RETTEN I AALBORG

DOM

Afsagt den 8. januar 2008 i sag nr. BS 1-1281/2007:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
mod
[redacted]
[redacted]
[redacted]
og
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Denne sag vedrører spørgsmål om erstatning eller forholdsmæssigt afslag for mangler ved fast ejendom.

Ved købsaftale af 1. april 2004 (bilag 1) købte [redacted] for 700.000 kr. af de [redacted] og [redacted] en villa beliggende [redacted], [redacted] til overtagelse samme dag. Sælger oplyste i købsaftalen, at bygninger og installationer sælger bekendt var lovlige og uden skjulte mangler. Af skøde af 15. april 2004 (bilag 3) fremgår, at køber har fået udleveret tilstandsrapport og forsikringstilbud og sælgers tilsagn om betaling af forsikringspræmie. Det er oplyst, at køber ikke har tegnet forsikring. I tilstandsrapporten (bilag 2) er svaret bekræftende på spørgsmål om bygning for så vidt angår køkken, badeværelse m.v. Der er svaret benægtende på spørgsmål om selvbyg eller medbyg men bemærket: "vores søn der er tømrer har lavet tømrer/snedkerarbejdet samt opsat fliser".

Ved advokat Stamers skrivelse af 6. september 2006 reklamerede køber over manglende isolering i gulve og ulovlige varmeinstallationer.

Under denne sag, der er anlagt den 9. maj 2007 har sagsøgeren ved den endelige påstand - efter syn og skøn - påstået de sagsøgte dømt til betaling af 150.000 kr., subsidiært et mindre beløb med sædvanlig procesrente som erstatning eller forholdsmæssigt afslag i anledning af mangler ved gulvisolering, varmeinstallationer og afløb fra varmtvandsbeholder.

De sagsøgte har påstået frifindelse.

**Sagsøgeren** har forklaret, at han har været ansat i byggefirmaer som arbejdsmand i mange år, og har virket i forskellige typer af byggeprojekter. Efter

kontakt gennem en mægler besigtigede han huset et par gange. Mægleren og sælgerne og disses søn var til stede og det så fint ud. Han fik at vide, at køkken, bad og baggang var moderniseret med isolering, ny gulvvarme og nye klinker samt nyt inventar. Det blev oplyst, at der til dels var tale om selvbyggerarbejde, og sagsøgtes søn oplyste, at han var tømrer, og havde medvirket ved arbejderne, der var i orden. Sagsøgeren havde derfor ikke taget noget forbehold i denne anledning. Han lagde ikke, under besigtigelsen, mærke til, at der var hængt en spand under overløbet på varmeanlægget. Dette bemærkede han først, da han overtog huset. Da sagsøgeren ønskede at modernisere stuen, værelset og forgangen og ville nedlægge gulvvarme, i stedet for de eksisterende radiatorer, i denne del af huset, erklærede vvs-installatøren, at der var fejl ved sammenføjningen af varmerørerne i den del af huset, der allerede var moderniseret. Sagsøgeren konstaterede endvidere, at isoleringen under baggangen bestod af 75 mm´s materiale, og i køkken og bad af 100 mm´s isoleringsmateriale. I forbindelse med sagsøgerens modernisering blev der lagt gulvvarme, i den del af huset, han moderniserede og installerede varmeveksler, med en kapacitet svarende til denne del. Det tidligere nedlagte gulvvarmeanlæg fungerer stadigvæk, og han har ikke modtaget påkrav fra kommunen i anledning af isoleringerne.

Vidne 1 (V1)

Sagsøgte 1 forklarede, at hun i 2004 ønskede at sælge huset på grund af sygdom. Hun og sønnen V1 viste huset frem for sagsøgeren, der bl.a. fik forevist, at der hang en spand under overløbet fra varmeanlægget, og det blev omtalt, hvad moderniseringen, der var sket i 1998, omfattede. Det blev forklaret, at V1, der var tømrer, havde lavet tømrer- og snedkerarbejdet og sat fliser op, og at der var andre, der som vennetjenester, havde udført resten af arbejdet, men der blev ikke talt nærmere om, hvem disse var. De moderniserede rum havde siden fungeret uden problemer. Arbejderne fandt sted i sommeren 1998 over et længere tidsrum.

Som vidne har Vidne 1 forklaret, at han er Sagsøgte 1´s søn, og har været uddannet som tømrer siden 1979. Han hjalp til med moderniseringen af huset i 1998, idet han lavede tømrer- og snedkerarbejdet og satte fliser op. Derimod hjalp han ikke med udførelsen af de øvrige arbejder, der blev udført af forældrenes venner. Han mener, at en vvs-mand lavede varmeanlægget og formentlig har nedlagt isoleringen, men han ved ikke, hvem der har forestået støbningen af det nye gulv. Han har i al fald ikke deltaget heri. Han var til stede ved forevisningen for sagsøgeren, hvor der blev talt om moderniseringen. Han fortalte hvad han havde udført, men der blev ikke talt om, hvem der havde forestået resten af arbejderne.
Efter at sagsøgeren havde reklameret, havde vidnet talt med en vvs-mester, der havde oplyst, at de udførte samlinger af rørene til gulvvarmen, burde føres over gulvet.

Der har været foretaget syn og skøn. Den udmeldte skønsmand, rådgivende ingeniør Skønsmand 1, By 2, har afgivet skønserklæringer af 3. oktober og 6. november 2007, der er vedhæftet dommen som bilag.

**Sagsøgeren** har til støtte for påstanden gjort gældende, at isoleringen under gulvene er mangelfuld, idet isoleringen ikke opfylder de krav, der blev indsat i bygningsreglement for småhuse af 1998 med hensyn til isoleringens tykkelse, og gulvvarmeanlægget er behæftet med mangler ved varmerørenes samlinger. Desuden er varmesystemets overløbsrør mangelfuldt jf. skønserklæringen. Overdragelsen af ejendommen er omfattet af loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom men køberen kan gøre sit krav gældende under henvisning til lovens § 2, stk. 5 idet de konstaterede forhold dels er i strid med offentligretlige forskrifter, dels at sælgeren har udvist grov uagtsomhed i forbindelse med udførelsen af moderniseringsarbejderne som selvbyggerarbejde. De foretagne moderniseringsarbejder har haft et sådant omfang, at de er omfattede af bygningsreglementet og ved vurderingen af sælgers uagtsomhed må der ske identifikation med sønnens og de udførende bekendtes forhold. Subsidiært vil sagsøger være berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen, idet han ikke har haft mulighed for at konstatere manglerne ved overtagelsen og efter oplysningen om sønnens uddannelse ikke har haft anledning til at foretage yderligere undersøgelser.

**De sagsøgte** har anført, at der alene kan rettes krav mod dem såfremt undtagelsesbetingelserne i lov om forbrugerbeskyttelse § 2, stk. 5 er opfyldte. Efter indholdet af skønserklæringerne er gulvarbejderne udført håndværksmæssigt korrekt. Arbejderne er efter det oplyste udført i sommeren 1998 og inden bygningsreglementets skærpede krav trådte i kraft den 1. september 1998. Efter skønsmandens erklæringer har moderniseringsarbejderne i det hele ikke haft et omfang, der kan henføre dem under bygningsreglementet. Med hensyn til rørsamlingerne er skønsmanden fejlagtigt gået ud fra, at bygningsreglementet af 1998 har været gældende. De sagsøgte har endvidere fået oplyst, at arbejderne er udført som selvbyggerarbejde uden i den anledning at foretage nærmere undersøgelser. De sagsøgte og [redacted] ægtefælle har ikke direkte deltaget i ombygningsarbejderne. Overfor sagsøgerens anbringende om forholdsmæssigt afslag har sagsøgte anført at sagsøgeren ikke har bevist retligt relevante mangler hvis udbedringsudgifter er tilstrækkeligt væsentlige i forhold til købesummen for ejendommen.

Rettens bemærkninger:

Retten må lægge til grund, at overdragelsen af ejendommen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Idet sagsøgeren har fået overdraget tilstandsrapport og forsikringstilbud og de sagsøgte har tilbudt præmiebetaling, vil sagsøgeren alene kunne gøre ansvar for skjulte mangler ved ejendommen gældende i det omfang manglerne er omfattede af undtagelserne i lovens § 2, stk. 5.

Allerede fordi manglen ved overløbsrøret fra varmesystemet ikke har været skjult for sagsøgeren er denne mangel ikke retlig relevant. Retten må karakterisere ombygningsarbejderne i forbindelse med moderniseringen i 1998

som "selvbyggerarbejde" som anført under oplysningerne i tilstandsrapporten. Ved vurderingen af, om de sagsøgte har handlet groft uagtsomt må retten indlægge en identifikation mellem [redacted] og sagsøgtes forhold, men der er ikke konstateret mangler ved de arbejder [redacted] har udført og ikke bevist, at han havde deltaget i ombygningen ud over disse arbejder. Ved de øvrige arbejder - udført som vennetjeneste og efter forklaringen med deltagelse af en VVS-mester er det ikke bevist, at [redacted] ægtefælle har bistået i et sådant omfang at han har måttet indse manglerne ved arbejderne. Under disse omstændigheder har de sagsøgte ikke handlet groft uagtsomt.

Efter indholdet af skønsmandens erklæringer om arbejdernes væsentlighed og da det er usikkert om arbejderne er udført inden 15. september 1998, da bygningsreglementets skærpede isoleringskrav trådte i kraft finder retten det ikke bevist, at forholdene omkring gulvenes isolering har været stridende mod offentligretlige forskrifter.

Efter indholdet af skønserklæringen er samlingerne af varmerørene i gulvvarmeanlægget i strid med forskrifterne i DS 469 der må anses for en offentligretlig forskrift, og sagsøgeren vil således kunne gøre denne mangel gældende jf. lovens § 2, stk. 5. Da forskrifternes krav bortfalder såfremt gulvvarmeanlægget forsynes med en varmeveksler tager retten sagsøgerens påstand til følge for 30.000 kr. som nedenfor bestemt, indeholdende den af skønsmanden oplyste udgift til varmeveksler tillagt et skønnet beløb for ulemper i forbindelse med skønsmandens undersøgelser af gulvvarmeanlægget.

Ved fastsættelsen af sagens omkostninger har retten lagt vægt på sagens udfald herunder i forhold til påstanden og de skønnede omkostninger ved syn og skøn, der kan relateres til domsbeløbet. Sagsomkostningerne fastsættes til 14.500 kr., hvoraf 500 kr. vedrører retsafgift, 8.000 kr. skønsomkostninger og restbeløbet til advokatbistand.

**Thi kendes for ret:**

Inden 14 dage betaler [redacted] og [redacted] til [redacted] 30.000 kr. med sædvanlige procesrenter fra 9. maj 2007 samt sagsomkostninger 14.500 kr. der forrentes fra forfaldsdag.

[redacted]