

U.2015.498II

Ikke grundlag for, at et forholdsmæssigt afslag for mangler ved badeværelse ved salg af andelsbolig skulle fastsættes til et højere beløb end en del af forbedringsudgiften, bl.a. fordi boligen var solgt til maksimalprisen.

Boligformer 231.1 - Køb 52.4.

- ♦ Køber K købte i 2002 en andelslejlighed af sælger S for ca. 245.000 kr., herunder andelsværdi ca. 200.000 kr. og forbedringer af badeværelse ca. 36.000 kr. Badeværelset, der var udført i 1995, viste sig i 2009-10 at være mangelfuldt med vandskade til følge. En syns- og skønserklæring opgjorde udbedringsudgiften til ca. 175.000 kr. K påstod S dømt til at betale dette beløb. For Højesteret var parterne enige om, at K havde krav på afslag i købesummen, og sagen angik principperne for opgørelse af afslaget, herunder om afslaget kunne overstige det beløb, som K havde betalt for forbedringerne. Højesteret udtalte, at det som udgangspunkt må bero på almindelige køberetlige principper, om der er grundlag for afslag i købesummen for en andelsbolig. Der må tages udgangspunkt i, om kendskab til manglerne på handelstidspunktet ville have ført til en lavere købesum, størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet og manglernes beskaffenhed. Højesteret udtalte endvidere, at afslag kan foretages i hele købesummen. Ved handel til maksimalpriser under markedsværdien, jf. andelsboliglovens § 5, er der dog en formodning for, at parterne med kendskab til manglen ville have handlet til den nedsatte maksimalpris, således at prisen for mangelfulde forbedringer nedsættes eller bortfalder. K havde ikke afkræftet denne formodning, og det forholdsmæssige afslag blev ligesom i landsretten fastsat til 27.000 kr. svarende til en del af forbedringsudgifterne på 36.000 kr. Højesteret udtalte endvidere, at der i øvrigt ved fastsættelse af det forholdsmæssige afslag, når boligen ikke er handlet til maksimalprisen, skal ses bort fra udgifter til udbedring af skader på bygningsbestanddele, som det påhviler tredjemand at vedligeholde, udgifterne skal omregnes til prisniveauet på handelstidspunktet, og der skal tages hensyn til køberens nytte af forbedringen samt værdien af, at der ved udbedring sker udskiftning af gammelt med nyt.(1)

H.D. 6. november 2014 i sag 131/2013 (2. afd.)

Ann Lilja (adv. Preben Dickow, Kbh., besk.)
mod

Susanne Lundbye (adv. Finn Sandgaard, Holbæk).

Retten i Glostrups dom 26. juni 2012, BS 10C-677/2011

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 14. februar 2011, vedrører spørgsmålet om godtgørelse for mangler ved et badeværelse i en andelslejlighed.

Sagsøgeren, køberen Ann Lilja har påstået, at sagsøgte, sælgeren, Susanne Lundbye, skal betale 175.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 14. februar 2011, til betaling sker.

499

Susanne Lundbye, har påstået frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Susanne Lundbye etablerede badeværelset i 1995. Arbejdet blev udført af en murer og efter regning.

Ann Lilja købte lejligheden med overtagelse den 1. juni 2002. Susanne Lundbye fraflyttede lejligheden den 31. maj 2002.

Det fremgår af andelsbeviset, bilag 1, at andelsforeningens formand har tiltrådt salget ved påtegning af 26. august 2002.

Det fremgår af aftale om salg af andel, bilag 2, at den indre værdi, andelsværdien var sat til 200.217 kr. Hertil kom værdien af arbejde udført i lejlighedens gang, køkken og etablering af bad for i alt 45.702 kr. Samlede udgifter til etablering af badeværelse udgjorde 38.720 kr., der med en nedskrivning over 30 år på overdragelses-tidspunktet var nedskrevet med 2.800 kr. Samlet overdragelsessum var opgjort til 245.919 kr.

Susanne Lundbye har i bilag A opfordret Ann Lilja til at fremlægge bilag, som angiveligt var vedlagt aftalen om salg, bilag 2. Provokationen er ikke inødekommet.

Susanne Lundbye havde ikke i sin ejertid bemærket, at badeværelset var mangelfuldt.

Ved årsskiftet 2009 og 2010 fik Ann Lilja mistanke om, at der var noget galt med badeværelset.

Ann Lilja kontaktede arkitekt Svend Peters, der den 25. februar 2010 undersøgte badeværelset og den 5. marts 2010 afgav en erklæring, bilag 3, hvorefter badeværelset var ulovligt og gulvkonstruktionen mangelfuld.

Ann Lilja kontaktede Susanne Lundbye, der anerkendte, at gulvet var mangelfuldt. Det blev aftalt, at de hver især skulle indhente tilbud på udbedring.

Ann Lilja indhentede tilbud på murer- og VVS arbejde hos Jensen & Holm på sammenlagt 122.250 kr. inkl. moms.

Susanne Lundbye indhentede et tilbud hos en murer, Knud Petersen, på 14.000 kr. ekskl. moms, hvilket hun accepterede.

Ann Lilja søgte og fik den 9. august 2010 tilladelse fra Københavns Kommune til at renovere wc-rum og installerede bad, jf. bilag 4.

Parterne havde en længere korrespondance i perioden 2. maj 2010 - 13. september 2010, hvorefter sagsøgte uden præjudice tilbød at lukke sagen mod betaling af 14.000 kr. + moms, hvorefter tilbuddet bortfaldt.

Parterne har indhentet syn og skøn.

Af skønserklæring af 7. august 2011 udarbejdet af skønsmand Erik Brandt, bilag 8, fremgår:

»...

Spørgsmål A

1. Kan det konstateres, at alle fugerne i badeværelsets midterste område er mere eller mindre beskadiget.

SVAR: Ja, fugerne i badeværelsets midte er revnede/beskudiget.

2. Kan der ved en undersøgelse af gulvet konstateres, at der er områder af gulvet, som er eftergivende ved belastning.

SVAR: Ja, der er områder af gulvet, som er eftergivende ved belastning.

3. Kan det konstateres, at almindelig færdsel på gulvet skaber områder med nedbøjning af flisebelægningen.

SVAR: Ja, der sker nedbøjning ved almindelig færdsel på gulvet.

4. Kan der konstateres løse gulvfliser.

Svar: Ja, der kan konstateres løse gulvfliser.

5. Kan det konstateres ved at optage løse gulvfliser, at der er en højde fra fugtmembran til overkanten af flise på 17 mm.

Svar: Ja, der kan konstateres en højde fra underlaget/brædderne til overkanten af fliserne på ca. 17 mm.

6. Kan det konstateres, at flisetykkelsen er 6 mm.

SVAR: Ja, flisetykkelsen er ca. 6 mm.

7. Kan det konstateres, at fliseklæbemortlen ikke er udlagt med tandspartel.

SVAR: Der er ikke anvendt fliseklæber, men mortel.

8. Kan det konstateres, at klæbemørtlen er udlagt som individuel pude af ca. 11 mm tykkelse under hver enkelt flise, således, at der efterlades områder uden klæbemørtel og også uden fugemørtel.

SVAR: Ja, mørtlen er udlagt som individuelle puder med en tykkelse på ca. 11 mm, hvorved der opstår områder uden mørtel/fugemørtel.

9. Kan det konstateres, at der findes områder, hvor fliserne er uden understøttelse.

Svar: Ja, der er områder, hvor fliserne er uden understøtning.

10. Kan det ved destruktiv undersøgelse og ved borttagelse af stykker af vådrummembranen, konstateres, at der er tale om underlag af guldbrædder.

SVAR: Ja, der er underlag af guldbrædder.

Spørgsmål B

Efter at have besvaret ovenstående 10 spørgsmål, bedes skønsmanden oplyse om badeværelsets konstruktion kan antages at medføre risiko for vandindtrængning i gulv eller vægkonstruktionen, således, at der er fare for skade på de omkringliggende bygningsdele.

SVAR: Ja de konstaterede forhold medfører risiko for vandindtrængning og deraf følgende skader på omkringliggende bygningsdele.

Spørgsmål C

Såfremt det kan konstateres, at der er fare for skade, bedes skønsmanden oplyse, hvad årsagen hertil er.

SVAR: Årsagen til risikoen for skader er, at den udførte konstruktion ikke vurderes at være vandtæt, hvorfor der er risiko for vandindtrængning, som kan medføre skimmelvækst, nedbrydning af organiske materialer

500

samt skjolder på og opvældning af pudsede konstruktioner.

Spørgsmål D

Er der fare for skade, bedes syn- og skønsmanden oplyse, hvorledes faren for skade kan afhjælpes.

Risikoen for fare kan kun afhjælpes ved at udbedre badeværelset, så fugtfølsomme dele beskyttes effektivt. Beskyttelsen skal ske iht. gældende regler, dvs. ved ændring af gulvet til en støbt konstruktion på den eksisterende dækkonstruktion og med vandtætningsmembran og ændring af den del af vægområdet, som ikke er af murværk eller letbeton, til en løsning udført iht. By og Byg-anvisning 200, Våd- rum.

Spørgsmål E

Af- og genmontering af inventar:	3.000 kr.
VVS arbejde (af- og genmontering af wc, håndvask, gulvafløb m.v.)	15.000 kr.
Borttagning og bortkørsel af nuværende gulvkonstruktion og vinduesbrystning samt en række fliser på vægge	15.000 kr.
Ny støbt gulvkonstruktion	15.000 kr.
Ændring af vinduesbrystning til uorganisk konstruktion, fx. gasbeton	2.000 kr.
Flisearbejde inkl. vådrummembran på hele gulvet og de nederste 100 mm af væggene samt vinduesbrystning	20.000 kr.
Udbedring af loft hos underbo samt reparation af malcarbejde	7.000 kr.
Uforudsete udgifter	8.000 kr.
I alt eksklusiv moms	85.000 kr.

Der er indhentet en yderligere supplerende skønserklæring af 18. oktober 2011, udarbejdet af skønsmand Erik Brandt, hvoraf fremgår:

Spørgsmål 4

Skønsmanden bedes oplyse, om det eksisterende afløb kan genanvendes i forbindelse med den foreslåede reparation.

Skønsmanden bedes oplyse, hvilke omkostninger inklusiv teknikerbistand, der er ved udbedring af konstaterede fejl og mangler ved badeværelset, således, at det fremtræder udført fagmæssigt korrekt.

SVAR: Udbedring som skitseret i svaret på spørgsmål D inkl. udbedring af loftskonstruktion hos underbo, anslås groft at andrage 85.000 kr. + moms.

Spørgsmål 1

Skønsmanden bedes oplyse, om badeværelset efter skønsmandens opfattelse var lovligt og håndværksmæssigt korrekt opført i 1995.

SVAR: nej, de konstaterede konstruktionsopbygninger var ikke i overensstemmelse med hverken gældende regler eller god håndværksskik ved opførelsen.

Spørgsmål 2

I det omfang skønsmanden besvarer spørgsmål 1 benægtende, anmodes skønsmanden om at præcisere, på hvilke punkter badeværelset ikke var lovligt opført og håndværksmæssigt korrekt.

SVAR: På opførelsestidspunktet skulle gulvet og væggene iht. bygningsreglementet være udført så fugtfølsomme dele blev beskyttet, hvilket enten kunne ske ved at udføre badeværelset iht. SBI-anvisning 169, Gulve og vægge i vådrum eller iht. en KM-godkendelse af den pågældende konstruktion. De omhandlede konstruktioner er ikke i overensstemmelse med nogen af de 2 nævnte.

Spørgsmål 3

I fortsættelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål nr. 1, 4 og 9 anmodes skønsmanden om at oplyse, om forholdene må antages at have været til stede i maj 2002.

Svar: ja. Skønsmanden vurderer, at forholdene har været til stede i maj 2002.

Der er indhentet supplerende skønserklæring af 18. september 2011, udarbejdet af skønsmand Erik Brandt, hvoraf fremgår:

Spørgsmål F

Skønsmanden bedes oplyse, hvordan beløbet 85.000 kr. + moms er sammensat. Der ønskes en angivelse af prisfastsættelsen af de enkelte arbejder og ydelser, som er indgået i det beløb, som (groft) er angivet som den omkostning, der må imødeses for at bringe badeværelset i en sådan stand, at det fremtræder udført fagmæssigt korrekt.

SVAR: som anført i svaret på spørgsmål D skal der ved udbedring ske ændring af gulvet til en støbt konstruktion med vandtætningsmembran på den eksisterende dækkonstruktion og ændring af den del af vægområdet, som ikke er af murværk eller letbeton, dvs. vinduesbrystningen. Øvrige vægge er af uorganisk materiale og var derfor lovlige på udførelsestidspunktet; de behøver derfor ikke ændres. Udbedringsudgifterne er sammensat som følger:

SVAR: nej det er ikke muligt at genanvende det nuværende gulvafløb i forbindelse med udbedring, idet der med nugældende regler skal anvendes afløb beregnet til indstøbning OG tilslutning af membran.

Spørgsmål 5

2

I underbilag til sagens bilag 2 er det anført, at det i 1995 kostede 38.720 kr. at etablere det nye badeværelse. Udgiften vedrørte nyt støbt gulv, afløb, opbygning af væg til soveværelse samt opsætning af fliser m.m. Skønsmanden anmodes om at anslå, hvor stor en del af disse udgifter, der vedrører arbejder som skønsmanden mener ikke har været udført håndværksmæssigt korrekt.

SVAR Det fremgår af underbilaget, hvad der mere specifikt er lavet af arbejder på væggene, så skønsmanden kan kun meget groft anslå, at ca. 2/3 af beløbet er medgået til udførelsen af gulvet og 1/3 til væggene. Arbejderne på væggene er kun furkert udført i mindre

501

omfang ved vinduesbrystningen. På baggrund heraf er det skønsmandens vurdering, at arbejder der ikke har været udført håndværksmæssigt korrekt har omfattet udgifter på ca. 27.000 kr.

Spørgsmål 6

Af- og genmontering af inventar:	3.000 kr.
VVS arbejde (af- og genmontering af wc, håndvask, gulvafløb m.v.)	15.000 kr.
Borttagning og bortkørsel af nuværende gulvkonstruktion og vinduesbrystning samt en række fliser på vægge	20.000 kr.
Udskiftning/forstærkning af bjælke og indskudsbrædder	20.000 kr.
Ny støbt gulvkonstruktion	15.000 kr.
Ændring af vinduesbrystning og blændet dør hul til lovlig konstruktion, fx. gasbeton	5.000 kr.
Flisearbejde vægge samt gulv (inkl. vådrumsmembran mindst på hele gulvet og nederste 100 mm af væggene)	20.000 kr.
Udbedring af loft hos underbo samt reparation af malearbejde	7.000 kr.
Bistand af rådgiver	10.000 kr.
Uforudsete udgifter	10.000 kr.
I alt eksklusiv moms	140.000 kr.

Der er under sagen afgivet forklaring af parterne Ann Lilja og Susanne Lundbye.

Ann Lilja har forklaret, at hun er landskabsarkitekt med en uddannelse inden for design, hun er også keramikker. Hun kender lidt til at pudse vægge.

Da hun købte lejligheden i 2002 kunne hun ikke se, at der var noget galt med badeværelset. Der var ikke skimmel eller mørke pletter. Der var ingen synlige tegn på, at badeværelset ikke var korrekt udført. Der var ikke klager fra underboen over nedsivende vand.

I slutningen af 2009 begyndte fugerne at krakelere, og fliserne begyndte at give sig i forhold til hinanden. Hun spurgte sine bekendte, om de havde hørt, at et gulv kunne revne. Hun prøvede at løfte en flise og kunne se, mørtelen ligge inde på midten med et hulrum rundt omkring. Der var noget galt. Lige omkring årsskiftet kontaktede hun Susanne og inviterede hende. Ann Lilja ville gerne høre, hvordan badeværelset var blevet lavet. Der var smurt en gummi-membran ud og fliserne var lagt ovenpå. Gamle gulvbrædder giver sig. Når man lægger et blødt materiale med et hårdt lag ovenpå. Susanne Lundbye havde ikke fået det godkendt af kommunen, det troede hun ikke, at man skulle, når bestyrelsen havde sagt god for projektet. De var enige om, at indhente nogle tilbud. I den første fase ville Susanne Lundbye godt være med til at få det sat i orden. Ann Lilja indhentede 2 tilbud på henholdsvis 122.000 kr. og 110.000 kr., tilbuddene var baseret på arkitektens rapport. Hun har vist rapporten til Susanne Lundbye. Ann Lilja kan ikke sige, hvordan Susanne Lundbye kunne finde en person, som kunne gøre det

Skønsmanden bedes besigtige de beskadigede trækonstruktioner, herunder en bærende bjælke ind mod naboen og derefter oplyse, om de nyopdagede skader på trækonstruktionen er en integreret del af de skader, der allerede er konstateret under den afholdte tidligere skønsforretning. Såfremt spørgsmålet besvares bekræftende, bedes skønsmanden beskrive skadernes omfang samt angive omkostningerne ved en udbedring. Skønsmanden bedes oplyse, om de nyopdagede skader på træværket giver anledning til at revurdere afgivne erklæringer i sagen.

SVAR: De nyopdagede skader vurderes at være en følge af det tidligere konstaterede fejlagtigt udførte gulv.

Skaderne omfatter hele gulvet og især den ene bærende træbjælke (på væggen mod naborum).

Som følge af det nu konstaterede (nedbrudt bjælke og blændet dør hul i væg) ønsker skønsmanden at ændre besvarelsen af spørgsmål F, idet omkostningerne vurderes at blive væsentligt større end tidligere anslået. Udbedringsudgifterne anslås herefter til følgende:

for 15.000 kr. Ann Lilja spurgte den murer, som Susanne Lundbye havde fundet, om VVS-arbejder m.v. Han, Knud, blev vakkelvorn og måtte spørge en anden, Morten. Ann Lilja var interesseret i at få et lovligt badeværelse. Hun kunne derfor ikke godtage et tilbud på 15.000 kr. + moms.

Ann Lilja rettede henvendelse til kommunen og tjekkede ejendommens papirer. Der var godkendelse af andre badeværelser i bygningen, men ikke i lejligheden på 4. sal til højre. I hendes lejlighed var alene flyttet en væg.

Ann Lilja søgte kommunen om tilladelse til at renovere badeværelset og fik tilladelse den 9. august 2010, bilag 4.

Hvis man selv er med til at øve skade på bygningen, hæfter man. Hun har ikke brugt afløbet, så længe hun ikke vidste, hvad der var sket. Hun har badet i en balje og hældt vandet i toiletet. Hun var ikke opmærksom på, at afløbet ved vasken heller ikke var tæt. Hun havde fokus på brusenichen.

Det er en konstruktionsskade og ikke en pludselig opstået skade, som kunne være dækket af en forsikring.

Det nye badeværelse er næsten færdigt.

Forespurgt af advokat Finn Sandgaard forklarede Ann Lilja, at hendes papirer og Susannes mor kender hinanden. Det var svært at finde en andelslejlighed på det tidspunkt, hvor hun var interesseret i at købe. Hun var glad, da hun fandt denne.

Foreholdt bilag 2, Forbedringer af lejligheden, »bilag vedlagt«, forklarede hun, at hun ikke havde været skarp nok til at forfølge det. Hun erindrede ikke at have skrevet under på side 2. Hun er ikke i besiddelse af bilaget.

502

Bilaget er udarbejdet af andelsboligforeningen, der var ingen administrator.

Hun opdagede først problemerne efter godt og vel 7 år. Underboens problemer opstod i begyndelsen af 2010.

Hun har reklameret over for andelsboligforeningen i forhold til bjælken, men forsikringen dækker ikke, når der ikke er tale om en pludselig opstået skade. Hun har været i kontakt med bestyrelsen, der har været oppe at foretage besigtigelse, de har sammen henvendt sig til forsikringsselskabet, der har afvist at betale.

Susanne Lundbye har forklaret, at hun er kontoruddannet og teamleder i Cowi, hvor hun booker rejser. Hun erindrede ikke, hvornår hun købte lejligheden. Hun havde vist boet i den i 5 år, før hun fik lavet badeværelse. Det var en 3 v. lejlighed med et lille kammer. Der var et lille toilet uden håndvask og en bruser i køkkenet. Der var en andelshaver, som havde fået lavet badeværelse, og en anden var i gang med det. Hun talte med ham, der havde fået det lavet. Hun spurgte, om vedkommende kendte en håndværker. Hun fik anbefalet René, som havde lavet noget for hendes mor, der havde været meget tilfreds. René gav et tilbud, der indebar inddragelse af kammeret, afløb, murerarbejde og VVS. Det tog ca. 8 uger. Hun fik regning efter timer. Hun var tilfreds. Han virkede kompetent. Han var ikke i tvivl om, hvad han skulle lave og forklarede undervejs. Hun sagde bare ja, da hun ikke havde forstand på det.

Da hun skulle sælge andelen, spurgte hun bestyrelsen, som havde været med i forløbet. Hun fik at vide, at hun skulle lave en opstilling over, hvad der var lavet i lejligheden, hvilket fremgik af det vedlagte bilag. Hun har lavet opstillingen bilag 2, side 2, timeregnskab og indkøb af materialer til René. Der var ikke bilag på køkkenet eller i gangen. Hun har selv lavet opstillingen, som den fremgår af salgsaftalen side 2, og givet den til bestyrelsen sammen med bilagene. Hun ved ikke, om bilagene er overgivet til Ann Lilja ved købet. Hun har dem i hvert fald ikke.

På et tidspunkt hørte hun via sin mor, der var veninde med Anns papmor, at der var nogle løse fliser, som hun nok ville høre mere om. Det var om sommeren, for de sad udenfor. Anns far ringede i december 2009 for at høre, hvem mureren var, så de evt. kunne få ham til at se på det. Hun kunne ikke lokalisere ham, der angiveligt var flyttet til Filippinerne.

Susanne havde spurgt bestyrelsen om proceduren. Hun fik at vide, at et nyt badeværelse skulle godkendes, men at det ikke var noget, hun skulle tage sig af. Hun ved ikke, hvem der skulle godkende det.

Forespurgt af advokat Preben Dickow, forklarede hun, at hun havde spurgt bestyrelsen, før hun gik i gang med at lave badeværelset. René sagde ikke noget om, at kommunen skulle godkende etablering af et nyt badeværelse, hvor der ikke tidligere havde været badeværelse.

Foreholdt proceduren, at bestyrelsen giver tilladelse til, at andels-haveren kan søge kommunen om godkendelse, og at etableringen slet ikke må iværksættes, før godkendelsen foreligger, var hun uden viden herom.

René havde ikke givet hende et skriftligt tilbud, det var alene et mundtligt overslag. René skulle have timeløn, og hun skulle selv købe materialerne. Hun betalte de varer, som han valgte.

Foreningen havde en revisor, ikke en administrator.

Hun har ikke haft problemer med badeværelset.

Parternes synspunkter

Ann Lilja har i påstandsdokument af 24. maj 2012, gjort gældende: at det omhandlede badeværelse leveret af sagsøgte er ulovligt indrettet, samt at sagsøgte derfor er erstatningsansvarlig for et beløb svarende til lovliggørelsen, jf. dansk rets almindelige erstatningsregler,

at sagsøgte er pligtig at betale et forholdsmæssigt afslag i købsprisen svarende til de udbedringsomkostninger, som fremgår af supplerende skønserklæring III. Det bemærkes her, at udbedringsomkostningen andrager mere end de 5-10 % af handelsprisen, som efter retspraksis bør være overskredet,

at sagsøger, hverken vidste eller burde vide, at der var fejl og mangler ved det leverede badeværelse før sagsøger modtog sagens bilag 3, som er dateret 5. marts. 2010,

at sagsøger reagerede uden tøven ved udtagelse af stævningen den 10. februar 2011, hvorfor der ikke foreligger nogen form for passivitet,

at kravet ikke efter de nugældende regler er forældet,

at der ikke er udvist retsfortabende passivitet,

at der foreligger erstatningsgrundlag efter dansk rets almindelige erstatningsregler, idet sagsøgte må opfattes som selvbygger i retlig henseende,

at erstatningskravet ikke er begrænset til det beløb, der er betalt for individuelle forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5 med understykker,

at de fejl og mangler, som syn- og skønsmanden har konstateret, er af en sådan art, at der ikke skal ske nedskrivninger i forhold til badeværelsets alder,

at det er uden betydning for pådømmelse af sagen, at det eksisterende badeværelse er opført for 15 år siden og således har haft en væsentlig levetid.

Sagsøgeren har supplerende anført, at der ikke skal ske nedskrivning af det beløb, som badeværelset er etableret for. Ann Lilja har ikke haft forsat til at forværre tilstanden.

Susanne Lundbye har i påstandsdokument af 22. maj 2012 gjort gældende:

at sagsøgers krav er forældet,

at sagsøger har udvist en retsfortabende passivitet,

503

at der ikke foreligger et erstatningsgrundlag,

at der ikke er grundlag for et forholdsmæssigt afslag i købesummen,

at sagsøgte kun kan pålægges at betale et afslag i den købesum, der er betalt for forbedringer,

at udgangspunktet her i overensstemmelse med skønsmandens besvarelser af supplerende skønserklæring II bør være, at 27.000 kr. af den i 1995 afholdte udgift på 38.700 kr. vedrører arbejde, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

at der for dette beløb i overensstemmelse med de sædvanlige nedskrivninger skal afskrives med 1/30 p.a.,

at reklamation først er sket 15 år efter badeværelsets opførelsestidspunkt,

at halvdelen af badeværelsets levetid må anses for opbrugt,

at eventuelle afslag i købesummen bør fastsættes til halvdelen af 27.000 kr. eller 13.000 kr.

Sagsøgte har supplerende anført, at sagsøgte har tilbudt at betale 14.000 kr. med tillæg af moms. Da sagsøgte har opfordret sagsøgeren til at fremlægge fakturaen fra mureren, burde sagsøgeren have rettet henvendelse til bestyrelsen med henblik på udlevering af bilaget.

Rettens begrundelse og afgørelse

Parterne er enige om, at badeværelset er mangelfuldt, da det ikke er opført i overensstemmelse med dagældende forskrifter eller god håndværksmæssig standard, ligesom kommunen ikke har godkendt etableringen.

Parterne er ligeledes enige om, at fejl og mangler af den omhandlede art ikke er omfattet af den korte forældelsesfrist i andelsbolig-

foreningslovens § 16, stk. 3, men derimod den almindelige forældelseslov.

Mangler

Retten har efter Susanne Lundbyes forklaring lagt til grund, at arbejdet er udført af en faglært murer. Susanne Lundbye kan derfor ikke anses for at være selvbygger. Den omstændighed, at hun isoleret har betalt de varer, som mureren har udvalgt, kan ikke føre til et andet resultat.

Der var ikke tegn på fugtskader, da Susanne Lundbye flyttede fra lejligheden.

Retten har efter skønserklæringen med tillæg lagt til grund, at den anvendte membran ikke har kunnet holde fugt ude, ligesom fliserne ikke er fæstnet med det rigtige materiale eller på den fulde flade. Skønsmanden har vurderet, at skaden var sket ved risikoens overgang, da Ann Lilja den 1. juni 2002 overtog andelen med ret til brug af denne lejlighed. Manglerne går ud over, hvad hun som køber kunne forvente. Udbedring kan kun ske ved optagning af og støbning af nyt gulv, idet bemærkes, at det eksisterende afløb ikke kan genanvendes.

Det må efter parternes forklaringer lægges til grund, at konstruktionsfejlen var skjult, og at skaden har udviklet sig over tid, herunder med råd af en bjælke indtil naboen og fugtskade i underboens loft. Ann Lilja konstaterede først løse fliser ved udgangen af 2009, 14 år efter etableringen af badeværelset. Susanne Lundbye har ikke udvist culpa og ifalder derfor ikke erstatningsansvar.

Forældelse

Krav om afslag i købesummen som følge af mangler ved fast ejendom, hvormed andelsboliger ligestilles, forældes efter 3 år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1. Ann Lilja overtog andelen i 2002 og anlagde sagen i februar 2011, hvilket ligger inden for den absolutte forældelse på 10 år, jf. lovens § 3, stk. 3, nr. 3. Når køberen ikke kendte eller burde kende manglen, suspenderes forældelsesfristen, jf. lovens stk. 2. Da Ann Lilja først i slutningen af 2009 blev bekendt med manglerne og har anlagt sagen primo 2011, er kravet ikke forældet, jf. forældelseslovens § 30, stk. 1.

Passivitet

Ann Lilja blev ved årsskiftet 2009 opmærksom på, at der var noget galt med badeværelset og forhørte sig i sin omgangskreds. Hun kontaktede primo 2010 en arkitekt, der i rapport af 5. marts 2010 konkluderede, at noget var galt med gulvkonstruktionen. Hun kontaktede herefter Susanne Lundbye, hvorefter de sammen besigtigede badeværelset. Parterne var enige om at indhente forskellige tilbud på udbedring og korresponderede herom fra maj til september 2010. Badeværelset var ulovligt, og det var åbenbart, at der skulle ske noget. Sagen blev anlagt ved retten den 14. februar 2011. Ann Lilja har under disse omstændigheder ikke fortabt sin ret ved passivitet.

Kravets opgørelse

Det fremgår af skønserklæringen, at skaderne på loftet hos underboen og råd i bjælken til naboledigheden er opstået som følge af udtrængt fugt fra Ann Liljas lejlighed, hidrørende fra den mangelfulde etablering af membran i gulv og afløb i badeværelset. Efter skadens karakter er der ikke forsikringsdækning. Uanset at andelsboligforeningen som udgangspunkt har ansvaret for vedligeholdelse af bygningen, finder retten under disse omstændigheder, at posterne for udbedring af loft hos underboen, 7.000 kr., og en del af 20.000 kr. til udski/ning/forstærkning af bjælke mod naboledigheden skal medtages i godtgørelsen.

Ann Lilja har betalt 245.919 kr. for andelsboligen. Skønsmanden har vurderet udbedringsomkostningerne til 175.000 kr. inkl. moms, hvilket utvivlsomt er over bagatelgrænsen.

Godtgørelse skal ske i form af afslag i salgsprisen.

Spørgsmålet er, om kravet er begrænset til den del af købsprisen, der relaterede sig til den forbedring, som

504

etableringen af badeværelset ansås for at udgøre, eller om godtgørelsen kan ske i hele salgsprisen. Købsprisen var opgjort til 245.919 kr., heraf udgjorde betalingen for badeværelset alene 38.000 kr., der var nedskrevet til 35.000 kr.

Retten finder ikke, at et forholdsmæssigt afslag i købesummen er begrænset til det beløb, der måtte være betalt for forbedringen af lejligheden, hvorfor afslaget kan ske i den fulde salgssum. Det er således uden betydning, at det bilag, der henvises til i salgsaftalen, bilag 2, ikke er fremlagt, herunder at en del af etableringsomkostningerne kan henføres til arbejder, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og en anden del til etablering af væg.

Afslaget fastsættes, som parterne har forelagt sagen, efter et samlet skøn over de nødvendige og rimelige udbedringsomkostninger på handelstidspunktet, med hensyn til at der etableres nyt badeværelse med længere levetid, end køberen kunne forvente. Susanne Lundbye skal i afslag til Ann Lilja betale 125.000 kr. inkl. moms.

Det bemærkes, at Ann Lilja i stævningen har påstået betaling af 122.250 kr. med forbehold for at øge påstanden. Påstanden blev i overensstemmelse med skønsmændens erklæring i påstandsdokumentet, der er modtaget i retten den 25. maj 2012, hævet til 175.000 kr. Forrentningen kan først pålægges fra kravets fremsættelse.

Ann Lilja, har i det væsentlige vundet sagen. Det var nødvendigt for hende at anlægge sagen, da Susanne Lundbye alene uden præjudice havde anerkendt et afslag på 17.500 kr. inkl. moms.

Susanne Lundbye skal i sagsomkostninger til Ann Lilja, der ikke er momsregistreret, betale kr. 60.900 kr. Retten har fastsat godtgørelse af rimelige udgifter til advokat med 40.000 kr. inkl. moms. Retten har med udgangspunkt i middelværdien efter de vejledende takster herved lagt vægt på sagens karakter og den vundne værdi, som udgør 125.000 kr. med tillæg for syn og skøn, hvor skønsmanden har afgivet 4 erklæringer.

Hertil kommer godtgørelse af retsafgift svarende til det vundne beløb med 3.300 kr. samt sagsøgerens udlæg til syn og skøn med et samlet honorar til skønsmanden på 16.100 kr. og 1.500 kr. for at indhente forslag til skønsmænd.

Østre Landsrets dom 7. januar 2013 (9. afd.), B-2354-12
(Karen-Anke Tørring, Lene Jensen, Dorte Nørby (kst.)).

Glostrup Rets dom af 26. juni 2012 (- - -) er anket af Susanne Lundbye med påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påstævnte.

Ann Lilja har nedlagt påstand om, at Susanne Lundbye skal betale 175.000 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaringer af Susanne Lundbye og Ann Lilja.

Der er endvidere afgivet forklaringer af Rikke Maria Højlund Hansen og skønsmanden Erik Brandt.

Susanne Lundbye har forklaret blandt andet, at hun ikke havde problemer med at få solgt sin andelslejlighed i 2002. Den var rimelig i pris og havde en lav husleje. Hvis hun havde forlangt penge »under bordet«, kunne hun have solgt lejligheden til en højere pris. Hun ved ikke, hvordan andelskronen var fastsat.

Ann Lilja har forklaret blandt andet, at andelslejligheden var rimelig i pris, da hun købte den i 2002. I dag bliver lejlighedernes pris fastsat ud fra den offentlige vurdering. Hun går ud fra, at det samme var gældende i 2002. Lejligheden har i dag en andelsværdi på 470.000 kr. Der er ikke problemer med at komme af med lejlighederne i den pågældende andelsboligforening.

Rikke Maria Højlund Hansen har forklaret blandt andet, at hun har været formand i andelsboligforeningen i 1½-2 år. Før dette tidspunkt har hun været formand for andelsboligforeningen ad to omgange. Hun har selv boet i ejendommen fra den 1. november 2002. Der er 10 andele i foreningen, hvoraf to har tilladelse til erhverv. Andelskronen fastsættes af generalforsamlingen. Ejendommen bliver ikke vurderet af en valuar, men det gør forbedringerne. I 2002 var det svært at få lov at købe en andelslejlighed. I 2002 hørte hun, at der for andelslejligheder skete betalinger »under bordet«. I dag har de problemer med at sælge lejlighederne. En andelslejlighed sælges i dag for i omegnen af 470.000 kr. med tillæg af forbedringer. Der er sidst solgt en lejlighed for 1-1½ år siden, men hun ved ikke, hvad den pågældende lejlighed blev solgt for. I 2004 eller 2005 steg ejendommens værdi fra 3,5 mio. kr. til 8,65 mio. kr. Den offentlige vurdering ligger i dag på ca. 7,5 mio. kr. De har inden for de sidste 2-3 år haft en valuar til at vurdere forbedringer. Forsikringen har ikke villet dække vandskaden i Ann Liljas lejlighed, idet vandskaden hidrører fra badeværelset.

Skønsmanden Erik Brandt har forklaret blandt andet, at badeværelset ikke var lovligt opført, hvilket han nærmere har beskrevet under hans besvarelse af spørgsmål 2 i skønserklæringen. Det er ikke muligt at reparere skaden. Man er nødt til at bryde hele badeværelset ned og genopbygge det. Følgeskaderne på gulvet og træbjælken kommer helt klart fra badeværelset. Udbedringen af badeværelset, som han ved besvarelsen af spørgsmål 5 i skønserklæringen har anslået til 85.000 kr. plus moms, omfatter også en ændring af vinduesbrystningen, men han ved ikke, om denne er en del af de fælles

505

bygningsdele. I 2002 var prisen nok 70 % af de 85.000 kr. Han fastholder sin besvarelse af spørgsmål 5 i skønserklæringen, hvoraf fremgår, at hvis det i 1995 kostede 38.720 kr. at etablere det nye badeværelse, så har 27.000 kr. af dette beløb vedrørt den del af arbejderne, som ikke har været udført håndværksmæssigt korrekt.

Procedure

Susanne Lundbye har i landsretten frafaldet sine anbringender om passivitet og forældelse.

Parterne har for landsretten i øvrigt gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det tiltrædes som anført af byretten, at Susanne Lundbye ikke har handlet ansvarspådragende, hvorfor der ikke kan pålægges hende et erstatningsansvar.

Det fremgår af parternes aftale i 2002 om salg af andelslejligheden, at andelsværdien var sat til 200.217 kr. med tillæg af forbedringer på 45.720 kr., hvoraf 38.720 kr. udgjorde forbedring i form af udskiftning af badeværelse, der på handelstidspunktet var nedskrevet til 35.920 kr.

BADEVÆRELSE, udført i 1995, samlet udgifter	Kr.	38.720,00
Nedskrivning over 30 år (afskrives med 1 % per år, dvs. 7 %)	Kr.	2.800,00

(Der er lavet helt nyt badeværelse, støbt nyt gulv, da der ikke var lavet afløb eller andet i det rum førhen, opbygning af væg til soveværelset samt opsætning af fliser m.m.)»

I skønserklæringen af 7. august 2011 anføres bl.a.:

»I herefter blev de omhandlede forhold besigtiget. Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen:

- Væggene ved brusenichen i det omhandlede badeværelse er af mursten bortset fra vinduesbrystningen

Efter skønsmandens erklæring og forklaring i landsretten lægges det til grund, at badeværelset ikke har været udført håndværksmæssigt korrekt, at det var ulovligt opført, at konstruktionen indebar risiko for vandindtrængning og deraf følgende skader på omkringliggende bygningsdele, at badeværelset ikke kan repareres, men skal brydes ned og genopbygges, og at udbedringsudgifterne skønsmæssigt udgør i alt 175.000 kr. inkl. moms.

Landsretten finder herefter, at der foreligger en værdiforringende mangel ved den forbedring af andelslejligheden, som vedrørte udskiftning af badeværelset.

Landsretten finder endvidere, at misligholdelsesbeføjelsen forholdsmæssigt afslag kan bringes i anvendelse på mangler ved forbedringer af andelslejligheder. Ann Lilja er derfor berettiget til et forholdsmæssigt afslag i det beløb til forbedringer, hun betalte til Susanne Lundbye.

Det lægges i overensstemmelse med skønsmandens erklæring og forklaring i landsretten til grund, at 27.000 kr. af det beløb, som det i 1995 kostede at etablere nyt badeværelse, kan henføres til arbejder, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Ud fra skønserklæringen, hvorefter hele badeværelset skal genetableres, og hvor udbedringsudgifterne er anslået til 175.000 kr. inkl. moms, finder landsretten, at afslaget passende kan fastsættes til 27.000 kr. svarende til, at der på salgstidspunktet i 2002 ikke har været tale om nogen forbedring ved etableringen af det nye badeværelse for så vidt angår de arbejder, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Under hensyn til sagens udfald, karakter og omfang skal Ann Lilja betale sagsomkostninger for begge retter til Susanne Lundbye med i alt 53.300 kr. Beløbet omfatter 3.300 kr. til retsafgift og 50.000 kr. til udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ann Lilja skal endeligt afholde alle syns- og skønsmomkostninger.

Højesterets dom

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Glostrup den 26. juni 2012 og af Østre Landsrets 9. afdeling den 7. januar 2013.

I pådemmelser har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Niels Grubbe, Poul Dahl Jensen, Hanne Schmidt og Jan Schans Christensen.

Påstande

Appellanten, Ann Lilja, har påstået, at indstævnte, Susanne Lundbye, skal betale 175.000 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Susanne Lundbye har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

Supplerende sagsfremstilling

Sagen angår en 3½ værelses andelslejlighed beliggende centralt i København.

I salgsaftalens bilag med specifikation af andelslejlighedens pris inklusive forbedringer hedder det bl.a.:

»Forbedringer i lejligheden:

- Fliser ligger løse og fugerne er revnede
- Gulvet er eftergiveligt ved betrædning
- Fliserne er lagt med mørtelpuder
- Der er vandtætning af gulvet med en løstliggende membran formentlig på bitumen basis
- Underlaget for gulvet er brædder.»

Det er i byrettens dom anført, at skønsmanden, Erik Brandt, i svaret på spørgsmål 6 i den supplerende skønserklæring af 18. ok-

tober 2011 har anslået udbedringsudgifterne til den del af badeværelset, der angår »Flisearbejde vægge samt gulv (inkl. vådrumsmembran mindst på hele gulvet og nederste 100 mm af væggene)«, til 20.000 kr. Beløbet skal rettelig være 35.000 kr.,

506

og besvarelsen af spørgsmål 6 skete i en supplerende skønserklæring af 2. marts 2012.

Det er oplyst, at udbedring er gennemført i det væsentlige som foreslået af skønsmanden, og at omkostningerne har været på niveau med det, som skønsmanden har anslået i svaret på spørgsmål 6 i den supplerende skønserklæring af 2. marts 2012.

Anbringender

Parterne er enige om, at spørgsmålene om forældelse, passivitet og erstatning er udgået af sagen, og at sagen for Højesteret alene angår principperne for opgørelse af et afslag i købesummen.

Ann Lilja har anført bl.a., at et afslag i købesummen, der tilkommer en køber af en andel i en andelsboligforening som følge af en mangel ved en individuel forbedring, ikke er begrænset til det beløb, der er betalt for den pågældende forbedring. Afslag i købesummen kan således gives i hele købesummen for andelen.

Afslaget bør i den foreliggende sag svare til udbedringsudgifterne, dvs. 175.000 kr. inkl. moms, i overensstemmelse med skønsmandens supplerende erklæring af 2. marts 2012, svaret på spørgsmål 6. Efter forbedringernes og manglernes karakter skal der ikke ske reduktion i udbedringsudgifterne efter principperne om »nyt for gammelt« eller nytteværdi.

I praksis handles andelsboliger ofte under maksimalprisen, og det kan være tilfældigt, om nedslag i forhold til maksimalprisen fradrages i de individuelle forbedringer eller i andelen i foreningens formue. Hvis landsrettens dom står ved magt, kan sælgere være tilskyndet til at fradrage nedslaget i forbedringerne og sætte dem til 0 kr.

Susanne Lundbye har anført bl.a., at et afslag i købesummen ikke kan overstige den pris, der er betalt for badeværelset, og som knytter sig til arbejdet, der var mangelfuldt, dvs. 27.000 kr. ifølge skønsmandens supplerende erklæring af 18. oktober 2011, svaret på spørgsmål 5.

Den normale antagelse er, at parterne i et køb ville have aftalt en lavere købesum i overensstemmelse med udbedringsomkostningerne, såfremt de havde kendskab til, at der var væsentlige mangler ved den købte genstand. I tilfælde som her, hvor andelsboligen er solgt under markedsprisen, fordi købesummen er maksimeret som følge af reglerne om maksimalpris, vil dette synspunkt ikke slå igennem.

Etablering af et nyt badeværelse i lejligheden er en forbedring af boligen, der berettiger til et tillæg i salgsprisen svarende til udbedringsomkostningerne. Også af denne grund kan Ann Lilja ikke få godtgjort et beløb ud over 27.000 kr.

Højesterets begrundelse og resultat

Parterne er for Højesteret enige om, at manglerne ved badeværelset i den andelsbolig, som Susanne Lundbye i 2002 solgte til Ann Lilja, er af en sådan karakter og omfang, at Ann Lilja har krav på afslag i købesummen. Sagen angår herefter alene principperne for opgørelse af afslaget, herunder om afslag for mangler ved individuelle forbedringer kan overstige det beløb, køber har betalt for forbedringerne.

Overdragelse af en andelsbolig indebærer en samlet overdragelse af medlemskabet i andelsboligforeningen med de elementer, medlemskabet indebærer, herunder andelen i foreningens formue og brugsretten til en lejlighed med de individuelle forbedringer, tidligere brugere måtte have foretaget i lejligheden.

Højesteret finder, at det som udgangspunkt må bero på almindelige køberetlige principper, om køberen af en andelsbolig har krav på afslag i købesummen, hvis der efter købet viser sig mangler ved individuelle forbedringer af lejligheden.

Ved afgørelsen af, om køberen har krav på afslag i købesummen som følge af mangler, må der tages udgangspunkt i, om kendskab til manglerne på handelstidspunktet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet samt manglernes beskaffenhed, jf. Højesterets domme af 24. april 2004 (U/R 2004.1873) og 11. oktober 2012 (U/R 2013.140).

Afslaget foretages i den samlede købesum. Det forhold, at købesummen efter andelsboliglovens regler om maksimalpris skal specificeres, herunder på andel i foreningsformuen og individuelle forbedringer, ændrer ikke på, at et eventuelt afslag kan foretages i hele købesummen.

Efter andelsboliglovens maksimalprisregler skal der ved fastsættelsen af prisen på en andelsbolig tages højde for mangler, som er kendte på handelstidspunktet, herunder ved at prisen for mangelfulde forbedringer nedsættes eller bortfalder helt (den nedsatte maksimalpris for andelsboligen). Maksimalprisreglerne indebærer i almindelighed, at der handles til priser under markedsværdien. Højesteret finder derfor, at hvis parterne uden kendskab til manglerne har handlet til maksimalprisen, er der en formodning for, at de med kendskab til manglerne ville have handlet til den nedsatte maksimalpris.

Ann Lilja betalte i alt 245.919 kr. for andelsboligen. I dette beløb indgik forbedring i form af etablering af badeværelse med 35.920 kr. Højesteret lægger til grund, at købesummen på 245.919 kr. var fastsat efter maksimalprisbestemmelserne i andelsboligloven, og at parterne således handlede til maksimalprisen. Efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5 og 6 og under afhjæmningen i byretten finder Højesteret, at kun en del af

507

forbedringsarbejderne vedrørende badeværelset var mangelfulde eller ville blive berørt af udbedringen, og at prisen for denne del udgjorde ca. to tredjedele. Maksimalprisen for andelsboligen skulle med kendskab til manglerne have været nedsat i overensstemmelse hermed.

Højesteret finder, at Ann Lilja ikke har afkræftet formodningen for, at parterne med kendskab til manglerne ville have handlet til en således nedsat maksimalpris.

Herefter tager Højesteret Susanne Lundbyes påstand om stadfæstelse af landsrettens dom til følge.

Højesteret bemærker, at selv om parterne ikke havde handlet andelsboligen til maksimalprisen, men til en lavere markedsværdi, skal afslaget ikke udmåles til et beløb svarende til de samlede udbedringsudgifter, som anslået af skønsmanden. Udmålingen skal ske efter en samlet bedømmelse under hensyn til bl.a. følgende forhold: Der skal i almindelighed ses bort fra udgifter til udbedring af skader på bygningsbestanddele, som det påhviler tredjemand at vedligeholde. Endvidere skal udgifterne omregnes til prisniveauet på handelstidspunktet, og der skal tages hensyn til køberens nytte af forbedringen fra handelstidspunktet til udbedringen samt værdien af, at der ved udbedring sker udskiftning af gammelt med nyt.

Thi kendes for ret

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal statskassen betale 30.000 kr. til Susanne Lundbye.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.

7

- 1 TBB 2004,412 Ø, U 2006,3107 H, U 2010,633 Ø, U 2013,140 H, Niels Grubbe i Festschrift Dansk Selskab for Boligret (1996), s. 293-95, Mette Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 3. udg. (2006), s. 167-68, Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom, 4. udg. (2011), s. 49, Mette Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 4. udg. (2012), s. 258, og H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom, 6. udg. (2013), s. 38-39.



U.1990.809Ø

Ø.L.D. 21. juni 1990 I 13-80/1989

(Harald Boas, Ebbe Christensen, Engberg (kst.)).

Susanne Lundbeck og Gorm Talman (adv. Niels Fredsted)
mod*Janusz og Kirsten Jensen (adv. Lars Helms).**Boligformer 2.2 Boligformer 2.9**Ikke ansvar for den enkelte andelshaver (sælger) for fejl ved isoleringen af andelslejlighed.*

I en ejendom, som tilhørte en andelsboligforening, blev der indrettet en lejlighed i tagetagen. Indretningen blev betalt af andelshaveren A, der også stod for udførelsen. A flyttede derefter ind i lejligheden. Efter at A havde solgt lejligheden til B, gjorde denne mangelsansvar gældende over for A og krævede et forholdsmæssigt afslag, idet B gjorde gældende, at der var konstateret mangler ved isoleringen af ejendommens vægge. Landsretten udtalte, at de omhandlede fejl ved isoleringen angik bygningens bestanddele, som ingen enkelt andelshaver var ansvarlig for. At sådanne fejl kunne stedfæstes til en bestemt lejlighed medførte ikke, at tab som følge af fejlen skulle bæres alene af den andelshaver, hvis andelsret var forbundet med brugsret til den pågældende lejlighed. Bygningsfejlene kunne derfor ikke betragtes som en mulig mangel i forholdet mellem køber og sælger af en andel i en andelsboligforening. A blev derfor frifundet. [1]

Københavns Byrets dom (afd. A) af 24. januar 1989.

Under denne sag, hvor dommen i henhold til retsplejelovens § 366 a, stk. 2, affattes uden fuldstændig sagsfremstilling, har sagsøgerne, Susanne Lundbeck og Gorm Talman, påstået sagsøgte, Andelsboligforeningen Thomas Laubs Gade 25-29, dømt til at betale 30.000 kr. med sædvanlig procesrente fra den 16. januar 1987.

Beløbet udgør et hos sagsøgte deponeret beløb i forbindelse med salget af sagsøgernes andelslejlighed. I forbindelse med lejlighedens modernisering var foretaget ulovlige bygningsændringer, isolering uden dampspærre, på regning de tidligere andelshavere, de adciterede.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagsøgerne har videre påstået, at de adciterede in solidum betaler sagsøgerne det beløb, som sagsøgerne ikke måtte få udbetalt af det hos sagsøgte deponerede beløb, dog ikke over 30.000 kr., ialt med sædvanlig procesrente fra 4. maj 1987.

De adciterede har påstået frifindelse.

Sagsøgeren Gorm Talman har som part forklaret, [2] at han ved købet af Janusz og Kirsten Jensen fik at vide, at de kun havde boet i lejligheden i et år. Lejligheden fremtrådte som helt ny. Sælgeren fortalte, at de i forbindelse med taglejlighedens etablering havde brugt autoriserende

810

håndværkere og fået alle tilladelser. Blot manglede ibrugtagningstilladelsen, der skulle være undervejs. Denne kom som lovet. Sagsøgeren modtog fra bestyrelsen arkitektrapporten af 12. juni 1984. Det skete godt 2 måneder efter udstedelsen. Først et år efter kom der en henvendelse til ham fra bestyrelsen. Han fik da at vide, at Janusz Jensen mente, at lejligheden var i orden.

Jytte Ibsen har som vidne forklaret, at hun fra september 1982 har været medlem af den sagsøgte forening. I 1984 blev hun valgt til bestyrelsen og trådte ud af denne i november 1986. Siden september 1987

har hun været foreningens administrator. I ejendommen er der 26 andelshavere. Bortset fra 2 taglejligheder, er de øvrige lejligheder små.

Før hun tiltrådte som bestyrelsesmedlem havde der været nogle håndværkere, der havde nægtet at gå på ejendommens tag på grund af dets dårlige tilstand. Bestyrelsen havde i den forbindelse foranlediget en samlet undersøgelse af tag m.v. Lige efter rapporten af 12. juni 1984 (bilag IV) forelå, kom hun i bestyrelsen.

Det har været bestyrelsens holdning at hjælpe medlemmerne. Foreningen har således betalt undersøgelser. Medlemmer har først skulle betale, når det var sikkert, at noget var galt.

Af arkitektrapporten fremgik, at der var tvivl om, hvorvidt der var etableret membran. Bestyrelsen ville derfor rette henvendelse til isoleringsfirmaet. Det viste sig, at det var gået ned.

Bestyrelsen rettede også henvendelse til sagsøger derom. Der var en række drøftelser. Fra sagsøgerens side blev det anført, at membran ikke var lovbeftet, blot at det var tilrådeligt at have en. Diskussionerne førte ikke rigtig til noget.

Sagsøgeren havde da tillige problemer med deres badeværelsesafløb. Foreningen betalte en undersøgelse hos Teknologisk Institut. Badeværelset blev udbedret en måned før sagsøgerens salg.

Foreningen havde da en række problemer. Der var ikke kapacitet til også at løse membranproblemet. Det var derfor ikke afklaret før salget.

Janusz Jensen har som part forklaret, at han vist i 1977 flyttede ind i ejendommen i en af de 2-værelseslejligheder. På tagetagen var der da klubværelser, som foreningen ønskede lukket. I stedet skulle der indrettes 2 lejligheder. Han har selv på foreningens vegne søgt byggetilladelse. El-, gas- og vand- og isoleringsarbejderne blev udført af autoriserede håndværkere. B.l.a. isoleringsarbejderne blev set af et bestyrelsesmedlem. Han var igennem en avis kommet i forbindelse med firmaet Medan. Han er ikke før under sagen blevet gjort bekendt med, at dette selskab skulle være gået ned. Efter familien fik børn, blev lejligheden for lille. Da han ønskede at sælge, var han medlem af bestyrelsen. Han trådte ud. Vurderingsmanden fik alle oplysninger, herunder tegningerne. Selv havde han ingen mistanke om, at der skulle være noget galt. Før julen 1986 fik han en henvendelse fra sagsøgeren om isoleringen og blev spurgt, om han var villig til at betale 30.000 kr., så kunne han selv senere sagsøge foreningen. Derefter skete der intet før han modtog stævningen.

Sagsøgerne har gjort gældende, at sagsøgte har været uberettiget til at tilbageholde beløbet. At sagsøgerne har skrevet under på det, kan ikke tillægges vægt. Det må tilsidesættes efter aftalelovens § 36. Arbejderne er ikke udført af sagsøgerne. Det er derfor ifølge teorien sagsøgte selv, der skal afholde udgifterne til lovliggørelse. Det er ikke nok, at sagsøgtes bestyrelse har søgt at bistå medlemmerne hermed. Måtte det være andelshaveren, der skulle betale, har sagsøgte fortabt sin ret på grund af passivitet. Byggefirmaet kunne være gjort ansvarlig før det gik konkurs.

Måtte sagsøgerne ikke få det fulde beløb, bør adciterede betale det resterende. Denne har som bygherre ladet arbejdet udføre. Erstatningsansvaret bør være som ved fast ejendom. Kravet er ikke forældet. Lov om boligfællesskaber § 16 tager ikke sigte på den foreliggende mangelsituation.

Sagsøgte har gjort gældende, at sagsøgte i henhold til andelsboligforeningens vedtægter har været forpligtet til at handle som sket. Vedtægterne er udformet for at beskytte den svage part, køberen. Foreningen er succederet i dennes ret. Tilbageholdelsen er videre sket ifølge aftale. Der er intet grundlag for at tilsidesætte denne. Sagsøgtes bestyrelse har ikke haft kendskab til den manglende dampspærre i forbindelse med bygningsændringerne.

Sagsøgte har ikke udvist passivitet. Man må tænke på, at det er en lille andelsboligforening.

De adciterede har gjort gældende, at de kan støtte sagsøgernes påstand overfor sagsøgte. Der er ikke grundlag for successionsbetragtninger.

U.1994.1430

Ø.L.D. 19. november 1993 i anke 2. afd. nr. B-3506-92
(Danielsen, Ebbe Christensen, Henrik Zahle (kst.)).

Andelsboligforeningen A (adv. Lars Brun Nielsen)
mod

L (adv. Michael Rønn).

Boligformer 2.2 Boligformer 2.9

**Andelsboligforening ikke ansvarlig for mangler ved
badeværelse.**

I 1979 installeredes badeværelse i andelslejlighed uden kommunal tilladelse. Andelsboligforeningens bestyrelse havde heller ikke, som foreskrevet i vedtægter fra 1982, godkendt. Badeværelset måtte efter lejlighedssalg i 1989 repareres for godt 27.000 kr. Dem krævede den nye andelshaver af boligforeningen. Landsretten henviste til, at udgifterne vedrørte mangler ved en forbedring af lejligheden. Denne forbedring måtte antages at være indgået i prisen for andelen, og omfattedes ikke af det, boligforeningen stillede til rådighed og fik afgift for. Bestyrelsen fandtes ikke at have pådraget sig erstatningsansvar i forbindelse med installation af badeværelset for dels lovlighed eller i kraft af godkendelsen efter boligfællesskabslovens § 6, stk. 3, af, at der ikke var tale om overpris. Da det heller ikke på andet grundlag fandtes at kunne pålægges boligforeningen at betale, frifandtes foreningen. (Dissens). [1]

Civilretten i Helsingers dom af 14. december 1992 angik en andels-havers Ls krav mod boligforeningen om erstatning på godt 27.000 kr. for udgifter, hun havde afholdt til udbedring af mangler ved et badeværelse i andelsboligen, hun havde købt i sommeren 1989. Ifølge opstillingen udgjorde den samlede pris kr. 94.812,00, bestående af en fast m²-pris, kr. 41.797,40, en pris efter vurdering, kr. 46.498,70 og et beboerindskud på kr. 6.515,00. Parterne underskrev en normalboligsoverenskomst, hvoraf bl.a. fremgik af § 8, stk. 1, at boligens vedligeholdelse påhvilede andelshaveren. § 8, stk. 5, lød således:

»Større istandsættelser som følge af vandskade,

144

svamp, eksplosion eller anden hændelig skade bekostes af afdelingen, men andelshaveren kan ikke kræve erstatning for de ved reparationerne forårsagede ulemper.«

Andelsforeningens vedtægter § 10 er sålydende:

»Enhver påtænkt forandring i lejligheden, herunder brusekabiner, skal skriftligt forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes. (10.2) Eventuelle skader på lejlighed, installationer og ejendom på grund af ændringer iflg. stk. 1 skal erstattes af lejeren.«

Lejligheden var forsynet med et badeværelse, installeret i 1979. Det var ikke godkendt af kommunen. I januar 1991 konstateredes fugtskader i lejlighedens badeværelse, ligesom der opstod fugtskader i den underliggende lejlighed, hidrørende fra badeværelset. L rettede i anledning heraf henvendelse til andelsboligforeningen A. Det var delvis omtvistet, hvorledes A forholdt sig hertil. L lod derefter manglerne udbedre.

Ls familieforsikringsselskab afviste at betale udgifterne til udbedringen, under henvisning til at skaderne hidrørte fra bygningsdele og fast inventar og dermed henhører under bygningsforsikringen.

Andelsboligforeningens bygningsforsikringsselskab afviste erstatningsansvaret under henvisning til, at det ikke har været muligt at fastslå, om vandskaden stammer fra afløbsinstallationen eller fra

utætheder i brusenichen i badeværelset. Pr. kulance tilbød selskabet en erstatning på kr. 3000,00 + moms til fuld og endelig afgørelse. Dette tilbud accepteredes. I dommen anføres bl.a.:

Sagsøgeren Ls advokat har til støtte for den nedlagte påstand gjort gældende, at det badeværelse, der i 1979 blev installeret i sagsøgerens lejlighed, var ulovligt. Sagsøgte A (andelsboligforeningen) havde tilladt badeværelset installeret uden at sikre sig dets lovlighed, og har derved gjort sig skyldig i et ansvarspådragende forhold. Som følge heraf bør A ikke kunne påberåbe sig § 10, stk. 2, i vedtægterne overfor sagsøgeren, der som ny andelshaver var berettiget til at gå ud fra, at installationen var lovlig. Dette understreges af, at badeværelset må antages at udgøre en ikke uvæsentlig del af det beløb på kr. 46.498,79, der er anført i salgsoptillingen som værdien af forbedringer. Sagsøgte har spillet en aktiv rolle ved denne værdifastsættelse. Det må ligeledes være sagsøgte, der bør bære risikoen for den fortolkningstvivil, der følger af den manglende overensstemmelse mellem vedtægternes § 10 og boligoverenskomstens § 8, pkt. 5.

Sagsøgeren har ikke tilsidesat sin undersøgelsespligt, idet det må lægges til grund, at hovedårsagen til fugtskaderne har været de - - - omtalte fejl ved afløbet i badeværelset, som sagsøgeren ikke har haft en reel mulighed for at konstatere.

Sagsøgeren var nødt til at iværksætte udbedringen straks på grund af begyndende rådskeader. Sagsøgeren har valgt den billigste løsning til afhjælpning af skaderne og lovliggørelse af badeværelset. - - -

Sagsøgeren har ikke været berettiget til at gøre krav gældende mod den tidligere ejer, idet skaderne som anført hidrører fra mangler ved fællesinstallationerne. Hertil kommer, at det ved retspraksis, jf. U.1990.809 er fastslået, at selvom mangler er relateret til en bestemt andelsbolig, kan ejeren af den ikke gøre krav gældende mod den tidligere ejer af lejligheden, men derimod kun mod andelsboligforeningen.

Det bestrides, at de udførte udbedringsarbejder ved badeværelset har medført en forbedring af lejligheden.

Den sagsøgte foreningsadvokat har til støtte for frifindelsespåstanden gjort gældende, at foreningen er ansvarsfri, allerede som følge af det i vedtægternes § 10, stk. 2, anførte, hvorefter skader fra installationer som den i sagen foreliggende alene bør bæres af lejeren. Det er herved uden betydning, om sagsøgeren har kendt vedtægterne, idet hun under alle omstændigheder har haft pligt til i forbindelse med købet at gøre sig bekendt med disse.

Såfremt sagsøgeren har et erstatningskrav, kan dette kun gøres gældende imod den tidligere ejer, idet købet i relation til forbedringer må anses som et mellemværende alene mellem sælger og køber. Sagsøgeren var bekendt med, at badeværelset i købsaftalen var en sådan forbedring. Dette ændres ikke af, at foreningen har foretaget en værdifastsættelse af forbedringerne, idet foreningen ikke derved indestår for lovligheden af disse. Iøvrigt er det ikke efter det foreliggende bevist, at badeværelset har været ulovligt, eller at bestyrelsen har burdet indset dette. Den af sagsøgeren påberåbte dom er en meget konkret afgørelse og er ikke udtryk for et generelt princip.

Det kan ikke efter den stedfundne bevisførelse lægges til grund, at badeværelsesinstallationen har været ulovlig. De pågældende håndværkere, der har udtalt sig under sagen herom, er engageret af sagsøgeren, og deres udtalelser kan ikke træde i stedet for et syn og skøn. Sagsøgeren har dermed ikke løftet sin bevisbyrde for skadesårsagen. Hertil kommer, at sagsøgeren aldrig har fremsat et klart krav over for foreningen om, at denne skulle påtage sig udbedringen, og at sagsøgeren i mangel heraf selv ville forestå udbedringen og kræve erstatning af foreningen. Det ville være uheldigt, hvis der skabes en praksis, hvorefter lejere blot kan udføre et istandsættelsesarbejde selv og derefter kræve udgiften refunderet af en andelsboligforening. Det må således komme sagsøgeren til skade, at der ikke i tide er

B2000.BO-9801525-1
TBB2001.27

Sælger af en andelslejlighed ansvarlig for mangler ved ulovligt badeværelse. Foreningen ikke ansvarlig trods godkendelse af pris for badeværelset uden oplysning om manglende godkendelse fra byggesmyndigheden.

Almindelige emner 21.2 - Boligformer 231.9.

Et badeværelse i en andelslejlighed, var ikke udført i overensstemmelse med de da gældende regler, ikke anmeldt til bestyrelsen og ikke godkendt af bygningsmyndigheden. Sælger havde udført badeværelset og oplyst i salgsaftalen, at alle installationer var lovlige og godkendt af bestyrelsen. Sælger fandtes derved at have givet garanti for lovligheden og være erstatningsansvarlig for udgifter til udbedring og midlertidig fraflytning i udbedringsperioden.(1) Kravet var ikke fortabt ved passivitet. Andelsboligforeningens bestyrelse havde i forbindelse med salget godkendt prisen for forbedringerne, men dette fandtes ikke at indebære en indeståelse for arbejdernes forskriftsmæssige udførelse. Selvom bestyrelsen ikke havde oplyst køberne om, at der manglede anmeldelse til bestyrelsen og godkendelse fra bygningsmyndigheden, fandtes andelsboligforeningen ikke derved at have pådraget sig et selvstændigt ansvar.(2)

Frederiksberg Rets dom 20. september 2000 i sag af. BO 9801525-1

A og B (adv. Rasmus Jøvik, København)
mod

1. C (adv. Jerry Osbak, København)
2. A/B N (adv. Martin von Haller Grønback)
Og sidstnævnte som aditant mod sagsøgte 1.

(Bodil Wiingaard).(3)

Under denne sag, hvor dommen i henhold til retsplejelovens § 366 a, stk. 2, affattes uden fuldstændig sagsfremstilling, har sagsøgerne, A og B, endeligt påstået de sagsøgte, 1. C og 2. A/B N, tilpligtet in solidum at betale til sagsøgerne 256.469,86 kr. og 1.720 kr. pr. måned fra den 1. november 1998 og indtil dommens dato, subsidiært et mindre beløb, alt med sædvanlig procesrente fra sagens anlæg den 12. november 1998.

De sagsøgte har påstået frifindelse, subsidiært mod betaling af et mindre beløb.

Sagsøgte 2., A/B N, har i adicationssagen påstået sagsøgte 1., C, tilpligtet at skadesløsholde adicanten for ethvert beløb, som adicanten i hovedsagen måtte blive tilpligtet at betale til sagsøgerne.

Sagsøgte 1. har herover for påstået frifindelse.

Hovedsagen drejer sig om, hvorvidt de sagsøgte er erstatningsansvarlige for mangler ved andelslejligheden - -, som sagsøgerne pr. 1. oktober 1992 købte af sagsøgte 1.

Adicationssagen drejer sig om, hvorvidt adicerede (sagsøgte 1.) i bekræftende fald er erstatningsansvarlig over for adicanten (sagsøgte 2.) og derfor er forpligtet til at friholde denne.

De nærmere omstændigheder er blandt andre følgende:

Ved overdragelsesaftale af 28. august 1992 købte sagsøgerne andelslejligheden beliggende - -, Frederiksberg, af sagsøgte 1. for i alt 180.000 kr. Overtagelsesdagen var den 1. oktober 1992. Aftalen er forsynet med en uunderskrevet påtegning om godkendelse af sagsøgte 2.'s bestyrelse i henhold til vedtægterne. Det fremgår af aftalen, at lejligheden er forsynet med nyt badeværelse og køkken. Under lejligheds-

dens forsikringsforhold er det anført, at der er »opnået de godkendelser fra kommunen som påkræves ved større arbejder i lejligheden, herunder de nødvendige vandpapirer på VVS-installationer«. Sagsøgte 1. og dennes daværende ægtefælle havde til brug for overdragelsen udfærdiget en håndskrevet opgørelse over udgifterne til de forbedringer, som var udført samt løsøre. Sagsøgte 2.'s bestyrelse udfærdigede den 11. september 1992 en specifikation over forbedringerne samt den periode, hvorover de skulle afskrives. Værdien af eget arbejde var angivet til 175 timer á 90 kr. De nedskrevne værdier af forbedringer - i alt 56.813,22 kr. - var påført med håndskrift, hvorefter den samlede værdi - inklusiv værdi af eget arbejde, 15.750 kr. - udgjorde i alt 72.563,22 kr.

Opgørelsen er senere med håndskrift påført eget arbejde med yderligere 275 timer, således af den samlede værdi herefter udgjorde 97.458 kr. Det fremgår af specifikationen, at den var vedlagt fakturaer vedrørende de udførte forbedringsarbejder, der efter det oplyste blev udført i 1987. Sagsøgte 2.'s daværende administrator, advokat Oscar Knudsen, sendte med skrivelse af 14. september 1992 denne opgørelse og andelsbeviset til sagsøgte 1. med henblik på underskrivelse af transportpåtegning. Det fremgår af skrivelserne, at værdien af forbedringer er nedskrevet til 56.813,22 kr., og at kopi af det fremsendte samtidig blev sendt til sagsøgerne og sagsøgte 2. I et af sagsøgerne og sagsøgte 1. underskrevet tillæg til kontrakten af 16. september 1992 blev købesummen, der fortsat udgjorde 180.000 kr., præciseret, således at den af sagsøgte 2. godkendte pris udgjorde 80.934 kr., medens værdien af løsøre og bygningsbestanddele var fastsat til 99.066 kr. Det udtales i tillægget: »Iøvrigt understreges det, at alle installationer er lovlige og godkendt af bestyrelsen.« Advokat Oskar Knudsen fremsendte med skrivelse af 18. september 1992 lejekontrakt til sagsøgerne. Det fremgår af skrivelserne, at værdien af forbedringerne i lejligheden udgør 72.563,22 kr., svarende til det beløb, der er påført med håndskrift i bestyrelsens opgørelse af 11. september 1992.

Det fremgår af skrivelse af 28. september 1992 underskrevet af sagsøgeren A og sagsøgte 1., at der er enighed om, at eventuelle mangler ved lejlighedens elektriske installationer skal udbedres af sagsøgte 1.'s elektriker, men at yderligere istandsættelse er for købers egen regning. Ifølge en med håndskrift tilføjet påtegning skal tøretumbler og dryppende vandhaner i køkken og badeværelse ligeledes ordnes for sagsøgte 1.'s regning. Nederst på skrivelserne er med håndskrift anført følgende: »NB! Såfremt der skulle være andre fejl og mangler, hæfter sælger indtil den 1/10 1992.«

Parterne er enige om, at sagsøgerne aldrig har modtaget sagsøgte 1.'s fakturaer vedrørende de udførte forbedringer, og at bilagene må anses for bortkommet. Der blev i slutningen af 1994 foretaget vurdering af forbedringerne efter aftale mellem sagsøgerne og sagsøgte 2.'s nuværende administrator. I erklæring af 9. december 1994 fra arkitekt Henrik Grube Mikkelsen blev værdien af forbedringerne opgjort til i alt 71.550 kr. Det forudsættes i erklæringen, at ibrugtagningstilladelse for ombygningen foreligger hos sagsøgte 2., ligesom »det må forudsættes, at det over for bestyrelsen er blevet dokumenteret, at el-arbejder er udført/godkendt af autoriseret installatør.«

Sagsøgerne meddelte i skrivelse af 12. januar 1995 Frederiksberg kommune, at køkken og badeværelse tidligere var ændret uden forudgående byggetilladelse. Efter besigtigelse i marts 1995 anmodede kommunen i skrivelse af 17. marts 1995 sagsøgerne om at indsende ansøgning med beskrivelse af det udførte arbejde samt forslag til afhjælpning af eventuelle fejl og mangler.

I skrivelse af 27. april 1995 fra sagsøgte 2.'s administration til sagsøgerne henstilledes det, at forholdet blev bragt i orden inden den 1. juni 1995, hvor ibrugtagningstilladelse eller ansøgning herom skulle fremsendes til Ejendomsadministrationen. Det fremgår endvidere af skrivelserne, at det er bestyrelsens opfattelse, at et eventuelt erstatningskrav må rettes mod sagsøgte 1.

OE2001.B-0783-99
TBB2001.486

**Sælger erstatningsansvarlig for mangler ved badeværelse.
Erstatning ikke begrænset til badeværelsets pris ved
overdragelsen og ikke reduceret på grund af forbedringsværdi
ved eventuelt senere salg.**

Boligformer 231.1.

En andelshaver havde i 1992 fået ombygget et toilet rum til badeværelse og fik ved salg af andelsboligen i 1997 et pristillæg på 11.000 kr. for denne forbedring. Badeværelset var ikke udført efter gældende byggeforskrifter, da der ikke var udført fugtspærre på væggene bag flisebeklædning, og manglen havde bevirket fugtskader. Køberne krævede erstatning af sælgeren for udgifterne - 81.950 kr. - til mangeludbedring, der havde omfattet nedrivning og opbygning af badeværelset, hvori gulvet nu var støbt i beton. Kravet var med rette rettet mod sælgeren og ikke andelsboligforeningen, da badeværelset ikke var omfattet af det, andelsboligforeningen stillede til rådighed og modtog boligafgift for. Sælgeren var erstatningsansvarlig, og ansvaret var ikke begrænset til den pris, køberne havde betalt for badeværelset. Sælgeren fik ikke medhold i et anbringende om, at der ikke var noget tab, eller at tabet skulle reduceres under hensyn til, dels at køberne havde fået et bedre badeværelse, dels at de ved videresalg ville få kompensation for de afholdte udgifter. Erstatningen blev skønsmæssigt nedsat til 60.000 under henvisning til, at køberne i vidt omfang selv havde udført udbedringen.(1)

Ø.L.D. 29. maj 2001 i anke 1. afd. B-0783-99

Arne Bech (adv. Lars Helms, København)

mod

Katja Vestager og Akhbar Dihn (adv. Kjeld Fruensgaard, København).

(A.F. Wehner, M. Stassen og Jørgen Steen Sørensen (kst.)).

Frederiksberg Rets dom af 3. marts 1999:

Under denne sag, hvor dommen i henhold til retsplejelovens § 366a, stk. 2, affattes uden fuldstændig sagsfremstilling, har sagsøgerne, Katja Vestager og Akhbar Dihn, påstået sagsøgte, Arne Bech, dømt til at betale 81.950 kr. med procesrente af 50.000 kr. fra den 22. januar 1998 til den 12. november 1998 og fra den 13. november 1998 af hele beløbet.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse, subsidært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Det fremgår af sagen, at sagsøgte pr. 1. august 1997 solgte sin andel i andelsboligforeningen Nordre Fasanvej 20-22 til sagsøgerne. Til andelen er knyttet brugsret til lejligheden Nordre Fasanvej 20 st. th.

Prisen for andelen incl. forbedringer var aftalt til 223.668,00 kr., hvoraf prisen for forbedring i form af etablering af badeværelse udgjorde ca. 11.000 kr. og prisen for forbedring i form af modernisering af køkken udgjorde ca. 15.000 kr.

I efteråret 1997 konstaterede sagsøgeren fugt omkring badeværelset, og det er under sagen ved syn og skøn konstateret, at badeværelset ikke er opført i overensstemmelse med gældende forskrifter, idet der mangler fugtspærre bag fliserne. Fugten har under sagens forløb tillige forvoldt skade på lejlighedens køkken.

Det er under sagen oplyst, at lejligheden tidligere har været erhvervslejlighed, hvorfra der blev drevet en cafe. Badeværelset blev i forbindelse med ændring til beboelse indrettet i et tidligere toilet.

Sagsøgerne har til støtte for deres påstand gjort gældende, at badeværelse og køkken er behæftet med mangler, at sagsøgte på tidspunktet for overdragelsen havde kendskab til konstruktionsfejlen i badeværelset

at prisen for andelen overstiger hvad forbedringerne i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge,

at sagsøgte herefter må erstatte sagsøger udbedringsomkostningerne svarende til den principale påstand,

at sagsøgerne i det mindste har krav på tilbagebetaling af den del af lejlighedens pris, der relaterer sig til forbedringerne i henholdsvis badeværelse og køkken, og

at sagsøgerne har opfyldt deres tabsbegrænsningspligt.

Sagsøgerne har under domsforhandlingen yderligere gjort gældende, at sagsøgte er erstatningsansvarlig efter almindelige erstatningsregler.

Sagsøgte har ikke bestridt, at der er mangler ved badeværelset, men har til støtte for frifindelsespåstanden gjort gældende,

at der ikke er noget erstatningsgrundlag, idet sagsøgte har ladet badeværelset udføre af håndværkere og har været uvidende om, at det ikke var lovligt, og således i god tro.

at der er tale om en mangel ved en bygningsbestanddel, hvorfor kravet må rettes mod andelsboligforeningen og er sagsøgte uvedkommende

at sagsøger for så vidt angår sit anbringende om overpris, udelukkende er berettiget til et beløb svarende til forbedringens værdi, og at dette beløb, ca. 10.000 kr. ligger inde for et accepteret fejlskøn.

Sagsøgte har i sin procedure tillige gjort gældende, at også et erstatningskrav er begrænset til den pris, som sagsøgerne har betalt for badeværelset.

Sagsøgte har endelig gjort gældende, at sagsøgerne ikke har opfyldt deres pligt til at begrænse deres tab.

Der er under sagen afgivet partsforklaring af Katja Vestager og Arne Bech.

Der er til brug for sagen foretaget syn og skøn, og skønsmanden har under domsforhandlingen afhjæmlet sine erklæringer.

Retten bemærkninger:

Det er ubestridt, at badeværelset ikke er udført i overensstemmelse med gældende forskrifter, idet der ikke er udført fugtspærre på væggene bag flisebeklædningen.

Værdien af badeværelset indgår i det beløb, som sagsøgerne har betalt til sagsøgte som forbedring, og badeværelset er ikke omfattet af det, som andelsboligforeningen stiller til rådighed og får afgift for. Sagsøgeres erstatningskrav er derfor med rette rejst mod sagsøgte som sælger.

Om ansvaret bemærkes, at sagsøgte har udarbejdet de tegninger, der lå til grund for etableringen af toilet rummene i i cafeen i 1990. Af tegningerne fremgår, at væggene beklædes med fliser, og der angives ingen fugtspærre. Da sagsøgte tillige har fulgt opbygningen af toilet rummene lægges det til grund, at sagsøgte var bekendt med væggenes konstruktion, herunder at fliserne er opsat på organisk materiale og at der ikke er fugtspærre under flisebeklædningen.

Ved opbygningen til badeværelse blev der ikke foretaget konstruktive ændringer i de flisebeklædte vægge, hvilket sagsøgte var vidende om.

Den ulovlige konstruktion har forvoldt fugtskader såvel på badeværelset, som på køkkengulvet og væggen.

Byggetilladelsen, som sagsøgte selv har ansøgt om, var bl.a. betinget af, at vægge skulle udføres i overensstemmelse med »Statens Byggeforskningsinstituts anvisning om gulve og vægge i vådrum«, hvilket ubestridt indebærer, at der skal etableres fugtspærre. Sagsøgte burde på denne baggrund have indset, at badeværelset ikke var lovligt og at den manglende fugtspærre kunne forvolde skade på bygningen.

12

**LBKG 2010-08-11 nr 963
Lejeloven****§ 29**

153) Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, 154) at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejer, inden han foretager installationen.

Stk.2. 155) Lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne 156) på ejendommen efter udlejerens anvisning 157) til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 3. Lejeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester 158) i ejendommen, hvis der er mulighed for tilslutning til kabel-tv 159) eller lignende fælles net i området. Ønsker flere lejere at etablere samme programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan disse beslutte, at opsætning af antenne eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske i form af et fællesanlæg.

Stk.3. Lejerens ret efter stk. 2 gælder ikke, såfremt udlejer godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere. 160) Retten gælder endvidere ikke, hvis lejeren kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg. 161)

Stk.4. Etablerer lejeren en antenne på ejendommen, kan udlejer forlange, at lejeren indbetaler et rimeligt depositum 162) til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antennen og retablering ved lejeren fraflytning, jf. stk. 7.

Stk.5. 163) Ønsker flere lejere at etablere en fællesantenne i ejendommen efter stk. 2, kan udlejer forlange, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenneanlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele udlejer, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejer med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antenneanlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer. Antenneforeningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenneanlægget. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antenneanlægget, samt at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne til nedtagning af antenneanlægget og retablering. Udlejer kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum 164) til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antenneanlægget og retablering.

Stk.6. Ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som er angivet i stk. 5, kan udlejer kræve fællesantenneanlægget nedtaget og retablering. 165)

Stk.7. 166) Stk. 5 og 6 gælder tilsvarende for lejernes etablering af fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Stk.8. Har lejeren opsat egen antenne eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter stk. 2, kan udlejer kræve lejeren antenne nedtaget og retablering, når lejeren fraflytter lejemålet.

Stk.9. 167) Lejeren af en beboelseslejlighed eller et værelse til helårsbeboelse har ret til at installere hjælpemidler mv. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejeren fraflytning. Lejeren skal underrette udlejer, 168) før indretningen finder sted.

Stk.10. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget. 169) Udlejer kan kræve, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. 170)

Noter

153) Ved L 2000 406 blev § 29 ændret væsentligt med ikrafttræden 2001-01-01. Stk. 2 blev ændret, og som nye blev indsat stk. 3-7. De hidtidige stk. 3 og 4 blev henholdsvis stk. 8 og 9, medens det hidtidige stk. 5 blev ophævet. Ved L 2003 1219 blev stk. 2 ændret og stk. 6 indsat, hvorefter stk. 7-9 blev stk. 8-10 med ikrafttræden 2004-01-01. Se herom Mogens Dürr i Huset 2004 4 s. 12-14 og Grubbe & Edlund s. 147 ff.

I overensstemmelse med bestemmelsen er det antaget ved VLD 1994-11-10 (11. afd. B-0707-93) ref. i GD 1995 1, at da nogle telefoninstallationer ikke var monteret i ejeren, men i de enkelte abonnenters (lejernes) interesse, fandtes telefonselskabet i forhold til udlejer forpligtet til selv at afholde udgifterne ved nedtagning og opsætning af telefonledninger mv. i forbindelse med facaderenovering.

Jf. om bestemmelsen Lars Helms i Festskrift 1996 s 78 f.



B2013.BS.4B-5554/2012
TBB2014.220

Andelshaver hæftede for vandskader hos underbo efter analogi fra lejelovgivningen.

Boligformer 2.9, Erstatning uden for kontraktforhold 141.9.

Andelshaver A havde fået udført moderniseringsarbejder i sit badeværelse af et vvs-firma, der senere var lukket pga. ejerens død. Vvs-firmaet havde ved udførelse af arbejdet undladt at tætnere gennemføringer ved et blandingsbatteri. Dette forårsagede på et tidspunkt vandskade i lejligheden beliggende under A's. Andelsboligforeningen F afholdt i første omgang udgifterne til udbedring med ca. 76.000 kr., hvilket beløb F efterfølgende afkrævede A, da skaden ikke var forsikringsdækket. A bestred at være erstatningsansvarlig, da han ikke havde handlet erstatningspådrags-

23.03.2012 El Kompagniet	475,00 kr.
30.04.2012 P. Winther Jespersen A/S	7.567,34 kr.
21.05.2012 Hussvamp Laboratoriet A/S	5.625,00 kr.
20.09.2012 P. Winther Jespersen A/S	53.061,25 kr.
20.09.2012 Jesper Herget arkitekt maa	4.100,00 kr.
30.11.2012 Advokat Carsten Kirstein	5.000,00 kr.
I alt	75.828,59 kr.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysninger i sagen:

Ifølge e-mail af 6. september 2007 fremsendte vvs-installatør Alb. Struck denne dag til sagsøgte et tilbud på afløbsrør, vandledninger samt gasledning og måler til en samlet pris på 24.000 kr. ex. moms uden armatur og sanitet.

Den 30. januar 2012 skrev Hjørdis Nielsen, der er bestyrelsesmedlem i den sagsøgende andelsboligforening, bl.a. følgende i e-mail til andelsboligforeningens administrator:

»Der er i aften løbet vand ned til mig fra Martin Dahls badeværelse Fredborggade 39, 3. tv.

Mens der var en beboer i Martins lejlighed, der var i bad, løb vandet langs skille rummet mellem mit badeværelse og køkken videre langs loftet ud i gangen. Jeg opdagede det ved, at HFI-relæet slog fra, og det viste sig, at vandet var løbet ind i en »strømfordeler« i gangen ...»

I e-mail af 24. februar 2012 skrev bygningskonstruktør Jacob Sloth Jørgensen, P. Winther Jespersen A/S, Tømrer- & Snedkerfirma, bl.a. følgende til Hjørdis Nielsen:

»Status på sagen: jeg var og besøgte loftet i uge 7 efter vores tømrer havde været og demontere loftplader samt indskudsbrædder og kunne se, at der havde været vandskade. Efter at have besøgt overboens bad og ikke kunne konstatere nogen svigt i fuger, tændte vi for vandet og lod det løbe i en time. Der skete intet ved dette. Jeg blev efterfølgende kontaktet d. 24-02-12, og nu var vandet løbet gennem loftet. Det er min overbevisning, at vandet kommer fra en utæthed i eller omkring pexrørerne, der løber under loftet (se vedhæftede billeder). Jeg anbefaler, at vi får en tømrer ud, der kan demontere yderligere, så vi kan få klarlagt præcist hvor vandet trænger ind ...»

I e-mail af 27. marts 2012 skrev samme Jacob Sloth Jørgensen bl.a. følgende til sagsøgers administrator:

gende. Byretten fandt, at en andelshaver efter en analogi fra bestemmelsen i lejelovens § 29, stk. 10, hæfter for skader forårsaget af installationer, han har foretaget.(1)

Københavns Byrets dom af 18. december 2013 (BS 4B-5554/2012)

A/B Frederiksborggade 39-39A w/ adv. Carsten Kirstein
mod
Martin Dahl.

Sagens baggrund og parternes påstande:

Sagen er anlagt den 5. december 2012 og vedrører krav om betaling af erstatning for vandskade i en andelsboligforening.

Sagsøger, A/B Frederiksborggade 39-39A, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, Martin Dahl, til sagsøger skal betale 75.828,59 kr. med tillæg af procesrente fra den 5. december 2012.

Kravet er opgjort således:

475,00 kr.
7.567,34 kr.
5.625,00 kr.
53.061,25 kr.
4.100,00 kr.
5.000,00 kr.
75.828,59 kr.

»Jeg har talt med vores vvs'er, og han kan fortælle, at selve samlingen mellem blandingsbatteriet og væg var lavet forkert. Han har nu tætnet det midlertidigt, så vandskaden er stoppet. Der skal dog tages hul på væggen og nedrive denne for dels at få udbedret den vandskadede vægkonstruktion og for at undgå skimmel. Der skal også laves en lovlig samling af rør og blandingsbatteri.«

I e-mail af 30. marts 2012 skrev sagsøgers forsikringsselskab, Assurance Partner A/S, følgende til sagsøgers administrator:

»Efter telefonsamtale med Jacob Jørgensen d.d. er skadeårsag fundet. På grund af fejlen i samlingen mellem blandingsbatteri og væg, forårsager det, at vandet i forbindelse med et bad, løber ned i denne samling og ind i væggen, og derfra ned til underboen. Dette er desværre ikke en dækningsberettiget skade.«

Med brev af 19. april 2012 sendte sagsøgers advokat en kopi af ovenstående e-mail af 30. marts 2012 til sagsøgte, idet advokaten skrev følgende:

»På den baggrund må jeg anmode om, at skaderne på den underliggende lejlighed, som Hjørdis Nielsen bebor, afhjælpes hurtigst muligt. Afhjælpningsarbejderne, der skal udføres af autoriserede håndværkere, omfatter bl.a. renovering af væg i badeværelse, der har været våd i længere tid, samt retablering af loftet i badeværelset og remontering af ventilator.

...«

I e-mail af 24. april 2012 skrev sagsøgte bl.a. følgende til sagsøgers advokat:

»Jeg har i går lavet en aftale med Hjørdis om at mødes i morgen (onsdag) for at få taget nogle prøver for svamp, desuden har vi truffet aftale om at jeg får en håndværker (tømrermester Per Førbj) til at give et tilbud på opretning i Hjørdis lejlighed i forbindelse med skaderne.

...

Det er selvfølgelig dybt beklageligt med den vandskade der er opstået, men jeg havde ikke i min vildeste fantasi forestillet mig, at den håndværker, der har monteret blandingsbatteriet, ville glemme at fuger omkring dette.

Problemet med denne skade er at firmaet: Struck vvs ikke kan skadefølges, da ejeren er død og firmaet er lukket.

Bygningskonstruktøren, som var lukket ind i min lejlighed (uden min viden), har sagt, at det eneste problem der er, er den manglende fugning, ellers så resten rigtigt fint ud.»

Forklaringer:

Der er afgivet partsforklaring af sagsøgte og vidneforklaring af Hjørdis Nielsen, Jesper Herget og Jacob Sloth Jørgensen.(2)

Parternes synspunkter:

Sagsøger har i påstandsdokument af 5. november 2013 gjort gældende,

at årsagen til den omtvistede skade på sagsøgers ejendom er manglende fugning ved brusearmatur i andelslejligheden Frederiksborggade 39, 3. tv., som sagsøgte da havde brugsret til, i hvilken forbindelse anføres

at årsagen til den omtvistede skade skyldes forhold, der udelukkende er undergivet sagsøgtes herredømme,

at sagsøgte oprindeligt har tiltrådt, at skadeårsagen er som anført, at dette forhold har været lagt til grund for sagens videre forløb, herunder angående afhjælpning af forholdet,

at sagsøgte på denne baggrund ikke med rette kan fragå sin oprindelige tiltrædelse af skadeårsagen,

subsidiært

at der ikke foreligger dokumentation for, subsidiært oplysning om, hvilke arbejder vvs-firma Alb. Struck har udført,

at nævnte skadeårsag, sammenholdt med de oplysninger, der foreligger, i tilstrækkeligt omfang sandsynliggør, at der er påført de skader, der nu er afhjulpet, i hvilken forbindelse det særligt bemærkes,

at sagsøgtes anbringende om, at skaden kunne hidrøre fra vand-skade i 2011 fra en lejlighed, beliggende på 4. sal, må afvises som værende udokumenteret, subsidiært som usandsynlig,

at sagsøgte er erstatningsansvarlig på objektivt grundlag i henhold til lejelovens § 29, stk. 10, analogt, subsidiært er erstatningsansvarlig efter den almindelige culperegulering, i hvilken forbindelse anføres,

at sagsøgte selv har ladet udføre udvidelse og ændring af det omhandlede badeværelse og selv har påtaget sig ansvaret for, at alle installationer er udført forskriftsmæssigt,

at vedligeholdelse af nævnte lokalitet påhviler sagsøgte,

at det i øvrigt må have formodningen imod sig, at den sagsøgende forening har noget ansvar for vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, der ensidigt er udført af sagsøgte,

at sagsøgte er forpligtet til at erstatte sagsøger de afholdte udgifter, i hvilken forbindelse anføres,

at de udgifter, der har været forbundet med afhjælpning af skaden og udgifter til sagsøgers rådgivere, ikke indebærer en værdiforøgelse af andelshaverens, Hjørdis Nielsens lejlighed,

at andelshaverens vedligeholdelsespligt ikke ses at have relevans for det tilfælde, at retten lægger til grund, at sagsøgte er erstatningsansvarlig for den omtvistede skade,

at en skade som den omhandlede ikke dækkes ved tegning af almindelig ejendomsforsikring, hvorfor der intet er at bobrejde sagsøger i den anledning, hvilket indebærer, at erstatningslovens § 19, stk. 1, ikke bør finde anvendelse.

Vedrørende sagens omkostninger er det gjort gældende, at sagsøgtes adfærd, herunder særligt det forhold, at sagsøgte efter sagsøgers opfattelse fragar oprindelig tiltrædelse af skadeårsag, har medført, at sagen har fået et betydeligt større omfang end sædvanligt, herunder ved nødvendig fremlæggelse af diverse bilag, også begrundet i sagsøgtes provokationer. For det tilfælde, at sagsøger opnår helt eller delvist medhold, bør det pålægges sagsøgte at betale omkostninger, der fastsættes højere end sædvanligt.

Sagsøgte har i påstandsdokument af 28. oktober 2013 gjort gældende,

at lejelovens § 29, stk. 10, ikke finder anvendelse ved pådømmelse af nærværende sag, ej heller analogt,

at der ikke foreligger et erstatningsgrundlag for sagsøgers krav mod sagsøgte under sagen,

idet sagsøgte ikke har begået ansvarspådragende handlinger eller undladelser i relation til baggrunden for, at sagsøger rejste erstatningskrav i sagen, nemlig udførelsen af badeværelset i andelslejligheden Frederiksborggade 39, 3. tv., 1360 København K,

idet sagsøgte tværtimod indhentede behørig byggetilladelse og lod alle vvs-installationer udføre af autoriseret vvs-firma (Alb. Struck vvs),

idet sagsøgtes badeværelse ved normalt brug overholdt de på udførelsestidspunktet gældende krav til vandtæthed,

idet det af email af 24. februar 2012 bl.a. fremgår »efter at have besigtiget overboens bad og ikke kunne konstatere nogen svigt i fuger, tændte vi for vandet og lod det løbe i en time. Der skete intet ved dette ...«, hvilket understøtter, at sagsøgte ikke har begået ansvarspådragende handling eller undladelse,

at sagsøger ikke ved fremlæggelse af rapporten fra Husvamp Laboratoriet ApS har ført bevis for, at skader i sagsøgers ejendom hidrører fra installationer, som sagsøgte måtte bære ansvaret og vedligeholdelsespligten for,

at vandskaden i lejligheden Frederiksborggade 39, 2. tv. ligesåvel kunne hidrøre fra vandskade i 2011 fra lejligheden Frederiksborggade 39, 4. tv., hvorunder vandet sagsøgte bekendt trængte ned til lejligheden beliggende Frederiksborggade 39, 2. tv.,

at sagsøger ikke har ført bevis for omfanget af fornøden afhjælpning af skade, og at sagsøger ikke har ført bevis for den forudgående tilstand af bygningsbestanddele, som nu ikke længere er til stede, at sagsøgers manglende bevisoptagelse derom skal komme sagsøger processuelt til skade,

at sagsøger ikke har ført bevis for, at sagsøgte ved almindelig brug af badeværelset kunne eller burde have kunnet konstatere utætheder i badeværelset,

at sagsøgte ikke har erklæret sig enig i, at skadeårsagen var manglende fugning omkring blandingsbatteri,

at sagsøger ikke - såfremt det måtte lægges til grund, at skader i sagsøgers ejendom hidrører fra installationer i sagsøgtes badeværelse - har ført bevis for, at sådanne skader er opstået som følge af utætheder i installationer eller bygningsbestanddele i sagsøgtes badeværelse i sagsøgtes ejendom,

at et eventuelt erstatningsansvar hos sagsøgte skal bortfalde i medfør af erstatningsansvarslovens § 19, stk. 1, da sagsøger ikke har ført bevis for, at skaden ikke er eller burde have været dækket af den af sagsøger tegnede ejendomsforsikring, og at eventuelle begrænsninger i dækningsomfanget er aftalt direkte mellem sagsøger og sagsøgers forsikringselskab, hvorfor sagsøger skal bære risikoen for eventuel undtagelse af dækning for den i nærværende sag omhandlede skade,

at sagsøgers erstatningsopgørelse bestrides, herunder at sagsøgers påstand indeholder en uberettiget værditilvækst for sagsøger, da badeværelset i Hjørdis Nielsens lejlighed ved de udførte arbejder har fået tilført en »levetidsforlængelse«, og

at sagsøger ikke har ført bevis for, at hele sagsøgers krav mod sagsøgte reelt tilkommer sagsøger at rejse, idet sagsøger ikke har dokumenteret, hvilke udbedringsarbejder der er foretaget i h.v. sagsøgers ejendom og i sådanne bestanddele af Hjørdis Nielsens badeværelse, som Hjørdis Nielsen selv bærer vedligeholdelsespligten og -ansvaret for.

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

Rettenns begrundelse og afgørelse:

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at der i januar 2012 opstod skader på sagsøgers ejendom som følge af, at der fra utætte rørgennemføringer ved et blandingsbatteri i sagsøgtets badevarelse løb vand ned i den underliggende lejlighed, der beboedes af Hjørdis Nielsen. Det må efter bevisførelsen endvidere antages, at blandingsbatteriet var blevet monteret på sagsøgtets foranledning af en vvs-installatør i forbindelse med en renovering i 2007.

Retten har ved bevisvurderingen lagt vægt på de afgivne forklaringer og e-mail korrespondancen fra januar-april 2012. Af korrespondancen fremgår bl.a., at sagsøgte ikke dengang bestred, at det var vand fra hans badevarelse, der var årsag til skaderne. Sagsøger havde derfor ikke anledning til at sikre sig yderligere bevis gennem syn og skøn.

Andelsboligforeningens vedtægter indeholder ikke en regel svarende til lejelovens § 29, stk. 10, hvorefter en lejer på objektivet grundlag er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget. Retten kan imidlertid tiltræde sagsøgers standpunkt, at lejelovens regel i en situation som den foreliggende kan anvendes analogt, idet problemstillingen mellem andelskøber som bruger og andelsboligforeningen som ejendoms ejer er fuldstændig parallel med problemstillingen mellem lejer og ejendommens ejer.

Sagsøgte er herefter erstatningsansvarlig for sagsøgers tab i forbindelse med den konstaterede vandskade.

Da det efter det oplyste må lægges til grund, at skaden ikke er dækket af sagsøgers forsikring, kan sagsøgtets erstatningsansvar ikke bortfalde efter erstatningsansvarslovens § 19, stk. 1.

Der er efter bevisførelsen ikke grundlag for at tilsidesætte opgørelsen af sagsøgers krav, bortset fra posterne »udbedring af utæt rør«, 1.498,90 kr. inkl. moms, og »udbedring af gammel skade i bjælke«, 531,25 kr. inkl. moms, da disse udgifter ikke ses at have sammenhæng med de utætte rørgennemføringer i sagsøgtets lejlighed. Endvidere findes sagsøgers udgifter til advokatbistand i forbindelse med fremsættelse af erstatningskrav mv. at skulle indgå i opgørelsen af sagens omkostninger.

Sagsøgers påstand tages herefter til følge som nedenfor bestemt for så vidt angår 75.828,59 kr. - 7.030,15 kr. eller 68.798,44 kr.

Efter sagens værdi, forløb og udfald skal sagsøgte betale sagsomkostninger til sagsøger med 1.960 kr. til dækning af retsafgift, 1.080 kr. til dækning af udgift til vidneførsel og 20.000 kr. til dækning af udgift til advokatbistand.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Martin Dahl, skal inden 14 dage til sagsøger, A/B Frederiksborggade 39-39A, betale 68.798,44 kr. med tillæg af processrente fra den 5. december 2012 til betaling sker, og 23.040 kr. i sagsomkostninger.

U.2006.3107H
TBB2007.107

Ansvar for mangler ved forbedringer i en andelsbolig ikke omfattet af 6-måneders-forældelse efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

Boligformer 231.3 - Pengevæsen m.v. 58.2 - 5.9.

K købte en andelslejlighed af S pr. 1. februar 2001. I lejligheden var der foretaget individuelle forbedringer, bl.a. vedrørende to badeværelser prissat til i alt 94.000 kr. Efter overtagelsesdagen modtog K en byggeteknisk rapport af 17. september 2001, der fastslog, at der var mangler ved badeværelserne. Den 2. november 2001 rejste K krav mod S om udbedring. S afviste kravet, og den 22. november 2002 anlagde K sag med krav om betaling af 43.750 kr. for manglerne. For Højesteret var der enighed om, at der forelå mangler, der gav K et krav som påstået, men S gjorde gældende, at kravet var forældet efter reglen om 6 måneders forældelse i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. Højesteret fastslog, at forældelse efter § 16, stk. 3, vedrører tilfælde, hvor overdragelse er sket i strid med bl.a. § 5, stk. 1, om maksimalpris for andelsboliger, herunder forbedringer i lejligheden. Efter sin formulering og sit formål må § 16, stk. 3, forstås således, at bestemmelsen alene angår de tilfælde, hvor en køber støtter sit krav på disse særlige prisregler. I den foreliggende sag havde køber gjort kravet gældende på grundlag af reglerne om mangelsansvar. Et sådant krav forældes ikke efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, men er undergivet almindelige forældelsesregler.[1]

II.D. 24. august 2006 i sag 291/2005

Malene Thomsen og René Hansen (adv. Jens Duus, Kbh.)
mod

Janni Sørensen og Jan Christensen (adv. Niels Hupfeld, Kbh.).

Københavns Byrets dom 1. april 2004.

Sagsøgerne har nedlagt påstand om, at de sagsøgte tilpligtes in solidum at betale sagsøgerne 43.750 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg, til betaling sker.

De sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagsfremstilling:

Nærværende sag drejer sig om mangler ved to badeværelser.

Med overtagelsesdag den 1. april 2000 købte sagsøgerne andelslejlighed nr. 58 og 63 beliggende Kretavej 9, st.th. for en købesum af 477.913,25 kr., hvoraf 263.300 kr. udgjorde forbedringer. Af dette forbedringsbeløb var følgende beløb:

»Badeværelse opført i 1998, nypris 70.000 kr. Nedskrives over 20 år -10 % 7.000 kr. = 63.000 kr. samt badeværelse opført år 2000 31.000 kr.«

Af salgsaftalens § 5 fremgår bl.a.,

»Det er købers ansvar at give meddelelse til bestyrelsen om eventuelle mangler, inden 14 dage fra overtagelsesdagen.«

Sagsøgerne konstaterede på et tidspunkt, at der hverken fandtes bygge- eller ibrugtagningstilladelse vedrørende de to badeværelser, og derfor anmodede sagsøgerne Peter Jahn & Partnere om at besigtige badeværelserne. Ved skrivelse af 17. september 2001 meddelte dette firma, at man havde fundet en række nærmere opregnede fejl ved badeværelserne, og at man vurderede priserne for badeværelserne iht. salgsopstillingen til at være realistiske, hvis badeværelserne var udført af professionelt håndværkerfirma, men de ovenfor anførte fejl indikerede, at dette ikke var sandsynligt.

Ved skrivelse af 2. november 2001 rejste sagsøgerne krav over for de sagsøgte om, at de sagsøgte for egen regning skulle fremskaffe godkendelse af badeværelserne eller rekvirere det fornødne arbejde på badeværelserne, således at de kunne godkendes.

Ved skrivelse af 11. november 2001 fra de sagsøgte til sagsøgerne gjorde de sagsøgte gældende, at badeværelserne var fuldt lovligt renoveret og opfyldte alle krav og var udført i overensstemmelse med anvisningerne for vådrum. Endvidere henviste de til salgsaftalens § 5 om, at fristen for at påberåbe sig eventuelle fejl og mangler var 14 dage fra overtagelsen.

Ved skrivelse af 13. februar 2002 anmodede B.K. Consult på vegne sagsøgerne Københavns Kommune om godkendelse og lovliggørelse af de to badeværelser.

Ved skrivelse af 22. maj 2002 fra Københavns Kommune meddelte kommunen bl.a. følgende:

»Ved opsætning af de ansøgte nedhængte lofter, vil der blive en rumhøjde på 2,33 m, hvilket ikke kan godkendes jf. bestemmelsen i BR 95, kap. 4.3.2, stk. 1...«

For så vidt angår de øvrige forhold kan oplyses, at disse arbejder kan bibeholdes som anmeldt, jf. de nedenfor stk. 1 - 6 forudsatte vilkår, idet vi i øvrigt henviser til bestemmelserne i bygningsreglement 1995 med tillæg.

...

Stk. 5

Det forudsættes, at sanitetsarbejdet er udført af en autoriseret VVS installatør i overensstemmelse med bestemmelserne i »Norm for afløbsinstallationer« (DS432) samt at arbejdet ikke har medført ændringer ved afløbssystemet i jord.«

Ved skrivelse af 11. oktober 2002 gjorde de sagsøgte gældende, at sagsøgernes krav var forældede i henhold til lov om andelsboligforeninger § 16, stk. 3.

3108

Der har under sagen været foretaget syn og skøn af civilingeniør Niels Steen Steensen, og af skønrapporten fremgår bl.a. følgende:

Ad badeværelse opført i 1998 (ved køkken).

»Uden destruktiv undersøgelse kan det ikke afgøres om lovgrundlaget er fuldstændigt overholdt.

På baggrund af de foretagne undersøgelser og under forudsætning af, at de givne oplysninger er korrekte vurderes det, at i hvert fald nedenstående fejl og mangler ikke er i overensstemmelse med forskrifterne:

a) Der mangler støbt dætrin.

b) Hjørnefuger er ikke udført med plastik materiale.

c) Utilgængelige stigstreng. Disse skal kunne blottes fra gulv til loft i naborum, idet pladen skal kunne demonteres i sin helhed, og derudover skal forefindes inspektionstem.

d) Såfremt det kan eftervises, at såvel gulv som vægge alene er udført i uorganisk materialer, beton, letbeton, murværk etc. er der ikke krav om anvendelse af vandtætningsmembran - om end det anbefales. Men konstruktionerne skal naturligvis være tætte.

e) Gulvafløbsskålens indbygning i væg er ikke i overensstemmelse med Afløbsregulativet. Det hedder i SBI-anvisning 185 (1997) side 221: »Risterammen skal altid ligge på skålens overkant. Rammen og risten er en del af gulvafløbsskålen. En eventuel fejlplacering af skålen i gulvfladen f.eks. for at følge flisebelægning, eller i højderetningen må ikke udjævnes ved at flytte ramme og rist væk fra skålen.«

Ad 2. Badeværelse opført i 2000 (ved soveværelse).

»Badeværelset er - som det ses - opført i lette organiske materialer og skal derfor udføres efter de nævnte anvisninger, hvilket ikke ses at være tilfældet. Endvidere er det med den foreliggende disponering af rummet ikke muligt at etablere et lovligt, forskriftsmæssigt vådrum.

SBI-anvisningerne, og da retten finder, at sagsøgte må betragtes som selvbygger, finder retten tillige, at sagsøgte er ansvarlig for de konstaterede fejl og mangler ved badeværelserne.

Retten finder ikke, at der foreligger forældelse efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 16, stk. 3, idet denne bestemmelse, jævnfør henvisningen til § 5, ikke vedrører mangler, men angår spørgsmålet om tilbagebetalingskrav som følge af forkerte værdiansættelser af andelen og værdiansættelser af udførte forbedringer.

Retten kan herefter give sagsøgerne medhold i den nedlagte påstand.

Thi kendes for ret:

Inden 14 dage fra dato skal de sagsøgte, Janni Sørensen og Jan Christensen, til sagsøgerne, Malene Thomsen og René Hansen, betale 43.750 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 22. november 2002, til betaling sker, samt sagens omkostninger med 29.128 kr.

3110

Østre Landsrets dom 23. september 2004 (23. afd.)

(Karen-Anke Tørring, Vagn Joensen, Bodil Toftmann (kst.)).

Københavns Byrets 2D. afd.'s dom af 1. april 2004 er anket af Janni Sørensen og Jan Christensen med påstand som for byretten om frifindelse.

De indstævnte, Malene Thomsen og René Hansen, har påstået stadfæstelse.

Der er i landsretten afgivet supplerende partsforklaringer af Jan Christensen og Malene Thomsen.

Jan Christensen har bl.a. forklaret, at han selv udførte el-arbejdet og noget af murerarbejdet på badeværelserne. Appellanten havde forinden talt med en medarbejder på Ottiliavej om de regler, der skulle følges. Vvs-arbejdet blev udført af autoriserede vvs-firmaer, for så vidt angår badeværelset ved køkkenet af IN Blik, Køge, og for så vidt angår badeværelset ved soveværelset af andelsboligforeningens faste vvs-firma, Rebo VVS. Appellanterne fik fra begge firmaer fakturaer, som de betalte.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres procedure for byretten.

Landsrettens bemærkninger:

Da appellanten Jan Christensen har forestået udførelsen af de omhandlede byggearbejder, findes han at have pådraget sig erstatningsansvar for udgiften til lovliggørelse, som ikke er bestridt.

Efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber indgår i fastsættelsen af den højst tilladte pris ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening bl.a. værdien af forbedringer i lejligheden. Heraf følger, at der ved værdiansættelsen af en andel skal ske reduktion af den højst tilladte pris med udgifterne til lovliggørelse af mangelfulde forbedringer, der overtages. Landsretten finder ikke grundlag for at fastslå, at tilbagesøgning af en erlagt overpris i tilfælde, hvor kravet støttes på skjulte mangler, ikke omfattes af forældelsesreglen i lovens § 16, stk. 3.

De indstævnte fik ved modtagelsen af byggeteknisk rapport af 17. september 2001 fra Peter Jahn og Partnere A/S et sådant grundlag for at fremsætte krav om tilbagebetaling af en del af den erlagte pris for andelen, at kravet, som ikke blev forfulgt ved sagsanlæg inden 6 måneder, må anses for forældet.

Landsretten tager derfor appellanternes frifindespåstand til følge.

...

I sagsomkostninger for begge retter skal de indstævnte, Malene Thomsen og René Hansen, inden 14 dage betale 27.000 kr. til appellanterne.

Højesterets dom.

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 1. april 2004 og af Østre Landsrets 23. afdeling den 23. september 2004.

Copyright © 2010 Thomson Reuters Professional A/S

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Marie-Louise Andreassen, Poul Sørensen, Per Walsøe, Børge Dahl og Jon Stokholm.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Appellanterne, Malene Thomsen og René Hansen, har påstået stadfæstelse af byrettens dom.

De indstævnte, Janni Sørensen og Jan Christensen, har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

Højesterets begrundelse og resultat

Der er for Højesteret enighed om, at der foreligger mangler, som giver køberne et krav på 43.750 kr. Sagen for Højesteret angår herefter alene, om kravet er undergivet reglen om 6 måneders forældelse i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

Forældelse efter § 16, stk. 3, vedrører tilfælde, hvor overdragelse er sket i strid med bl.a. § 5, stk. 1, om, at prisen ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge. Om værdien af forbedringer er det i § 5, stk. 9 (nu stk. 11), bestemt, at den skal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage. Efter sin formulering og sit formål må § 16, stk. 3, forstås således, at bestemmelsen i den henseende alene angår de tilfælde, hvor en køber støtter sit krav på disse særlige prisregler.

I denne sag har køber gjort kravet gældende på grundlag af reglerne om mangelsansvar. Højesteret finder, at et sådant krav ikke forældes efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, men er undergivet almindelige forældelsesregler.

Højesteret stadfæster herefter byrettens dom.

Ved fastsættelsen af sagsomkostninger er der taget hensyn til, at syn og skøn for byretten er betalt af Malene Thomsen og René Hansen med 18.875 kr.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal Janni Sørensen og Jan Christensen solidarisk betale i alt 75.000 kr. til Malene Thomsen og René Hansen.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

1. Bo von Eyben: Forældelse I (2003), s. 71-72, 112-14 og 131, betænkning 1460/2005, s. 408-09, 411.

18

U.2010.633Ø
TBB2010.184

Kobelovens § 54 omfatter ikke mangler ved andelslejligheder. Forholdsmæssigt afslag kan anvendes på mangler ved forbedringer.

Boligformer 231.1 og 231.9 - Køb 52.4 - Pengevæsen m.v. 58.1.

Udtalt, at den retlige kvalifikation af andelslejligheder medfører, at misligholdelsesbeføjelser ved mangler ved den lejlighed, hvortil brugsretten er knyttet, ikke bortfalder efter den 2-årige reklamationsfrist i købelovens § 54. Hverken bestemmelsens ordlyd eller reale hensyn tilsiger, at købers mangelsindsigelser bør afskæres allerede efter 2 år, idet de hensyn, der ligger bag reglerne om forældelse af mangelsindsigelser ved fast ejendom, fuldt ud lader sig overføre på mangler ved andelslejligheder. Landsretten fandt endvidere, at misligholdelsesbeføjelsen forholdsmæssigt afslag kan bringes i anvendelse på mangler ved forbedringer af andelslejligheder.

Ø.L.D. 25. november 2009 i anke 5. afd. nr. B-1161-09
(Mogens Kroman, Lone Kern-Jespersen, Kim Rasmussen (kst.)).

*Michael Brydenfelt (adv. Hans Henrik Haume, Kbh.)
mod*

Staveley Edmond Johnson (adv. Jerry Osbak, Kbh.).

Københavns Byrets dom 20. april 2009.

Sagens baggrund og parternes påstande.

Denne sag, der er anlagt den 20. juni 2008 som adcitationssag, vedrører mangler ved et badeværelse og en elinstallation i en andelsbolig. Hovedsagen mellem sagsøgeren, Carina Kjær Nielsen, og sagsøgte, Staveley Edmond Johnson, er sluttet ved forlig efter rettens skriftlige tilkendegivelse.

Adcitanten, Staveley Edmond Johnson, har nedlagt følgende påstand:

Adciterede, Michael Brydenfelt, tilpligtes at friholde adcitanten, Staveley Edmond Johnson, for ethvert beløb inkl. renter og omkostninger, som han under den verserende hovedsag måtte blive dømt til at betale sagsøgeren, Carina Kjær Nielsen.

Adciterede, Michael Brydenfelt, har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært betaling af et mindre efter rettens skøn fastsat beløb.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen.

Der er under hovedsagen indhentet en skønserklæring.

Af rettens tilkendegivelse i hovedsagen (BS-3122-08) og i denne sag fremgår blandt andet:

»...

Retten skal derfor henstille, at sagen forliges således, at Johnson betaler 28.000 kr. med procesrente fra sagens anlæg til Carina Nielsen, og Brydenfelt betaler 19.000 kr. med procesrente fra sagens anlæg til Johnson, og således at det overlades til retten at fastsætte sagens omkostninger.»

Hovedsagen er forliget i overensstemmelse med rettens tilkendegivelse.

634

Retten har bestemt, at sagsøgte i hovedsagen skal betale omkostninger til sagsøgeren med 26.600 kr., hvoraf 500 kr. udgør retsafgift, 12.100 kr. skønsmønstre og 14.000 kr. advokatsalær.

Staveley Johnson har retshjælpsdækning og opfylder de økonomiske betingelser for fri proces.

Forklaringer.

Der er under sagen afgivet forklaring af Carina Kjær Nielsen, Staveley Johnson, Michael Brydenfelt og skønsmanden Erik Brandt.

Carina Kjær Nielsen forklarede, at hun overtog andelen for 240.000 kr. med forbedringer. Forbedringerne vedrørte badeværelset. Hun var i bad og overboen kom og sagde, at der sivede vand ned i hendes badeværelse. De kunne ikke bruge badet, før afløbet var udbedret. Hun gav 68.000 kr. for den samlede renovering af badeværelset.

Staveley Johnson forklarede, at han overtog lejligheden 1. oktober 1994 og solgte 1. maj 2006. Han foretog ingen ændringer i badeværelset eller i elinstallationerne. Der var ikke vandnedsvivning til underboen i hans ejerperiode og ingen problemer med elinstallationerne. Da han overtog lejligheden, var der lavet nyt køkken og bad. Han har ikke foretaget forbedringer i sin ejertid. Han modtog ikke beløb ud over købesummen.

Michael Brydenfelt forklarede, at han overtog lejligheden i 1985 og solgte den i 1994 til Johnson. Da han overtog lejligheden var der ikke bad, men toilet. Vvs-manden etablerede badeværelset i 1987. Efter et stykke tid kom en mand fra kommunen og kontrollerede arbejdet. Han har ikke haft problemer med vand hos underboen. Han fik også lavet blæser og ny el i den forbindelse. Han har ikke lavet noget af det selv og har ikke overpudset lampeudtaget i badeværelset.

Skønsmanden Erik Brandt vedstod sine erklæringer og forklarede supplerende, at et afløb kan holde mindst 50 år, måske mere. Ved renovering af badeværelset ville man normalt ikke udskifte afløbet. Utætheden er i indstøbningen. Vandtæthed må ikke afhænge af fugen. Der skal være en støbt opkant under trælisten ved dørtrinnet. Han kan ikke afvise, at betonkanten er til stede. Hvis udbedring af gulvfløb og dørtrin skulle have været lavet i 1994, ville omkostninger udgøre 16.200 kr. + moms og i 2006 23.800 kr. + moms. Udskiftning af afløbsskålen og montering heraf ville i 1994 udgøre 2.000 kr. + moms og lidt mere i 2006-priser. I nutidskroner ville det koste 3.000 kr. + moms. Det er en meget lille del af de 25.000 kr., der relaterer sig til betonkanten. Han vil ikke udelukke, at en professionel murer kan have pudset lampeoverlaget over.

Parternes synspunkter.

Adcitanten har i påstandsdokumentet anført følgende:

Sagen drejer sig, således som anført i adciteredes påstandsdokument, om mangler ved badeværelsets gulvfløb og el-installation i en andelslejlighed. Det præciseres, at de omhandlede mangler ikke vedrører andelslejlighedens inventar og andet løsøre, der er indlagt i andelslejligheden, men derimod ejendommens (andelslejlighedens) bygningsdel og installation, hvorfor købelovens § 54 indeholdende en 2-årig forældelsesfrist er uanvendelig i nærværende sag.

Samtlige de af skønsmanden konstaterede ulovligheder og mangler i den pågældende andelslejlighed er etableret i adciteredes ejertid af andelen. Det bestrides, at de pågældende ulovligheder og mangler er udført af autoriserede håndværkere.

Det gøres gældende, at adciterede ikke har opfyldt de i adcitationssagens replikken fremsatte provokationer 1, 2, 3 og 4, hvorfor retsplejelovens § 344, stk. 2, bør finde anvendelse.

Jeg gør yderligere gældende, at, i det omfang adciterede ikke har dokumenteret, at arbejdet er udført af autoriserede håndværkere, jf. de fremsatte provokationer, bør adciterede ifalde et erstatningsansvar, idet adciterede har tilsidesat sin loyale oplysningspligt derved, at adciterede ikke har oplyst adcitanten om, at arbejdet er udført af ikke-autoriserede personer.

Dersom adciterede ikke har pådraget sig et erstatningsansvar, gør jeg gældende, at adciterede bør dømmes til at betale adcitanten et forholdsmæssigt afslag, hvilket særligt aktualiserer sig, i det omfang adcitanten bliver dømt til at betale sagsøgeren i hovedsagen et forholdsmæssigt afslag.

U.2004.1873H

Betingelserne for afslag i købesummen for fast ejendom pga. mangler ved asbestfrit tag ikke opfyldt.

Kob 52.4.

I 1988 købte A en ejendom af B for 595.000 kr. Ejendommens tag bestod af asbestfri eternittagbølgeplader, der var produceret af Dansk Eternit-Fabrik. I april 1989 købte C en ejendom af D for 415.000 kr. Denne ejendoms tag bestod ligeledes af asbestfri eternittagplader. I juli 1995 reklamerede A over for B over tagpladerne og krævede erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen under henvisning til, at tagpladernes levetid var stærkt nedsat i forhold til det forudsatte. I oktober 1994 reklamerede C på samme måde over for D. Da sælgerne afslog at yde forholdsmæssigt afslag, indbragte A og C - i lighed med en række andre købere af huse med samme type tag - spørgsmålet for landsretten. Her gjorde B og D gældende, at de skader, der var opstået på tagpladerne, ikke udgjorde en retlig relevant mangel, som A og C kunne kræve et afslag i købesummen for. De henviste yderligere til, at skaderne på tagene ikke vedrørte tagpladernes funktion som tagdækning, men alene havde æstetisk betydning. Landsretten frifandt B og D. Højesteret stadfæstede dommen. Højesteret udtalte herved blandt andet, at det i overensstemmelse med skønserklæringerne i sagen måtte lægges til grund, at de asbestfri tagplader havde en kortere levetid i funktionel og æstetisk henseende end eternittage af den hidtidige, asbestholdige konstruktion. Imidlertid var der generel usikkerhed om de defekte tagpladers reelle levetid, og når der desuden hensås til størrelsen af omkostningerne til udbedring af tagene, var det ikke sandsynliggjort, at kendskab til tagpladernes beskaffenhed ville have ført til en sådan nedsettelse af købesummerne, at betingelserne for at indbringe A og C afslag i deres købesummer var opfyldt.[1]

1874

II.D. 23. april 2004 i sagerne 323+324/2002 (2. afd.)

Per Hansen (adv. Thomas J. Jakobsen, Silkeborg, e.o.)
mod

Lilly Bakke (adv. Gunhild Stausholm-Møller, Thisted)
og

Jimmy Mølgaard (adv. Thomas J. Jakobsen, Silkeborg, e.o.)
mod

Bjarne Andersen (adv. Lisbeth Pahl, Frederikshavn).

Vestre Landsrets dom 15. maj 2002 (2. afd.)

(Stig Glent-Madsen, Würtzen, Søren Ejdmund (kst.)).

Indledning:

Med overtagelsesdag den 1. august 1988 købte sagsøgeren Per Hansen af sagsøgte Lilly Bakke ejendommen matr. nr. 1 ae Nr. Skjoldborg by, Skjoldborg, beliggende Gadesvej 10 i Thisted, for en købesum på 595.000 kr. Ejendommens tag bestod af 160 mokkafarvede, asbestfri eternittagbølgeplader af typen B6, der var produceret af Dansk Eternit-Fabrik A/S.

Med overtagelsesdag den 1. april 1989 købte sagsøgeren Jimmy Mølgaard af sagsøgte Bjarne Andersen ejendommen matr. nr. 49 ø Frederikshavn markjorder, beliggende Gl. Skagensvej 16 i Frederikshavn, for en nominel købesum på 415.000 kr. Ejendommens tag bestod af 187 rødflammede, asbestfri eternittagbølgeplader af typen B7, der var produceret af Dansk Eternit-Fabrik A/S.

Ved skrivelse af den 3. juli 1995 fra Per Hansens advokat til Lilly Bakke blev der reklameret over tagpladerne og krævet erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Reklamationen blev afvist ved udateret skrivelse fra Lilly Bakke, og Per Hansen udtog herefter stævning mod sagsøgte. Stævningen er modtaget den 24. juni 1996 ved Retten i Thisted.

Lilly Bakke har processtilvarslet tømmermester Arne Sørensen, der ikke har givet møde under domsforhandlingen.

Ved skrivelse af den 19. oktober 1994 fra Jimmy Mølgaards advokat til Bjarne Andersen blev der reklameret over tagpladerne og krævet erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Reklamationen blev afvist ved skrivelse af den 27. oktober 1994 fra Bjarne Andersen, og Jimmy Mølgaard udtog herefter stævning mod sagsøgte. Stævningen er modtaget den 30. marts 1995 ved Civilretten i Frederikshavn.

En lang række andre husejere har ligesom sagsøgerne reklameret over deres asbestfri eternittage og fremsat erstatningskrav mod producenten, Dansk Eternit-Fabrik A/S, nu DEF 1994 A/S, for skader på B6- og B7-tagplader, som er produceret af Dansk Eternit-Fabrik A/S i perioden 1984 til maj 1988. Da sagerne rejste en række ens spørgsmål af teknisk og juridisk karakter, er de advokater, der repræsenterer parterne, blevet enige om at anmode byretterne om at henvise nogle af sagerne til landsretten.

De sager, der er anlagt af Per Hansen og Jimmy Mølgaard, er blandt de sager, der som følge heraf er blevet henvist til Vestre Landsret. Sagerne har været sat i bero på endelig afgørelse i en af de øvrige henviste sager, der alene vedrørte erstatningskrav mod producenten. Højesteret har i den pågældende sag afsagt dom den 6. november 2001 (Ugeskrift for Retsvæsen 2002, side 249).

Sagerne er for landsretten forhandlet i forbindelse med hinanden, jf. retsplejelovens § 254.

Påstande:

Per Hansen har nedlagt påstand om, at Lilly Bakke dømmes til at betale 39.820 kr. med procesrente af 32.000 kr. fra sagens anlæg den 24. juni 1996 og af 7.820 kr. fra den 10. marts 2000.

Jimmy Mølgaard har nedlagt påstand om, at Bjarne Andersen dømmes til at betale 35.835 kr. med procesrente af 29.700 kr. fra sagens anlæg den 30. marts 1995 og af 6.135 kr. fra den 10. marts 2000.

De sagsøgte har påstået frifindelse.

De sagsøgte har ikke bestridt sagsøgernes talmæssige opgørelse af deres påstande.

Sagsfremstilling:

Ved skrivelse af 28. september 1994 fra Dansk Eternit-Fabrik A/S modtog Per Hansen et kulancemæssigt tilbud om vederlagsfri levering af nye eternittagbølgeplader af typen B6 af et antal svarende til halvdelen af det antal plader, som taget bestod af. Tilbuddet var alene betinget af, at udskiftningen af taget blev påbegyndt inden for 14 dage efter levering af de nye tagplader.

Jimmy Mølgaard har ikke modtaget et tilsvarende tilbud, men der er enighed mellem parterne om, at et sådant tilbud kunne have været indhentet.

Det er for landsretten oplyst, at Per Hansen i 1998 har lagt nyt tag på sit hus uden at have accepteret tilbuddet fra Dansk Eternit-Fabrik A/S, mens taget på Jimmy Mølgaards ejendom ikke er blevet skiftet.

I sagen mellem Jimmy Mølgaard og Bjarne Andersen er der enighed mellem parterne om, at den nominelle købesum på 415.000 kr. svarer til en kontant købesum på 432.053,62 kr.

I begge sager er der enighed om, at ingen af parterne havde eller burde have haft kendskab til eventuelle fejl eller mangler ved tagpladerne på tidspunkterne for ejendommens overdragelse.

Syn og skøn:

I retssagerne, der er anlagt mod Dansk Eternit-Fabrik A/S som følge af påståede mangler ved eternittagpladerne, har der været afholdt syn og skøn, og en række

værdiforøgelse af ejendommene, idet tagenes levetid herved vil blive forlænget ud over, hvad

1880

sagsøgerne kunne forvente på handelstidspunkterne. Der skal i den forbindelse også tages hensyn til de perioder, hvori tagene har ligget på ejendommene. Endvidere skal det tillægges betydning, at sagsøgerne burde have begrænset deres tab ved at acceptere eternitfabrikken tilbud, der var uden byrdefulde betingelser. Der er herefter ikke et tilstrækkeligt beløbsmæssigt grundlag for at tilkende et forholdsmæssigt afslag.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Sagsøgerne har først under domsforhandlingen gjort gældende, at de ikke har en tabsbegrænsningspligt i anledning af tilbud fra Danske Eternit-Fabrik A/S om levering af nye plader eller muligheden for indhentelse af et sådant tilbud. Landsretten har - jf. retsplejelovens § 363, stk. 1, nr. 2 - tilladt sagsøgerne at gøre dette anbringende gældende.

Som antaget i Højesterets dom af 6. november 2001 (Ugeskrift for Retsvæsen 2002, side 249) er der generel usikkerhed om de defekte tagpladers reelle levetid i både funktionel og æstetisk henseende.

Skønsmanden Per H. Villadsen har i 1997 henført tagpladerne på Per Hansens tag til kategori 4 og vurderet pladernes restlevetid til 3 år, og tagpladerne må herefter anses for at være mangelfulde. Taget var på handelstidspunktet i 1988 to år gammelt, og Per Hansens advokat reklamerede i 1995 over for Lilly Bakke. Efter Per Hansens forklaring blev taget udskiftet i 1998, da der på dette tidspunkt var afskalninger på begge sider af pladerne, ligesom der var opstået små huller. Taget blev - ligeledes ifølge Per Hansen - udskiftet i forbindelse med opførelse af en tilbygning, uden at det havde været vedligeholdt.

Under disse omstændigheder, og under hensyn til at de af skønsmanden anslåede udgifter til udbedring skal tilbageregnes til priser på handelstidspunktet og reduceres med den anslåede værdistigning - hvorefter udgifterne udgør ca. 6 pct. af købesummen - findes manglerne ved tagpladerne efter en samlet vurdering ikke at være af en sådan størrelse og karakter, at Per Hansen har krav på et afslag i købesummen.

Skønsmanden Hans Erik Ubbesen har i 1996 henført tagpladerne på Jimmy Mølgaards tag til kategori 2-3 og vurderet pladernes restlevetid til mellem 5 og 12 år. Taget var på handelstidspunktet i 1989 to år gammelt, og det er ikke blevet udskiftet. Herefter og under hensyn til den generelle usikkerhed om de defekte tagpladers reelle levetid er det ikke godtgjort, at eternittagpladerne på handelstidspunktet var behæftet med en retligt relevant mangel, der kunne danne grundlag for at tilkende Jimmy Mølgaard et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Landsretten tager herefter de sagsøgte påstande om frifindelse til følge.

...

I sagsomkostninger skal sagsøgeren Per Hansen til sagsøgte Lilly Bakke betale 12.000 kr.

I sagsomkostninger skal sagsøgeren Jimmy Mølgaard til sagsøgte Bjarne Andersen betale 11.000 kr.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage.

Højesterets dom.

Afgørelse i tidligere instans

I tidligere instans er afsagt dom af Vestre Landsrets 2. afdeling den 15. maj 2002.

Dommere

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Sørensen, Per Sørensen, Per Walsøe, Jytte Scharling og Jon Stokholm.

Påstande

Appellanterne, Per Hansen og Jimmy Mølgaard, har gentaget deres påstande.

De indstævnte, Lilly Bakke og Bjarne Andersen, har påstået stadfæstelse.

Sagerne er behandlet i forbindelse med hinanden, jf. retsplejelovens § 254.

Supplerende sagsfremstilling

I Jimmy Mølgaards sag mod Bjarne Andersen har skønsmanden afgivet en supplerende erklæring af 18. maj 2003. I denne erklæring hedder det:

»Supplerende skønstema af 22. november 2002

Spørgsmål 1: Er der sket en ændring i tagpladernes tilstand i forhold til tilstanden ved besigtigelsen den 9. november 1996.

Svar: Ja på tagpladerne, men ikke på rygningpladerne.

Spørgsmål 2: I bekræftende fald bedes anført, hvori denne ændring består.

Svar: Øst side: Pladerne har mange afskalninger og små dybe kratere på 3-4 mm. Enkeltplader er stærkt forvitrede. Hjørner, underkanter og overlægskanter er stærkt forvitrede. Delaminering er begyndt på enkeltplader.

Vest side: Pladerne har mange små afskalninger med kratere på op til 3-4 mm pladeunderkant og enkelte overlægskanter er afskallet enkelte hjørner er forvitrede.

På en skala fra 0-5 vurderes pladernes tilstand 3,5-4 ...

Spørgsmål 3: Uanset om spørgsmål 1 besvares bekræftende eller benægtende bedes skønsmanden oplyse om svaret giver anledning til at ændre den anslåede restlevetid angivet i den oprindelige skønrapport spørgsmål 11.

Svar: Restlevetiden skønnes at være 0-4 år.

Supplerende skønstema af 6. november 2002

Spørgsmål 1: Uddybende i forhold til spørgsmål 7 bedes skønsmanden oplyse om der findes andre forsvarlige metoder hvorpå skaderne kan udbedres.

1881

Svar: Såfremt man ønsker at bevare taget som et eternittag, er der ikke andre muligheder end at udskifte alle tagpladerne, idet de eksisterende tagplader er meget nedbrudte og kan ikke repareres og/eller males.

Såfremt man ønsker at udskifte eternitpladerne med et andet tagmateriale, findes der alternative materialer.

Spørgsmål 2: Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende bedes skønsmanden nærmere beskrive alternative udbedringsforslag.

Svar: Som alternativ udbedring kan der i stedet oplægges ståltagplader, der i form svarer til nedtagne tagplader, eller der kan oplægges krydsfiner afsluttet med en tagpapbelægning eller anden let tagdækning, idet det skønnes, at tagkonstruktionerne ikke er dimensioneret for tung tagdækning.

Spørgsmål 3: Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende bedes skønsmanden oplyse, hvilken der er den billigste faglige forsvarlige udbedringsløsning.

Svar: Udskiftning med nye eternitplader med genbrug af eksisterende lægter, taghætter mv. skønnes at være den billigste løsning.

Det er oplyst, at taget på Jimmy Mølgaards hus fortsat ikke er udskiftet.

Højesterets begrundelse og resultat

Ved afgørelsen af, om en køber i en mangelssituation har krav på afslag i købesummen, må 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 udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet - absolut og i forhold til kontantkøbesummen - samt det påberåbte forholds beskaffenhed, f.eks. på den ene side en væsentlig og aktuel ulovlighed over for på den anden side et forhold, der ikke inden for en overskuelig periode væsentligt vil forringe ejendommens anvendelighed.

Højesteret lægger i overensstemmelse med skønserklæringerne til grund, at de omhandlede asbestfri tagplader havde kortere levetid i

funktionel og æstetisk henseende end eternittage af den hidtidige, asbestholdige konstruktion. Også for Højesteret er der imidlertid generel usikkerhed om de defekte tagpladers reelle levetid.

Når henses til størrelsen af omkostningerne til udbedring af tagene og til usikkerheden om de defekte tagpladers reelle levetid, finder Højesteret det ikke sandsynliggjort, at kendskab til tagpladernes beskaffenhed ville have ført til en sådan nedsættelse af købesummerne, at betingelserne for at indrømme Per Hansen og Jimmy Mølgaard afslag i købesummen er opfyldt.

Højesteret stadfæster herefter dommen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Per Hansen, subsidiært statskassen, betale 20.000 kr. til Lilly Bakke, og Jimmy Mølgaard, subsidiært statskassen, skal til Bjarne Andersen betale 25.000 kr.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

1. U 1987.434/3 H, U 1998.474 H, U 2000.1857 V, U 2002.249 H, Splieth U 1980B.93, Jørgen Nørgaard U 1980B.1 og U 1989B.281, A. Vinding Kruse: Ejendomsret 6. udg. (1992) s. 128 ff, H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998) s. 204 ff, og H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom, 4. udg. (2000), s. 96 ff.

U.2013.140H

Forholdsmæssigt afslag ved køb af fritidshus skønmæssigt fastsat til 125.000 kr. Ikke passivitet.*Almindelige emner 21.9 - Køb 52.4.*

A og B købte med overtagelse i december 2000 et fritidshus af C for 465.000 kr. C havde med overtagelse i februar 1999 købt ejendommen af D for 454.000 kr. A og B blev i 2003 eller 2004 opmærksomme på revner i huset, men først i sommeren 2007 og særligt ved nogle indvendige skader i 2008 havde revnerne udviklet sig så foruroligende, at det måtte give anledning til at finde årsagen hertil. I oktober 2008 reklamerede A og B over for C. Der viste sig at være mangler ved funderingen af en tilbygning, der var opført af D. Udbedringsudgifterne på handelstidspunktet i 2000 blev ved syn og skøn opgjort til 268.750 kr. Skønsmanden anslog værdien af forbedringen af ejendommen ved en udbedring af manglede til 8.000-10.000 kr. Byretten pålagde C at betale et afslag i købesummen på 186.000 kr., som D blev dømt til at friholde C for. Landsretten dømte C og D til solidarisk at betale A og B 260.000 kr. som et forholdsmæssigt afslag. D, der blev fundet erstatningsansvarlig, blev dømt til at betale A og B yderligere 75.000 kr. C, men ikke D, ankede dommen. Højesteret fandt, at A og B ikke havde fortabt deres krav på forholdsmæssigt afslag ved for sen reklamation eller passivitet.[1] Højesteret bemærkede under henvisning til U 2004.1873 H, at der ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, må tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Højesteret udtalte bl.a., at det bevismæssigt måtte komme A og B til skade, at der ikke forelå oplysninger om, hvilken virkning det ville have haft på handelsprisen, hvis manglen havde været oplyst. Højesteret fastsatte skønmæssigt afslaget til 125.000 kr.[2]

H.D. 11. oktober 2012 i sag 63/2011 (2. afd.)

Susanne Varberg Kristiansen (adv. Birger Hagstrøm, Kbh., besk.)
mod

Olga og Vagn Lønborg (adv. Lars Ulrich, Holbæk, besk.).

Retten i Holbæks dom 18. marts 2010, BS 5-431/2009.**Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen, der er anlagt den 12.03.2009, vedrører spørgsmålet om forholdsmæssigt afslag og springende regres vedrørende manglende fundering af en tilbygning på en ejendom, som sagsøgte 2 har solgt til sagsøgte 1, som har videresolgt den til sagsøgerne.

141

Sagsøgernes påstand 1 er, at de sagsøgte in solidum tilpligtes at betale sagsøgerne 268.750 kr. med tillæg af procesrenter fra sagens anlæg.

Sagsøgernes påstand 2 er, at sagsøgte 2, Kenneth Ronny Rasmussen, tilpligtes at betale sagsøgerne yderligere 75.000 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Sagsøgte 1's principale påstand er frifindelse.

Sagsøgte 1's subsidiaire påstand er frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påståvnte med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Sagsøgte 1's påstand i forhold til sagsøgte 2 er, at sagsøgte 2 tilpligtes at friholde sagsøgte 1 for det krav, som sagsøger måtte få medhold i tillige med de omkostninger, som sagsøgte 1 måtte blive pålagt at betale.

Sagsøgte 2's påstand er frifindelse over for sagsøgernes og sagsøgte 1's påstande.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Under sagen er der afgivet forklaringer af parterne og af skønsmanden.

[Af redegørelse af 7. maj 2010 fremgår følgende:]

Der er under hovedforhandlingen afgivet følgende forklaringer:

Sagsøgeren, Olga Lønborg, har forklaret, at de købte huset i 2000 gennem Home. De så det to gange ved ejendomsmægleren, inden de købte det. Sælgeren var ikke til stede. De fik at vide, at det ikke så så godt ud vedrørende diverse småting, men de så ikke specielt efter sætningsskader. Hun tror ikke, der var nogen. De var lige rejst fra et hus, hvor der havde været sætningsskader. De er i sommerhuset 3-4 gange om året, ellers bor de i Sverige. I forsommeren 2007 bemærkede sagsøgeren, at der var en revne mellem loft og væg i soveværelset på 2-3 cm og en revne mellem gulv og væg. Tidligere havde der været nogle småting. I 2002 var det begyndt at blive fugtigt på loftet. De lagde nye skotrender op og syntes, det hjalp. De fik lagt nye rygningstegl og nyt tag på i 2006. Det løste problemerne. De kunne se, at revnerne blev større og større efter forsommeren 2007. De tog kontakt med sagsøgte 2, der havde bygget huset. Sagsøgte 1 havde kun haft det i et år. Sagsøgte 2 mente, at problemerne skyldtes, at der var lagt nyt tag på, og at naboen havde drænet. De havde tidligere haft et hus med sætningsrevner, som de havde købt i 1990. Det opdagede de kort efter. Det i sagen fremlagte billede 8 vedrørende tillæg til skønserklæringen viser, at hendes mand havde sat en liste på, da revnen blev så stor, at mus kunne løbe ind. Revnen begyndte, ca. et par år efter at de var flyttet ind. Hvis de havde kigget efter, ville de nok også have kunnet se revnen i loftet, jf. billede 11. Det var i 2004 eller i 2006, de satte listen på. Eternittaget var revnet, hvor husene var samlet.

Sagsøgte 1, Susanne Kristiansen, har forklaret, at hun er uddannet bygningsmaler, men fungerer som dagplejer. Hun har haft dette sommerhus sammen med sin samlever, Lars. De havde det kun i kort tid. Hun har ikke haft kendskab til revner. Det var Lars, der malede huset. Hun har heller ikke kendskab til, at der skulle være sat en liste op og en fuge i. Hun mødte ikke køberne, da de solgte huset. Hun var heller ikke bekendt med, at huset sank.

Sagsøgte 2, Kenneth Ronny Rasmussen, har forklaret, at han købte huset i midten af 1980'erne. I 1992 opførte han tilbygningen. Han deltog selv i arbejdet. Han arbejdede ellers hos en entreprenør, som støbte fundamenter til sommerhuse. En af hans bekendte, som har forstand på fundamenter, foretog en vingeprøve, inden fundamenterne blev lavet. Den viste, at det var o.k. De gravede 90 cm ned. Han har ikke selv konstateret revner, hverken indvendig eller udvendig. I 2007 hørte han første gang fra sagsøgeren, der fortalte, at huset var sunket, og sagsøgeren spurgte, hvordan han ville betale. Sagsøgte var målløs. Dernæst fik han et brev fra advokaten i efteråret 2008. I en periode stod der vand ved vej og grundene i området. Genboen satte en pumpe til og sænkede grundvandsstanden.

Skønsmanden, Kim Olsson, har vedstået sine erklæringer. Han forklarede, at det ikke er nok at foretage en vingeprøve. Det nye tag, der er lagt på, er et let tag, som ikke har betydning for sætningen af tilbygningen. Der er ikke nogen synderlig forbedring af huset ved at bekoste det, det koster. I og med at der kommer nye gulve og vægge indvendigt, vil det dog nok betyde en forbedring på 8-10.000 kr. Taget udgør kun 2-4 % af den samlede vægt. Sætningen er sket over en årrække. Han kan ikke afvise, at det måske ville være billigere, hvis man rev ned og byggede nyt, men det ville komme bag på ham, hvis det skulle være billigere. Han mener, at det vil være dyrere, men han har ikke regnet specielt på det. En dræning kan have indflydelse på sætningerne, og det kan eventuelt genstarte eller forøge sætninger.

Ad sagsomkostninger

Under hensyn til sagens udfald, karakter og omfang skal Susanne Varberg Kristiansen (dennes retshjælpsforsikring), subsidiært statskassen, og Kenneth Ronny Rasmussen in solidum i sagsomkostninger for byret og landsret betale til Olga og Vagn Lønborg 128.892 kr., hvoraf 60.000 kr. er til dækning af salær til advokat, og 68.892 kr. er til dækning af en del af retsafgiften og andre omkostninger, herunder syn og skøn for byretten.

Endvidere skal Kenneth Ronny Rasmussen i yderligere sagsomkostninger for byret og landsret betale til Olga og Vagn Lønborg 22.100 kr., hvoraf 20.000 kr. er til dækning af salær til advokat, og 2.100 kr. er til dækning af den resterende del af retsafgiften.

Under hensyn til sagens udfald og omfanget af det mellem de indstævnte omtvistede spørgsmål skal Kenneth Ronny Rasmussen i sagsomkostninger for byret og landsret for så vidt angår Susanne Varberg Kristiansen betale 40.000 kr. til statskassen.

...

Højesterets dom.

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Holbæk den 18. marts 2010 og af Østre Landsrets 9. afdeling den 23. november 2010.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Per Walsøe, Jytte Scharling, Marianne Højgaard Pedersen, Henrik Waaben og Hanne Schmidt.

Påstande

Appellanten, Susanne Varberg Kristiansen, har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

De indstævnte, Olga og Vagn Lønborg, har påstået stadfæstelse.

Anbringender

Susanne Varberg Kristiansen har navnlig anført, at købernes eventuelle krav på forholdsmæssigt afslag er bortfaldet på grund af manglende reklamation og passivitet. Ved fastsættelsen af et forholdsmæssigt afslag skal der tages udgangspunkt i, hvordan parterne ville have handlet, hvis de havde kendt problemet på handelstidspunktet. Det er helt urealistisk at antage, at prisen ville være blevet sænket med ca. 56 % af købesummen, fordi der var sætninger i en tilbygning til ejendommen. Den eneste mangelbeføjelse, køberne under disse omstændigheder har, er at hæve handlen, men det har køberne ikke valgt. Et afslag bør i hvert fald ikke sættes højere end til 25-30 % af købesummen.

Olga og Vagn Lønborg har navnlig gjort gældende, at de har reklameret rettidigt og ikke har udvist passivitet. Ejendommen led ved overtagelsen af en mangel, og de har derfor krav på et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Der er tale om en alvorlig sætningsskade, og afslaget må derfor fastsættes til det, som skønsmanden har vurderet, at det koster at udbedre manglen.

Supplerende sagsfremstilling

Af købsaftalen fra september 2000 mellem Susanne Varberg Kristiansen og Olga og Vagn Lønborg fremgår bl.a., at ejendommen må benyttes til fritidshus. Den offentlige ejendomsværdi var på 420.000 kr., heraf grundværdi 51.200 kr. Grundarealet udgjorde 1.361 m² og boligarealet 107 m².

Det er oplyst, at det oprindelige hus på 65 m² er bygget i 1985. Tilbygningen fra 1992 indeholder 3 værelser og en mellemgang og er på 42 m².

Højesterets begrundelse og resultat

Reklamation og passivitet

Olga og Vagn Lønborg blev allerede fra 2003 eller 2004 opmærksomme på revner i huset, som det var nødvendigt at udbedre. Højesteret finder det imidlertid ikke godtgjort, at revnerne før i sommeren 2007 og særligt ved de indvendige skader i 2008 havde udviklet sig til at være så foruroligende, at det måtte give anledning til at foretage mere

indgribende foranstaltninger for at finde årsagen hertil. Højesteret finder derfor, at Olga og Vagn Lønborg, der reklamerede i oktober 2008 over for Susanne Varberg Kristiansen, ikke har fortabt deres krav ved for sen reklamation eller passivitet.

Forholdsmæssigt afslag

Som anført i Højesterets dom af 23. april 2004 (Ufr 2004.1873) må der ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet - absolut og i forhold til købesummen - samt det påberåbte forholds beskaffenhed, f.eks. på den ene side en væsentlig og faktisk ulovlighed over for på den anden side et forhold, der ikke inden for en overskuelig periode vil forringe ejendommens anvendelighed.

147

Susanne Varberg Kristiansen solgte fritidshuset til Olga og Vagn Lønborg for 465.000 kr. i 2000. Efter nogle år begyndte der at vise sig revner i en tilbygning, der i 1992 var opført af den daværende ejer, Kenneth Ronny Rasmussen. Tilbygningens areal udgør 42 m² ud af husets samlede areal på 107 m², og tilbygningen indeholder tre værelser og en mellemgang. I 2008 reklamerede Olga og Vagn Lønborg over for Susanne Varberg Kristiansen over, at tilbygningen var sunket. Efter skønserklæringen kan det lægges til grund, at de konstaterede sætninger skyldes en fejlfinding ved opførelsen af tilbygningen, og udbedringsudgifterne på handelstidspunktet i 2000 er opgjort til 268.750 kr. Udbedringsomkostningerne er således meget betydelige i forhold til købesummen.

Under skønsforretningen i 2009 kunne det konstateres, at tilbygningen var sunket. Gulvet i tilbygningen faldt over en længde på godt 6 m med knap 10 cm, vægge var gået fra hinanden i hjørner og havde bevæget sig i forhold til lofter og gulve, og der var flere revner i sokkel under terrasseopbygningen. Ejendommen led således af en mangel, og Højesteret finder, at Olga og Vagn Lønborg som følge heraf kan kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Højesteret lægger til grund, at den oprindelige bygning på ejendommen og haven har kunnet anvendes uanset manglerne ved tilbygningen, og tilbygningen kunne efter det oplyste anvendes uden væsentlige problemer i en årrække efter købet i 2000. Det er ikke oplyst, om tilbygningen vil sætte sig yderligere. Endelig foreligger der ingen oplysninger om, hvilken virkning det ville have haft på handelsprisen, hvis forholdet om den utilstrækkelige fundering af tilbygningen havde været oplyst. Højesteret finder, at dette bevismæssigt må komme Olga og Vagn Lønborg til skade.

På den anførte baggrund fastsætter Højesteret skønsmæssigt afslaget til 125.000 kr. og tager Susanne Varberg Kristiansens subsidiære påstand til følge med dette beløb.

Efter sagens udfald skal Susanne Varberg Kristiansen betale delvise sagsomkostninger til Olga og Vagn Lønborg, da det var nødvendigt for dem at anlægge sag. Højesteret finder, at beløbet kan udmåles som sket ved byrettens afgørelse. Ved anken til landsret og Højesteret har hver af parterne for en del tabt og for en del vundet sagen. Højesteret finder herefter, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part eller til statskassen for landsret eller Højesteret.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom ændres således, at det beløb, Susanne Varberg Kristiansen skal betale til Olga og Vagn Lønborg, nedsættes til 125.000 kr.

Byrettens afgørelse om sagsomkostninger stadfæstes.

For landsret og Højesteret skal hverken Susanne Varberg Kristiansen eller Olga og Vagn Lønborg betale sagsomkostninger til den anden part eller til statskassen.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse. Sagsomkostningsbeløbet for byretten forrentes efter rentelovens § 8 a.

1. U 1984.459 H, U 1997.129 H, Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb, 6. udg. (1992) under medvirken af Jens Møller og Peter Otken, s. 188-89, H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom, 5. udg. (2008), s. 314-18, og Carsten Munk-Hansen: Fast ejendom (2010), s. 519-22.
2. U 2004.1873 H, U 2012.3483 H, Anders Vinding Kruse: Ejendoms køb, 6. udg. (1992) under medvirken af Jens Møller og Peter Otken, s. 147-48, H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom, 5. udg. (2008), s. 281-85, 286-92 og 297-300, Carsten Munk-Hansen: Fast ejendom (2010), s. 346-66, Jørgen Nørgaard i U 1980B.1 og Frank Bøggild i Justitia 4/1993.

25

**LBKG 2010-12-16 nr 1716
Andelsboligforeningsloven****§ 5****Som senest ændret ved: L 2014 526 § 69 stk. 1 nr. 1****I kraft: 2015-01-01**

47) Ved overdragelse 48) af en andel i en andelsboligforening, 49) hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, 50) må prisen ikke overstige, 51) hvad værdien af andelen i foreningens formue, 52) forbedringer i lejligheden 53) og dens vedligeholdelsesstand 54) med rimelighed kan betinge.

Stk.2. 55) 56) Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom: 57)

- a) Anskaffelsesprisen. 58)
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel. 59)
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. 60)

Stk.3. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. 61)

Stk.4. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld. 62)

Stk.5. Er der tinglyst deklaration på foreningens ejendom efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, fradrages der ved opgørelsen af foreningens formue et beløb, der svarer til den ydede støtte efter kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Fradrag efter 1. pkt. skal kun foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom. 63)

Stk.6. Den del af indeksslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse eller boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-5. 64)

Stk.7. 65) Er der ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan en andelshaver uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Stk.8. 66) Uanset reglerne i stk. 2-5 kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. og finansieret med indeksslån.

Stk.9. 67) Har boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998, eller § 179 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til den forøgelse af foreningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til selve omprioriteringen. Foreningens prioritetsgæld opgøres efter stk. 4.

Stk.10. Er der ydet engangstilskud til etablering af private andelsboliger efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. i perioden fra den 1. april 2002 til den 31. december 2004, skal tilskuddet ved beregning af foreningens formue optages som en passivpost, der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling af tilskuddet, og indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen. 68)

26

**LBKG 2010-12-16 nr 1716
Andelsboligforeningsloven****§ 6****Som senest ændret ved: L 2014 1365 § 1 stk. 1 nr. 3 og L 2014 1365 § 1 stk. 1 nr. 4****I kraft: 2015-01-01**

Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til bolig, skal inden aftalens indgåelse udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen til erhververen. ⁷⁴⁾ ⁷⁵⁾ ⁷⁶⁾ Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3. ⁷⁸⁾

Stk.2. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger overdrageren skal udlevere til erhververen, formkrav til nøgleoplysningerne, hvilke nøgleoplysninger der skal optages som noter til årsregnskabet, samt proceduren for udarbejdelse af nøgleoplysningerne. ⁷⁷⁾

Stk.3. Penge- og realkreditinstitutter og andre långivere, der har indgået aftale om lån og hertil knyttet finansielle aftale med en andelsboligforening, skal udlevere informationsmateriale til foreningen med finansielle nøgleoplysninger.

Stk.4. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om pligten til at udlevere informationsmateriale med finansielle nøgleoplysninger til foreningen. Regler om pligt for virksomheder under tilsyn af Finanstilsynet til at udlevere informationsmateriale med finansielle nøgleoplysninger til foreningen fastsættes efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren.

Stk.5. Erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen. ⁷⁹⁾

Stk.6. Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. ⁸⁰⁾

Stk.7. Er der i forbindelse med overdragelsen indgået nogen anden retshandel, finder reglen i stk. 6 tilsvarende anvendelse.

Stk.8. Bestyrelsen skal som note til årsregnskabet oplyse andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med § 5, samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

Stk.9. Har foreningen optaget indeksslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note til årsregnskabet oplyse størrelsen af lån, hvortil der ydes den nævnte støtte, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi. ⁸¹⁾

Stk.10. Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere. Inden afregning efter 1. pkt. skal andelsboligforeningen undersøge, om der i andelsboligbogen er tinglyst rettigheder over andelen. Dette gælder dog ikke, hvis foreningen ikke har afgivet erklæring efter § 4 a vedrørende den pågældende andel. ⁸²⁾ Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun fradrage sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil 1 år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden ugrundet ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion. ⁸³⁾

Stk.11. Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, medmindre den krævede indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket krav som anført i stk. 10. ⁸⁴⁾

Noter

74) For spørgsmålet om, hvorvidt prisen kan specificeres, så den opfylder oplysningspligten, hvis der ved salg anvendes en prisreguleringsklausul U 2009 2128 H og U 2009 2134/1 H. Her ansås oplysningspligten for opfyldt. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udsendte i 2010 Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven. Se også Brødsgaard & Larsen, R&R 2011 32.

75) Oplysningspligten er ikke strafferetligt sanktioneret, og det må afgøres efter almindelige regler, hvilke civile retlige konsekvenser en overtrædelse bør have i det konkrete tilfælde. If. U 2010 691 H vedr. manglende opfyldelse af § 6 ved overdragelse af en andel, hvor der i aftalen var indsat en prisreguleringsklausul, er der ikke ugyldighedsvirkning

27

Bekendtgørelse 2015-01-06 nr. 2 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

I medfør af § 6, stk. 2 og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, som ændret ved lov nr. 610 af 12. juni 2013 og lov nr. 1365 af 16. december 2014, og efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren fastsættes:

Kapitel 1. Udlevering af dokumenter og nøgleoplysninger

§ 1. Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal inden aftalens indgåelse udlevere følgende dokumenter og nøgleoplysninger til erhververen:

- 1) Et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter.
- 2) Andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget.
- 3) Et referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger.
- 4) Vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold.
- 5) Den senest udarbejdede energimærkning for ejendommen i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
- 6) Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 1.
- 7) Nøgleoplysninger om den aktuelle andelsbolig til salg, herunder en opstilling af hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar, jf. bilag 2.
- 8) En erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. bilag 3.

Stk. 2. Udlevering af et eller flere af de i stk. 1 nævnte dokumenter kan ske ved henvisning til en af andelsboligforeningen oprettet hjemmeside, hvor dokumentet eller dokumenterne er gjort offentligt tilgængelig.

§ 2. Nøgleoplysningerne, jf. § 1, stk. 1, nr. 6 og 7, og en erklæring, jf. § 1, stk. 1, nr. 8, skal udleveres i særlige formularer, der er godkendt af ministeren for by, bolig og landdistrikter, jf. bilag 1-3.

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

Kapitel 2. Indberetning af finansielle nøgleoplysninger

§ 4. Penge- og realkreditinstitutter og andre långivere, som ikke er underlagt tilsyn af Finanstilsynet, der har ydet lån og hertil knyttede finansielle aftaler til en andelsboligforening, skal med undtagelse af nøgleoplysningerne P, Q og R indberette finansielle nøgleoplysninger om foreningens lån til brug for nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 4.

Stk. 2. Der er kun pligt til at indberette oplysning om risikoklassificering af lån, jf. bilag 1, pkt. 4, nøgleoplysning O, for lån, der er optaget efter ikrafttræden af Erhvervs- og Vækstministeriets be-

kendtgørelse nr. 1457 af 18. december 2012 om oplysning om risikoklassificering af visse udlånsprodukter.

Stk. 3. Oplysningerne skal indberettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters internetbaserede nøgleoplysningssystem for andelsboliger i de af ministeriet nærmere fastsatte dataformater.

§ 5. De finansielle nøgleoplysninger skal indberettes for hvert enkelt lån og finansielt aftale, som er ydet til eller indgået med en andelsboligforening.

Stk. 2. Indberetningen skal ske mindst én gang årligt samtidig med udsendelse af årsopgørelsen for det pågældende lån eller den finansielle aftale.

Kapitel 3. Udfyldelse af nøgleoplysningsskemaer

§ 6. Andelsboligforeningen skal senest på anmodning fra en andels-haver, der ønsker at sælge sin bolig, indberette de i bilag 1, pkt. 1-3 og pkt. 4, nøgleoplysning P og R, nævnte nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og udfylde "Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg", jf. bilag 2.

Stk. 2. Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 1-3 og pkt. 4, nøgleoplysning P og R, skal indberettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters internetbaserede nøgleoplysningssystem for andelsboliger på baggrund af det senest godkendte regnskabsmateriale for andelsboligforeningen og øvrigt relevant materiale i foreningen.

§ 7. Andelsboligforeningen skal hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter modtagelse af en anmodning som nævnt i § 6 udlevere »Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen«, jf. bilag 1, og »Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg«, jf. bilag 2, til den andels-haver, der ønsker at sælge sin bolig. Nøgleoplysningsskemaerne kan sendes elektronisk til andels-haveren.

Stk. 2. For »Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg« løber fristen på 10 arbejdsdage for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andels-haveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v.

Stk. 3. I andelsboligforeninger, hvor værdien af forbedringer, tilpasset løsøre m.v. fastsættes på baggrund af en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, løber fristen på 10 arbejdsdage for udlevering af »Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg«, når der foreligger en vurderingsrapport. Såfremt det er foreningen, der bestiller vurderingsmanden, skal foreningen sørge for, at vurderingsrapporten udarbejdes uden ugrundet ophold.

§ 8. Andelsboligforeningen kan anvende et allerede udarbejdet "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", jf. bilag 1, ved efterfølgende anmodning fra en andels-haver, der ønsker at sælge sin bolig, så længe det er baseret på senest godkendte årsregnskab for andelsboligforeningen.

§ 9. Andelsboligforeningen skal i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", jf. bilag 1, oplyse, hvornår dette er udarbejdet.

Stk. 2. Er der på tidspunktet for indberetning af nøgleoplysninger for andelsboligforeningen, jf. § 6, eller ved anvendelse af et allerede udarbejdet nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. § 8, sket væsentlige ændringer i de finansielle nøgleoplysninger fra penge- og realkreditinstitutterne, der ligger til grund for skemaet, eller i andre nøgleoplysninger, skal andelsboligforeningen oplyse om disse ændringer i en erklæring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 8, jf. bilag 3.

BKG 2015-01-06 nr 2**Oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.****Bilag 2****NØGLEOPLYSNINGSSKEMA OM ANDELSBOLIG TIL SALG**

Z1	Foreningens navn	
Z2	Andelens adresse	

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	
[Vejledningstekst indgår i skema på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside].	

		Kr.
Z3	Boligens andelsværdi	
Z4	Forbedringer af andelen	
Z5	Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand	
Z6	Tillæg for Inventar tilpasset boligen	
Z7	Maksimalpris i alt	
Z8	Andelen er sat til salg til	
		Kr. pr. år Kr. pr. md.
Z9	Boligafgift	
Z10	Tillæg for tv, internet m.v.	
Z11	Acontobeløb vedr. vand og varme	
Z12	Vedtagne ændringer i boligafgiften det kommende år	

		m ²
Z13	Andelsboligens størrelse (fra Bygning- og Boligregistret - BBR)	
	Din andel	/ Foreningen i alt · 100 = Procent andel
Z14	Fordelingstal for andelsværdien	/ · 100 = %
Z15	Fordelingstal for boligafgiften	/ · 100 = %
Z16	Hvis der anvendes et fordelingstal, der ikke kan sættes på brøk, beskrives fordelingstallet her:	

29

☐	
☐	
☐	

☐	Foreningens bemærkninger til skemaet
Z17	Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet:

30

OE2004.B-3306-03.B-3398-03
TBB2004.412

Sælger af andelslejlighed ikke ansvarlig for mangler ved ombygget badeværelse, solgt som forbedring. Ikke grundlag for forholdsmæssigt afslag.

Boligformer 231.9.

En andelshaver A fik i 1989 ombygget badeværelset i sin stuelejlighed. Lejligheden blev i 1990 solgt til B, der i 1999 solgte den til C. Ved det sidste salg indgik indretning af badeværelse som forbedring til en værdi af 18.500 kr. Efter overtagelsen tilbagebetalte B 3.000 kr. af købesummen til udskiftning af revnede fliser. Det viste sig senere, at ombygningsarbejderne ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket medførte, at gulvet var utæt, og at der sivede vand ned i kælderen. Udbedringsudgifterne blev ved syn og skøn anslået til 55.000 kr. C anlagde sag mod B med krav om betaling af 73.500 kr., begrundet i erstatning 55.000 kr. og forholdsmæssigt afslag 18.500 kr. B adskilte A med krav om friholdelse. Retten fastslog, at et krav i anledning af mangler ved et badeværelse, hvor der er udført ombygningsarbejder af en andelshaver, alene kan rettes mod en tidligere andelshaver og ikke mod andelsboligforeningen. B havde ikke i sin ejertid konstateret, at badeværelsesgulvet var utæt, efter at det i 1990 var tætnet med en elastisk fugt, og var derfor ikke erstatningspligtig over for C. Et forholdsmæssigt afslag måtte tage udgangspunkt i det betalte beløb på 18.500 kr. med fradrag af det tilbagebetalte beløb på 3.000 kr. og af en af skønsmanden anslået restforbedringsværdi på 5.500 kr. C's krav omfattede en totalreparation af hele badeværelset, etablering af ny etageadskillelse og udbedring af loftet i kælderen, og en del af kravet angik således ikke de forbedringer, som C havde betalt for, men dele af lejligheden og ejendommen, som ikke angik B. Under disse omstændigheder var der ikke grundlag for at tilkende forholdsmæssigt afslag. (1)

Ø.L.D. 1. juni 2004 i anke 8. afd. B-3306-03 og B 3398-03

Kim Hansen (adv. Lise Holten, Hellerup)

mod

Anne Rosenberg (adv. Bent Randeris, København)

og

Anne Rosenberg (adv. Bent Randeris, København)

mod

Connie Linhus og William Jensen (adv. Lone Margrethe Falkenberg, København).

(Birte Lynæs, M. Lerche og Michael Kistrup).

Frederiksberg Rets dom af 27. oktober 2003:

Under denne sag, hvor hovedsagen er anlagt den 27. marts 2002 og adnotationssagen den 19. december 2002, og hvor dommen i medfør af retsplejelovens § 356 a, stk. 2 er udfærdiget uden fuldstændig sagsfremstilling, har sagsøgeren Kim Hansen over for sagsøgte Anne Rosenberg nedlagt påstand om, at hun tilpligtes at betale 73.500,00 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Det påståvnte beløb vedrører sagsøgers krav i anledning af påståede mangler ved badeværelset i en andelslejlighed, som han har erhvervet efter at have købt andelen af sagsøgte.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse og har subsidiært nedlagt påstand om frifindelse mod betaling af et mindre beløb end 73.500,00 kr. efter rettens skøn.

Sagsøgte har som aditant over for de adskilte, Connie Linhus og William Jensen, fra hvem hun havde erhvervet andelslejligheden, nedlagt påstand om, at de adskilte tilpligtes at friholde hende for ethvert beløb incl. renter og sagsomkostninger, som hun under hovedsagen måtte blive dømt til at betale til sagsøgeren Kim Hansen.

De adskilte har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påståvnte.

Der er meddelt sagsøgeren fri proces under sagen.

Der er ligeledes meddelt de adskilte fri proces under sagen.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Sagsøgeren købte pr. den 1. januar 1999 andelslejligheden Holger Danskes Vej 98, st.tv., 2000 Frederiksberg af sagsøgte.

Arkitekt Jesper Herget havde den 6. november 1998 udfærdiget en vurdering af lejligheden, hvoraf fremgik, at der var en forbedringsværdi på 18.500 kr. vedrørende indretning af badeværelset.

Arkitekt Jesper Herget gennemgik lejligheden påny efter at den var overtaget af sagsøgeren, og han udfærdigede den 20. januar 1999 en mangelsrapport vedrørende baderummet.

Ejendommens administrator, advokat Leif Erlandsen, skrev den 9. marts 1999 til sagsøgte, idet han medsendte Arkitekt Jesper Hergets mangelsrapport af 20. januar 1999. Administrator forespurgte sagsøgte, om hun var indforstået med at refundere Kim Hansen 3.100 kr. til udskiftning af revnede fliser i baderummet og etablering af en manglende ventil til udluftningskanalen i køkkenet.

Administrator afregnede sagen over for sagsøgte den 15. juli 1999, idet han tilbageholdt 3.100 kr.

Administrator meddelte ved brev af 3. maj 2000 sagsøgeren, at der sivede vand fra hans badeværelse ned i kælderen, og ved et brev af 31. august 2000 meddelte ejendommens bestyrelse sagsøgeren, at han ikke måtte bruge badeværelset.

Arkitektfirmaet Peter Jahn og Partnere A/S besigtigede sagsøgerens badeværelse og udfærdigede en rapport af 15. september 2000 herom. Andelsboligforeningens bestyrelse pålagde sagsøgeren at udbedre badeværelsesgulvet, så det blev tæt.

Sagsøgers advokat henvendte sig til sagsøgte, der henviste til, at hun allerede havde betalt 3.000 kr. til udbedring af mangler ved badeværelset og henviste til, at det af arkitektfirmaet Peter Jahn og Partnere A/S var konkluderet, at problemet kunne løses ved at fugerne blev holdt tætte.

Der er under sagen afgivet partsforklaring af sagsøgeren, sagsøgte og adskilte Connie Linhus samt vidneforklaring af Susanne Ingemann Hvilsom.

Sagsøgte Anne Rosenberg har bl.a. forklaret, at hun overtog lejligheden den 1. maj 1990. Hun flyttede ind den 1. august samme år. Badeværelset var lavet færdig i lejligheden, da hun flyttede ind. Hun har malet væggene i badeværelset, men har ikke udført andre arbejder i dette rum. I løbet af de 3 måneder, der gik fra hendes overtagelse af lejligheden, til hun flyttede ind, kom der en person fra kommunen, der skulle besigtige badeværelset. Han godkendte badeværelset. Kort efter at hun og hendes mand var flyttet ind, sivede der vand ned i kælderen. De havde en murer ude for at se på det, og han mente, at fugerne skulle udskiftes. De talte med den tidligere andelshaver om det, og den tidligere andelshaver betalte mureren for at lave en ny fugt.

Der har ikke siden været problemer med badeværelset. Hun og hendes mand boede i lejligheden til den 1. januar 1999. De har været 2 voksne hele tiden og det sidste år yderligere 1 barn. Badeværelset er blevet brugt daglig, og der har ikke været klager over vandnedsivning i kælderen. Der er i kælderen et lager, som hører til en erhvervslejlighed i stuen, og der kommer derfor ofte nogen i kælderen. Hun har bemærket, at vandet ikke løb helt væk fra gulvet, men hun klarede dette ved at tørre op med en klud. Hun havde ingen forestilling om, at badeværelset var ulovligt, idet hun regnede med, at det måtte være i orden, når det var godkendt af kommunen. Hun regnede med, at en revne i væggen

U.2010.633Ø
TBB2010.184

Købelovens § 54 omfatter ikke mangler ved andelslejligheder. Forholdsmæssigt afslag kan anvendes på mangler ved forbedringer.

Boligformer 231.1 og 231.9 - Køb 52.4 - Pengevæsen m.v. 58.1.

Udtalt, at den retlige kvalifikation af andelslejligheder medfører, at misligholdelsesbeføjelser ved mangler ved den lejlighed, hvortil brugsretten er knyttet, ikke bortfalder efter den 2-årige reklamationsfrist i købelovens § 54. Hverken bestemmelsens ordlyd eller reale hensyn tilsiger, at købers mangelsindsigelser bør afskæres allerede efter 2 år, idet de hensyn, der ligger bag reglerne om forældelse af mangelsindsigelser ved fast ejendom, fuldt ud lader sig overføre på mangler ved andelslejligheder. Landsretten fandt endvidere, at misligholdelsesbeføjelsen forholdsmæssigt afslag kan bringes i anvendelse på mangler ved forbedringer af andelslejligheder.

Ø.L.D. 25. november 2009 i anke 5. afd. nr. B-1161-09
(Mogens Kroman, Lone Kern-Jespersen, Kim Rasmussen (kst.)).

*Michael Brydenfelt (adv. Hans Henrik Haume, Kbh.)
mod
Staveley Edmond Johnson (adv. Jerry Osbak, Kbh.).*

Københavns Byrets dom 20. april 2009.

Sagens baggrund og parternes påstande.

Denne sag, der er anlagt den 20. juni 2008 som ad citationssag, vedrører mangler ved et badeværelse og en elinstallation i en andelsbolig. Hovedsagen mellem sagsøgeren, Carina Kjør Nielsen, og sagsøgte, Staveley Edmond Johnson, er sluttet ved forlig efter rettens skriftlige tilkendegivelse.

Adcitanten, Staveley Edmond Johnson, har nedlagt følgende påstand:

Adciterede, Michael Brydenfelt, tilpligtes at friholde adcitanten, Staveley Edmond Johnson, for ethvert beløb inkl. renter og omkostninger, som han under den verserende hovedsag måtte blive dømt til at betale sagsøgeren, Carina Kjør Nielsen.

Adciterede, Michael Brydenfelt, har nedlagt påstand om frifindelse, subsidært betaling af et mindre efter rettens skøn fastsat beløb.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen.

Der er under hovedsagen indhentet en skønserklæring.

Af rettens tilkendegivelse i hovedsagen (BS-3122-08) og i denne sag fremgår blandt andet:

»...

Retten skal derfor henstille, at sagen forliges således, at Johnson betaler 28.000 kr. med procesrente fra sagens anlæg til Carina Nielsen, og Brydenfelt betaler 19.000 kr. med procesrente fra sagens anlæg til Johnson, og således at det overlades til retten at fastsætte sagens omkostninger.»

Hovedsagen er forligt i overensstemmelse med rettens tilkendegivelse.

634

Retten har bestemt, at sagsøgte i hovedsagen skal betale omkostninger til sagsøgeren med 26.600 kr., hvoraf 500 kr. udgør retsafgift, 12.100 skønsmkostninger og 14.000 kr. advokatsalær.

Staveley Johnson har retshjælpsdækning og opfylder de økonomiske betingelser for fri proces.

Forklaringer.

Der er under sagen afgivet forklaring af Carina Kjør Nielsen, Staveley Johnson, Michael Brydenfelt og skønsmanden Erik Brandt.

Carina Kjør Nielsen forklarede, at hun overtog andelen for 240.000 kr. med forbedringer. Forbedringerne vedrørte badeværelset. Hun var i bad og overboen kom og sagde, at der sivede vand ned i hendes badeværelse. De kunne ikke bruge badet, før afløbet var udbedret. Hun gav 68.000 kr. for den samlede renovering af badeværelset.

Staveley Johnson forklarede, at han overtog lejligheden 1. oktober 1994 og solgte 1. maj 2006. Han foretog ingen ændringer i badeværelset eller i elinstallationerne. Der var ikke vandnedslivning til underboen i hans ejerperiode og ingen problemer med elinstallationerne. Da han overtog lejligheden, var der lavet nyt køkken og bad. Han har ikke foretaget forbedringer i sin ejertid. Han modtog ikke beløb ud over købesummen.

Michael Brydenfelt forklarede, at han overtog lejligheden i 1985 og solgte den i 1994 til Johnson. Da han overtog lejligheden var der ikke bad, men toilet. Vvs-manden etablerede badeværelset i 1987. Efter et stykke tid kom en mand fra kommunen og kontrollerede arbejdet. Han har ikke haft problemer med vand hos underboen. Han fik også lavet blæser og ny el i den forbindelse. Han har ikke lavet noget af det selv og har ikke overpudset lampendtaget i badeværelset.

Skønsmanden Erik Brandt vedstod sine erklæringer og forklarede supplerende, at et afløb kan holde mindst 50 år, måske mere. Ved renovering af badeværelset ville man normalt ikke udskifte afløbet. Utætheden er i indstøbningen. Vandtæthed må ikke afhænge af fugen. Der skal være en støbt opkant under trælisten ved dørtrinnet. Han kan ikke afvise, at betonkanten er til stede. Hvis udbedring af gulvafløb og dørtrin skulle have været lavet i 1994, ville omkostninger udgøre 16.200 kr. + moms og i 2006 23.800 kr. + moms. Udskiftning af afløbsskålen og montering heraf ville i 1994 udgøre 2.000 kr. + moms og lidt mere i 2006-priser. I nutidskroner ville det koste 3.000 kr. + moms. Det er en meget lille del af de 25.000 kr., der relaterer sig til betonkanten. Han vil ikke udelukke, at en professionel murer kan have pudset lampeoverlaget over.

Parternes synspunkter.

Adcitanten har i påstandsdokumentet anført følgende:

Sagen drejer sig, således som anført i adciteredes påstandsdokument, om mangler ved badeværelsets gulvafløb og el-installation i en andelslejlighed. Det præciseres, at de omhandlede mangler ikke vedrører andelslejlighedens inventar og andet løsøre, der er indlagt i andelslejligheden, men derimod ejendommens (andelslejlighedens) bygningsdel og installation, hvorfor købelovens § 54 indeholdende en 2-årig forældelsesfrist er uanvendelig i nærværende sag.

Samtlige de af skønsmanden konstaterede ulovligheder og mangler i den pågældende andelslejlighed er etableret i adciteredes ejertid af andelen. Det bestrides, at de pågældende ulovligheder og mangler er udført af autoriserede håndværkere.

Det gøres gældende, at adciterede ikke har opfyldt de i ad citationssag-replikken fremsatte provokationer 1, 2, 3 og 4, hvorfor retsplejelovens § 344, stk. 2, bør finde anvendelse.

Jeg gør yderligere gældende, at i det omfang adciterede ikke har dokumenteret, at arbejdet er udført af autoriserede håndværkere, jf. de fremsatte provokationer, bør adciterede ifalde et erstatningsansvar, idet adciterede har tilsidesat sin loyale oplysningspligt derved, at adciterede ikke har oplyst adcitanten om, at arbejdet er udført af ikke-autoriserede personer.

Dersom adciterede ikke har pådraget sig et erstatningsansvar, gør jeg gældende, at adciterede bør dømmes til at betale adcitanten et forholdsmæssigt afslag, hvilket særligt aktualiserer sig, i det omfang adcitanten bliver dømt til at betale sagsøgeren i hovedsagen et forholdsmæssigt afslag.

Af de af byretten herom anførte grunde, tiltræder landsretten, at der foreligger en værdiforringende mangel ved den forbedring af andelslejligheden, der vedrører badeværelsets afløb, og at udbedring skal ske i overensstemmelse med skønsmandens anvisninger.

Landsretten finder, at misligholdelsesbeføjelsen forholdsmæssigt afslag kan bringes i anvendelse på mangler ved forbedringer af andelslejligheder. Staveley Edmond Johnson er derfor berettiget til et forholdsmæssigt afslag i det beløb til forbedringer, han betalte til Michael Brydenfelt. Da parterne er enige om, at afslaget ikke omfatter udgiften til udbedring af loftet hos underboen, findes afslaget passende at kunne fastsættes til 15.000 kr.

Under hensyn til sagens udfald, karakter og omfang, herunder at der under sagen er foretaget syn og skøn, skal Michael Brydenfelt i sagsomkostninger for landsretten betale 15.000 kr. til Staveley Edmond Johnson. Beløbet er til dækning af salær til advokat. Michael Brydenfelt skal endvidere endeligt afholde udgiften til afhjemling i landsretten af skønsmanden.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom ændres, således at appellanten, Michael Brydenfelt, til indstævnte, Staveley Edmond Johnson, skal betale 15.000 kr. med procesrente fra den 20. juni 2008, til betaling sker.

I sagsomkostninger for landsretten skal Michael Brydenfelt betale 15.000 kr. til Staveley Edmond Johnson, samt endeligt afholde udgiften til afhjemling i landsretten af skønsmanden.

Det idømte betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a.

