

**hpros.dk  
v/ H.P. Rosenmeier**

**Kommentarer  
til  
domstolsafgørelser om  
mangler ved fast ejendom  
fra og med 2016  
med korte resuméer  
af afgørelserne  
(domshæfte 3)**

**© hpros.dk v/ H.P. Rosenmeier**

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

Efter indholdsfortegnelsen indeholdes nedenfor en samling af materialesamlingens kommentarer til de retsafgørelser om mangler ved fast ejendom fra og med 2016, der er medtaget i materialesamlingen.

Hver kommentar indledes med et kort resumé af afgørelsen, men kommentarerne og de korte resuméer kan indeholde henvisninger til det »fulde resumé« eller »resuméet«. Sådanne henvisninger sigter det fulde resumé (fra maj 2018 resuméet), der gennem et link er anbragt ved materialesamlingens henvisning til hver afgørelse.

Kommentarerne (og også de korte resuméer) kan indeholde forældede henvisninger.

## **Indholdsfortegnelse**

FED 2016 s. 32 Ø.....	4
FED 2016 s. 131 V .....	5
UfR 2016 s. 3638 V .....	6
Retten i Odenses dom af 6. februar 2017, sag BS 1-91/2014, Foreningen Ring 3 Sagen mod Odense Kommune .....	8
UfR 2017 s. 1880 V .....	10
UfR 2017 s. 1927V .....	11
UfR 2017 s. 3114 V .....	12
UfR 2017 s. 3232 V .....	14
FED 2017 s. 34 V .....	15
UfR 2018 s. 1602 V .....	16
UfR 2018 s. 3398 Ø .....	17
UfR 2019 s. 2671 Ø .....	18
UfR 2019 s. 3243 V .....	21
UfR 2020 s. 713 V .....	21
UfR 2020 s. 2945 H .....	23
UfR 2020 s. 3328 V .....	25

## Korte resuméer med kommentarer

### FED 2016 s. 32 Ø

Ejerlejlighed i hus fra 1929, solgt i 2010 til to købere under brug af huseftersynsordningen. Straks efter overtagelsen konstaterede køberne vandgennemgang gennem taget, der var et gammelt tegltag. Årsagen var, at en ca. tre år gammel overstrygning af taget ikke var intakt. Ejerskifteforsikringen dækkede købernes andel af udgiften til at udskifte taget, men med et meget stort fradrag på grund af tagets alder og med fradrag af selvrisiko 34.000 kr.

Køberne klagede til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige (klagenævnet), og klagenævnet pålagde den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, at betale beløbet 34.000 kr. til køberne. Klagenævnet henviste herved til følgende: Ifølge klagenævnets skønsmand burde den bygningssagkyndige have omtalt tagets tilstand i tilstandsrapporten med karakteren K3, da det ved huseftersynet kunne konstateres, at taget havde for få bindere, hvilket sandsynligvis havde påvirket tagets stabilitet.

Den bygningssagkyndige efterlevede ikke klagenævnets afgørelse, og sagen var anlagt af køber mod den bygningssagkyndige med påstand om dennes betaling af beløbet 34.000 kr.

Landsretten dømte den bygningssagkyndige til at betale beløbet. Landsretten henviste herved bl.a. til erklæringen fra klagenævnets skønsmand og til nogle udtalelser fra en skønsmand under retssagen, hvorefter for få bindere påvirker tagets stabilitet i negativ retning og dermed holdbarheden af under- og overstrygning. Skønsmanden under retssagen angav, at han selv ville have nævnt tagets tilstand i tilstandsrapporten med karakteren UN.

Landsretten lagde videre til grund, at det ikke var muligt at stabilisere taget ved en supplerende binding, og at udskiftning af taget derfor var nødvendig.

### Kommentar

Afgørelsen må først og fremmest ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder, men kan give anledning til nogle bemærkninger.

1) Som det også fremgår af det fulde resumé, var grunden til den bygningssagkyndiges manglende efterlevelse af klagenævnets afgørelse tilsyneladende følgende: Den bygningssagkyndige var uenig i synspunktet hos klagenævnets skønsmand om, at de for få bindere sandsynligvis havde påvirket tagets stabilitet. Den bygningssagkyndige havde altså en anden faglig opfattelse end klagenævnets skønsmand.

Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.2, kan der være visse retssikkerhedsmæssige problemer ved syn og skøn. En skønsmands udtalelser er ikke sådan at komme udenom, også selvom de principielt kan være forkerte. Sådanne retssikkerhedsproblemer var der dog øjensynligt ikke i sagen, da skønsmanden under retssagen gav udtryk for samme vurdering som klagenævnets skønsmand, endda mere uforbeholdent.

De omtalte retssikkerhedsproblemer vil vel også i væsentlig grad blive afhjulpet ved de planlagte ændringer i reglerne om syn og skøn, jf. regeringens forslag til ændring af retsplejelovens regler om sagkyndig bevisførelse m.v., der bygger på en betænkning fra Retsplejerådet, og som blev fremsat for Folketinget 5. oktober 2016.

2) Følgende virker nærmest kuriøst: Hvis den bygnings-sagkyndige havde nævnt tagets tilstand i tilstandsrapporten som anvist af de to skønsmand, ville ejerskifteforsikringen formentlig ikke have dækket udskiftningen af taget, og køber ville heller ikke have fået erstatningen fra den bygnings-sagkyndige. Den bygnings-sagkyndiges fejl var for så vidt direkte i købers egen interesse.

Men et sådant forhold må være en uundgåelig følge af tilstandsrapportens dobbelte funktion som oplysningsgrundlag både for køber og det forsikringsselskab, der udsteder tilbuddet om ejerskifteforsikring.

3) Tilstandsrapporten var udstedt før reformen af huseftersynsordningen pr. 1. maj 2012. Den indeholdt derfor utvivlsomt ikke en angivelse af den forventede restlevetid for taget, sådan som tilstandsrapporten gør det i dag.

En sådan angivelse havde imidlertid næppe gjort nogen forskel. I øvrigt kan angivelsen tilsyneladende være mere vildledende end vejledende, sådan som det er omtalt i flere tidligere kommentarer.

4) Følgende kan næsten undre: Som nævnt i det fulde resumé var den ene af de to købere tømrer. Enhver bygningshåndværker ved da vist, at et overstrøget tegltag er en advarsel om, at taget står for udskiftning. Men dette er måske forkert.

#### **FED 2016 s. 131 V**

Hus fra 1930'erne med tilbygning fra 1970'erne solgt i 2006 for ca. 1,3 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. Sagen var anlagt af køber mod sælger og mod det forsikringsselskab, som køber havde tegnet ejerskifteforsikringen i. (Sagen omfattede desuden forskellige ad citationer, som ikke skal omtales).

Anledningen var omfattende sætninger som følge af utilstrækkelig fundering. Udbedringen skulle bestå i nedrivning og genopførelse af huset, og udgiften hertil ville være ca. 2,8 mio. kr. Sælger havde købt huset i 1995 for en lav købesum, og det blev lagt til grund, at sælger ved sit køb havde fået oplysning om funderingsproblemerne.

Sælger blev dømt til at betale en erstatning på 500.000 kr. til køber (efter købers påstand), da sælger havde handlet groft uagtsomt ved salget ved ikke at oplyse om funderingsproblemerne. Tilsyneladende var sælger meget alvorligt syg med deraf følgende manglende registrering af, hvad der foregik omkring hende, og deraf følgende svigtende hukommelse. Landsretten udtalte imidlertid, at oplysningerne om sælgers helbredstilstand ikke kunne føre til andet resultat.

Ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i, dømt til at betale en erstatning på ca. 1,2 mio. kr. til køber, når det var dokumenteret, at der var sket udbedring af skader for dette beløb. Fastsættelsen af erstatningsbeløbet svarede til udbedringsudgiften med fradrag som følge af slid og ælde og grundens værdi m.m.

#### **Kommentar**

1) Domfældelsen af sælger for grov uagtsomhed:

Sælger var meget muligt sagesløs i den forstand, at hun som følge af sin sygdom ikke havde forstået, at huset havde funderingsproblemerne, og/eller at der skulle oplyses om dem ved salget.

Det kan imidlertid kun tiltrædes, at hun alligevel blev anset for at have udvist grov uagtsomhed. Et erstatningsansvar, der er baseret på »culpa«, må nødvendigvis bygge på en vurdering af, hvad en normalt fungerende person ville/burde have indset og gjort. Ellers får erstatningsansvaret ikke den tilsigtede effekt. Det må være uden betydning i denne forbindelse, om erstatningsansvaret som her forudsætter culpa i form af grov uagtsomhed, eller om simpel uagtsomhed er nok.

I relation til sælgers traditionelle erstatningsansvar for tilsidesættelse af oplysningspligten ved simpel uagtsomhed har der kunnet spores tendenser i retspraksis til at lægge vægt på den konkrete sælgers forhold. Disse tendenser har fx angået ældre sælgere, der ikke længere kender huset så godt, og har vist sig ved frifindelse med begrundelse, at sælger ikke kendte den mangel, der var tale om, dvs. uden hensyntagen til, om en sædvanlig sælger ville have kendt manglen. I tidligere udgaver af Mangler ved fast ejendom er der taget afstand fra disse tendenser, og de præger da heller ikke den aktuelle afgørelse på nogen måde.

2) Byrettens domfældelse af det forsikringsselskab, som ejerskifteforsikringen var tegnet i:

Erstatningens størrelse og vilkåret for dens udbetaling kan vel ses som en illustration af, at systemet med ejerskifteforsikringer ikke altid fungerer godt ved så omfattende skader, som dem, der var tale om. Se herved omtalen i småtrykket i det fulde resumé af de forsikringsretlige regler, der var i spil, ikke mindst reglen om, at der først skal udbetales erstatning fra ejerskifteforsikringen, når der er sket udbedring.

I sagen her ville udbedring koste ca. 2,8 mio. kr., men erstatningen fra ejerskifteforsikringen skulle kun udgøre ca. 1,2 mio. kr. Køber skal altså selv skaffe ca. 1,6 mio. kr., og hvis køber ikke kan det, har køber tilsyneladende ikke krav på erstatning fra ejerskifteforsikringen overhovedet. (De 500.000 kr., som sælger blev dømt til at betale til køber, var ikke betinget af udbedring, men skulle på den anden side tilsyneladende gå fra i erstatningen fra ejerskifteforsikringen, hvis de blev betalt).

Det må være klart, at det rigtige i et sådant tilfælde er at finde en praktisk løsning, fx at forsikringsselskabet overtager ejendommen mod at friholde køber for gælden i den. Uanset hvad en praktisk løsning måtte gå ud på, forudsætter den imidlertid, at forsikringsselskabet er villigt til at gå ind i den. En sag som denne kunne nok give anledning til overvejelser om ejerskifteforsikringens funktion i visse tilfælde.

Ved gennemlæsning af købers forklaring i dommen får man indtryk af, at sagen kan have ødelagt købers liv og økonomi. Huseftersynsordningen opfanger imidlertid ikke altid sager af denne type. Et andet eksempel herpå er FED 2015 s. 19 Ø.

#### **UfR 2016 s. 3638 V**

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

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

## *Kommentarer med korte resuméer til domstolsafgørelser om mangler ved fast ejendom fra 2016 og fremefter*

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

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

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

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

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

### **Kommentar**

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

Afgørelsen blev truffet efter de traditionelle ulovbestemte regler om sælgerens mangelshæftelse, hvilket hænger sammen med følgende: Det ligger fast, at omfangsdræn ikke er omfattet af huseftersynsordningen, og at defekter ved et omfangsdræn eller et manglende nødvendigt omfangsdræn derfor ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter denne ordning. Af samme årsag gælder dette også for et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål til sælger, om der er omfangsdræn, hvilket fremgår af UfR 2015 s. 702 Ø og også tydeligt er forudsat i dommen her.

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

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

Dommen må have generel interesse på følgende punkter: Dels bekræfter dommen, at sælger har mangelshæftelse efter de traditionelle ulovbestemte reg-

ler for et urigtigt svar på tilstandsrapportens spørgsmål, om der er omfangsdræn. Dels viser dommen et markant eksempel på det, der tidligere er blevet kaldt en individuel mangel, dvs. et forhold, der bliver til en mangel som følge af en fortolkning af det konkrete retsforhold. Se Mangler ved fast ejendom kapitel 1, afsnit 5, om begrebet individuelle mangler.

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

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

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

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

Emnet er også omtalt i materialesamlingens kommentar til UfR 2015 s. 702 Ø og i en artikel i materialesamlingen ([link til denne artikel gennem midterste spalte på materialesamlingens forside](#)). Begge steder udtales bl.a., at et urigtigt svar fra sælger på tilstandsrapportens spørgsmål formentlig normalt vil være mindst groft uagtsomt. Sagen her synes imidlertid at vise, at der kan forekomme tilfælde, hvor et sådant urigtigt svar ikke en gang er simpelt uagtsomt. Frifindelsen af sælger for erstatningsansvar skal tilsyneladende forstås sådan, at sælger ikke havde udvist nogen form for uagtsomhed ved den urigtige oplysning om omfangsdræn.

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

### **Retten i Odenses dom af 6. februar 2017, sag BS 1-91/2014, Foreningen Ring 3 Sagen mod Odense Kommune**

Sagen angår en kommunes udstykning og salg af byggegrunde til parcelhuse i nærheden af et naturområde. Sagen var anlagt mod kommunen som et gruppesøgsmål fra en lang række købere af disse grunde.

Anledning til sagsanlægget var, at kommunen ved grundsalgene havde planer om at anlægge en ringvej gennem det nærliggende naturområde, og at kommunen ved grundsalgene ikke havde oplyst køberne om disse planer. Grundkøbernes påstand gik ud på, at kommunen skulle tilpligtes at anerkende,



*Kommentarer med korte resuméer til domstolsafgørelser om mangler ved fast ejendom fra 2016 og fremefter*

at den som følge heraf var erstatningsansvarlig og/eller havde pligt til at betale afslag i købesummen til grundkøberne.

Retten tog grundkøbernes påstand til følge og dømte således kommunen til at anerkende, at den var erstatningsansvarlig og/eller havde pligt til at betale afslag til grundkøberne (dog med en undtagelse for nogle grundkøbere, se nedenfor).

Rettens begrundelse kan her gengives således:

Ved grundsalgene var planerne om en ringvej så konkretiserede, at det måtte have stået kommunen klart, at oplysning om planerne måtte antages at være af væsentlig betydning for de købere, som kommunens salgsmateriale henvendte sig til. Ved ikke at oplyse om planerne havde kommunen tilsidesat sin loyale oplysningspligt og var derfor erstatningsansvarlig over for grundkøberne. Det var uden betydning, at den medarbejder i kommunen, der stod for salgene, efter sin forklaring først blev bekendt med planerne efter de grundsalg, som sagen angik. Desuden medførte grundenes reducerede værdi som følge af planerne, at køberne kunne kræve afslag i købesummen.

Køberne havde ikke som hævdet af kommunen tilsidesat deres undersøgelsespligt ved ikke selv at skaffe sig oplysning om planerne. Herved bemærket, at planerne om en ringvej kun vanskeligt kunne fremfindes og havde en fragmenteret karakter, og at kommunen i relation til de enkelte købere klart måtte være den part, som var nærmest til at tilvejebringe oplysning om disse planer.

Dog frifindelse i relation til nogle få grundkøbere, for hvis vedkommende der var sket afhjælpning ved en reduktion af en såkaldt interessezone efter deres køb (dvs. tilsyneladende en ændring af projektet om ringvejen).

Dommen er afsagt med deltagelse af tre dommere.

### **Kommentar**

Denne sag har generel interesse, dels på grund af sin størrelse, dels fordi den er usædvanlig. Kommentatoren mindes ikke et lignende tilfælde.

Sagen kan give anledning til nogle spredte bemærkninger.

1) Som nævnt i det fulde resumé gjorde kommunen bl.a. gældende, at planerne om en ringvej ikke var en afslagsbegrundende mangel, fordi der var tale om et offentliggjort offentligt anlægsprojekt.

Ethvert forhold kan imidlertid være en »mangel«, dvs. noget, der udløser mangelsbeføjelser for køberen af en fast ejendom. Den mangel, der var tale om her, falder under kategorien gener fra naboer, som oplagt kan medføre mangelsbeføjelser.

2) Som også nævnt i det korte resumé gjorde kommunen desuden bl.a. gældende, at grundkøberne havde tilsidesat deres undersøgelsespligt ved ikke selv at have skaffet sig oplysning om planerne om en ringvej.

Retten tilsluttede sig imidlertid ikke dette synspunkt, der da også virker noget besynderligt. Realiteten i synspunktet synes at være, at køberne skulle være nærmere end kommunen til at kende kommunens egne planer, hvilket det unægtelig forekommer svært at tilslutte sig.

3) Sælgers oplysningspligt angår forhold, som sælger kender eller burde kende. Retten anså planerne om en ringvej som et sådant forhold, hvilket tydeligvis er udtryk for følgende:

Kommunens planafdeling kendte jo planerne om en ringvej, og kommunen måtte ses som en helhed. Det var derfor uden betydning, at pla-

nerne tilsyneladende ikke var kendt i den afdeling i kommunen, der stod for grundsalgene.

Der er måske et element af objektivt erstatningsansvar i dette, men ud fra almindelige synspunkter om identifikation er det svært at se, hvordan det kunne være anderledes. I øvrigt burde den afdeling i kommunen, der stod for grundsalgene, formentlig aktivt have undersøgt, om kommunen havde vejplaner af betydning for de mulige grundkøbere. Ved ikke at gøre dette havde afdelingen for så vidt fået et ansvar for burde-viden.

4) Frifindelsen af kommunen for erstatnings- eller afslagspligt over for nogle af grundkøberne, fordi kommunen efterfølgende havde afhjulpet problemerne i forhold til disse købere:

Frifindelsen for erstatningspligt fulgte af, at disse grundkøbere herefter ikke opfyldte den erstatningsretlige betingelse om at have lidt et tab.

Derimod virker frifindelsen for afslagspligt ikke umiddelbart i overensstemmelse med Højesterets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2009 s. 1729 H, der er omtalt i Mangler ved fast ejendom s. 321. Denne dom indeholder en tydelig tilkendegivelse om, at det er forholdene på handletidspunktet, der er afgørende for, om der foreligger en afslagsbegrunnende mangel og for afslags størrelse, og at det er uden betydning, hvis disse forhold har ændret sig senere.

På den anden side er afgørelsen i den aktuelle dom om frifindelse for afslagspligt utvivlsomt rimelig nok som følge af sagens omstændigheder. De var helt anderledes end omstændighederne i den sag, som højesteretsdommen angik.

5) Spørgsmålet om en mindstegrænse for afslag optrådte ikke i sagen, da kommunen ikke påberåbte sig en mindstegrænse. Efter nogle skønserklæringer, der er gengivet i dommen, ser det i øvrigt ud til, at de afslag, der blev tale om, ville ligge over mindstegrænsen (i det omfang der måtte gælde en sådan i dag).

#### **UfR 2017 s. 1880 V**

Landbrugsejendom med bygninger fra 1931 solgt i 2010 for 2 mio. kr. af et ægtepar. Jorden var bortforpagtet. Den mandlige sælger havde øjensynligt udført omfattende renoveringsarbejder på stuehuset som selvbyggerarbejde, herunder udførelse af en ny elinstallation og renovering af gulvene med ændring af gulvkonstruktionen. Sagen angår fejl ved gulvkonstruktionen.

Sælgerne oplyste før salget, at gulvrenoveringen var udført som selvbyggerarbejde. Købsaftalen indeholdt desuden en klausul om, at køber ikke kunne påberåbe sig fejl og mangler, der var eller burde være opdaget af en bygningsagkyndig, som havde besigtiget ejendommen for køber.

Landsretten dømte sælgerne til at betale erstatning ca. 360.000 kr. til køber, svarende til udbedringsudgiften, i anledning af fejlene ved gulvkonstruktionen samt sagsomkostninger ca. 175.000 kr. Landsrettens begrundelse kan sammenfattes således:

Sælgerne havde ved salget gjort køber opmærksom på, at gulvene var selvbyggerarbejde. Det kunne derimod ikke lægges til grund, at køber blev gjort opmærksom på den samlede gulvkonstruktions karakter, eller at køber eller købers bygningsagkyndige burde have opdaget den problematiske gulvkonstruktion. Gulvkonstruktionens opbygning udgjorde herefter en mangel, som sælgerne var erstatningsansvarlige for.

*Kommentarer med korte resuméer til domstolsafgørelser om mangler ved fast ejendom fra 2016 og fremefter*

Følgende fremgår desuden: Sælgerne var ca. 2012 blevet dømt til at betale en erstatning på ca. 125.000 kr. til køber i anledning af mangler ved elinstallationen, da det ikke var bevist, at sælgerne havde oplyst, at elinstallationen var udført ved selvbyg.

**Kommentar**

1) Sælgerne kunne ikke gøre brug af huseftersynsordningen, da ejendommen var registreret som landbrugsejendom, og da huseftersynsordningen ikke gælder for landbrugsejendomme, jf. LFFE § 1, stk. 2. Det ansvar, som sælgerne blev pålagt, var derfor det traditionelle ulovbestemte selvbyggeransvar for håndværksmæssigt ukorrekt udført selvbyggerarbejde, se om dette ansvar Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 2.2.

2) Som det fremgår, fritog sælgernes oplysning om gulvenes udførelse som selvbyggerarbejde ikke for selvbyggeransvaret som følge af fejl ved gulvkonstruktionen. Dette skal formentlig ses som udtryk for følgende: En oplysning om, at et arbejde er udført som selvbyggerarbejde, fritager ikke for det traditionelle ulovbestemte selvbyggeransvar for i hvert fald grovere skjulte fejl ved arbejdet.

Der er dog muligvis et principielt element i afgørelsen på dette punkt.

3) Den mandlige sælger var tilsyneladende en handyman af den type, der tror, at han kan lave alt i et hus som selvbygger og også tjene penge på det. En sådan handyman kan imidlertid komme skrækkelig galt af sted. Den erstatning, som disse sælgere i alt er blevet dømt til at betale til køber for mangler ved selvbyggerarbejde, udgør med tillæg af sagsomkostninger omkring 700.000 kr.

4) At dømme efter købesummens størrelse har ejendommens jordtiliggende været beskedent. Ejendommen er formentlig et tidligere husmandssted, der er udstykket fra et gods. Som nævnt var jorden bortforpagtet, og reelt er en sådan ejendom ikke en landbrugsejendom, men blot et beboelseshus på landet med noget jord.

Der er vel derfor et vist behov for, at huseftersynsordningen kunne bruges ved salg af sådanne ejendomme. Dette behov er dog nok beskedent. Stadigt flere traditionelle landbrugsejendomme har fået jorden skilt fra og er derved blevet til nedlagte landbrugsejendomme, som huseftersynsordningen kan bruges ved.

Et andet spørgsmål er, om der egentlig er nogen real grund til, at huseftersynsordningen ikke kan bruges ved landbrugsejendomme. Dette spørgsmål skal ikke forfølges yderligere her.

**UfR 2017 s. 1927V**

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

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

Sælger blev derimod pålagt et afslag i købesummen på 80.000 kr., afrundet svarende til udbedringsudgiften og svarende til 6,4 % af købesummen. Landsrettens begrundelse for afslaget synes at være en principiel tilkendegivelse om

afslag. Det centrale i begrundelsen er gengivet ordret både i det fulde resumé og kommentaren.

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

### **Kommentar**

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

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

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

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

Landsrettens udtalelser kan derfor tages som udtryk for en principiel tilkendegivelse om følgende: Ved afgørelsen af, om en køber af fast ejendom skal tillægges afslag i anledning af en defekt, og i bekræftende fald hvilket beløb afslaget skal sættes til, skal der tages udgangspunkt i den *værdiforringelse*, som defekten har medført.

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

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

### **UfR 2017 s. 3114 V**

Andelslejlighed solgt i 2011 for lidt under den værdi, som lejligheden var ansat til.

Sagen, der var anlagt i 2015, angår et krav fra køber mod sælger om tilbagebetaling af en del af købesummen for lejligheden. Køber støttede kravet på reg-

*Kommentarer med korte resuméer til domstolsafgørelser om mangler ved fast ejendom fra 2016 og fremefter*

len i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, om tilbagebetaling af overpris, alternativt på almindelige regler om afslag i købesummen. Baggrunden for kravet var følgende:

I 2014 var blev andelsboligforeningen blevet opmærksom på, at en gammel tilbagekøbsret for kommunen burde medtages som passiv i foreningens regnskab. Dette blev gennemført fra og med i regnskabet for 2014 med deraf følgende nedsættelse af ejendommens og lejlighedernes ansatte værdi.

Dommen angår kun spørgsmålet, om købers krav var forældet.

Landsretten fastslog, at forældelsen løb fra købet af lejligheden, da det allerede da burde have stået køber klart, at tilbagekøbsretten havde betydning for lejlighedens værdi, og at køber dermed eventuelt havde givet for meget for lejligheden. Herved henvist til følgende:

Køber kendte kommunens tilbagekøbsret ved købet, og ifølge køber havde købers advokat orienteret køber om, at tilbagekøbsretten var problematisk, dog ikke så meget, at køber ikke burde købe lejligheden. Hverken køber eller advokaten tog imidlertid initiativ til at få undersøgt, hvilken betydning tilbagekøbsretten kunne have for lejlighedens pris.

Landsretten konstaterede herefter, at forældelsesfristen var udløbet ved købers sagsanlæg i 2015, både efter den særlige forældelse på 6 måneder efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, og efter forældelseslovens treårige forældelsesfrist. Købers krav var således forældet.

#### **Kommentar**

1) Krav om tilbagebetaling af overpris for en andelslejlighed (dvs. en pris i strid med reglerne om fastsættelse af en sådan pris) er omfattet af den særlige forældelse på 6 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. I hvert fald krav i anledning af mangler ved forbedringer af en andelslejlighed er derimod omfattet af forældelseslovens treårige forældelse, jf. UfR 2006 s. 3107 H.

I sagen her tog landsretten ikke stilling til, hvilken af de to forældelsesregler, der var gældende for købers krav. I UfR 2017 s. 3232 V, der angik et tilsvarende krav fra køberen af en anden lejlighed i samme ejendom, fastslog landsretten derimod, at kravet var omfattet af forældelsen på 6 måneder efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. Dette forekommer da absolut også at være det mest naturlige.

2) Forældelsen efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, løber fra det tidspunkt, hvor køber kendte eller burde kende kravet. Forældelsen efter forældelsesloven løber fra forfaldsdagen, dvs. i sagen købet af lejligheden, men suspenderes til først at løbe fra det tidspunkt, hvor køber kender eller burde kende kravet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2. Landsretten fandt som nævnt, at købers krav under alle omstændigheder løb fra købet af lejligheden, da køber allerede da burde kende kravet. Afgørelsen herom skal vel ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens særegne omstændigheder.

Som det fremgår, indeholder landsrettens begrundelse for afgørelsen følgende forudsætning: Køber burde ved købet have forstået, at andelsboligforeningens ansættelse af ejendommens værdi kunne være forkert. Efter kommentatorens opfattelse er denne forudsætning imidlertid næppe helt realistisk. Generelt skulle man vel i hvert fald mene, at køberen af en andelslejlighed må kunne lægge andelsboligforeningens ansættelse af

ejendommens værdi til grund uden at skulle spekulere nærmere over, om ansættelsen er rigtig.

Landsretten synes dog også at lægge vægt på, at købers advokat burde have undersøgt tilbagekøbsrettens betydning for lejlighedens værdi. Det er imidlertid måske et spørgsmål, om man kan forlange noget sådant af advokaten for køberen af en andelslejlighed. Som omtalt i det fulde resumé nedenfor var en anden advokat ganske vist blevet opmærksom på problemet og havde taget initiativ til at få det undersøgt nærmere – hvilket udløste både den aktuelle sag og den omtalte UfR 2017 s. 3232 V.

Byretten, der var kommet frem til, at købers krav ikke var forældet, støttede sig på Højesterets dom i UfR 2013 s. 2083 H, se omtalen af denne dom i det fulde resumé.

### **UfR 2017 s. 3232 V**

Andelslejlighed solgt i 2013 for lidt over den værdi, som lejligheden var ansat til. Sagen, der var anlagt i september 2015, angår et krav fra køber mod sælger om tilbagebetaling af en del af købesummen for lejligheden. Køber støttede kravet på reglen i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, om tilbagebetaling af overpris, alternativt på almindelige regler om afslag i købesummen. Baggrunden for kravet var følgende:

I 2014 var andelsboligforeningen blevet opmærksom på, at en gammel tilbagekøbsret for kommunen burde medtages som passiv i foreningens regnskab. Dette blev gennemført fra og med i regnskabet for 2014 med deraf følgende nedsettelse af ejendommens og lejlighedernes ansatte værdi.

Tilbagekøbsretten blev bl.a. omtalt i et møde i juni 2014 i andelsboligforeningens bestyrelse, af hvilket referat blev udsendt til foreningens medlemmer, og hvor det desuden var nævnt, at bestyrelsen havde bestilt en valuarvurdering af ejendommen. I et referat af et bestyrelsesmøde i august 2014, der ligeledes blev udsendt til foreningens medlemmer, var nævnt, at valuarvurderingen var indhentet, og at den kunne rekvireres hos formanden.

Sagsanlægget var tydeligvis foranlediget af en meddelelse i april 2015 fra andelsboligforeningens advokat til foreningens medlemmer, hvorefter det var en konsekvens af tilbagekøbsretten, at nogle medlemmer havde givet for meget for deres lejligheder.

Dommen angår kun spørgsmålet, om købers krav var forældet, og landsretten fandt, at kravet var forældet ved sagsanlægget i september 2015. Landsrettens begrundelse herfor kan her gengives således:

Kravet var omfattet af forældelsesfristen på 6 måneder efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

I hvert fald senest ved modtagelsen af referatet af bestyrelsesmødet i juni 2014 havde køber fået sådanne oplysninger, at han burde have fået mistanke om, at prisen for lejligheden kunne være ulovligt høj, og at han derfor havde haft anledning til at rekvirere valuarvurderingen, der viste en betragtelig forskel på ejendommens værdi med og uden tilbagekøbsretten og derfor bekræftede mistanken om, at prisen for lejligheden var for høj. Fristen for forældelse af et eventuelt tilbagesøgningskrav begyndte herefter at løbe senest i august 2014.

Det kunne ikke ændre resultatet, at nogle andre lejlighedsejere også først havde reklameret over for deres sælgere efter den omtalte meddelelse fra andelsboligforeningens advokat i april 2015.

UfR 2017 s. 3114 V angår en lignende sag om samme ejendom.

### **Kommentar**

1) Krav om tilbagebetaling af overpris for en andelslejlighed (dvs. en pris i strid med reglerne om fastsættelse af en sådan pris) er omfattet af den særlige forældelse på 6 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. I hvert fald krav i anledning af mangler ved forbedringer af en andelslejlighed er derimod omfattet af forældelseslovens treårige forældelse, jf. UfR 2006 s. 3107 H. Landsretten fastslog imidlertid, at købers krav var omfattet af forældelsen på 6 måneder efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. Dette forekommer da absolut også at være det mest naturlige.

2) Forældelsen efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, løber fra det tidspunkt, hvor køber kendte eller burde kende kravet. Landsretten fandt som nævnt, at dette tidspunkt var indtrådt ved nogle meddelelser fra andelsboligforeningens bestyrelse om tilbagekøbsretten og om, at der var indhentet en valuarvurdering som følge af den. Afgørelsen herom skal vel ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens særegne omstændigheder.

Efter kommentatorens opfattelse er afgørelsen dog ikke helt realistisk. En usagkyndig køber af en andelslejlighed (hvad der var tale om) indser næppe af sig selv, at en ny valuarvurdering kan have de omtalte konsekvenser, dvs. at køber muligvis har givet for meget for sin lejlighed og kan kræve den eventuelle overpris tilbage inden for en ultrakort frist.

Denne fornemmelse bekræftes af, at heller ikke de andre berørte lejlighedsejere tilsyneladende havde indset dette, hvilket landsretten imidlertid fandt uden betydning.

### **FED 2017 s. 34 V**

Hus solgt 2011. Grundens areal havde den størrelse, der var angivet i salgsoptillingen og utvivlsomt også i købsaftalen. Et skel lå derimod nærmere ved huset, end hvad køber måtte regne med, med den konsekvens, at der på naboegrunden kunne bygges tættere på huset, end hvad køber måtte vente. Sagen angår et krav fra køber mod sælger og ejendomsmægleren i den anledning.

Både ved byretten og landsretten blev sælger og ejendomsmægleren dømt til at betale 75.000 kr. til køber, svarende til ejendommens værdiforringelse som følge af forholdet. Byretten begrundede afgørelsen med, at der forelå tilsikring, hvorimod det forekommer uklart, hvordan landsrettens begrundelse skal forstås.

### **Kommentar**

Domfældelsen af ejendomsmægleren skal ikke omtales nærmere. Derimod kan om domfældelsen af sælger bemærkes:

Afgørelsen herom er tydeligvis først og fremmest en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder og forekommer i øvrigt oplagt rigtig. Det synes imidlertid noget usikkert, hvad begrundelsen for afgørelsen egentlig går ud på.

I »hovedet« i FED angives, at der ifølge landsretten forelå en »retlig« mangel. Det, som landsretten udtalte, var imidlertid, at der forelå en »retlig relevant« mangel, hvilket nærmest er en standardformulering til angivelse af en fysisk mangel, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 1, afsnit 5.

Den retlige mangel, der i givet fald skulle være tale om, måtte vel være vanhjemmel. Der syntes imidlertid ikke at foreligge en vanhjemmelssituation, da køber havde fået hele det købte areal, og da problemet bestod i husets placering på arealet. I øvrigt forekommer det uklart, om landsretten tilsluttede sig byrettens opfattelse om et erstatningsansvar for tilsikring, eller om landsrettens dom snarere skal forstås sådan, at domsbeholdet var et afslag i købesummen.

Om byrettens angivelse af, at der forelå tilsikring, kan under alle omstændigheder bemærkes:

Denne angivelse kan ses som udtryk for nogle forestillinger, der navnlig tidligere har gjort sig gældende, om at sælgere i visse tilfælde skal »anses« for at have afgivet garanti (også kaldet tilsikring eller indeståelse). Jeg vil imidlertid advare mod dette. Enhver konstruktion af typen, at en person skal anses for at have gjort et eller andet, er efter min opfattelse en indholdsløs fiktion, der kun har til funktion at fritage den, der opstiller den, fra at identificere og formulere den egentlige begrundelse.

Byrettens henvisning til en tilsikring var da tydeligvis også en fiktion, da sælger ikke havde afgivet nogen form for garanti. I øvrigt kunne resultatet utvivlsomt uden problemer have været begrundet med et culpaansvar (for simpel uagtsomhed, da manglen klart ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen) – eller eventuelt med, at der forelå en afslagsbegrundende mangel, hvilket landsrettens dom som nævnt også kan forstås som udtryk for.

#### **UfR 2018 s. 1602 V**

*Den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig over for køber for ikke at have omtalt ulovligheder ved en skorsten i tilstandsrapporten. Sælger var derimod ikke erstatningsansvarlig, da sælger ikke havde udvist svig eller grov uagtsomhed, og da forhold i strid med bygningsreglementet ikke er ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen.*

#### **Kommentar**

Sagen drejede sig i væsentlig grad om erstatningens størrelse, og på dette punkt er dommen en konkret afgørelse uden generel interesse. Sagen er imidlertid ganske interessant på flere andre punkter.

Henvisningerne nedenfor til Mangler ved fast ejendom sigter til bogens 7. udgave fra 2018.

1) Byretten anså den bygningsagkyndige for erstatningsansvarlig med henvisning til en udtalelse fra skønsmanden om, at den bygningsagkyndige burde have opdaget ulovlighederne og burde have omtalt dem i tilstandsrapporten.

Det fremgår imidlertid ikke, hvilken adkomst skønsmanden havde til at udtale sig om, hvad der skal stå og ikke skal stå i en tilstandsrapport. Klagenævnets skønsmand har en sådan adkomst, men en almindelig byggetekniker har det ikke – heller ikke, hvis han selv er beskikket bygningsagkyndig. Som altid er det slående, at afgørelser i retssager om bygningsagkyndiges erstatningsansvar typisk bygger udtalelserne fra en skønsmand, der ikke har den nødvendige kompetence i sammenhængen.



I den konkrete sag faldt det eventuelle problem dog bort ved, at den bygnings sagkyndige anerkendte erstatningsansvaret for landsretten.

2) En sælger, der har gjort brug af huseftersynsordningen, har som bekendt stadig mangelshæftelse for ulovlige bygningsindretninger (forhold i strid med offentligretlige forskrifter), jf. LFFE § 2, stk. 5.

Ulovlighederne i sagen bestod i, at forholdene ved skorstenen var i strid med bygningsreglementet og en SBI-anvisning. Landsretten fastslog imidlertid, at sådanne ulovligheder ikke er en ulovlig bygningsindretning, som sælger har mangelshæftelse for. Landsrettens afgørelse herom er i overensstemmelse med følgende, der er fast praksis, i hvert fald hos Vestre Landsret:

*Forhold i strid med generelt formulerede bestemmelser i bygningsreglementet ol. er ikke ulovlige bygningsindretninger i relation til sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen.*

Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 4, afsnit 2.2.2, hvor der nævnes tre tidligere Vestre Landsretsdomme, der ligeledes er udtryk for dette.

3) Det fremgår, at køber havde tegnet ejerskifteforsikring, der imidlertid øjensynligt ikke dækkede. Forsikrings selskabets begrundelse herfor fremgår ikke, men den gik måske ud på, at forholdene ved skorstenen var en ulovlig bygningsindretning, hvilket er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningspligt.

En afvisning af forsikringsdækning med denne begrundelse var imidlertid utvivlsomt uberettiget. Se om den omtalte undtagelse fra dækningspligten Mangler ved fast ejendom kapitel 7, afsnit 5, herunder bemærkningerne i afsnit 5.2.2 om, at forhold i strid med generelt formulerede bestemmelser i bygningsreglementet ol. ikke kan være omfattet af undtagelsen.

#### **UfR 2018 s. 3398 Ø**

*Hus fra 1885 solgt i 2016 for 5,75 mio. kr. I salgsdokumenterne og BBR var boligarealet angivet til 130 m<sup>2</sup>. Boligarealet var imidlertid rettelig omkring 121 m<sup>2</sup>, hvilket medførte en værdiforringelse på 150.000 kr. Sælger frifundet for at betale afslag i den anledning med henvisning til manglens beskaffenhed, og til at værdiforringelsen udgjorde mindre end 3 % af købesummen.*

#### **Kommentar**

Ved Højesterets domme i UfR 2013 s. 3175 H og 2013 s. 3181 H er fastslået, at mangler ved boligarealet ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen. Desuden fremgår det af de to domme, at det er en afslagsbegrundende mangel, at boligarealet er mindre end angivet ved salget, også selvom angivelsen kun består af en henvisning til BBR.

Det kan virke noget problematisk, hvordan sælger kan frigøre sig for en sådan afslagsforpligtelse. Dette gælder især ved salg af ældre huse som i sagen, hvor boligarealets nøjagtige størrelse kan være usikker, og hvor det kan være ret tilfældigt, hvordan dette areal er angivet i BBR. En

ansvarsfraskrivelse er meget muligt ikke vejen frem, se UfR 2015 s. 242 V og materialesamlingens kommentar til denne dom.

Det fremgår imidlertid af domme fra begge landsretter, at der gælder en mindstekrav for afslag på grundlag af mangler ved boligarealet. I den omtalte UfR 2015 s. 242 V blev sælger således frifundet med henvisning til, at et afslag ville udgøre mindre end 3,5 % af købesummen, og i den aktuelle dom blev sælger frifundet med begrundelse, at værdiforringelsen var mindre end 3 % af købesummen.

Disse begrundelser skal næppe forstås sådan, at mindstegrænsen for afslag på grund af mangler ved boligarealet netop skal være 3 % eller 3,5 %. Som følge af sådanne manglers særlige beskaffenhed og ud fra almindelige rimelighedshensyn kunne man godt forestille sig en noget højere mindstegrænse for dem, fx 5 %. I de to omtalte højesteretsdomme udgjorde de meddelte afslag henholdsvis ca. 5,3 % og ca. 9 % af købesummerne.

### **UfR 2019 s. 2671 Ø**

*Angår salg af lejlighederne i en ejendom, der var under indretning som ejerlighedsejendom. Overtagelsesdagene for salgene var i 2005 og 2006. Salgsaftalerne indeholdt et standardvilkår, der var konciperet af sælger, om at sælgers ansvar for mangler ophørte 5 år efter afleveringsforretningen for lejligheden. Sagen var anlagt af ejerforeningen i juli 2016 og drejede sig om et krav fra ejerforeningen mod sælger i anledning af forskellige mangler ved ejendommen. Dommen angår alene, om kravet var forældet. Landsretten tilsidesatte det omtalte aftalevilkår i medfør af aftalelovens § 36 som urimeligt og fastslog, at ejerforeningens krav herefter var omfattet af forældelseslovens 10-årige forældelsesfrist. Desuden fastslået, at denne forældelsesfrist løb fra 1. marts 2005, der var overtagelsesdag for hovedparten af lejlighederne. Yderligere konstateret, at forældelsen havde været foreløbigt afbrudt i medfør af forældelseslovens § 21, stk. 5, som følge af forhandlinger mellem ejerforeningen og sælger om manglerne. Ejerforeningens krav herefter ikke var forældet, idet sagen var indlagt inden udløbet af 1-års fristen i henhold til bestemmelsen. Et enkelt krav, der ikke havde været omfattet af de omtalte forhandlinger, var dog forældet, da ejerforeningen først havde fået kendskab til det i 2007 og dermed efter udløbet af den 10-årige forældelsesfrist.*

### **Kommentar**

1) Grunden til, at denne dom er optaget i ugeskriftet, er formentlig landsrettens tilsidesættelse i medfør af aftalelovens § 36 af aftalevilkåret om, at sælgers mangelshæftelse ophørte efter 5 år. Den generelle interesse ved denne afgørelse er dog nok begrænset, da der reelt er tale om et særegent overgangsspørgsmål i forbindelse med forældelseslovens ikrafttræden. Denne ikrafttræden skete 1. januar 2008 og ligger således efterhånden langt tilbage, og en lignende sag kommer meget muligt ikke til at foreligge igen.

Det omtalte overgangsspørgsmål kan sammenfattes således:

Forældelsesloven gælder også for fordringer stiftet før lovens ikrafttræden, jf. forældelseslovens § 30, stk. 1. Efter sagens natur gælder dette dog ikke for lovens regler om præceptivitet, der er indeholdt i § 26, og som (kort gengivet) går ud på følgende:

§ 26, stk. 1: En forudgående aftale om længere forældelse, end hvad der følger af forældelsesloven, er ugyldig.

§ 26, stk. 2: En forudgående aftale i forbrugerforhold til skade for forbrugeren om kortere forældelse, end hvad der følger af forældelsesloven, er også ugyldig.

Med en enkelt undtagelse skete salgene af ejerlejlighederne i sagen til private købere, dvs. forbrugere. Hvis disse salg var sket efter forældelseslovens ikrafttræden, ville det omtalte aftalevilkår derfor have været ugyldigt i medfør af forældelseslovens § 26, stk. 2. Da salgene var sket før forældelseslovens ikrafttræden, kunne denne bestemmelse imidlertid ikke bruges. Landsretten faldt derfor tilbage på den generelle regel i aftalelovens § 36 og nåede herved til det samme resultat, som forældelseslovens § 26, stk. 2, ville have ført til. Denne bestemmelse ville ganske vist ikke kunne have været anvendt på salget af den lejlighed, der ikke blev solgt til en privat køber, men denne lejlighed spillede ingen speciel rolle i dommen. Tværtimod lagde landsretten ved afgørelsen om at tilsidesætte aftalevilkåret i medfør af aftalelovens § 36 bl.a. vægt på, at lejlighederne for størstedelens vedkommende var solgt til forbrugere.

2) Afgørelsen om, at ejerforeningens krav (bortset fra et enkelt) ikke var forældede som følge af foreløbig afbrydelse af forældelsen i medfør af forældelseslovens § 21, stk. 5: Denne afgørelse ses at være en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Men forhandlinger mellem parterne medfører altså en foreløbig afbrydelse af forældelsen, dvs. efter omstændighederne som her reelt en forlængelse af forældelsesfristen.

3) Forældelseslovens regler er unægtelig komplicerede og ikke let tilgængelige, og det ovenstående er måske derfor vanskeligt at forstå umiddelbart. Resuméet nedenfor indeholder en mere uddybet fremstilling.

### **Resumé**

Resuméet er oversigtligt med udeladelse af forskellige enkeltheder, da andet ikke er skønnet nødvendigt. Den måde, som dommen er gengivet i ugeskriftet på, vanskeliggør også refereringen. Følgende fremgår imidlertid:

Sagen angår en ejendom, der i 2004 blev ombygget og indrettet som ejerlejlighedsejendom med nogle beboelseslejligheder og en erhvervslejligheder. Lejlighederne blev solgt med overtagelsesdag 1. marts 2005, for en enkelt lejlighed dog 1. januar 2006. Købsaftalerne var alle udformet på en standardformular, der var udarbejdet af sælger, og som bl.a. indeholdt en angivelse om, at sælgers ansvar for mangler ophørte 5 år efter afleveringsforretningen for lejligheden.

Øjensynligt i forbindelse med en 5-års gennemgang i begyndelsen af 2011 blev der konstateret mangler ved elevatorårn, tag, tagterrasse, tagbelægning og brandsikring. Der var herefter et langvarigt forløb med tekniske undersøgelser, indhentelse af forskellige skønserklæringer og forligsforhandlinger mellem ejerforeningen og sælger (dvs. formelt et selskab, der havde overtaget sælger, hvilket der ses bort fra i det følgende). I september 2015 fremsatte sælger et forligstilbud, som ejerforeningen ikke kunne acceptere, og i juli 2016 anlagde ejerforeningen den retssag, som dommen angår. Retssagen var anlagt mod sælger og mod en anden virksomhed, hvis rolle ikke synes at fremgå.

Retssagen angik øjensynligt et krav fra ejerforeningen i anledning af de omtalte mangler og derudover også diverse mangler ved taget. Dommen angår kun spørgsmålet, om ejerforeningens krav var forældet. Landsrettens udtalelser om dette spørgsmål kan (til dels meget stærkt sammentrængt) gengives således:

Det refererede vilkår i købsaftalerne om, at sælgers ansvar for mangler opførte efter 5 år, havde ikke været genstand for individuel forhandling og var en fravigelse i forhold til den dagældende 20-årige forældelsesfrist. Dette aftalevilkår indebar desuden en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser til skade for køberne, der for størstedelens vedkommende købte deres lejligheder ved forbrugeraftale, jf. aftalelovens § 38 a, stk. 2. Landsretten fandt herefter, at aftalevilkåret skulle tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36, da det ville være urimeligt at gøre det gældende. Spørgsmålet om forældelse skulle herefter afgøres efter forældelsesloven, jf. lovens § 30, stk. 1.

Aftalelovens § 38 a-38d indeholder nogle særlige regler om forbrugeraftaler, der i § 38 a, stk. 2, defineres som aftaler, som en erhvervsdrivende indgår som led i sit erhverv, når den anden part hovedsagelig handler uden for sit erhverv.

Efter aftalelovens § 36 kan en aftale ændres eller tilsidesættes, hvis det ville urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, idet der herved skal tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.

Efter forældelseslovens § 30, stk. 1., finder forældelsesloven anvendelse på tidligere stiftede fordringer, der ikke er forældede ved lovens ikrafttræden 1. januar 2008, med forskellige modifikationer, der er uden betydning for sagen.

Landsretten udtalte videre:

Forældelsestidspunktet for krav, der støttes på aftaler om overdragelse af fast ejendom, regnes normalt fra overtagelsesdagen, jf. forældelseslovens § 2, stk. 3, og der var ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Begyndelsestidspunktet for den 10-årige forældelse efter forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 4, skulle derfor regnes fra 1. marts 2005, hvor størstedelen af køberne overtog deres lejligheder. Ejerforeningen fik først kendskab til de påberåbte diverse mangler ved taget i 2017, og kravet i anledning af disse mangler var derfor forældet, da ejerforeningen fik kendskab til det. Ejerskifteforeningen havde derimod fået kendskab til de øvrige påberåbte mangler i 2011, og de derefter følgende forhandlinger om dem mellem ejerforeningen og sælger måtte ses som et samlet forhandlingsforløb, der begyndte i februar 2011 og dermed inden udløbet af den 10-årige forældelsesfrist 1. marts 2015. Da sagen var anlagt i juli 2016 og dermed inden et år efter forhandlingernes afslutning, var kravene vedrørende de øvrige mangler ikke forældede, jf. forældelseslovens § 21, stk. 5, jf. § 16, stk. 1.

Forældelseslovens § 2, stk. 3, som landsretten henviste til, går ud på følgende: For fordringer, som opstår ved misligholdelse af kontrakt, regnes forældelsesfristen for tidspunktet for misligholdelsen.

Landsrettens henvisning til forældelseslovens 10-årige forældelsesfrist sigter til følgende: Forældelsesfristen for krav som i sagen er rettelig tre år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, men regnes først fra det tidspunkt, hvor fordringshaveren har eller burde have kendskab til kravet, § 3, stk. 1. Forældelsen indtræder dog senest efter 10 år, jf. § 10, stk. 3, nr. 4.

Forældelseslovens § 21, stk. 5, som landsretten ligeledes henviste til, medfører en såkaldt foreløbig afbrydelse af forældelsen og går ud på følgende: Hvis der inden forældelsesfristens udløb er indledt forhandlinger mellem skyldneren og fordringshaveren, indtræder forældelse tidligst 1 år efter

*Kommentarer med korte resuméer til domstolsafgørelser om mangler ved fast ejendom fra 2016 og fremefter*

forhandlingernes afslutning. Lovens § 16, stk. 1, som landsretten også henviste til, er den almindelige regel om, at forældelse afbrydes ved retsskridt, dvs. at der derved sker en egentlig afbrydelse af forældelsen.

Som det fremgår, opererer forældelsesloven med to former for afbrydelse af forældelsen, dvs. (egentlig) afbrydelse og foreløbig afbrydelse. Om de to former for afbrydelse kan bemærkes:

(Egentlig) afbrydelse sker ved visse retlige skridt og bevirker, der løber en ny forældelsesfrist fra afbrydelsen. Dette er enkelt nok.

Begrebet foreløbig afbrydelse dækker derimod over nogle komplicerede og ikke let tilgængelige spørgsmål, der er nærmere reguleret i forældelseslovens kapitel 6. Følgende overordnede beskrivelse er formentlig forsvarlig:

Reglerne om foreløbig afbrydelse har til formål at undgå, at der indtræder forældelse i visse situationer, hvor dette ville være uhensigtsmæssigt, fx under en verserende klagesag ved et klagenævn, under et udenretligt syn og skøn eller under forhandlinger mellem parterne m.m. Foreløbig afbrydelse er en midlertidig afbrydelse, der indtræder i sådanne situationer, og som senere ophører igen. Hvis der fx som i sagen er tale om forhandlinger mellem parterne, indtræder den foreløbige afbrydelse ved forhandlingernes begyndelse og ophører ved deres afslutning.

At den foreløbige afbrydelse er en afbrydelse, betyder at forældelse ikke kan indtræde, mens den foreløbige afbrydelse står på, og at forældelse tidligst kan indtræde et år efter, at den foreløbige afbrydelse er ophørt.

At den foreløbige afbrydelse kun er foreløbig, viser sig ved, at den som sagt ophører igen på et tidspunkt. Efter dette ophør løber forældelsen videre, som om den ikke havde været afbrudt, men således at forældelsen som nævnt tidligst kan indtræde et år efter den foreløbige afbrydelses ophør. Hvis den almindelige forældelsesfrist først udløber senere, har den foreløbige afbrydelse været uden nogen betydning for forældelsen.

Landsretten traf herefter afgørelse om, at ejerforeningens krav i anledning af diverse mangler ved taget var forældet, men ejerforeningens øvrige krav ikke var forældet.

**UfR 2019 s. 3243 V**

*Angår en mangel ved boligarealet for et hus fra 1968 med en udestue fra 1974, solgt i 2016.*

**Kommentar**

Se materialesamlingens kommentar til UfR 2020 s. 2945 H, der stadfæster landsrettens dom med en noget anderledes begrundelse.

**Resumé**

Se materialesamlingens resumé af UfR 2020 s. 2945 H.

**UfR 2020 s. 713 V**

*Sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt ved ikke at have oplyst, at ejendommen med en meget høj grad af sandsynlighed ville blive pålagt udgiften til en omlægning af kloaksystemet. Sælger pålagt at betale erstatning til køber med ca. 23.000 kr., svarende til udgiften til omlægningen. Det var ikke godtgjort, at ejendommen efter omlægningen havde en højere værdi end i den aftalte stand, og herefter og efter bevisførelsen i øvrigt var der ikke grundlag for at nedsætte erstatningen til et lavere beløb end udbedringsudgiften.*

### **Kommentar**

Ejendommen var solgt under brug af huseftersynsordningen, men det forhold, der var tale om, var ikke en fysisk bygningsmangel og var derfor ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Sælger var herefter erstatningsansvarlig efter de traditionelle regler om tilsidesættelse af sin oplysningspligt på grundlag af simpel uagtsomhed.

Hvad sælger skal oplyse om for at opfylde denne oplysningspligt, må afgøres konkret, og i sagen her fandt landsretten, at sælger skulle have oplyst om planerne om en obligatorisk omlægning af kloaksystemet. Dette forekommer også rimeligt nok. Kommunen havde underrettet sælger om planerne ca. en måned før salget, og en ordentlig og påpasselig sælger vil naturligvis videregive en sådan oplysning.

Interessant er landsrettens afgørelse om, at der ikke var grundlag for at fastsætte erstatningen til et lavere beløb end udbedringsudgiften. Det er formentlig på grund af denne afgørelse, at dommen er medtaget i ugeskriftet. Landsretten henviste ved denne afgørelse bl.a. til, at det ikke var godtgjort, at ejendommen havde større værdi efter omlægningen af kloaksystemet end i den aftalte stand, dvs. uden omlægningen.

Kommentatoren har imidlertid svært ved at forstå, hvad dette sigter til. Tværtimod kunne man vel gå ud fra, at en omlægning som den, der var tale om, vil øge ejendommens værdi. Trods mange spekulationer er det ikke hidtil lykkedes kommentatoren at indpasse afgørelsen i de almindelige regler om fradrag for forbedringer.

Men afgørelsen på dette punkt skal måske ses som en konkret rimelighedsafgørelse. Det kan vel også have spillet en rolle, at udgiften til omlægningen var ret beskedent.

### **Resumé**

Angår en ejendom solgt i 2017 under brug af huseftersynsordningen. Ejendommen var tilsluttet offentlig kloak med en såkaldt fælles kloak, dvs. uden separering af regnvand og spildevand.

27 juni 2017 meddelte kommunen sælger, at kommunens klima- og miljøudvalg havde vedtaget et tillæg til spildevandsplanen for det område, som ejendommen ligger i, om at der skulle etableres separering af regnvand og spildevand, og at forslaget efter høring ville blive fremlagt til vedtagelse af kommunalbestyrelsen. Det var videre angivet, at grundejeren selv skulle afholde udgifterne til omlægningen, men at grundejeren ikke var forpligtet til at igangsætte arbejdet, før der blev etableret nye kloakledninger i området.

Ved en købsaftale 1. august 2017 solgte sælger ejendommen til køber. Sælger oplyste ikke om planerne om den omtalte omlægning af kloaksystemet.

25. oktober 2017 vedtog kommunalbestyrelsen omlægningen, og 1. november 2017 overtog køber ejendommen.

I februar 2019 anlagde køber sagen mod sælger på påstand om sælgers betaling af et beløb på ca. 23.000 kr., svarende til udgiften til omlægningen.

Det centrale i landsrettens udtalelser kan gengives således:

Købers krav var ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, da der ikke var tale om en fysisk bygningsmangel. Ved købsaftalens indgåelse var sælger bekendt med, at ejendommen med en meget høj grad af sandsynlighed ville blive pålagt at omlægge kloakken, og at der ville være en ikke ubetydelig udgift forbundet med det. Sælger burde have indset, at en sådan oplysning var væsentlig og relevant for køber. Sælger havde tilsidesat sin loyale oplysnings-

pligt ved ikke at oplyse om forholdet, og der forelå derfor en ansvarsbegrundende mangel.

Det var ikke godtgjort, at ejendommen med separat kloak havde en højere værdi end ejendommen i den aftalte stand. Herefter og efter bevisførelsen i øvrigt fandt landsretten ikke grundlag for at nedsætte erstatningen til et lavere beløb end udbedringsudgiften ca. 23.000 kr. Landsretten pålagde herefter sælger at betale dette beløb til køber.

### **UfR 2020 s. 2945 H**

*Hus fra 1968 med en udestue fra 1974, solgt i 2016 for 2 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. I salgsdokumenterne var angivet, at bygningsarealet var 148 m<sup>2</sup> ifølge BBR, at køber var bekendt med og accepterede, at arealet var hentet fra BBR, og at arealaftigelser var køber og ejendomsmægleren uvedkommende. Salgsdokumenterne indeholdt tilsyneladende også en opfordring til køber til at få opmålt arealet. Sælger pålagt afslag 150.000 kr. i anledning af, at boligarealet kun var 128 m<sup>2</sup> som følge af, at udestuen ikke skulle medregnes i boligarealet.*

### **Kommentar**

1) Afslaget på 150.000 kr. svarede til 7,5 % af købesummen.

2) Afgørelsen om, at ejendommen led af en mangel ved boligarealet:

Det var omtvistet, om udestuen skulle medregnes i boligarealet eller ej. Hvis udestuen skulle medregnes, var boligarealet 148 m<sup>2</sup> som angivet i BBR/salgsdokumenterne, men hvis udestuen ikke skulle medregnes, var boligarealet kun 128 m<sup>2</sup>.

Både byret og landsret fandt, at udestuen ikke skulle medregnes, da den (slet) ikke opfyldte kravene til boligareal, og at boligarealet derfor kun var 128 m<sup>2</sup>. Begge disse instanser pålagde herefter sælger et afslag på 150.000 kr., svarende til den oplyste værdiforringelse. Det gjorde ikke forskel, at udestuen var opført efter byggetilladelse og godkendt af kommunen som boligareal. I materialesamlingens kommentar til landsrettens dom, der er offentliggjort i UfR 2019 s. 3243 V, blev afgørelsen karakteriseret som på kanten af at være betænkelig, fordi den tilsidesatte kommunens godkendelse af boligarealet med deraf følgende mangels-hæftelse for sælger i reel strid med huseftersynsordningen.

Højesteret fandt også, at der forelå en mangel ved boligarealet, og stadfæstede afgørelsen om et afslag på 150.000 kr. Højesterets begrundelse herfor er imidlertid anderledes, idet den går ud på, at oplysningen i salgsoptillingen om boligarealet på 148 m<sup>2</sup> efter sagens oplysninger sigtede til grundhusets areal alene. Se nærmere resuméet nedenfor. Med denne begrundelse kan afgørelsen om at pålægge sælger afslag ikke give anledning til betænkeligheder som de omtalte.

3) Afgørelsen om at pålægge sælger afslag indgår i en fast retspraksis om, at mangler ved boligarealet ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangels-hæftelse efter huseftersynsordningen. Således de principielle UfR 2013 s. 3175 H og UfR 2013 s. 3181 H (afslag ca. 5,3 % af købesummen, henholdsvis lidt over 9 %). Desuden UfR 2015 s. 242 V (frifindelse, da et afslag ville udgøre under 3,5 %), UfR 2018 s. 3398 Ø (frifindelse, da et afslag ville udgøre under 3 %) og den aktuelle dom med et afslag på 7,5 %.

I alle sagerne var boligarealet angivet med henvisning til BBR.

4) Salgsdokumenterne i den aktuelle sag indeholdt en ret udførlig ansvarsfraskrivelse med hensyn til størrelsen af boligarealet (kaldet »bygningsarealet«), endda tilsyneladende med en opfordring til køber om at få arealet opmålt. Ansvarsfraskrivelsen blev imidlertid ikke tillagt betydning. Højesterets begrundelse herfor gik ud på, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke var til hinder for afslag i anledning af den urigtige oplysning om boligarealet i salgsopstillingen.

Det er muligt, at denne begrundelse skal ses på baggrund af de særegne omstændigheder i den konkrete sag. På den anden side kunne det godt generelt se ud til, en ansvarsfraskrivelse ikke kan ventes at beskytte mod mangelshæftelse for arealoplysninger med henvisning til BBR. Den omtalte UfR 2015 s. 242 V tilsidesatte også en ansvarsfraskrivelse af indhold nogenlunde som i den aktuelle sag.

Som bekendt kan man ikke regne med, at BBR's arealangivelser er rigtige, navnlig ved ældre ejendomme. Det synes derfor nødvendigt at få boligarealet opmålt af en landinspektør, hvis man vil sikre sig mod en mangelshæftelse som omtalt, i hvert fald ved salg af ældre ejendomme. Ejendomsmæglerne er næppe opmærksomme på dette (?).

### Resumé

Hus fra 1968 med et oprindeligt boligareal på 128 m<sup>2</sup> og en udestue fra 1974 på ca. 20 m<sup>2</sup>. Udestuen var opført efter forudgående byggetilladelse og var godkendt af kommunen som boligareal. Udestuen var desuden indberettet til BBR som boligareal, og boligarealet var herefter i BBR angivet til 148 m<sup>2</sup>.

I 2016 blev huset solgt under brug af huseftersynsordningen for 2 mio. kr. til to købere. I salgsdokumenterne var angivet, at bygningsarealet ifølge BBR var 148 m<sup>2</sup>, og at køber var bekendt med og accepterede, at ejendommens areal var hentet fra BBR, og at eventuelle kvadratmeterafvigelse var sælger og ejendomsmægler uvedkommende. Købsaftalen indeholdt tilsyneladende også en opfordring til køber til selv at få ejendommen opmålt.

I tilstandsrapporten var bl.a. angivet, at der var en beboelse på 148 m<sup>2</sup> og et drivhus, senere ændret til en overdækning, på 18 m<sup>2</sup> (hvilket efter det foreliggende sigtede til udestuen).

Det fremgår, at udestuen (slet) ikke opfyldte kravene til beboelse, og at den var i meget dårlig stand. Straks efter overtagelsen fjernede køber udestuen og gik i gang med en ombygning. I forbindelse med den konstaterede køber, at boligarealet var 128 m<sup>2</sup>.

Sagen var anlagt af køber mod sælger med krav om et afslag i købesummen på 150.000 kr. i sagens anledning, svarende til værdiforringelsen ifølge en skønserklæring ved, at boligarealet var 128 m<sup>2</sup> i stedet for 148 m<sup>2</sup>. Sælger påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at boligarealet ved salget var 148 m<sup>2</sup>, idet udestuen skulle medregnes i boligarealet.

Det, der skønnes at være det centrale i byrettens udtalelser, kan sammentrængt gengives således:

Byretten lagde til grund, at udestuen ikke på noget tidspunkt havde opfyldt kriterierne for et boligareal, og at boligarealet herefter var 128 m<sup>2</sup>. Byretten henviste videre til, at boligarealet ved salget var angivet til 148 m<sup>2</sup>, og at der dermed var tale om en væsentlig arealafvigelse. Den urigtige oplysning om boligarealet udgjorde herefter en mangel. Det kunne ikke tillægges betydning, at oplysningen ifølge salgsdokumenterne var hentet fra BBR, og at køber var blevet opfordret til at foretage opmåling af arealet. Herved henvist til en forklaring fra ejen-



*Kommentarer med korte resuméer til domstolsafgørelser om mangler ved fast ejendom fra 2016 og fremefter*

domsmægleren, hvorefter der var tale om en standardansvarsfraskrivelse, der indgår i alle købsaftaler, og til, at oplysningen om boligarealet i BBR var fremkommet efter sælgers egen angivelse.

Byretten tog herefter købernes påstand til følge og pålagde sælger at betale et afslag på 150.000 kr.

Sælger ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede byretsdommen. Landsretten henviste herved til nogle oplysninger om udestuens materialer og opbygning. Landsretten fandt videre, at nogle oplysninger om byggetilladelsen til udestuen og kommunens godkendelse af den ikke kunne føre til andet resultat. I øvrigt henvist til de grunde, som byretten havde anført, og til at afslaget på 15.000 kr. ikke var et uvæsentligt beløb, hverken absolut eller henset til købesummen for ejendommen. Landsrettens dom er gengivet i UfR 2019 s. 3243 V.

Sælger fik indbragt sagen for Højesteret, der stadfæstede landsrettens (og byrettens dom), Højesterets begrundelse herfor kan sammentrængt gengives således:

Af nærmere angivne grunde lagde Højesteret til grund, at både ejendomsmægleren og køberne gik ud fra, at oplysningen i salgsopstillingen om, at boligarealet udgjorde 148 m<sup>2</sup>, sigtede til grundhusets boligareal, uden udestuen. Da grundhusets boligareal var på 128 m<sup>2</sup>, indeholdt salgsopstillingen således en urigtig oplysning. Dette var tilfældet, selvom udestuen på opførelsestidspunktet i 1974 måtte være blevet godkendt til beboelse. Der var tale om en ikke uvæsentlig arealafvigelse, og boligarealets størrelse har normalt stor betydning ved prifsættelsen af en familiebolig. Der var ikke grundlag for at antage, at det forholdt sig anderledes i den konkrete sag, og den urigtige oplysning om boligarealet var herefter en mangel.

Efter bevisførelsen måtte det videre lægges til grund, at køberne ikke havde grundlag for at antage, at grundhusets areal muligvis ikke udgjorde 148 m<sup>2</sup> som oplyst i salgsopstillingen. Der var heller ikke grundlag for at bebrejde deres advokat, at spørgsmålet ikke blev undersøgt nærmere. Under hensyn til salgsopstillingens urigtige oplysning om boligarealets størrelse fandt Højesteret desuden, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke afskar køberne fra at kræve afslag i købesummen. Under de anførte omstændigheder fandt Højesteret desuden, at køberne ikke som følge af reglerne om købers og købers advokats undersøgelsespligt var afskåret herfra.

Højesteret fastsatte lige som byretten og landsretten afslaget til 150.000 kr. og henviste til, at dette beløb hverken absolut eller henset til købesummen var et uvæsentligt beløb.

**UfR 2020 s. 3328 V**

*En ejendom, der tilsyneladende var en landbrugsejendom, solgt for 4,9 mio. kr. Ejendommens bygninger var fra 1860/1870, men øjensynligt til dels moderniserede. Sælger frifundet for erstatningskrav fra køber om betaling af udbedringsudgiften ca. 74.000 kr. i anledning af mangler ved kloaksystemet, da det ikke var bevist, at sælger havde tilsidesat oplysningspligten. Sælger også frifundet for et subsidært krav om afslag med henvisning til forholdet mellem købesummen og udbedringsudgiften. For byretten havde sagen desuden angået et krav fra køber om dækning af udbedringsudgiften ca. 84.000 kr. i anledning af mangler ved centralvarmeanlægget, og byretten havde frifundet sælger for dette krav med en tilsvarende begrundelse.*

**Kommentar**

Landsrettens frifindelse af sælger for erstatningsansvar for mangler ved kloaksystemet er en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Frifindelsen af sælger for at betale afslag i anledning af disse mangler er udtryk for anvendelse af en mindstegrænse for afslag. Udbedringsudgiften svarede til ca. 1,5 % af købesummen, hvilket vel ligger under enhver tænkelig mindstegrænse, også for mangler, der nødvendigvis skal udbedres.

Byretten havde frifundet sælger for et krav om afslag i anledning af mangler ved centralvarmesystemet ligeledes med henvisning til forholdet mellem udbedringsudgiften og købesummen, dvs. også ved anvendelse af en mindstegrænse. Denne udbedringsudgift udgjorde ca. 1,7 % af købesummen. Sagen for landsretten angik ikke dette krav.

Man kunne måske forestille sig, at de to udbedringsudgifter skulle have være lagt sammen ved vurderingen af, om mindstegrænsen for afslag var overskredet, men dette havde næppe gjort nogen forskel. Til sammen udgjorde de to udbedringsudgifter ca. 3,2 % af købesummen, hvilket stadig må være under den almindelige mindstegrænse. Landsretten forholdt sig ikke til spørgsmålet.

I øvrigt er det retteligt størrelsen af det afslag, der i givet fald skulle have været fastsat, og ikke udbedringsudgiftens størrelse, der skal sættes i forhold til købesummen ved vurderingen af, om mindstegrænsen for afslag er overskredet. Dette ligger fast og giver i virkeligheden også sig selv. I sagen ville et eventuelt afslag muligvis skulle være fastsat under udbedringsudgifterne og ville så meget mindre være nået op over mindstegrænsen.

Der var øjensynligt tale om en landejendom, tilsyneladende en lille land- brugsejendom, hvilket også bestyrkes af, at huseftersynsordningen tilsyneladende ikke var anvendt ved salget. Ejendommens bygninger var op mod 150 år gamle, men til dels moderniserede. De samlede udbedringsudgifter for de påberåbte mangler var ca. 158.000 kr., og dette beløb var køber altså nødt til at afholde selv for at ejendommen til at fungere ordentligt.

Man kunne stille spørgsmålet, om dette egentlig var rimeligt, da ejendommen utvivlsomt var blevet solgt som moderniseret på forskellig måde. Efter kommentatorens opfattelse var det imidlertid rimeligt nok. Den, der køber en lille gammel ejendom på landet, må være forberedt på at skulle bruge en del midler på at få ejendommen op at stå, og hvis man ikke er indstillet på det, skal man holde sig fra den type ejendom. Dette gælder også, selvom bygningerne er moderniseret og ombygget på forskellig måde, hvad de altid vil være, og hvad de som nævnt også var i sagen.

### **Resumé**

Som følge af den måde, som dommen er gengivet i ugeskriftet på, er det ikke muligt at se, hvad sagens faktum går ud på i enkeltheder. Referatet nedenfor er dog nok rimeligt dækkende.

Sagen angår tilsyneladende en lille landbrugsejendom med stuehus og staldbygninger. Bygningerne var fra 1860/1870. S købte ejendommen øjensynligt i 1993 og boede derefter på den sammen med sin ægtefælle og deres børn. I 2011 fraflyttede S' ægtefælle og børn ejendommen. S boede herefter alene på ejen-

*Kommentarer med korte resuméer til domstolsafgørelser om mangler ved fast ejendom fra 2016 og fremefter*

dommen, indtil han i 2015 solgte den til K for 4,9 mio. kr. Der blev tilsyneladende ikke gjort brug af huseftersynsordningen ved salget (hvilket heller ikke er muligt ved salg af landbrugsejendomme).

Det fremgår, at S i sin ejertid havde fået udført arbejder på kloaksystemet, der omfattede en sivebrønd, i forbindelse med modernisering af en af ejendommens staldbygninger.

Tilsyneladende ca. to måneder efter overtagelsen reklamerede K over for S over problemer med kloaksystemet, og ca. et år og fire måneder efter overtagelsen reklamerede K over for S over problemer med ejendommens centralvarmeanlæg.

Der blev afholdt syn og skøn, hvilket skete ca. to år efter K's overtagelse af ejendommen. Skønsmanden påpegede forskellige mangler ved kloaksystemet og ved centralvarmeanlægget. K lod manglerne ved kloaksystemet udbedre for ca. 74.000 kr., og skønsmanden udtalte, at denne udgift var rimelig. Skønsmanden ansatte desuden udgiften til udbedring af manglerne ved centralvarmeanlægget til ca. 84.000 kr. I 2018 anlagde K sagen mod S med påstand om S' betaling af de nævnte beløb eller tilsammen ca. 158.000 kr. som erstatning, subsidiært afslag.

Byretten anså S erstatningsansvarlig over for K i anledning af manglerne ved kloaksystemet. Byretten henviste herved til nogle udtalelser fra skønsmanden om, at kloaksystemet var totalt nedbrudt og ikke kunne renoveres, og byretten lagde af nærmere angivne grunde til grund, at manglerne ved kloaksystemet også var til stede ved K's overtagelse af ejendommen. Byretten fandt herefter, at der var tale om forhold, som S ved iagttagelse af fornøden omhu burde havde givet K oplysning om.

Byretten frifandt derimod S med for K's krav vedrørende centralvarmesystemet. Byretten henviste herved til følgende: Der var ikke oplysninger i sagen, som entydigt pegede på, at S på handelstidspunktet var bekendt med mangler ved systemet, og der var allerede derfor ikke grundlag for at lade S ifalde erstatningsansvar på dette punkt. Som følge af udbedringsudgiften sammenholdt med handelsprisen var der heller ikke grundlag for at pålægge S et afslag i købesummen.

Byretten pålagde herefter S at betale beløbet ca. 74.000 kr. til K til dækning af udgiften til udbedring af kloaksystemet.

S ankede til landsretten. K påstod for landsretten stadfæstelse af byrettens dom, og sagen for landsretten angik således kun manglerne ved kloaksystemet. Landsrettens udtalelser kan sammentrængt gengives således:

Kloaksystemet var mangelfuldt ved salget. Der var imidlertid ikke fremlagt oplysninger om, hvornår og hvor ofte K havde haft kloakmester til at rense kloaksystemet. Det var desuden usikkert, hvornår og med hvilket indhold K reklamerede over forholdene, og der var ikke fremlagt en skriftlig reklamation, som udtrykkeligt omtalte kloaksystemet. S havde forklaret, at han ikke havde oplevet problemer med kloaksystemet, og det samme havde S' ægtefælle. Skønsmanden havde desuden givet udtryk for, at der godt kunne sive vand gennem nogle nærmere angivne kloakledninger, og at man godt kunne forestille sig, at septiktanken ikke havde skullet tømmes så ofte, hvis der kun havde boet én person på ejendommen, og det ikke kunne udelukkes, at nogle problemer med rødder i kloaksystemet var blevet værre gennem årene. Efter en samlet vurdering fandt landsretten det herefter ikke godtgjort, at S på handelstidspunktet vidste eller burde vide, at der var sådanne problemer med kloaksystemet, at han skulle oplyst om dem, og det var herefter ikke bevist, at S havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Landsretten henviste videre til, at ejendommen var købt for 4,9 mio. kr., og at det havde kostet ca. 74.000 kr. at etablere et nyt kloaksystem. Efter størrelsen af udbedringsomkostningerne sammenholdt med købesummen var der herefter ikke grundlag for et afslag i købesummen.

Landsretten frifandt således S.