



**Udskrift af retsbogen**

Den 17. september 2008 kl. 09.30 blev retten sat på domhuset af

Dommer [redacted]

Der blev foretaget i offentligt retsmøde  
sag nr. BS 10-487/2007:

[redacted] Part 1

[redacted] Adresse 1

[redacted] By 1

mod

[redacted] Part A

[redacted] Adresse 2

[redacted] By 2

og

[redacted] Part B

[redacted] Adresse 2

[redacted] By 2

**- formalitetsprocedure -**

Sagen fortsat.

For sagsøgeren, [redacted] Part 1, mødte advokat Jan Højbjerg Jensen.

For de sagsøgte, [redacted] Part A og [redacted] Part B, mødte advokat Peter Boe Christensen ved [redacted] Advokatfuldmægtig 1

Det tidligere fremlagte var til stede.

**Sagsøgeren** nedlagde for så vidt angår formaliteten påstand om, at der udmeldes nyt syn og skøn med af en anden syns- og skønsmand end statsautoriseret ejendommægler og valuar [redacted] Person 1.

**De sagsøgte** nedlagde påstand om, at der ikke udmeldes nyt syn og skøn med en anden syns- og skønsmand.

Sagen blev forelagt/dokumenteret ad formalitetstvisten.

Sagsøgeren fremlagde i den forbindelse som bilag 7 breve af henholdsvis 14. og 27. februar 2008 fra sagsøgerens advokat til syns- og skønsmanden.

Formalitetstvisten blev procederet.

**Sagsøgeren** anførte, at syns- og skønsmanden har indhentet en række bilag,

der ikke er bilag til retssagen, jf. herved syns- og skønsrapportens punkt 05 og 06. Nogle af oplysningerne er der dog henvist til i købsaftalen (pkt. 25) og bortset fra det geotekniske notat af 23. januar 2003 vil sagsøgeren efter omstændighederne ikke protestere for så vidt angår de øvrige indhentede oplysninger. Sagsøgeren støtter således alene sin begæring om nyt syn og skøn med en anden syns- og skønsmand på syns- og skønsmandens indhentelse af det geotekniske notat af 23. januar 2003, jf. herved også sagsøgerens skriftlige indlæg forud for formalitetsproceduren.

Syns- og skønsmanden har været for aktiv. Han har ageret i sagen udover det, som han er blevet bedt om. Det betyder, at syns- og skønsmanden har taget stilling til syns- og skønstemaet på et andet grundlag, end det som han har været bedt om. Han har begået en grov fejl i forhold til sit opdrag, og der er tvivl om erklæringens forsvarlighed og rigtighed i forhold til syns- og skønstemaet. Af det geotekniske notat af 23. januar 2003 er nævnt i tilstandsrapporten har ikke kunnet bevirke, at syns- og skønsmanden har været berettiget til at indhente det pågældende dokument uden parternes samstemmende tiltræden. Der er ikke tale om et for sagen ligegyldigt dokument. Tværtimod er der tale om et centralt dokument, jf. de fremhævede og understregede passager i notatet "Det primære problem er, at funderinger er udført på dyngaflejringer", "Bebyggelsen er ikke funderet korrekt", og at "din bygnings fundering, uanset tidspunktet for opførelsen ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet (dine funderinger opfylder ikke bestemmelserne i bygningsreglementet)".

**De sagsøgte** har anført, at det erkendes, at syns- og skønsmanden har været for aktiv, og at han fejlagtigt har rekvireret det geotekniske notat af 23. januar 2003. De sagsøgtes advokat har ikke overfor syns- og skønsmandens rekvirering heraf været opmærksom på, at dette kunne været et problem.

Rekvireringen af notatet er dog ikke en fejl af en sådan karakter, at det bør bevirke udmeldelse af et nyt syn og skøn med en ny syns- og skønsmand. Notatet fremgår ganske vist ikke af selve købsaftalen, men der er henvist til notatet i tilstandsrapporten, jf. rapportens side 5. Endvidere er det nævnt på side 7 under punkt 1.2 og 3.1., at der er en sætningsrevne, hvorefter der er henvist til geoteknisk rapport. Det geotekniske notat burde for fuldstændighedens skyld have været fremlagt under sagen. Syns- og skønsmanden har anset det for nødvendigt at gøre sig bekendt med det geotekniske notat, jf. henvisningen hertil i tilstandsrapporten, jf. nærmere syns- og skønsmandens brev af 16. juni 2008 til retten.

Retten tilkendegav med nærmere angivet begrundelse, at de sagsøgtes begæring om udmeldelse af nyt syn og skøn med en anden syns- og skønsmand ikke vil blive taget til følge.

De sagsøgte begærede afsagt kendelse.

Retten afsagde herefter straks følgende

### **K E N D E L S E:**

Det omtvistede dokument - det geotekniske notat af 23. januar 2003 fra Jysk Geoteknik A/S - er ikke direkte en del af handelens dokumenter, idet notatet - i modsætning til f.eks. det geotekniske notat af 23. december 2002 - ikke udtrykkeligt er omtalt i købsaftalens pkt. 25.

Der er imidlertid i tilstandsrapporten - som er en del af handelsdokumenterne - henvist til blandt andet det geotekniske notat, jf. herved tilstandsrapportens side 5, således at notatet forelå for den bygningsagkyndige til brug for hans udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Syns- og skønsmanden er blandt andet blevet anmodet om, herunder ud fra bemærkningerne i tilstandsrapporten, at oplyse om et kendskab til en nærmere angivet erstatningsudbetaling ville have medført en anden prisfastsættelse på ejendommen.

Uagtet at det havde været ønskeligt og det korrekte, at syns- og skønsmanden forud for sin indhentelse af det geotekniske notat af 23. januar 2003 havde sikret sig parternes indforståelse hermed, finder retten ikke, at syns- og skønsmandens egenhændige indhentelse, i den foreliggende situation, hvor notatet er et bilag til tilstandsrapporten, som syns- og skønsmanden skulle forholde sig til, bevirker, at der er tilstrækkeligt grundlag for at udmelde et nyt syn og skøn med en anden syns- og skønsmand, og sagsøgerens begæring herom tages således ikke til følge.

### **Thi bestemmes:**

Sagsøgerens, **Part 1's**, begæring om, at der udmeldes et nyt syn og skøn med en anden syns- og skønsmand end statsautoriseret ejendomsmægler og valuar, **Person 1**, tages ikke til følge.

-----

Sagens videre forløb, herunder stillingtagen til syns- og skønsmandens honorarforslag, afventer kærefristen.

Sagen udsat.

Retten hævet 10.26.

**Dommer**