



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 21. juni 2012 i sag nr. BS 9-1701/2009:

Part 1 E/F (Sagsøger)

v/advokat Paul Johansen

Adresse 1

By 1

mod

Ejd.selskabet af 1. januar 2002 A/S

Østergade 2

7400 Herning

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er modtaget i retten den 11. december 2009, drejer sig om, hvorvidt der har foreligget mangler ved taget på ejendommen **Adresse 1** i **By 1**, som ejerne af de to ejerlejligheder i ejendommen, **Virksomhed 1 ApS** og **P1** og **Person 2**, købte i maj 2004 for henholdsvis 2.400.000 kr. og 400.000 kr. af sagsøgte, Ejendomsselskabet af 1. januar 2002 A/S, med overtagelse den 29. marts 2004, og som administreres af sagsøgeren, **Part 1 E/F**, og i bekræftende fald, om manglerne kan give grundlag for et afslag i købesummen. Endvidere drejer sagen sig om, hvorvidt **Part 1 E/F** er søgsmålsberettiget i sagen.

Person 1 (P1)

Part 1 E/F's påstand er:

Ejendomsselskabet af 1. januar 2002 A/S tilpligtes at betale til **Part 1 E/F** 300.000,- kr., subsidiært et efter rettens skøn mindre beløb, tillige med sædvanlig proccsrente af 250.000,- kr. fra den 11. december 2009 til den 24. januar 2012 og af 300.000,- kr. fra den 24. januar 2012, til betaling sker.

Ejendomsselskabet af 1. januar 2002 A/S' påstand er frifindelse.

Oplysningerne i sagen

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

Der er ikke afgivet forklaringer under hovedforhandlingen.

Der er foretaget syn- og skønsforretning under sagen.

Parternes synspunkter

Parterne har i det væsentlige gjort de synspunkter gældende, som er anført i deres påstandsdokumenter.

Part 1 E/F har i sit påstandsdokument anført:

"FAKTA:

Ejendommen og taget er opført/udført ultimo 1981.

Ejerlejlighederne 1 og 2 er overtaget i marts 2004.

Ejendommens tag er et vingetegltag (rødt) med undertag, taghældning 45°-55°.

Prisen var hhv. 2.400.000,- kr. og 400.000,- kr.

ANBRINGENDER:

Det gøres til støtte for påstandene gældende:

Vedr. tagets levetid og restlevetid

at ejendommens tegltag er mangelfuldt, idet syns- og skønsmanden i 2010 har udtalt, at tagstenene på nordsiden skønnes at have en restlevetid på 2-5 år, og tagstenene mod øst og syd skønnes at have en restlevetid på 15 år eller mere,

at tagets oprindelige levetid ifølge sidste udgave af Vejledning Levetids tabeller Oktober 2001 fra Forsikring og Pension ifølge syns- og skønsmanden angiver en levetid på tegltage på 100 år, og hvor der ikke skelnes mellem tegltag med eller uden undertag, og i forordet til tabellerne anføres, at disse er ajourført på baggrund af konkrete levetidsundersøgelser, og at disse, for bl.a. tegl, er indarbejdet i denne reviderede udgave af vejledningen,

at tagets restlevetid i 2004 ved anvendelse af tabellen ville være ca. 92% af 100 år, eller 92 år, hvorfor disse officielle og almindeligt i 2001 kendte og tilgængelige tabeller må lægges til grund, frem for syns- og skønsmandens egne, private opfattelser, der ikke er underbygget, og idet den i sagen omhandlede ejendom er erhvervet i 2004,

at restlevetidens nøjere længde er irrelevant, når der er tale om en særdeles kraftig reduceret total levetid og dermed kraftig reduceret restlevetid,

at der derfor er tale om en retlig relevant mangel,

at den pågældende mangel er en såkaldt funktionsmangel, der naturligvis kræver udbedring i form af tagets udskiftning straks, og uden at rest-

levetidens udløb bør afventes,

at der derfor er grundlag for at meddele sagsøger afslag i købesummen,

at der ikke bør ske afkortning i afslagets størrelse, som følge af en mere eller mindre usikker skønnet restlevetid på taget i forhold til det forventelige,

at udbedringsomkostninger ved afslag i teori og retspraksis udmåles til udgiften på købstidspunktet (her i 2004) og ikke på det (senere) faktuelle udbedrings tidspunkt, og idet der ikke tilkendes renter allerede fra købstidspunktet.

Det gøres endvidere gældende vedr. afslagets størrelse:

at omkostninger ved udbedring i 2004 af tagets nordside af syns- og skønsmanden i svar 3 på spørgsmål 3 skønnes til 112.000,- kr. excl. moms. Incl. moms udgør beløbet således	140.000,- kr.
Omkostninger ved udbedring af tagets øst- og sydsider skønnes af syns- og skønsmanden i svar på spørgsmål 12b til 170.000,- kr. excl. moms. Incl. moms udgør beløbet således	<u>212.500,- kr.</u>
eller i alt	<u>352.500,- kr.</u>

Ved levetid 100 år er "forbrugt" fra 1981-2004, eller 23 år, svarende til en forventet restlevetid på 92%, svarende til et tab på	<u>324.300,- kr.</u>
jfr. Vejledning Levetidstabeller oktober 2001 fra Forsikring og Pension p. 19.	

Henset til usikkerhedsmargen m.m. har sagsøgeren reduceret beløbet og påstanden til	<u>300.000,- kr.</u>
---	----------------------

Herudover anføres det som anbringende:

at nettoudbedringsomkostningerne hverken absolut eller relativt er et ubetydeligt beløb, og at sagsøgers medlemmers evt. kendskab til forholdene ved købene ville have givet sig udslag i et krav om nedsættelse af købesummen, nemlig svarende til i alt ca. 350.000,- kr., svarende til omkostningerne ved nyt tag i 2004."

Ejendomsselskabet af 1. januar 202 A/S har i sit påstandsdokument anført:

"Det bestrides, at sagsøgeren har dokumenteret at have det påståede krav mod sagsøgte.

Det bestrides, at der skulle være nedbrud på tagstenene både på tagets nordside og tagets øst-/sydsider.

Det bestrides, at der skulle være konstateret retligt relevante mangler ved tagstene både på tagets nordside og på tagets øst- og sydsider.

Den af sagsøgeren i replikken anførte samlede opgørelse over udbedringsomkostningerne med i alt kr. 352.500,00 bestrides – ligesom de af sagsøgeren påståede levetider bestrides.

Sagsøgerens opgørelse af tagstenenes forventede restlevetid bestrides.

Det gøres i den forbindelse gældende, at restlevetiden efter gældende praksis opgøres som differencen mellem den levetid som ifølge skønsmanden burde kunne forventes, set i forhold til den faktiske levetid tagstene har haft (og dermed den faktiske levetid tagstenene fortsat burde have).

Det gøres i den forbindelse også gældende, at såfremt retten mod forventning måtte nå frem til, at tagstenene på tagets øst-/sydsider måtte være behæftet med en retlig relevant mangel, der skulle kunne danne grundlag for afslag, da skal den af skønsmanden fastsatte restlevetid, opgjort til 15 år eller mere, naturligvis indgå i beregningen/opgørelsen af tagstenenes forventede restlevetid i forbindelse med opgørelsen af, hvorvidt betingelserne for afslag i købesummen skulle være til stede.

Det bestrides, at betingelserne for afslag i købesummen i henhold til praksis skulle være til stede/opfyldte. Det bemærkes herved, at købesummen for de 2 ejerlejligheder (jf. sagens bilag 1 og 2) i 2004 er opgjort til henholdsvis kr.

2.400.000,00 og kr. 400.000,00.

Det gøres det gældende, at betingelserne for afslag i købesummen i henhold til praksis ikke er til stede – herunder særligt at udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet under alle omstændigheder ikke overstiger den i henhold til praksis gældende mindstegrænse på 6-8% af ejendommens samlede kontantkøbesum.

Der henvises herved til skønsmandens udtalelser om, hvilken berettiget forventning sagsøgeren kunne have haft til tagstenenes levetid, det forhold at der kun er tale om muligt delvist nedbrud af stenene på ejendommens nordside – samt de forventede anslåede udbedringsomkostninger på handelstidspunktet.

Det bestrides desuden, at der skulle være tale om "funktionsmangler" i den forstand, at dette skulle have betydning for den i praksis gældende mindstegrænse for afslag i købesummen. I det omfang manglernes karakter efter rettens skøn i enkelte sager har haft betydning for mindstegrænsen for afslag bemærkes det, at der særligt har været tale om ulovlige elinstallationer.

Endeligt bestrides sagsøgerens opgørelse af beregningen for afslag."

Rettens begrundelse og afgørelse

Ad søgsmålsberettigelse for ejerforeningen:

I Vedtægter for " [redacted] Part 1 E/F [redacted] ; Adresse 1 [redacted] By 1 [redacted] ,
står der bl.a.:

"2.

Foreningens formål er at administrere alle fælles anliggender for ejerlejlighederne i ejendommen, således som disse efter udstykningen måtte blive betegnet i matriklen og evt. senere måtte blive videreopdelt, ...

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen.

...

7.

Udvendig ren- og vedligeholdelse af ejendommen med P-pladser samt vedligeholdelse af fælles rum, påhviler ejerforeningen, der ligeledes sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fællesinstallationer uden for de enkelte lejligheder ind til disses individuelle forgrening i de enkelte lejligheder. For så vidt angår trappeopgang påhviler udgifterne lejlighed nr. 2 og nr. 1 med halvdelen hver.

...

Iøvrigt gælder, at ejendommens grund, fundament, ydermure, tage, hoveddøre, trapper samt varmeanlæg med radiatorer, etageadskillelser, og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, ledninger, stik samt tekniske og sanitære installationer af enhver art, som er beliggende uden for de enkelte lejligheder, samt hegn, er undergivet fælles ejendomsret for ejerlejlighedernes indehavere og fælles vedligeholdelsespligt."

Efter vedtægternes pkt. 2 og 7 har ejerlejlighedsejerne overladt alle fælles anliggender og den udvendige vedligeholdelse af ejendommen, herunder forhold vedrørende taget, til ejerforeningen. På denne baggrund, og da det i den henseende er uden betydning, at vedtægten ikke er tinglyst, kan **Part 1 E/F** rejse kravet mod Ejendomsselskabet af 1. januar 2002 A/S i denne sag, der drejer sig om eventuelle mangler ved taget.

Ad mangler ved taget:

I skønserklæringerne af 16. juli 2010 (spm. 1-4), 1. juni 2011 (spm. 5-9) og 30. september 2011 (spm. 10-12) har skønsmændene bl.a. udtalt:

"Spørgsmål 1:

- a. Kan der konstateres nedbrud i tagstenene?
- b. I bekræftende fald bedes det oplyst, om der forekommer nedbrud på både ejendommens syd-, øst- og nordside? Fordelingen på tagfladerne bedes i givet fald beskrevet.
- c. I bekræftende fald bedes det endvidere oplyst, om der er risiko for at nedbruddene vil brede sig, og i så fald hvor nærliggende risikoen herfor er og det forventede omfang samt graden af risikoen for fortsat udvikling?

Svar:

- a. Svaret er bekræftende. Nedbrud i form af afskallede tagsten kan konstateres.
- b. Svaret er delvis benægtende. Nedbrud forekommer ikke i alle tagflader, men kun i tagfalden mod nord. Afskalninger i form af små, afslæede skår kan dog observeres i de øvrige tagflader, jf. nedenstående nærmere beskrivelse.

Tagfladen mod nord:

Nedbrud i form af afskallede tagsten forekommer i større eller mindre omfang tilfældigt fordelt i hele tagfladen, og teglstensstumper i større mængder kan flere steder observeres i tagrenden...

...

Afvalmet gavl mod øst:

Nedbrud i tagstenene forekommer ikke. Mindre afskalninger i form af små, afskårede skår i tagstenenes kanter kan dog observeres flere steder. De små afskalninger skønnes alle at være af ældre dato, idet smuds og snavs kan observeres i arene fra afskalningerne...
Teglstensstumper i nævneværdigt omfang forekommer ikke i tagrenden...

...

Tagflade mod syd:

Nedbrud i tagstenene forekommer ikke. Mindre afskalninger i form af små, afskårede skår i tagstenenes kanter kan dog observeres flere steder. De små afskalninger skønnes alle at være af ældre dato, idet smuds og snavs kan observeres i arene fra afskalningerne...
Teglstensstumper i mindre omfang kan dog observeres i tagrenden...

...

c.

...

Set i det lys er det skønsmandens vurdering, at svaret på spørgsmålet er, at risikoen for at nedbruddene vil brede sig er udtalt for så vidt angår tagfladen mod nord. Nedbruddene i form af afskalninger skønnes at fortsætte i tagfladen mod nord og skadesomfanget skønnes at vil blive større og større, ligesom hastigheden hvormed afskalningerne sker skønnes at vil stige.

I de øvrige tagflader skønnes risiko for nedbrudte tagsten at være relativt begrænset, og dermed skønnes nærliggende risikoen for afskalninger hel-

ler ikke at være stor.

Spørgsmål 2:

- a. Vil en evt. delvis udskiftning af tagstenene være muligt med tilsvarende sten og et håndværksmæssigt vurderet korrekt udfald?

...

Svar:

- a. Svaret er bekræftende i den forstand, at udskiftning af en hel tagflade i givet fald må påregnes.

...

Spørgsmål 4:

- a. Det bedes oplyst, hvad tagstenenes restlevetid skønnes at have været i marts 2004, forudsat mangelfrie forhold, og hvorpå besvarelsen støttes.
- b. Tilsvarende bedes det oplyst, hvad de forskellige tagstensfladers restløbetid skønnes at være nu, fordelt på tagflader mod syd, øst og nord.
- c. Skønsmanden bedes oplyse, hvilken samlet levetid for tagstenene, der almindeligvis i henholdsvis 1981 og 2004 måtte kunne forventes af en bygherre eller køber af en ejendom, som den i sagen omhandlede, med den omhandlede type tagsten under hensyntagen til produktionstidspunktet (ejendommen er opført i 1981) og de ydere omstændigheder taget i betragtning.

Svar:

- a. Restlevetiden for tagstenene skønnes i marts måned 2004 at være i størrelsesorden ca. 47 år.
I sager som omhandlede benytter skønsmanden Vejledning, Levetidstabeller, Bygningsforsikring for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse, udgivet i 1990 af SKAFOR. Heri angives levetiden for teglsten med underlag til 70 år, forudsat almindelig vedligehold og en beliggenhed i moderat miljø.
- Skønsmanden er bekendt med at levetidstabeller af nyere dato er udgivet, men disse nyere levetidstabeller skelner ikke mellem tagbelæggninger med eller uden undertag.
- b. Restlevetiden for tagstenene i tagfladen mod nord skønnes på nuværende tidspunkt at være i størrelsesorden 2-5 år. Restlevetiden for tagstenene i øvrige tagflader skønnes at være 15 år eller mere.
- c. Efter skønsmandens opfattelse burde en bygherre eller en køber af en

ejendom kunne forvente ca. 70 års levetid på et tag med vingetagsten og undertag i konstruktionen.

...

Spørgsmål 7:

Ad spørgsmål/svar 2a:

Skønsmanden bedes oplyse, om den af skønsmanden foreslåede udbedringsmetode på nordsiden trods højdeforskellen kan udføres håndværksmæssig korrekt på nuværende tidspunkt.

Skønnes det færdige resultat æstetisk set at ligge indenfor eller udenfor de tolerancer, der i branchen accepteres ved afhjælpninger.

Svar:

Svaret er bekræftende. Udbedringen, hvor tagfladen mod nord foreslås udskiftet kan udmærket udføres. Med stillads opstillet i facaden mod nord og med fornøden hensyntagen til sikkerhedsmæssige foreskrifter kan udskiftning af tagfladen mod nord udføres håndværksmæssig korrekt, og højdeforskellene er i den henseende uden betydning.

Udskiftning af kun en tagflade er set i andre lignende sager...

Tolerancer for, hvad der er acceptabelt ved en sådan afhjælpning findes ikke. Det er skønsmandens vurdering, at løsningen æstetisk set er acceptabelt, især set i lyset af, at rygningstenene på tagfladerne er placeret højt oppe over 1. sals niveau.

...

Spørgsmål 9:

Ad spørgsmål/svar 4a:

Skønsmanden har anvendt tabellen for levetider ved vurderingen af tagets levetid. Hvorfor har han ikke anvendt Restlevetidstabeller, udgivet af Forsikring og Pension?

Svar:

Skønsmanden har som anført i besvarelsen af spørgsmål 4 benyttet Vejledning, Levetidstabeller, Bygningsforsikring for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse, udgivet i 1990 af SKAFOR. Heri angives levetiden for teglsten med undetag til 70 år, forudsat almindelig vedligehold og en beliggenhed i moderat miljø.

Der findes ikke et opslagsværk med benævnelser Restlevetidstabeller, Vejledning Levetidstabeller, Bygningsforsikring for 1- og 2 familiehuse samt fritidshuse, udgivet i 2001 af Forsikring og Pension er for så vidt det er

skønsmanden bekendt seneste udgave af levetidstabellerne.

Levetidstabellen som skønsmanden har benyttet er en ældre udgave af ovennævnte opslagsværk fra 2001. SKAFOR ophørte som selvstændig virksomhed pr. 1. januar 1999 og aktiviteterne vedr. levetidstabeller er siden videreført af selskabet Forsikring og Pension.

Ovennævnte to tabeller er med andre ord de samme. Forskellen er blot, at der i den ældre udgave for tegltages vedkommende opregnes med såvel tegle med og uden undertage.

Nyere udgaver af levetidstabellerne skelner ikke mellem tagbelægninger med eller uden undertag. Tegltagene behandles samlet, og levetiden er sat til 100 år.

Det at skelne mellem tegltage med og uden undertage giver efter skønsmandens vurdering er mere retvisende resultat, og derfor er udgaven fra 1990 anvendt ved besvarelsen af spørgsmål 4a.

Uddrag af ovennævnte to levetidstabeller vedlægges.

...

Spørgsmål 10:

...

Skønsmanden har i besvarelsen af spørgsmål 6 svaret, at restlevetiden i 2004 skønnes til 47 år, og at dette tal er fremkommet ved at trække den faktiske alder på 23 år fra levetiden på de skønnede 70 år.

Hvorfor har skønsmanden ikke anvendt tabellen for restlevetiden, jfr. den vedlagt Skafor vejledning fra 1990 og de deri anførte %-tal, der vil give en restlevetid på 70 år x 73 % eller 51 år?

Der henvises i den forbindelse til vejledningens side 6 "eksempel på anvendelse af bygningstabel".

Svar:

Det er korrekt, at restlevetiden burde være angivet til ca. 51 år, og ikke de 47 år, som er oplyst i besvarelsen af spørgsmål 4.

I besvarelsen af spørgsmål 4 har skønsmanden beregnet restlevetiden forkert.

Spørgsmål 11:

Skønsmanden har oplyst, at den har bekendt sidste udgave af Levetidstabeller fra oktober 2001 fra Forsikring og Pension, og som er vedlagt skønser-

klæringen, angiver en levetid på tegltage på 100 år og ikke skelner mellem med eller uden undertage.

Af forordet fremgår, at levetidstabellerne skulle ajourføres på baggrund af konkrete levetidsundersøgelser, og at disse, for bl.a. tegl er indarbejdet i denne reviderede udgave af vejledningen.

Ved tabellens anvendelse kan det udledes, at tagets restlevetid ville være ca. 92% af 100 år eller 92 år.

Hvorfor har skønsmanden sat sig ud over den anførte levetid på 100 år og tillige benyttet den nu afskaffede, tidligere skelnen mellem med og uden undertag?

Der henvises i den forbindelse til vejledningens side 6 "Eksempler på anvendelse af bygningstabel "Eksempel 1"".

Besvarelsen bedes være uddybende med henvisninger til konkrete støttepunkter for tilsidesættelse af vejledningen.

Svar:

Skønsmanden har i perioden 1995-2008 været ansat hos Murværkscentret for Teknologisk Institut (nuværende Murværk og Byggekomponenter), og i en del af perioden fungerede undertegnede bl.a. som sektionsleder.

Da Vejledning, Levetidstabeller, Bygningsforsikring for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse blev udgivet i 2001, rettede skønsmanden på vegne af Murværkscentret en forespørgsel til det daværende udvalg, der stod i levetidstabellerne.

Forespørgslen gik på baggrunden for at undlade den hidtidige skelnen mellem tagflader med og uden undertage.

På daværende tidspunkt fik skønsmanden at vide, at der var tale om en fejl. Tabellen burde have været udformet svarende til den tidligere udformning, og burde have været opdelt i 2 selvstændige tabeller med skelnen mellem kategorierne med eller uden undertage.

Siden er der ikke, så vidt det er skønsmanden bekendt udgivet en revideret udgave af levetidstabellerne, ligesom rettelsesblad eller lignende heller ikke er udgivet.

Skønsmanden har derfor i lignende sager benyttet Vejledning, Levetidstabeller, Bygningsforsikring for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse, udgivet i 1990 af SKAFOR.

På baggrund af ovennævnte beskrivelse/forklaring sætter skønsmanden såle-

des også spørgsmålstejn ved, om levetidstabellerne for tegls vedkommende vitterligt er blevet ajourført på baggrund af konkrete levetidsundersøgelser. Murværkscentret blev således ikke inddraget i en høringsproces eller lignende, inden udgivelsen af levetidstabellerne 2001.

Så vidt skønsmanden har erfaret, undergår levetidstabellerne pt. en revision, og efter forlydende arbejdes der igen med at udforme tabellerne således, at der skelnes mellem kategorierne med og uden undertage.

Baggrunden for at udforme tabellen således at der igen skelnes mellem med og uden undertage, skulle dog være en anden, end den der lå til grund i 1990."

Efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 9 og 11 er der ikke grundlag for at tilsidesætte skønsmandens vurdering af, at taget i marts 2004, hvor ejendommen blev overtaget, havde en restlevetid på ca. 51 år som besvaret i spørgsmål 4 og korrigeret i spørgsmål 10.

Under hensyn til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1 b, om at der forekom nedbrud i form af afskallede tagsten i større eller mindre omfang tilfældigt fordelt i hele tagfladen mod nord, og af spørgsmål 4 b om, at restlevetiden for tagstenene i denne tagflade i 2010 skønnes at være i størrelsesordenen 2-5 år er det godtgjort, at der på såvel overtagelses- som købstidspunktet forelå en retlig relevant mangel ved tagstenene i tagfladen mod nord.

Skønsmanden har til spørgsmål 1 b svaret, at der ikke forekommer nedbrud i tagstenene på tagfladerne mod øst og syd, og i spørgsmål 4 b svaret, at restlevetiden for tagstenene i disse tagflader i 2010 skønnes at være 15 år eller mere. På denne baggrund, og da det efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 7 må lægges til grund, at det er muligt at foretage en udskiftning på en håndværksmæssig korrekt og æstetisk måde alene af tagfladen mod nord, er det ikke godtgjort, at tagstenene mod øst og syd på overtagelses- og købstidspunktet havde en retlig relevant mangel, der kunne danne grundlag for et afslag i købesummen.

Ad afslag i købesummen (tagfladen mod nord):

I skønserklæringen står der bl.a.:

"Spørgsmål 3:

I tilfælde af, at syns- og skønsmanden skønner, at en hel eller delvis udskiftning af tagstenene er nødvendig, bedes det oplyst hvorfor, hvorledes udbedring bør ske, samt hvad omkostningerne herved skønnes at beløbe sig til. Priserne bedes opgivet pr. primo 2004.

Svar:

De mange synlige afskalninger i tagfladen mod nord er årsagen til, at ud-

skiftning af tagstenene i denne tagflade bliver nødvendigt på et tidspunkt. Udskiftningen er måske ikke påkrævet på nuværende tidspunkt, men en udskiftning skønnes at være nødvendigt indenfor overskuelig tid, hvilket vil sige indenfor få år.

Omkostningerne til udskiftning af eksisterende tagsten, lægter, undertag m.v. i tagfladen mod nord skønnes i 1. kvartal 2004 at beløbe sig til kr. 112.000, - eks moms. Udgifter til stillads m.v. er indregnet i de skønnede udbedringsomkostninger. ”

Under hensyn til de anslåede udgifter på overtagelses- og købstidspunktet til udbedring af tagfladen mod nord sammenholdt med den samlede købspris for de to ejerlejligheder i ejendommen findes manglerne ved tagstenene på denne tagflade ikke at være af en sådan størrelse og karakter, at **Part 1 E/F** som administrator for de to købere har krav på et afslag i købesummen.

Som følge af det anførte frifindes Ejendomsselskabet af 1. januar 2002 A/S.

Efter parternes påstande, sagens udfald og omfang, herunder at der har været afholdt syns- og skønsforretning i flere omgange, skal **Part 1 E/F** betale sagsomkostninger til Ejendomsselskabet af 1. januar 2002 A/S med 40.000 kr. Beløbet udgør i det hele dækning af udgift til advokatbistand.

Part 1 E/F skal i øvrigt endelig betale udgifterne til syn og skøn.

Thi kendes for ret:

Ejendomsselskabet af 1. januar 2002 A/S frifindes.

Inden 14 dage skal **Part 1 E/F** betale sagsomkostninger til Ejendomsselskabet af 1. januar 2002 A/S med 40.000 kr.

Dommer 1