

## DOM

afsagt den 4. september 2015 af Vestre Landsrets 1. afdeling (dommerne Eva Staal, Henrik Bjørnager Nielsen og Rasmus Blaabjerg (kst.)) i ankesag

V.L. B-0883-14

**Part A**

(advokat Thomas Wendt, København)

mod

**Part B (tidl. Person 2)**

(advokat Ole Fuglede, Hadsund)

og

V.L. B-0893-14

**Part B**

(advokat Ole Fuglede, Hadsund)

mod

**Part 1**

og

**Part 2**

(begge advokat Jacob Bohsen, Viborg)

Retten i Aalborg har den 9. april 2014 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 2-649/2008 og BS 2-1359/2008).

### **Påstande**

For landsretten har appellanten, **Part A**, gentaget sin påstand om frifindelse.

Indstævnte, **Part B**, har over for **Part A** påstået stadfæstelse.

**Part B** har over for de indstævnte, **Part 1** og **Part 2**, gentaget sin påstand om frifindelse.

**Part 1** og **Part 2** har påstået dommen stadfæstet.

### Supplerende sagsfremstilling

Det er oplyst, at boet efter **Person 1** er udleveret til **Part B** til hensiden i uskiftet bo.

### Forklaringer

**Part A**, **Part 2** og skønsmand **Vidne 1** har afgivet supplerende forklaring for landsretten.

Der er endvidere afgivet forklaring af **Vidne 2**.

**Part A** har supplerende forklaret, at han har arbejdet som selvstændig murer siden 1977. Den første kontakt, han fik i sagen, var fra tømreren, **Person 4**. Han afgav sit tilbud på baggrund af de papirer og tegninger, som han modtog fra **Person 4**. Dette viste ikke noget om de særlige jordbundsforhold, og ifølge tegningsmaterialet skulle der alene foretages almindelig fundering af ejendommen. Det er sædvanligt at foretage jordbundsundersøgelser, hvis man er i tvivl om jordbundsforholdene. Han fandt ikke anledning til dette, da der havde ligget et hus i forvejen. Han var ikke bekendt med de særlige jordbundsforhold på ejendommen. Han kunne ikke selv have lavet jordbundsundersøgelser, så der skulle i givet have været rekvireret et firma hertil.

Kravet om, at der i visse tilfælde skal monteres søjler i ydermure som forstærkning, er noget, der er kommet inden for de seneste ca. 10 år. Der er generelt ikke anvendt søjler i gamle huse, heller ikke selv om der er tale om huse med høj rejsning med gavlmure op til kip.

Svindrevner, der skyldes udtørring, er normalt forekommende. Han vil tro, at der er svindrevner i omkring 1/4 af de huse, han har bygget. Svindrevner kan forholdsvis nemt udbedres, ved at stenene omkring revnerne skiftes. Han mener ikke, at der kan være tale om sætningsskader, idet revnerne i så fald burde være fortsat gennem sokkelfundamentet.

Han og **Person 1** tilbød på et tidspunkt **Part 1** og **Part 2** at tilbagekøbe ejendommen, men det blev afvist fra **Part 1 og 2's** side.

Den store revne i bagmuren er lige ved det sted, hvor der har været gravet til jordvarme, og hvor der bl.a. er boret gennem soklen. Det er hans opfattelse, at det er rørføringen til jordvarmen og arbejdet hermed, som har forårsaget den pågældende revne. Muren på modsatte side af huset står på et tilsvarende fundament, og der er ikke her konstateret revner.

Han driver sit firma som personligt drevet enkeltmandsvirksomhed. Han har ikke tegnet nogen forsikring.

**Part 2** har supplerende forklaret, at han og hans hustru ikke havde noget at gøre med selve placeringen og opførelsen af huset på grunden. De havde heller ikke noget at gøre med etableringen af jordvarmen. Der var en eksisterende rørføring, men disse rør kunne ikke anvendes til jordvarmen. Det var **Person 4**, der tog den endelige beslutning om, hvordan rørene skulle føres.

Det var omkring årsskiftet 2007/2008, at han og hans hustru konstaterede den første revne, og der kom forholdsvis hurtigt flere til. **Part A** tilbød i den forbindelse at afhjælpe ved at foretage udbedring og pudse revnerne op, men det afviste de, da de forinden ville have afklaret, hvad årsagen til revnedannelsen var. Det var først med den først skønsrapport i december 2008, at de blev klar over årsagen til revnerne, og hvor galt det stod til med funderingsforholdene.

De afviste tilbuddet om tilbagekøb af ejendommen, idet tilbuddet alene gik på, at de herved fik købesummen tilbage. Da de i mellemtiden havde brugt omkring 945.000 kr. på bl.a. anlæg af haven og renovering af udbygningerne, som de ikke ville få tilbage, afviste de tilbuddet. Der var ikke efterfølgende yderligere forhandlinger, hvor de også blev tilbudt kompensation for de udgifter, som de havde afholdt på ejendommen. De byggede den nye carport i 2012.

Der opstår fortsat nye revner, og flere af de eksisterede revner udvikler sig også løbende. Flere steder forskyder muren sig forskelligt på hver sin side af revnerne. Bl.a. i hall'en har revnen forskudt sig, så der er faldet puds ned, og man kan se noget af murstenene. Der høres ofte en knasende lyd, når murene og væggene arbejder.

Det var tømreren, **Person 4**, der var deres kontaktperson, og **Person 4** deltog også sammen med **Person 1** i forbindelse med indgåelsen af handlen.

Der blev for flere år siden afholdt retsmægling i sagen. De blev i den forbindelse tilbudt et beløb på 500-600.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen. Dette beløb kunne langt fra dække omkostningerne til udbedring af manglerne samt omkostningerne til retssagen, så dette tilbud afviste de.

Han og hans hustru har ikke ønsket at hæve handlen, da de er glade for ejendommen og dens beliggenhed og ønsker at blive boende.

**Vidne 2** har forklaret, at han var og er ansat hos det vvs-firma, der udførte vvs-arbejdet på ejendommen. Arbejdet blev bestilt af den daværende ejer, **Person 1**. Det var **Person 1**, der besluttede, at der skulle etableres jordvarme. Der blev i den forbindelse boret huller i soklen til rørene. Hullerne blev boret ned gennem det indvendige gulv med en hældning på 45 grader, så hullet på den anden side kom ud gennem soklen. Han gravede fri med håndskovl, så han kunne komme til. Det var ikke noget, der gav anledning til problemer. Der var på det tidspunkt støbt gulv. Han husker ikke, hvornår arbejdet blev udført, men det var inden **Part 1** og **Part 2** overtog ejendommen.

I forbindelse med byggeriet havde firmaet ud over **Person 1** kontakt til tømreren, **Person 4**.

Han har arbejdet sammen med **Part A** i forbindelse med opførelsen af flere huse. Han kan huske, at der i et af tilfældene, det var efter 2007, blev anvendt afstivende søjler i murværket.

Skonsmand **Vidne 1** har supplerende forklaret, at en svindrevne er en fin revne, som typisk opstår i forbindelse med udtørringen. Svindrevner er almindeligt forekommende.

Der vil altid være en risiko for, at der opstår mindre, fine revner, hvis huset er bygget oven på fedtler, men hvis funderingen er lavet efter forskrifterne, vil muligheden for revner ikke være større, end hvis huset var opført et sted med almindelige funderingsforhold.

Afstivning af gavle og facader fremgår ikke af tegningen fra tømreren. Det burde nok have været med, da der var tale om noget rent statisk, der kunne påvises i forbindelse med projekteringen. Derimod kendte man på tidspunktet for tegningerne givetvis ikke til jordbundsforholdene, hvorfor det må anses for naturligt, at det på tegningerne er forudsat, at der er tale om normale jordbundsforhold.

Jordvarmeslangerne, der består af i alt 4 rør, er ført ind i huset. To af rørene er boret gennem fundamentet, og de to yderligere rør er ført under fundamentet.

Der er under huset udført en almindelig fundering, der forudsætter normale jordbundsforhold. Der burde efter de gældende regler og forskrifter have været foretaget jordbundsundersøgelser, inden funderingen blev påbegyndt. Der findes forskellige tjenester på internettet, hvor man kan søge oplysning om de konkrete jordbundsforhold et bestemt sted. Hvis der udføres en pælefundering som foreslået, vil risikoen for fremtidige revner kunne elimineres bortset fra almindelige små kosmetiske revner, som altid kan opstå uanset funderingsforholdene.

Foreholdt tilbud af 1. maj 2009 fra Entreprenørfirmaet **Virksomhed 1 A/S**, hvorefter selve funderingen med pæle kan udføres for 394.850 kr. ekskl. moms, har han forklaret, at det fortsat er hans opfattelse, at omkostningerne hertil er omkring 500.000 kr. ekskl. moms. Han kan ikke umiddelbart forklare forskellen, men det kan f.eks. være, at der i tilbuddet fra **Virksomhed 1 A/S** ikke er regnet med det antal underføringer, som han selv har forudsat.

De revner, han har set, er ikke svindrevner. Det kommer ikke bag på ham, at der inden for det sidste halve år er opstået to nye revner som forklaret af **Part 2**. Han er overbevist om, at revnedannelserne vil fortsætte, og at der således også vil komme yderligere revner til.

Soklen behøver ikke at knække i tilfælde, hvor revnedannelsen skyldes funderingen. Det kan ske, at hele huset sætter sig, men ikke sætter sig ens, og at der som følge heraf opstår

revner. I disse tilfælde viser der sig ikke nødvendigvis revner i soklen. Armeringsjernet i soklen gør også, at kraftpåvirkningen fordeler sig, så der ikke nødvendigvis opstår revner i soklen, hvor der ellers er sætningsrevner.

Det har været med til at forværre dannelsen af revner på huset, at man så at sige har bygget for hurtigt, efter at de pågældende træer på grunden var fældet. De større træer, der fortsat befinder sig på grunden, bør tillige fældes, og der bør herefter ventes omkring 2 år, inden der funderes på ny.

Bygningsreglementet foreskriver og foreskrev også i 2007, at der i et tilfælde som det foreliggende, hvor undergrunden består af fedtler, skal foretages en geoteknisk undersøgelse, inden der sker fundering på grunden.

Hvis der skal understøbes, skal alle bærende fundamenter understøbes og dermed også de indvendige. De indvendige fundamenter er bærende, da huset har overetage. Hvis understøbning af de indvendige fundamenter undlades, således at der kun sker understøbning af udvendige fundamenter, vil huset knække. Denne løsning forudsætter, at der stort set skal ske en opgravning omkring og i hele huset, og han vil umiddelbart tro, at en sådan løsning vil blive ligeså bekostelig som den foreslåede løsning med pælefundering.

De revner, han har konstateret, er revner både udvendig på facaden og indvendige revner på bagmure og skillevægge. Alle revnerne har udviklet sig fra den første besigtigelse, og der er løbende kommet nye revner til.

Afstivning af murene i gavlene og facade var også et krav i 2007 ifølge Dansk Ingeniørforenings normsæt. Der mangler afstivning af facaderne og den ene gavl, ligesom der i facaden mod nord som vandret afstivning skal monteres en bjælke. Det er kun østgavlen, der ikke skal afstives eller sikres yderligere.

### **Procedure**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

## Landsrettens begrundelse og resultat

Det indbyrdes forhold mellem **Part B** og **Part 1** og **Part 2**

Også efter bevisførelsen for landsretten tiltrædes det af de grunde, som byretten har anført, at der er væsentlige mangler dels ved husets fundering, der må anses for at være hovedårsagen til de opståede betydelige revnedannelser i husets murværk, dels som følge af den manglende afstivning af vestgavlen og facader mod syd og nord, der har som konsekvens, at disse er ustabile ved vindpåvirkning.

Af de grunde, som byretten har anført, tiltræder landsretten, at **Person 1** ikke anses for at have handlet erstatningspådragende over for **Part 1** og **Part 2** i forbindelse med salget af ejendommen.

Efter manglernes omfang og karakter tiltrædes det, at der foreligger en sådan værdiforringelse af ejendommen, at **Part 1** og **Part 2** er berettigede til et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Det bemærkes herved, at **Part 1** og **Part 2**, selv om de som følge af manglerne kunne have valgt at hæve ejendomshandlen, var berettigede til i stedet at beholde ejendommen og kræve forholdsmæssigt afslag som sket. Det forhold, at **Part 1** og **Part 2** afslog det tilbud om at tilbagekøbe ejendommen til den oprindelige købspris, som **Person 1** og **Part A** på et tidspunkt fremsatte over for dem, kan heller ikke føre til et andet resultat.

Efter bevisførelsen, herunder skonsmandens forklaring for landsretten, tiltrædes det, at det forholdsmæssige afslag skal fastsættes med udgangspunkt i de af skonsmanden anslåede udbedringsomkostninger til henholdsvis efterfundering af ejendommen ved pælefundering på 1.187.500 kr. samt afstivning af gavle og facader på 125.000 kr. Landsretten tiltræder endvidere, at den værdiforringelse af ejendommen, der ifølge ejendomsmægler **Person 3's** skønserklæring af 6. april 2010 fortsat vil være efter udbedring af manglerne, ligeledes skal indgå ved fastsættelsen af det forholdsmæssige afslag.

De anslåede udgifter på 36.000 kr. til flytning og genhusning kan efter disse udgifters karakter derimod ikke indgå ved fastsættelsen af det forholdsmæssige afslag.

Landsretten tiltræder herefter, at det forholdsmæssige afslag skønsmæssigt er fastsat til 1.400.000 kr.

*Det indbyrdes forhold mellem* [Part B] *og* [Part A]

Landsretten tiltræder, at muremester [Part A] ved ikke at have foretaget den nødvendige afstivning af husets gavl og facader og i øvrigt af de grunde, som byretten har anført, er erstatningsansvarlig over for [Part B]

Landsretten tiltræder endvidere, at størrelsen af erstatningen er fastsat som svarende til det forholdsmæssige afslag, som [Part 1] og [Part 2] er tilkendt hos [Part B]

Det forhold, at [Part A] på et tidspunkt tilbød [Part 1] og [Part 2] at han kunne pudse revnerne i huset, kan ikke føre til et andet resultat.

Herefter stadfæster landsretten dommen.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal sagens parter betale sagsomkostninger således:

[Part A] skal betale sagsomkostninger for landsretten til [Part B] med 100.000 kr., der dækker udgifter til advokatbistand.

[Part B] skal betale sagsomkostninger for landsretten til [Part 1] og [Part 2] med i alt 100.174,30 kr. Beløbet omfatter 100.000 kr. til udgifter til advokatbistand og 174,30 kr. til udgifter til vidneførsel.

Beløbene til dækning af udgifter til advokatbistand er inkl. moms, da parterne ikke er momsregistrerede. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbene lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

**Part A** skal betale sagsomkostninger for landsretten til **Part B** med 100.000 kr.

**Part B** skal betale sagsomkostninger for landsretten til **Part 1** og **Part 2** med 100.174,30 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Eva Staal

Henrik Bjørnager Nielsen

Rasmus Blaabjerg  
(kst.)