

U.2015.498H

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 imødekommet.

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 afgang 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/beskadiget.

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 fliseklæbemørtlen ikke er udlagt med tandspartel.

SVAR: Der er ikke anvendt fliseklæber, men mørtel.

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 gulvbrædder.

SVAR: Ja, der er underlag af gulvbrædder.

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, gulv afløb 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 malearbejde	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 lofts konstruktion 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 håndværkskik 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 prisen fastsættelsen 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 gulv afløb i forbindelse med udbedring, idet der med nugældende regler skal anvendes afløb beregnet til indstøbning OG tilslutning af membran.

Spørgsmål 5

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 forkert 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 lovlige 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 malerarbejde	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 toilettet. 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 papmor 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.

Forholdt 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 forsikringselskabet, 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 forsæt 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 opførelses-tidspunkt,

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 udskiftning/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 skønsmandens 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 skønsmand.

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 E 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.:

»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 pådømmelsen 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 (UfR 2004.1873) og 11. oktober 2012 (UfR 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 besvarelser 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.

- 1 TBB 2004.412 Ø, U 2006.3107 H, U 2010.633 Ø, U 2013.140 H, Niels Grubbe i Festskrift 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.