



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 9. april 2014 i sag nr. BS 2-649/2008 og 2-1359/2008:

Part 1

Adresse 1

9500 Hobro

og

Part 2

Adresse 1

9500 Hobro

mod

Boet efter Person 1

v/efterlevende ægtefælle Person 2

Adresse 2

9500 Hobro

og

Boet efter Person 1

v/ efterlevende ægtefælle Person 2

Adresse 2

9500 Hobro

mod

Part A (Adciterede)

Adresse 3

9500 Hobro

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag drejer sig om mangler ved en ejendom.

Sagsøgerne Part 1 og Part 2 har nedlagt påstand om, at sagsøgte, boet efter Person 1 v/ efterlevende Person 2, skal betale 1.600.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 15. juni 2009.

Boet efter Person 1 v/ efterlevende Person 2 har heroverfor nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Boet efter Person 1 v/ efterlevende Person 2 har adciteret Part A med påstand om, at Part A dømmes til at friholde adcitanten, boet efter Person 1 v/ efterlevende Person 2, for ethvert krav som boet måtte blive dømt til at betale Part 1 og Part 2

██████████, herunder pålagte omkostninger.

Adciterede, ██████████ Part A ██████████, har nedlagt påstand om frifindelse.

### Oplysningerne i sagen

Hovedsagen er anlagt den 19. marts 2008 af ██████████ Part 1 ██████████ og ██████████ Part 2 ██████████ mod ██████████ Person 1 ██████████ (nu boet efter ██████████ Person 1 ██████████ v/ efterlevende ægtefælle ██████████ Person 2 ██████████).

Adcitationssagen er anlagt den 12. juni 2008 af ██████████ Person 1 ██████████ (nu boet efter ██████████ Person 1 ██████████ v/ efterlevende ægtefælle ██████████ Person 2 ██████████) mod ██████████ Part A ██████████.

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2, men indeholder dog en gengivelse af de forklaringer, der er afgivet under hovedforhandlingen.

Der er udmeldt syn og skøn ved rådgivende ingeniør ██████████ Vidne 1 ██████████, der har afgivet skønserklæringer af henholdsvis 19. december 2008, 26. marts 2009, 21. september 2009, 17. november 2010, samt 4. november 2011.

Endvidere er der ligeledes udmeldt syn og skøn ved ejendomsmægler ██████████ Person 3 ██████████, der har afgivet skønserklæringer af henholdsvis 6. april 2010 og 24. oktober 2012.

### Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af ██████████ Part 2 ██████████, ██████████ Part 1 ██████████ og ██████████ Part A ██████████.

Der er endvidere foretaget afhjemling af det afholdte syn og skøn ved skønsmanden ██████████ Vidne 1 ██████████.

██████████ Part 2 ██████████ har forklaret, at han er uddannet maskiningeniør. Han og hustruen ██████████ Part 1 ██████████, boede tidligere i ██████████ By 1 ██████████, og da de fik solgt deres hus i ██████████ By 1 ██████████, flyttede de til Viborg. De ledte imidlertid efter en ejendom med god beliggenhed. På et tidspunkt i 2006 blev de kontaktet af deres ejendomsmægler, som oplyste, at der var en brandtomt til salg. De havde dog ikke et ønske om at bygge eget hus, hvorfor de afviste ejendomsmæglerens idé herom. På et senere tidspunkt så de, at der var blevet bygget et hus på grunden, og de kontaktede derfor ejendomsmægleren. De så ejendommen flere gange, inden at de købte det.

Da de så ejendommen første gang, var alle skillevægge sat op, men der manglede at blive lagt gulv. Træerne langs udbygningen var der fortsat, men træerne i bygningsområdet var fældet. De fjernede ikke selv nogle træer ved

ejendommen, da de flyttede ind. Han fik at vide af tømreren, at huset var blevet flyttet væk fra udhusene og vejen, og træer var blevet fældet for at lave plads til det nye hus. Udhusene var i dårlig stand. Flere af vinduerne var blæst ud, og der var skidt og skrammel overalt.

Overtagelsesdagen skulle have været den 15. maj 2007, men huset var ikke færdigt. Han og hustruen havde ikke kendskab til jordforholdene på ejendommen. De kunne se, at der var en dejlig skov lige ved huset og sø. Tømrermesteren var en slags kontaktperson, og han fortalte dem, at selvom huset var bygget efter det tidligere gældende bygningsreglement, opfyldte det alligevel de nye regler. Det er korrekt, at de aftalte med tømreren, at der skulle være nogle ændringer i forhold til toilettet på 1. sal, da de gerne ville have flisegulv i stedet for vinyl, men han mener ikke, at det var årsagen til, at overtagelsesdagen blev ændret.

Da de flyttede ind i huset i medio juni 2007, viste det sig, at byggesagen ikke blevet færdigmeldt. Efter et halvt år kom byggetilladelsen med én opkrævning på ca. 4.000 kr., da han stod som ejer af huset. Han afleverede den til advokaten, da han ikke ville betale den.

Efter at de var flyttet ind, lavede de en mangelsliste, som de afleverede til Person 1. Noget af det som stod på listen blev udbedret. .

Person 1 fortalte dem, at han havde solgt flere ejendomme. De havde aftalt, at der skulle være ryddet op, men da de flyttede ind, var der ikke ryddet op. De rykkede flere gange for oprydning, og det meste af det blev ryddet op.

Huset var egentlig planlagt med et oliefyr, og det stod i salgsopstillingen. Men det blev besluttet, at der i stedet skulle være jordvarme. Der var lavet plads til oliefyret i et af udhusene, og der var nedlagt rør fra udhuset til ejendommen. Rørene kunne dog ikke bruges til jordvarme, da de var for små, og der skulle derfor nedlægges et ekstra rør. Han mener, at udgravningen til røret blev lavet, inden at de overtog huset. Det var tømreren, der stod for dette. Han var dog med i arbejdet på den måde, at han var med til at bestemme, at der skulle nedlægges en ekstra slange, som blev isoleret. Det var ikke ham selv, der gravede noget op. Der blev lavet hul i soklen til det nye rør, og det havde han ikke noget med at gøre. Han mener, at det var vvs-arbejderen, der stod herfor. De store revner er ikke i nærheden af det sted, hvor der blev boret i soklen.

Efter et stykke tid kom der pludselig en revne ved ejendommens sydvestlige hjørne. De tænkte ikke videre over det, men dagen efter nytårsaften 2007/2008, opdagede de, da de gik ned ad trappen, at der var kommet endnu en revne. Den var stor, og den fyldte nærmest hele væggen. Han kontaktede tømreren, som sørgede for, at Person 1 fik besked herom. Da tømreren så revnen, sagde han, at denne skulle udbedres. Han talte også med murermesteren Part A, og han sagde blot, at det havde han set før,

og at det "bare" var noget med understøtningen. **Part A** ville gerne pudse revnerne, men det ønskede de ikke, da de gerne ville have undersøgt det nærmere. Samme eftermiddag kom **Part A** hjem til dem, mens hustruen var alene hjemme. Han sagde til hende, at de havde aftalt, at revnerne skulle udbedres, og at han ville fure revnen op, således at revnen ikke kunne ses. **Part A** blev dog afvist af hustruen. Derefter gik der ikke lang tid, før der kom revner ved skillevæggen til bryggers og udvendigt.

Der kommer fortsat revner, og der sker en udvikling heraf. Revnerne "arbejder" afhængigt af sæsonen, og det "knaser og brager". Han er holdt op med at gå og kigge efter revner, da han bliver dårlig af det. Han ville ikke have købt huset, hvis han havde kendt til husets stand. Han regnede med, at huset var blevet bygget efter reglerne.

Det er korrekt, at de ikke har gjort noget ved huset, mens denne sag verserede. Han kan ikke huske, om han fik udleveret tegninger fra tømreren. Det er ligeledes korrekt, at **Person 1** på et tidspunkt tilbød at købe ejendommen tilbage til den oprindelig købesum, men de afslog, da de havde brugt ca. 1 1.000.000 kr. til istandsættelse af udhuse og etablering af have.

**Part 1** har oplyst, at hun kan henholde sig til det, som **Part 2** har oplyst. Hun har forklaret, at da de købte huset, var det en klar forventning fra deres side, at de ikke skulle lave noget selv ved huset. Det blev også gjort klart overfor **Person 1** og tømrermesteren. De ville have et færdigt hus.

Det er nu tydeligt, at de skal lave noget ved huset. Huset hælder, og der opstår revner. Hun ved, at der også er revner i nabohuset, og det er også **Person 1**, der har ejet dette hus, og **Part A** har støbt fundamentet. Hun havde set naboens hus, inden de flyttede ind, men hun troede bare, at huset var gammelt.

På et tidspunkt fik hun besøg af **Part A**, som sagde, at han havde aftalt med **Part 2**, at han skulle udbedre nogle revner. Hun var dog klar over, at de ikke havde indgået denne aftale, hvorfor hun sagde til ham, at han ikke skulle foretage sig noget. Der er løbende kommet nye revner, og i slutningen af november 2013 opstod en ny revne.

**Part A** har forklaret, at han blev kontaktet af Klejtrup Tømrer-Snedkerforretning ApS om, hvorvidt han kunne lave noget arbejde på ejendommen. Han fik tilsendt det brev, der er fremlagt som bilag i sagen, hvori tømreren **Person 4** beskrev, hvorledes fundament og soklen på ejendommen skulle laves. Det var et normalt fundament, som skulle laves. Han forventede ikke, at han skulle lave yderligere undersøgelser. Det er ikke kutyme, at det er ham, der skal lave yderligere undersøgelser. Han gravede ned til fast bund. Han kunne se de naturlige årer i grunden. Det er

normalt, at man bygger på lerbund, og der var ikke noget særligt mistænkeligt. Han var ikke bekendt med, at det var tale om en særlig lerbund. Det ville nok have kostet 12-15.000 kr. at få lavet en sådan undersøgelse, men han kan ikke udføre undersøgelsen.

Han afgav et tilbud, som er dateret den 10. september 2006. Hans arbejde blev udført til de fremlagte tegninger og beskrivelser. Det er korrekt, at der tidligere havde været en ejendom på grunden, men fundamentet var væk, og kælderrummet var fyldt op. Det var ikke noget, som han skulle sørge for. De blev enige om, at ejendommen skulle hæves 30 cm mere end den tidligere ejendom. Sandet blev trampet med en vibratormaskine, og der blev dannet en sandpude. Det så godt ud. Det var ren sand fra en grusgrav, som blev benyttet. Sandet blev afleveret på gårdspladsen, og han vil ikke afvise, at der var rester på gårdspladsen, som kom med i sandet, da det blev trampet. Det er ikke problematisk efter hans opfattelse, da det bærer det samme.

Han har selv deltaget i en af skønsforretningerne, og han har set revnerne. De fleste af revner er svindrevner, og de kan repareres. Der er en stor revne i teknikrummet. Da huset blev projekteret, var det med oliefyr. Han har ikke lavet noget arbejde i forhold til, at der i stedet skulle laves jordvarme. Jordvarmen til udhusene er lavet efter overtagelsesdagen, og de borede igennem til soklen, og det har en betydning for størrelsen af den store revne. Han har ikke set andre store revner. Noget af væggen kan tages ned og mures op igen. Han har tilbudt at udbedre revnerne. Det er korrekt, at han talte med **Part 2** i telefonen. Det er naturligt, at der er svindrevner, og der er ikke noget farligt hermed.

Det er korrekt, at han var med til at lave nabohuset, men det er måske 30-35 år siden, at han lavede det sammen med sin farbror. Han har aldrig udbedret noget på naboejendommen, og han er ikke bekendt med, at der har været problemer med revner dér.

Han har aldrig sagt til **Part 2**, at han har set sådanne revner før, og han har i hvert fald ikke sagt, at det var på grund af understøtningen. Han har aldrig oplevet problemer med funderingen, og det er første gang, at han bygger på området. Han var bekendt med, at grunden var bevokset, men han ved ikke, hvorledes den var bevokset. Han var ikke med til at fjerne træerne. Han mener ikke, at der er noget galt med fundamentet. Han har ikke haft andet at kigge på end tegninger og beskrivelser.

Tegningerne viser ikke afstivning. Det var ikke sædvanligt at opstille afstivning, da der var skillevægge i stuen og på 1. sal. Det, som han murede op, var i overensstemmelse med tegningerne og beskrivelserne. Han murede skillevæggene i stuen, og tømreren lavede skillevægge på 1. etage. Han har aldrig oplevet, at der skal ske afstivning af vægge og gavle.

Han har hørt **Person 1** sige, at han ville købe ejendommen tilbage,

og han ville selv ikke være bange for at tage ejendommen tilbage. Han ville bare reparere revnerne.

Skønsmanden, ingeniør [redacted] Vidne 1, har under afhjemlingen vedstået de erklæringer han har afgivet. Han har forklaret, at der skal laves en geoteknisk undersøgelse af jordforhold, hvis man ikke er sikker på jordbunden. Det vanskeliggør de geotekniske undersøgelser, hvis der er tale om en brandtomt. Det kan i givet fald skærpe den pågældende undersøgelse, herunder kigge på de fjernede fundamenter.

I området, hvor ejendommen er beliggende, findes der fedtler, som gør, at bæreevnen er ringere end normal ler. Det har den egenskab, at såfremt leret opfugtes, vil det udvide sig. Hvis det bliver tørt, vil det trække sig sammen, og derved kan der ske sætninger i f.eks. huse, der er beliggende herpå. Han vidste ikke, at der var fedtler i dette pågældende område, men man kan søge på informationer over området på internettet.

Det er korrekt, at han har opstillet to udbedringsmetoder. Den "billige" løsning er ikke den rigtige metode. Hvis det hele ikke efterfunderes, vil der fortsat ske forskydninger. Den billigere løsning går ud på, at der kan ske en efterfundering ved at understøbe de bærende fundamenter i ejendommen, men det vil ikke være tilstrækkeligt. Der kan fortsat opstå sætninger, da fundamenterne vil være placeret på forskellige aflejringer. Det vil være urealistisk at understøbe de indvendige bærende elementer, og alle gulve skal brydes op. Gulvvarmen ødelægges også. I stedet herfor kan man minimere forskydningerne ved at presse minipæle ind under fundamenterne. På den måde kan man undgå at ødelægge nogle gulve. Det er stålpæle, der fås i forskellige dimensioner. Man presser eller rammer pælene ned, og sætter en pæl oveni, og indtil man får dybden. Man armerer det efterfølgende og fylder op med beton. Man får således en "flade" at stå på. Det vil indebære, at man ikke skal grave så dybt. Man ville ikke ødelægge så meget, og man kunne udnytte overfor væggene, så de bliver selvbærende.

Der er sket en udvikling af revnerne siden de første skønserklæringerne blev udarbejdet, og det er nok blevet dyrere. Metoden ville formentlig koste 1.100.000 kr. + moms i dag.

Der er problemer med facaderne og gavlene, da de ikke er stabile. Man kan afstive gavle og facader ud fra underetagen ved at lægge en bjælke op i etagehøjde. Man behøver ikke rydde 1. sal.

Der er ikke gravet ned til fast bund, og derfor er det ikke korrekt udført. Beskrivelsen, som fremgår af brevet til murermesteren [redacted] Part A fra tømrermesteren, vedrører en fundering på normale jordforhold. Hvis man er erfaren, kan man se, hvad der er fast bund. Nogle af stederne på ejendommen, er der ikke blevet gravet langt nok ned, og man har troet, at det var fast bund. Der er ligeledes konkrete regler for, hvordan man laver en sandpude. Afstanden skal være korrekt, og den skal skråne i forhold til

oprindelige faste bund.

Det er korrekt, at der er nogle træer på ejendommen, som efter fældning stadig kan have betydning på kvældning af det fede ler. Kvælning skal være ophørt, før der kan udføres en efterfundering på forsvarlig vis. Man skal vente i 2 år efter fældning af træer. Retningslinierne siger minimum 1 år fra træerne er fældet.

Det fede ler, som er under huset, vil altid kunne bevæge sig. Sætninger vil stadig kunne ske, da leret kan tørre ud. Den er hurtig til at tørre ud eller opfugtes.

Huset har klart sætningsrevner, og de har udviklet sig. Revnerne er ikke udelukkende kommet på grund af kvælning. Nogle af revner ser ud, som om de er kosmetiske revner, men det er de ikke. Hvis man ikke gør noget, vil det blive værre. Man kan løbende reparere revnerne, men de kan blive så alvorligt, at man kan stikke en hånd igennem. Huset opfylder ikke bygningsreglement eller reglerne om fundering samt de danske normer for ingeniører. Der skal foretages en udbedring af huset for bl.a. at lovliggøre huset.

### Parternes synspunkter

Part 1 og Part 2 har procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 18. november 2013, hvoraf følgende anbringender fremgår:

"...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

- at sagsøgerne i henhold til parternes aftale har krav på mangelfri ydelse,
- at der er væsentlige mangler ved den opførte ejendom, og at ejendommen ikke er leveret i håndværksmæssig korrekt stand,
- at manglerne er dokumenteret ved de i sagen indhentede skønserklæringer,
- at sagsøgte er erstatningsansvarlig herfor,
- at sagsøgerne således har krav på erstatning, svarende til udgifterne til etablering af mangelfri ejendom,
- at udbedringsudgifterne minimum svarer til det i skønserklæringerne opgjorte,
- at sagsøgte endvidere skal erstatte sagsøgernes følgeudgifter til bl.a. gen-

husning m.m.,

at sagsøgerne endvidere kan kræve forholdsmæssigt afslag svarende til udbedringsomkostningerne.

Til støtte for den nedlagte rentepåstand gøres det gældende,

at der den 15. maj 2009 er varslet krav på kr. 1.688.366,70,

at der således kan kræves rente 30 dage fra denne dato, jf. rentelovens § 3, stk. 2.

..."

Boet efter Person 1 v/ efterlevende ægtefælle Person 2 har i forhold til Part 1 og Part 2 procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 14. november 2013, hvoraf følgende anbringender fremgår:

"...

**SYNSPUNKTER.**

#### **Mangler**

Det bestrides, at der er væsentlige mangler ved den opførte ejendom, og at ejendommen ikke er leveret i håndværksmæssig korrekt stand ligesom det bestrides at manglerne er dokumenteret ved de i sagen indhentede skønserklæringer.

#### **Erstatningsansvar**

Sagsøgte har ikke handlet ansvarspådragende i forbindelse med salget af ejendommen. Sagsøgte har ikke tilsidesat sin loyale oplysningspligt, stillet garantier eller opført ejendommen, hverken helt eller delvist som selvbygger, eller opført ejendommen hverken helt eller delvist som professionel bygherre. Opførelsen af ejendommen overlod sagsøgte i det hele til professionelle håndværkere.

Sagsøgernes erstatningsopgørelse bestrides i sin helhed. Posterne er udokumenterede. Endvidere er der ikke hjemmel til at opkræve de enkelte poster. endelig har sagsøgerne ikke overholdt deres tabsbegrænsningsforpligtelse.

Kommentarer til de enkelte poster i sagsøgerens påstand:

Revnede fuger, jfr. spørgsmål 12, kr. 2000,00. Der er intet ansvarsgrundlag jfr. ovenfor.

Udførelse af korrekt fundering, jfr. spørgsmål 5, kr. 1.187.500,00. Der er intet ansvarsgrundlag jfr. ovenfor. Kravet er udokumenteret. Det fremgår af skønserklæringen (bilag 23) spørgsmål M, at forholdene kan afhjælpes efter

en billigere metode end angivet af sagsøgerne. Skønsmanden har beregnet disse udgifter til kr. 281.250 kr.

Stabilisering af facader, jfr. spørgsmål 15 og 2, kr. 125.000,00. Der er intet ansvarsgrundlag jfr. ovenfor. Kravet er udokumenteret.

Flytteomkostninger, genhusning og rengøring, jfr. spørgsmål 23, kr. 40.500,00. Der er intet ansvarsgrundlag jfr. ovenfor. I øvrigt kan sagsøgerne ikke kræve flytteomkostninger godtgjort, da sagsøgerne efter det oplyste, har et hus tilgængeligt ca. 500 m fra sagsøgenes hus, jfr. spørgsmål 22E. Det er heller ikke kutyme med mere end "håndværkerrensning", som det fremgår af spørgsmål 23.

Ejendommens værditab efter udbedring, jfr. spørgsmål 2 i ejendomsmæglerens skønserklæring kr. 100.000,00. Der er intet ansvarsgrundlag jfr. I øvrigt bestrides det, at der er hjemmel til at opkræve dette beløb.

Restkrav i henhold til refusion, ejendomsskat, rengøring, rentetab kr. 10.851,82. Det er ikke et erstatningskrav og i øvrigt er der ikke ansvarsgrundlag jfr. ovenfor. Refusionsopgørelsen er fremlagt som bilag 2. Sagsøgerne har modtaget refusion for ejendomsskat med kr. 917,07. Det bestrides, at sagsøgte skal refundere 5.418,75 for rengøring. Der er ikke sikret sagsøgte nogen rengøring af ejendommen før overtagelsen. Ejendommen var rengjort ved overtagelsen. Posten var udokumenteret. Det bestrides, at sagsøgerne kan kræve refusion for rentetab i forbindelse med forsinket overtagelse. Kravet afvises i sin helhed. Sagsøgerne accepterede selv ny overtagelsesdag uden forbehold. Sagsøgerne har selv i vid udstrækning haft indflydelse på overtagelsesdagen, for såvel truffet aftale om udsættelse som ved iværksættelse af ekstraarbejder, som har forlænget byggeperioden. Her tænkes specielt på særlige indretninger vedrørende trapper, døre og køkken. Overtagelsesdagen er endvidere udsat på grund af ændringer fra sagsøgerne af mere omfattende grad, ved at badeværelse på 1. sal oprindeligt var planlagt som et krydsfinergulv med vinylbelægning, men på et sent tidspunkt i byggeriet blev ændret på sagsøgenes foranledning til at blive udarbejdet med en plade med beton, gulvvarme og klinker. Endelig er kravet udokumenteret.

Selvrisiko til retshjælpsforsikring kr. 10.000,00. Det er intet ansvarsgrundlag jfr. ovenfor. I øvrigt der er ikke hjemmel for at få dette krav dækket. Kravet er udokumenteret.

#### Renter

Der kan alene kræves renter som opgjort i sagsøgers påstand af kr. 50.000 og renter af det resterende beløb fra tidligst 26.08.2013.

#### Forholdsmæssigt afslag

Det er en betingelse for at kunne kræve forholdsmæssigt afslag i købesum-

men for en ejendom, at ejendommen lider af en betydelig mangel ved købet. Det gør ejendommen ikke.

Afslaget udgør det beløb køber ville have betalt mindre for huset, hvis køber havde kendt manglen. I tilfælde som det hvor udgiften til udbedring udgør en meget betydelig del af købesummen er det mindre sikkert, at ejendommens handelsværdi er forringet med et beløb der fuldt svarer til udbedringsomkostningerne.

I denne sag er der dokumentation for, at ejendommens handelsværdi ikke er forringet med et beløb der fuldt ud svarer til udbedringsomkostningerne. Den i sagen udmeldte skønsmand har fastsat værditabet til kr. 250.000,00 (sagens bilag 21 og 24). Det bør være størrelsen på det forholdsmæssige afslag.

Ved vurderingen af en eventuel størrelse på det forholdsmæssige afslag bør endvidere indgå, at skønsmanden oplyser om 2 metoder for udbedring, hvoraf den ene er betydelig billigere end den anden. Den billigste metode hedder montering og understøbning. Skønsmanden har ved besvarelsen af spørgsmål M (sagens bilag 23 side 22) beregnet udbedringsomkostningerne til kr. 281.250,00 incl. moms.

Endelig bør der ved vurderingen tages hensyn til, at sagsøgerne intet har gjort for at begrænse skadernes omfang siden sagens opstart i marts 2008. Dette skal ses i sammenhæng med, at sagsøgerne oplyser, at de, mens sagen har kørt, har brugt over en million på forbedringer af udbygninger.

Et afslag i købesummen er et indgreb i parternes aftale. Jo højere et afslag der tilkendes, desto mere byrdefuldt og indgribende bliver det for sælger. Spørgsmålet er, om der kan fastsættes en vis højeste grænse for afslag, således at når afslaget kommer op og udgør en vis procentdel af købesummen, udgør det et så vidtgående indgreb i parternes aftale, at man i stedet for må henvise køber til at hæve handlen. U. Baller gør gældende U 1979 B 361, at afslaget normalt ikke bør overstige ca. 33 % af købesummen, og at det aldrig bør overstige 50 %.

..."

I forhold til **Part A** har boet efter **Person 1** v/ efterlevende ægtefælle **Person 2** procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 12. november 2013, hvoraf følgende anbringender fremgår:

"...

**SYNSPUNKTER:**

**Revner**

Adciterede har afgivet tilbud (se sagens bilag V) på murerarbejdet, herunder funderingsarbejdet vedrørende genopførelsen af stuehuset. Tilbuddet er udarbejdet på grundlag af de tegninger og beskrivelser, som er udarbejdet af

tømrermester **Person 4** (se sagen bilag V). Dette er bekræftet i adcitationssvarskriftet side 3. Tilbuddet er sendt til adcitanten og tilbuddet er accepteret af adcitanten. Tilbuddet er uden forbehold om jordbundsforholdene.

I beskrivelsen og tegningen, på hvilket grundlag tilbuddet er udarbejdet, hedder det vedrørende fundament: "Fundament 33 cm til fast bund, min. 90 cm under terræn."

Ifølge skønserklæringerne skyldes de konstaterede revner, at fundering ikke er udført ned til bæredygtig jord. Adciterede har afgivet tilbud på baggrund af en beskrivelse og en tegning hvoraf fremgår, at fundamentet skal føres ned til bæredygtig jord. Det kan på baggrund af skønserklæringerne konstateres, at adciterede, som udførende, ikke har gjort dette. Funderingen er ikke gennemført korrekt og adciterede har ikke taget hensyn til de komplicerede forhold i område. Der er funderet på sandpude, hvis kvalitet er tvivlsom (indeholder til dels ler/muld og rester af byggeaffald). Fundamentet er utilstrækkeligt armeret og råjordspalnum er ikke afdækket med damp tæt folie forud for opbygningen af sandpuden. Disse undladelser er ansvarspådragende for en professionel murermeister. Det kan endvidere konstateres, at adciterede ikke har fulgt daværende BR 8 samt tilhørende SBI anvisninger, hvilket også er ansvarspådragende for en professionel murermeister.

#### **Manglende afstivende søjler i syd- og nordfacade.**

Ifølge skønserklæringen (sagens bilag 23 side 11-12) er der ikke indmuret afstivende søjler i ejendommens syd- og nordfacade. Skønsmanden har vurderet, at der skal udføres afstivende søjler i facade og gavle ved tårnet for at disse kan betragtes som værende stabile overfor vindpåvirkninger og for at konstruktionerne overholder gældende regler på opførelsestidspunktet. Denne undladelse er også ansvarspådragende for en professionel murermeister.

Adciterede har handlet ansvarspådragende. Han er derfor forpligtet til at erstatte adcitanten ethvert krav, som adcitanten måtte blive dømt til at betale sagsøgeren, - bortset fra restkrav i henhold til refusionsopgørelse opgjort til 10.851,82 kr. - ligesom adciterede skal betale adcitantens omkostninger og omkostninger ved adcitationssøgsmålet.  
..."

I forhold til boet efter **Person 1** v/ efterlevende ægtefælle **Person 2** har **Part A** procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 18. november 2013:

"...

#### **ANBRINGENDER:**

Adcitantens/sagsøgtens anbringender overfor sagsøger kan i det hele tiltrædes.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at sagsøger ikke har et krav overfor sagsøgte/adcitanten og

at adcitanten derfor ikke har et krav overfor adciterede.

Derudover gøres det såfremt sagsøger overfor sagsøgte/adcitanten får medhold i sin påstand om forholdsmæssigt afslag, gældende

at der ikke er dokumenteret nogen form for mangler/ansvarspådragende fejl ved det af adciterede udførte arbejde,

at et forholdsmæssigt afslag maksimalt kan fastsættes til ejendommens værdiforringelse,

at ejendommens værdiforringelse ifølge skønsmanden kan fastsættes til kr. 250.000 og

at adciterede maksimalt kan komme til at hæfte for en forholdsmæssig andel af værdiforringelsen.

Såfremt sagsøger får medhold i at sagsøgte/adcitanten er erstatningsansvarlig, bestrides det,

at der ikke er dokumenteret nogen form for mangler/ansvarspådragende fejl ved det af adciterede udførte arbejde,

at adciterede har udført arbejde i henhold til tegninger og instruks,

at sagsøger har dokumenteret sit tab,

at der er hjemmel til at opkræve de enkelte poster og

at sagsøger har overholdt sin tabsbegrænsningsforpligtelse.

Det gøres endvidere gældende,

at adciterede ikke er rette adciterede vedrørende flere af tabsposterne,

at flere af tabsposterne på ingen måde kan henføres til adciteredes forhold og derfor ikke kan gøres gældende overfor adciterede,

at udbedringsomkostningerne er uproportionale,

at udbedring ikke er nødvendig og

at skaderne skyldes sagsøgers egne forhold.

Herudover gøres det gældende,

at det fulde rentebeløb ikke kan gøres gældende overfor adcitanten og

at et eventuelt erstatningskrav overfor adciterede er fortabt ved passivitet.

...".

### **Rettens begrundelse og afgørelse**

#### *Mangler*

Det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5, at der er komplicerede funderingsforhold på ejendommen, idet de bærende jordlag består af fedt ler med meget ringe bæreevne. Dette medfører krav om, at der skal udføres geotekniske undersøgelser, og at ejendommen skal funderes i henhold til skærpet funderingsklasse. Fundamenter, gulve m.v., som funderes på dette grundlag, skal udføres på en speciel måde for at minimere revnedannelser som følge af bevægelser i det bløde ler.

Det lægges til grund, at der ikke er lavet geotekniske undersøgelser på ejendommen, og at fundamentet er udført, uden at der er taget hensyn til de særlige jordforhold og uden særlige tiltag i relation til fundering.

Efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1-3 lægges det til grund, at der er revnedannelser på murværket og sokkelpudsen. Det lægges endvidere til grund, at der er revner i flere af fugerne i ejendommen.

Efter de afgivne forklaringer og skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1-3 samt 5 finder retten det godtgjort, at det er manglen ved funderingen, som har medført skade på ejendommen i form af revnedannelser.

Retten finder det imidlertid ikke bevist, at revnerne i fugerne skyldes funderingen. På den baggrund, og ud fra udbedringsbeløbets beskedne størrelse, finder retten ikke, at revnerne i fugerne skal anses som værende en mangel, der kan medføre misligholdelsesbeføjelser.

Under disse omstændigheder finder retten, at der foreligger væsentlige funderingsmæssige mangler ved ejendommen, som har medført revnedannelser i murværket og sokkelpuds.

Efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 20 og 24 lægges det endvidere til grund, at der burde have været indmuret afstivende søjler i facader og gavle på ejendommen for at sikre, at de er tilstrækkeligt stabile over for vindpåvirkninger, samt for at konstruktionen overholder gældende regler på opførelsetidspunktet. På den baggrund finder retten, at der også på dette punkt foreligger væsentlige mangler ved ejendommen.

*Forholdet mellem sagsøgeren og sagsøgte*

På baggrund af de foreliggende oplysninger, herunder at Person 1 forsøgte at sælge grunden ubebygget og efterfølgende udbød ejendommen til salg, mens den var under udførelse, finder retten det godtgjort, at ejendommen blev opført alene med henblik på videresalg. Der er ikke fornødent grundlag for at fastslå, at Person 1 handlede som professionel bygherre.

Efter bevisførelsen, herunder de afgivne forklaringer, finder retten ikke, at der er grundlag for at anse Person 1 erstatningsansvarlig for manglerne. Retten har herved lagt vægt på, at han havde fået professionelle håndværkere til at opføre ejendommen, og at der heller ikke i øvrigt forhold er, der tyder på, at Person 1 var eller burde være bekendt med de særlige funderingsforhold eller manglerne i øvrigt.

Manglerne som følge af funderingsforholdene og manglen ved facade og gavle medfører en værdiforringelse af ejendommen, og Part 1 og Part 2 findes derfor at være berettigede til et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Det forholdsmæssige afslag skal fastsættes med udgangspunkt i udbedringsomkostningerne. Efter skønsmandens supplerende besvarelse af spørgsmål 5 og skønsmandens forklaring lægger retten til grund, at der skal udføres tunge og omkostningskrævende udbedringsarbejder, hvis fremtidige sætninger og revner som følge af funderingsforholdene skal undgås. Det fremgår af skønsmandens besvarelse, at der er to forskellige udbedringsmetoder til efterfundering af ejendommen. På baggrund af skønsmandens besvarelse af spørgsmål F og skønsmandens forklaring finder retten, at sagsøgeren har krav på, at udbedringsarbejdet foretages efter den metode, hvor udbedringsomkostningerne anslås til 1.187.500 kr. Retten har herved lagt vægt på, at der er tale om en nyopført ejendom, og på, at det efter skønsmandens erklæring og forklaring kan lægges til grund, at denne fremgangsmetode vil være den mest fagligt korrekte og give den bedste sikring mod differenssætninger.

Efter skønsmandens erklæring vedrørende spørgsmål 20 lægger retten til grund, at udbedringsomkostningerne vedrørende manglerne ved facader og gulve udgør 125.000 kr.

Det lægges til grund, at omfanget af udbedringsarbejderne nødvendiggør udgifter til flytning og genhusning af ejendommens beboere. Retten finder derfor, at Part 1 og Part 2 har krav på betaling af omkostningerne hertil, der passende kan opgøres som anført af skønsmanden til 36.000 kr. Det findes ikke godtgjort, at udbedringsarbejdet nødvendiggør en indvendig rengøring opgjort til 4.500 kr.

Derudover lægges det efter ejendomsmægler **Person 3's** erklæring til grund, at der vil være en værdiforringelse af ejendommen, uanset at manglerne udbedres. Retten finder, at **Part 1** og **Part 2** har krav på skønsmæssig godtgørelse herfor.

Det forholdsmæssige afslag inkl. udgifter til flytning og genhusning samt et skønsmæssigt beløb vedrørende ejendommens værdiforringelse fastsættes herefter til 1.400.000 kr.

Under hensyn til at **Part 1** og **Part 2** har varslet krav på 1.688.366,70 kr. den 15. maj 2009, finder retten, at det opgjorte beløb skal forrentes fra den 15. juni 2009.

#### *Forholdet mellem sagsøgte og adciterede*

Ved at undlade at foretage håndværksmæssig korrekt fundering af ejendommen har murermester **Part A** handlet på en sådan måde, at boet efter **Person 1** v/ efterlevende ægtefælle **Person 2** nu, hvor forholdene har givet skader, kan gøre et erstatningskrav gældende mod **Part A**.

Størrelsen af erstatningen fastsættes svarende til det forholdsmæssige afslag, som **Part 1** og **Part 2** er tilkendt hos boet efter **Person 1** v/ efterlevende ægtefælle **Person 2**.

Boet efter **Person 1** v/ efterlevende ægtefælle **Person 2's** påstand overfor **Part A** tages herefter til følge.

#### *Sagsomkostninger*

**Part 1** og **Part 2** har afholdt udgifter til syn og skøn, herunder afhjæmning af skønsmændene, med i alt 149.747,75 kr.

Efter sagernes genstand, udfald og forløb, herunder at der er afholdt syn og skøn, skal parterne betale sagsomkostninger således:

Boet efter **Person 1** v/ efterlevende ægtefælle **Person 2** skal i sagsomkostninger til **Part 1** og **Part 2** betale 327.397,75 kr., hvoraf rets- og berammelsesafgift angår 33.900 kr., og udgifter til syn og skøn med 149.747,75 kr., samt det resterende beløb angår udgifter til advokatbistand. Beløbet indeholder moms.

**Part A** skal til boet efter **Person 1** v/ efterlevende ægtefælle **Person 2** betale sagsomkostninger med 177.650 kr., hvoraf 33.900 kr. angår rets- og berammelsesafgiften, og det resterende beløb angår udgifter til advokatbistand. Beløbet indeholder moms.

**Thi kendes for ret:**

Boet efter Person 1 v/ efterlevende ægtefælle Person 2, skal inden 14 dage til Part 1 og Part 2 betale 1.400.000 kr. med procesrente fra den 15. juni 2009.

Inden samme frist skal boet efter Person 1 v/ efterlevende ægtefælle Person 2 betale sagsomkostninger til Part 1 og Part 2 på 327.397,75 kr.

Part A skal friholde boet efter Person 1 v/ efterlevende ægtefælle Person 2 for ethvert beløb inklusive renter og sagsomkostninger, som boet i henhold til denne dom til betale til Part 1 og Part 2.

Part A skal til boet efter Person 1 v/ efterlevende ægtefælle Person 2 betale 177.650,00 kr. i sagsomkostninger.

De pålagte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.

Dommer