



HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 30. april 2024

Sag BS-47985/2023-HJR

(1. afdeling)

A

(advokat Jacob Outzen, beskikket)

mod

B

og

C

(advokat Rasmus Juvik for begge, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 4. januar 2022 (BS-39037/2020-KBH) og af Østre Landsrets 20. afdeling den 16. februar 2023 (BS-1408/2022-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jens Peter Christensen, Hanne Schmidt, Oliver Talevski, Jens Kruse Mikkelsen og Julie Arnth Jørgensen.

Påstande

Appellanten, A, har påstået frifindelse.

De indstævnte, B og C, har nedlagt påstand om, at A skal betale 130.000 kr. med rente fra sagens anlæg den 6. oktober 2020, subsidiært et mindre beløb.

Supplerende sagsfremstilling

Af salgsoptilling af 8. august 2019 for lejligheden fremgår bl.a., at det var en taglejlighed i en baggård med unik beliggenhed i København, og at lejligheden var uden bopælspligt. Lejligheden var udbudt til 3.195.000 kr., hvilket også blev købesummen.

Af notatet fra murer Dan Andersen, som er omtalt i byrettens dom, fremgår bl.a., at notatet er dateret den 13. oktober 2019.

Af skønserklæring af 26. januar 2024 fremgår bl.a.:

"5. supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS 1:

Skønsmanden bedes, i forlængelse af svaret på spørgsmål SS1, bekræfte, at værdien af forbedringer andrager DKK 40.000 og at der her er taget højde for at sanitetsgenstande mv. genanvendes.

Skønsmanden bedes i forlængelse heraf angive værdien af de brugte sanitetsgenstande der (kan) genbruges (i 2019 priser).

Skønsmanden bedes herudover redegøre for, om det – efter skønsmandens erfaring – er sædvanlig praksis, at man ved en badeværelsesrenovering genbruger eksisterende sanitet mv.

Svar på spørgsmål SS 1:

Skønsmanden kan bekræfte at værdien af forbedringer vurderes at andrage DKK 40.000, og at der er taget højde for at sanitetsgenstande m.v. genanvendes.

Det vurderes at de brugte sanitetsgenstande, der kan genanvendes (på tidspunktet for syn og skøn) er:

- Toilet med toiletbræt
- Vask med armatur og vaskskab
- Glasvægge ved bruser
- Bruser, brusestang og blandingsbatteri
- Toiletpapirholder og kroge, samt hylde i bruseniche

Det vurderes at værdien af de brugte genstande udgør kr. 8.000,- inkl. moms (i 2019 priser).

Efter skønsmandens erfaring giver det god mening at genbruge eksisterende sanitetsgenstande, armaturer og badeværelsesudstyr, når det er intakt og funktionsdygtigt, når formålet er at afhjælpe ulovlige forhold på opførelses- eller renoveringstidspunktet."

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

I august 2019 solgte A sin ejerlejlighed på ca. 62 m² beliggende i indre København til B og C til udbudsprisen på 3.195.000 kr. Overtagelsesdatoen var 1. september 2019, og lejligheden var uden bopælspligt.

Parterne er enige om, at der forelå mangler ved badeværelset. Skønsmanden har opgjort udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet til ca. 117.000 kr. (130.000 kr. fratrukket 10 %) og værdien af forbedringer til ca. 40.000 kr.

Sagen angår, om B og C har krav på afslag i købesummen.

A har gjort gældende, at B og C ikke har godtgjort, at de med kendskab til manglerne på handelstidspunktet ville have opnået et afslag i købesummen. De købte den eftertragtede lejlighed uden at forhandle om udbudsprisen, selv om de under besigtigelsen forud for købet havde bemærket, at der var revner i badeværelsesgulvet. Henset til skønsmandens vurdering af udbedringsomkostninger med fradrag af forbedringer ville et afslag ikke overstige ca. 80.000 kr., svarende til ca. 2,5 % af købesummen, hvilket er under bagatelgrænsen.

B og C har gjort gældende, at skønsmanden har konstateret skjulte funktionelle mangler ved badeværelset, som de ville være tvunget til at udbedre for at kunne anvende badeværelset. Afslaget i købesummen skal opgøres til udbedringsomkostningerne, som ifølge skønsmanden udgør ca. 130.000 kr. Der er ikke grundlag for at foretage fradrag for forbedringer. Der gælder ikke en absolut bagatelgrænse for afslag.

Afslag i købesummen

Som anført i bl.a. Højesterets dom af 23. april 2004 (UfR 2004.1873) og Højesterets dom af 11. oktober 2012 (UfR 2013.140) må der ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed, f.eks. på den ene side en væsentlig og aktuel ulovlighed over for på den anden side et forhold, der ikke inden for en overskuelig periode vil forringe ejendommens anvendelighed.

Efter bevisførelsen lægger Højesteret til grund, at B og C ved deres besigtigelse af lejligheden forud for købet lagde mærke til, at der var revner i badeværelses-

gulvet. Højesteret finder, at de dermed burde gå ud fra, at revnerne skulle udbedres, og at der kunne være fugtskader. De forsøgte ikke at opnå et afslag i udbudsprisen.

Der er ikke grundlag for at fastslå, at B og C kendte eller burde have kendt til de konstaterede skjulte mangler i form af bl.a. mangelfuld vådrumssikring i badeværelset.

Spørgsmålet er, om B og C har sandsynliggjort, at de med kendskab til de skjulte mangler ville have opnået et afslag i købesummen for de heraf følgende yderligere udbedringsomkostninger.

Ved opgørelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet skal der tages højde for forbedringer efter princippet om "nyt-for-gammelt". Efter skønserklæringerne og bevisførelsen i øvrigt finder Højesteret, at udbedringsomkostningerne med fradrag for forbedringer skønsmæssigt kan fastsættes til 80.000 kr. svarende til ca. 2,5 % af købesummen.

På den anførte baggrund finder Højesteret, at det ikke er sandsynliggjort, at kendskab til de skjulte mangler ved badeværelset ville have ført til en nedsættelse af købesummen. Det bemærkes i øvrigt, at der ikke er grundlag for at fastslå, at de skjulte mangler gjorde badeværelset uanvendeligt.

Betingelserne for at tilkende B og C afslag i købesummen er således ikke opfyldt.

Konklusion

A frifindes.

I sagsomkostninger for byret og landsret skal B og C betale 93.065 kr. til A. Heraf er 1.000 kr. til dækning af retsafgift for landsretten, 5.568,75 kr. til dækning af udgift til den for landsretten indhentede skønserklæring af 25. april 2022, 6.496,25 kr. for honorar i forbindelse med afhjemling af skønsmanden og 80.000 kr. til dækning af advokatudgift. B og C skal endeligt afholde udgifterne til den for byretten betalte retsafgift, de for byretten indhentede skønserklæringer af 26. april 2021 og 3. juli 2021 samt udgift til Voldgiftsnævnet.

I sagsomkostninger for Højesteret skal B og C betale 58.843,75 kr. til A. Heraf er 4.000 kr. til dækning af retsafgift, 4.843,75 kr. til dækning af udgift til skønserklæring af 26. januar 2024 og 50.000 kr. til advokatudgift. I det omfang sagsomkostningsbeløbet for Højesteret dækkes af B og Cs retshjælpsforsikring, skal beløbet indbetales til Højesteret, der efter dækning af udgifterne til fri proces for A afregner med As retshjælpsforsikring.

THI KENDES FOR RET:

A frifindes.

I sagsomkostninger for byret og landsret skal B og C betale 93.065 kr. til A.

I sagsomkostninger for Højesteret skal B og C (deres retshjælpsforsikring), subsidiært statskassen, betale 58.843,75 kr., der indbetales til Højesteret.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.