



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 18. april 2012 i sag nr. [REDACTED]:

[REDACTED]
[REDACTED]
mod
[REDACTED]
[REDACTED]

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgeren, [REDACTED] har krav på erstatning eller afslag fra sagsøgte, [REDACTED] i anledning af, at der i den lejlighed, som [REDACTED] købte af [REDACTED] i 2006, hvor den var under projektering, ikke var overparti af glas ved indvendig dør, termostatblander ved bruser og belægning med hårdt træ på terrassen, som anført i materialelisten.

Sagsøgeren, [REDACTED] påstand er, at [REDACTED] skal betale 31.900 kr med tillæg af procesrente fra den 11. maj 2011.

Sagsøgte, [REDACTED] påstand er frifindelse og subsidiært, at selskabet senest 4 uger efter dom skal foretage afhjælpning af de af retten nærmere bestemte forhold. Endvidere bestrides sagsøgers rentepåstand, for så vidt angår den del af påstanden, der overstiger 30.000 kr., idet der for denne del af kravet alene kan kræves procesrente fra den 15. februar 2012.

Oplysningerne i sagen

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

Sagen er anlagt den 11. maj 2011 og hovedforhandlet den 14. marts 2012.

[REDACTED] underskrev den 17. januar 2006 en aftale med [REDACTED] om køb af en under projektering og opførelse værende ejerlejlighed i ejerforeningen [REDACTED]. Overtagelsesdagen var foreløbigt aftalt til den 1. august 2007. Købsprisen for lejligheden var 2.995.000,00 kr.

Af aftalens § 2 fremgår det blandt andet:

"2.1 Ejendommen og ejerlejligheden opføres i kvalitet, som det fremgår af salgsprospekt og andet udbudsmateriale (**bilag 6**) Der tages forbehold for, at der på fotos i salgsmaterialet kan være angivet genstande, udstyr og indretning, som ikke er standard. Køber skal endvidere acceptere mindre afvigelser, som ikke ud fra en samlet bedømmelse forringer ejerlejligheden og ejerlejlighedens kvalitet....."

Det nævnte bilag 6 er en materialebeskrivelse, som var indeholdt i salgsprospektet. I materialelisten er det blandt andet anført:

"...

Døre

Hvidmalede, plane trædøre. Til værelser: Overparti med glas. ...

...

Sanitet og amatører

....., termostatblander ved bruser...

Terrasser

Boligerne i stueetagen har egen terrasse med skærmende espalier i siderne og plint. Materialet er i hårdt træ.

Der har under sagen behandling været afholdt syn- og skøn, og skønsmanden [REDACTED] har udarbejdet skønserklæring af 9. februar 2012.

Der er under sagen afgivet forklaring af [REDACTED] og [REDACTED]

[REDACTED] har blandt andet forklaret, at han købte lejligheden i 2006, hvor den endnu ikke var opført. Hans forventninger til lejlighedens udseende var baseret på tegninger og fotos i prospektmaterialet. Han havde også hæftet sig ved materialevalget. Hans far, der arbejder med byggeri, havde gået materialet igennem, og mente at det var gode materialer, der var valgt, og spændende detaljer med et maritimt miljø. Der er "saltvand i gaderne", idet vandet fra havnebassinet bevæger sig ind og ud med tidevandet. Da han underskrev aftalen, blev han specielt informeret om, at facaden kunne blive ændret, da dette endnu ikke var godkendt af kommunen. Han fik senere en orientering om, at facaderne ikke ville blive ændret. Han blev løbende informeret om byggeriet, men fik ikke information om andre ændringer.

Lejlighedens kvalitet er ikke forringet ved, at der ikke er termostat på blandingebatteriet, men det er en daglig irritation i forbindelse med brugen heraf. På terrassen kan man se forskel mellem afskærmningen, der er i hårdt træ, og terrassen og plinten, der er i en anden slags træ. Det skæmmer udse-

endet, at der er anvendt to forskellige slags træ. Det hårde træ holder bedre i al slags vejr. Der er kun en indvendig dør i lejligheden, mellem stue/alrum og værelse. Der er et godt lysindfald i rummene, hvor der er vinduer fra loft til gulv, og loftshøjden er ca. 4 meter. Et glasparti over døren ville give en ekstra lyseffekt sidst på dagen, hvor lyset kommer ind i lejligheden fra den side, hvor der er soveværelse. Han husker ikke at have set nogen fotos i prospektet af vinduespartier over dørene.

[REDACTED] har blandt andet forklaret, at han er ingeniør og arbejder for [REDACTED] hvor han i perioden fra 2004 -2009 var med til at bygge fire karreer [REDACTED] med ialt ca. 600 lejligheder. Efter at der var udarbejdet en lokalplan for området, gik de i gang med at sælge lejlighederne ud fra salgsprospekterne. Salgsprospekter er i sagens natur et "glansbillede", men de prøver loyalt at gengive det, som de sælger. I købsaftalerne tog de forbehold for ændringer, da der er tale om projektlejligheder, hvor der uvægerligt vil ske ændringer undervejs. De skulle have solgt ca. halvdelen af lejlighederne, før de gik videre med projektet. Det var først herefter, at de gik i gang med detailprojekteringen. Det er sædvanligt, at layout og indretning ændres under detailprojekteringen, hvilket blandt andet kan skyldes æstetiske hensyn, at de ikke kan få de materialer, som arkitekten har ønsket, eller at det er nødvendigt af hensyn til konstruktionen. Ændringerne er normalt bestemt ud fra æstetiske hensyn, og er ikke udtryk for "sparerunder".

Der var på et tidspunkt problemer med at få leveret hårdt træ, som var miljøcertificeret, til byggeriet på [REDACTED]. Såfremt det havde været muligt at få leveret, ville de have valgt en type hårdt træ i den billigere ende af skalaen. Arkitekten vurderede, at det ville se pænt ud med lærketræ. Med hensyn til badeværelserne havde arkitekten sammensat tre forskellige temaer. I det tema, som var anvendt i denne lejlighed, havde arkitekten valgt netop dette blandingsbatteri, fordi det efter hans vurdering passede bedst ind i temaet. Der var ikke nogen besparelse på prisen.

Det blev ikke drøftet under byggeforløbet, at der skulle være glaspartier over de indvendige døre. Det er en ændring, som arkitekten foretog meget tidligt i forløbet, og vidnet har ikke selv været med i dette. Da der senere blev spurgt til dette, sagde arkitekten, at han havde fravalgt glaspartiet, fordi der ikke ville opnås nogen virkning herved, da rummene på begge sider af dørene var fuldt oplyste. Det var således ikke udtryk for en besparelse. Der er vidnet bekendt ikke glaspartier over de indvendige døre i nogen af de 600 lejligheder, som [REDACTED] har opført på [REDACTED]. Efter hans skøn ville udgiften til etablering af et glasparti være mindre end den af skønsmanden beregnede pris. Han vurderer, at det kunne udføres for 5-6.000 kr. excl. moms og billigere endnu, hvis der var tale om flere glaspartier. Det vil i dag kun være muligt at indsætte glaspartier i de vægge, der er udført i letbeton. I de vægge, der af hensyn til konstruktionen er udført i hård beton, vil det enten ikke være praktisk muligt eller være meget bekosteligt.

Parternes synspunkter

██████████ har procederet i det væsentlige i overensstemmelse med følgende anbringender, som angivet i påstandsdokument af 29. februar 2012:

"Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

at sagsøgte har tilsikret overparti af glas ved døre til værelserne, blandingsbatteri i bruseren, og anvendelse af "hårdt træ" til terrassen,

at ingen af de ovennævnte tilsikringer er overholdt af sagsøgte,

at den manglende overholdelse af tilsikringerne har medført en reduceret værdi for sagsøger,

at sagsøgte på denne baggrund skal tilpligtes at give sagsøger et nedslag i prisen på den erhvervede lejlighed svarende til udbedringsomkostningerne af de tilsikrede forhold,

at sagsøgte er en professionel bygherre, hvorved sagsøgte er ansvarlig for egne projekterings- og udførelsesfejl, ligesom der ikke gælder en mindstegrænse for afslag,

at de i salgsdokumenterne indsatte oplysninger om materialevalg har garantistatus,

at de af sagsøger påberåbte fejl og mangler ud fra en samlet bedømmelse forringer ejendommens kvalitet,

at der ikke gælder en bagatelgrænse for garantiansvar,

at den af sagsøgte påberåbte ændringsadgang i købsaftalen § 2.1 i øvrigt må betragtes som en standard ansvarfraskrivningsklausul, som er uden retsvirkning,

at sagsøgte således er berettiget til principielt erstatning svarende til udbedringsomkostningerne af de af sagsøger påberåbte fejl og mangler, subsidiært at sagsøger er berettiget til et afslag i købesummen svarende til udbedringsomkostningerne.

at sagsøgte har fortabt sin afhjælpningsret

at de af sagen omfattende fejl og mangler skal godtgøres med beløb svarende til de i skønserklæringen fremkomne.

at sagsøger ikke er momsregistreret, hvorfor skønsmændens opgjorte beløb

må tillægges moms.

[REDACTED] har procederet i det væsentlige i overensstemmelse med følgende anbringender, som angivet i påstandsdokument af 22. februar 2012:

" Til støtte for den nedlagte påstand gør jeg gældende, at de i forhold til materialelisten foretagne ændringer ligger inden for [REDACTED]'s ændringsadgang efter købsaftalens pkt. 2.1.

I tilknytning hertil gør jeg gældende, at ingen af de forhold, som påberåbes af sagsøger, kan anses for tilsikrede af [REDACTED] i forbindelse med indgåelse af købsaftalen.

[REDACTED] bestrider i øvrigt, at de foretagne ændringer har reduceret værdien af lejligheden for sagsøger, og sagsøger er allerede af denne grund ikke berettiget til afslag og/eller erstatning.

Herudover gør [REDACTED] gældende, at størrelsen af et eventuelt prisnedslag ligger langt under den i retspraksis udviklede bagatelgrænse, som gælder ved handel med fast ejendom. [REDACTED] bemærker i den forbindelse, at lejligheden blev solgt for 2.995.000 kr., og at sagsøgers påstand under sagen er 31.900 kr., hvilket svarer til 1 % af købesummen. Endvidere gør [REDACTED] gældende, at afhjælpning af de pågældende forhold kan foretages til en væsentlig lavere pris end den af skønsmanden fastsatte pris.

Endelig gør [REDACTED] gældende, at [REDACTED] hvis retten måtte nå frem til, at der er tale om forhold, som kan karakteriseres som mangler eller lignende, har ret til at foretage udbedring/afhjælpning af forholdene, jf. købsaftalens pkt. 4.11- 4.12.

Rettens begrundelse og afgørelse

[REDACTED] har købt lejligheden som en projektejerlejlighed på et tidspunkt, hvor der ikke var opført nogen del af den ejendom, som ejerlejligheden skulle være en del af. De oplysninger, som [REDACTED] baserede sit køb på, var således primært det af [REDACTED] udarbejdede skriftlige prospektmateriale herunder materialelisten.

Det påhvilede under disse omstændigheder [REDACTED] som sælger at udarbejde oplysningsmaterialet med den størst mulige detaljeringsgrad og sikkerhed i beskrivelserne. Da der var tale om et byggeri under projektering var det dog også nødvendigt for sælger at tage et mere vidtgående forbehold for projektets endelige udformning og detaljeringsgrad, end hvad der normalt kan accepteres i forbindelse med salg af færdige ejerlejligheder.

[redacted] var, da han underskrev købsaftalen, bekendt med dette forbehold, der er udtrykt i den mellem parterne indgåede købsaftale pkt. 2.1, hvorefter " ---. Køber skal endvidere acceptere mindre afvigelser, som ikke ud fra en samlet bedømmelse forringer ejendommen og ejerlejlighedens kvalitet....".

Det anførte forbehold for mindre afvigelser må anses at omfatte såvel angivelser i salgsmaterialet som i den tilhørende materialeliste. Forbeholdet er begrundet i, at der er tale om et salg af en ejerlejlighed under projektering, og forbeholdet har ikke en sådan karakter, at der er grundlag for at fraskrive det retsvirkning.

[redacted] har ikke i forbindelse med aftalens indgåelse i 2006 eller i umiddelbar forbindelse med overtagelsen af ejerlejligheden i 2007 gjort særlige forudsætninger gældende om anvendelse af de anførte materialer [redacted] har herefter ikke ved den i salgsmaterialet anførte materialeliste eller på anden måde tilsikret, garanteret eller på anden vis indestået for, at præcis disse forhold blev opfyldt.

Efter parternes aftale er [redacted] således forpligtet til at acceptere mindre afvigelser, som ikke ud fra en samlet bedømmelse forringer ejendommen eller ejendommens kvalitet.

Det kan lægges til grund, at der ikke er indsat et overparti af glas ved en indvendig dør, at der ved bruser er installeret et blandingsbatteri uden termostafunktion, og at terrassen er udført i nåletræ, der ikke falder ind under kategorien hårdt træ. Efter bevisførelsen må det lægges til grund, at glaspartiet over døren er ændret af arkitekten under detailprojekteringen, idet glaspartiet under hensyn til det øvrige lysindfald blev vurderet at være uden funktionel betydning. Blandingsbatteriet er ændret til en anden model af samme kvalitet uden termostafunktion ud fra arkitektens vurdering og æstetiske hensyn, og terrassebelægningen er ændret til lærketræ, formentlig fordi der var problemer med at få leveret miljøcertificeret hårdt træ.

De anførte ændringer i materialevalget udgør samlet en udbredningsudgift, der efter skønsmandens vurdering udgør ca. 1 % af den pris, som [redacted] betalte for ejerlejligheden. Det er ikke påvist, at ændringerne har påvirket ejerlejlighedens værdi eller funktionalitet. De anførte ændringer ligger også efter deres art og omfang således indenfor, hvad der må anses for mindre afvigelser, der ligger indenfor sælgers forbehold i købsaftalen pkt. 2.1.

Den købte lejlighed lider derfor ikke af mangler, og [redacted] frifindes derfor for den af [redacted] nedlagte påstand.

Efter sagens udfald pålægges [redacted] at betale sagsomkostninger til [redacted] Sagsomkostningsbeløbet fastsættes til 15.000 kr., der

udgør et passende beløb til dækning af udgifterne til advokatbistand. Der er ved fastsættelse af sagens omkostninger taget hensyn til sagsgenstandens størrelse, sagens karakter og omfang, herunder at der har været afholdt syn og skøn. [REDACTED] har afholdt udgifter på 23.823,75 kr. til syn og skøn samt et gebyr på 1.500 kr. Efter sagens udfald pålægges [REDACTED] endeligt at afholde udgifterne til syn og skøn.

Thi kendes for ret:

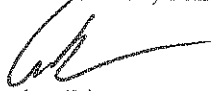
Sagsøgte, [REDACTED] frifindes.

I sagsomkostninger betaler sagsøger, [REDACTED] inden 14 dage 15.000 kr. til [REDACTED]

Susanne Skotte Wied

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Retten i Hillerød, den 18. april 2012.


Christina Bjerregaard, Kontorfuldmægtig