



# HØJESTERETS DOM

## afsagt tirsdag den 20. februar 2024

---

Sag BS-50238/2023-HJR  
(2. afdeling)

A  
og  
B  
(advokat Janus Fürst for begge)

mod

C  
(advokat Jens Hjortskov)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 9. december 2022 (BS-40526/2021-KBH) og af Østre Landsrets 2. afdeling den 23. juni 2023 (BS-54131/2022-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jens Peter Christensen, Lars Hjortnæs, Oliver Talevski, Kurt Rasmussen og Julie Arnth Jørgensen.

### **Påstande**

Appellanterne, A og B, har påstået frifindelse mod betaling af 21.904 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg den 21. oktober 2021.

Indstævnte, C, har påstået stadfæstelse.

## Højesterets begrundelse og resultat

### *Sagens baggrund og problemstilling*

I april 2021 solgte A og B deres andelsbolig til C med aftalt overtagelsesdag den 1. maj 2021.

C betalte 1.465.108,14 kr. for andelsboligen. I købesummen indgik et beløb på 21.904 kr. for forbedringer af badeværelset som følge af sælgernes "eget arbejde" med reovering af bl.a. flisevægge og flisegulv.

Under sagen har en skønsmand fastslået, at sælgernes reovering af badeværelsets gulv- og vægfliser samt gulv afløb ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Skønsmanden har anslået udbedringsomkostningerne til 47.140 kr.

Sagen angår, om A og B er erstatningsansvarlige for udbedringsomkostningerne, herunder om erstatningen i givet fald kan overstige det beløb på 21.904 kr., som C betalte for forbedringer af badeværelset.

A og B har gjort gældende, at der ikke forelå mangler ved badeværelset. Hvis der gjorde, burde C have opdaget manglerne forud for købet. Han reklamerede ikke inden for den aftalte reklamationsfrist på 14 dage. Under alle omstændigheder er C ikke berettiget til en erstatning på mere end 21.904 kr., idet dette vil være en ugrundet berigelse, herunder stride mod princippet om "nyt-for-gammelt".

C har gjort gældende, at der var tale om skjulte mangler ved badeværelset, og at han reklamerede rettidigt. A og B er erstatningsansvarlige for udbedringsomkostningerne på 47.140 kr.

### *Købers erstatningskrav mod sælgerne*

Højesteret tiltræder, at der forelå mangler ved andelsboligens badeværelse. Højesteret har herved lagt vægt på, at der ifølge skønserklæringerne er konstateret skrukke, hule og løse gulv- og badeværelsesfliser samt utilstrækkeligt fald mod gulv afløb.

Højesteret finder, at reklamationsfristen på 14 dage i overdragelsesaftalens pkt. 3 må forstås sådan, at den alene omfatter mangler, som køberen kendte eller burde have kendt på overtagelsesdatoen.

Højesteret finder, at der hverken efter skønserklæringerne eller bevisførelsen i øvrigt er grundlag for at fastslå, at C på overtagelsesdatoen kendte eller burde

have kendt manglerne ved badeværelset. Højesteret finder endvidere, at han reklamerede over manglerne inden rimelig tid efter, at han blev bekendt med dem.

Som anført skyldes manglerne ved badeværelset, at sælgernes renovering af gulv- og vægfliser samt gulvafløb ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Højesteret tiltræder herefter, at sælgerne har handlet ansvarspådragende.

Højesteret finder, at det beror på almindelige køberetlige principper, om køberen af en andelsbolig har krav på erstatning, hvis det efter købet viser sig, at sælgeren har handlet ansvarspådragende. En købers erstatningskrav omfatter det fulde tab og er således ikke begrænset til det beløb, som køberen har betalt for en forbedring, der viser sig at være mangelfuld. De begrænsninger i køberens mulighed for at opnå et afslag i købesummen, som Højesteret har fastslået i dom af 28. juni 2022 (UfR 2022.3708), gælder ikke for køberens mulighed for at gennemføre erstatningskrav.

Som anført har skønsmanden anslået udbedringsomkostningerne til 47.140 kr. Højesteret finder, at skønserklæringerne ikke giver grundlag for at foretage fradrag efter princippet om "nyt-for-gammelt". Det har ikke betydning for tabets opgørelse, om C eventuelt vil kunne medtage udbedringsomkostningerne som en forbedring ved et senere salg af andelsboligen.

På den anførte baggrund tiltræder Højesteret, at A og B er erstatningsansvarlige for udbedringsomkostningerne på 47.140 kr.

#### *Konklusion*

Højesteret stadfæster landsrettens dom.

### **THI KENDES FOR RET:**

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A og B solidarisk betale 30.000 kr. til C.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbet for Højesteret forrentes efter rentelovens § 8 a.