 H, 1956, 19 H og ovf. s. 204 H med note, VLT 1932, 111, Lassen og Ussing: Håndbog i obligationsretten, speciel Del I (1923) pag. 388 m. note 55, Ussing: Køb, 2. udg. pag. 162–163, Vinding Kruse pag. 95 ff. med note 22 og 23, Spleth T. pag. 185 ff. og i U. pag. 61 ff., endv. Vinding Kruse pag. 161 ff., Illum i U. 1954 B, 316 ff. samt Gaarder i T.f.R. 1956, 170 ff.

Da min opgave består i at fremstille dansk retspraksis i svampesager m. v., synes det måske ved første øjekast ejendommeligt, at jeg er gået så meget ind på norsk retspraksis. Domstolene i begge lande kæmper imidlertid med de samme problemer, og selv eventuelle forskelle kan give værdifuld hjælp ved gennemgang af danske domme. Højesteretsdommer P. A. Spleths store artikel i T.f.R. 1947, pag. 154 – 205 og samme forfatters artikel i U. 1955 B, pag. 61–68, henviser på mange steder til norsk retspraksis og nævner flere norske domme, se bl. a. i T.f.R. 1947, pag. 158, note 11 og 13, pag. 165, note 22, pag. 169, note 26, pag. 170, note 27 og pag. 187, note 37 og pag. 190, note 42, pag. 195, note 49, samt i U. 1955, pag. 63¹⁴ f.

De norske domme former sig undertiden som hele juridiske afhandlinger af stor værdi for emnet, hvorfor jeg ikke blot i ret stort omfang henviser til dansk litteratur ved de enkelte norske domme, men også ved de danske domme henviser til norsk teori og retspraksis.

Henvisningerne er gjort så fyldige ved de enkelte domme (norske og danske), at den praktiserende jurist, dommer, sagfører m. fl. måske undertiden blot ved at læse en enkelt dansk eller norsk dom med henvisninger vil kunne pejle sig frem til stof af betydning for hans specielle tilfælde. Denne fremgangsmåde medfører jo nødvendigvis en del gentagelser, men jeg mener, at det på den anden side letter muligheden for hurtigere orientering. Jeg vil særlig gøre opmærksom på visse norske domme, som jeg kommenterer ret indgående, fordi flertallet af svampeproblemerne i disse domme er samlet ligesom i en buket; se f. eks. Rt. 1933, 1218, 1935, 669 og Rt. 1939, 104. De få sider hos Kristen Andersen og Karsten Gaarder angående emnet, har jeg citeret fuldt ud, da den praktiserende jurist i nogle tilfælde måske ikke har disse bøger ved hånden.

Denne noget omstændelige citeren og kommenteren af de norske domme har formentlig også interesse ved at vise gangen i en norsk proces på dette område, og bl. a. den store betydning man tillægger sagkundskaben, både den bygningskyndige og den svampologiske – der er bl. a. to sagkyndige meddommere i underretterne. Man har det indtryk, at den norske dommer gør sig særlig umage for at gøre også ikke-jurister delagtig i sine betragtninger, hvormed intet er sagt om, at danske domstole ikke har samme anerkendelsesværdige tendens.

Rt. 1939, 104. En gammel gård i Oslo, som havde været angrebet af hussvamp, norsk hussopp, blev solgt i 1927. I 1934 påvistes nyt svampeangreb, og køberen krævede erstatning for reparationsomkostningerne og prisafslag. Sælgeren frifindes, da det ikke var bevist, at der på salgstiden forelå et aktuelt soppangreb og tilstedeværelsen af levedygtig sopp i en gammel gård, ikke kunne betegnes som en skjult fejl, som sælgeren er ansvarlig for. At sælgeren ikke havde gjort opmærksom på det tidligere soppangreb, tillagdes ikke vægt, dels fordi han ikke havde positiv kundskab om, at det var ægte hussopp, og dels fordi de foretagne reparationer var synlige for køberen. Dis-sens.

En ejendom solgt august 1927 af en læge S. til K. 1. K. 1 solgte ejendommen oktober 1927 til K. 2, der igen oktober 1929 solgte til K. 3. Februar 1934 konstateres merulius lacrymans flere steder, bl. a. i kælderen. 22. marts 1934 foretoges granskning ved Oslo byret på begæring af K. 3.'s sagfører. Begæringen blev forkyndt for K. 2, K. 1 og lægen S. K. 2 påstår frifindelse, men indstævner sin hjemmelsmand K. 1, og begærer denne sag behandlet og pådømt under eet med sagen K. 3 contra K. 2 iflg. tvistemålsloven § 69. I kraft af samme paragraf begærer K. 1 sin hjemmelsmand, lægen S., inddraget (se under *Rt. 1926, 535*).

Byretten bemærker: Efter de sagkyndiges udtalelser er angrebet ældre end både 1929 og 1927; der har praktisk talt været sopp i ejendommen lige siden dens bygning i 1889, og retten må gå ud fra, at der har været levedygtig sopp, også ægte hussopp, i ejendommen, da S. solgte i 1927. Spørgsmålet bliver derefter, om der kan siges at foreligge skjult fejl. Lægen har stærkt fremhævet, at de af ham 1919 foretagne reparationer måtte være synlige for enhver og vække mistanke om, at der havde været sopp i ejendommen. Bl. a. var der flere steder smurt karbolineum direkte på de angrebne steder. Ved flere lejligheder, bl. a. 1920, blev ejendommen i anledning af en pantsætning nøje undersøgt af sagkyndige, der nede i kælderen stak knive i bjælkerne uden at finde sopp. En del liebhavere i 1927 gennemgik ligeledes ejendommen uden at finde sopp.

Byretten må efter dette gå ud fra, at soppen var så godt skjult, at den ikke kunne findes ved en almindelig undersøgelse, men at der måtte kræves en til og med grundig sagkyndig undersøgelse for at opdage den. Retten derfor ikke i tvivl om, at det her drejer sig om en skjult fejl ved ejendommen (se her *Rt. 1933, 1218* med henvisninger til flere domme, hvor skjult fejl omtales).

Efter tidligere faldne retsafgørelser må det være utvivlsomt,

at soppskade som skjult fejl giver krav på prisafslag, såfremt ikke særlige omstændigheder udelukker sådant ansvar. Der er for så vidt gjort gældende, at alle tre sæt købere af ejendommen har solgt »i den stand hvori den i dag forefindes«, men denne almindelige og helt generelt formede klausul kan efter rettens mening ikke tillægges den betydning, at sælgeren derved fraskriver sig ansvar for skjulte fejl, se Rt. 1926, 536 og 821 samt Rt. 1933, 1223–24. Se ang. denne klausul bl. a. Spleth U. pag. 64, 1 stk.

Det er videre hævdet, at køberen har tabt adgangen til at gøre soppmangelen gældende, fordi han ikke ved købet har foretaget en slig undersøgelse af ejendommen, som han var pligtig til – –

Som forholdene lå ved denne ejendom føler retten sig ikke sikker på, at soppangreb ville blive opdaget ved en sagkyndig undersøgelse uden en ganske radikal fremgangsmåde med oprivning af paneler og gulv m. v.

Retten kommer derfor eenstemmig til det resultat, at den forfundne soppskade må betragtes som en skjult fejl, der må berettigede de respektive købere, som samtlige må antages at have været i god tro ved deres køb, til et afslag i købesummen.

Det står tilbage at undersøge, hvorvidt der overfor læge S. er grund til at gøre et særligt ansvar gældende, som følge af retsstridig optræden, derved at han ikke har gjort sin køber opmærksom på de af ham i 1919 foretagne reparationer.

Efter det oplyste, er det rettens mening, at intet særligt ansvar p. g. a. retsbrud kan gøres gældende, særlig tages bl. a. hensyn til det lange tidsrum efter 1919, uden at ny sopp har vist sig.

Rettens flertal, formanden og en murermester har under hensyn til gårdens alder med dens mange bygningstekniske svagheder og til den udførte omfattende reparation, ikke fundet, at ejendommen kan siges at være forringet i værdi, bl. a. er lejeindtægterne ikke gået ned efter opdagelse af soppskaden. Arkitekten, rettens andet sagkyndige medlem, finder derimod at måtte lægge vægt på, at en soppbefængt ejendom i den almindelige omsætning har fået en »kjöpelyte«, som viser sig både i vanskeligheden ved omsætningen af ejendommen og adgangen til at få rimelige pantelån. Han har fundet 5.000 kr. rimelig erstatning.

Retten antager under henvisning til det foranførte, at skaden efter våren 1927 maksimalt må ansættes til en fjerdedel af den samlede skade. Det må påhvile de respektive købere efter 1927 at føre bevis for skadens størrelse i 1927. Da K. 2 har ejet gården i 2 år, findes hun at burde overtage en trediedel af ansvaret for skaden 1927. Man har fundet, at K. 1 burde fritages på grund

af den korte ejertid. Efter denne beregning bliver efter rettens flertals opfattelse kr. 9.000 at tilkende K. 2 af K. 1, og K. 1 9.000 af S.

Kun lægen S. har påanket dommen til HR, som kommer til et andet resultat end byretten.

For at begrunde ansvar er det ikke nok, at ejendommen en gang har været genstand for angreb af den ægte hussopp. Der kræves også bevis for, at der på salgstiden forelå et aktuelt soppangreb, jfr. Rt. 1935, 669 og Rt. 1936, 529 og 547. Tilstedeværelsen af et latent smitstof i form af levedygtige soppsporer, som under visse forhold kan bringes til udvikling, indebærer i og for sig bare en mulighed for skade under bestemte tilstødende omstændigheder, og kan ikke betegnes som en fra salgstiden foreliggende skjult fejl, som medfører ansvar for sælgeren, ialt fald ikke hvor det som her gælder en ældre Oslo-ejendom med en byggemåde, som frembyder særlig fare for sporenes udvikling gennem tilførsel af fugtighed. For at der i 1927, da S. solgte, forelå et aktuelt soppangreb, d. v. s. at soppsporerne ikke bare var tilstede, men også under udvikling, måtte der kræves et strengt bevis, da soppskaden først blev opdaget i 1934, syv år efter salget. Et sådant bevis er ikke ført.

HR tillægger det ikke nogen betydning, at lægen S. ikke under salgsforhandlingerne gjorde køberen opmærksom på det reparationsarbejde, han havde ladet udføre i 1919. Dels må man gå ud fra, at han ikke havde positiv kundskab om, at den dengang udbedrede skade skyldtes den ægte hussopp, cfr. Arnholm i Rt. 1935, 669 f., og dels antager man, at reparationen var så synlig, at den ikke burde være undgået køberens opmærksomhed. Der er ingen grund til at tro, at S. ved salget havde mistanke om, at der var virksom sopp i ejendommen. S. vil være at frifinde.

Dissens:

Dommer Klæstad kan ikke slutte sig til rettens flertal. Bl. a. udtalte S. under hovedforhandling for byretten ifølge det stenografiske referat, at han, da han i 1927 solgte, havde mistanke om, at der havde været soppreparationer i ejendommen.

Jeg kan derfor for min del ikke være i tvivl om, at ejendommens omsætningsværdi som følge af disse tidligere soppangreb var forringet dengang S. i 1927 solgte. Jeg antager videre, at det ikke kan tilregnes K. 1 som nogen uagtsomhed, at K. 1 ved købet ikke blev opmærksom på, at reparationen var udført for at udbedre skader forårsaget ved *merulius lacrymans*. Under disse omstændigheder kan K. 1 kræve prisafslag. Dette følger af vor rets almindelige regel om sælgers ansvar for skjulte fejl. Det kan for så vidt ikke være afgørende, at der ikke også på salgstiden

forelå et »aktuelt« soppangreb. Ejendommen var lige fuldt på salgstiden forringet i værdi som følge af tidligere soppangreb. På grund heraf var ejendommen i virkeligheden ikke så meget værd, som den købesum S. modtog. K. 1 har ydet betaling for en ejendom uden skjulte fejl. Det beløb han således har betalt for meget, bør han få tilbage (cfr. Thøger Nielsen U. 1955 B, 241¹⁵ f. + note 9). Den af flertallet i overensstemmelse med et par tidligere domme opstillede betingelse, at der på salgstiden må foreligge et aktuelt soppangreb, kan i alt fald i det foreliggende tilfælde så vidt skønnes kun få betydning for spørgsmålet om prisafslagets størrelse. Dette spørgsmål skal jeg imidlertid ikke komme ind på, da jeg står alene med min opfattelse.

Lægen S. frifindes altså.

Der er ualmindelig mange dissenser både inden for retterne og retterne imellem. Byretten kommer eenstemmigt til prisafslag, mens HR frifinder med dissens. Der var særlig mange implicerede hjemmelsmænd, se bl. a. Vinding Kruse pag. 215–242 og Kristen Andersen: Kjöp, pag. 131 G, angående springende regres dog i vanhjemmelstilfælde, se endv. Rt. 1933, 1274. Der er strid om, hvad der skal foreligge på salgstiden: aktuelt svampeangreb eller noget mindre. (Klæstad) (se Spleth T. pag. 190, note 43). Der er strid om oplysningspligtens omfang, om værdiforringelse bør inkludere godtgørelse for »kjöpelyte«. Der er endvidere strid om, hvorvidt bevis er ført for spørgsmålet, om det aktuelle svampeangreb forelå på salgstiden eller senere, og strid om skjult fejl eller ikke.

Afsluttende bemærkninger i nær tilknytning til denne først citerede dom samt gengivelse (på dansk) af 4 å 5 sider om emnet hos Kristen Andersen og Karsten Gaarder.

Byretten mener ikke, at S., lægen, har tilsidesat oplysningspligt ved ikke at gøre sin køber opmærksom på 1919-reparationer, altså ikke erstatning på det grundlag. Retten mener derimod, at der er ført tilstrækkeligt bevis for levedygtig sopp, også den ægte hussopp, i ejendommen på salgstiden 1927, at der foreligger skjult fejl, som end ikke kunne opdages ved grundig sagkyndig undersøgelse (se Rt. 1934, 92, Spleth T. pag. 164¹² f., og Vinding Kruse pag. 115 B f.), men kun ved så radikal fremgangsmåde som oprivning af paneler og gulv m. v. (grundsætningen i kbl. § 47 således uanvendelig). Den skjulte mangel giver altså ret til afslag, dog ikke heri indbefattet værdiforringelse i handel og vandel (kjöpelyte), her dog dissens. Det betones, at de respektive købere har bevisbyrden for skadens størrelse i 1927 (jfr. Spleth T. pag. 187 f.) Afslaget sættes til 9.000 og fordeles efter et noget indviklet system, ligesom det heller ikke er indly-

sende efter hvilke synspunkter $\frac{3}{4}$ af skaden placeres før 1927 og bare en fjerdedel efter 1927.

HR's flertal kommer (heldigvis) til det modsatte resultat: HR siger nemlig, der er ikke ført bevis for »aktuelt« soppangreb på salgstiden, jfr. Rt. 1935, 669 og 1936, 529 og 547. Latent smitstof i form af levedygtige soppspirer rummer bare en mulighed for at skade under bestemte tilstødende omstændigheder og kan ikke betegnes som skjult fejl, i alt fald ikke i en ældre Oslo-ejendom med mange konstruktionsfejl. Beviset må være særlig strengt syv år efter salget (se Spleth T. pag. 158, note 11, og pag. 190, note 43, hvor nærværende dom er nævnt). Og beviset er ikke ført – HR mener heller ikke, ligesom forøvrigt byretten, at lægen S. har forsømt »oplysningspligt«, cfr. Arnholm Rt. 1935, 669 f., ved ikke at oplyse om reparationerne i 1919. S. havde ikke positiv kundskab om ægte hussopp, og desuden var reparationen så tydelig, at den ikke kunne være undgået køberens opmærksomhed. S. frifindes altså.

Dissensen: dommer Klæstad er uenig med flertallet. Jeg henviser i så henseende til det foregående. Særlig ad Klæstads dersteds citerede betragtning: »Angående det beløb K. 1 således har betalt for meget, bør han få tilbage«, er det ikke uden interesse at læse, hvad Thøger Nielsen skriver U. 1955 B, pag. 241¹⁵ f. + note 9 angående den bag det naturretlige begreb equalitas liggende tankegang, som stadig spiller en rolle, som T. N. tilsyneladende ikke ynder.

Dommen er kommenteret så udførligt, dels fordi det er den første her citerede dom, og dels fordi den synes mig at rumme de fleste af svampeproblemerne i en nøddeskal. Nærværende dom angår, ligesom iøvrigt alle de her citerede domme, et »typisk« tilfælde, d. v. s. ældre ejendom, uprofessionel sælger, ofte lang tid inden opdagelsen o. s. v., se i denne forbindelse Ussing, Køb, pag. 162–63, i modsætning til nyere ejendomme, pag. 163^{13–17}, endvidere Spleth T. pag. 157¹⁰ til 165 + pag. 167, 2. stk., med henvisning til norske svampedomme. Her uddybes Ussings betragtninger; jfr. også Vinding Kruse pag. 86, pkt. 2 f. Modsætningen er de »atypiske« tilfælde, se Spleth bl. a. pag. 163¹² f., 191⁴ f., særlig 192² f., og Vinding Kruse bl. a. pag. 72^{13–15}, pag. 102³ f. og pag. 106, 3. stk., og 112, 3. stk., om nyopførte ejendomme, hvor købelovens § 42, 1. stk., lettere kan anvendes fuldtud. Ang. »aktuelt svampeangreb« se Spleth T. pag. 190, note 43.

Dommen viser med sine mange dissenser inden for samme ret og mellem retterne indbyrdes (som forøvrigt de fleste af de citerede domme), at håbet om færre processer på dette område i

hvert fald foreløbig må opgives, cfr. Thøger Nielsen U. 243, sidste punktum. Der skønnes meget forskelligt, der er store bevisvanskeligheder og regressøgsmål mange år efter. De særligt store vanskeligheder med hensyn til fastsættelse af afslag eller erstatning, særlig »kjöpelyten«, tidspunktet for skaden og dens omfang, »oplysningspligtens« omfang og grænse m. m., vil formentlig stadig animere til processer, og det ikke blot i Norge, se her også Thøger Nielsen i U. pag. 234, der taler om: »kæder af kostbare regressager«, ganske vist i forbindelse med omtalen af andre mangler end svamp m. v., se også pag. 240 om den »dominerende konkrete afgørelsesteknik — — —«

Byretten cfr. HR dømte lægen S. til at betale 9.000, trods de 7 år. Dommen erklærer også, som flere andre domme, at det er hårdt for sælgeren så mange år efter — — —. I denne forbindelse kan, ganske vist om et helt andet spørgsmål, nævnes Stangs »Innledning til formueretten«, 3. udg. pag. 340¹⁶ f. ang. de ejendommelige norske regler om skyldovertagelse ved fast ejendom, der dog står i modsætning til dansk. Tl. § 39, 2. stk. Om disse regler er ændrede ifølge det hos Stang pag. 340² omtalte forslag, tør jeg ikke udtale mig om. Disse fører i visse retninger til uheldige resultater. Det er hårdt, fortsætter Stang, at den som har købt den faste ejendom og atter skilt sig af med den, skal blive heftende for pantegælden uden at have noget middel til at fremtvinge noget valg fra panthaverens side. Herved føres en betydelig usikkerhed ind i omsætning af faste ejendomme (smlg. Thøger Nielsen pag. 241⁸ f. Stang fortsætter: Den som har købt varer og solgt dem igen mod en kontant overpris, kan være sikker på, at overprisen er optjent. Den derimod, der har solgt en fast ejendom og fået en overpris for den, kan ikke engang vide, om han er sluppet skadesløs fra ejendommen. Forretningen er for hans vedkommende ikke afsluttet ved salget, han vedbliver at hefte for pantegælden, kanske til sine dages ende. Lignende betragtninger kan fremsættes ved svampesager, og de 7 år giver stof til eftertanke. Se endvidere Vinding Kruse 132, pkt. 2, Spleth T. pag. 158, note 13, om forældelsesspørgsmålet. Kbl. § 54 er jo ikke analogt anvendelig.

Til slut nogle norske kommentarer til norske svampedomme i almindelighed: Kristen Andersen: Norsk Kjøpsrett, Oslo 1951, pag. 156¹³: For sopp- og veggedyrs skadenes vedkommende, er skaderne oftere, nemlig end ved arealmangler, blevet opfattet som en relevant mangel. (Se derimod for dansk rets vedkommende Spleth, T. 185¹¹: Spørges der nu om, hvorvidt hussvamp i almindelighed må anses som en mangel, er der ingen tvivl om, at svaret efter dansk retspraksis må blive benægtende. Der fore-

ligger en lang række domme, der nægter køberen både erstatning og afslag, uagtet det var konstateret, at svamp var tilstede inden risikoen for ejendommen gik over på køberen, og kun i et fåtal af disse tilfælde er det påberåbt, at køberen efter ejendommens beskaffenhed og de ham meddelte oplysninger burde have været opmærksom på faren for svampeangreb –). Kristen Andersen fortsætter: I en HRD i Rt. 1926, 535, udtalte førstvoterende: »Jeg kan heller ikke anse det tvivlsomt, at skaden må karakteriseres som en skjult fejl, som ikke kunne opdages ved en almindelig omhyggelig undersøgelse. Det er på det rene, at først da man slog hul på muren kunne fejlen konstateres, og endvidere, at nogetsomhelst tegn til soppdannelse ikke havde været iagttaget før salget. Endelig må det anses som sikker ret, at en køber i et sådant tilfælde er berettiget til at kræve køkets hævelse eller afslag i købesummen for den skjulte fejl, jfr. således de i byretsdommen citerede HRDD, og endvidere HRD i Rt. 1925, 523 (minoritetens votum). Prisaflaget blev desuden indrømmet i de domme, som er refereret i Rt. 1926, 821 og 1933, 1218. I den sidste dom blev der ikke engang taget hensyn til, at gården var solgt »i den stand hvori den forefindes«, og det blev i denne forbindelse henvist til Rt. 1928, 536 og 821« (se her Spleth U. pag. 64¹ f. og Vinding Kruse pag. 123). »Samtidig som sopp- og veggedyrsskader er blevet anset som relevante mangler, er der imidlertid lagt vægt på, hvorvidt køberen har foretaget tilbørlig undersøgelse af gården, og på om han af hensyn til gårdens kvalitet og alder burde have regnet med, at der fandtes sopp eller væggedyr i den. (Jvf. Rt. 1917, 609, 1925, 615, 1930, 1339, 1933, 1274 og 1934, 529).« (Se Spleth T. 165¹⁵, 167¹⁹ og Vinding Kruse pag. 115 B).

Karsten Gaarder: Forelæsninger over Kjøp (Oslo 1953) pag. 129–31, skriver: Det er oftest ved fast ejendom, at der opstår spørgsmål om erstatningspligt ved individuelt bestemte køb. Købeloven gælder imidlertid ikke for fast ejendom, og den opfatning har til dels gjort sig gældende, at køber ikke i samme udstrækning kan påberåbe sig mangler ved fast ejendom som ved løsøre (se her igen Spleth T. pag. 185), nogen bredere undersøgelse skal her ikke foretages. Jeg skal imidlertid nedenfor referere nogle typiske domme om et par fejl, som ofte går igen, nemlig sopp- og arealmangel. Jeg tror, det af dommene fremgår, at man vanskelig kan sige, at vor retspraksis her i »princippet« har lagt andre synspunkter til grund, når det gælder løsøre, selv om kontraktsituationen medfører, at arealmangelen sjældent kan påberåbes af køber. Referatet har væsentlig til hensigt at belyse erstatningsspørgsmålet, men jeg tager med også prisaflag i

samme forbindelse. Her henviser forfatteren til Spleth: Den udførligste behandling af disse spørgsmål i nordisk teori, er afgivet af den danske landsdommer P. Spleth i T.f.R. 1947, pag. 154 ff. Gaarder fortsætter: Sopp i lejegårde. Ved en række højesteretsdomme er det afgjort, at soppskade, som en skjult fejl, giver køberen af en gård prisafslag, såfremt ikke særlige omstændigheder udelukker kravet Rt. 1933, 1218, 1934, 92, 1935, 675 – Bades votum. Kravet forældes først efter 10 år (i dansk ret 20 år, se bl. a. Vinding Kruse pag. 132¹⁵), kbl. § 54 anvendes ikke analogt ved faste ejendomme. Kravet om prisafslag har derfor været fremsat adskillig tid efter salget, og efter at gården i mellemtiden har været på andre hænder, idet sidste sælger, som er blevet holdt ansvarlig, har søgt regres hos sin hjemmelsmand, jfr. bl. a. Rt. 1933, 1218. Men når soppen først opdages længere tid efter salget, kræves der et strengt bevis for, at skaden forelå på salgstiden, bl. a. Rt. 1939, 104. At der var latent smitstof soppspirer i gården, er noget enhver køber af ældre bygård må være forberedt på, og det kan derfor ikke betegnes som en skjult fejl, der kan begrunde prisafslag jfr. Rt. 1936, 529. Heller ikke er det nok til prisafslag, at gården engang har været udsat for soppangreb, når dette er blevet udbedret. Rt. 1936, 547 og 1939, 104. Men som regel kan man nok ikke føle sig tryk i den første tid på, at soppen er forsvundet ved reparationen, og da kan der hefte »kjöpelyte« ved gården, som der må tages hensyn til. Rt. 1933, 672 »den omstændighed, at en gård for kort tid siden har været angrebet af den farlige hussopp, er af væsentlig betydning for en liebhaver p. g. a. den risiko, som der vil være for yderligere soppangreb.« Hvor prisafslag er indrømmet, har HR ikke plejet at foretage en slig proportionsregning (se dog »tilløbet i Rt. 1925, 535 in fine) som forudsat i kbl., men har sat prisafslaget til, hvad det har kostet at udbedre skaden, eventuelt med yderligere tillæg for »kjöpelyte«, men selv dette sidste er det ingen kulant sag at få, jfr. Rt. 1933, 1218, jfr. bl. a. Vinding Kruse pag. 166¹⁰ f.

Erstatning vil i tilfælde foruden værdiforringelse etc. kunne omfatte lejetab i den tid, gården måtte være ubeboelig, flytningsomkostninger og lignende. Erstatning er blevet tilkendt køberen, dersom sælgeren har udvist skyld. I det tilfælde, som er behandlet i Rt. 1933, 669, havde sælger selv købt gården på tvangsauktion, og havde bare siddet med den en månedstid. Han havde påtaget sig at betale udlæg, påløbet i hans forgængers tid, og blandt udlægsbilagene var der også en snedkerregning, hvor der forekom en post betegnet »soppreparation«. Sælger havde ikke heftet sig ved dette. Han sagde derfor intet om soppangre-

bet til K., og da det snart viste sig, at der havde været sopp i gården på salgstiden, fik køberen erstatning p. g. a. den fejl, sælger havde gjort sig skyldig i.

Hvis sælgeren derimod intet er at bebrejde, får køberen regelmæssigt ikke erstatning. Der skal svært meget til at antage »tilsikring«. Foran er nævnt Rt. 1933, 1218. At gården af sælger var betegnet som »solid« og »i god stand«, blev ikke anset som garanti mod skjulte soppangreb. (Jamen, der stod også nyoppudset, og det fik en vis betydning). I Rt. 1931, 392 frifandt HR også for erstatningskravet og begrundede afgørelsen med, at der ikke var ført sikkert bevis for, hvad sælger havde udtalt under salgsforhandlingerne. Ved en gennemlæsning af dommen får man imidlertid et stærkt indtryk af, at han havde optrådt endda mere positivt end tilfældet var i 1933, 1218. Praktisk talt kan man derfor sige, at erstatning ikke bliver tilkendt, uden at sælgeren forsætlig eller uagtsomt har fortiet fejlen overfor køberen. Som regel er jo også køberen fuldt hjulpet ved at få prisafslag, eventuelt få ret til at hæve. (Se hertil Spleth T. pag. 172, midten-184 b.

Her er nævnt fejl fra sælgerens side. Hvis sælgeren intet kan bebrejdes, men køberen ikke har været så vågen, som han efter § 47 skal være, får han ikke prisafslag engang. I Rt. 1934, 529 var der solgt en gård med et 25 år gammelt udhus, hvor træværket var lagt lige på bakken (jorden) uden grundmur, og uden at der var foretaget noget til isolation mod fugtighed. Efter salget viste det sig, at der var et udbredt soppangreb i udhuset. K.'s krav på hævning, subsidiært prisafslag, blev ikke taget til følge, da de iøjnefaldende mangler burde have foranlediget en nærmere undersøgelse fra hans side – undersøgelsespligt går ikke så vidt som til granskning ved specialkyndige, jfr. Rt. 1934, 92 modsat dog Rt. 1930, 1339.

Efter således at have citeret Kristen Andersen og Gaarder, skal jeg nøjes med at henvise til Augdahl: Norsk obligasjonsrett, Oslo 1934, særlig pag. 238 V–246, se særlig pag. 244, note 1, samt pag. 296, III f., særlig note 1, pag. 297, cfr. Spleth i T. pag. 161²–163².

Rt. 1933, 1218 er nævnt pag. 245, note 4, men iøvrigt angår fremstillingen hos Augdahl mangler i al almindelighed ved både fast ejendom, løsøre m. m.

Rt. 1936, 547. Ved forandringsarbejder i 1932 i en ældre bygård, som var købt i 1926, blev opdaget rester af hussopp og fundet frisk hussopp. Køberens krav på prisafslag blev forkastet, da der ikke var ført afgørende bevis for aktuelt soppangreb. (Dissens).

Byretten finder det ikke tvivlsomt, at den omhandlede tilstedeværelse af ægte hussopp og den skade den må betegnes at have bevirket før salget 1926 må betegnes som en skjult fejl, hvorfor sælgeren må være ansvarlig, med den følge, at han må tåle prisafslag i købesummen. Sagsøgeren findes ikke at kunne bebrejdes uagtsomhed, ved at soppskaden ikke blev opdaget før ved arbejdet i 1932. Sagsøgeren foretog sådan besigtigelse ved købet, som efter forholdene rimeligt kunne kræves af en agtsom køber. Der var heller ikke ydre tegn, som kunne give mistanke om sopp-skade i de følgende år efter købet.

Sagsøgeren findes herefter berettiget til prisafslag; ved ansættelsen af dette tager retten hensyn til såvel den værdiforringelse i handel ogandel, som bare soppforekomsterne i og for sig må antages at give ejendommen (kjøpelyte), som udgifter nødvendige til udbedring. Under hensyn til foran anførte om den videre sopp-skade, som antages forvoldt i sagsøgerens ejertid p. g. a. mindre omhyggelig vedligeholdelse, findes sagsøgeren selv at måtte bære en andel i de samlede udbedringsudgifter. Alle hensyn taget i betragtning sættes prisafslaget derefter til 17.000 kr. — —

(Ordvalget er omtrent det samme som i den forudgående dom, men det er også samme juridiske domme, selv om de sagkyn-dige meddomsmænd ikke er de samme. Det synes som om sprog-brugen bliver ligesom fastere, som om man har fundet sin form; tilsyneladende fylder dommene heller ikke så meget mere i Rt.)

HR kommer til et andet resultat. Det fremgår af byrettens domsbegrundelse, at den ikke bygger på noget forsætligt eller uagtsomt forhold fra sælgers side, som medfører erstatnings-pligt. Sagen gælder alene prisafslag (se her til Spleth T. pag. 169, note 26, om at norske domme, som Spleth har haft anled-ning til at efterse, holder prisafslag (forudsætningsssynspunktet) og erstatning omhyggelig ude fra hinanden.

Det er ganske vist så, at HR i flere tilfælde har tilkendt køber prisafslag, fordi ejendommen på salgstiden har været befængt med den ægte hussopp, således Rt. 1933, 1218. Men i disse til-fælde har det været anset bevist, at ejendommen på salgstiden har været genstand for et aktuelt soppangreb, og der har, når sopp-skaden først bliver opdaget længere tid efter salget, været

krævet strengt bevis for, at soppangrebet forelå på salgstiden. (Rt. 1925, 523, samt udtalelser under voteringen i den ovennævnte sag i Rt. 1933, 1222 og 1226). Derimod har HR, se Rt. 1935, 669, antaget, at den omstændighed, at ejendommen en gang i tiden har været udsat for soppangreb, som var afsluttet før salget, og som sælgeren ikke har haft kundskab om, ikke berettiger køber til prisafslag. De sagkyndige er ikke enige om tidspunktet. Det er oplyst, at ejendommen er opført i 1890'erne, købt af nuværende sælger 1911, som har ejet den til 1926, og i hele denne tid intet mærket til sopp. Den ny ejer lod efterhånden foretage forskellige forandringer, uden at der da blev iagttaget nogen soppskade før, som nævnt, i slutningen af 1932.

HR finder efter dette, at der ikke er ført afgørende bevis for, at der på salgstiden forelå et aktuelt soppangreb (cfr. minoriteten i Rt. 1939, 104). De påviste skader skyldes angreb, som for længere eller kortere tid siden er afsluttet, eller der kan efter salget være indtruffet forhold, som har bevirket, at sopp spirer, der fandtes fra tidligere, igen er blevet bragt til udvikling. I så henseende har sælger specielt peget på, at fugtigheden kan være trængt ind i anden etage, som i den sidste ejers tid ikke er blevet oppudset. Man kan altså ikke indrømme køber prisafslag og behøver derfor ikke nødvendig at tage standpunkt til sælgers øvrige frifindelsesgrunde.

Dissens:

Tre dommere kommer derimod til samme resultat som byretten, hvis dom er afsagt med sagkyndige domsmænd. De tre dommere mener altså, at de sagkyndiges betragtninger er tilstrækkelige til bevis for, at der på salgstiden har været ægte hussopp, delvis endnu frisk og levende. Soppskaden må betegnes som skjult, som ikke kunne ventes opdaget ved sådan undersøgelse, som køber af en fast ejendom har pligt til at foretage. Det kan være hårdt for en godtroende sælger efter så lang tids forløb at lægge fra sig noget af den købesum, som han med føje har troet at kunne disponere over. Men forholdet er dog i tilfælde af skjulte fejl, ubestrideligt, at sælgeren har fået, og køberen har betalt mere, end hvad ejendommen uden sådanne fejl er værd. Og det synes da billigt og rimeligt, at en godtroende sælger er nærmere til at bære tabet end den ligeså godtroende køber! (Se her Thøger Nielsen U. pag. 242, 2. stk., + note 10 og pag. 242, 3. stk. og ud. Se endvidere Spleth T. 158, note 11, og kommentaren til Rt. 1939, pag. 104). Dette var altså minoriteten. Dom efter flertallet, altså sælger frifindes.

Rt. 1936, 529. Køberen af samtlige aktier i en gammel lejegård gør krav på prisafslag, da der ca. 2 år efter gårdens overtagelse blev konstateret hussopp. Sælgerne frikendes. Tre voterende fandt ikke tilstrækkeligt bevis for, at der på salgstiden forelå et aktuelt soppangreb; tre voterende afgjorde ansvarsspørgsmålet på grundlag af, at der forelå et aktiesalg, og at sælgerne ikke havde tilsidesat nogen oplysningspligt. To voterende stemmer for prisafslag.

Byretten finder det godtgjort, at der var ægte hussopp på salgstiden, med følge afslag i købesummen. Retten finder det ikke bevist, at sælgerne har haft kendskab til, at ejendommen havde været eller var soppbefængt, ingen svig eller uagtsomhed f. s. v. – og på den anden side havde køberen foretaget en så omhyggelig undersøgelse, som der efter forholdene var opfordring og anledning til. Sagkyndig assistance antages ikke at kunne kræves (se *Rt. 1934, 92*). Der kan ikke lægges køberen noget til last for soppskadernes videre udvikling ved mangelfuldt tilsyn eller vedligeholdelse i deres ejetid (se *Vinding Kruse pag. 138 C*); at den ydre form er aktiesalg og ikke salg ved skøde, anser retten for uden betydning m. h. t. ansvar for skjulte fejl. Ved ansættelsen af prisafslaget tages der hensyn til værdiforringelse i handel ogandel og de nødvendige reparationsomkostninger.

For HR drejede spørgsmålet sig væsentligt om, hvorvidt den i 1932 opdagede soppskade, skrev sig fra salgstiden i 1929 eller var af senere oprindelse.

Tre dommere kan ikke finde, at køberen har ført tilstrækkeligt bevis for, at der på salgstiden, december 1929, forelå en bestemt soppskade. Da soppen blev opdaget i august 1932, blev der ikke foretaget retslig granskning ved opnævnte sagkyndige efter tvistemålslovens §§ 267 flg. for at bringe skadens omfang og alder på det rene. I stedet skred køberen straks til reparation uden at varsle sælgerne. De sagkyndiges udtalelser hviler derfor på et usikkert grundlag, og med bestemthed kan ikke udledes mere, end at der har været soppspirer i ejendommen på salgstiden. Dette er imidlertid noget enhver køber af en ældre bygård må være forberedt på, og den kan derfor ikke betegnes som en skjult fejl, der kan begrunde krav på prisafslag. I det foreliggende tilfælde, hvor huset er opført i 1870'erne og var dårligt isoleret mod grunden, må det antages, at soppskadens udvikling skyldes mangelfuldt tilsyn med ejendommen i den tid, køberen har siddet med den. Vi henviser til *Rt. 1935, 667* og til mindretallets votum i *Rt. 1933, 1226–27*, samt *Rt. 1925, 523*. Altså frifindelse.

To dommere voterer ligeledes for frifindelse ud fra det syns-

punkt, at spørgsmålet om ansvar for sælgerne afgøres ud fra almindelige regler om sælgers ansvar ved salg af aktier!

To dommere er kommet til samme resultat som byretten, og tiltræder i det væsentlige dens begrundelses, altså afslag.

Sælgerne frifindes altså.

Rt. 1935, 669. HR tilkender K. af en lejegård i Oslo erstatning (prisafslag) p. g. a. den skjulte fejl, som sælgerens mandant burde have gjort opmærksom på, at der kort før salget, omend før sælgerens køb af gården, havde været foretaget reparation af skade ved sopp. (Dissens). [1]

1. (Se Spleth U. pag. 661^s f., særlig pag. 67, stk. 2, eller om man bruger Thøger Nielsens konstruktion i U. 1955 B, pag. 243² f. Spleth og Thøger Nielsen er formentlig enige om at anskue problemet som et spørgsmål om den rette risikoplacering, se Thøger Nielsen pag. 241⁵ ff.) Kort resumé: HR's flertal dømmer sælgeren til erstatning (afslag) på grund af forsømt oplysningspligt. Første dissens i HR mener ikke, at sælgeren har forsømt oplysningspligt. Pure frifindelse. Anden dissens gør sig til talsmand for 1) en meget vid anvendelse af begrebet »skjult fejl«, 2) bruger vendingen »ikke mere end 30 år gammel«, cfr. Rt. 1933, 1274 (20 år), 3) mener, at kim på salgstiden er tilstrækkeligt, jfr. Klæstads dissens i Rt. 1939, 104, men cfr. bl. a. tidligere domme, som har præciseret kravet om »aktuelt soppangreb« på salgstiden, 4) og hævder, at det ville være ubilligt mod køberen, cfr. Spleth og Thøger Nielsen som anført. Dommer, professor Arnholm, mener også, at sælger har forsømt sin oplysningspligt og fremsætter sit syn på »kjøpelyte«.

Dommen fylder mange sider i Rt., sagsfremstillingen meget kompliceret, og de juridiske ræsonnementer meget indgående.

Der er altså enighed mellem by- og højesteret, derimod to dissenser i HR. Sælger idømmes erstatning (prisafslag), fordi han ikke har oplyst en soppreparation, foretaget kort forinden salget. I »hovedet« nævnes prisafslag (men det stemmer iøvrigt godt med, hvad bl. a. Karsten Gaarder og Spleth skriver desangående. Gaarder: »Hvor prisafslaget er indrømmet har HR ikke plejet at foretage slig proportionsregning, som forudsat i kbl., men har sat prisafslaget til, hvad det koster at udbedre skaden med yderligere tillæg for »kjøpelyte«, men selv dette sidste er ingen kurant sag, jfr. Rt. 1933, 1218). Se dom om »tilløbet« til forholdsmæssighed Rt. 1925, 615.

Og Spleth siger særligt i U. pag. 68: »Man kan måske med Vinding Kruse sige, at erstatnings- og afslagsbeføjelsen herved let blandes sammen, men det har for mig blot rejst en stille tvivl om, hvorvidt der egentlig er tilstrækkelig grund til at opretholde sondringen mellem forholdsmæssigt afslag og erstatning i den traditionelle af kbl. accepterede form — —.«

I foreliggende tilfælde får køber erstatning (afslag), udelukkende fordi der er kastet en skygge over ejendommens renommé ved den »fortiede« reparation, der måske er så grundig, at der ikke mere kommer sopp, skønt man jo efter de sagkyndiges mening ikke kan være sikker før efter mange års forløb, d. v. s., der er altså kun tale om »kjøpelyte«, ikke om reparationsomkostninger. Spørgsmålet er så, hvordan denne erstatning skal beregnes.

Arnholm mener i modsætning til andenvoterende, at oplysningen om reparationen ved salgsforhandlingerne ville have givet en mindre pris, men da han tilføjer, at erstatningen nødvendigvis må ansættes skønsmæssigt, og i så henseende henholder sig til den sagkyndige byrets ansættelse, får spørgsmålet formentlig ikke større praktisk betydning.

Såvidt jeg har forstået, er det antagelig det spørgsmål, som Spleth behandler i T. pag. 204–05 (Vinding Kruse pag. 109, note 35), hvor han, altså Spleth, nævner to illustrerende eksempler og en enkelt dom (svampedom), U. 1930, 139, hvor det hypotetiske synspunkt, der altså i foreliggende tilfælde har ført til to stik modsatte antagelser, behandles. Se særlig pag. 205 nederst, »ikke erstatning for mangler, men erstatning for det tab, han lider ved ikke at have fået meddelt de oplysninger, sælger burde have givet ham ... men som sagt, den rent skønsmæssige beregningsmåde, som Arnholm pointerer f. s. v. angår værdiforringelsen i handel og vandel, gør det mindre betydningsfuldt, om man anlægger det synspunkt, »at disse tilfælde ikke er egentlige mangeltilfælde.« Se Spleth U. pag. 6612.

Rt. 1934, 529. Da ejendommens udhus ved salgets afslutning viste iøjnefaldende mangler, som burde have foranlediget en nærmere granskning fra køberens side, forkastes hans påstand om omgørelse af købet eller prisafslag p. g. a. råd og hussopp, som blev konstateret efter ejendommens overtagelse. [1]

1. Dommen er nævnt hos Karsten Gaarder, se under dom i *Rt. 1939, 104*, jfr. endvidere *Spleth T. 1854 f.*, hvor det nævnes, at kun få domme bygger på, at køberen efter ejendommens beskaffenhed og de ham meddelte oplysninger burde have været opmærksom på faren for svampeangreb, altså grundsætningen i kbl. § 47. Se *Spleth T. pag. 165*, note 22, og iøvrigt pag. 164, 4 fra oven f. pag. 190, note 43, og Kristen Andersen i 1951-udgaven, pag. 156. Ang. krav på sælgers hjemmelsmand m. m. se under *Rt. 1926, 535*.

Den vordende køber indrykker avertissement: Ejendom, passende til hønseri, i nærheden af havet, ønskes. En ingeniør tilbyder sin ejendom, giver en kort beskrivelse af huset og anfører, at det med små omkostninger kan indrettes med nok så mange værelser som sommerbolig. Ejendommen blev besigtiget to gange, købt for 33.500 kr. november 1939. Køber overtog januar 1932. Køberindens mand (ingeniør) havde påbegyndt reparation og fjernet en del paneler. Han fandt dem stærkt oprådnede, og skrev 10. juni pr. sagfører til sælger — — —

Her er både herredsret og HR enige om at frifinde sælger. Underretten siger: Når køber overtager en synlig stærkt oprådnede ejendom, må hun selv bære risikoen for dens tilstand. HR siger det samme og tilføjer: at det må tilregnes køber som uagtsomhed, at så fremtrædende og indgribende mangler ikke har fremkaldt mistanke om angreb af ægte hussopp. Købesummen er rimelig, og sælger fritages for ansvar, når køber ikke af de iøjnefaldende mangler tog anledning til nærmere undersøgelse.

Byretten og HR's flertal frifinder: noget man må være forberedt på, og betaling sket uden forbehold.

Dissensen i HR vil derimod give prisafslag, 2.500 kr., for skjult fejl (se i så henseende foregående dom). Det er ejendommeligt, at en trævilla bygget 1899–1901 karakteriseres som »nok så ny«.

Rt. 1934, 92. Under etiketten »meddelelse«:

Soppskade, som skjult fejl, giver køber af bygård krav på prisafslag, når ikke særlige omstændigheder udelukker sådant ansvar, jfr. *Rt. 1933, 1218* (se i det følgende). Køberens undersøgelsespligt kan i almindelighed ikke udstrækkes til en undersøgelse af bygningen gennem specialsagkyndige; for at statuere en sådan pligt måtte den enten være hjemlet i købekontrakten eller bygget på specielle grunde, som tilsagde særlige foranstaltninger. Se bl. a. *Rt. 1935, 675* – Bades votum. [1]

1. Se hertil Spleth T. pag. 165, note 22, og pag. 164, 4 fra oven f. + det ved *Rt. 1930, 1338* tilskrevne. Se under U. 1922, 930 Ø med henvisninger.

Rt. 1933, 1274. Køberen af en villa kræver handelens omgørelse eller prisafslag p. g. a. »råttenskab«, men får ikke medhold, da skaden, som ikke skyldes den farlige hussopp, ikke var af syn-derlig betydning og heller ikke var større end man måtte være forberedt på i en gammel træbygning, hvortil kom, at køberen havde betalt resten af kontantkøbesummen uden forbehold, ef-ter at han over for sælgeren havde beklaget sig over skaden og var blevet afvist af denne. (Dissens). [1]

1. Se Spleth T. pag. 165, note 22, og iøvrigt pag. 165, stk. 2 f., pag. 190, note 43, og Kristen Andersen (udg. 1951) pag. 156. Angående krav på sælgers hjemmelsmand m. m., se under *Rt. 1926, 535.*

Maj 1926 sælger en professor (S.) sin villa for 30.000 kr. til K. 1, der april 1929 sælger til K. 2. Høsten 1929 opdager K. 2 råddenskab i et hjørne af hovedbygningen og under køkkenbænken. K. 1 inddrager sin hjemmelsmand, professoren (S.). Underretten frifinder sælger: Ikke sopp, men køber må være forberedt på slig råddenskab i gammel træbygning, kan ikke betegnes som nogen skjult fejl og ikke særlig betydelig, endelig betaling af de 2.000 kr. uden forbehold. Flertallet i HR er af samme mening: almin-delig råddenskab forårsaget ved fugtighed i forbindelse med dårlig vedligeholdelse. De to foregående ejere har haft kendskab til skadens fulde og nøjagtige omfang. Ikke større skade end at en sagkyndig besigtigelse ville have konstateret den (cfr. *Rt. 1934, 92*), og som K. 2 måtte være forberedt på ved køb af dette mere end tyve år gamle træhus.

Dissens. (2 dommere): Der foreligger skjult mangel, som be-grunder prisafslag. Skaden større end af herredsretten antaget, og den er fra før professorens (S.'s) tid. En trævilla bygget 1899 –1901 er nok så ny, og hvis skaden er fra før 1915, skyldes den i hvert fald ikke husets ælde! Kan ikke konstateres udefra ved besigtigelse, derfor skjult fejl, som køber ikke kunne være forberedt på, og af sådan betydning, at den måtte nedsætte villaens værdi i handel og vandel, altså prisafslag, som dommerne an-sætter til 2.500 kr., som fordeles med 1500 og 1000 på de sidste ejere.

Byretten og HR's flertal frifinder sælgeren: Noget må man være forberedt på – altså ikke skjult fejl – og betaling sket uden forbehold.

Dissensen i HR vil derimod give prisafslag (se i så henseende foregående dom). Det er ejendommeligt, at en trævilla bygget 1899–1901 karakteriseres som »nok så ny« i 1933.

Rt. 1933, 1218. HR tilkender prisafslag for reparationsudgifter og »kjöpelyte« p. g. a. sopp i en gammel lejegård i Oslo, opdaget efter at K. havde boet i gården i ca. 2½ år. Kravet ansås ikke afskåret ved, at gården var solgt »i den stand, hvori den i dag forefindes«. Og reklamation ca. 4 måneder efter opdagelsen af soppen anses e.o. betimeligt. HR forkaster den processuelle indsigelse, at kravet i stævningen gjaldt erstatning, mens prisafslag ikke var nævnt. Dissens. Cfr. Rt. 1931, 392, hvor den subsidiære påstand om prisafslag som ny ikke toges i betragtning. [1]

1. Dommen nævnt af Augdahl, pag. 240, note 3, samt flere steder hos Karsten Gaarder, se det foregående, hvor Gaarder er citeret. Se bl. a. U. 1921, 843 med henvisninger, særlig til Spleth T. pag. 190. Ang. sælgers hjemmelsmand, se Vinding Kruse 215–42 m. fl., se under Rt. 1926, 535.

Af byrettens dom:

6/11 1927 solgte S. til K. (ingeniør). August 1930 blev der opdaget ægte hussopp og anden ødelæggende sopp i kælderens. Ved granskningsforretning, november 1930, blev skaden besigtiget og beskrevet, hvorefter den blev udbedret af en murermester, hvis regning lød på 16.614 kr. Dette beløb tillige med en passende godtgørelse for værdiforringelse af ejendommen har K. derpå afkrævet sælgeren.

S. påstår sig frifundet og tilkendt sagsomkostninger, og har stævnet sin sælger, af hvem S. købte ejendommen den 4. juni 1926.

Da der her foreligger et af de ikke altfor hyppige tilfælde, hvor HR og byret er enige – dog er der dissens i HR – skal jeg nøjes med et resumé af HR's betragtninger.

Ad tidspunktet mener HR, at der er ført bevis for angreb af ægte hussvamp allerede i 1926 (tidspunktet for sælgers køb hos sin sælger). »Det er ganske vist hårdt overfor sælgeren, når kravet rejses efter så lang tids forløb (3 à 4 år inden skaden opdaget), ligesom modbevis efter så lang tids forløb, bliver vanskeliggjort. Dette kan dog ikke føre længere end til, at man stiller strengere krav til det bevis, som kræves fra køberens side, idet tvivl m. h. t. beviset i slige tilfælde bør gå i sælgers favør«. Men bevis foreligger (se hertil Spleth T. pag. 158, note 11 og 13 og Vinding Kruse pag. 132, pkt. 2).

Ad erstatning. Der foreligger ikke garanti fra sælgers side, skønt der i avertissement (se Augdahl pag. 242, 2. stk.) og salgsbeskrivelse står »solid og i god stand og nyoppudset«. (Se Spleth T. pag. 173, pkt. 2, Vinding Kruse pag. 67₁₁ f. m. fl.)

Der er ikke ved disse almindelige udtryk overtaget nogen ga-

ranti. Heller ikke bevist uagtsomt forhold fra sælgers side eller »tilsidesættelse af oplysningspligt«.

Derimod er soppskaden i sig selv at betragte som en skjult fejl med følge prisafslag (jvfr. Rt. 1936, 669, Rt. 1936, 529, Rt. 1939, 104), såfremt ikke særlige omstændigheder foreligger.

1) Det er hævdet, at ejendommen er gammel (1875) og synlig dårligt bygget (direkte på jorden uden isolation m. m.), således at køber måtte være forberedt på en vis risiko for svamp. HR mener imidlertid, at selv om sådanne ejendomme for en fagmand, og ingeniøren må regnes for fagmand, må frembyde en vis risiko for sopp og rådd for kælderens vedkommende, så er huset udtrykkelig solgt i god stand og nyoppudset. Kælderen ligeså oppudset både ind- og udvendig.

2) Dernæst er det gjort gældende, at sælger ved klausulen »sælges i den stand o. s. v.« har fraskrevet sig ansvar (tilsvar) for skjult fejl, men HR afviser, at denne almindelige og generelt formede klausul skal have den virkning.

3) Endelig påstås, at køber har mistet ret til at påberåbe sig mangelen, fordi han ikke foretog slig undersøgelse, som han ifølge kontrakten var forpligtet til. Ingeniøren har nemlig i sit bud udtalt, at det er afgivet mod sagkyndig besigtigelse, og i købekontrakten står: Køber har besigtiget ejendommen. HR siger, at det er på det rene, at ingen sådan besigtigelse med specielle eksperter har fundet sted (se igen Rt. 1934, 92, Spleth T. pag. 164¹² ff., Vinding Kruse pag. 116 pkt. 2 ff., Kristen Andersen pag. 156, Thøger Nielsen: »Studier« pag. 48 f.) Ingeniøren er sagkyndig besigtigelsesmand af fabriker, og har alene undersøgt ejendommen, men når særlig sagkyndig besigtigelse ikke fandt sted (kbl. § 47), er grunden, at besigtigelse fandt sted i 1926 og 1927 lige før salget, og ligeledes i 1928 af sagkyndig. Soppen kunne i det hele ikke opdages uden at rive gulve op og vægge og paneler ned, og til sådan undersøgelse havde køber ikke nogen foranledning, selv en sagkyndig undersøgelse ville have været nytteløs. Jfr. Spleth T. pag. 165⁵ f.

Ad fastsættelsen af prisafslaget (der siges, så vidt jeg kan se, intetsteds »forholdsmæssigt«, se dog det tidligere omtalte tilløb i Rt. 1925, 535, se også Karsten Gaarder, pag. 156). Først tidspunktet for skaden. Skaden er større på opdagelsestiden end på salgstiden, 1927. Parterne har imidlertid ikke rejst spørgsmålet om andet tidspunkt end opdagelsestiden (Spleth T. pag. 187¹⁰ f.)

Der er forlangt både reparationsudgifter + affindelsessum for den ved soppskaden i nogen tid fremover forvoldte reduktion af ejendommens omsætningsværdi. HR siger, at der er en sammenhæng mellem disse to krav: jo fuldstændigere reparation desto

mindre værdiforringelse uden om det. At der findes personer (sml. Rt. 1917, 609), som undgår ejendomme, som een gang har haft sådan skade, kan ikke influere herpå. Køber har ad reparationsudgifter protesteret imod, at adskillige forbedringsarbejder indgår i det forlangte beløb. HR siger, at reparationerne klarligvis *kun* skal dækkes, så langt de er *nødvendige* for at bringe ejendommen i kontraktsmæssig stand. En samtidig *udbedring* af ejendommens øvrige mulige svage sider, der måtte hænge sammen med ejendommens ældre konstruktive svagheder, kan ikke kræves refunderet – til refusion medtages altså alt det, som efter sagkyndigt skøn tiltrænges for at fjerne soppen, men det som er udover det, foretages for fremtidig at formindske en risiko, som ejendommen tidligere efter sin udførelsesmåde frembød. En risiko, som K. ikke i og for sig kunne have hævdet som kontraktsmangel, må K. 2 (ingeniøren) udføre på egen bekostning som en forbedring af sin ejendom (se Rt. 1930, pag. 1341–42). På den konto reduceres reparationsomkostningerne med 2.000 kr. Så er der forlangt »kjøbelyte« på 12.000 kr. Angående størrelsen udtaler en murermester og en arkitekt, at de i almindelighed sætter den til 10 à 15 pct. af skattetaksten, i det foreliggende tilfælde 10 à 12.000 kr. En mand, som i 15 år har virket som ejendoms-mægler, kan »stort set ikke sige andet, end at en fuldstændig betryggende repareret ejendom ikke egentlig kan siges at have nogen »kjøbelyte«, om den før har været angrebet af sopp. Jeg har set på ejendommen, og ansætter dens værdi til omtrent et beløb, hvoraf lejesummerne er 10 pct.«! En tømremester udtaler: »Jeg har vanket i gården og så på reparationsarbejderne i 1930 og 1931 efter opdrag af sælger, reparationen var godt og solidt arbejde. Efter min opfatning er ejendommen så godt repareret, at den er fuldt så god, som da den blev opført – i altfald ikke dårligere. Der er en stor procent af gamle Oslo-ejendomme, som er blevet repareret – – og solgt med gevinst.«

Førstvoterende kan ikke anse det træffende at ansætte den her omhandlede værdinedgang på basis af en gennemsnitsprocent. I nærværende tilfælde ikke nedgang i lejen, og intet er konstateret angående nedgang i omsætningsværdi gennem forsøgt salg. Jeg (førstvoterende) er i mangel af holdepunkter blevet stående ved det af den bygningskyndige byret ansatte beløb $18.000 \div \text{føromtalte } 2.000 = 16.000$ (HR søger ret hyppigt tilflugt i byretten på det punkt).

Dissens. Anden voterende vil ikke give prisafslag. Et sandsynlighedsbevis er ikke nok, der må kræves et sikkert og afgørende bevis for sopp på salgstiden, og det er efter min mening ikke ført. Selv om der var spirer, da K. 2 købte, har deres udvik-

ling været betinget af indsivning af fugtighed og mangel på ventilation, der hænger sammen med kælderrummenes byggemåde. Huset bygget 1875, der nævnes en del konstruktionsfejl – og dette er, siger andenvoterende, altsammen forhold, som køberen selv må bære risikoen for, og med hensyn til bryggerhustaget, så er det noget, som køber også må være forberedt på under hensyn til husets alder og den brug, et bryggerhus (vaskehus) er bestemt til. K. 1 skal altså frifindes. Dom efter flertallet. Afslag 16.000 inkluderende nødvendige reparationsomkostninger + »kjöpe-lyte«. Se Spleth T. pag. 190, note 43.

Byretten og HR's flertal dømmer til afslag, men dissens i HR. HRD er bemærkelsesværdig ved sin grundige udredning af spørgsmålet skjult fejl og nødvendige reparationsomkostninger og ikke mindst spørgsmålet »kjöpelyte«.

Rt. 1931, 392. Købers krav på erstatning for soppskade forkastet, da sælgeren ikke havde vist uagtsomhed eller garanteret. Da der var protesteret mod subsidær påstand om prisafslag som ny i HR, kunne den ikke tages i betragtning. (Cfr. en anden dom i *Rt. 1933, 1218*). [1]

1. Karsten Gaarder har omtalt dommen, se under *Rt. 1939, 104*. Se iøvrigt det ved *Rt. 1934, 92* anførte ang. »sagkyndig undersøgelse«.

Af underrettens dom:

1924 blev en ejendom solgt for 31.000 kr. Straks efter overtagelsen opdages sopp; K. henvendte sig til S., der foretog en reparation af gulvet i et værelse. K. mener, at soppen ikke dermed blev udryddet; der var også sopp andetsteds i huset. Under disse undersøgelser påvistes videre, at gulvene i hovedbygningen var lagt direkte på bakken (jorden) uden stubbeloft og luftmellemrum, hvilket påstås at være helt usædvanligt og uforsvarligt, når huset skal tjene til menneskebolig. Endelig klager K. over, at S., da S. foretog ovennævnte reparation af gulvet til fjernelse af soppskaden, indsatte gulfplanker m. v. behandlet med et ilde lugtende imprægneringsstof, således at huset blev utjenligt til det brug, hvortil det var indkøbt, nemlig hoteldrift. Under påberåbelse af skjult fejl påstår K., at S. er erstatningspligtig for det tab, hun har lidt — — —.

Førstvoterende i byretten: Det må anses bevist, 1) at der umiddelbart efter ejendommens overtagelse viste sig sopp i gulvet. 2) Ligeledes fastslås, at gulvene i to rum er lagt direkte på jord, og 3) endelig at det imprægneringsstof, som S. har benyttet, har indført en ubehagelig og generende lugt.

De to førstnævnte fejl må henføres under skjult fejl, men heraf følger ikke, at S. ubetinget bliver erstatningspligtig. Erstatningspligt kan kun opstå, hvis S. har overtaget garanti mod disse fejl eller været vidende om fejlen og endelig, hvis S. har udvist uagtsomhed med hensyn til afgivelse af oplysninger om husets tilstand. S. påstår bestemt, at hun intet kendskab havde til disse to fejl eller at have afgivet garantierklæring herom. Havde købt huset 1922, og bemærkede intet til sopp under sin besiddelsestid, ligesom hun var uvidende om, at nævnte gulve var anbragt på selve jorden. Det er vistnok så, at hun på forespørgsel om fejl og mangler ved huset har svaret undvigende eller rettere noget forbeholdent, men for at antage garanti må kræves ganske andre ubetingede ordelag — — — sml. *Spleth T. pag. 169 II ff.*, særlig *pag. 170¹²*. Se endv. *Spleth T. pag. 183¹¹ ff.* med note 33.

Angående imprægneringsstoffet påstår S., at det var efter kø-

bers eget forlangende, at bjælkerne blev indsat med tjære, og at der blev lagt tjærepap under gulvene. Der er ikke udvist nogen særlig uagtsomhed ved valget af midlet, som ikke varigt kan medføre generende lugt — — —.

Dommen er eenstemmigt frifindende (for erstatning).

Ved Oslo overretsdøm blev derimod S. tilpligtet at betale K. erstatning efter skøn for soppskaden og den ilde lugt. Førstvoterende finder det ikke tvivlsomt, at skaden må være opstået før salget. S. er da efter gældende retspraksis ansvarlig for skaden. At huset er solgt »i den stand o. s. v.« kan ikke antages at medføre en fraskrivelse fra sælgerens side af dette ansvar, jfr. Rt. 1926, 535 — — —.

Spørgsmålet om sopp var på bane ved husets besigtigelse, idet K. foranlediget af et mørnet brædt i panelet spurgte, om der var sopp i huset, og på sælgerens benægtende svar forbeholdt sig at komme tilbage til sagen. Herved antager jeg, at frihed for sopp må anses tilsikret, hvorved sælgerens ansvar omfatter vanlig skadeserstatning.

Også ved valget af det ildelugtende imprægneringsstof finder førstvoterende, at S. må være ansvarlig til erstatning.

Andenvoterende finder ligeledes, at husets frihed for sopp må anses tilsikret på en sådan måde, at det må betragtes som en garanti, og at følgelig S. er erstatningspligtig på dette grundlag. Det er således unødvendigt at indgå på spørgsmålet om uagtsomhed, men sælgers ukendskab m. h. t. salgsgenstandens forfatning forekommer mig i alt fald at ligge stærkt på grænsen af uagtsomhed.

Erstatningen blev fastsat til 5.050 kr., heraf de 300 kr. for det ildelugtende stof.

HR kommer til samme resultat som underretten med væsentlig samme begrundelse. Ikke bevis for, at S. var vidende om soppskaden, det er heller ikke uagtsomhed, at S. ikke havde anstillet sådanne undersøgelser, at hun var blevet bekendt dermed. S. ikke i nogen væsentlig anden stilling end køberen, som også havde fuld anledning til at anstille undersøgelser. Endelig kan man ikke anse det for bevist, at S. havde overtaget nogen garanti for, at huset var soppfrit. Købekontrakten indeholder ikke noget i den retning, og vidneførelsen om salgsforhandlingerne giver efter HR's mening heller ikke tilstrækkeligt holdepunkt derfor. K. har for højesteret subsidiært anført, og at da der forelå skjulte fejl, må hun i alt fald have krav på et passende prisafslag. HR siger: I underretsdommen er udtrykkeligt præciseret, at spørgsmålet om prisafslag ikke har været rejst af K. Ifølge overretsdommen har K. heller ikke taget spørgsmålet op. HR. finder un-

der disse omstændigheder, at protesten må tages tilfølge. Også med hensyn til skade ved imprægneringen er man enig med underretten. Underrettens dom bliver således at stadfæste, d. v. s. frifindelse.

Overretsdommen viser atter, hvilke kvaler kbl. § 42, 2. stk.: »anses tilsikret«, volder. Ifølge dansk retspraksis var garanti i egentlig forstand næppe antaget af landsretten, og HR antog jo heller ikke garanti. I en anden norsk dom siges også, at der skal meget til en »tilsikring«. Se Spleth T. pag. 169³ ff., særlig pag. 170¹⁴ f. Mærkeligt at spørgsmålet prisafslaget ikke er behandlet, det ville sikkert have ført til omtrent samme resultat, og så havde man undgået det halsbrækkende fortolkningsnummer, som den ene overretsdommer åbenbart heller ikke har haft rigtig tillid til, idet han antyder uagtsomhed som erstatningsgrundlag. I en tidligere dom, Rt. 1935, 1218, har HR set stort på, om prisafslaget var påstået i den foregående instans.

Rt. 1930, 1339. Påstand om erstatning eller prisafslag p. g. a. soppskade i en købt bygård, ikke taget til følge, da det efter omstændighederne måtte tilregnes K. som uforsigtighed, at han ikke før købet foretog ordentlig besigtigelse med bygningskyndig bistand (men se nu *Rt. 1934, 92* og de der nævnte domme), og det ikke findes bevist, at der, da købet fandt sted, var nogen soppskade, som ikke ved sådan besigtigelse kunne være konstateret.

Af byrettens dom:

Den 4. juli 1925 solgte S. sin ejendom til K. for 151.000 kr. I købekontrakten er bl. a. anført: »Ejendommen, der er besigtiget af K. og dennes tillidsmand, sælges i den stand, den nu befinder sig med grund o. s. v.«

Juli 1927, ca. 2 år senere, blev fundet hussopp i hovedbygningens kælder, senere på sommeren, august eller september, viste det sig, at den lille 2-etages sidebygning inde i gården, måtte underkastes en større reparation p. g. a. soppskade og råddent træværk.

K. gør gældende, 1) at S., som i ca. 10 år har boet i gården, har vidst eller burde vidst om, at gården var soppbefængt, 2) at S., selv om hun ikke har optrådt doløst eller culpøst, er erstatningspligtig, fordi det her gælder en skjult fejl, og under enhver omstændighed må finde sig i prisafslag i overensstemmelse med det almindelige retsprincip, som kbl. § 42 giver udtryk for — —.

Om ejendommens tilstand er oplyst, at gulvet i kældergangen er dannet af mursten lagt på »flask«, d. v. s. fladt mod bakken (jorden). Gårdsrummet ligger højere end kældergulvet. Endvidere påvistes under portrummet et rum, hvor der adskillig tid forud for sælgers ejertid, antagelig omkr. 1905, har været sopp, men hvor reparation har fundet sted, og hvor nu ingen sopp forefindes eller påstås at være til stede.

Retten finder helt at kunne bortse fra den ældre soppskade (1905) under portrummet. Ingen grund til at antage forbindelse mellem denne ældre soppskade og de her i sagen omhandlede soppskader.

Ad hovedbygningen: Der foreligger bare bevis om lokal soppskade i kælderdøren til en butik.

Retten må anse hovedårsagen til soppskaden for at være indsivning fra gårdsrummet og fugtighed fra kloakkummen. Terrainets hældning i forbindelse med, at ejendommen er bygget på fjeld uden tilstrækkelig grundmur, danner en stadig fare for indsivning af vand fra gården. Men overensstemmende med de

sagkyndiges udtalelser anser retten det ikke bevist, at nogen virkelig soppskade eller synlig sopppforekomst var til stede ved kontraktafslutningen.

Ad soppskaden i sidebygningen, anser retten det overvejende sandsynligt, at der har været hussopp allerede ved salget. Retten finder det imidlertid sandsynligt, at soppskaden ved en omhyggelig besigtigelse havde kunne påvises allerede i juli 1925. Hvorvidt der var nogen skjult soppskade ved kontraktens afslutning er således uklart.

Uanset at der må antages at have været sopp i sidebygningen, da salget fandt sted, finder retten ikke kravet om erstatning eller prisafslag begrundet. S. må antages at have været i god tro. Selv om soppdannelse i almindelighed anses som en fejl, som sælgeren har garantiansvar overfor, eller som kan begrunde prisafslag, er dette næppe nogen helt almengyldig regel! I hvert fald må den her afsluttede kontrakt forstås således, at risikoen for en lokal soppdannelse ligger hos køberen. Afgørende vægt lægges her på klausulen om, at ejendommen er besigtiget af køberen og dennes tillidsmand. Ved denne klausul er køberes almindelige undersøgelsespligt at anse for skærpet, og gården må anses solgt med de fejl og mangler, som køberen ved kyndig og indgående besigtigelse kunne blive bekendt med. Nu måtte den lille sidebygningens lavere beliggenhed i forhold til naboejendommens gårdsrum og den manglende isolation mod naboejendommen hos enhver bygningskyndig vække mistanke om, at der kan opstå fugtighed og råddenskab i træværk og tillige soppdannelse.

Og selv om soppdannelsen ikke har kunnet opdages ved bygningskyndig besigtigelse, anses alligevel ikke prisafslag og end mindre erstatning berettiget. Hele sidebygningen indbringer en månedlig leje på bare 30 kr. I forhold til den hele ejendom må soppdannelser i sidebygningen betragtes som en lokal og uvæsentlig fejl. Også uden soppskaden ville en hovedreparation af sidebygningen snart være nødvendig, hvis den fortsat skal bruges som bolig. Selv om kbl. § 42 analogt kan anvendes, hvilket synes tvivlsomt netop hvor det gælder en så gammel bygning, måtte soppskaden på kontraktstiden have været af væsentlig betydning for et prisafslag skulle opnås, jfr. Spleth T. pag. 157, stk. 2, og U. pag. 6319 f. Heller ikke soppskaden i hovedbygningens kælder kan anses at have været af nogen væsentlig betydning. Desuden finder retten, at reklamation burde være sket så tidligt, at S. selv havde kunnet iagttage soppskaden før reparationen. Denne har åbenbart været helt utilstrækkelig, og har også bare kostet et beløb af 100 kr. S. blev altså frifundet.

K. har påanket til HR med principal påstand om 40.000 i erstatning, subsidiært 21.000 i prisafslag.

Sælgers påstand: at byrettens dom stadfæstes.

Til begrundelse af anken har K. anført, at byretten har taget fejl med hensyn til soppskaden, dens oprindelse, alder og omfang, og ligeledes med hensyn til sælgerens ansvar for skjulte fejl og ved sin bedømmelse af klausulen i købekontrakten, ejendommens besigtigelse af køberen m.,v.

De sagkyndige anser soppangrebet i sidebygningen efter soppens udbredelse og de byggetekniske fejl i bygningen at være af ældre dato og opstået før ejendommens salg i 1925. En besigtigelse med en bygningskyndig ville efter de sagkyndiges mening sandsynligvis have ledet til opdagelse og nærmere undersøgelse. I praksis må man regne med mindst 6 år efter en reparation, for at et hus kan anses befriet for sopp. Kan der efter udløbet af den tid af en sagkyndig ikke påvises sopp, bør man i almindelighed anse soppen for at være fordrevet, men der kan være smitte tilbage. De sagkyndige anser opdagelsen af enhver spontan forekomst af *merulius lacrymans* som en meget væsentlig sag for en bygning, selv om dens udbredelse umiddelbart giver indtryk af at være lokal.

HR finder, at sagen, efter det som således foreligger, står i alt væsentlig i samme stilling som for byretten. Efter de sagkyndiges mening, som for så vidt må være at lægge til grund, må navnlig det i høsten 1928 forefundne friske soppangreb, anses som en lokal skade opstået i løbet af de nærmest foregående to år, hvorefter det ingen indflydelse kan have for afgørelsen af spørgsmålet i sagen, som angår muligt ansvar for gårdens tilstand på salgstiden juli 1925.

Omend oplysningerne med adskillig styrke lader formode, at gården i nogen grad har været soppbefængt ved salgets afslutning, må navnlig den omstændighed, at K., skønt han i købekontrakten udtaler, at han har besigtiget ejendommen sammen med sin tillidsmand, ved besigtigelsen hverken har benyttet bygningskyndig assistance eller forøvrigt er gået frem med fornøden omhu medføre, at mulig tvivl om bevisets stilling løses til gunst for sælgeren. Se Spleth T. pag. 158, note 11 in fine. I betragtning af gårdens ælde og byggemåde var det en uforsigtighed, at han ikke foretog en ordentlig besigtigelse med bygningskyndig bistand. Da købekontrakten forudsætter besigtigelse, er det et spørgsmål, om han overhovedet kan påberåbe sig de nu forefundne mangler, som en bygningskyndig mand i tilfælde ville have gjort ham opmærksom på (se her Rt. 1934, 92 og Spleth T. pag. 164¹² f.) Dette får navnlig anvendelse i sidebygningen.

Hvad hovedbygningens tilstand på salgstiden angår, er beviset for sopp i hvert fald utilstrækkeligt. Noget andet er, at der i så gamle og mindre godt opførte bygninger i et så vanskeligt strøg, som det her omhandlede, altid vil være dispositioner for sopp og råddenskab til stede, dispositioner som meget let kan komme til synlige udbrud under særlige omstændigheder, f. eks. svære nedbørsperioder, slet vedligeholdelse, dårligt afløb for vand samt mangel på luftning af kælder. Sådant må man være forberedt på, og det kan derfor ikke berettige til prisafslag.

Byrettens frifindende dom vil efter det anførte være at stadfæste.

Dissens. To dommere, Dahl og Bade, kommer til et andet resultat end flertallet: Om det end efter de foreliggende oplysninger forekommer os overordentlig sandsynligt, at de i hovedbygningen påviste soppskader har været til stede på salgstiden, antager vi dog, at der ikke herfor er tilvejebragt så afgørende bevis, som må kræves for at S. skal kunne holdes ansvarlig for skaden – derimod må vi ved de sagkyndiges erklæringer anse det utilstrækkelig godtgjort, at sidebygningen, som udgør en fløj af hovedbygningen, før salgstiden har været angrebet af *merulius lacrymans*. Videre finder vi efter de sagkyndiges udtalelser, at denne soppskade – uanset at sidebygningen har en forholdsvis ubetydelig værdi i forhold til den hele ejendom – dog på grund af smittefaren (se Klæstad-dissensen i Rt. 1939, 104) må ansues som en væsentlig fejl ved ejendommen, og derfor må antages at medføre en ikke ubetydelig forringelse af dens salgsværdi.

Efter det foreliggende kan S. vistnok ikke anses overført noget svigagtigt eller uagtsomt forhold. Vi antager imidlertid, at tilstedeværelsen af ægte hussopp på salgstiden ifølge tidligere HRDD – se f. eks. Rt. 1926, 535 og 821 – må betragtes som en skjult fejl, der uden hensyn til skyld begrunder et prisafslag i købesummen svarende til den ved manglen bevirkede værdiforringelse. At soppangrebet sandsynligvis ville have været opdaget ved besigtigelse af en bygningskyndig, kan efter vor mening ikke befri S. for ansvar, idet en køber af fast ejendom ikke uden udtrykkeligt forbehold derom kan være forpligtet til at benytte sagkyndig bistand til undersøgelse af ejendommen. (Se Spleth T. pag. 165, note 22). Undladelse heraf antages således ikke at kunne medføre, at sælgeren fritages for vanlig ansvar, for mangler som ikke træder frem ved almindelig besigtigelse. Se her igen Rt. 1934, 92. Lige så lidt kan vi lægge nogen vægt på købekontraktens bemærkning om, at ejendommen var besigtiget af K. og dennes tillidsmand. Heri kan ikke lægges nogen fraskrivelse af sælgerens ansvar for skjulte fejl, det så meget

mindre, som tillidsmanden er oplyst at have været en malermester, som bare skulle se på oppudsningen, og vel ikke kan forudsættes at have besiddet nogen særlig kyndighed med hensyn til soppskade.

Efter det anførte voterer vi for et prisafslag, som vi antager passende kan ansættes til 10.000 kr.

Byrettens frifindende dom stadfæstes.

Dissensen i HR, Dahl & Bade, anser det ikke tilstrækkelig bevist, at de påviste soppskader var til stede ved salgstiden, men smitte er tilstrækkelig til skjult fejl overfor sælger i god tro. Det hjælper kun S., hvis fejl kan opdages ved almindelig undersøgelse, og den i sagen anvendte klausul fritager heller ikke sælger for vanligt ansvar. (Se endvidere Thøger Nielsen, »Studier«, pag. 54⁸ f. Dommen omtalt hos Gaarder, se herom under Rt. 1939, 104.

Rt. 1926, 821. Reklamation over soppskade i købt villa anses betimeligt fremkommet – sælgeren antages ikke svingagtigt at have fortiet omstændigheder af betydning for handelens istandbringelse (aftl. § 30), heller ikke at have gjort sig »skyldig i culpa«, idet han ikke forudsættes at have forstået, at der var fare for soppdannelse. Denne var imidlertid en skjult fejl, som dog ikke var så væsentlig, at køberen kunne kræve handelen omgjort, hvorimod han blev at tilkende prisafslag i købesummen for værdiforringelse af villaen. [1]

1. Jfr. Spleth T. pag. 190, note 43, hvor der henvises til Kristen Andersen, dog pag. 156¹⁰ i 1951 udgaven. Se endvidere Augdahl pag. 296, note 2, og Vahlén i T.f.R. 1953, 403, stk. 2, angående ordet »væsentlig«. – Sammenlign dom i Rt. 1926, 535.

Af byrettens dom: S. bør til K. betale erstatning efter skøn for det tab, som er køber påført ved reparation af den købte villa i anledning af, at denne var beskadiget af råddenskab. Skønsbeløbet skal ikke overstige 2.800 kr. Iøvrigt bør sælger for købers tiltale fri at være. Begge parter har påanket til HR. K. har principalt påstået sælger tilpligtet at tilbagebetale købesummen, 59.000 kr., mod at ejendommen tilbageskødes til sælgeren. Subsidiært, 1) at S. skal betale erstatning for al den skade, køberen er påført, ved at S. uagtsomt ikke har oplyst den mangel, at der var lækage i havestuetaget med deraf følgende soppdannelse i huset. 2) at S. tilpligtes at betale erstatning eller prisafslag fastsat ved skøn for den værdiforringelse, villaen har været udsat for og vil være udsat for, ved at huset ved overtagelsen led af soppskade. Under alle omstændigheder, 1) at sælger tilpligtes at betale 2.759 kr., 2) at sælger tilpligtes at betale procesomkostninger for begge retter.

S. har nedlag følgende påstand: 1) at S. frifindes mod at betale køber 450 kr. (for en telefon), subsidiært 2) at sælger frifindes mod at betale 2.901 kr.

Førstvoterende i HR: En del ny dokumenter fremlagt, bl. a. en skrivelse fra professor Printz til S.'s sagfører. Sagføreren har spurgt, om der ikke måtte sondres mellem sopp og forrådnelse. Den lærde udredning må forfatteren nøjes med at henvise til. K. fremlagde specificeret fortegnelse over udlæg ved reparationerne 2.451 kr., og tillagde sig endvidere 15 pct. i administration, hvorefter samtlige reparationsudgifter udgør 2.769 kr. Jfr. Spleth T. pag. 190, note 43.

Førstvoterende er kommet til et noget andet resultat end byretten.

Villaen er bygget 1916 og overtaget af A., som 1917 solgte til

S. for 50.000 kr. Alle de afhørte har ikke mærket noget til råd-denskab eller sopp. Først opdaget forår 1921, da lækagen i ve-randataget skulle repareres af køber. Skaden er forvoldt af en eller anden soppart, og at denne har været farlig, fremgår tyde-ligt af den stedfundne ødelæggelse. Der er liden grund til at antage, at skaden først skulle være opstået efter købet, kun et halvt år før soppskaden blev opdaget — — —.

K. bygger principalt på dolus hos S. Han påstås at have kendt soppskaden, i alt fald været vidende om lækagen.

Førstvoterende kan imidlertid mod S.'s bestemte benægtelse og efter de foreliggende bevisligheder, ikke finde det godtgjort, at S. havde noget kendskab til soppskaden. Jeg kan i det hele taget ikke efter oplysningerne finde bevis for, at S. er skyldig i dolus.

K. har dernæst påberåbt sig, at der i hvert fald foreligger culpa fra sælgers side, når han ikke har underrettet K. om læka-gen i verandataget ved handelens indgåelse. Heri har også by-retten givet K. medhold. Jeg ikke. At en lækage i taget skulle medføre fare for soppdannelse, var ikke let for en usagkyndig at tænke sig. Heller ikke nogen af lejerne har tænkt på muligheden heraf.

Uanset at jeg (førstvoterende) således finder, at erstatnings-pligt ikke kan bygge på dolus eller culpa, er jeg dog enig med K. i, at det må have sine retsfølger, at villaen er solgt med en skjult fejl, nemlig soppskaden. Det var næppe muligt at opdage denne skade ved en almindelig agtsom besigtigelse. Først ved fjernelse af zinkpladerne på verandaen blev man opmærksom på skaden. Smlg. Rt. 1925, 615.

Når villaen har været behæftet med en sådan mangel, opstår spørgsmålet, om dette bør lede til, at K. kan kræve handelen op-gjort i sin helhed. Efter min mening har mangelen dog ikke været så »væsentlig«, at den bør have denne følge. Jeg lægger i så henseende vægt på, at det her særligt er gået ud over udbygget på villaen, specielt verandaen, idet skaden ellers ikke synes at have trængt sig ud over 1 meter i det til verandaen stødende væ-relse. Reparationsomkostningerne viser også i forhold til købe-summen, kr. 59.000, at de ikke har været særlig store. Videre er der grund til at antage, at der ikke længere er sopp i villaen, intet tegn, trods det, at der er hengået fem år efter reparationen.

Derimod finder jeg, at den skjulte mangel må medføre pris-afslag for den værdiforringelse af villaen, som er en følge af, at denne ved overdragelsen led af en soppskade. Prisafslagets stør-relse bør henvises til fastsættelse ved et skøn. Forskellige mo-menter må tages i betragtning, som her naturligt kan gøre sig

gældende, og herunder må der ses hen til fornødne reparationsomkostninger som følge af soppskaden.

S. bør til K. betale kr. 450 (for en telefon) samt prisafslag fastsat ved skøn af uvildige mænd.

De andre dommere er i det væsentlige enige med førstvotevende.

Byretten: S. idømmes erstatning efter skøn, ikke over kr. 2.000.

HR frifinder S.: Intet at lægge S. til last – angående afslag foreligger ganske vist skjult fejl med prisafslag til følge, men skaden er ubetydelig.

Rt. 1926, 535. Køberen af et hus tilkendes et ved skøn ansat afslag i købesummen for soppskade, idet købekontraktens bestemmelse om, at huset solgtes i den stand, hvori det befandt sig, ikke kunne antages at indeholde fraskrivelse af ansvar for skjulte fejl – sælgeren kræver derefter prisafslaget tilligemed sine udgifter i anledning af processen om dette erstattet af sin hjemmelsmand; heri får han medhold for så vidt angår afslaget og udgifterne ved dettes fastsættelse ved skøn; derimod anses procesudgifterne iøvrigt den tidligere ejer uvedkommende. [1]

1. Jfr. Karsten Gaarder: »Hvor prisafslag er indrømmet har HR ikke plejet at foretage en slig proportionsregning, som forudsat i kbl. (Spleth U. pag. 68 f.), man har sat afslaget til, hvad det har kostet at udbedre skaden (se bl. a. Spleth U. pag. 67 f.) eventuelt med yderligere tillæg for »kjöpelyte«, men selv dette sidste er ingen kurant sag, se *Rt.* 1933, 1218.« Dommen er det eneste tilløb til forholdsmæssighed i denne fremstilling.

S. sælger til K. 1, som igen sælger til K. 2. Først anlægger K. 2 sag mod K. 1 angående hussopp med S. som adiceret (byretsdom 1923), dernæst K. 1 contra S. (byretsdom 1924), begge domme påankes til HR.

Af byretsdom 1923: K. 1 købte august 1918 en villa af S. for 150.000 kr. K. 1 flytter ind maj 1919, men solgte allerede november 1919 ejendommen til K. 2 for 160.000 kr. August 1921 beklager K. 2 sig over »ond luft« i salonen, og da K. 2 slog hul på muren til et under salonen værende utilgængeligt næsten tæt rum, fandt han taget i dette rum angrebet af en ældre langt fremskreden hussopp. — — —

Sagkyndige erklærer, at soppen skriver sig fra den uheldige byggemåde under udførelsen af tilbygningen 1905 og terrassens anlæg 1915, og har sandsynligvis allerede straks efter begyndt at udvikle sig i det indestængte rum.

Førstvoterende siger efter at have citeret de sagkyndiges udtalelser: »Soppskaden må anses at have foreligget ved salgstiden, november 1919, og være en skjult fejl.

Spørgsmålet bliver derefter, om K. 1 har fraskrevet sig ansvaret for skjulte fejl ved følgende passus i købekontrakten: Ejendommen sælges og købes i den stand, den nu befinder sig med grund, huse o. s. v. Rettens flertal fandt, at en sådan generel forment klausul ikke kan anses at indeholde forbehold om ansvarsfrihed for soppskade. K. 1 må have en sælgers almindelige ansvar for skjulte fejl.« — — —

Af byretsdom 1924 — — flertallet anser det ikke bevist, at soppen var tilstede i S.'s tid, hvorfor S. bliver at frifinde.

Dissens. En dommer anser det for en simpel følge af den tidligere dom 1923 og dennes hele faktiske grundlag, som står urokket, at S. må kendes regrespligtig.

Førstvoterende i HR siger, at det er ufornuddent at gå nærmere ind på den fagmæssige meningsudveksling mellem dr. Sopp (ja, det hedder han) og ingeniør Svane.

ad 1): Processen mellem K. 2 og K. 1. Førstvoterende slutter sig til byrettens resultat og i de afgørende punkter dens begrundelse: »Jeg kan heller ikke anse det for tvivlsomt, at skaden må karakteriseres som en skjult fejl, som ikke kunne opdages ved en almindelig omhyggelig undersøgelse. Det er på det rene, at først da man slog hul på muren kunne fejlen konstateres, og det må anses som sikker ret, at en køber i sådant tilfælde er berettiget til at kræve køkets hævelse eller afslag i købesummen for skjulte fejl. Jfr. bl. a. HRD i Rt. 1925, 523 (minoritetens votum).

Med hensyn til passusen, »sælges som den er o. s. v.«, er jeg ligeledes enig med byretten. Hvis meningen virkelig havde været at fraskrive sig alt ansvar for selv de betydeligste skjulte fejl, mener jeg, at dette måtte være givet et meget klarere udtryk. Afslaget i købesummen ved skøn er ansat til 7.000 kr., og ved dette skøn har parterne akvieceret.

ad 2: Processen mellem K. 1 og S.

I denne sag er jeg (førstvoterende) kommet til samme resultat som byrettens dissenterende medlem, d. v. s. at S. kendes regrespligtig. Jeg anser det ved de sagkyndige erklæringer bragt til helt overvejende sandsynlighed, at soppudviklingen er begyndt på et meget tidligt stadium efter terrassens opførelse, ialtfald har den været i fuld gang ved det tidspunkt, da K. 1 overtog ejendommen april 1919 (altså ca. 2½ år før skaden blev konstateret).

S. har anført, at hendes ansvar ikke strækker sig videre end det skønsmæssigt fastslåede afslag 7.000 kr., ikke ansvar for renter, skøn og andre omkostninger vedrørende tvisten K. 1–K. 2. Heri er førstvoterende enig for så vidt angår sagsomkostninger og renter, derimod antager han det naturligt, at S. bærer om-

kostningerne ved skønsoptagelse (300 kr.) Et skøn måtte vel efter omstændighederne antages nødvendigt for ordning af forholdet mellem S. og K. 1.

1) I forholdet K. 1–K. 2 bør byretsdommen stå ved magt.

2) S. bør til K. 1 betale 7.300 kr. Herom var flertallet enigt; en dommer ville nøjes med 7.000 kr. Han siger: Jeg kan ikke finde, at der er adgang til at pålægge S. at erstatte skønsmkostningerne i sagen mellem K. 1 og K. 2. Omkostninger ved et skøn til fastsættelse af prisafslag er ikke selv en del af prisafslaget! I forholdet K. 1–S. er intet skøn nødvendigt, fordi S.'s advokat i skranken har vedtaget, at prisafslaget i forholdet mellem disse to parter sættes til samme beløb, som det skønnet har fastsat i forholdet mellem K. 2 og K. 1. Grundlag for at pålægge S. skønsmkostningerne i sagen mellem de to andre parter foreligger ikke. S. har overhovedet ingen erstatningspligt. Forøvrigt kan jeg heller ikke finde, at billighed taler for at pålægge S. disse omkostninger. Prisafslaget skal beregnes *i forhold til købesummens størrelse*, og for samme mangel skulle det således blive mindre i forhold til S.'s salgssum, kr. 150.000, end i forhold til K.'s salgssum, kr. 160.000. Til et afslag af kr. 7.000 på den sidste købesum svarer noget over kr. 6.500 på den første. Selvom man hertil lægger skønsmkostninger med et beløb af kr. 300, ville da S. få mindre at betale end det vedtagne prisafslag kr. 7.000. Jeg stemmer således for, at kr. 7.300 nedsættes til kr. 7.000. Resultat altså kr. 7.300.

Byrettens dom 1923: proces nr. 1, K. 2 ctr. K. 1.

K. 1 dømmes til at tåle prisafslag kr. 7.000 (skjult fejl).

Byretsdom 1924: proces nr. 2, K. 1 ctr. S.

S. frifindes: Ikke bevist sopp på salgstiden.

Dissens mener det modsatte, d. v. s. afslag kr. 7.000.

HR ad proces nr. 1, K. 2 ctr. K. 1: S. dømmes til afslag kr. 7.000, altså = byretten.

ad proces 2, K. 1 ctr. S.: HR følger dissensen i byretten og dømmer sælger.

Dissensen angår kun spørgsmålet om skønsmkostningerne kr. 300 skal bæres af S., altså dissens = 7.000, flertallet: kr. 7.300.

Rt. 1925, 523. Prisafslag p. g. a. soppskade i bygård nægtet, da køber ikke havde bevist, at soppen var tilstede på salgstiden, så meget mere som køber havde vist forsømmelse ved ikke at undersøge forholdet. (Dissens). [1]

1. Jfr. Spleth T. pag. 189, note 42 in fine.

Juli 1918 sælges en ejendom for 105.000 kr., skulle overtages 1. oktober 1918. 8. juli 1919 meddeler køber sælgeren, at gården var i høj grad befængt med sopp. Havde haft reparationsomkostninger på ca. 9.800 kr. Sælger siger: Ejendommen ikke syndelig vedligeholdt, grund for køber til at se sig vel for inden han købte. Sælger kender ikke til, at der er sopp i gården, og kan heller ikke nu erkende, at så er tilfældet. Få dage efter salget, juli 1918, gik køber i gang med arbejder i gården. Herunder meddelte køber sælgeren, at der viste sig at være sopp i gården. De skulle være kvit, hvis sælger gav køber 300 kr. til reparationen. Sælger afslog, men tilbød at lade handelen gå om igen, hvilket køber ikke ville (se efterfølgende dom med henvisning til Vinding Kruse pag. 89 d). Så blev der ikke mere tale herom. 1. oktober 1918, overtagelsesdatoen, gjorde køber op med sælger og betalte 35.000 kr. uden bemærkning eller forbehold. Herved har køber godtaget ejendommen med dens mangler. Desuden er der reklameret for sent, nemlig først 8. juli 1919. — — —

Førstvoterende i byretten finder sælgeren ansvarlig for skaden, såfremt køber ikke har reklameret for sent, men som nævnt kan det ikke antages, at køber fik rede på soppskadens omfang før under reparationen forår og sommer 1919. Det anførte må føre til prisafslag (9.800). Han bemærker endvidere: Det er ved vidner godtgjort som overvejende sandsynligt, at sælger ved salget kendte til, at der var sopp i gården; muligvis ikke at soppskaden var så stor, som det senere under reparationen viste sig. Det kan ikke tilregnes køber, at han ikke opdagede soppskaden, før han købte. Den kunne først ses, da man havde begyndt at bryde op (sommeren 1919). Det er på det rene, at køber forlangte 300 kr. som bidrag til reparationsomkostninger i anledning af den soppskade, som da havde vist sig. Mod sælgers benægtelse kan jeg ikke gå ud fra, at sælger ved samme lejlighed tilbød at lade handelen gå om igen. Men selv om det var tilfældet, mener jeg ikke, at køber har forspildt nogen ret ved at afslå sådant tilbud, han var ikke dengang bekendt med skadens omfang, hvilket beløbet 300 kr. klart viser. Efter murermesterens udsagn må anses godtgjort, at reparationsomkostningerne 9.800 kr. var en følge af soppskaden; jeg finder derfor, at indstævnte må være

ansvarlig for skaden, såfremt sagsøgeren ikke, som indstævnte påstår, har reklameret for sent. Dette kan imidlertid ikke antages; som nævnt fik sagsøgeren ikke rede på soppskadens virkelige omfang før under reparationen (våren og sommeren 1919). Det kan da ikke siges, at han har modtaget gården med dens mangler, fordi han den 1. oktober 1918 gjorde op købesum. Hvad ovenfor er anført må føre til prisafslag. Alle enige.

Højesteret kom til et andet resultat. Bevisbyrden for hussopp på salgstiden påhviler køber. Dette bevis er ikke ført. Derimod må det nok antages, at den af køber til reparationsarbejde benyttede murermester måtte kunne forstå, om det virkelig var hussopp, han stødte på ved arbejdet henved et år efter salget. Overvejende betænkeligt at fastslå hussopp i gården på salgstiden, så meget mere som køber havde det i sin magt at få spørgsmålet opklaret ved at lade forholdet nærmere undersøge, straks han blev opmærksom på det og efter at have varslet sælgeren derom. Efter reparationen var det umuligt at øve kritik og kontrol. Når køber således i tide har forsømt at skaffe sig tilstrækkeligt bevis, så får forsømmelsen gå ud over ham. Sælger vil derfor være at frifinde. – Det er altså også flertallets resultat. Tre stemmer derimod for stadfæstelse af byrettens dom (prisafslaget 9.800 kr.) Og i det væsentlige dens begrundelse uden at de dog vil have udtalt noget om spørgsmålet angående sælgerens kundskab om soppskaden, idet sælgers pligt til at tåle prisafslag må anses uafhængigt heraf. Resultat: S. frifindes.

Byretten dømmer S. til at betale 9.800 kr. i afslag: sandsynligt, at S. vidste, der var sopp i gården, og det kan ikke tilregnes køber, at han ikke opdagede soppskaden, da han købte.

HR frifinder S.: Bevis for soppskaden på salgstiden ikke ført.

Dissens vil følge byrettens resultat og begrundelse, men betoner dog intet at ville have udtalt om sælgers kendskab til soppskaden, idet sælgers pligt til at tåle afslag er uafhængigt heraf.

Rt. 1917, 609. Angår ganske vist væggetøj, men har en vis betydning p. g. a. juridiske ræsonnementer beslægtet med flere danske forfatteres.

At der i en tarvelig udstyret lejegård med små lejligheder (2 à 3 rum og køkken) forekommer væggedyr, er ikke en mangel af den beskaffenhed, at en køber skulle præsumeres ikke at være forberedt derpå, eller at det ikke skulle være hans pligt, hvis han ville være garanteret derimod, udtrykkelig at betinge sig sådan garanti. (Her anbefales »handel om risikoen«, se Thøger Nielsen i U. 1955 B pag. 241⁸ f. og Vinding Kruse pag. 73⁵ f.) Da derhos in casu tilstanden ikke har været værre, end at den i det store og væsentlige havde ladet sig rette på, og det ikke kunne antages, at købet ellers ikke ville være kommet i stand, eller at der ikke ville være betalt den stipulerede sum for gården, som køberen forøvrigt senere havde solgt for et højere beløb, eller at sælgerne skulle eller burde have forstået dette, eller at de havde forholdt køberen oplysninger af betydning i den retning, forkastes køberens krav på erstatning for påført tab eller på afslag i købesummen. Se Spleth T. pag. 160 ff. og U. pag. 67, stk. 2 f. To af de voterende bygger resultatet på, at der ikke kunne lægges sælgerne noget retstridigt eller uagtsomt forhold til last, hvorhos det for påstanden om prisreduktion måtte komme i betragtning, at sælgerne straks var villige til at hæve købet, hvad køberen imidlertid havde afslået, og at der da, når sælgerne ikke havde noget erstatningsansvar, manglede retsgrundlag for at pålægge dem at tåle noget prisafslag. To voterende stemte for at tage erstatningspåstanden til følge. Se Spleth U. pag. 63 ff. og særlig T. pag. 160 ff. [1]

1. Jfr. f. eks. dansk dom om væggetøj U. 1923, 703. Se hertil Spleth T. pag. 160 f., U. pag. 67, 2. stk., A. Vinding Kruse pag. 89 d. Se endvidere ang. sælgerens bemærkning: »— — at K. ikke har lidt noget tab ved handelen, idet K. tværtimod har tjent meget på samme ved videresalg«. Thøger Nielsen U. 1955 B, pag. 234¹²–235¹⁸, særlig 235⁸–16. Dommen er nævnt Augdahl pag. 240, note 1. Ang. væggetøj, se Spleth T. pag. 192, stk. 2: »Det om svamp anførte vil formentlig i det hele også gælde husbukke, væggetøj, løbesod . . .« Spleth T. pag. 160, særlig pag. 161 og U. pag. 67, stk. 2, er nævnt de pågældende steder i dommen.

Ved en byretsdom får køberen erstatning for tab ved væggedyr i ejendommen, da retten mener, at sælgerne har fortiet tilstedeværelsen af dyrene, hvilket sælgerne benægter og henviser iøvrigt til, at det var en tarvelig udstyret gård, hvor K. måtte være forberedt på væggetøj, og ikke har lidt noget tab ved handelen, idet K. tværtimod har tjent meget på samme ved videresalg.

HR frifinder sælgerne både for erstatningskrav og krav på nedslag i købesummen. Flertallet siger, det var »en ganske tar-

velig udstyret lejegård med små lejligheder (2 à 3 rum og køkken) nærmest en arbejderbolig.« De lejeboere, som bor her, er mest småhåndværkere, arbejdere etc.«!

»At der i en gård af den slags forekommer væggedyr, er ikke en mangel af den beskaffenhed, at det i sin almindelighed skulle gælde, at en køber skulle præsumere ikke at have været forberedt derpå, eller at det ikke skulle være hans pligt, hvis han ville være garanteret derimod, udtrykkelig at betinge sig sådan garanti.«

Og senere: »at gården skulle være i den grad befængt, at købet ikke ville være kommet i stand, eller at der ikke ville være betalt den købesum for gården, som mellem parterne blev stimuleret, eller at sælgerne skulle eller burde have forstået dette, eller at de har forholdt køberen oplysninger af betydning i den retning – kan efter hvad der foreligger ikke anses for godtgjort.« Se Spleth T. pag. 160 f.

To af assessorerne afgav følgende votum: »Efter de under sagen fremskaffede oplysninger må det antages, at gården ikke kan siges at have været i kontraktsmæssig stand, dengang den blev solgt til og overtaget af køberen. Såfremt køber af denne grund havde forlangt købet hævet, måtte påstanden herom have været taget til følge. Under nærværende sag er der imidlertid ikke spørgsmål herom. Det er tværtimod på det rene, at sælgerne – da køberen umiddelbart efter gårdens overtagelse – reklamerede manglen, straks erklærede sig villig til at tage gården igen, mens køberen var uvillig til at gå med til at hæve købet. Det er derfor unødvendigt at indgå på, hvilke krav køberen under den modsatte forudsætning kunne have stillet.« Se Spleth T. pag. 161 f.

»For at K. skal kunne gøre erstatningskrav gældende, er det imidlertid ikke tilstrækkeligt, at gården var i kontraktstridig stand. Der må hertil komme, at der kan lægges sælgerne noget retsstridigt eller uagtsonst forhold til last. Efter de foreliggende oplysninger synes der ikke at være tilstrækkelig føje hertil. Hvad sælgerne erkender at have kendskab til er alene, at fru Svendsen havde nævnt, at der var fundet dyr i hendes lejlighed, men at hun senere havde sagt, at det var »blit bra«. (Her må jeg dog indskyde, at der under byretssagen findes følgende passus: »I den tid, de havde ejendommen, hørte de (sælgerne) kun en enkelt lejer, fru Svendsen, tale om, at der var væggedyr i gården, nemlig i hendes lejlighed, *men da de så opsigde hende* (fremhævet af mig) for at få oppudset denne lejlighed, erklærede hun, at det var blit bra, hvorfor de lod hende blive boende uden oppudsning). De to dommere fortsætter: Når da frk. Svendsen (i

højesteret er fru en blevet frk., en usædvanlig rækkefølge), når da frk. Svendsen senere har erklæret, at det var »blit bra« hos hende, og ikke engang anmoder om desinfektion, synes sælgerne – hvis de overhovedet har lagt nogen vægt herpå – at have haft grund til at gå ud fra, at klagerne i virkeligheden har været uden betydning. Det kan derfor ikke findes urimeligt, at de ved en gård af den art som her omhandlede, ikke har nævnt noget om disse klager under salgsforhandlingerne med køberen. Denne principale påstand kan derfor ikke gives medhold.

Heller ikke køberens subsidiære påstand om prisreduktion kan efter sagens stilling anses berettiget. Det er som nævnt på det rene, at sælgerne straks var villige til at hæve købet, sælgerne har med andre ord straks tilkendegivet, at de foretrak at beholde gården med de forefundne mangler fremfor at indrømme noget prisafslag. Se Spleth T. pag. 161 f. Køberens afslag tilkendegiver på den anden side, at han anser det for fordelagtigere for sig at beholde gården med de forefundne mangler fremfor at hæve købet (noget som også har vist sig fuldtud at holde stik). Dommen fortsætter: Når sælgerne efter det foran antagne ikke har noget erstatningsansvar, mangler der da retsgrundlag for at pålægge dem at tåle noget prisafslag. Dette ville jo i realiteten være det samme som at tvinge dem til at sælge gården for en lavere købesum end de anså den for at være værd. Hvad andre købere – efter skønsafgørelse – ville anse gården for at være værd, må da være sælgerne uvedkommende, idet sælgerne har det valg at sidde med gården, indtil der kommer en køber, som vil betale den købesum, sælgerne forlanger. Nogen analog anvendelse af kbl. § 42, jfr. § 1, kan ikke findes tilstrækkelig begrundet. (Her henvises til købelovens motiver, pag. 57 ff.)

De her nævnte dommere voterer altså ligeledes for frifindelse af sælgerne. To dommere vil stadfæste den fældede byretsdom med dens begrundelse.

Byretten idømmer sælger erstatning: Sælgerne har fortiet tilstedeværelsen af væggedyr.

Dissens vil frifinde.

Højesterets flertal frifinder: Køberen måtte være forberedt på væggetøj i en ganske tarvelig udstyret lejegård.

Dissensen vil følge den dømmende byret.

For at gøre fremstillingen mere nordisk har vi medtaget en enkelt *svensk* højesteretsdom, nr. 9, af 14/6 1961. En ingeniør sælger en »fast ejendom med klausulen »i befindtligt skick« (på dansk »som den er og forefindes.« Der er gennem flere vidner ført bevis for, at ingeniøren var *vidende* om tilstedeværelsen af husbukke i såvel hovedejendommen som udhus. Køberen, en doktor (i hvad?) har foretaget en undersøgelse inden købet, men intet opdaget. Der er oplyst, at husbukkeangrebet let kunne opdages af en »fagmand«, men ikke af »en gennemsnitskøber uden særskilte kundskaber på området«.

Herredsretten (underretten) dømte sælgers dødsbo (ingeniøren var død et par måneder efter salget) til at betale en erstatning. Der var påstået 8.575 for sanering og 800 kr. for »obehag« under saneringen, men saneringen havde medført en *forbedring* af ejendommen (en Vårdeøkning) vurderet til 2.000 kr., og obehaget (ulempen) under saneringen blev reduceret til 500 kr., således at herredsretten altså dømte dødsboet til at betale 6.275 kr.

Hovrätten (melleminstansen) ville *frifinde* sælgers dødsbo. Ingeniøren havde vel kendt angrebet, men ment at det kunne saneres for en ringe sum uden slägenhet for køberen; men högsta domstolen slutter sig til underrettens afgørelse.

En dansk og norsk domstol ville være kommet til samme resultat: Der er ført bevis for, at sælger har vidst besked om angrebet og bør *oplyse* herom. Køber har ikke forsømt »undersøgelsespligten«. Skavanken kunne kun være opdaget af en fagmand (sagkyndig). Den gængse klausul er udslidt, og man kan vel mene, at den derfor ikke giver køberen noget *særligt* incitament til at foretage en undersøgelse, der går ud over, hvad man med rimelighed kan forlange af en usagkyndig. Reduktionen af erstatningen skyldes omstændigheder uden principiel interesse. Også i dansk og norsk retspraksis kæmper man med problem om saneringen har medført *forbedringer*, der bør fradrages. Dissensen mellem retterne forekommer også hyppigt i dansk og norsk ret.

På svampe- og/eller husbukkeområdet får man altså nok påstå, at *nordisk retsenhed* forsåvidt er gennemført. Problemerne er de samme, men skønnene kan falde forskelligt ud, og kun i et forholdsvis mindretal af tilfælde vil man kunne optræde som spåmand med hensyn til resultatet af en eventuel proces.

B

ATYPISKE EJENDOMSSALG,
EN SPECIEL GRUPPE DOMME ANGÅENDE
SVAMPEANGREB VED SALG AF
NYOPFØRT HUS

a

Sælger dømmes

Da Spleth i T. pag. 191⁴ f. og Vinding Kruse i sagregistret pag. 330⁷ samt pag. 105, note 30, og pag. 198 under salg af »nyopført hus« specielt behandler disse tilfælde (se Spleth T. pag. 194⁴ f: »Som en særlig gruppe tilfælde må behandles sådanne, hvor svampeangreb er forårsaget eller befordret ved fejl eller skødesløshed ved bygningens opførelse – —«), anfører jeg en gruppe domme under etiketten »atypiske« ejendomssalg, hvor momentet »nyopført« kommer særlig frem. Grænsen er heller ikke her skarp; under de »typiske« ejendomssalg findes nogle domme, som også kunne anføres her.

U. 1949, 1013 V. jfr. U. 1950, 703 H. Kort efter at køberen K. havde overtaget en fast ejendom, med hensyn til hvilken sælgeren S. havde garanteret, at der ikke i hans ejertid havde været konstateret svamp, husbukke el. lign., viste det sig at der var svamp i nogle af gulvene. Antaget, at S. ikke havde haft kendskab til eller formodning om svampeangrebene. Og ej heller tilsidesat sin oplysningspligt; men da angrebet var fremkaldt af, at der i badeværelset var lagt fliser ovenpå bræddegulvet, og da denne anbringelse måtte anses uforsvarlig, fandtes S., der havde ladet arbejdet udføre ved dertil antagne håndværkere, som sælger at være ansvarlig over for K., ikke blot for selve den uforsvarlige indretning, men også for den deraf opståede skade på bygningen. Cfr. den efterfølgende højesteretsdom. Sml. U. 1947, 36 med note. [1]

1. Se Spleth T. pag. 191⁴ f., smh. med Vinding Kruse pag. 105⁴ f. Se endv. Ussing, Køb, pag. 163 og Ussing, Alm. Del, pag. 136. Dommen er endvidere nævnt af Vinding Kruse pag. 162s. Sml. H. 1947, 36 med note.

En ejendom i Give by sælges med værksted og inventar for 40.000 kr. (de 32.000 er for ejendommen) af en skomager til en skomager; der handles juni 1946. Overtagelse 1. september s. å. 6. september s. å. konstateres levende ægte hussvamp. 12. februar 1947, syn og skøn: Terrainet i gården hælder temmelig stærkt mod huset, i huset tre gulvventiler i terraihøjde, så at regnvand havde uhindret adgang under gulvene gennem ventilerne; flise-gulvet i wc var lagt ovenpå bræddegulvet, så fugtigheden fra undergrunden ikke kunne forsvinde på naturlig måde. Udbedring af skaden i køkken, soveværelse og wc satte mændene til 1750 kr.

Der er partsforklaringer, syn og skøn og en ejendomsmægler.

Syns- og skønsmændene har erklæret: Givet at der vil opstå svamp i badeværelse, når der på den måde lukkes for naturlig udluftning. I badeværelset stærkt udviklet svamp, som har bredt sig til soveværelse og køkken. Når ejendommen repareres for-

svarligt, vil ejendommens værdi ikke være forringet. Ejendoms-
mægleren har derimod erklæret, at konstateret svamp i hvert
fald i en årrække, indtil det måtte vise sig, om der påny opstår
svamp, vil forringe ejendommens værdi med en trediedel.

VLR dømmer sælgeren til at betale erstatning (se foran »ho-
vedet«).

U. 1944, 153 V. Nogle år efter at fru K. – med overtagelse den 1. december 1938 – af murermester S. havde *købt en S. tilhørende under tilsyn af ham kort før opført husejendom*, begyndte gulvene at synke og nogle af gulvbrædderne at gå i forrådnelse. Da dette måtte antages at skyldes, at der *ved gulvenes lægning var anvendt en fremgangsmåde, der brugtes for en årrække siden, men som var uforsvarlig*, måtte S. være ansvarlig uanset af K.'s mand, der ikke var særlig bygningskyndig, mulig før købet var gjort opmærksom på den specielle byggemåde. [1]

1. Jfr. HD 1944, 93 m. henv. Se Vinding Kruse pag. 119 f. og pag. 120⁴ samt note.

Herning Købstads Rets Dom: Efter det oplyste må det anses godtgjort, at huset allerede ved opførelsen var i uforsvarlig stand, idet gulvbrædderne var lagt således, at de efter nogle års forløb ville rådne. *For denne for en køber skjulte fejl må sælger bære ansvaret* og dømmes til at betale 1.000 kr. til at få gulvene sat i forsvarlig stand.

VL: Ved det i sagen oplyste må det anses godtgjort, at den ved gulvenes lægning anvendte fremgangsmåde, har været uforsvarlig. Herefter, og idet den umiddelbart før salget skete opførelse af ejendommen har fundet sted under tilsyn af sælgeren, som er bygningskyndig håndværker (se Ussing, Alm. Del, pag. 133²–137, pkt. 2) findes S. at måtte være ansvarlig for den af bygningsmåden følgende mangel ved ejendommen, og det kan ikke herved komme i betragtning, at køberindens mand, der er strikker, og som sådan ikke kunne forudsættes at have særlig indsigt i bygningsforhold, muligt før købet er gjort opmærksom på den specielle byggemåde. Underrettens dom stadfæstes.

U. 1939, 811 H. Ved dommen fandtes køber, der havde købt en ejendom, som viste sig at være *så befængt med svamp*, at det måtte anses for *nødvendigt at nedrive hele huset*, at have krav på *handelens tilbagegang samt* på at holdes *skadesløs for de ham ved købet forvoldte tab*, derunder udgifterne ved opførelsen af en tilbygning. Det hedder i den af Højesteret stadfæstede landsretsdom af 6. december 1938: »Efter det således oplyste må det fastslås, at der ikke fra sælgerens side er givet nogen garanti for, at der ikke var svamp i ejendommen, men at sælgeren på den anden ikke har fraskrevet sig noget ansvar, som de måtte have efter almindelige regler.« [1]

1. Se Spleth T. 191⁴ f., dommen nævnt pag. 191¹². Hos Vinding Kruse er den nævnt pag. 165s, teksten fra 165⁴–166 D.

I ugeskriftet står der: »Når nu henses til, at *sælgerne*, som har administreret huset med sagkyndig hjælp, har *overtaget det i ikke færdigbygget stand* og ladet gulve lægge, uden at det er blevet undersøgt, om tømmeret i etageadskillelsen var tørt, og om der var forsvarligt ventileret under gulvet, hvilket der, da huset var opført af træ, måtte være særlig anledning til, og at der, som det må antages, er blevet klaget over fugtighed på administrators kontor, hvorved bemærkes, at der i en enkelt lejers lejetid 2 gange er blevet bekostet tapet af *sælgeren*, findes disse *ikke over for den ganske usagkyndige køber (en guldsmed)* at kunne *unddrage sig ansvaret* for den fra de nævnte mangler hidrørende *svampeskade*, der må antages ved salget at have været tilstede i væsentlig samme omfang, som da den blev opdaget. Under hensyn til, at den foreliggende skade er så væsentlig, at det må anses for nødvendigt at nedrive hele huset, findes sagsøgeren at have krav på handelens tilbagegang samt på at holdes skadesløs for det ham ved købet forvoldte tab, derunder udgifterne ved opførelsen af tilbygningen.«

U. 1939, 247 H. Sælger, der til køber havde *solgt* et hus, *endnu forinden* dette var *færdigbygget*, fandtes at være ansvarlig over for K. for bygningens mangler hidrørende fra fejl, begåede af de af sælgeren antagne håndværkere, herunder også for svampeskade opstået som følge af anvendelse af for vådt indskudsler (jfr. dom i U. 1939, 811 H, s. 38). Erstatning for skaden fastsættes skønsmæssigt. – I skødet stod, at huset fra skødets udstedelse skulle stå for køberens regning og risiko i enhver henseende, men køber gør gældende, at sælger må være ansvarlig, fordi han før købet ved husets besigtigelse erklærede, at der var brugt første classes tømmer og i det hele taget første classes materialer, hvilket køberen *måtte opfatte som et egentligt garantitilsagn*, og at *erstatningspligten iøvrigt måtte følge af, at han under husets opførelse har ladet det mangle på fornødent tilsyn* med håndværkerne. [1]

1. Der kan i denne forbindelse henvises til DL 3-19-2 og Ussing; Alm. Del, pag. 133 V. Dommen nævnes hos Spleth T. pag. 191¹², og refereres 191⁴ f., særlig 1914-1. Vinding Kruse nævner dommen pag. 165s: Domfældelse selv om fejlen var begået af de af sælgeren antagne håndværkere. Dommen er endv. nævnt pag. 106⁶, teksten fra 105s f. med note 31, også nævnt 109s. Ad DL 3-19-2 se Thøger Nielsen: Studier over ældre dansk Formueretspraksis pag. 304 II, særlig pag. 319¹⁸. Se endv. Ussing: Køb, pag. 163¹³⁻¹⁷

U. 1938, 1057 H. (se pag. 60)

U. 1926, 827 ØLD. I en villa, der var solgt lige efter, at den var færdigbygget, viste der sig et par år senere at være hussvamp. Herfor fandtes sælgeren ansvarlig, da han ved opførelsen af huset havde *behandlet grunden så uforsvarligt, at der skabtes særlig gunstige betingelser for svampedannelse*. – Villaen blev købt 1922; svampen opdagedes 1925. Syns- og skønsmændene siger i deres attest: »Størst sandsynlighed for, at svampen er tilført bygningen med tømmeret under opførelsen, uden at vi dog tør erklære den mulighed for absolut udelukket, at svampen kan være tilført ejendommen *efter*, at denne er taget i brug.« Det fremgår yderligere af sagens oplysninger, at der kun er kælder under halvdelen af huset, at grunden under den anden halvdel ikke som ellers sædvanligt er dækket af et lag beton for at forhindre fugtigheds optrængen, at grunden ikke er planeret, således at jordbunker ligger tæt op til bjælkelaaget, og at ventilationen var ganske ufyldestgørende, idet der ikke kunne blive gennemtræk under huset. [1]

1. Spleth T. nævner dommen pag. 191¹¹, den omtales fra 191⁴–1911. Se det under U. 1933, 65 H anførte, særlig Vinding Kruse pag. 165¹⁴ f., se også Vinding Kruse pag. 166 D. Se endv. U. 1921, 843 under gruppe 1 og U. 1949, 1013 under m. henvisninger.

b

Sælger frifindes

U. 1950, 703 H (se HRT 1950, 506).

Denne sag VLD i U. 1949, 1013 *ændret* ved sålydende HRD: Den indankede dom er afsagt af VLR. I pådømmelsen har 5 dommere deltaget. Efter dommen er foretaget nyt syn og skøn ved en civilingeniør og en tømrermester. *Skønsmændene udtaler:* at det er deres bestemte indtryk, at det er gulvventilernes for lave stilling, der i første række har været skyld i angrebet. *Anbringelsen af flisegulvet må antages at have forstærket den igangværende forrådnelsesproces*, som muligvis ville have stagneret, hvis flisegulvet ikke var blevet lagt.

Tømrermesteren mener, at det har været *håndværksmæssigt forsvarligt at lægge fliser på det undersøgte gulv og udtaler, at han ville have været tilbøjelig til at udføre arbejdet selv*. Skønsmændene er gjort bekendt med de under landsrets forberedelsen afgivne vidneforklaringer.

Det tiltrædes at appellantens (sælgeren) ikke kan antages at have været bekendt med eller at have haft formodning om det ved salget tilstedevarende svampeangreb, og at han ikke kan anses for at have tilsidesat nogen oplysningspligt overfor indstævnte (køberen).

Som sagen ligger oplyst for HR, kan det dernæst *ikke* anses tilstrækkeligt *godtgjort*, at apellanten (*sælger*) ved den foretagne indretning af badeværelsets gulv har *udvist et forhold, der kan medføre ansvar* for ham, overfor indstævnte (køber).

Herefter vil appellants (sælgerens) frifindelsespåstand være at tage til følge.

U. 1947, 36 H. S., der i 1942 med bistand af en tømrer og dennes søn, *selv* havde foretaget en ombygning af et ham tilhørende træhus i en haveforening, solgte i 1944 huset til fru K. for 9.250 kr. Kort efter at K. var flyttet ind i huset konstateredes svamp i noget træværk, i det i 1942 indrettede køkken. Ifølge erklæring fra en skønsmand måtte det antages, at svampeangrebet var begyndt ved en i nærheden af vasken værende støbeforskalling, der ved en fejl ikke var blevet fjernet. Skønsmanden havde derhos udtalt, at *huset havde et meget selvbyggeragtigt præg. Under de foreliggende omstændigheder fandtes der i betragtning af husets karakter ikke at kunne tillægges den omstændighed, at S. i 1942 havde foretaget en ombygning af huset, nogen betydning, og under hensyn til, at S. ikke havde afgivet garanti mod svamp og ikke kunne antages at have været bekendt med svampeangrebet inden salget, fandtes han herefter ikke pligtig at erstatte skaden.* (Dissens). [1]

1. Sml. HRD i U. 1944, 93 med note 1, og 1945, 720 samt Ussing, Køb, pag. 162-163. Se Spleth T. 1915 f. samt det under U. 1933, 65 H anførte. Ang. grundsætningen i kbl. § 47, se Vinding Kruse pag. 116, pkt. 2 f., hvor dommen er nævnt pag. 121¹². Ang. fagmæssig undersøgelse, se Spleth T. pag. 164¹² f.

Sælger erhvervede 1937 et i flere tempi bygget træhus med stue, soveværelse, køkken og et lille forrum samt bræddeskur. Sommeren 1942 lod S. omtrent halvdelen af huset nedrive, opførte i stedet selv med assistance af en i haveforeningen boende tømrer og dennes søn, en tilbygning af mursten. Til forskalling anvendtes dels ny, dels tidligere anvendte brædder. Februar 1943 gives tilladelse til helårsbeboelse. K. giver skriftligt tilbud om køb af huset april 1944. Købesum 9.200 kr. Maj 1944 oprettet slutseddel, overtagelse 1. september 1944, da der ikke før den tid forelå bygningsattest (for at få den havde sælger efter eget opgivende haft en bekostning på 1000 kr. til kloak m. v.)

K. flytter ind oktober 1944; en måned senere konstateres svamp i træværk i køkken. Hun påstår sig tilkendt 1550 kr. i erstatning (1350 kr. til udbedring, 200 kr. for ulemper herved).

Sælger påstår frifindelse. Begge parter er enige om, 1) at der er svamp, 2) udgifterne til udbedring, 3) at der hverken i slutseddel eller under forhandlingerne er ydet garanti mod svamp eller taget forbehold om ansvarsfrihed i så henseende.

En udmeldt skønsmand har på forskellige spørgsmål svaret, at der var kraftig ægte hussvamp under køkkenbordet og lidt ud mod ydermuren forårsaget formentlig ved kondensvand på vandrør under vasken, eventuelt en tidligere utæthed ved vand-

låsen, som imidlertid var i orden ved besigtigelsen og formentlig et par måneder gammel. Ved supplerende erklæring februar 1945 udtalt: »Det meget selvbyggeragtige præg, huset giver indtryk af, viser sig også at gælde konstruktionen«. Der anføres som fejl 1) forskallingen har ikke været fjernet, 2) muldjorden ikke omhyggelig afgravet, 3) hvorefter der er udstøbt under hele gulvet o. s. v.

K. gjorde gældende, at selv om S. ikke har givet garanti og ikke måtte have kendt svampeangrebet, må han være ansvarlig, idet han ikke blot står som sælger, men også som bygherre (se bl. a. Spleth T. pag. 191⁴ f.) Han har været sin egen entreprenør, og må derfor bære risikoen for følgerne af de fejl, skønsmandens erklæring omtaler, og som ifølge erklæringen antages at have forårsaget svampeangrebets opståen. (Sml. U. 1921, 270 H – findes under afsnit I Aa).

Sælger siger hertil: Huset solgt som besigtiget uden garanti. Angrebet været ham ganske ubekendt, ikke ansvarlig for angrebets følger, da fremhævet at huset var af *meget primitiv* beskaffenhed og *ikke kan karakteriseres som en bygning i dette ords egentlige betydning*, således at *synspunkter ved en almindelig beboelsesvilla ikke kan lægges til grund*. Arkitekt, der bistod sælger ved ombygningen og i erklæring fra 1945 udtalte: Anvendte konstruktion anvendes normalt ikke til beboelseshuse, men kun til sommerhuse – vil altid medføre en risiko for forrådnelse eller svamp i det tildækkede træværk, og sådan skade vil som regel ikke kunne konstateres, før skaden er ret fremskreden. Nærmest *et »selvbyggerhus« opført uden teknisk assistance, for en stor del uden egentlig faglig medhjælp. Disse forhold ret iøjnefaldende og kan konstateres ved besigtigelse*. ØLR finder under de således foreliggende omstændigheder, i betragtning af husets hele karakter, *ikke at kunne tillægge den omstændighed, at sagsøgte i 1942 har foretaget en ombygning, nogen betydning*, og da der ikke foreligger garanti, eller det kan antages at S. har haft kendskab til svampeangrebet inden salget, frifindes han.

HR 7 dommere stadfæster frifindelsen.

Dissens. 2 dommere finder under hensyn til de grove fejl, begået ved ombygningen 1942, navnlig undladelse af at fjerne forskallingen omkring betonkassen og under hensyn til, at disse fejl, af hvilke nævnte undladelse ikke kunne konstateres ved fagmæssig undladelse af ejendommen, efter det foretagne skøn har været årsag til svampeangrebet, at sælger må bære ansvaret for det dermed forbundne tab for K. Disse to dommere vil altså tage køberens påstand, kr. 1550, til følge. Jfr. U. 1944, 93 med henvisning til 1939, 247 H og 811 H.

U. 1946, 763 Ø. I et skøde om en fast ejendom hed det, at *sælgeren (S.) indestod for, at der ham bekendt ikke fandtes husbukke i ejendommen*. Efter overtagelsen konstateredes det, at der i træværket fandtes et 30–40 år gammelt meget kraftigt angreb af husbukke. Antaget at S., som følge af den nævnte ansvarsbegrænsning, og da S. ikke kendte og ikke burde kende angrebet, ikke var ansvarlig for dette. [1]

1. Se endv. Vinding Kruse pag. 162–163¹⁰ med noterne 2 og 3. Ang. klausulen sælger indestår for, at der ham bekendt ikke findes husbukke i ejendommen, se bl. a. Spleth pag. 196¹⁰ f. og Vinding Kruse 127⁷ f.

Marts 1943 købte sagsøgte en ejendom på Tårbæk Strandvej, vurderet i ejendomsskyld til 65.000 kr. – for en købesum af 53.000 kr. Det var sagsøgtes hensigt at anvende den til hotel el. lign. Hun *lod foretage en fuldstændig ombygning*, hvorved yderligere 4 værelser på første etage kom til. Der blev lagt nyt tag. Ombygningen kostede 60.000. Da ejendommens administration oversteg sagsøgtes kræfter, indledte hun forhandlinger med en køber, som ved slutseddel april 1945 købte ejendommen for 130.000 kr. Slutsedlen var skrevet på trykt blanket og indeholdt bl. a. følgende bestemmelser:

1. Ejendommen sælges som den er og forefindes.

6. Sælgeren indestår for, at der hende bekendt ikke findes svamp eller husbukke i ejendommen.

Disse bestemmelser genfindes i skødet underskrevet april 1945. I sommeren 1945 viste der sig husbukkeangreb. Køberen forlangte sælgeren dømt til at betale 6.800 kr. til udryddelse. Sælger påstod frifindelse, subsidiært mod betaling af et mindre beløb. Syn- og skønsmand erklærer: Tag stærkt angrebet af husbukke i såvel spær som gulvbrædder, skorstensstole og andet tømmer, en meget betydelig skade. Angrebet 30–40 år gammelt, men stadig levende, idet gnavende larver hørtes ved undersøgelsen. *Ved den kort forinden skete ombygning* er en del af det gamle angrebne tømmer benyttet til ombygning af de ny dele af taget, og det ny tømmer, der er indsat, fandtes et enkelt sted smittet. Derfor indhentet udtalelser fra en arkitekt, der yderligere har indhentet udtalelse af en kommuneingeniør og bygningsinspektør. De udtaler: at vel er træværket sine steder stærkt angrebet af husbukke, men vi mener dog ikke, at der er øjeblikkelig fare for sammenstyrtning! Både arkitekt og laboratorieforstander har under domsforhandlingen erklæret: Spærenes bærekraft som følge af husbukkeangreb så stærkt svækket, at taget kan skride sammen under voldsom storm. For LR forklaring af parterne og forskellige personer, bl. a. *arkitekten*, der har *udført*

tegningerne til ombygningen, men ikke ført tilsyn, en murer og en tømrermester, som har udført ombygningen.

Køber har forklaret: »Sælger sagde under salgsforhandlingerne, at huset var gået igennem fra a til ø. *Ejendommen var forsikret mod husbukke og svamp.*« Da der var lagt nyt tag, regnede køberen ikke med husbukkemulighed, besigtigede ejendommen, men har ikke været på loftet. Adgangen besværlig. Sælger har forklaret: Ikke bekendt med angrebet, aldrig været på loftet, bestemt benægtet, at hun skulle have sagt, at ejendommen var forsikret mod husbukke. Vil ikke bestride, at hun på en eller anden måde har givet udtryk for, at ejendommen havde været underkastet en gennemgribende reparation (se kbl. § 47 »skellig årsag«). Tømrer- og murermester, der var brødre, har nogenlunde overensstemmende forklaret, at de ved udskiftning af taget blev opmærksom på, at træværk var angrebet, men troede, det var alm. træorm. Gjorde sælger opmærksom herpå, men har overfor sælgers bestridelse ikke turdet fastholde det.

Sælger har til støtte for sin påstand gjort gældende, at pkt. 6 må forstås således, at sagsøgte har fraskrevet sig ansvaret for husbukkeangrebet, som hun ikke havde været bekendt med eller haft mistanke om (jfr. HRS Oluf Petersens erklæring i en tidligere dom U. 1943, 818, 20 fra neden »at han forklarede bestemmelsen således, at sælgeren ikke ville garantere, at der ikke var svamp eller husbukke i denne, og at denne forståelse blev tiltrådt af begge parter.) Se også Spleth T. pag. 196¹⁰ f. og Vinding Kruse pag. 162, 3. stk. Sælger siger yderligere, at hun har haft ejendommen relativ kort tid, og aldrig havde været på loftet.

ØLR finder, at der må gives sælger medhold i, at der som følge af den post 6 i slutseddel og skøde angivne ansvarsbegrænsning (dommen går uden videre ud fra, at posten indeholder en ansvarsbegrænsning, se igen Spleth T. 196¹⁰, ordet »mulig«), og idet det ikke kan antages, at sælgeren har været eller burde have været vidende om husbukkeangrebet ikke kan påhvile sagsøgte noget ansvar. Altså frifindelse.

Det bemærkes herved, fortsætter dommen, at selv om det må anses sandsynligt, at de to murermestre, der har foretaget ombygningen, har gjort sælger opmærksom på, at der var orm i træværket, kan det ikke udelukkes, at sælger har regnet med, at dette angreb var uden betydning, da det var meddelt hende, at de dårlige spær var udskiftede med nye.

Den relativt høje købesum og de oplysninger sælger har givet under forhandlingerne om ombygning, kan efter rettens opfattelse ikke medføre, at sælger, uanset det i skødet tagne forbehold, skulle være ansvarlig for, at ejendommen var behæftet med

husbukkeangreb. Spørgsmålet afslag ikke berørt. Se Spleth T. 19614: Med hensyn til forståelse af ansvarsfrihedsklausulen bemærkes, at selv om den lyder på, at der fraskrives »garanti« eller »ansvar« formentlig på dette område i almindelighed må forstås som også udelukkende forudsætningsbeføjelser.

U. 1944, 93 H. I 1941 solgte S. til K. et beboelseshus på landet, som han i henhold til nogle af ham selv udarbejdede betingelser havde ladet opføre i 1932. Straks efter salget konstateredes der svampeangreb i huset. To skøns mænd havde udtalt, at såvel *mangelfuld ventilation* under stuegulvet, som *mangelfuld isolering* af bjælkeenderne, kunne have medvirket til svampeangrebet, og det alt ialt måtte siges, at bygningens udførelse *ikke* helt svarede til de krav, der måtte stilles til et *første klasses byggeri*, men at den *svarede til de krav, der i almindelighed gennemføres ved landligt byggeri*. Efter alt foreliggende fandtes K. *ikke* at kunne støtte *erstatningskrav* for svampeskaden på, at denne skyldtes *husets mangelfulde konstruktion*, idet det for HR var ubestridt, at S. *ikke* havde *afgivet garanti mod eller havde haft grundet anledning til mistanke om svampeangreb*, frifandtes S. for erstatningsansvar. [1]

1. Sml. U. 1926, 827, 1939, 247 H og 811 H samt Ussing, Køb, pag. 163. Se Spleth pag. 191 f., dommen citeret pag. 191, Vinding Kruse pag. 105–107, pkt. 2, samt pag. 167⁵. Ang. »Oplysningspligt«, se henvisninger under mange af de foregående domme, se også Vinding Kruse sagregister pag. 331.

S. siger, at han inden slutsedlens underskrift gjorde opmærksom på, at der i de 3 første år, de boede i huset, havde været vand i kælderen, men så blev der lagt cement, og derefter havde de ikke mærket fugtigheden. Umiddelbart derefter sagde S., at K. (der var meget ivrig efter at købe, medens sælgers hustru helst ville beholde huset) måtte tage huset som det var, hvad der gav anledning til, at en af køberindens sønner *spurgte, om der var noget i vejen, hvortil S. svarede, at det var der ham bekendt ikke*.

K. *påstod, at denne udtalelse var et garantilignende tilsagn* (jfr. Spleth T. pag. 169 a 1 ff. + pag. 173, pkt. 2, særlig pag. 172⁹ f.) om, at der ikke var svamp, hvilket i forbindelse med den høje købesum må medføre erstatningspligt for sælgeren, da der var svamp i ejendommen på overdragelsens tid. Modparten mente ikke, at der kunne indlægges noget garantilignende tilsagn i vedkommende udtalelse, ligesom købesummens størrelse i det foreliggende tilfælde må være uden betydning (jfr. at de var meget ivrige efter at købe). *Køber påstod dernæst erstatning på det grundlag, at S. burde have vidst, eller dog næret mistanke om angreb*, og havde undladt at give fornøden oplysning. Vel havde Teknologisk Institut skrevet, at det var en ganske uskadelig blåsplintsvamp, der var til stede, og det var den, som var grunden til, at flere brædder var misfarvet; men det burde have foranlediget S. til nærmere undersøgelse, der ville have resulteret i konstatering af, at gulvet også var angrebet af anden svamp.

Sælger mente ikke, at han eller hans hustru havde haft grund til mistanke og ikke at have gjort sig skyldig i manglende opfyldelse af oplysningspligt.

Endelig har K. med henvisning til Teknologisk Institut's erklæring af 1942, der siger, at husets konstruktion var hovedårsagen, idet gulvene var lagt på en måde, der brugtes for en årrække siden, men som har vist sig at være uheldig, påstået, at S., som den der havde opført huset, måtte være ansvarlig for, at huset var opført uforsvarligt samt at manglerne først havde vist sig flere år efter salget. (Sml. U. 1921, 270 H – findes under afsnit I Aa).

VLR: Som det fremgår af Teknologisk Instituts erklæring af 1942, er *blåsplintsvampen*, der har forårsaget misfarvning af det oftnævnte gulvbrædt, og som har været til stede, før gulvet blev lagt, *ganske uskadelig* for træet. *Allerede som følge heraf*, og idet det iøvrigt *ikke* kan anses *godtgjort*, at der har foreligget omstændigheder, som kunne have givet *sagsøgte eller dennes hustru grundet anledning til mistanke* om, at huset var befængt med svamp, findes sagsøgte, der ligesom sin hustru bestemt har benægtet at have haft mistanke om, at der var svamp i huset, *ikke* at have gjort sig *skyldig i manglende opfyldelse af sin oplysningspligt* over for sagsøger. Det bliver herefter unødvendigt at komme nærmere ind på, hvilke af de afgivne uoverensstemmende parts- og vidneforklaringer, der må lægges til grund ved det omhandlede spørgsmåls afgørelse.

Endelig har sagsøger under henvisning til ovennævnte erklæring af 1. juni 1942, støttet sin erstatningspåstand på, at husets konstruktion er hovedårsagen til skaden, og at sagsøgte, der har ladet huset bygge, må være ansvarlig herfor.

Bl. a. *under hensyn til udtalelsen i skønserklæringen om, at der ved måden, huset er bygget på, ikke synes at være fare for svampeangreb*, findes der heller ikke at kunne gives *sagsøger medhold heri*.

Sagsøgte frifindes.

HR *stadfæster* frifindelsesdommen. Køber havde alene støttet sin påstand på, at husets konstruktion var hovedårsagen til skaden. To under sagen til brug for HR udmeldte skønsmænd havde udtalt, at »såvel 1) den mangelfulde ventilation under stuegulvet, 2) som den mangelfulde isolering af bjælkeenderne ved pap havde medvirket til svampeangrebet . . . alt i alt må siges at bygningens udførelse ikke helt har svaret til de krav, der må stilles til 1. klasses byggeri, men at den svarer til de krav, der i almindelighed gennemføres ved landligt byggeri.«

U. 1939, 544 H. I efteråret 1936 lejede A af B for 90 kr. månedlig en i 1935 opført ejendom, i hvilken han samtidig indflyttede; der blev derhos oprettet en »kontrakt om forkøbsret«, hvorefter A straks indbetalte 700 kr. og yderligere skulle betale 15 kr. månedlig, således at han kunne få udstedt skøde efter en pris af 14.200 kr., når han ialt havde indbetalt 2.000 kr. Efter kontrakten fortabte A i tilfælde af misligholdelse eller ophævelse retten til de foretagne indbetalinger indtil et beløb af 2.000 kr. A. fandtes ikke på grundlag af et ca. 1. februar 1938 konstateret svampeangreb, hvis begyndelses-tidspunkt ikke havde kunnet nærmere fastslås, at kunne ophæve forkøbsretsaftalen uden tab af det indbetalte. [1]

1. Dommen nævnt Vinding Kruse pag. 167⁵–167⁸ f. Vinding Kruse skriver: »I alle tilfælde, hvor parterne har den fornødne tid dertil, måtte tilrådes at lade ejendommen undersøge for svamp og husbukke af en sagkyndig, inden handelen afsluttes.« Se i denne forbindelse Vinding Kruse pag. 163¹⁰–164 C med noterne 2 og 3, hvor Jensen-Storch foreslår en klausul.

U. 1923, 290 H. Jfr. Spleth, hvor dommen nævnes T. pag. 188¹⁶, teksten fra 187₁₄–188₁, se note 37, hvor der ang. norsk ret henvises til note 11, pag. 158, jfr. Thøger Nielsen U. 1955 B, 242₆ f. Se i øvrigt kommentaren til dommen.

U. 1923, 290 H. Jfr. Spleth, hvor dommen nævnes T. pag. 188¹⁶, teksten fra 187₁₄–188₁, se note 37, hvor der ang. norsk ret henvises til note 11 pag. 158, jfr. Thøger Nielsen U. 1955 B 242₆ f. Se i øvrigt kommentaren til dommen pag. ???

U. 1922, 930 ØLD. En tandlæge solgte i marts 1919 en af ham i sommeren 1918 bygget villa. Køberens arkitekt undersøgte huset og mærkede ikke noget til svamp. Kort efter overgik der huset en betydelig vandskade, og i sommeren 1921 opdagedes svamp i det. Skønt sagkyndige antog, at svampen stammede fra husets opførelse, frifandtes tandlægen for ansvar, da han ikke havde haft grund til at nære mistanke om svampeangreb.
[1]

1. Dommen nævnt Vinding Kruse 165², se i øvrigt pag. 165⁴ f. Frifindelse særlig naturlig p. gr. a. den sagkyndige undersøgelse, se herom bl. a. Spleth T. 164 2. stk. ff., særlig henvisningen til Rt. 1934, 92 i note 22.

U. 1922, 654 ØLD. En enke, der havde solgt en grund med en under opførelse værende villa, således at *køberen overtog byggekontrakten* herom, fandtes ikke ansvarlig for, at der opstod svamp i villaen hidrørende fra tømrernes skødesløshed ved opførelsen eller pligtig at lade købet gå tilbage (*derimod dømtes tømreren til at tilsvare erstatning*). [1]

1. Dommen nævnt Vinding Kruse 118¹⁴ og 133², jfr. nærv. fremstillings afsnit IIa om arkitekters, entreprenørers m. fl.'s ansvar.

U. 1922, 521 H. En nybygget villaejendom var solgt i april 1919. I foråret 1920 opdagedes der vidt udbredt svamp i den. Køberens krav på skadesløsholdelse ej taget til følge, *da der ikke kunne lægges sælgeren nogen fortielse eller forsømmelse til last*, da ejendommen var solgt, *som den forefandtes*, og da i hvert fald den væsentligste del af *svampeskaden* måtte antages at stå i forbindelse med følgerne af en fra et *sprængt vandrør hidrørende oversvømmelse i februar 1919, hvorpå køberens opmærksomhed inden købet udtrykkeligt var henledt*. [1]

1. Se Spleth T. 163²² f. Vinding Kruse nævner dommen pag. 126^a, teksten fra 126^a–127 D. Endv. angående »nyopførte« ejendomme, Vinding Kruse pag. 102⁴–7, 106, 3. stk.

Afsnit II

KØBER OG/ELLER SÆLGER CONTRA
UDEN FOR HANDELEN (EJERRÆKKEN)
STÅENDE PERSONER

a

Søgsmål mod entreprenører,
arkitekter og bygningshåndværkere

(Se Vinding Kruse p. 317 IV)

Arkitekters, entreprenørers og håndværkeres ansvar. Jfr. Vinding Kruse p. 317 IV.

Det vil ses, at nedenstående domme angående arkitekters, entreprenørers og håndværkeres ansvar for svampeskade, der opstår i de af dem opførte bygninger, alle undtagen een (U. 1922, 654 Ø) er af ret ny dato, og at sagerne drejer sig om relativt nye bygninger. Dette sidste skyldes, at de senere års valutapolitik har forhindret tømmerhandlerne i til byggemarkedet at levere de fornødne mængder af »lagret« tømmer. Dette medfører, at tømmeret skal tørre i ejendommene – samtidig med fugtigt indskudslser –, og det vil igen sige, at disse skal stå i meget længere tid end tidligere, før de kan færdigbygges, d. v. s. før gulvlægning og forskalling foretages. Denne tid er forskellig efter tømmerets fugtighedsgrad og efter årstiden. Overholdes den ikke, opstår med overvejende sandsynlighed svampeskade, og ansvaret herfor overfor bygherren er med en enkelt undtagelse pålagt arkitekter, entreprenører og håndværkere. Undtagelsestilfældet, nemlig U. 1939, 723 H, er af speciel karakter: en murermeister frifindes, fordi kældermur er opført efter skadelidendes egne anvisninger, ligesom skadelidende ikke har truffet behørig foranstaltninger mod fugtighed eller ført tilstrækkeligt tilsyn med sit lager.

Domme angående husbukkeskade i nybygninger er ikke refereret i Ugeskriftet, men afgjort i samme retning som ansvaret for svampeskade. Se dog U. 1946, 763 Ø p. 182.

Disse oftest overordentlig bekostelige svampeskader i nybygninger skyldes i reglen ikke hussvamp, men andre trædestruerende svampe – for 30 år siden regnede man næsten ikke med dem, hvorfor forsikringspolicerne ofte slet ikke omfattede skader forvoldt af disse, men kun af hussvamp.

Dette forhold har berøvet mangen forsikringstager retten til erstatning for svampeskade. En sådan forsikring bør naturligvis tegnes således, at den dækker skaden uanset svampens art.

U. 1939, 773 H. Såvel tømmermestrene som arkitekten blev anset ansvarlige for den af et svampeangreb i en af dem opført villa forårsagede skade, opstået som følge af, at der ved gulvbelægningen var blevet lukket for tilstrækkelig lufttilførsel på et under hensyn til tømmerets fugtighedsgrad for tidligt tidspunkt. I det indbyrdes forhold pålagdes erstatningen arkitekten og tømmermestrene med hver halvdelen.

U. 1939, 723 H. På grund af indtrængen af vand fra naboejendommen i A.'s kælder, der benyttedes til lagerrum, opstod der svamp, og et manufakturlager blev delvis ødelagt. Den murer-

mester, som et par år i forvejen havde opført kældermuren, fandtes ikke ansvarlig, da arbejdet var udført efter A.'s anvisning. Ej heller blev naboejeren anset ansvarlig, skønt det måtte antages, at vandet fra hans ejendom var løbet ind i kælderen, idet det ikke var klart oplyst, hvad årsagen hertil var, og idet A. ikke havde truffet behørig foranstaltninger mod fugtighed eller ført tilstrækkeligt tilsyn med lageret.

U. 1939, 38 H. To murermestre, M., der havde opførelsen af en villa i entreprise, fandtes i forbindelse med villaens arkitekt, A., ansvarlige for et ca. 1½ år senere konstateret svampeangreb, som antoges at skyldes, at gulvene var lagt, før indskudsleret var tilstrækkeligt tørt.

Og angående forsikringen: Et forsikringsselskab, i hvilket ejeren E. havde tegnet en svampeforsikring, dækkede efter overenskomst med E. $\frac{3}{4}$ af de ved svampeangrebet nødvendiggjorte reparationsudgifter, og søgte derefter M. og A. til erstatning, men erstatningspligten fandtes at burde bortfalde i medfør af forsikringsaftalelovens § 25. Derimod blev de dømt til at erstatte E. hans udgifter ved reparationen.

U. 1938, 852 Ø. Et savværk fandtes som bygningsentreprenør ved opførelsen af en villa in solidum med hovedentreprenøren – en tømrermester – og arkitekten at have ansvar for den for tidlig skete lægning af gulvet i stueetagen, der i forbindelse med det tidligere indlagte våde tømmer måtte antages at have forårsaget den i sagen omhandlede svampeskade.

U. 1937, 1055 H. I et i vinteren 1933–34 opført hus, der skulle være – og blev – færdigt til april flyttedag 1934, viste der sig i foråret 1936 svamp. Svampeangrebet skyldtes efter et skøn navnlig, at gulvene var lagt, forinden indskudsleret, der antagelig havde været vådt ved indlægningen, var tilstrækkelig gennemtørret, hvorved udtørringen var blevet vanskeliggjort. Den tømrermester, der havde haft tømrer- og snedkerarbejdet i entreprise, og som den 18.–20. marts havde foretaget gulvlægningen uden nærmere undersøgelse af leret, og uden over for ejeren at antyde nogen betænkelighed ved gulvlægningen, blev anset ansvarlig for skaden og tilpligtet at betale bekostningen ved udbedringen.

U. 1937, 249 H. En tømrermester T. havde til brug ved opførelsen af en villa leveret »nyhugget og/eller fjorgammelt« tømmer, som han derefter uden tørring anvendte således, at det blev indelukket med forskallings- og gulvbrædder, således at udtørring blev umuliggjort, og der udviklede sig et svampeangreb. T. blev dømt til at erstatte den til skadens udbedring anvendte bekostning in solidum med arkitekten A., der bl. a.

under hensyn til, at bygningsarbejderne skulle fremmes særlig hurtigt, burde have forvirket sig om tømmerets tilstand og ført den under de givne forhold nødvendige kontrol med arbejdets udførelse. I det indbyrdes forhold pålagdes erstatningen T. med $\frac{2}{3}$ og A. med $\frac{1}{3}$.

U. 1922, 654 ØLD. Dommen findes p. 106.

Afsluttende bemærkninger.

Den meget ensartede tendens i disse domme er, at arkitekter, entreprenører og håndværkere er bygherrens sagkyndige tillidsmænd, og som sådanne ikke bør tillade – uanset tidsfrist –, at arbejdet forceres på uforsvarlig måde ved, at tømmer og indskudsler tildækkes, før det er tilstrækkelig tørt.

Der kan i øvrigt henvises til bemærkninger i U. 1939, 247 H og U. 1938, 1057 H.

Se i forbindelse hermed Vinding Kruse pag. 163₁₀–164 C med noterne 2, der henviser til Sv. Jensen-Storch, og note 3, den af samme forfatter udarbejdede forsikringsklausul. Se også: Steen Andersen og Lindboe Bliksted, Køb og Salg af fast ejendom, pag. 148, ang. klausulen om svamp og husbukke, se også Vinding Kruse pag. 317 IV, særlig pag. 318, hvor en ØLD 1944, 602 gen nemgås. Se endvidere Spleth T. pag. 192, stk. 1, og pag. 198.

b

Søgsmål mod selskaber,
der forsikrer mod svamp, husbukke m. m.,
og søgsmål mod konsulenter

K. = Køber, S. = Sælger, F. = Forsikrings-Aktieselskabet Danske Minerva.

ØLD 9/5 1960. (Se efterstående HRD af 21/3 1962 fældet efter, at nærværende sag var appelleret af K. og bogen gået i trykken).

I slutseddel af 24/11 1956 står bl. a.: »S. indestår for, at der ham bekendt ikke er eller har været angreb af hussvamp eller husbukke i ejendommen (Hørsholm Hotel). K. forbeholder sig ret til at lade ejendommen undersøge for ovennævnte angreb, og såfremt der viser sig at være skader, kan han hæve handelen, medmindre S. istandsætter ejendommen, således at denne kan forsikres til normal præmie.«

Gennem den ved handelen assisterende ejendomsmægler Grysgård sker der henvendelse til F., der driver virksomhed med forsikring af faste ejendomme mod angreb af husbukke og svamp. F.'s konsulent besigtiger ejendommen 27/11 1956. F. tilsender nævnte mægler en undersøgelsesrapport den 28/11 1956, hvori bl. a. udtales:

Ad hotelbygningen (hovedbygningen).

I tagkonstruktionen findes der spor efter husbukke, men ejendommen er for nogle år tilbage behandlet under tilsyn af vor konsulent, S. Jensen-Storch, og der kan tegnes forsikring. Det bemærkes, at der ikke er tale om nogen svækkelse af tagkonstruktionen.

Der konstateredes ikke svamp, og der kan tegnes forsikring. Konsulentens honorar kr. 80.

Nederst på rapporten var tilføjet:

»Bemærk: Nærværende erklæring er afgivet under *udtrykkelig* henvisning til »Fællesudtalelse vedrørende Svampeundersøgelser og Konsulentens Ansvar. København 1939: Ovenstående Syn er foretaget efter Samvittighed og bedste Overbevisning, men kan ikke medføre økonomisk Ansvar.«

Den i undersøgelsesrapporten nævnte »Fællesudtalelse« findes pag.

Skøde udstedes 28. dec. 1956. I skødets post 2 står der:

»Den solgte Ejendom overdrages i den Stand og Stilling, hvor den nu er og forefindes, og hvormed Køberen, der har besigtiget Ejendommen, erklærer sig bekendt, uden Ansvar for Sælgeren, der med Hensyn til Svamp og Husbukke henholder sig til Undersøgelsesrapporten fra Forsikrings-Aktieselskabet Danske Minerva.«

Overtagelse finder sted 1/1 1957.

K. tegner imidlertid ikke forsikring, men konstaterer svamp ca. 2 år senere, i sept. 1958, i hotellets store sal. Han lader Teknologisk Institut foretage en undersøgelse, og 29. sept. 1958 afgives en erklæring, hvori bl. a. siges: »Der er konstateret angreb

af den farlige ægte hussvamp (*Merulius lacrymans*) langs salens vestside i vægpaneler, fodpaneler og gulv.

Angrebets hele præg godtgør, at det har været til stede ved ejendommens overtagelse 1/1 1957, og det må antages at være flere år gammelt.«

K. (sagsøgeren), der mener at have et erstatningskrav mod F., lader retten i Hørsholm udmelde syn- og skønsmænd, professor ved Landbohøjskolen Buchwald og tømremester Werner Nielsen, Hørsholm. Der foretages syn og skøn den 9. og 14. oktober 1958, og professor B. afgiver en erklæring den 10. dec. 1958. På spørgsmål 1, om hovedbygningen i Hørsholm er angrebet, svarer han ja, almindelig hussvamp i store sal og tilstødende lille servicerum, men kun i den vestlige side ud mod hotellets gård. Store sal ligger i 1. etage, har egeparketgulv lagt over et ældre gulv, og er hele vejen rundt beklædt med træpanel, der strækker sig op til vinduerne. På spørgsmål 2, om angrebet kan antages at have været tilstede 27/11 1956 (den gang da F.'s konsulent på den assisterende mæglers opfordring undersøgte ejendommen efter udstedelse af slutsedlen af 24/11 1956), svarer prof. B. ja, det *gamle* angreb må efter destruktionens omfang have strakt sig over længere tid, og må absolut være begyndt før 27/11 1956, og det *ny* angreb, navnlig på panelets bagside i den sydvestlige del, har så nær tilknytning til det gamle, at det tyder stærkt på, at det gamle ikke har været uddødt, men er blomstret op p. g. a. den meget våde august 1958, hvilket forklarer, at angrebet først opdages i september 1958. På spørgsmål 3, om det er muligt for en svampekyndig ved sædvanlig, grundig undersøgelse at konstatere det omhandlede svampeangreb ved undersøgelsen 27/11 1957, svares ja; panelet på vestsiden var »krøllet«, d. v. s. var forsynet med buler og indsynkninger, der hos enhver svampekyndig måtte vække mistanke. Ved svampens »fortæring« af træet opstår der store spændinger, træet »slår sig« og bliver »krøllet«. Ved at banke på panelet og stikke en knivspids ind i panelet, måtte sandsynligheden for et angreb yderligere være blevet styrket. Naturligt om konsulenterne havde anmodet om at få et stykke panel brudt af for at få mistanken afkræftet eller bekræftet. *Spm. 4*, var der 27/11 1956 p. g. a. bygningens forhold, dens beliggenhed, dens alder, konstruktion og benyttelse grund til at antage, at svampeangreb kunne forefindes? ad 4. Ja, hotellet er en gammel ejendom fra forrige århundrede. Beliggenhed op mod skrånende terræn. Panelbeklædningen i store sal må give anledning til mistanke. Endelig måtte det relativt nye parketgulv oven på det gamle gulv vække mistanke om, at det

var lagt for at skjule et gammelt svampeangreb – hvilket naturligvis ikke behøver at være tilfældet. I erklæringen har prof. B. endvidere besvaret nogle spørgsmål fra F.

1. Kan panelbræddernes nuværende stærkt »krøllede« ydre: a) være forekommet efter og p. g. a. det nyopblomstrede svampeangreb på deres bagside?

Svar: Nej, eller b) være betydelig forstærket efter undersøgelsen 27/11 1956?

Svar: Nej.

2. Kan det siges med overvejende sandsynlighed, at det gamle angreb i nov. 1956 har givet sig tilkende ved så tydelige ydre tegn, at det burde være konstateret dengang?

Svar: Ja.

Reparation foretages i løbet af ca. en måned, nemlig i november 1958 efter konstateringen af svampeangrebet sept. 1958, og nærværende sag anlægges 31. jan. 1959.

I november 1959, altså ca. 1 år efter reparationen i nov. 1958, konstaterer F.'s konsulenter »Skrumpning« omkring et vinduesparti i store sal, i *nyt* træværk indsat ved reparationen i novbr. 1958. 15. dec. 1959 foretager prof. B. en ny besigtigelsesforretning, og i en erklæring af 18. dec. 1959 besvarer han forskellige spørgsmål om det konstaterede *ny* svampeangreb.

Ad 1 b):

Professoren mener, at det er naturligt at antage, at angrebet er blevet forstærket efter undersøgelsen 27/11 1956, men mener fremdeles at måtte fastholde, at det burde være blevet konstateret af svampekyndige konsulenter den 27. nov. 1956.

Under sagen påstod sagsøgeren sagsøgte F. tilpligtet at betale en erstatning på 14.242 kr. 81 øre.

Sagsøgte (F.) har principielt *påstået* frifindelse, subsidiært mod betaling af et efter rettens skøn fastsat beløb, mindre end det påståede.

Sagsøger har forklaret, at det var afgørende for hans køb, at der ikke var svamp i hotelejendommen. Han følte sig tryk ved undersøgelsesrapporten, noget bekymret ved det manglende økonomiske ansvar, men hans advokat havde sagt, at det ikke kunne betage det sagsøgte selskab dets ansvar. Han *opfattede* derefter *rapporten som et udsagn i almindelighed om, at der ikke var svamp i ejendommen og ikke blot til brug ved eventuel forskning*. Han opsatte i tillid til erklæringen at tegne forsikring, da dette ville have kostet 3–400 kr. årligt. Reparationerne var alle nødvendige, hvilket der nærmere redegjordes for.

Sagsøgte har til støtte for sin principale påstand om frifindelse

fremhævet, at den omhandlede erklæring (rapport) er tilvejebragt af den ved sagsøgerens køb af ejendommen medvirkende mægler med henblik på klaring af spørgsmålet om, hvorvidt husbukke- og svampeforsikring kunne tegnes for ejendommen, og at dette formål er en absolut forudsætning for opnåelse af sådanne erklæringer fra sagsøgte. Formålet for undersøgelsen har således kun været at give et grundlag for afgørelse af, om sagsøgte var villig til at tegne forsikringen, og undersøgelsens omfang har været bestemt af dette formål.

Retten må efter det foreliggende, herunder undersøgelsesrapportens formulering, lægge til grund, at undersøgelsen er rekvireret til brug ved eventuel forsikring af ejendommen mod husbukke- og svampeangreb hos sagsøgte, hvorved bemærkes, at sagsøgeren ikke under sagen har søgt godtgjort, f. eks. ved afhøring af ejendomsmægler Grysgaard som vidne, at undersøgelsen er rekvireret til andet eller videregående formål.

Herefter findes det ikke at kunne bebrejdes sagsøgte eller konsulent Dal, at undersøgelsen med hensyn til omfang og grundighed har været *mere begrænset* end, hvad der efter selskabets sædvanlige praksis fandtes fornødent som grundlag for afgørelsen af, om selskabet gennem en *forsikring* af ejendommen ville overtage risikoen for husbukke- og svampeangreb.

Sagsøgte vil være at frifinde. I sagsomkostninger betaler sagsøgeren 1.200 kr.

HRD af 21/3 1962 (Sagen refereret i U. 1962 p. 335–343).

Ved denne dom stadfæstedes landsrettens foranstående dom enstemmig af højesteret.

I pådømmelsen deltog fem dommere: Kaarsberg (præsident), Spleth, Tamm, H. A. Sørensen og le Maire.

Appellanten har for HR påstået indstævnte tilpligtet at betale 12.500 kr. med rente 5 % årlig fra den 21. jan. 1959 og har forbeholdt sig under en ny sag at indtale yderligere krav for senere konstaterede svampeskader.

Indstævnte har påstået stadfæstelse.

Erstatningskravets beregning har ikke været omtvistet for HR.

Til fremstillingen i dommen føjes, at i *undersøgelsesrapporten* af 28/11 1956 udover de i dommen gengivne bemærkninger om hotellets hovedbygning indeholdt følgende om *hotellets øvrige bygninger (anneksbygningen, garager og udhuse)*, at disse ikke kunne accepteres til forsikring.

Til brug for højesteret er afgivet nye vidneforklaringer og tilvejebragt yderligere oplysninger.

Advokat Toke Stokholm har forklaret, at han under salgsfor-

handlingerne repræsenterede appellanten. Det blev aftalt, at ejendomsmægler Grysgård skulle foretage det fornødne til tilvejebringelse af en undersøgelse som i slutsedlen omtalt.

Formålet med iværksættelse af undersøgelsen var at skaffe køberen den størst mulige sikkerhed for, at ejendommen ikke var angrebet af svamp eller husbukke. Vidnet erindrer ikke, om det direkte var aftalt, at undersøgelsen skulle foretages af et forsikringsselskab, og han mener ikke, at man ved den pågældende lejlighed har drøftet selve det spørgsmål, om køberen skulle tegne forsikring mod svampe- eller husbukkeskader. Så vidt vidnet erindrer, har han først drøftet formuleringen af selskabets erklæring med appellanten, efter at der i sommeren 1958 var konstateret svampeangreb i bygningen.

Ejendomsmægler Grysgaard har forklaret, at han ikke husker, om det i enkeltheder var genstand for drøftelse, hvem der skulle foretage den pågældende undersøgelse, men der rettes normalt i disse tilfælde henvendelse til et af de forsikringsselskaber, som beskæftiger sig med svampe- og husbukkeforsikringer, således at man er sikker på at få undersøgelsen udført af eksperter på området. Formålet med at få fremskaffet en erklæring som den pågældende var at skaffe køberen sikkerhed for, at ejendommen ikke var angrebet af svamp og/eller husbukke. Vidnet husker ikke, at der i den forbindelse er talt om, hvorvidt der skulle tegnes en forsikring mod disse skader. Henvendelse til indstævnte om foretagelse af undersøgelsen er sket telefonisk fra vidnets kontor, men vidnet erindrer ikke, om det er ham selv eller en af hans medarbejdere, der har ført samtalen med selskabet herom.

Efter landsretsdommens afsigelse er der konstateret yderligere svampeangreb i ejendommen.

— — —

Heller ikke efter det for højesteret foreliggende er der tilvejebragt oplysning om, hvad der ved ejendomsmægler Grysgaards henvendelse til indstævnte blev angivet om formålet med den begærede undersøgelse. Når henses til, at *begæringen blev rettet til et selskab, hvis formål er at tegne forsikringer mod svampeangreb, og til undersøgelsesrapportens hele indhold og ordlyd, findes rapporten at måtte forstås som en udtalelse om, hvorvidt det indstævnte selskab var villig til at antage ejendommen til forsikring*, og om, at der var foretaget en undersøgelse af ejendommen med henblik på dette spørgsmål; *det findes ikke herved at være af betydning, at sådanne erklæringer ofte lægges til grund i ejendomshandler af rekvirenter, der ikke tilsigter at tegne forsikring*. Efter det anførte findes appellantens, som

valgte ikke at tegne forsikring, ikke på grundlag af de påberåbte mangler ved undersøgelsesrapporten at kunne gøre indstævnte ansvarlig for tabet ved svampeangrebet. Dommen vil herefter være at stadfæste.

I sagsomkostninger for højesteret betaler appellanten 1800 kr. til indstævnte.

Det skal til højsteretsdommen bemærkes, at den intet udtaler om, at det for dommen har nogen betydning, om svampeskaden var konstateret 2 år eller kortere tid efter forsikringskonsulentens undersøgelse, men kun at rapporten er fremskaffet med forsikringsformål og ikke kan tillægges det af sagsøgeren i nærværende sag betonedede videregående formål.

U. 1944, 602 ØLD.

I anledning af K.'s køb af en villa blev der på køberens foranledning af et forsikringsselskab F. foretaget en *svampeundersøgelse, der resulterede i, at svampforsikring af villaen kunne tegnes. Forsikring tegnedes dog ikke*. Et par år efter ønskede K. at sælge villaen, og en ny undersøgelse viste da et meget gammelt svampeangreb, hvis afhjælpning krævede grundige reparationer, for at F. ville tegne svampforsikring. Salget af villaen blev herefter ikke til noget. Da F. måtte være klar over, at svampeundersøgelse ofte rekvireres hos et forsikringsselskab som et *led i ejendomshandler* og er af afgørende betydning for handelens gennemførelse, og da den først foretagne undersøgelse og erklæringen om resultatet af den ikke havde været forsvarlig, blev F. dømt til at betale K. erstatning.

K. købte af et dødsbo en ejendom for 27.250 kr. Ifølge skødet blev det solgte overdraget »således som det nu er og forefindes og uden noget ansvar for dødsboet eller executorerne«. Inden købet blev der på foranledning af en af boets executorer, ors. Hans Winther, telefonisk rettet henvendelse til sagsøgte (»Absalon«) angående undersøgelse for svamp og husbukke. I et vedrørende denne telefonsamtale optaget *blyantsnotat* af 6. december 1941, der er *frembragt af sagsøgte*, findes boets navn anført, hvorhos det bemærkes, at *den nye ejer sikkert vil tegne forsikring* (fremhævet af mig).

Efter undersøgelsen sender sagsøgte (Absalon) en skrivelse til ors. Winther 9. december 1941: Vedlagt afskrift af vore konsulenters erklæringer i anl. af de foretagne undersøgelser – – – med henblik på tilstedeværelsen af eventuelt svampe- og husbukkeangreb, og skal meddele, at der *intet er til hinder for, at vi kan tegne svampe- og husbukkeforsikring*, når begæring tilstilles os inden 1 – een – måned fra dato (fremhævet af mig).

Vedlagte erklæring ang. undersøgelsen for svamp havde følg. indhold: Ved besigtigelse af villaen, *om* der skulle være svamp tilstede, og *om den kan anbefales til optagelse i forsikringen* (fremhævet af mig) bemærkes, at der ingen synlig svamp fandtes. Villaen er i sådan stand, at *den kan anbefales til optagelse i forsikringen mod svampeskade* (fremhævet af mig). *Skurene kan ikke forsikres.*

Sagsøgeren *tegnede ikke forsikring*. Nytår 1943 traf sagsøgeren aftale om salg for en købesum af 37.000 kr., idet køberen dog forbeholdt sig, at der blev foretaget undersøgelse for svamp. K.'s sagfører henvendte sig til sagsøgte, der lod undersøgelsen foretage ved murermester Andersen, som afgav erklæring 8/7 1943: Der fandtes i ejendommen gammel, død svamp på nogle bjælker og indskud i krybekælderen. Når dette var bragt i orden, var *der ikke noget til hinder for, at ejendommen kunne anbefales til optagelse i forsikringen mod svampeskade* (fremhævet af mig). Sagsøgte fremsendte erklæringen til *køberens sagfører* (fremhævet af mig) med bemærkning om, at der som *vilkår for tegning af forsikring* måtte kræves foretaget grundig reparation af bjælker og indskud i krybekælderen (fremhævet af mig). K. opgav derefter at købe ejendommen.

Sagsøgeren lod Teknologisk Institut foretage undersøgelse og afgive erklæring. Ingeniør Strunge skrev i erklæringen, at store partier af gulvbjælkerne under stuegulvet fandtes mørnede som følge af gamle svampeangreb. Angrebet gjorde indtryk af at være mange år gammelt, og antoges at have befundet sig i sit nuværende stadium i adskillige år.

Efter at nærv. sag var anlagt, blev professor, civilingeniør Suenson og tømrermester Barfod udnævnt til at foretage syn og skøn. Civilingeniør Birkholt Nielsen (sagsøgeren), konsulent Poulsen og ovennævnte tømrermester Barfod undersøgte dragere, gulvbjælker og indskudsbrædder i krybekælderen. Prøver af træet blev udtaget, hvorefter man sammenlignede resultatet af undersøgelsen med resultaterne af de to tidligere undersøgelser. Konsulent Poulsen udtalte, at der ikke var sket nogen forandring i træværket siden undersøgelsen i 1941, og han *ville også i dag anbefale villaen til optagelse i svampeforsikring* (fremhævet af mig). De skader, træet var behæftet med, var gamle og uden betydning for svamperisikoen i fremtiden, og sådanne skader plejede han ikke at omtale i sine erklæringer. Skønsmændene har senere haft telefonisk forbindelse med bygmester Andersen, der har afgivet erklæringen af 8/2 1943. Efter hans mening burde en erklæring ikke fortie, at der var fundet »gammel død svamp«, selv om man *ikke* tillagde det nogen *betydning for*

svampeforsikringens tegning. (Han synes at tillægge undersøgelse og erklæring et videregående formål end forsikring). Der blev ved denne sidste undersøgelse stillet følgende spørgsmål og svar.

1. Må det antages muligt ved sædvanlig grundig undersøgelse i rummet under gulvet at konstatere det omhandlede svampeangreb ved undersøgelsen i dec. 1941, når de ydre forhold var som i dag? Svar: Ja.

2. Er det gamle angreb synligt, og må det formodes også at have været synligt i dec. 1941? Svar: Ja, dragere og bjælker var på sine steder mørnede, og denne skade er sikkert af gammel dato. Der henvises til en skrivelse fra Teknologisk Institut af 11/2 1943, se foran.

3. Er der under hensyn til den førte ventilation i rummet under gulvet grund til at antage, at svampeangreb kunne forefindes? Svar: Ja, ganske vist var der god ventilation i krybekælderen, men to af bjælkerne var placeret uheldigt på langs på et muret skillerums afsats. Sådanne bjælker vil på grund af den fugtighed, de suger fra murværket, give tilstedeværende svampekim god lejlighed til spiring.

4. Indicerer de foretagne afstivninger normalt et svampeangreb. Svaret var, at nogle af afstivningerne, øjensynlig foretaget efter husets færdiggørelse, måtte lede tanken hen på, at de var foretaget, fordi svampeangreb havde svækket gulvet. En enkelt af afstivningerne var fuldt motiveret ved dragerens spinkelhed. De andre findes under bjælker, der i sund tilstand ikke trænger til mellemunderstøtninger.

Ang. spørgsmålet, hvad det vil koste at afhjælpe svampeangrebet, svares det, at hvis alt træværk, der har været udsat for angreb, skal fornyes, anslås omkostningerne til kr. 2.750. Hvis man vil *indskrænke sig til* at bringe træværket i *sådan stand, at svampeforsikring kan tegnes hos »Absalon«* (fremhævet af mig), vil vi anslå omkostningerne til højst kr. 650. Når vi mener, at sådanne forholdsregler vil tilfredsstille »Absalon«, støtter vi os på de udtalelser, som selskabets 2 konsulenter er fremkommet med ang. de krav, som de mente at måtte stille, og som er væsentlig beskednere.

Sagsøgeren har derefter påstået et beløb på kr. 2.750, subsidiært at sagsøgte dømmes til at *tegne svampeforsikring* til normal præmie, og uden at sagsøgeren i den anledning skal bekoste istandsættelser af ejendommen. Sagsøgte påstår frifindelse.

Sagsøgeren gør til støtte for sin påstand gældende, at han 1941 købte ejendommen i tillid til Absalons erklæring, og at han, såfremt det den gang var blevet konstateret, at ejendommen var

behæftet med et gammelt svampeangreb, ikke ville have købt ejendommen. På grund af skødets bestemmelser var han afskåret fra at foretage noget overfor sælgeren, og lider følgelig et tab ved den nu påviste mangel, der bl. a. medfører, at ejendommen er vanskelig at sælge. Sagsøgte, der har påtaget sig undersøgelsen, må være ansvarlig for, at denne har vist sig at være overfladisk og uforsvarlig, *uden at det kan få nogen betydning, at sagsøgeren ikke har tegnet svampeforsikring* (fremhævet af mig). Sagsøgeren har endelig bemærket, at såfremt forsikring skal tegnes i et andet selskab end »Absalon«, kan det forventes, at der vil blive stillet langt videregående krav til istandsættelse, end hvad der ifølge skønsmændenes erklæring kan forventes krævet af »Absalon«.

Fra sagsøgtes side hævdes, at den undersøgelse, sagsøgte har påtaget sig, *alene har til formål at konstatere, om der af sagsøgte kunne afgives tilbud om tegning af svampeforsikring, eventuelt på hvilke betingelser*. At sagsøgte har fulgt den fremgangsmåde at fremsende selve den sagkyndiges erklæring til sagsøgeren, kan ikke pådrage sagsøgte noget videregående ansvar på grundlag af en slags garanti for erklæringens rigtighed. Når sagsøgeren har bestemt sig til ikke at tegne forsikring, er dermed ethvert retsforhold mellem parterne ophørt. Sagsøgte kan iøvrigt ikke erkende, at undersøgelsen 1941 har været uforsvarlig, idet de skader, der senere forefandtes, var uden betydning med hensyn til faren for opståelse af nye svampeangreb. Sagsøgte har oplyst, at honoraret for en svampeundersøgelse alene er 15 kr., men at selskabet selv afholder denne udgift, når forsikring tegnes.

Dommen:

Det må antages, at såvel sagsøgte som de konsulenter, der benyttes ved undersøgelserne, er klar over, at disse ofte rekvireres som led i ejendomshandeler, og at indholdet af de afgivne erklæringer kan få afgørende betydning for handelens gennemførelse. Når de derfor mod gebyr påtager sig sådanne undersøgelser, må de også være indstillede på at blive draget til ansvar, såfremt de ved en uforsvarlig gennemførelse af undersøgelsen pådrager rekvirenten tab. Også i det foreliggende tilfælde måtte sagsøgte efter det oplyste regne med den mulighed, at erklæringen skulle bruges ved en ejendomshandel. Da der endvidere må gives sagsøgeren medhold i, at undersøgelsens foretagelse og erklæringens affattelse ikke har været forsvarlig, findes der at måtte pålægges sagsøgte ansvar for den sagsøgeren herved påførte skade. Denne findes skønsmæssigt at kunne fastsættes til 1.000 kr., sagsøgte skal betale 300 kr. i sagens omkostninger.

ØLD I 597, 1944 (ikke refereret i Ugeskriftet).

En ældre villa blev synet m. h. t. svamp og husbukke før salget. Der fandtes stærkt udbredt rådd i stueetagens bjælkelag etc. Konsulentens erklæring gik ud på, at når dette var udbedret, kunne ejendommen antages til forsikring. Nogen tid efter konstateredes på let tilgængeligt sted et mindre angreb af ægte hus-svamp. Køberen anlagde *erstatningssag mod* såvel sælger som *konsulent*. Begge frifandtes og tilkendtes sagsomkostninger. Retten fulgte skønsmændenes mening, at intet var forsømt fra konsulentens side, hverken i undersøgelsen eller oplysning af dens resultat.

Angående dom i U. 1944, 602 Ø se et kort referat hos Vinding Kruse pag. 318 midten. Endvidere gøres opmærksom på en bemærkning af Spleth i T. pag. 164¹², hvor der står, »at der findes virksomheder, som f. eks. påtager sig undersøgelser for svamp og husbukke *i anledning af ejendomshandel* (fremhævet af mig). Sammenhold denne bemærkning med ordlyden i dommen i U. 1944, 602.

Sammenligner man Absalon-dommen af 1944 med Danske Minerva-dommene af 1960 og 1962 samt ØLD I 597, 1944, ses det, at der i dommene sondres skarpt mellem forsikringsformål og andre og videregående formål, særlig henledes i denne forbindelse på den i 1960-dommen omtalte følgeskrivelse til domstolene og karakteren af de erklæringer, der afgives af forsikringsselskabernes konsulenter.

At henvendelsen til forsikringsselskabet i 1941-tilfældet stærkt og hyppigt betoner det begrænsede forsikringsformål, synes utvivlsomt.

En af executorerne, en overretssagfører, henvender sig til forsikringsselskabet på initiativ af køberen. Hos selskabet findes et blyantsnotat »hvorhos bemærkes, at den nye ejer *sikkert vil tegne forsikring*«.

Overretssagføreren får en skrivelse fra selskabet, hvori det bl. a. hedder: »Vi fremsender afskrifter af vore konsulents erklæringer i anledning af den foretagne undersøgelse — — — — med henblik på tilstedeværelsen af eventuelle svampe- og husbukkeangreb, og skal meddele, *at der intet er til hinder for, at vi kan tegne forsikring* for selve villaen (ikke skurene), når begæring indsendes inden en måned fra dato«. (Honorar 21 kr.)

I den med skrivelserne fremsendte erklæring ang. undersøgelsen for svamp (undersøgelsesrapporten) hedder det bl. a.: »Ved besigtigelsen på villaen for at konstatere, om der skulle være svamp

tilstede, og om den skulle være i sådan stand, at *den kan anbefales til optagelse i forsikring* – – –«.

Da villaen to år senere skal videresælges, sker påny henvendelse til forsikringsselskabet gennem køberens *sagfører* (ad det understregede ord henledes opmærksomheden på denne fremstillings afsnit: »Konsulentens Ansvar«, hvor det bl. a. hedder: Et økonomisk ansvar for konsulenter i lighed med arkitekters, entreprenørers og håndværkeres (se de pågældende afsnit), kan der heller ikke være tale om – først og fremmest fordi disses undersøgelsesmuligheder er helt andre (ejendomme under opførelse), og for det andet, honorarmæssigt. Konsulenten savner i reglen endog oplysning om eventuelle reparationer i ejendommen af betydning for hans undersøgelse, da han oftest hverken har forbindelse med sælger eller køber, *men med sagfører eller ejendomsmægler. I de nævnte domme har forsikringsselskabet netop forbindelse med de nævnte personer.*

Forsikringsformålet understreges også i konsulentrapporten: »I ejendommen fandtes gammel, død svamp på nogle bjælker – – – samt at der, når dette var bragt i orden i så stor udstrækning som nødvendigt, *ikke var noget til hinder for, at ejendommen kunne anbefales til optagelse i forsikringen mod svampeangreb.*« Rapporten blev fremsendt til køberens *sagfører* (se lige foran ang. *sagfører*) med bemærkning om, at der som *vilkår for tegning af forsikring* måtte kræves grundige reparationer af bjælker m. m.

Også i sagsøgerens subsidiære påstand: At forsikringsselskabet *dømmes til at tegne svampforsikring* til normal præmie, kommer forsikringsformålet frem.

Altså 5 à 6 steder betones forsikringsformålet. Der blev imidlertid ikke tegnet forsikring. Honoraret til konsulenten var 21 eller 15 kr.

Retten siger imidlertid i 1944-dommen: »Det må antages, at såvel sagsøgte (forsikringsselskab) som de konsulenter, der benyttes ved undersøgelserne, er klare over, at disse ofte rekvireres som *led i ejendomshandel* (jfr. lige ovenfor citerede passus hos Spleth T. pag. 164¹² med dertil knyttet bemærkning), og at indholdet af de afgivne erklæringer kan få afgørende betydning for handelens gennemførelse.

I 1960 dommen står der, at retten efter det foreliggende, herunder undersøgelsesrapportens formulering, må lægge til grund, at undersøgelsen er *rekvireret til brug ved eventuel forsikring* – – – hvorhos bemærkes, at *sagsøgeren ikke har godtgjort*, f. eks. er *rekvireret til andet og videregående formål* – – – –, det kan

ikke bebrejdes forsikringsselskabet eller konsulenten, at de m. h. t. undersøgelsens omfang og grundighed *har begrænset sig til*, hvad der efter selskabets sædvanlige praksis fandtes fornødent som grundlag for afgørelsen af, om selskabet gennem en *forsikring* ville overtage risikoen for svamp og husbukkeangreb.

Groft sagt, ser det næsten ud, som om 1944-dommen er gået ud fra et »andet og *videregående* formål« som deklaratorisk regel. Undersøgelsen tilfredsstiller ikke dette *videregående* formål, thi undersøgelsen havde kun til hensigt at tilfredsstille de *snævrere* forsikringsformål!

1960-dommen synes at gå ud fra, hvad der synes meget naturligt, at forsikringsformålet er det principale, den »deklaratoriske« regel, og at »andet og videregående« skal dokumenteres af sagsøgeren.

Det er muligt, at undersøgelsen i 1944-tilfældet (Absalon-sagen) er noget mindre grundig end i 1960-tilfældet (Minerva-sagen), men måske dog som anført tilstrækkelig til det »snævrere« forsikringsformål. I begge sager tegnes der ikke forsikring. Honoraret står også i begge tilfælde i misforhold til et *videregående* formål, en slags garanti. *Det kan iøvrigt anføres, at et forsikringsselskab ikke må foretage undersøgelser uden med forsikringsformål for øje, hvilket også synes at stemme med grund-sætningen i Forsikringsaftalelovens § 39 og § 2 i lov nr. 155 om Skadeforsikringsvirksomhed, hvor der står, at et forsikringsselskab ikke må drive anden virksomhed end forsikringsvirksomhed, jfr. Ussing: Enkelte Kontrakter pag. 216 og §§ 36–37.*

C

Om sagføreres ansvar og pligter

Se Vinding Kruse p. 279 ff.

d

Om ejendomsmæglers ansvar og pligter

Se Vinding Kruse p. 312 III - 317

c

Enkelt dom vedrørende ejers ansvar overfor lejere

Husejer dømt til at betale erstatning til to lejere

Det blev dyrt for ejendomsmægler Tage Tidemann, da han for nogle år siden undlod at lade sin ejendom, H. C. Ørstedesvej 14, svampe-forsikre. Det har nu kostet ham 17.000 kr., efter at skaderne satte ind i 1959.

I 1950 udlejede han en butik og andre lokaler i ejendommen til fabrikkerne S. Hansen og Arne Herlet. Nogle år senere lod Tidemann ejendommen undersøge af en svampeekspert, som erklærede, at der ikke kunne konstateres tegn på svampeangreb. Det slog han sig så til tåls med – skønt han på det tidspunkt godt kunne have fået en forsikring på ejendommen.

I februar 1959 anmeldte de to fabrikker til Tidemann, at træværket i de lejede lokaler var stærkt angrebet af svamp. I januar 1960 gjorde Tidemann forberedelser til at bekæmpe ondet. Han lod nogle vinduespaneler fjerne, men så skete der ikke mere før i juni, da han lod håndværkere tage fat på reparationerne.

For langsomt

Fabrikkerne blev da nødt til at lukke butikken og i øvrigt opgive brugen af samtlige lejede lokaler. De syntes, at arbejdet gik for langsomt, og de rykkede Tidemann for at få mere fart i det. Det hjalp dog ikke, siger de, og så lod de selv reparationerne gøre færdige, så at de i oktober kunne rykke ind igen.

Nu havde lejerne ved Frederiksberg Boligret krævet Tidemann dømt til at betale dem en samlet erstatning på 24.770 kr. Kravet omfattede bl. a. driftstab under reparationerne, udgifter til færdiggørelse deraf, fremtidig forringelse af deres forretningsmuligheder ved at have mistet kunder.

Endvidere forlangte de dom for, at de skulle have ret til i den fremtidige leje at fradrage det erstatningsbeløb, de eventuelt fik tilkendt.

Udsultes

De hævdede i øvrigt under sagens behandling som deres opfattelse, at når arbejdet med reparationerne havde trukket så længe ud, var det med overlæg fra Tidemann, idet de mente, at han ville »sulte dem ud«.

Han ville gerne have dem til at flytte, sagde de, og han havde flere gange opfordret dem dertil.

I øvrigt havde han også på et vist tidspunkt opsagt dem til flytning. Da de imidlertid havde forbeholdt sig erstatning, blev der ikke gjort mere ud af opsigelsen.

Boligkommissionen på Frederiksberg havde i øvrigt i juni i fjor aflagt besøg i ejendommen for at se på forholdene.

Der fremlagdes i retten en erklæring fra kommissionen, som sagde, at arbejdet burde være færdigt senest til 1. august. Lejerne påstod derfor, at det var Tidemanns fejl, at det var trukket så længe ud.

Tidemann påstod sig frifundet, idet han bestred at have ansvaret for det forsinkede arbejde. Det havde været meget svært at få håndværkere. I øvrigt mente han, at skaderne var blevet for sent anmeldt til ham.

Erstatning

Retten fastslog, at Tidemann havde gjort sig skyldig i sådanne forsømmelser ved arbejdets fuldførelse, at de to fabrikanter var berettiget til at få erstatning. Man fandt dog, at kravet lå noget for højt, og ved dommen blev erstatningen sat til 15.000 kr. Endvidere skal Tidemann betale 2000 kr. i sagsomkostninger.

Dommen gav endvidere sagsøgerne ret til at sikre sig erstatningens betaling ved at fradrage beløbet i den fremtidige leje.

(Berl. Aftenavis d. 19/4 1961).

ANVENDT JURIDISK LITTERATUR

- Almén Køp: Tore Almén, Om køp och byte av lös egendom, 3 uppl. ombes. av Rudolf Eklund I-II. Stockholm 1934.
- Andersen, Kristen: Kjøpsrett: Norsk kjøpsrett i hovedtrekk, 3 udg. Oslo 1951.
- Andersen, Steen og Lindboe Bliksted: Køb og salg af fast ejendom.
- Arnholm Avtalerett: Carl Jacob Arnholm, Oslo 1949.
- Augdahl: Den norske obligasjonsretts almindelige del, Oslo 1953.
- Gaarder, Karsten: Forelesninger over kjøp, 2 utg., Oslo 1953.
- Kruse, Anders Vinding: Misligholdelse af ejendoms køb, Kbh. 1954.
- Kruse, Anders Vinding: Adækvansproblemet i erstatningsretten, TfR 1951, 321-425.
- Nielsen, Thøger: Studier over ældre dansk formueretspraksis, Kbh. 1951.
- Nielsen, Thøger: Et bidrag til diskussionen om misligholdelse af ejendoms køb, U. 1955 B p. 233-243.
- Ross, Alf: Ejendomsret og ejendomsovergang, Kbh. 1935.
- Spleth, P.: Nogle bemærkninger om dansk rets stilling med hensyn til mangelsbeføjelser ved køb af fast ejendom, TfR 1947 p. 154-205.
- Spleth, P.: Mangelsbegrebet, UfR 1955 B 61-68.
- Stang, Fr.: Innledning til formueretten, 3. utg. Oslo 1935.
- Ussing, Henry: Enkelte kontrakter, 2. udg.
- Ussing, Henry: Køb, 2. udg. 1950.
- Ussing, Henry: Aftaler på formuerettens område, 3. udg. Kbh. 1950.
- Ussing, Henry: Dansk obligationsret, almindelig del.
- Artikler i TfR af Sjur Brækhus, Karlgren og Vahlén samt artikler af Illum og Thøger Nielsen i UfR er nævnt i teksten.

Afsnit III

Klausul vedrørende husbukke- og svampeangreb ved ejendomshandel

Da mange tvistigheder viste, at der herskede en ikke ringe forvirring i ejendomshandelen – særlig for køberes og sælgeres vedkommende – m. h. t., hvilke bestemmelser der for begge parter vedkommende med rimelighed kunne indføres i slutsedler o. s. v. med hensyn til eventuelle husbukke- og svampeangreb i den handlede ejendom, og dette først og fremmest skyldtes ukendskab til spørgsmålene, udsendte forsikrings-aktieselskabet Danske Minerva i 1951 i særtryk nedenstående artikel af konsulent *Sv. Jensen-Storch* for at vejlede.

Tilstillet domstolene

»EJENDOMMEN SKAL KUNNE FORSIKRES MOD SVAMP ...«

Skal sælgeren både betale for skade og forbedring?

Navnlig i tidligere tid solgtes en ejendom, *»som den er og forefindes«*. Dermed tænktes på, at køberen ikke kunne gøre krav på, at den var bedre, end dens konstruktion og alder betingede. Men skøn og retssager har dog så at sige altid støttet købers erstatningskrav, når der fandtes svamp eller husbukke deri, og hvorom han ikke på forhånd var oplyst. Disse skavanker betragtedes altså ikke som normal *»alderdomssvækkelse«*. Da denne anskuelse havde udkrystalliseret sig, gik man over til at lade sælgeren bekræfte sin gode tro ved at erklære, at *»mig bekendt findes der hverken husbukke eller svamp i ejendommen«*.

Dette betød jo blot, at jo ringere kendskab, sælgeren havde til ejendommen, og jo mindre forstand, han havde på spørgsmålene husbukke og svamp, jo bedre var hans tro, men af yderligere ringe betydning for køberen, hvis interesse således var meget dårligt varetaget.

(I det følgende ser jeg bort fra husbukkene, idet dette spørgsmål er lidt simplere end svampen, og desuden har jeg behandlet det specielt i en artikel *»En husbukkesag på 20.000 kr.«* (Minerva-Bladet juli 1951 nr. 2). Endvidere ser jeg naturligvis bort fra bedrageriske forhold og erklæringer).

Man gik derfor over til i slutsedlen at anføre, at *»ejendommen skal være fri for svamp«*, og at lade en sagkyndig under-

søge dette. Det var et fremskridt, men bortset fra de sagkyndiges mer eller mindre velfunderede kvalifikationer, så må en sådan undersøgelse jo foretages indenfor praktisk mulige rammer såvel teknisk som økonomisk. Konsulenten kan ikke i hvert tilfælde skille ejendommen ad. Man må *stole på* hans kompetence og redelighed til at gøre ret og skel, thi hans erklæringer kan ikke lyde på, at ejendommen er »fri for«, men at »intet tyder på« svampeangreb. Herom udsendte konsulentene med støtte af autoriteter i 1939 en erklæring, og om, hvorledes sådanne undersøgelser måtte foretages, og hvilke forbehold der måtte ligge i rapportaffattelserne, som derfor påføres en erklæring om, at »ovenstående syn er foretaget efter samvittighed og bedste overbevisning, men kan ikke medføre noget økonomisk ansvar«.

Tillid i almindelighed er en smuk følelse, men økonomisk garanti er dog noget mere håndgribeligt i ejendomshandel.

Den har kunnet ydes i de senere år, da forsikringstanken havde erobret spørgsmålene svamp og husbukke. Det blev derfor almindeligt ved ejendomshandel at anføre til sælgerens forpligtelse: »*Ejendommen skal kunne forsikres mod svamp . . .*«

Denne klausul – generelt anvendt – forudsætter, at enhver ejendom kan svampeskadeforsikres, men dette er ingenlunde tilfældet. For svampeskadeforsikring kræves ikke blot bestemte konstruktioner, der *foruden* at være »godkendte« af byggeautoriteterne *også* skal godkendes af de respektive forsikringsselskaber, som tillige stiller visse yderligere krav med hensyn til *vedligeholdelse* (tages tæthed, træværkets sundhedstilstand, f. eks. udskiftning af råddent træværk o. s. v.) og med hensyn til *præventive foranstaltninger* (afløbsforhold for spildevand og nedbør, ventilation til tagrum og rummene under stueetagens gulve i ejendomme uden kælder, zinkindskud i murkamme ved paptage o. s. v.).

Forsikringsselskabernes krav kan variere lidt, men i det store og hele er de dog principielt de samme. Selvfølgelig er udbedring af tilstedeværende svampeangreb en forudsætning for forsikring.

Selv om ingen af parterne – sælger, køber, sagfører, ejendomsmægler etc. – har gjort sig det helt klart, er der ingen tvivl om, at klausulen i almindelighed er indsat under den fejlagtige forudsætning, at enhver ejendom, der er »fri« for svamp, kan forsikres mod sådan skade. Men som det ses af ovenstående, har klausulen betydelig større rækkevidde.

At sælgeren skal udbedre svampeskaderne, er der ret og rimelighed i, men hvad med alle reparationerne af vedligeholdelsesmæssig og præventiv karakter?

Er det ikke en gevinst – en forbedring, som køberen får, efter at købesummen er fastsat også med henblik på ejendommens vedligeholdelsestilstand og konstruktion?

De præventive foranstaltninger er jo nærmest at betragte som konstruktionsændringer, selv om det ofte kun er i ringere grad.

En ejendom kan være så gammel og dårligt vedligeholdt, at det næsten er umuligt og i hvert fald økonomisk uforsvarligt at bringe den i forsikringsmæssig stand. Loft over urimelighederne kommer der jo, når der i klausulen tilføjes:

Kræves for forsikringen reparationer, er sælgeren berettiget til at fragå handelen, såfremt beløbet til sådanne arbejder overstiger kr.».

Uden en sådan begrænsningsbestemmelse kunne man teoretisk set komme ud i ren rigorisme, og endnu mere, fordi der findes *kategorier af ejendomme, der principielt ikke kan svampeskadeforsikres*, selv om de er i overensstemmelse med bygge lov, bygningsvedtægter eller »håndværksmæssig sædvane«. Her ses bort fra tilhørsbygninger af mer eller mindre interimistisk karakter som skure, de fleste udhuse, garager med flade paptage o. lign., som normalt ikke omfattes af svampeskadeforsikringen.

Men der findes visse bygningskonstruktioner, som indebærer en ganske særlig risiko for svampeangreb, ja, hvor disse struktionsformer, hvor kontrol med angreb næsten er en umulighed, således at angreb bortset fra deres hyppighed tillige kan nå et næsten uoverskueligt omfang, før de kan konstateres.

Det er medfødte kroniske »sygdomme«, som gør, at disse ejendomme indenfor denne forsikringsform må betragtes som »dårlige liv«. Forsikringsselskaber er jo forretningsforetagender, der ikke alene står til ansvar overfor sig selv, men også overfor »det offentlige«, som kræver en økonomi, der sikrer forsikringstagerne den kulance, der tilkommer enhver kunde.

Til sådanne bygningsformer, der principielt *ikke kan svampeskadeforsikres*, hører *blokhuse*, de fleste *træhuse*, *skelethuse* (dobbeltforskallet og pudset tømmer skelet), huse med *græstørvstag* eller meget *flade paptage* og murkamme samt *ejendomme uden kælder og uden støbning* over grunden under stueetagens bræddegulve. Selvfølgelig bedømmes ejendommene individuelt, men for disse kategorier er det kun undtagelserne, der kan forsikres.

Gamle bondehuse kan være yndige, men heri ligger tømret sædvanligvis »lige på jorden«, og reparationer for svampeangreb hører til på det normale vedligeholdelsesbudget og ikke i en forsikring (behandlet i min artikel »svamp og handelsværdi«, »Ejendomsmægleren« nr. 6, 1946).

Skal sælgeren for sådanne ejendomme opfylde forsikringsklausulen, skal de nedrive den solgte ejendom og bygge en anden af »godkendt« konstruktion. Så galt er det naturligvis aldrig gået, men det har holdt hårdt nok – thi når køberen har fået at vide, at ejendommen ikke kan svampeskadeforsikres, er dette spørgsmål pludselig blevet det absolut primære i handelen, selv om hans paniske rædsel for svamp dog ikke får ham til at give slip på huset.

Følges forsikringsklausulen af begrænsningsbestemmelsen, har sælgeren jo straks muligheden for at komme fra handelen.

Men hensigten med klausulen er jo imidlertid ikke at slå handelen i stykker ved utopiske krav. Den indsættes for umiddelbart at sikre køberen hans ret og sælgeren mod senere krav – en tvist, hvorved tilmed tiden kunne nå at udviske sandsynlighedens grænser mellem ret og uret.

Når forsikringsklausulen har været anvendt uden begrænsningsbestemmelsen, er det som tidligere nævnt afgjort sket under forkerte forudsætninger – det er ikke sket for at bringe sælger i forlegenhed og at berige køberen.

For at komme ud over vanskelighederne med de ejendomme, der af konstruktive grunde rent principielt ikke kan antages til svampeskadeforsikring, udarbejdedes på opfordring fra et ejendomsmæglerfirma en klausulform, som er offentliggjort i Minerva-Bladet (oktober 1950, nr. 2): »Sælgeren afleverer ejendommen i en sådan stand, at den kan forsikres mod svampe- og husbukkeskade til normal præmie, såfremt konstruktionen er af en sådan art, at den normalt kan forsikres. Kræves for forsikring reparationer for tilstedeværende skader, eller af vedligeholdelsesmæssig karakter, eller fejl, er sælgeren berettiget til at fragå handelen, såfremt beløbet til sådanne arbejder overstiger kr.

.....

Såfremt ejendommen konstruktionsmæssigt ikke kan antages til forsikring, betales tilsvarende reparationer indtil samme beløb.

Undersøgelsen foretages på køberens foranledning.»

Denne klausul sikrer handelen indenfor de fastsatte grænser, og køberen får efter forholdene, hvad der er tilsigtet.

Klausulens form og indhold synes derfor tilfredsstillende, hvis man synes, at det tilkommer sælgeren at betale både skade og forbedring.

Men forsikringsselskabets vedligeholdelseskrav nedsætter de øjeblikkelige vedligeholdelsesudgifter og de præventive krav gør det langt ud i fremtiden. Køberen får faktisk en bedre ejendom, end han har købt, thi prisen er naturligvis fastsat under

hensyntagen til ejendommens konstruktion og stand, og vedligeholdelsesstanden, som må være øjensynlig for enhver, indvirker jo endda oftest uforholdsmæssigt på ejendomsprisen.

Eksempelvis skal nævnes et par af de almindeligste tilfælde på krav, der stilles fra forsikringsselskaber for svampeskadeforsikring. – I en ejendom uden kælder viser en del af stueetagens gulvbjælker sig til dels destruerede af rådd, fordi ventilationen i mursoklen er for ringe eller forkert. Der kræves delvis fornyelse af bjælkerne, indskud etc., imprægnering og forøgelse af ventilationen. – Et bungalowtag har været utæt og ventilationen til det for ringe. En del tagbrædder er rådne. Disse må udskiftes og taget er nu så gammelt, at pappen må forlanges overdækket med et nyt lag og ventilationen forøges. – I murkammen til et paptag findes ikke zinkindskud til afdækning af pappens opbøjede kanter. Dette må forsikringsselskabet kræve ændret.

I ingen af de tre nævnte almindelige eksempler kan tales om svampeangreb – det er udelukkende vedligeholdelsesmæssige og præventive foranstaltninger, forsikringsselskabet må kræve.

Sælgeren er på forhånd i sin gode ret til at tro, at konstruktionen er, som den skal være, da den er godkendt af bygningsmyndighederne, og at vedligeholdelsesstanden står i ligefremt forhold til ejendommens alder. Jeg mener ikke dermed, at han skal være fritaget for ethvert ansvar – man kan jo let »glemme« at omtale eventuelle skavanker, navnlig hvis man synes, køberen ser lidt for mange.

Ofte går det sådan, at når køberen har hørt et selskab stille fordringer, har han fået blod på tanden og tilkalder et til i det håb, at det vil stille endnu større krav – eventuelt henvender han sig til sagkyndige, der ikke har tilknytning til forsikringsselskaberne. Det er gået så vidt, at en køber, efter at sælgeren har repareret ejendommen og skaffet den forsikret, har hævdet, at forsikringsselskabet har krævet for få og små reparationer og derfor krævet handelen omstødt.

Det samme er sket overfor sælgere, der har haft ejendommene forsikret i flere år. Sådanne retssager på grund af ubillige køberkrav vil tvinge forsikringsselskaberne til at stramme fordringerne, og dette er ikke til gavn for nogen part. Ellers bebrejder man jo forsikringsselskaberne, at de stiller for store krav, og at de »vil ikke løbe nogen risiko«. Det modsatte kan altså også ræsonneres for tilfældet!

En forsikringstager er jo sædvanligvis glad for, at et selskab stiller så små reparationskrav som muligt for svampeskadeforsikring, og en sælger naturligvis ikke mindst, men køberen ønsker det modsatte. Thi jo større krav desmindre vedligeholdelse

bag efter, skønt det for ham kun skulle dreje sig om den skademæssige garanti.

Et forsikringsselskab har ved bedømmelsen af ejendomme sine retningslinier, og efter dem må det gøre ret og skel uden hensyn til parterne. I reglen har det den tilfredsstillelse, at begge parter er mer eller mindre utilfredse – det er jo et slags udtryk for, at afgørelsen har været objektiv.

Man kan jo nu engang ikke altid blive mødt med smil, men må vænne sig til andre tegn på, at man har handlet rigtigt.

Men hvorom alting er, synes jeg, at køberen i disse tilfælde får langt større fordele, end det utvivlsomt var tilsigtet fra nogen af handelens parter. At han lægger større indhold i ordene, eftersom han *mærker* deres rækkevidde, er vel menneskeligt. Jeg synes, det derfor ville være rimeligt at finde en ordning, hvorved han også blev interesseret i at holde sine krav og ønsker indenfor rimelighedens grænser, og det kunne gøres ved at lade ham deltage i udgifterne, således at han *betaler noget for forbedringen*, der jo helt kommer ham til gode. Retteligt skulle der skelnes mellem svampereparationer og forbedring. Det har imidlertid sine praktiske vanskeligheder, og som nævnt er der jo også bl. a. sælgerens eventuelle »glemsomhed«, som ikke bør gøre ham ansvarsfri.

Men ud over disse mere psykologiske momenter skal jeg lige nævne en retssag, hvor en garage krævedes medforsikret mod svampeskade. Den fornødne reparation af garagetaget ville efter skønnet andrage ca. 650 kr. Dommeren bemærkede hertil: »Efter mit kendskab til paptage ved jeg, at et tag som dette, der er 13 år gammelt, ikke kan være helt godt. Skal vi sige, at de 250 kr. er forbedring – og altså 400 kr. i erstatning.« Derpå indgik parterne.

Jeg har ved skøn og mægling i lignende sager sædvanligvis stillet som forslag, at sælgeren betalte de 2 trediedele og køberen den ene trediedel af de foranstaltninger, der var fornødne for forsikringen – og dommerens afgørelse i ovennævnte sag falder godt i tråd hermed, og den faldt udelukkende på hans eget initiativ.

I overensstemmelse med disse retningslinier ville jeg foreslå, at klausulen fik denne form:

»Sælgeren afleverer ejendommen i en sådan stand, at den kan forsikres mod svampe- og husbukkeskade til normal præmie, såfremt konstruktionen er af en sådan art, at den normalt kan forsikres. Kræves for forsikring reparationer for tilstede-værende skader, eller af vedligeholdelsesmæssig art, eller fejl, er sælgeren berettiget til at fragå handelen, såfremt 2 trediedele af belø-

bet til sådanne arbejder overstiger kr., idet den ene trediedel betales af køberen.

Såfremt ejendommen konstruktionsmæssigt ikke kan antages til forsikring, betales tilsvarende reparationer indtil samme beløb. Undersøgelsen foretages på køberens foranledning.»

Angående begrænsningsbeløbets størrelse, da har det i mange handeler været det samme, hvad enten det drejede sig om en ejendom til 25.000 eller 500.000 kr. – det bør stå i et procentisk forhold til salgssummen, f. eks. 2 % af denne for mindre ejendomme og f. eks. 1 % for etageejendomme. Eventuelle reparationsomkostninger står nærmest i forhold til det bebyggede areal, da de oftest har relation til kælderregionen og taget.

Selvfølgelig har en køber, der har betinget sig det i handelen, krav på forsikringen, men ikke på de ofte dermed følgende udenomsfordele, som han ikke har betalt for. Det var i hvert fald ikke det, der fra andre sider var tilsigtet med forsikringskravet, og såfremt køberen bedrevidende end sælgeren fik forsikringsklausulen indsat, da kan man med redelig indstilling ikke støtte ham.

Ved sidstnævnte klausulform gøres begge parter økonomisk interesseret i sagen og begrænsningsbestemmelsen hindrer ublu udnyttelse. Vil køberen ikke medvirke indenfor disse rammer, kan det reale i sagen: forsikringen, ikke betyde så meget for ham.

Naturligvis kan man som ejendomsmægler, forsikringsselskab eller konsulent være lige glad med, *hvem* der betaler, men ligesom sagførerstanden er ejendomsmæglerstanden og forsikrings-selskaberne i dag faktisk samfundsinstitutioner og har som sådanne ikke lov til at nøjes med at hyppe egne kartofler – man må også hyppe andres eller i hvert fald medvirke til, at det bliver gjort ordentligt – og det vil i dette tilfælde også betyde retfærdigt.

Enhver ved, at en *klausulform, der standardiseres*, glider ind så selvfølgelig som et stempel i sin cylinder. Den er jo for alle og ikke opsat for tilfældet. Den er langt lettere at gennemføre end specifikke bestemmelser, ved hvis affattelse gensidig mistro let bliver den fremherskende følelse.

For yderligere at skabe klarhed og undgå unødige misforståelser *kunne sælgere, sagførere og ejendomsmæglere* sørge for at have dette spørgsmål i orden, før salgsforhandlingerne påbegyndes. Mange kvaler, mange forhandlinger og megen spildt tid kunne da spares. I så fald vidste sælgeren nemlig, hvor han var henne m. h. t. eventuelle omkostninger forud for forsikring, kunne selv bringe forholdet i orden eller fremlægge tilbud der-

på ved handelen. Men med mine 25 års erfaringer i disse sager ved jeg, at det er håbløst at anføre.

Som konsulent bliver man sædvanligvis ringet op kl. 10 om formiddagen: »De kunne vel ikke lige undersøge denne ejendom, for handelen gik i orden i aftes, og nu skal slutsedlen underskrives kl. 12, og så skulle vi jo gerne have forholdet i orden. Der *er* ikke noget i vejen med huset, men De må vel alligevel hellere se på det?»

Og det må man – det er det sikreste!

Jeg er ikke ejendomsmægler og har muligvis stirret mig blind på vanskelighederne. Måske ser jeg flere, end der er, fordi det netop er disse sager, der tager ens tid og tanker.

Dette er ikke et forsøg på at overhugge den gordiske knude – så simpelt klares spørgsmålet ikke. Der er kun *søgt at lægge et tveægget sværd mellem parterne*.

Her er søgt givet en redegørelse for en del af de vanskeligheder, der knytter sig såvel forsikringsmæssigt som handelsmæssigt til bestemmelsen: »Ejendommen skal kunne forsikres mod svamp –«. Større bliver de ved fortielsessystemet anvendt i det forfængelige håb, at ingen af sagens parter vil bringe det på bane. Det er jo menneskelig svaghed at lukke øjnene for vanskelighederne og håbe, at *næste* dags opgående sol vil sprede dem som morgentågerne. Men det sker ikke.

Her er givet en klausulform, som jeg mener skulle være generelt anvendelig. Forsikringsselskabernes stilling kan nu efter ca. 20 års erfaringer i denne forsikringsform sikkert siges principielt at være fastlagt. *Kun sagførerernes og ejendomsmæglernes organisationer kan nu føre sagen videre* – og bør gøre det – ved at lyse klausulen i »kuld og køn«. En ejendomshandel er en alvorlig sag såvel samfundsmæssigt som for de direkte implicerede, og hvad der er til gavn for den, er derfor et arbejde værd.

Standardiseres en sådan klausulform, så den følger enhver reel handel, vil alle parter i hvert fald få det lidt lettere fremover.

(Se endvidere Anders Vinding Kruse: *Misligholdelse af ejendomskøb*, København 1954).

Afsnit IV

a

Konsulentens ansvar ved svampeundersøgelser
og fællesudtalelse desangående

Ved ejendomshandel og ofte ved prioritering af ejendom kræves undersøgelse m. h. t. husbukke og svamp. Disse undersøgelser foretages normalt – d. v. s., når ikke andet udtrykkeligt er forlangt – af konsulenten efter de samme principper som ved ejendommens antagelse til forsikring, d. v. s., at såfremt der ikke findes ydre tegn på tilstedeværelse af disse skadelige organismer eller findes forhold, der erfaringsmæssigt er uheldige i denne henseende, udstedes en erklæring på, at der ikke findes tegn til, at ejendommen er angrebet af husbukke eller svamp. Ofte siges ligefrem i erklæringen, at ejendommen kan anbefales eller antages til forsikring.

Undersøgelsens karakter er understreget i erklæringens indhold og honorarets størrelse.

Denne fremgangsmåde anvendes, for på en hurtig, økonomisk og teknisk overkommelig måde at skabe klarhed mellem sælger og køber eller overfor prioritetsyder. Der gives almindeligvis heller ikke konsulenten tilladelse til dyberegående undersøgelser, med mindre han har en begrundet formodning om, at der virkelig er noget i vejen.

Formes spørgsmålet til konsulenten således: Er der husbukke eller svamp i ejendommen? må han svare: Det ved jeg ikke, men efter *sagkyndig* undersøgelse er der *intet, der tyder* derpå. Kun spørgsmålet: Er ejendommen i forsikringsmæssig stand? kan han besvare med ja eller nej. Selv en grundig »dissektion« af bygningen kunne føre til en forkert rapport.

Det statistiske materiale (se f. eks. nedenstående »fællesudtalelse«s næstsidste afsnit) samt dette, at forsikringsselskaberne anvender denne undersøgelsesform, viser, at resultaterne svarer bedst til det praktiske livs fordringer.

At sådanne undersøgelser ikke skulle føre til fejltagelser, ville være at stille større fordringer til den menneskelige fuldkomnethed, end man gør det på noget andet område.

Når der reklameres over skader konstateret efter sådanne undersøgelser, drejer det sig oftest om betydningsløse forhold, f. eks. uddødt husbukkeangreb, uddøde eller praktisk set intet-sigende angreb af andre insekter, lidt svampemycelium – indtør-

ret eller voksende – på et enkelt stykke tømmer mellem en mængde, der udskiftes p. gr. a. råddenskab, lidt indtørret mycelium, stammende fra en fugtighedskilde, der normalt ikke vil forekomme mere o. s. v. Men det kan også dreje sig om alvorlige skader – som det fremgår af den foranstående juridiske del.

Konstateringer af sådanne forhold giver i reglen anledning til økonomiske krav overfor sælgeren – men også undertiden *overfor konsulenten*. Ugeskriftet gengiver ingen retslige afgørelser af sådanne spørgsmål, men det kan vist med nogen sikkerhed siges, at et afgørende moment i hvert fald må være, om tilfældet må betragtes som »hændeligt« eller som »grov forsømmelse« i udførelsen af sit hverv. Har konsulenten samtidig anbefalet ejendommen til forsikring og har aftale med et forsikringsselskab, er det vel ikke usandsynligt, at hans ansvar kun ville kunne blive effektivt i forhold til dette, idet ejendommen på hans erklæring kunne være antaget til forsikring. Anbefalingen understreger også hans »gode tro« (se juridiske del afsnit II b).

Når erklæringen er forbeholden i sin form og udtaler fralæggelse af personligt økonomisk ansvar, men tilbyder et sådant i form af en forsikring, skulle man synes, at konsulenten også i rapporten har opfyldt sin pligt, således at køberen derefter selv påtager sig risikoen, når han undlader at forsikre.

På trods heraf ræsonnerer mange købere som så: Når der ikke er noget i vejen, bliver der det heller ikke, skønt enhver ved, at »sygdom er hver mands herre«, og at det kun er *formodentlig* raske personer, man sygeforsikrer – og det samme gælder jo ligeså selvfølgelig ejendomme.

Et *økonomisk ansvar for konsulenten i lighed med arkitekters, entreprenørers og håndværkeres* (se afsnit II a) kan der heller ikke være tale om – først og fremmest fordi disses »undersøgelsesmuligheder« er helt andre (ejendomme under opførelse), og for det andet honorarmæssigt. Konsulenten savner i reglen endog oplysning om eventuelle reparationer i ejendommen af betydning for hans undersøgelse, da han oftest hverken har forbindelse med sælger eller køber, men med sagfører eller ejendomsmægler.

Yderligere har en kreds af konsulenter i 1939 udsendt nedenstående forklarende og motiverende »*fællesudtalelse*« til *domstolene, dommere og juridiske tidsskrifter* – endvidere til visse fagblade og dagspressen.

I en følgeskrivelse til domstolene skrev konsulenterne da bl. a. således:

»Vi har desuden gerne villet understrege Karakteren af de

Konsulent-Erklæringer, der følger efter de almindelige Svampeundersøgelser, f. Eks. ved Ejendomssalg. Der har været Tilbøjelighed til at tillægge Indholdet af disse en mere kategorisk Karakter end Affattelsen og Undersøgelsesbetingelserne rummer. Vi mener, at disse Erklæringer bør sidestilles med f. Eks. Lægeerklæringer til Optagelse i Sygekasse, idet vor Bedømmelse i alt væsentligt vil staa i et lignende Forhold til en eventuel Svampeskadeforsikring.«

FÆLLESUDTALELSE VEDRØRENDE SVAMPEUNDERSØGELSER OG KONSULENTENS ANSVAR

Ved Ejendomshandler o. l. bliver det mere og mere almindeligt, at man med Henblik paa en eventuel Tilstedeværelse af Svampeangreb i Ejendommen ikke længere nøjes med, at Sælgeren »garanterer mod Svamp«, men forlanger at Ejendommen underkastes et Syn af en Sagkyndig paa dette Omraade.

Det maa her straks betones, at Svampeeftersyn ikke alene tager Sigte paa at konstatere, om der er Svampeangreb til Stede eller ikke, men ogsaa at paavise, om der i Ejendommen findes saadanne uheldige Forhold, der betinger Fremkomsten af Svampeangreb – og det sidste Punkt er ikke det mindst vigtige. Alt efter Ejendommens Karakter former Undersøgelsen sig forskelligt.

I Ejendomme under Opførelse findes der normalt ikke Svampeangreb, men hvis Gulvene lægges, saalænge Fugtighedsprocenten i Tømmeret er over 30 og i Indskudsleret over 10, er der en overvejende Sandsynlighed for, at der vil opstaa Svampeangreb. En Godkendelse af en saadan Ejendom maa derfor være betinget af, at Fugtighedsprocenten er lavere end ovenfor nævnt, naar Gulvlægningen finder Sted.

Paa færdige Nybygninger maa der foretages lignende Fugtighedsbestemmelser, i hvert Fald indtil de er ca. 2 Aar gamle, men foruden Fugtighedsbestemmelser er det i Reglen nødvendigt ogsaa at anstille andre Undersøgelser, hvis Ejendommen skal godkendes.

Ved Undersøgelsen af *ældre Ejendomme* vil Reglen i Almindelighed være den, at saadanne Ejendomme godkendes, hvis der ikke findes synlige Tegn paa Svampeangreb og der ikke paavises saadanne uheldige Forhold, som kan betinge Fremkomsten af

et saadant. Blandt de uheldige Forhold, der kan blive Tale om at raade Bod paa, skal eksempelvis nævnes *Fugtighed, manglende Ventilation* og *Raaddenskab*. Hvad det sidste Punkt angaar, vil man ofte finde Raaddenskab i gammelt Træværk, og det bliver da den Sagkyndiges Opgave i hvert enkelt Tilfælde at søge Aarsagen hertil og derved afgøre, om Raaddenskab er af alvorlig Art eller ikke.

Det maa fremholdes, at Svampeeftersyn i Almindelighed maa foretages indenfor praktiske og fornuftige Grænser, saaledes at der ikke sker unødvendige Ødelæggelser, som f. Eks. Nedbrydning af Forskalling, Afbrækning af Paneler, Opbrydning af Gulve o. l., uden hvor det findes absolut paakrævet, eller hvor det udtrykkeligt forlanges af Sælgeren eller Køberen.

Det kan imidlertid hændes, at der selv efter Undersøgelser, som udføres omhyggeligt og samvittighedsfuldt efter de foranstaaende Retningslinier, alligevel konstateres Svampeangreb ved senere stedfindende Opbrydninger, Ombygninger o. l. Og i godkendte Nybygninger kan det ske, at der senere indtræder Forhold, som medfører Fremkomsten af Svampeangreb. Af saadanne Forhold kan f. Eks. nævnes: 1. *Stærk Centralvarmefyring*, maaske tilmed *uden samtidig Oplukning af Vinduer*, 2. *Længere Tids Tillukning* af Ejendommen (f. Eks. til den bliver solgt), 3. *Tidlig Lægning af Expando, Linoleum, Gummi* o. l. paa Gulvene, 4. *For tidlig Fernisering og Lakering* af Gulvene og 5. *Tillukning af Ventilristene* i Ejendomme, der mangler Kælder.

At Undersøgelserne, trods disse ligesaa beklagelige som uundgaaelige Tilfælde, alligevel har deres Værdi, fremgaar eksempelvis deraf, at ved Undersøgelsen af 400 Ejendomme i Storkøbenhavn, konstateredes der Raad eller Svamp i ca. Halvdelen, Raad 5: Tendens til Svamp, i en Fjerdedel, Hussvamp (*Merulius lacrymans*) i en Ottendedel og andre tømmerdestruerende Svampe i en Ottendedel af Ejendommene.

Undertiden søger man at drage den Sagkyndige til økonomisk Ansvar for den skete Skade. Her overfor ønsker vi undertegnede Konsulenter at fremhæve ovenstaaende Redegørelse, og naar vore Undersøgelsesattester derfor ledsages af følgende Erklæring:

»Ovenstaaende Syn er foretaget efter Samvittighed og bedste Overbevisning, men kan ikke medføre økonomisk Ansvar,«

er dette saaledes ikke en Passus, der tilstræber Ansvarsløshed,
men Hensyn til sund Fornuft og det praktiske Livs Krav.

København, August 1939.

(sign.) *C. E. Abel*
Konsulent
Forsikrings-Aktieselskabet
Danske Minerva

(sign.) *Fr. Gregersen Dal*
Konsulent
Forsikrings-Aktieselskabet
Danske Minerva

(sign.) *Sv. Jensen-Storch*
Konsulent
tidl. Teknologisk Institut,
Københavns Grundejerforening og
Medlem af Udvalget
til Undersøgelse af Midler
mod trædelæggende Organismer
(udnævnt af Ministeriet 1930).

(sign.) *N. Fabritius Buchwald*
Amanuensis, cand. mag.
Den kgl. Veterinær- og
Landbohøjskoles
plantepatologiske Afdeling

(sign.) *H. Mølholm Hansen*
Dr. phil.
Botanisk Musæum

(sign.) *Sv. G. Larsson*
Dr. phil.
Zoologisk Studiesal

(sign.) *Johs. Stubkjær*
Konsulent
Frederiksberg Grundejerforening
og
Almindelig Grundejerforening A/S

Angående retsafgørelser i sager i anledning af svampeunder-
søgelser henvises til afsnit II b.

b

Fællesudtalelse vedrørende
svamp og råd

FÆLLESUDTALELSE VEDRØRENDE
SVAMP OG RAAD

De stadig hyppigere fremsatte Erstatningskrav for »Svamp« fra Ejendoms købere, blot de har en Erklæring for, at noget Træværk i den købte Ejendom er destrueret af Gul Tømmersvamp (*Coniophora cerebella*) eller lign., men hvor denne Destruktion dog maa karakteriseres som Raad, faar os til at fremkomme med nedenstaaende Fællesudtalelse:

Raad eller Raaddenskab i Træværk er en langsom Mørnen af dette paa Steder, hvor der sker en vis Fugtighedstilførsel, og al Raad i Træ skyldes Svampes Virksomhed. Det er de samme Svampearter – Hussvamp (*Merulius lacrymans*) undtaget –, som foraarsager de egentlige (akute) Svampeangreb, og der er saaledes ingen teoretisk Grænse mellem Svamp og Raad.

Udsættes Træværk under mere eller mindre mangelfuld Beskyttelse for Vejrets Paavirkninger, vil det raadne, d. v. s. ødelægges paa kortere eller længere Tid, saaledes som det er Tilfældet med Træskure, Plankeværker etc. Oftest ses ingen overfladiske Svampemycelier, og denne Omstændighed er i Praksis Forskellen mellem Raad og Svamp. En saadan langsomt forløbende Destruktion forekommer enhver ganske selvfølgelig.

I Bygninger er Træværk normalt beskyttet mod Vejrligets direkte Indvirkning og har derfor sædvanligvis en længere Levetid end udendørs Træværk. Bygningskonstruktioner er imidlertid med Hensyn til Udelukkelse af Fugtighed ikke altid helt hensigtsmæssige. Ofte kan Fugtighed gennem Mure, fra Grunden o. s. v. naa frem til Dele af Træværket, og saafremt Udtørningsmulighederne er for ringe, vil Træværket kunne angribes, og i uheldigere Tilfælde kan der udvikle sig akute Svampeangreb med Mycelier, der vokser hen over Træ- og Murværk m. m.

Uanset om Bygninger er opført i Overensstemmelse med Bygningsvedtægter eller efter »haandværksmæssig Sædvane« og der foreligger Bygningsattest, vil der i dem kunne findes Steder, hvor man i Træværket med stigende Alder maa regne med tiltagende Grader af Raad, og dette falder ind under Begrebet »Slid og Ælde« og er at betragte som en normal Aldersforringelse af Ejendommen. Det henhører under normal Vedligeholdelse og bør derfor ikke kunne drages ind under Begrebet »Svamp« som Grundlag for Erstatningskrav.

Af Træværk, hvori man oftest maa regne med visse Grader af Raad, kan nævnes: Bjælkeender i Ydermur, Træværk, der kommer i direkte Berøring med Kælderens Betongulv (f. Eks. Bræddegulve med Gulvunderliggere, de nederste Ender af Dørkarme, Bræddeskillerum og Trappevanger), Vindueskarme i Lyskasser, Træværk under Køkkenvaske o. s. v.

Ligeledes kan nævnes Tagbrædder i »flade« Paptage og Græstørvtage, hvilke sidste sædvanligvis har en relativ kort Levetid – selv med nogenlunde Vedligeholdelse af Tagdækningsmaterialet.

I Ejendomme uden Kælder, hvor der er støbt Beton hen over Grunden, maa man ligeledes regne med en vis Grad af Raad i Stueetagens Bjælkelag, Indskuds- og Gulvbrædder alt efter Ejendommens Alder, Grundens Fugtighed, Afstanden fra Beton til Bjælkelag, Bjælkelagets Højde over Terræn og den større eller mindre Fuldkommenhed af Ventilationen af Rummet under Gulvene. I Ejendomme uden Støbning over Grunden gør de samme Faktorer sig gældende, men i forstærket Grad. I »gamle Bondehuse«, hvor Stueetagens Bjælkelag ligger direkte eller næsten direkte paa Jorden, maa man regne med en hvilken som helst Destruktionsgrad af Gulvbjælker og -brædder. Akute Svampeangreb er her hyppige, og saadanne Ejendomme falder i erstatningsmæssig Henseende udenfor de almindelige Rammer.

Naar der i Erklæringer vedrørende en Ejendom nævnes »kroniske« eller »latente« Svampeangreb, menes der ofte, at Tilstanden maa betegnes som Raad i Modsætning til Svamp.

Enhver Ejendomsfører kan forvente at komme ud for Raadskader af den nævnte Art. Men Raad kan ogsaa være af en saa alvorlig Art, at det antager ligefrem »katastrofeagtig Karakter«. Destruktionsgraden kan blive den samme som ved akute Svampeangreb, og man vil i saadanne Tilfælde skønne, at Erstatningskrav er berettigede. Naturligvis kan der ogsaa paa saadanne Steder opstaa akute Svampeangreb, overfor hvilke Sælgerens eventuelle Erstatningspligt er selvfølgelig.

Grænsen mellem Raad og Svamp er vanskelig at drage og beror paa et Skøn, men den er en Nødvendighed i Praksis. En laboratoriemæssig Bestemmelse af Ødelæggelsens Art er ikke altid tilstrækkelig. Der maa ofte foretages en Besigtigelse paa Stedet, og Afgørelsen: Raad eller Svamp, maa træffes med alle Forhold taget i Betragtning. Summarisk vil det sige, at saafremt der ikke findes akute Svampeangreb eller ældre Angreb, der er mangelfuldt udbedret (og eventuelt skjult), bør der ingen Erstatningspligt være for Sælger. Det efter Forholdene uventede – Katastrofen – er det, som en Køber maa garderes imod.

I den i August 1939 udsendte »Fællesudtalelse vedrørende

Svampeundersøgelser og Konsulentens Ansvar« angives det for Undersøgelsen af 400 Ejendomme i Storkøbenhavn, at Halvdel af forefundne Skader maa betegnes som Raad, medens den anden Halvdel skyldes Angreb dels af Ægte Hussvamp, dels af andre Svampearter, og Svampeskadeforsikringerne, der som andre Skadeforsikringer er Katastrofeforsikringer og ikke Vedligeholdelsesabonnementer, tager i deres Policer Forbehold overfor Raad og skelner paa samme Maade som ovenfor anført mellem Raad og Svamp.

København, den 6. juli 1955.

N. Fabritius Buchwald
Professor
Plantepatologisk Laboratorium
Den kgl. Veterinær-
og Landbohøjskole

Sv. Jensen-Storch
Konsulent
Steins analytisk-kemiske
Laboratorium

K. B. Schjötz-Christensen
Amanuensis, cand. mag.
Naturhistorisk Museum, Aarhus
(Konsulent for
Jydsk Teknologisk Institut)

Johs. Stubbjær
Konsulent
Frederiksberg Grundejerforening

Louis Harmsen
Laboratorieleder, cand. mag.
Teknologisk Institut

Sv. G. Larsson
Amanuensis, Dr. phil.
Zoologisk Museum

Sigurd Strunge
Afdelingsleder, civilingeniør
Teknologisk Institut

K. E. Stubbe Teglbjærg
Inspektør, cand. mag.
Sundhedskommissionen
for København

Minerva-Bladet bragte i nr. 2 juni 1957 foranstående »Fællesudtalelse« og knyttede dertil følgende bemærkninger omhandlende svamp og rådd:

Sidste år udsendtes til domstolene »Fællesudtalelse vedrørende svamp og rådd« – (om Danske Minerva's initiativ og fællesudtalelsens tilblivelse kan læses i Minerva-Bladet nr. 1, 1952, nr. 2, 1952, nr. 2, 1955 – se også angående klausul ved ejendomshandel nr. 1, 1952, og nr. 2, 1954). Da forholdene synes at gøre det ønskeligt at delagtiggøre en bredere offentlighed i fællesudtalelsens indhold, udsender vi den atter i dette nummer af bladet,

der udkommer i forøget oplag. Det synes også naturligt, at den ledsager laboratorieleder, cand. mag. Louis Harmsens efterstående artikel, og vi har da bedt konsulent Sv. Jensen-Storch, der var formand for det udvalg, som udarbejdede fællesudtalelsen, om en ytring:

»Fællesudtalelsen« siger for så vidt selv, hvad årsagen er til dens fremkomst, nemlig dette, at hvad man tidligere kaldte råddenskab i træværk, og som måtte betragtes som *normal* aldersforringelse i en ejendom, nu ofte bliver kaldt »svamp« ud fra en rent teoretisk betragtning, og den direkte følge heraf er, at en køber af en ejendom forlanger erstatning af sælgeren for dette »svampeangreb«.

Man kan dog ikke normalt forlange af en 90-årig brud, at hun skal have alle tænder i behold. En lige så gammel ejendom må lige så naturligt have sine skavanker – synlige og sandsynlige for enhver.

Der er ikke ret og rimelighed i, at en ejendomsfører efter sådant køb skal kunne forlange erstatning for det, som tidens tand *skal* have gnavet.

Erstatningsberettigelsen må følge samme principper som forsikring: man forsikrer ikke for det, som *skal* ske, men for det, som *kan* ske – nemlig det ekstraordinære, »den tilfældige begivenhed«.

Det er den stadig mere udbredte teoretiske viden om råddforårsagende organismer, der er skyld i de uheldige og urimelige erstatningskrav. Sådanne konsulenter lader deres nyerhvervede eller tilfældige teoretiske viden kaste sit falske lys over de praktiske problemer.

Sådanne erklæringer om »svampeangreb« er som dårlige fotografier: de lyver ikke, men de siger heller ikke sandheden.

Sagførernes kategoriske spørgsmål til skønsmanden: Er der svamp – ja eller nej! – må som oftest besvares med et »usandfærdigt« ja. Det må sandfærdiggøres ved generelle betragtninger som i fællesudtalelsen, men er der tid og redelighed til det mundtligt?

Derfor fællesudtalelsen, der foreligger uafhængig af de specielle tilfælde.

Selvom der var mange røster fra forskellig side, der af lige så forskellige grunde hævdede sig mod udarbejdelsen af en sådan fællesudtalelse, var der i vort arbejdsudvalg enighed om, at det af samfundsmæssige grunde var nødvendigt *nu* at fremkomme med en fællesudtalelse, der autoritativt, generelt og redeligt søgte at give retningslinier i det faktiske forhold mellem rådd og svamp – bringe dem til offentlig og *almen* kundskab.

Een parts bedreviden skulle ikke uretmæssigt komme en anden part til skade.

Den gamle håndværkeropfattelse af »svamp« var det akute svampeangreb hen over træ- og murværk – ellers var der tale om »naturlig« rådd. Det var almengyldig praksis blandt håndværkere og menigmand.

Det vil af fællesudtalelsen ses, at det, den ønsker at fastslå eller fastholde, i det store og hele er den gamle, sunde håndværkerklassificering af rådd og svamp.

PLANCHER

PLANCHE I

1. Mycelium af ægte hussvamp (*Merulus lacrymans*) på vægpanel. Det vokser frem mellem panelbrædderne fra et kraftigt angreb på disses bagside.
2. Mycelium og frugtlegemer af ægte hussvamp, der er brudt frem fra gulv og vægpaneler i havestue.
3. Mycelium af hvid tømmer svamp (*Poria vaillantii*) på undersiden af $\frac{1}{2}$ år gammelt gulvbræt fra fugtig køkkenvask.
4. Typisk mycelium af gul tømmer svamp (*Coniophora cerebella*) på undersiden af 3 måneder gammelt gulvbræt. Denne svamp er den hyppigste ødelægger i nybygningers etageadskillelser, når tømmer og indskud ikke har været tørt nok.
5. Grubesvamp eller viftesvamp (*Paxillus acheruntius*) på gulvbjælke og bøgemarket set fra undersiden.
6. Fuldt udviklet frugtlegeme af grubesvamp (viftesvamp), og på dettes sider ses et par frugtlegemer under udvikling.
7. Frugtlegeme af korkhæt (*Lenzites saepiaria* eller *abietina*) på undersiden af et bungalowtag. Dens brune korkagtige gevækster på tagbrædder eller i revnerne på rundtømmer i ægte bjælkehuse er let kendelige.
8. Skrumperevner og sprækkeklodser ved fremskredet angreb af råd.
(Billederne mer eller mindre formindskede).



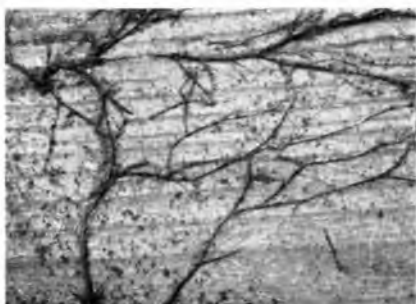
1



2



3



4



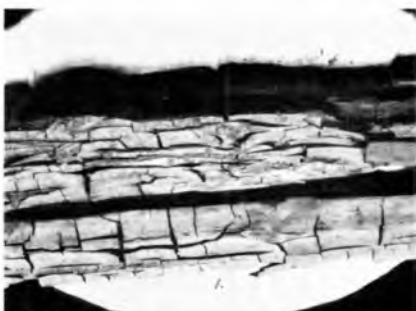
5



6



7



8

PLANCHE II

Alle figurerne er naturlig størrelse med undtagelse af H, der er lidt forstørret.

A–E viser fra venstre æg (klækningstiden er ca. 14 dage), larve (udviklingstid fra æg til voksen bille ca. 4–5 år, men kan i nyt tømmer gå ned til 2 år og under ugunstige leveforhold op til et betydeligt antal år), puppe (forpupningstiden ca. 14 dage) samt fuldt udviklede husbukkebiller (imagines), han og hun (denne kendes fra hanner på æglægningsskeden, som rager ud fra bagkropsspidsen – desuden er hunnerne større end hannerne).

F viser husbukkeflyvehullernes stærkt varierede form og størrelse.

G. Hun med udstrakt æglægningsrør, hvormed den placerer sine æg i træets naturlige revner eller åbninger, hvor træværk er samlet.

H. Flyvende husbuk (hun).

I. 2 larver i deres gange i et tømmerstykke.



A



B



C



D



E



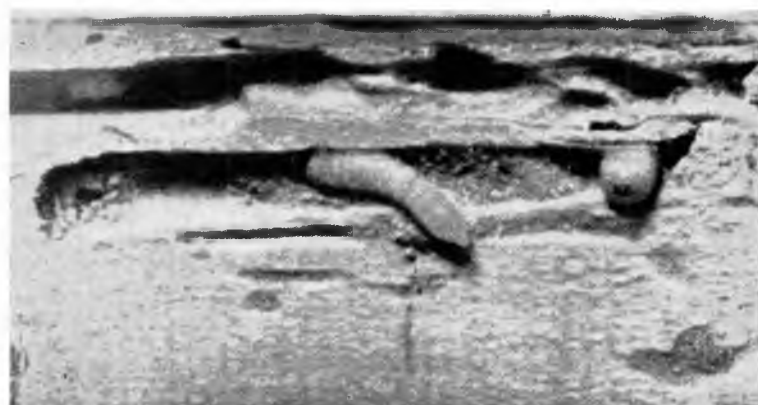
G



F



H



I

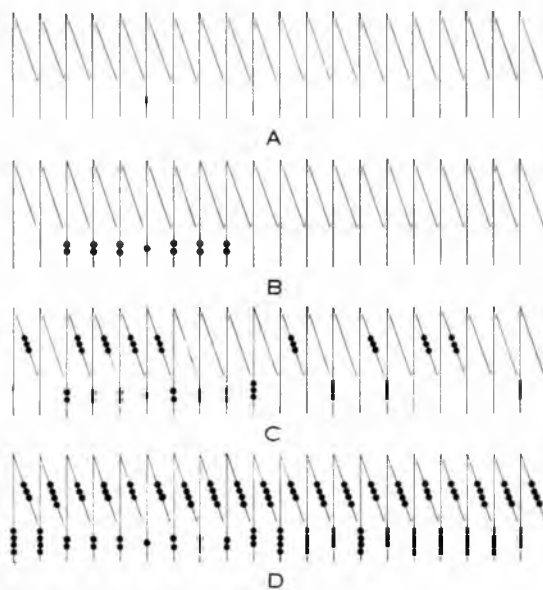
PLANCHE III

Modstående symptomskema (1) viser, hvorledes husbukkeangreb normalt breder sig »på langs« i et loftsrum med 20 spærfag. De lodrette streger betegner spærene i den ene side – de skrå i den anden. A til D viser, hvordan angrebet breder sig fra fremkomsten af første til anden, tredje og fjerde generation. Billederne af 1. generation kommer alle ud af ét spær (mærket med 1 plet). De lægger æg i spærene til begge sider (mærket med 2 pletter). Når denne 2. generation er fremkommet og har lagt æg, er angrebet, som det ses i C, spredt ud over tagrummet, og når 3. generation har lagt sine æg, findes der, som markeret i D, angreb i alt tagtømmer. Efter generationernes fremkomst vil man henholdsvis finde flyvehuller i 1 (A), 7 (B), 20 (C) og alle (D) spær. Angrebets alder er da henholdsvis ca. 5, 10, 15 og 20 år gl. Her regnet med ældre ejendom, i hvis træværk husbukkens udviklingstid fra æg til kønsmoden bille, der gennem flyvehullet forlader sit »fødested«, er 4–5 år. Drejer det sig om angreb i relativt nye ejendomme, kan udviklingstiden gå ned til 2 år, og så er jo angrebets alder tilsvarende kun 2, 4, 6 og 8 år – rundt regnet – eller 2, 5, 8 og 10–11 år (de senere generationer udvikles jo i ældre træ og kan derfor efterhånden få længere udviklingstid).

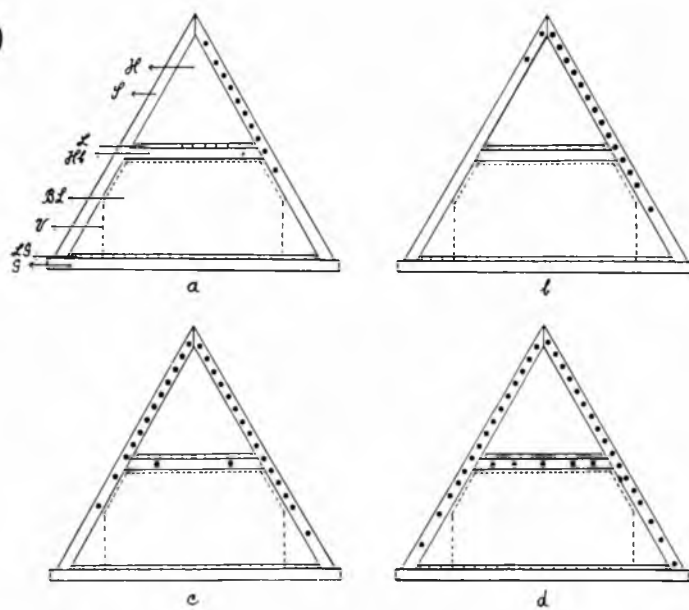
1 plet angiver altså førsteinfektion i det pågældende stykke tømmer ved 1. generation (æg aflagt af forældre eller parentalgenerationen: den fra en anden ejendom tilflyvende befrugtede hun – »smitten«), 2 pletter førsteinfektion ved 2. generation i de således mærkede tømmerstykker, 3 ved 3. generation o. s. v. Selvfølgelig bliver der også lagt æg i de af tidligere generationer oprindeligt inficerede stykker tømmer.

Modstående diagnoseskema (2) gengiver husbukkeangrebets udbredelse i en ejendom, svarende til de 4 stadier i fig. 1. Tegningerne viser et tværsnit af tagrummet, og pletterne markerer angrebets forekomst. H = hanebåndsloft, S = spær, L = hanebåndsgulv, Hb = hanebånd, BL = kvistlejlighed, V = kvistlejlighedens væg, LG = gulv og G = gulvbjælke. Ved sammenligning af enkeltfigurerne a–d med A–D i de to skemaer vil det ses, at ved synligt angreb (flyvehuller) i 1–7 spær vil det i reglen være muligt at komme til at behandle alt angrebet tømmer ved besprøjtning fra hanebåndsloftet (se a og b) uden eller med opbrydning af hanebåndsgulv. På ældre stadier, synligt angreb i 20 spær eller derover, er man nødt til at opbryde gulv, nedbryde forskallinger etc. for at komme til det angrebne tømmer, og dér er det, at man må foretrække anvendelse af cyan-gas eller varmebehandling af tagetagen forud for besprøjtningen, der ved ældre angreb aldrig kan undlades.

(1)



(2)



Afsnit V

a

Bekæmpelse af råd og svamp
i bygninger

Nedenstående artikel er af cand. mag. L. Harmsen »udført for Statens Byggeforskningsinstituts regning«, og dette anmodede Forsikrings-Aktieselskabet Danske Minerva om at trykke den i Minerva-Bladet, så den kom ud til samtlige landets tømrermestre, evt. til arkitekterne i provinsen«. Trykt i Minerva-Bladet 1957, nummer 2. Originalclicheerne er bortkommet ved udlån. Angående illustrationer henvises til planche I (Jensen-Storch).

Bekæmpelse af råd og svamp i bygninger

Af

L. HARMSSEN, CAND. MAG.

Teknologisk Institut

Træ har mange fortræffelige egenskaber, som gør det velegnet i byggeriet, desværre kan det rådne, når det anvendes forkert, og de kæmpebeløb, der ifølge Statistisk Årbog årligt udbetales fra forsikringsselskaberne i skadeserstatninger, fortæller, at det ikke altid benyttes med omtanke.

Ved rigtigt brug må træ anses for at være ubegrænset holdbart. Men er der fejl i konstruktionerne, eller forsømmes det at behandle træet med konserveringsmidler, kan angreb af træødelæggende organismer når som helst sætte ind. Hvis træ af en eller anden grund tilføres vand og gennem længere tid holdes fugtigt, vil det før eller senere blive svækket ved svampeangreb.

Udseende af svampeangreb

Svampeangreb ytrer sig ved en misfarvning, oftest brunfarvning af træet, ved mørning og ved revnedannelse på langs og tværs af træets årer, således at det ved fremskredne angreb falder hen som terningformede eller aflange sprækkeklodser. Ofte er træet tillige bevokset med svampevæv, der kan være pudeformet, hindeagtigt eller bestå af strenge, som minder om trærødder.

Råd

Hvor fugtighedstilgangen er ringe, vil svampen vokse langsomt, og ødelæggelsen foregå langsomt. Tilstanden betegnes i praksis som råd. I reglen kan svampedannelse ikke iagttages, men træet farves mørkt, mørnes og sprækker. Råd opstår ofte i træ, der kommer i berøring med murværk, f. eks. indmurede bjælkeender, fodpaneler og trappevanger. Ødelæggelsen betragtes i praksis ikke som forårsaget ved svampeangreb, og udbedringen henhører

under ejendommens almindelige vedligeholdelse. Selv om råd ikke tillægges stor betydning, bør man dog ikke tage for let på det. Tilstanden viser, at der er noget galt.

Svamp

Under gunstige betingelser for svampeangreb, det vil sige, når vandtilførslen er rigelig, kan angreb hurtigt medføre store skader, og samtidig udvikles et synligt svampevæv og eventuelt frugtlegemer, som i udseende afhænger af den angribende svamp. Sådanne angreb tages på grund af deres omfattende ødelæggelser altid mere alvorligt.

Når skaden er sket

Opdager man, at skaden er sket, og træværket misfarves, sprækker og smuldrer, må man søge at finde årsagen til den fugtighed, som er forudsætning for ødelæggelsen. Dernæst er det af betydning for en hensigtsmæssig reparation at vide, hvilken svampeart, der har forårsaget ødelæggelsen. En erfaren tømrer eller bygningssnedker kan ofte afgøre svampeangrebets karakter og foretage den rette udbedring. Fejlagtig fremgangsmåde ved bekæmpelsen kan bevirke unødigt spild af træ og arbejdskraft og i værste tilfælde medføre, at angrebet blusser op på ny.

Det kan meget ofte være vanskeligt at afgøre, hvilken svamp der er på spil, og undertiden kan der endog være angreb af flere svampe på een gang.

Hvis man vil være helt sikker på, at reparationsarbejdet bliver rigtigt udført, kan man få hjælp på Teknologisk Instituts svampelaboratorium, Hagemannsgade 2, København V (lignende undersøgelser udføres af Den kgl. Veterinær- og Landbohøjskole, Plantepatologiske Laboratorium, Rolighedsvej 23, København V, samt Jydsk Teknologisk Institut, Marselisboulevard 125, Århus. – Indskudt af redaktionen), som modtager prøver af angrebet og giver vejledning for bekæmpelsen ud fra undersøgelsens resultat og de med prøven modtagne oplysninger. Undersøgelsen varer ca. 14 dage, men den kan i særlige tilfælde fremskyndes. Prisen for undersøgelsen er 30 kr.

Instituttet påtager sig også besigtigelser af angrebne bygninger. Honoraret afhænger da af besøgets varighed og af rejseudgifterne.

Lidt om svampe

Svampe er planter, som danner et fint væv i og uden på træ. Svampene udskiller stoffer, som virker opløsende på træets bestanddele, så det kan tjene som næring for dem. Herved fjernes

noget af træet, og det taber i vægt og styrke og skrumper ind, så der opstår de ovenfor omtalte revner. Processen er ledsaget af en farveændring, i reglen farves træet mørkt, men i sjældne tilfælde affarves træet. Veludviklede svampe frembringer med mellemrum frugtlegemer, som tjener svampens formering. I frugtlegemerne dannes sporer, som svarer til de højere planters frø. Sporerne dannes i uhyre mængder, og da de er mikroskopisk små føres de let omkring af vinden. Der er derfor svampesporer overalt i luften, og man må regne med, at de findes på alt træ, hvorfor det må undgås at skabe betingelser for deres videre udvikling.

Tørt træ angribes ikke af svampe. Det bedste værn mod svampeangreb og råd er derfor at beskytte træet mod fugtighed. I almindelighed gælder, at træ, som indeholder højst 20 % vand, ikke angribes. Den ondartede, ægte hussvamp kan dog også angribe tørt træ. Fra et angrebet sted kan den brede sig til det tørre træ, og i sine tykke strenge transporterer den selv det nødvendige vand. Et vandindhold på 20 % svarer til, hvad der findes i vellagret træ. Men da vellagret træ kan være vanskeligt at skaffe, sker det ofte, at det leverede træ har et højere vandindhold og derfor er i fare for angreb.

Foruden at formere sig ved sporer kan svampe også spredes ved, at dele af svampeangrebet træ eller dele af svampevæv føres fra en angrebet ejendom til en anden, og den, der udfører reparationer efter svampeangreb, må være påpasselig med sine redskaber og sit arbejdstøj samt med det angrebne affaldstræ.

Det er vanskeligt at angive, hvor hurtigt et svampeangreb udvikler sig. Eksempelvis kan det angives, at gul tømmer svamp kan ødelægge en etageadskillelse på et års tid, når livsbetingelserne er gunstige for den. Under vanskelige kår kan nedbrydningen vare årtier.

De almindeligste svampe

Den ægte hussvamp

Den farligste af vore bygningssvampe er den ægte hussvamp (*Merulius lacrymans*). En frodigt voksende hussvamp danner et tykt, vatagtigt svampevæv med en frisk, champignonagtig lugt. I de hvide væv dannes det skorpeformede frugtlegeme, som producerer millioner af sporer, der som et rustrødt støv lægger sig på gulv og møbler. Frugtlegemet er ofte flere millimeter tykt og 20–30 cm i tværmål. Det har en karakteristisk grubet, foldet overflade, der til at begynde med er gullig, senere mørkebrun, omgivet af en hvid, tyk rand. Svampen danner strenge, som kan

vokse over mur og jern frem til andre træforekomster. Den kan holde sig levende meget længe i angrebet træ, selv om dette opbevares tørt. Der sker da ingen vækst, men hvis træet igen bliver fugtigt, genoptager den sin ødelæggende virksomhed. Angrebet træ rummer en meget stor smittefare, hvorfor det omgående må brændes, og det må under ingen omstændigheder opbevares i hus til senere brug som brændsel. Svampen angriber især nåletræ, men virker også ødelæggende på bøgetræ, mens egetræ er ret modstandsdygtigt.

Lille hussvamp

Lille hussvamp (*Merulius tignicola*) ligner meget ægte hussvamp både i udseende og forekomst. Den er lidt spædere, vokser langsommere og kræver ret stor og stadig fugtighed. Den kan fuldstændig ødelægge angrebet træ ligesom ægte hussvamp, men det tager længere tid. Udbredelsesevnen er ringe, og den er derfor ikke nær så farlig som ægte hussvamp. Lille hussvamp træffes hyppigt i gamle ejendomme uden kælder, hvor rummet under gulvet ikke er ventileret.

Gul tømmersvamp

Gul tømmersvamp (*Coniophora cerebella*) er den almindeligste bygningssvamp. Den kan findes overalt i en bygning, hvor der er den fornødne fugtighed. Den trives bedst ved høj fugtighedsgrad i træet, men kan holde sig levende og vokse selv i ret tørt træ. Under gode vækstbetingelser dannes der fine strenge, som hurtigt bliver brune og til sidst sorte. De sidder meget fast på træet, er noget affladede og ofte bugtede i deres forløb med en tykkelse op til 3 mm. Strengene er meget karakteristiske for svampen og kan holde sig meget længe, mens det løsere svampevæv hurtigt forsvinder. Frugtlegemet er skorpeformet, brunt med en ujævn, vortet overflade og omgivet af en lys gullig rand. Når den vokser i ret tørt træ, danner den ikke overfladisk svampevæv, og angrebet betegnes som råd, og gul tømmersvamp er langt den hyppigste årsag til denne tilstand. Det angrebne træ har ofte bevaret sin overflade fast og uskadt, mens det indre kan være stærkt angrebet.

Gul tømmersvamp konstateres tit i nybygninger, fordi træet har været fugtigt ved indlægningen. I centralopvarmede ejendomme kan man regne med, at svampen vil uddø i løbet af et par år på grund af træets stærke udtørring. I kakkellovnsopvarmede huse vil tørringen tage længere tid og ikke altid kunne bringes så langt ned, at svampen uddør.

Gul tømmersvamp er hyppig også på træ i fri luft, f. eks. trætrapper og raftehegn. Den er almindeligst på nåletræ, men virker også stærkt ødelæggende på bøgetræ og egetræ. Den er ofte en forløber for ægte hussvamp, idet selv et let angreb bevirker sådanne omdannelser i træet, at det bliver lettere modtageligt for angreb af hussvamp.

Hvid tømmersvamp

Hvid tømmersvamp er en fællesbetegnelse for en gruppe svampe, hvor det overfladiske væv er hvidt og holder sig hvidt i modsætning til hussvampens, som bliver gråt.

Den typisk hvide tømmersvamp (*Poria vaillantii*) danner et kraftigt, hvidt væv på træ og undertiden på murværk. Under meget fugtige forhold er det løst, vatagtigt og meget skørt. Strenge, der ofte er vifteformet grenede, kan blive nogle millimeter brede, er hvide og lådne, bøjelige og ret sejge. De kan ikke brede sig så langt som hussvampens strenge, og dette sammen med større fugtighedskrav gør den mindre farlig end hussvampen. Den er hyppig i træ i fugtige kældre, i bjælkeender i fugtige ydermure, fodpaneler o.s.v.

Viftesvamp

Viftesvampen eller grubesvampen (*Paxillus acheruntius*) vokser bedst i meget fugtigt træ. Den danner et fint uldent væv af trådfine gulbrune til mørkebrune strenge, der oftest er vifteformet forgrenede, og som let løsnes fra træet. Det angrebne træ farves i reglen rødligbrunt. Frugtlegermerne er små paddehatte, fastsidende ved den ene side, undertiden med en kort stilk. Svampen forekommer kun på nåletræ og er på grund af sit store vandbehov som regel ganske lokal.

Korkhat

Korkhatte (*Lenzites saepiaria* og *Lenzites abietina*) danner intet ydre svampevæv, og da træets overflade længe holder sig uskadt, kan ødelæggelsen være vidt fremskredet, inden angrebet opdaget. Ofte er det først frugtlegermernes fremkomst, der giver mistanke om, at der er noget galt. De bryder frem gennem revner i træet, er langstrakte og meget sejge, korkagtige og stærkt vand-sugende. Oversiden er ujævn, filtet, og farven er kastaniebrun med lysere rand.

Korkhattene er ansvarlige for de udbredte ødelæggelser, der er konstateret i tagbrædder og især ved paptage, hvor træværket er fugtigt på grund af utætheder eller mangelfuld ventilation af

tagrummet. De kan holde sig levende i tørt træ i årevis og være rede til at genoptage deres ødelæggende virksomhed, så snart der kommer passende fugtighed i træet.

Blåsplint

Blåsplintsvampene er årsag til en dybtgående misfarvning af træ. Misfarvningen viser sig som mørke, oftest blålige pletter. Forekomsten af blåsplint ændrer ikke væsentligt træets egenskaber og må nærmest betragtes som en skønhedsfejl. De forskellige arter blåsplintsvampe kræver noget forskelligt vandindhold, men i træ, hvor fugtigheden er under 20 %, opstår der ikke angreb. Nogle af svampene kan holde sig levedygtige i tørt træ i årevis og kan fortsætte væksten, når fugt kommer til. Det giver en forklaring på, at der i gulvbrædder kan fremkomme blåsplint nogen tid efter lægningen, hvis underlaget ikke har været tilstrækkeligt tørt. Fernisering og lakering hæmmer udtørring og forbedrer dermed livsbetingelserne for svampene, som på kort tid kan brede sig stærkt. Fernisering fremhæver misfarvningen, der dog bliver mindre fremtrædende, efterhånden som gulvet i tidens løb bliver mørkere.

Imprægnering mod svamp

Ved at behandle træet med imprægneringsmidler mod svamp kan man i betydelig grad nedsætte risikoen for svampeangreb. Behandlingen indskrænker sig i reglen i almindeligt byggeri til bjælkeender i mur og bjælkesider, som vender mod murværk, men ved at udstrække behandlingen til hele bjælken vil utvivlsomt et betydeligt antal svampeskader kunne undgås.

Imprægnering ved påstrygning må ske med »fuld« pensel og på vandret flade, så midlet løber fra penselen ned i svindrevnerne. Bjælker må derfor vendes under arbejdet. Endetræ må gives særlig omhyggelig behandling, og behandlingen må i alle tilfælde foretages efter træets tildannelse. Da imprægnering ved påstrygning eller sprøjtning er en overfladebehandling, er der også kun tale om en overfladebeskyttelse; mulige angreb indvendig i træet vil derfor ikke altid kunne standses. En bedre imprægnering fås, når træet dyppes i vædsken. Udvendige træbeklædninger bør også imprægneres, hvis de skal males, stryges først med et farveløst imprægneringsmiddel, som er egnet til overmaling.

Den bedste beskyttelse opnås ved kedelimprægnering, som foretages på imprægneringsanstalter. Til imprægneringen benyttes tjæreolie, som er fortrinligt til træværk i fri luft, men mindre

egnet til indvendig brug i bygninger. Indendøre anvendes midlet Celcure, som er lugtløst, og som kan males uden risiko for gennemslag. Hvor træværk vil blive udsat for fugtighed, må det kraftigt anbefales at lade kedelimprægnere. Træet skal være til-dannet, før det sendes til fabrikken. Imprægneringsomkostningerne andrager ca. 20 % af træprisen eksklusiv transportudgifter.

Godkendte imprægneringsmidler

Imprægneringsmidlerne fremstilles i 2 typer: de vandopløselige og de olieopløselige.

De vandopløselige midler kan fremfor de olieopløselige med fordel anvendes, også når det behandlede træ er fugtigt, og da de er lugtløse, er de velegnede til brug i opholdsrum, lagerrum etc. Kan det forventes, at det behandlede træ vil blive udsat for større påvirkning af fugtighed, bør man ikke anvende træet før efter nogle ugers lagring.

De olieopløselige midler kan ikke så let trænge ind i fugtigt træ, men de kan – selv i nybehandlet træ – bedre modstå udvaskning. De fleste af dem har en ret fremtrædende lugt, som kan være til gene i opholdsrum. Finsk tjære er et meget yndet middel til behandling af træværk. De forskellige produkter, som går under denne betegnelse, er af meget ringe værdi, og deres brug kan ikke anbefales.

De fleste midler fås færdige til brug, og det er en selvfølge, at de ikke må fortyndes ved anvendelsen; enkelte kan også fås i koncentreret form, og de må da fortyndes eller opløses i den af fabrikanten angivne koncentration. Indtrængningsevnen er afhængig af træsort, træets kvalitet og dets fugtighed, og for at opnå den af fabrikanterne forlangte opslugning må midlet oftest påføres ved flere strygninger. Boligministeriet har efter forudgående undersøgelser på Statsprøveanstalten eller Teknologisk Institut godkendt en række midler, som kan benyttes til den obligatoriske behandling af træ i ejendomme, der bygges med statslån. De godkendte midler er (august 1956): Celcure, C-Tox, Cupran, Cuprinol, Fluralsil (vandopløseligt), Solignum, Timbernol og Xylamon Natur.

Behandling med Celcure kan kun foretages på imprægneringsanstalt, hvortil man indsender det færdigtildannede træ, medens de andre midler kan benyttes på byggepladsen ved strygning, sprøjtning eller dypning.

Reparationsarbejde

Som nævnt er det vigtigt for reparationsarbejdet at vide, hvilken svamp der har medført ødelæggelsen.

Den beskrivelse, som er givet foran om de almindeligste bygningssvampe, gælder, når disse har vokset under gunstige betingelser og har haft mulighed for en naturlig udvikling. De svampeangreb, man møder i praksis, er oftest ikke særlig veludviklede, og de karakteristiske træk hos svampene kan da vanskeligere iagttages.

Derfor vil det altid betale sig at skaffe nøjagtige oplysninger enten ved at lade en kyndig håndværker foretage reparationsarbejdet eller ved at indsende en prøve af træet med oplysninger om forekomst og udbredelse til Teknologisk Institut som tidligere nævnt.

Da reparationsarbejdet i høj grad afhænger af det enkelte tilfælde, skal der her kun gives en summarisk beskrivelse af arbejdet.

I almindelighed gælder det om først at finde grunden til, at træet er så fugtigt, at svampe kan angribe det. Her skal blot nævnes, at fugten kan skyldes utætheder i de omgivende byggematerialer eller mangelfuld ventilation. Når fugtens tilstedeværelse har fundet sin forklaring, må der naturligvis sørges for, at fugtdannelsen stoppes, ellers er det efterfølgende reparationsarbejde spildt, ofte vil det være tilstrækkeligt at sørge for bedre ventilation. Angrebet træ må udskiftes med nyt, tørt træ, som overalt må behandles med et imprægneringsmiddel. Ved gulvbrædder benyttes et farveløst imprægneringsmiddel. Også de tilstødende dele af det gamle træværk må behandles. Det er ikke ualmindeligt, at petroleum benyttes i stedet for et imprægneringsmiddel. Petroleum er ikke giftigt for svampene og forsvinder tilmed ret hurtigt fra træet. Der bør benyttes et af de midler, som er godkendt af boligministeriet, og som er nævnt på side 267. Reparationer efter angreb af ægte hussvamp må nødvendigvis være mere vidtgående på grund af svampens evne til at brede sig vidt omkring fra det oprindelige angrebssted. Alt træ, som er angrebet, eller som mistænkes for at være angrebet, må brændes omgående, da det rummer en betydelig smittefare; det må derfor ikke oplagres i hus til senere brug som brændsel. Murværk renses for svampedannelser, pudslag og fuger bankes af, så langt som svampen kan følges. Derefter brændes muren med blæselampe. Hvor flammen rammer svampedannelser, gløder de, og behandling fortsættes, så langt som glødning kan iagttages. Derefter stryges muren over med et olieopløseligt middel mod svamp. Ved indsætning af nyt træ må der lægges vægt på en omhyggelig imprægnering af træet. Bjælker og brædder, som kun er angrebet i den ene ende, kan bruges efter afkortning ca. 30 cm forbi det sted, hvor svampen kan iagttages.

b

Behandlinger af husbukkeangreb

Behandlinger af husbukkeangreb

Af konsulent

SV. JENSEN-STORCH

Danmark er det land, der fandt frem til midler og metoder til bekæmpelse af husbukkeangreb i ejendomme, skønt vi her i landet først begyndte at erkende husbukkens farlighed i 1926, mens denne erkendelse allerede herskede fra midten af forrige århundrede såvel i Frankrig som Tyskland og Rusland.

1927 foretoges den første effektive husbukkeudryddelse med cyan-gas på landbrugsskolen i Lyngby. Derefter tog Akademisk Arkitektforening og Dansk Ingeniørforening i 1928 initiativet til nedsættelse af »Udvalget til undersøgelse af midler mod træde-læggende organismer« (ministerielt udnævnt 1930), og 1932 udkom »Meddelelse nr. 1. Forsøg vedrørende midler mod husbukke«. Den har været vejledende siden for den ganske verden, men det var sikkert ønskeligt nu atter at få foretaget lignende ensartet sammenlignende forsøg med de nu på markedet værende imprægneringsmidler.

At resultaterne forelå så hurtigt og tilfredsstillende skyldes et heldigt samarbejde mellem bygningskyndige, biologer og Københavns og Frederiksberg Grundejerforeninger, hvorigennem de mere laboratoriemæssigt indvundne resultater straks kunne efterprøves og reguleres i praksis – og ikke mindst fordi det var privat initiativ, der ikke skulle afvente stats- og kommunebevillinger for at gå i gang. Og både for cyan-gas og varmebehandlingens vedkommende fandtes netop koncessionerede firmaer, som var i stand til at udføre behandlinger af hele ejendomme og sagkyndigt kunne løse opgaverne i praksis ud fra de stillede betingelser.

1957 kom først det næste fremskridt: teltgasbehandlingen, hvorved huset ikklædtes en »house-coat« af plastic, og teltet fyldes med methylbromid.

I Danmark, hvor bygningerne i alt væsentligt er »stenhuse«, begynder husbukkeangrebene normalt i tagrummet (det sted, der er varmest i husbukkens sværmetid eller flyvetid) og holder sig de første angrebsår »inden for murene«. Behandlingen kan derfor ske *indvendig* fra. Tilfredsstillende midler og metoder hertil er besprøjtning med imprægneringsvædske og cyan-gas eller varmebehandling som offentliggjort i 1932.

Statens Skadedyrlaboratorium har i de senere år foretaget for-

søg med godt resultat med et par nyere imprægneringsvæsker.

Men vi har jo også huse af træ eller med bindingsværk af nåletræ. I sådanne vil angrebet ofte hurtigt findes *udvendigt*, navnlig i varme sydvægge. Da udvendigt træværk oftest er malet eller tjæret, kan besprøjtningstvæskerne ikke trænge ind og cyan-gas eller varme ikke indefra trænge ud og dræbe. Her var menneskeligt skønnet kun en teltgasmethode anvendbar. At den også var praktisk mulig viste Forsikrings-Aktieselskabet Danske Minerva i 1957, og Danmark beholdt sin førerstilling.

Angående lidt husbukkebiologi henvises til planche II med tekst.

Symptomerne på et husbukkeangreb er de umiddelbart synlige tegn: flyvehullerne (planche II fig. F), som giver sig til kende, når man går gennem tagrummet («synligt angreb»).

Antallet af synligt angrebne tømmerstykker og disses fordeling – samlet eller spredt – i tagrummet (se symptomschemaet planche III fig. 1) muliggør det at skønne angrebets virkelige udbredelse i bygningen: at stille *diagnosen*. Dette ses i diagnose-schemaet planche III fig. 2, der viser, hvorledes angrebet med generationernes tiltagen breder sig nedefter og indefter i bygningen.

Bogstaverne A–D i nedenstående henviser til planche III fig. 1 og a–b til fig. 2 samme planche.

Terapien (for at blive ved den medicinske terminologi) eller behandlingen er bestemt ved angrebets *diagnostiske* udbredelse, d.v.s., at har man f. eks. et tagrum, hvori man finder flyvehuller i 5–7 spær, som det kan ses i fig. 1 B, da er angrebets virkelige horisontale udbredelse som i C og vertikalt som i fig. 2 c, hvor det ses, at angrebet også findes i tildækket tømmer (hanebånd), – her lever larverne af sidste generation (3), men flyvehuller er endnu ikke fremkommet i dette omfang.

Konstaterer man altså angreb af type A, er det virkelige angreb som i B, konstaterer man B, er det virkelige som C og så fremdeles – tilsvarende i diagnoseschemaet fig 2.

Yngre angreb kan behandles udelukkende ved besprøjtning af alt tilgængeligt træværk i tagrummet (med eller uden optagning af hanebåndsgulv) med imprægneringsvæsker: Cupran Z (tidl. X) eller Special-Cuprinol A – ca. 35–40 kg væske pr. m³ træ (tilfældene A og B respektive a og b i de vedføjede skematiske tegninger). Mindre væskemængder pr. m³ træ gør behandlingerne ineffektive. De nævnte væsker er både dræbende og forebyggende.

Er angrebene ældre (tegningernes tilfælde C og D respektive c og d), vil det være nødvendigt forud for besprøjtningen at fo-

retage efter forholdene cyan-gas- eller varmebehandling, idet man ved disse behandlinger kan undgå at nedbryde kvistetagers vægge og at opbryde hele gulve – mindre hultagninger giver tilstrækkelig adgang for gas og varme.

Udskiftning af træ med flyvehuller eller besprøjtning af dette er ingen bekæmpelsesforanstaltning. Flyvehullerne viser jo kun, at her *har* skadedyrene været, og deres afkom findes andetsteds.

Ved besprøjtning af træværk mod husbukkeangreb har man den fordel, at træet altid er tørt nok til at optage væsken – dels fordi træet i reglen har siddet flere år i bygningen, før angrebet normalt forekommer i tagetagen. Træværket her indeholder kun ca. 11 % vand, så besprøjtningen af det får derfor karakter af virkelig imprægnering.

Det er almindeligt, at håndværkere eller husejere påstår, at det er umuligt, at træværket kan optage mængder af imprægneringsvæske som ovenfor angivet. Det kan tage det dobbelte, men de ovenfor nævnte mængder har vist sig tilstrækkelige.

Ved beregning af væskemængden opmåler man alt, der skal besprøjtes: spær, hanebånd, eventuelt gulvbrædder, støtter, rem, skorstensstol, hængeværk etc., lægter, gulv, skillevægge af træ. Er loftsrummet udbygget med kvistlejlighed eller -værelser, måler man spærerne fra kippen til hanebånd og lægger derefter $1\frac{1}{2}$ m til hvert spær, idet besprøjtningen foretages så langt ned under hanebåndet. Til lægternes antal regnes i sådanne tilfælde yderligere 6 pr. hver af de 2 eller 4 sider, som taget nu er. Arealet af bræddeskillevægge f. eks. til pulterrum beregnes naturligvis kun for den ene side. Eksempelvis en ejendom med kvistlejligheder, sadeltag og 32 spær (16 par), der fra kippen til hanebånd måler 2,5 m, hvortil skal lægges $1\frac{1}{2}$ m nedefter, så der besprøjtes 4 m af hvert spær. Hanebåndsgulvet måler 4×13 m. Af lægter er der 20, som skal besprøjtes til hver side.

Spær (13×13 cm) $4 \times 32 = 128$ lb m =	2,17 m ³
Lægter ($3,3 \times 5,2$ cm) $40 \times 13 = 520$ lb m =	0,89 m ³
Gulv (2,6 cm brædder) $4 \times 13 = 52$ m ² =	1,35 m ³
Ialt 4,41 m ³	

Der skal bruges ca. 35 kg væske pr. m³ træ, altså $4,41 \times 35 =$ ca. 155 kg væske.

Til udgifterne herved kommer eventuelle efterreparationer som f. eks. gennemslag på lofter og skråvægge.

35 kg væske pr. m³ træ er et gennemsnitstal for bjælker, lægter, brædder etc. Det egentlige tømmer (spær) skal behandles omhyggeligt og med mest væske.

Ved frit loftsrum, d.v.s. uden taglejlighed, er behandlingsmåden naturligvis sikrere, men den har vist sig i praksis normalt også at være tilstrækkelig i andre tilfælde, hvor angrebets karakter er som ovenfor anført.

Besprøjtningen sker bedst med 6–8 atmosfærers tryk.

Grantræ er p. gr. a. sin anatomiske opbygning uegnet for besprøjtning.

Cyan-gas- og varmebehandlinger foretages af specialselskaber.

Gasbehandling strækker sig over 3 døgn, og der anvendes 30 g cyanbrinte pr. m³ rum. Ejendommen skal rømmes i 4 døgn, og behandlingen kan kun foretages om sommeren, på grund af at husbukkellarvernes åndedræt næsten er indstillet i den koldere tid.

Varmebehandlingen skal foregå med maskiner, der pumper mindst 12000 m³ luft ud i timen, da varmens jævne fordeling og derved den rette temperatur (mindst 60° C) ellers ikke opnås overalt. Der kræves 12 timers effektiv temperatur. Der kræves ingen rømning, men maling og tapeter i de behandlede rum ødelægges sædvanligvis.

Ved cyangasbehandling er den gennemsnitlige afdræbningsprocent blandt larverne 97. Ved varmebehandling vil den dræbende virkning ikke kunne udstrækkes til udhængsspær eller andet udvendigt træværk og der vil altid kunne være »lommer«, hvor varmen ikke kan komme til at virke effektivt. For derfor at forhindre det gamle angrebs genopblussen bør man altid lade cyangas- eller varmebehandling efterfølge af besprøjtning af det tilgængelige træværk, der erfaringsmæssigt er det mest husbukkedisponerede. Tilmed er træ efter varmebehandling bedre egnet som føde for husbukkellarverne. Mange tilfælde, hvor besprøjtning er undladt, viser, at dette ræsonnement er rigtigt. Det er ikke den egentlige sandhed, når der gang på gang siges og skrives: varmebehandling til afdræbning – besprøjtning derefter til forhindring af nyinfektion.

Findes husbukkeangrebet i udvendigt træværk (træhuse o.s.v.), må man som nævnt inddække huset med et gastæt plasticfelt og påsætte methylbromid. Sådanne behandlinger kan som med cyangas (åndedrætsgift; i vintertid er larvernes åndedrætsvirksomhed stærkt nedsat) kun foretages om sommeren og kræver ligeledes desinfektør-assistance. Ved behandlinger i 1957 var indvirkningstiden 48 timer, men ved demonstrationsbehandlinger i 1958 i Åland (Finland), hvor der næsten kun findes træhuse, viste det sig, at 12 timer gav fuld effektivitet, således at huset kun skal rømmes i ialt et døgn. Methylbromid har nemlig

den fordel fremfor cyan-gassen, at den opsuges hurtigere af træet og ligeledes afgives hurtigere ved udluftning.

Der anvendes 60 g gas pr. m³ rum. Hvor plasticen når jorden, tætnes der ved at lægge grus over dens underkant.

Teltgasbehandlingen giver mulighed for indvirkning på alt træværk såvel indvendigt som udvendigt. Skønt Danske Minervas behandlinger overalt fra 1957 havde vist 100 % afdræbning af husbukkellarverne, lod selskabet ved behandlingerne i 1960 Statens Skadedyrlaboratorium foretage målinger af gaskoncentrationen i de teltinddækkede ejendomme på vanskeligt tilgængelige steder, navnlig inde i etageadskillelserne. Det viste sig, at overalt var der rigelig dødelig gasdosis til husbukkellarverne, og at indvirkningstiden de 12 timer var fuldt ud tilstrækkelig. Det viste sig også som ved Danske Minervas indledende forsøg i 1956, at methylbromidbehandlingernes effektivitet uden *fuld* teltinddækning var meget mangelfuld (videnskabelig assistent Stein Rasmussen: »Var teltgasmetoden så virkelig et fremskridt?« Minerva-Bladet nr. 2, november 1960).

Indtil da havde Danske Minerva efter alle behandlingerne foretaget besprøjtning som efter cyangas- og varmebehandlinger, men efter den tid har selskabet undladt dette, idet det jo viste sig, at behandlingen med fuld sikkerhed kunne »stå alene«. Herved undgås lugtgene, væskegennemslag etc.

Dette er *reglerne*, men også her gælder det naturligvis som Mortom Thompson skriver: de unge kender reglerne – de gamle kender undtagelserne.

Til lettelse ved omregningen af forskellige tømmer- og bræddedimensioner til kubikmeter ved beregning af væskemængder til besprøjtning mod husbukkeangreb ved sættes efterstående tabeller:

BJÆLKER

Dimension i cm i tommer	7,8×7,8 3×3	10,4×10,4 4×4	10,4×13 4×5	13×13 5×5	13×15,6 5×6	15,6×15,6 6×6	15,6×18,2 6×7	18,2×18,2 7×7
løbende m	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³
1	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03
2	0,01	0,02	0,03	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07
3	0,02	0,03	0,04	0,05	0,06	0,07	0,09	0,10
4	0,02	0,04	0,05	0,07	0,08	0,10	0,11	0,13
5	0,03	0,05	0,07	0,08	0,10	0,12	0,14	0,17
6	0,04	0,06	0,08	0,10	0,12	0,15	0,17	0,20
7	0,04	0,08	0,09	0,12	0,14	0,17	0,20	0,23
8	0,05	0,09	0,11	0,14	0,16	0,19	0,23	0,26
9	0,05	0,10	0,12	0,15	0,18	0,21	0,26	0,30
10	0,06	0,11	0,14	0,17	0,20	0,24	0,28	0,33
20	0,12	0,22	0,27	0,34	0,41	0,49	0,57	0,66
30	0,18	0,32	0,41	0,51	0,61	0,73	0,85	0,99
40	0,24	0,43	0,54	0,68	0,81	0,97	1,13	1,32
50	0,31	0,54	0,68	0,85	1,01	1,22	1,42	1,66
60	0,37	0,65	0,81	1,01	1,22	1,46	1,70	1,99
70	0,43	0,76	0,95	1,18	1,42	1,70	1,99	2,32
80	0,49	0,86	1,08	1,35	1,62	1,94	2,27	2,65
90	0,55	0,97	1,22	1,52	1,83	2,19	2,56	2,98
100	0,61	1,08	1,35	1,69	2,03	2,43	2,84	3,31
200	1,22	2,16	2,70	3,38	4,06	4,86	5,68	6,62
300	1,83	3,24	4,06	5,07	6,08	7,29	8,52	9,93
400	2,44	4,32	5,41	6,76	8,11	9,72	11,36	13,24
500	3,05	5,40	6,76	8,45	10,14	12,15	14,20	16,55
600	3,66	6,48	8,11	10,14	12,17	14,58	17,04	19,86
700	4,27	7,56	9,46	11,83	14,20	17,01	19,88	23,17
800	4,88	8,64	10,82	13,52	16,22	19,44	22,72	26,28
900	5,49	9,72	12,17	15,21	18,25	21,87	25,56	29,79
1000	6,08	10,82	13,52	16,90	20,28	24,34	28,40	33,12

BJÆLKER

Dimension i cm i tommer	18,2×20,8 7×8	20,8×20,8 8×8	20,8×23,4 8×9	23,4×23,4 9×9	23,4×26 9×10	26×26 10×10	28,6×28,6 11×11	31,2×31,2 12×12
løbende m	m³	m³	m³	m³	m³	m³	m³	m³
1	0,04	0,04	0,05	0,05	0,06	0,07	0,08	0,10
2	0,08	0,08	0,10	0,11	0,12	0,14	0,16	0,20
3	0,11	0,13	0,15	0,16	0,18	0,20	0,25	0,29
4	0,15	0,17	0,20	0,21	0,24	0,27	0,33	0,39
5	0,19	0,21	0,24	0,27	0,30	0,34	0,41	0,49
6	0,23	0,25	0,29	0,33	0,34	0,41	0,49	0,58
7	0,27	0,30	0,34	0,38	0,43	0,47	0,57	0,68
8	0,30	0,34	0,39	0,44	0,49	0,54	0,65	0,78
9	0,34	0,38	0,44	0,49	0,55	0,61	0,74	0,88
10	0,38	0,43	0,49	0,55	0,61	0,68	0,82	0,97
20	0,76	0,85	0,97	1,10	1,22	1,35	1,66	1,95
30	1,14	1,27	1,46	1,64	1,82	2,03	2,45	2,92
40	1,52	1,70	1,95	2,19	2,43	2,70	3,27	3,89
50	1,90	2,12	2,44	2,74	3,04	3,38	4,09	4,87
60	2,27	2,54	2,92	3,29	3,65	4,06	4,91	5,84
70	2,65	2,96	3,41	3,84	4,26	4,73	5,73	6,81
80	3,03	3,38	3,90	4,38	4,86	5,41	6,54	7,78
90	3,41	3,81	4,38	4,93	5,47	6,08	7,36	8,76
100	3,79	4,30	4,87	5,48	6,08	6,76	8,18	9,73
200	7,58	8,60	9,74	10,96	12,16	13,52	16,36	19,46
300	11,37	12,69	14,61	16,44	18,24	20,28	24,54	29,19
400	15,16	16,92	19,48	21,92	24,32	27,04	32,72	38,92
500	18,95	21,15	24,35	27,40	30,40	33,80	40,90	48,65
600	22,74	25,38	29,22	32,88	36,48	40,56	49,08	58,38
700	26,53	29,61	34,02	38,36	42,56	47,32	57,26	68,11
800	30,20	33,84	38,96	43,84	48,64	54,08	65,44	77,84
900	34,11	38,07	43,83	49,32	54,72	60,84	73,62	87,57
1000	37,86	42,26	58,67	54,76	60,84	67,60	81,80	97,34

BRÆDDER					LÆGTER				
Tykkelse i cm i tommer	1,9 ¾	2,6 1	3,3 1¾	3,9 1½	Dimension i cm i tommer	2,6×5,2 1×2	3,3×5,2 1¼×2	3,3×5,9 1¼×2½	3,9×5,9 1½×2½
m²	m³	m³	m³	m³	løbende m	m³	m³	m³	m³
1	0,02	0,03	0,03	0,04	1				
2	0,04	0,05	0,07	0,08	2				
3	0,06	0,08	0,10	0,12	3		0,01	0,01	0,01
4	0,08	0,10	0,13	0,16	4	0,01	0,01	0,01	0,01
5	0,10	0,13	0,16	0,20	5	0,01	0,01	0,01	0,01
6	0,12	0,16	0,20	0,23	6	0,01	0,01	0,01	0,01
7	0,14	0,18	0,23	0,27	7	0,01	0,01	0,02	0,02
8	0,15	0,21	0,26	0,31	8	0,01	0,01	0,02	0,02
9	0,18	0,23	0,29	0,35	9	0,01	0,02	0,02	0,02
10	0,20	0,26	0,33	0,39	10	0,01	0,02	0,02	0,02
20	0,39	0,52	0,65	0,78	20	0,03	0,03	0,04	0,05
30	0,59	0,78	0,98	1,17	30	0,04	0,05	0,06	0,07
40	0,78	1,04	1,30	1,56	40	0,05	0,07	0,08	0,09
50	0,98	1,30	1,63	1,95	50	0,07	0,09	0,11	0,12
60	1,17	1,56	1,95	2,34	60	0,08	0,10	0,13	0,14
70	1,37	1,82	2,28	2,73	70	0,09	0,12	0,15	0,16
80	1,56	2,08	2,60	3,12	80	0,11	0,14	0,17	0,18
90	1,76	2,34	2,93	3,51	90	0,12	0,15	0,19	0,21
100	1,95	2,60	3,25	3,90	100	0,14	0,17	0,22	0,23
200	3,90	5,20	6,50	7,80	200	0,27	0,34	0,43	0,46
300	5,85	7,80	9,75	11,70	300	0,41	0,52	0,65	0,69
400	7,80	10,40	13,00	15,60	400	0,54	0,69	0,78	0,92
500	9,75	13,00	16,25	19,50	500	0,68	0,86	1,08	1,15
600	11,70	15,60	19,50	23,40	600	0,81	1,03	1,29	1,38
700	13,65	18,20	22,75	27,30	700	0,95	1,20	1,51	1,61
800	15,60	20,80	26,00	31,20	800	1,08	1,38	1,72	1,84
900	17,55	23,40	29,25	35,10	900	1,22	1,55	1,94	2,07
1000	19,50	26,00	32,50	39,00	1000	1,35	1,72	2,15	2,30

C

Svamp og handelsværdi

Svamp og handelsværdi

Når en sælger ved ejendomshandel er forpligtet til at foretage reparationer for svampe- eller husbukkeangreb, vil køberen derefter ofte påstå værdiforringelse ud over reparationen. For fra et konsulentsynspunkt at redegøre for nogle af de problemer, der knytter sig til disse spørgsmål, hidsættes en artikel fra »Ejendomsmægleren« nr. 6 1/6 1946 og under ovenanførte titel:

»Under ovenstående titel har ejendomsmægler Kai Petersen skrevet en artikel vedrørende skøn og vidneudsagn i en sag angående et svampeangreb, der har været i en ejendom, som er solgt. Angrebet er udryddet og ejendommen derefter svampeskadeforsikret. Ved en retssag for Vestre Landsret stilles spørgsmålet, om ejendommen på grund af det tidligere svampeangreb er værdiforringet i handel. Dansk Ejendomsmæglerforening har til brug for retten afgivet en erklæring, hvorefter dette ikke menes at være tilfældet, men heri er ejendomsmægler Kai Petersen uenig og begrundet sin uenighed med sit lokalkendskab til Viborg, hvor ejendommen er beliggende, og han skriver, »København er jo nu engang ikke Viborg«. Det sidste er rigtigt, men *svampeangrebet* er det samme i Viborg som i København.

Men hvad der ved svampeangreb lægges alt for lidt vægt på i denne henseende er *årsagen*, som i overordentlig mange tilfælde er *vedligeholdelsesfejl*. Som sådanne skal nævnes de sædvanligste: Utætte tagnedløb, utætte afløb fra vaske, toiletter og badeværelser, utætte kloakbrønde, utætte skotrender og kvisttage, utætte og dårligt ventilerede paptage. Det ud- eller ind-sivende vand fremkalder rådd og svampeangreb i træværket. De nævnte ting vedligeholdes ikke tilstrækkeligt, og skaderne udbedres ikke hurtigt nok, og når det gøres forsent, undersøges der ikke samtidigt, om der er sket skade på det omgivende tildækkede træværk. Der udbryder da senere et akut svampeangreb – måske flere år senere. Angrebet er nu vokset i omfang og kommet frem i dagens lys. Årsagen, der forberedte det, utæthederne, er nu fjernet. Angrebet kunne ved tilstrækkelig agtpågivenhed fra ejeren eller håndværkernes side være undgået. Men når nu svampeangrebet sagkyndigt er udryddet, kan man ikke i sådanne tilfælde tale om en »svampebefængt« ejendom. Den er nu med den for enhver anden ejendom af samme kategori nødvendige vedligeholdelse ligeså god, som om der aldrig havde været svamp i den. Køberen får en ejendom, der er ligeså god som

enhver anden af samme alder, konstruktion, beliggenhed o. s. v. Opfylder den iøvrigt de betingelser, der almindeligvis stilles for svampeskadeforsikring, vil den da også på trods af det tidligere svampeangreb kunne forsikres.

At en ejendom efter reparation kan svampeskadeforsikres burde betyde og betyder sædvanligvis, at der ikke er større fare for svampeangreb, end der altid vil være. Et sundt forsikrings-selskab antager naturligvis ikke en unormal stor risiko.

Ingen kan imidlertid garantere for, at der ikke vil komme svampeangreb i en ejendom – de eksempelvis nævnte vedligeholdelsesfejl kan jo gentages og gentager sig trods alt gang på gang, men man har under de omtalte forhold lov at sige, at kommer der atter svampeangreb i en sådan omhyggeligt repareret ejendom, skyldes det i hvert fald ikke det tidligere, og mere kan en køber ikke med rimelighed forlange.

I salgs- og reparationstilfælde er *økonomisk garanti* således det eneste man menneskeligt set kan tilstræbe, og den opnås bedst gennem forsikringen, *der samtidig siger god for reparationens kvalitet*.

Man kan ikke forsikre sig mod svamp, men mod svampeskade.

Da ejendommen efter reparationen altså ikke er *reelt*, d. v. s. bygningsmæssigt eller -teknisk, forringet, er en eventuel forringelse i *handelsværdi* en form for overtro eller mystik, og denne bør i alle parter interesse bekæmpes, og det må gøres af dem, der sidder inde med bedreviden, således at denne ikke udnyttes i en enkelt parts interesse.

Derfor vil jeg uden at kende den nævnte ejendom og uanset, hvor den ligger i landet, give Dansk Ejendomsmæglerforening ubetinget ret i den udstedte erklæring.

Af refererede domme, der tilkender køber svampeskadeerstatning, kender jeg da også kun een, hvorved der ydedes erstatning udover omkostninger til forsvarlig reparation. Der tilkendtes køberen kr. 8.000,00 »for udgifter til angrebets bekæmpelse, for tab ved driftens indskrænkning og for ejendommens værdiforringelse«, men sagens nærmere omstændigheder kender jeg ikke. Rettens stillingtagen til selve spørgsmålet om erstatningens omfang er jo i det store og hele betinget af skønsmændene, og jeg kan sige, at i de 20 år jeg har været retslig skønsmand, har der altid været ubetinget enighed mellem skønsmændene, såvel på Sjælland som i Jylland i besvarelsen af det evigt tilbagevendende spørgsmål om ejendommens værdiforringelse. Svaret lyder som i en lige afsluttet sag: »Foretages reparationen som nævnt i svar 6, er ejendommen ikke mere svampedisponeret,

end hvis der aldrig har været angreb, og den kan derfor ikke betragtes som værdiforringet.»

Det samme standpunkt går igen, når det drejer sig om *husbukkeangreb*.

Svampe- og husbukkebehandlinger er reparationer som alle andre på ejendomme og kræver som disse blot speciel sagkyn-dighed. Der er ingen mystik.

Medens forholdet med ejendommens værdiforringelse således ligger meget klart, når der efter svampeskadens udbedring kan tegnes forsikring, bliver det vanskeligere, når ejendommen uan-set svampeangreb af konstruktive grunde ikke kan antages til svampeskadeforsikring. Dette gælder f. eks. de fleste træhuse, en del huse, der består af dobbeltforskallet og pudset træskelet, huse uden kælder, når gulvbjælkerne ligger direkte på jord eller lægterne direkte på beton o. s. v.

Disse sidste hustyper er jo almindelige på landet, hvor bygge-vedtægterne ikke stiller større krav. I sådanne ejendomme er svampeangreb i større eller mindre omfang almindelige, ja, nærmest normale foreteelser. Ligger bjælkerne direkte på jord, *skal* disse efter et vist åremål blive angrebet af rådd og svamp, og der må ganske normalt foretages reparationer herfor. Disse i denne henseende *konstruktive fejl* strider altså ikke mod de dér herskende byggevedtægter eller mod »håndværksmæssig sædvane«. Noget ansvar for disse fejl, der sædvanligvis kun påtales af specielt sagkyndige, kan derfor i reglen ikke pålægges en sælger, og køberen må være klar over, hvad slags ejendom han overtager. Konstaterer han efter købet svampeangreb, vil han dog ofte søge sin sælger om erstatning. Skønsmændene vil da tilråde udgravning af grunden under huset, således at der kommer passende luft under gulvbjælkerne, støbning over grun-den og ventilation under huset foruden fornyelse af bjælker og gulve etc. Det er nemlig den eneste forsvarlige reparation med henblik på for fremtiden muligvis at undgå svampeangreb. Men herved forandres hustypen, og køberen vil herved få et meget bedre hus, end han har købt. Han tilkommer i hvert fald kun gulv og bjælker af sælgeren. Vil han selv bekoste det øvrige, er sagen klar, og der kan eventuelt tegnes svampeskadeforsikring. Men vil han ikke det, bliver hele reparationens omfang og kvali-tet en *tillidssag*, idet den økonomiske garanti da må udelades.

Heller ikke i dette tilfælde synes jeg dog der bør være tale om værdiforringelse på grund af et svampeangreb, da dette ab-solut ikke kan betragtes som noget unormalt for denne hustype.

Men lad os i husejernes interesse håbe, at disse ejendomskate-

gorier forsvinder med moderne byggelov og byggevedtægter. Hvad der spares i opførelsesomkostninger ved dem, må meget rigeligt betales i driftsomkostninger i deres levetid.«

SV. JENSEN-STORCH

Konsulent

LITERATURLISTE

Enkelte arbejder, der i oversigtsmæssig form behandler husbukke- og svampespørgsmål biologisk-teknisk (i listen er ikke medtaget fællesudtalelser og artikler, der har været trykt andet steds, men nu optaget her i bogen).

- Torsten Lagerberg og Ragnar Schlyter: *Husvampen och Konservering av Trä mot Röta* (Kungl. Byggnadsstyrelsens Meddelande Nr. 2). Stockholm 1927.
- Sv. Jensen-Storch og Kai L. Henriksen: *Beretning over Forsøg vedrørende Midler til Bekæmpelse af Husbukke*. (Udvalget til Undersøgelse af Midler mod »træødelæggende Oorganismer« [udnævnt af Ministeriet 1930]. Meddelelse Nr. 1). København 1932.
- Hans Wichmand: *Husbukken og dens Bekæmpelse* (Teknologisk Institut). København 1932.
- Sv. Jensen-Storch: *Skadedyr og Svamp i Ejendomme* (Forsikrings-Aktieselskabet Danske Minerva). København 1936.
- Ø. Winge og H. E. Petersen: *Beretning over Forsøg vedrørende Midler imod Husvamp*. (»Udvalget til Undersøgelse af Midler mod træødelæggende Organismer« [udnævnt af Ministeriet 1930]. Meddelelse Nr. 2). København 1937.
- N. Fabritius Buchwald: *Steril Gulvlægning*. (Dansk Skovforenings Tidsskrift 1937 pag. 260–265). 1937.
- Dansk Grantømmer*. Beretning afgivet af det af Dansk Skovforening nedsatte Udvalg. (Dansk Skovforenings Tidsskrift 1937 pag. 633–736). 1937.
- C. Ferdinandsen og N. Fabritius Buchwald: *Nogle Undersøgelser over Tømmersvampe med særligt Hensyn til deres Fugtighedskrav* (forannævnte Beretning pag. 685–715). 1937.
- Sv. Jensen-Storch: *Bekæmpelse af Skadeinsekter i Bygninger*. (»Stads- og Havneingeniøren« Nr. 10/1941. Foredrag ved Det vej- og kommunaltekniske Kursus i Dansk Ingeniørforening – Februar 1941). 1941.
- Sv. Jensen-Storch og C. E. Abel: *Huset uden Kælder* (Forsikrings-Aktieselskabet Danske Minerva). København 1944.
- Sv. Jensen-Storch: *Svamp og Skadedyr i Træ* (»Tømmerarbejde i Praxis« pag. 51–102). København 1945.
- Poul Becker og Vagn Korsgaard: *Fugt og Isolering* (Statens Byggeforskningsinstitut. Anvisning Nr. 7. 2. reviderede udgave). København 1957.
- Sv. Jensen-Storch: *Behandlinger af husbukkeangreb*. (Meddelelser fra Københavns Bygningsvæsen. Nr. 4/1958. Stadsbygmesterens direktorat). København 1958.
- Poul Becker og Harry W. Petersen: *Gulve direkte på jord*. (Statens Byggeforskningsinstitut. Anvisning Nr. 40). København 1958.
- Sv. Jensen-Storch: *Ålands Rapport* (Forsikrings-Aktieselskabet Danske Minerva). København 1959.
- [Rapport udarbejdet til Ålands Landskabsstyrelse og til Lantbruksforsøksanstalten, Dickursby, Finland, efter Danske Minervas venskabsdemonstration af methylbromid-teltgasbehandlinger af træhuse i Åland 1958].
- Hugo Eriksen: *Ventilation af tagrum og af kryberum under træbjælkelag* – behandlet i forskellige artik-

ler i Minerva-Bladet (optrykt i adskillige tidsskrifter). Indholdet af disse er gengivet koncentreret i Danske Minervas forslag af 22/8 1961 til Boligministeriet (Minerva-Bladet. Nr. 2. Dcbr. 1961). Forslagene er udarbejdet i henhold til bestemmelser i *Byggelov for købstæderne og landet (kaldet »Landsbyggeloven«)*, Lov nr. 246 af 10. juni 1960, og det til denne knyt-

tede *Bygningsreglement for købstæderne og landet*. Kbh. 1961.

Steen Rasmussen: *Var teltgasmotoden så virkelig et fremskridt?* (Minerva-Bladet nr. 2. Nvbr. 1960). København 1960.

Axel Michelsen: *Hvorfor dør husbukkellarverne af methylbromid?* (Minerva-Bladet nr. 2. Nvbr. 1960). København 1960.

Når der i ovenstående literaturliste og nedenstående »udpluk« som »kilde« er angivet *Minerva-Bladet*, da er det de af Forsikrings-Aktieselskabet *Danske Minerva, Amalievej 2, Kbh. V*, årligt udsendte tidsskriftpublikationer, der henvises til.

(Noget tilfældige udpluk af Minerva-Blade, der indeholder artikler om husbukke- og svampespørgsmål: Forebyggende Foranstaltninger mod Svamp (Nr. 5. Aug. 1946). »Ufarlige« Svampe (Nr. 1. Febr. 1947). De primære Svampe (Nr. 2. Aug. 1947). Svampeangreb i Skelethuse (Nr. 1. Marts 1948). Lidt om Svampeskader i Nybygninger (Nr. 2. Maj 1949). En Husbukkesag til 20.000 Kr. (Nr. 2. Juli 1951). Professor Vinding Kruse akcepterer Danske Minervas udformning af skødets svampe- og husbukkeklausul – og citerer vor formulering! (Nr. 2. Decbr. 1954). »Her kommer aldrig Svamp – –« (Nr. 1. Aug. 1956). Første Fremskridt siden 1930 (Nr. 3. Dcbr. 1957) – Methylteltgaspremieren i Lyngby. Ventilationsproblemer (nr. 1. Juni 1960). En husbukkeskade til 37.000 kroner i et ganske almindeligt hus (nr. 1. Juni 1961). Hultursisolering (nr. 2. Dcbr. 1961).