

HØJESTERETS DOM

afsagt mandag den 30. august 2010

Sag 359/2008

(2. afdeling)

Anna-Grete Kastbjerg og

Leif Kastbjerg

(advokat Svend Kinch, beskikket)

mod

Thisted Forsikring g/s

(advokat Lars Høj Andersson)

I tidligere instans er afsagt dom af Retten i Nykøbing Falster den 11. april 2007 og af Østre Landsrets 9. afdeling den 25. juni 2008.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Per Sørensen, Per Walsøe, Poul Søgaard, Vibeke Rønne og Lars Hjortnæs.

Påstande

Appellanterne, Anna-Grete Kastbjerg og Leif Kastbjerg, har påstået frifindelse, subsidiært betaling af et mindre beløb.

Indstævnte, Thisted Forsikring g/s, har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

I tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 4. maj 2004, er under ”Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen... 8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene” afkrydset i rubrikken ”IB” [ingen bemærkninger]. Under ”Generelle kommentarer til bygningernes tilstand” er bl.a. anført: ”Det må påregnes at taget på beboelse, carport og værksted skal renoveres inden for nær fremtid”. Under ”Registrering af bygningens tilstand” er vedrørende bygning D (”Havestue/udestue”) under pkt. 8.16 ”Bemærkninger til skorsten” anført karakteren K 3 [Kritiske

skader], samt at ”Skorstene har løse fuger og lidt revner. Inddækning ved tag er i stykker”. Endvidere er som note hertil anført: ”Der er risiko for indtrængning af vand ved skorsten.”

I tilstandsrapporten er under punktet ”Sælgers oplysninger om ejendommen” bl.a. anført:

”Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger vil kunne være ansvarspådragende. Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelserne. Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke kan forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives ud fra sælgers kendskab til ejendommen. Svarende tilsigter ikke at være en garanti.

...

| | | ja | nej | ? |
|-----|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 5. | Lofter/etageadskillelser | | | |
| 5.1 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... | | | | |
| 8. | Tage | | | |
| 8.1 | Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.2 | Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... | | | | |
| 8.7 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? ...” | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Efter at køberne den 6. januar 2005 havde indsendt en skadesanmeldelse til ejerskifteforsikringen, blev der udarbejdet en taksatorrapport dateret 3. februar 2005. I taksatorrapporten er bl.a. anført:

”I stuen ses partielt sorte skjolde på loftbeklædningen (gipsplader) som antyder fugtskader. Der ses i den sammenhæng en langsgående sort skjold fra skillevæg til ydermur i stuen, som antyder fugtskjold langs en stålbjælke (dette er en vurdering – ikke konstateret).

I stuen ses flere steder loftplader, der er sømnet. Ved at nedtage nogle af disse konstateres, at der er monteret et stykke plastic bag loftspladerne. Dette antyder, at pladerne har været taget ned og genmonteret efter montering af plastic, formentlig fordi at taget har været utæt.

Der konstateres ved besigtigelsen fugtphobninger omkring nedløb fra tag i køkken og badeværelse. Tagkonstruktion har faldt mod midten af taget og afvander i disse nedløb.

Rapporten fra Bøgh og Vogensen konkluderer, at der kan konstateres forøget vækst af skimmelsvampe i store dele af tagkonstruktionen. De konkluderer yderligere, at der er tale om en sundhedsskadelig skimmelsvamp, hvor de anbefaler, at beboere bortflyttet indtil afsluttet renovering.

Der ses flere steder revner i trægulve. FT fortæller, at disse er opstået efter indflytning. Det vurderes, at årsagen kan være opfugtning af gulvene i sammenhæng med fugtskaderne i loftet og at gulvene nu udtørres pga. varme. Ejendommen kan have stået uden varme i en periode.

Ved besigtigelse af taget kan generelt konstateres nedbrud og revnedannelser i tagbelægningen. Der kan desuden konstateres utætte inddækninger omkring begge skorstene og flere steder om aftrækshætter.

...

Konklusion

Tag og lofter:

....

Tagpaptaget er fra ejendommens opførelsestid, 1968, hvorfor der er tale om en betydelig aldersnedskrivning for selve tagbelægningen.”

Af skønserklæringen af 26. januar 2006 udarbejdet af Kim Olsson fremgår bl.a.:

”Spørgsmål 1: Skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden kan konstatere utætheder i tagbelægning og inddækninger på den udvendige tagkonstruktion. Hvis ja, bedes forholdsbeskrevet, og hvad årsagen er.

Svar: *Ved skønssforretningen konstateredes, at tagbelægningen på ejendommen var udført som tagpap, dækket af singelsbelægning (små sten). Udførelse af tagbelægning med singels, blev hovedsagligt udført pga., at tagbelægningen ikke kunne tålesolens UV-stråler, men dog også hvor der var brug for en ballast til at holde tagbelægningen på plads. Ved skønssforretningen var hele tagbelægningen overdækket med en plastafdækning af midlertidig karakter.*

Der foretoges stikprøvevis besigtigelse af tagbelægningen ved aftagning af plastafdækning

samt fjernelse af singelsbelægning. Flere steder fremstod tagbelægningen uden, eller kun med et meget tyndt lag, singelsbelægning. Områder udvalgte efter risikoområder, samt efter besigtigelse på loft i ejendommen.

Der konstateredes flere utætheder i tagbelægningen på ejendommen.

Utætheder konstateredes placeret omkring gennemføringer ved begge skorstene og aftrækshætter, samt huller i tagbelægningen generelt. Utætheder er hovedsagligt opstået som følge af en nedbrydning af tagbelægningen fra solens uv-stråler. Dog blev der også konstateret beskadiget/defekte inddækningskapper. Se billede 1-11.

...

Spørgsmål 3: Skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden kan konstatere utætte inddækninger omkring begge skorstene og omkring aftrækshætter. Hvis ja, bedes forholdet beskrevet, hvad utæthederne har forårsaget, og hvad årsagen er.

Svar: Som anført under besvarelsen af spørgsmål 1, konstateredes utætheder omkring både skorstene og aftrækshætter.

Utætheder konstateredes forårsaget af nedbrudt tagbelægning samt defekte inddækninger, se billede 1-6.

Utæthederne har forårsaget store gennemsvivninger af regnvand i tagkonstruktionen, med en del skimmelangreb i denne til følge. Se besvarelsen af efterfølgende spørgsmål.

Spørgsmål 4: Skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden kan konstatere pudslag med manglende vedhæftning og sorte skjolder på bagsiden af tapet i køkken og brygges. Hvis ja, bedes forholdet beskrevet, og hvad årsagen er.

Svar: Ved skønsforretningen konstateredes pudslag med manglende vedhæftning, samt tapet med sorte skjolder på bagsiden, i køkken og bryggers.

Forholdet konstateredes at optræde på, og omkring skorstenen, se billede 13 og 14.

Pudslaget konstateredes at side løst i relativt store områder, samt flere steder at være under nedbrydning i form af pulverisering. De sorte skjolder skønnes at være skimmel-svampe.

Årsagen til de konstaterede forhold er en længerevarende vandbelastning fra det utætte tag.

...

Spørgsmål 7: Skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden kan konstatere loftplader, som er tilsømmet i stuen, Hvis ja, bedes forholdet beskrevet, og hvad årsagen er.

Svar: Ved skønsforretningen konstaterede, at enkelte loftplader havde andre søm end alle andre loftplader, hvilket skønnes at indikere, at loftplader har været taget ned og genmonteret. Se billede 23. De aktuelle loftplader konstateredes placeret omkring skorsten i stuen.

Spørgsmål 8: Skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden ved nedtagning af disse loftplader i stue kan konstatere, at der er monteret et stykke plastik bag loftpladerne. Hvis ja, bedes forholdet beskrevet, og hvilken betydning det har for konstruktionen. Endvidere bedes årsagen beskrevet.

Svar: *Ved den efterfølgende besigtigelse blev loftplader nedtaget, og det konstateredes at der herunder var monteret plastik som udbedring af den eksisterende dampspærre, som konstateredes udført af alukraft. Se billede 24.*

En reparation af dampspærren har ingen betydning for konstruktionen, såfremt den udføres med korrekt tætning, dvs. med klæbning eller sammenpresning af eventuelle samlinger. I det aktuelle tilfælde konstateredes, at samlinger ikke var tætnet, men kun udført med overlæg. Herved opstår risiko for at varm rumluft siver op i tagkonstruktionen, med kondensering heri til følge.

Ved nedtagningen af loftpladerne konstateredes tegn efter tidligere vandskade på tagbrædder, bjælker samt oversiden af loftpladerne. En tidligere vandskade skønnes at have været årsag til at man har været nødt til at nedtage loft og dampspærre for udtørring, og efterfølgende reparere/udskifte loftet.

...

Spørgsmål 13: I det omfang spørgsmål 1, 2 og 3 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt eventuelt konstaterede skader kunne være konstateret ved en visuel gennemgang uden foretagelse af destruktive indgreb på tidspunktet for skønindstævnte 1's besigtigelse af ejendommen den 3. maj 2004.

Svar: *Det er skønsmandens opfattelse at de, i forbindelse med bevarelsen af spørgsmål 1-3, konstaterede skader er sket over længere tid, i overvejende grad som følge af solens nedbrydning af tagbelægningen, og at langt hovedparten af disse skader har været synlige og konstaterbare uden foretagelse af destruktive indgreb d. 3. maj 2004.*

Spørgsmål 14: I det omfang spørgsmål 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse på hvilken måde skaderne på tagbelægningen, inddækninger samt vandindtrængning i husets indvendige lofter, giver sig til kende for en beboer af ejendommen.

Svar: *Med de, under besvarelsen af de i spørgsmålet nævnte spørgsmål, konstaterede forhold, skønnes det at en beboer af ejendommen jævnligt i de senere år har kunnet konstatere vandgennemtrængning i tagkonstruktionen. Som anført i besvarelsen af spørgsmål 7 og 8, skønnes det at loft har været nedtaget ved siden af pejsen i stuen for at udtørre og udbedre efter vandskade."*

Forklaringerne for byretten er i retsbogen for Retten i Nykøbing Falster gengivet således:

Leif Kastbjerg, forklarede, gjort bekendt med sandhedsansvaret, at han er uddannet klejnsmed. Han har i mange år arbejdet med renovering af bryggeriudstyr. Ved juletid 2004 flyttede han og ægtefællen til Nakskovområdet, da han var gået på efterløn. Hans kone kan ikke gå på efterløn, hvorfor hun har lidt arbejde. I 1992 købte de sagsøgte den i sagen omhandlede ejendom, der var blevet sat på tvangsauktion af Kreditforeningen Danmark. Tvangsauktionen blev imidlertid afværget ved, at de sagsøgte købte ejendommen. De har herefter i 12 år boet på ejendommen. De har ikke været udsat for, at det regnede ned gennem taget. Deres tøj har aldrig lugtet af mug. Deres gæster har heller ikke bemærket noget om fugt. Han har ikke selv udført reparationer på taget, herunder ved skorstenen. Det er rigtigt, at han af og til har været oppe på taget for at rense de 2 nedløb, dels i badeværelset og dels i køkkenet. Nedløbene skulle renses for nåle og andet. Vandskaden i stuen omkring pejsen er ikke opstået i hans ejertid. Han har ikke haft pladerne nede i stuen i sin ejertid. 4 - 5 år før salget malede svigerdatteren loftet inde i stuen. Kort tid efter overtagelsen i 1992 malede svigerfaren gangen. Der har ikke ellers været gjort noget ved huset. Deres søn boede derhjemme i ca. halvdelen af deres ejertid. De har som nævnt ikke været ude for, at der skulle være kommet vand ned fra loftet. For så vidt angår den udfærdigede tilstandsrapport (bilag 2, side 13) bemærker han, at sælgeroplysningerne blev givet til Bjarne Jensen, efter at denne havde set på ejendommen. Afhørte var da sikker på, at der ikke havde været vandgennemtrængning gennem taget. Han har således besvaret de stillede spørgsmål efter bedste evne og ud fra sin egen 12-årige ejerperiode. Han var i øvrigt ikke med rundt i ejendommen under den bygningssagkyndiges gennemgang. Han syntes i øvrigt, at den bygningssagkyndige var rimelig grundig i sin undersøgelse. Den bygningssagkyndige har nok også været oppe på taget. Overtagelsesdagen blev udskudt til den 1. december 2004, da køberne ikke havde fået solgt deres eget hus pr. 1. september 2004. Fra den 1. oktober 2004 havde køberne lov til at bruge hans værksted. Ca. 3 uger før overtagelsesdagen fik de endvidere lov til at male de forskellige rum, herunder bad, børneværelse og soveværelse. Han overnattede da i stuen. I disse 3 uger hørte han ikke klager fra køberne om fugt. Der var i øvrigt et godt forhold mellem ham og køberne. Ved indflytningen i 1992 blev der ikke lavet noget ved taget. Han har således alene en gang i mellem rensede tagedløbene for blade med mere. Han har ikke haft håndværkere på taget eller nede i huset. Hans ægtefælle havde rengøringsjob, og hun har heller ikke sagt til ham, at der skulle være utætheder ude i køkkenet. Det samme gælder sønnen, der var i lære som værktøjsmager. De solgte huset, da afhørte skulle på efterløn. Det var efter revisors anbefaling.

Bygningssagkyndig Bjarne Jensen forklarede, gjort bekendt med sandhedsansvaret, at han oprindeligt, er uddannet som tømrer. Dernæst blev han uddannet som byggetekniker og arkitekt. Da han i maj 2004 besigtigede den omhandlede ejendom, havde han alene haft autorisation som bygningssagkyndig i 1 måned. Han vil ikke bestride, at sælgeroplysningerne blev givet efter, at han - vidnet - havde gennemgået ejendommen. Han havde ingen bemærkninger til lofterne. Han kan ikke huske, om de var nymalede. Han kan ikke huske, hvor lang tid den indvendige besigtigelse tog. Han vil dog mene, at det har taget 1/2 time. Så vidt han husker, gik han rundt i huset alene. For så vidt angår tilstandsrapporten (bilag 2) bemærker han, at han har skrevet en K3'er vedrørende skorstenen ved udestuen. Denne K3'er burde have stået ved begge steder, nemlig både ved udestue og ved beboelse. Bemærkningerne i tilstandsrapportens side 9 vedrørende skorstenen relaterer sig også til følgevirkningerne på andre konstruktioner. For så vidt angår tilstandsrapportens side 13, pkt. 8, bemærker afhørte, at hvis sagsøgte havde sagt, at der var utæthed ved taget, ville afhørte havde foretaget yderligere undersøgelser. Han ville da have gået op på taget igen for at afdække det. Han ville ligeledes have givet en K3'er

vedrørende inddækning af tage i resumé delen i tilstandsrapporten. Sælgerens oplysning er en vigtig del af tilstandsrapporten. Et tag kan dog godt være utæt, selv om man ikke kan se det. For så vidt angår restlevetiden anført på taget i sagens bilag C, bemærker han, at restlevetiden nærmere er 0 år end 5 år. Dette vurderer han ud fra, at taget var fra husets opførelse. Der kan imidlertid godt være forskel på teoretisk og praktisk levetid. Det er rigtigt, at han i maj 2004 var oppe på taget, hvor han gik rundt. Under syns- og skønsforretningen var der nogle steder skrabet sten væk. Man kunne imidlertid ikke under syns- og skønsforretningen danne sig et helhedsindtryk på grund af overdækningen. Foto nr. 3 og 4 i syns- og skønserklæringen af 26. januar 2006 (bilag 5) viser den K3 skade, som han har nævnt i tilstandsrapporten, men placeret under udestuen. Foto nr. 1 og 2 er den utæthed ved den anden skorsten, som han har overset. For så vidt angår foto 6, kan han ikke huske, hvorvidt der lå sten hen over tagpappen i maj 2004. Det vanskelige ved besigtigelsen i maj 2004 var, at der var stenbelægning på det flade tag. Han burde have taget forbehold herom i tilstandsrapporten, hvilket han gør i de tilstandsrapporter, han nu udfærdiger. Han vil dog tro, at han i maj 2004 stikprøvevis skrabe sten til side på taget. Dengang kunne man i øvrigt ikke uden videre give en K3'er uden konkret påviste forhold. Det kan man nu. Han kan ikke huske, om han inde i huset foretog en fugtmåling. Han har sikkert set den gennemgående sorte stribe i stueloftet og har betragtet den som forårsaget af en kuldebro. Det er rigtigt, at de fleste flade tage giver anledning til særlige undersøgelser.

Karina Rolin Gadskov, forklarede gjort bekendt med sandhedsansvaret, at hun og ægtefællen, Michael Uldall Sunke, købte ejendommen af de sagsøgte. De havde brug for en erhvervsejendom, da de drev en udlejningsvirksomhed med borde, stole m.v. til fester. Hun er kontoruddannet. Ægtefællen er mekaniker. De har ikke nogen bygningsmæssig uddannelse. Forinden køb besigtigede de ejendommen sammen med ejendomsmægleren. Tilstandsrapporten viste ingen bemærkninger vedrørende taget på beboelsedelen. Ca. 3 uger før overtagelsen den 1. december 2004 fik de nøgler til beboelsen. De gik herefter i gang med at male væggene. De konstaterede da ingen tegn på fugt. De flyttede ind i huset omkring den 1. december 2004. Den 27. december 2004 konstaterede hun en særpræget lugt i køkkenet. Den kom fra køkkenskabet. De talte om, hvorvidt de skulle beholde de gamle skabe. Der var imidlertid en skarp lugt, som de antog var lugt fra mug. De besluttede sig derfor at rive køkkenskabet ned. Da Michael havde gjort dette, så de vand inde under køkkenskabet. De så, at gulvet var helt sort af svamp. En VVS-mand blev kaldt ud på ejendommen. Han bemærkede, at der manglede en krave på køkkenafløbet. Michael pillede alt tapet af. Det hang ikke fast, og de konstaterede nu, at der på væggene var svamp. Loftpladerne i køkkenet blev taget af. De konstaterede da, at loftet var endnu mere sort end de andre steder. Umiddelbart havde de ikke kunnet se noget, forinden loftpladerne var blevet fjernet. De så nu, at brædderne oppe over loftpladerne var drivende våde. Herefter besluttede de sig for at kontakte forsikringsselskabet. Taksator var ude på ejendommen den 27. januar 2005, hvor han konstaterede, at der kom vand ned gennem taget. Hun bemærker, at der også en januar aften lå et lag vand ude i badeværelset, hvilket var kommet fra nedløbskanalen. Ude i køkkenet kunne man i øvrigt se ud i det fri i det område, hvor der havde løbet vand ned. Det var sundhedsskadeligt at bo i huset. Hun bemærker, at den yngste datter lider af en lungesygdom, og at det var skadeligt for hende at bo i ejendommen. Vidnet kan bekræfte oplysningerne i sagens bilag 9 om genhusning af dem. De måtte således på et tidspunkt leje et hus med en udgift på 7.825 kr. om måneden til følge. De har nu besluttet, at de ikke ønsker at have huset længere. Huset er derfor overtaget af Dansk Boligforsikring, der har solgt det videre for ca. 2,2 millioner kr. De havde selv indhentet tilbud på udbedring af skaderne

på 1,4 million kr. Hun kan ikke huske, hvorvidt de rettede henvendelse til sagsøgte i denne sag om utæthederne. Det er rigtigt, at de forinden købet af ejendommen havde spekuleret over, at det var et hus med fladt tag. De spurgte mægleren, om der var problemer med taget, og mægleren sagde, at der ikke var noget problem. Hun var ikke selv oppe på taget under sin besigtigelse før køb.

Syns- og skønsmanden Kim Olsson, vedstod sine 3 erklæringer (bilag 5, 6 og 7).

Skønsmanden forklarede vedrørende spørgsmål 3, at han konstaterede utætheder omkring både skorstene og aftrækshætter. Videre konstaterede han utætheder forårsaget af nedbrudt tagbelægning samt defekte inddækninger. Det er vanskeligt at differentiere utæthederne yderligere. Tagdugens levetid var udlevet under besigtigelsen. Der var tale om 9 - 10 steder. Tagbelægningen bestod af en membran og singelssten. Utæthederne har givet vandgennemtrængning i beboelsesdelen. Under besigtigelsen havde vandgennemtrængning stået på i en del år. Afhørte vil mene, at det har stået på som minimum de sidste 3 - 4 år. For så vidt angår foto nr. 8 i bilag 5, bemærker han, at der er udført en udbedring af tagbelægningen langs tagkanter, og at den er af nyere dato. Han kan dog ikke sige, om reparationen er sket før eller efter 1992. På samme måde forholder det sig med en udbedring langs tagkant i foto 11. På foto 16, der vedrører køkkenet, kan man se, at der har været vandgennemtrængning ned i beboelsen. Der er tale om en vandgennemtrængning, der har fundet sted gennem flere år. Foto 18 viser området omkring skorstenen ude i gangen. Man kan der se, at gipspladeloftet har fået kraftig fugtpåvirkning. Afhørte vurderer, at man som beboer i ejendommen måtte kunne mærke denne fugt. Foto 19 viser den samme vandgennemtrængning. Foto 23 og 24 viser loftpladerne i stuen, hvor der har været løbet vand ned. Man har herefter skiftet loftpladerne og lagt plastik på som en form for dampspærre. Afhørte kan ikke sige, om denne reparation er sket før eller efter 1992. Foto 23 viser dog tegn på vandskade ved flisen. På oplysning om, at stueloftet skulle være malet 3 - 4 år før sagsøgtes salg af ejendommen, bemærker afhørte, at det stadigvæk kan være en gammel skade før 1992. Foto 23 er taget inde i stuen. Foto 12, 13, 14, 17 og 18 vedrører skorstenen i køkkenet. Foto 23 knytter sig til foto 3 og 4. De mangelfulde inddækninger ved skorstenene kan give anledning til vandgennemtrængning. Det er overvejende sandsynligt, at der er kommet vand ind gennem inddækningerne. Vandet vil da nå ned i beboelsesdelen, men det kræver "en del vand". Ved kraftigt regnvejr med blæst er det overvejende sandsynligt, at vandet er kommet ned i beboelsesdelen. For så vidt angår foto 26, der vedrører aftrækshætte i badeværelset, bemærker afhørte, at tegnene på vandgennemtrængning er opstået over en længere tid. Han vil mene minimum 1 år. Det er svært at sige helt nøjagtigt. Foto 5 og 6 vedrørende taget ved aftrækshætterne angiver også, at vandet kunne sive ned der gennem taget. I starten kommer det ikke ned i beboelsesdelen, men det vil det til sidst gøre. Afhørte fastholder sin besvarelse af spørgsmål 14. Der er således kommet vand ned gennem tagkonstruktionen, specielt i køkkenområdet. Beboerne kunne ikke undgå at bemærke dette. Der har været vandgennemtrængning i en længere tid. Vandgennemtrængningen er sket flere gange. Det må således have stået på i flere år. Han henviser til, at tagkonstruktionens tilstand er meget dårlig, og han vil mene, at ejendommen jævnlige ind for de sidste 3 - 5 år forinden besigtigelsen den 15. november 2005 har været i en meget dårlig stand. For så vidt angår omkostningerne ved udbedring af vandskaden, henviser skønsmanden til besvarelsen af spørgsmål 12. Sælgerens oplysning til den bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelsen af tilstandsrapporten indgår i den bygningssagkyndiges baggrundsviden. Den bygningssagkyndige kan imidlertid ikke tage sælgers oplysning for fulde pålydende. Hvis sælger har sagt noget om vandgen-

nemtrængning, så skærper det den bygningsagkyndiges undersøgelse. Sælgeren har trods alt boet dagligt i ejendommen. På spørgsmål om, hvorvidt vandgennemtrængningen kunne ses i december 2004, bemærker afhørte, at det er svært for ham at svare på. Han fastholder, at vandgennemtrængningen, specielt i køkkenet, har stået på gennem længere tid. Hvis der er et skab fra gulv til loft, så kan vandgennemtrængningen måske være skjult i væggen. I bryggerset kunne det ses, at pudsen var boblet op. Dette sker over en længere periode. Det er rigtigt, at skaderne efter vandgennemtrængning også har noget at gøre med varme og udluftning. Han er ved besvarelsen af spørgsmål 14 gået ud fra normale opvarmnings- og udluftningsforhold. Skimmelsvamp er en følgeskade af vandgennemtrængning. Der er fastsat grænseværdier for hvor meget skimmelsvamp, der må være. Han medgiver dog, at der er faglig uenighed om, hvordan grænseværdien skal fastsættes.

...

Lennart Holm Petersen, forklarede, gjort bekendt med sandhedsansvaret, at han i sommeren 2003 var interesseret i at købe ejendommen. Han havde hørt, at sagsøgte muligvis ville sælge ejendommen. Vidnet arbejdede dengang som tømrermester. Han havde taget uddannelse som syns- og skønsmand, og han havde også udfærdiget ejendomsrapporter til køber i forbindelse med køb af fast ejendom. Han var på den i sagen omhandlede ejendom nogle gange i løbet af sommeren 2003. Anden gang var de inde i de fleste af rummene i beboelsesdelen. Han kan ikke mindes, at han åbnede skabe, men at han blot kiggede ind i rummene. Ejendommen havde et fladt tag. Han havde vurderet, at han ikke selv ville have et sådant fladt tag. I givet fald ville han lave nyt tag på ejendommen med rejsning på. Han kiggede således ikke på, hvorvidt det flade tag skulle lappes. Han bemærkede ikke spor af fugtskader på lofterne inde i beboelsen. Han opdagede heller ikke svampeproblemer. Han bemærker, at han også har taget et kursus i, hvordan skimmelsvamp opfører sig. Der lugtede ikke i huset af skimmelsvamp. Han opfattede huset som et sundt hus. Der var tørt i huset, og der var en god temperatur. Han kan ikke huske, hvordan vejret var under besigtigelsen. Hans ægtefælle ville imidlertid ikke købe huset, da hun hellere ville have et landsted. Han kan ikke huske, at huset skulle se anderledes ud end det, som salgsopstillingen (bilag A) viste.”

Retsgrundlag

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1 og 5, lyder således:

”§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-6. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

....

Stk. 5. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, jf. § 4, stk. 1, samt påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.”

I lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.2. og 4.1. er bl.a. anført (Folketingstidende 1994/95, tillæg A, side 2981ff):

”

3.2. Tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer

...

På ejerboligmarkedet er situationen således speciel i den forstand, at både køber og sælger kan være ”forbrugere”. På andre retsområder står forbrugerne normalt som aftagere over for en erhvervsdrivende udbyder, men ved salg af en bolig er aftaleparterne typisk to privatpersoner.

...

På dette område bør lovgivningen i højere grad sigte mod at beskytte begge parter.

...

Langt det største problem af civilretlig karakter er således fysiske mangler ved individuelle huse. Der vil kunne opnås en styrkelse af begge parters stilling ved køb af fast ejendom, hvis lovgivningen indrettes sådan, at problemerne med fysiske mangler begrænses.

Det er ofte særdeles ubehageligt for køberen, hvis der viser sig mangler efter overtagelsen, ikke blot på grund af de praktiske vanskeligheder, som manglen forvolder, men også fordi det ofte er usikkert, om sælgeren vil være i stand til at betale, selv om det lykkes for køberen at gennemføre et mangelskrav mod sælgeren.

For den godtroende sælgers vedkommende er det lige så ubehageligt, såfremt køberen efter at have overtaget ejendommen fremsætter krav på grund af mangler. Det gælder navnlig, hvis der er gået så lang tid, at sælgeren har indrettet sin økonomi i tillid til handlens endelighed.

En begrænsning af mangelsproblemerne ved køb af fast ejendom bør som nævnt ske på en måde, som er til fordel for både køber og sælger. Dette kan opnås på to måder, dels ved at *forebygge*, at der overhovedet opstår spørgsmål om mangler efter køberens overtagelse af ejendommen, dels ved at *sikre*, at der er *penge* til at betale for en eventuel udbedring mv., hvis der alligevel viser sig en mangel.

...

En almindelig udbredelse af tilstandsrapporter, der udarbejdes af særligt beskikkede bygningssagkyndige på godkendte rapportformularer, vil efter Justitsministeriets opfattelse forbedre forbrugernes stilling ved køb af fast ejendom betydeligt. Forbedringen vil bestå i, at langt de fleste mangelsproblemer bliver afklaret, før handlen afsluttes, således at de kan indgå i drøftelserne om den rette pris for ejendommen. En sådan forudgående afklaring af ejendommens fysiske tilstand må foretrækkes frem for ordninger, der primært tager sigte på at klare mangelsproblemerne efterfølgende, når de har vist sig.

Visse fejl eller tegn på fejl ved en bygning vil imidlertid kunne være skjulte selv for en bygningssagkyndig, fordi dennes undersøgelse i praksis må foregå uden omfattende fy-

siske indgreb i bygningen. Som regel vil sælgeren heller ikke kende til sådanne skjulte fejl. Udbedringsomkostningerne ved sådanne fejl vil undertiden kunne være betydelige ... men situationen vil i givet fald ofte være den, at hverken køber eller sælger har råd til at betale udbedringsomkostningerne. Problemet med denne tilbageværende risiko kan bedst løses ved en forsikringsmæssig afdækning, således at et forsikringsselskab dækker udgiften til ubedring af manglen.

...

4.1. Begrænsning af mangelsproblemerne

...

Den foreslåede ordning tilskynder for det første sælgeren til at forebygge mangelsproblemer ved at sørge for, at køberen modtager en rapport om ejendommen (tilstandsrapport), der indeholder detaljerede oplysninger om bygningens fysiske tilstand. Ordningen tilskynder for det andet til, at det gennem forsikringstegning sikres, at der er penge til at betale med, hvis der efterfølgende viser sig en mangel, som har været skjult selv for den bygningsagkyndige, og som derfor ikke er omtalt i tilstandsrapporten..."

I bemærkningerne til § 2, stk. 4, 2. pkt., (nu stk. 5, 2. pkt.) er bl.a. anført (Folketingstidende 1994/95, tillæg A, side 2993):

"For det tredje gælder de gunstige retsvirkninger ikke, hvis sælgeren har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt i relation til det forhold, som køberen vil påberåbe sig, jf. stk. 4, 2. pkt. Køberen kan fortsat gøre en mangel gældende, hvis sælgeren f.eks. har rettet i tilstandsrapporten inden den gives til køberen, eller hvis sælgeren har undladt at gøre opmærksom på en mangel, som sælgeren vidste ville være skjult for den bygningsagkyndige. Ved udformningen af rapportskemaerne vil det blive sikret, at den bygningsagkyndige i forbindelse med sin undersøgelse spørger sælgeren om forhold, som en sagkyndig ikke kan se, men som en sælger vil opdage ved at bo i huset - f.eks. om der trænger vand ind, når det regner, eller om der tidligere er foretaget omfattende reparationsarbejder. Sælgeren vil kunne gøres ansvarlig, såfremt han ved besvarelsen af disse spørgsmål handler svigagtigt eller groft uagtsomt.

Det må antages, at der skal meget til, før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom, når ejendommen er gennemgået af en bygningsagkyndig. Det vil normalt ikke kunne kræves, at sælgeren foretager en kritisk gennemgang af tilstandsrapporten for at kontrollere, om den bygningsagkyndige har overset noget. Sælgeren behøver endvidere ikke undersøge og selv oplyse om de for en fagmand synlige forhold som f.eks. tagets og træværkets alder og tilstand, betydningen af, at der er skjulte installationer o.s.v. Grov uagtsomhed vil normalt heller ikke foreligge, selv om en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved, og som måske nu er skjulte selv for en bygningsagkyndig. Som eksempel kan nævnes mangler ved fundamentet, der tidligere under sælgerens ejertid har givet sig udslag i en mindre revnedannelse, som er blevet udbedret. Derimod vil sælgeren handle groft uagtsomt, hvis han f.eks. undlader at oplyse, at han for nylig har overmalet en fugtplet, som er opstået, efter at der er trængt vand ind."

Højesterets begrundelse og resultat

Som det fremgår af bemærkningerne til forslaget til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., har det været hensigten med lovens regler om modtagelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring at etablere en retstilstand, hvorefter aftaler om køb af fast ejendom kun undtagelsesvis skal kunne give anledning til, at køberen – eller andre, som må anses for indtrådt i køberens krav – kan fremsætte et krav mod sælgeren begrundet i en bygnings fysiske tilstand.

I overensstemmelse hermed er det i forarbejderne til bestemmelsen i lovens § 2, stk. 5, 2. pkt., forudsat, at der skal meget til, for at en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom (og dermed ansvarspådragende), når ejendommen er gennemgået af en bygnings sagkyndig. Det er således bl.a. forudsat, at sælgeren ikke behøver at undersøge og selv oplyse om de for en fagmand synlige forhold som f.eks. tagets og træværkets alder og tilstand, og det er forudsat, at grov uagtsomhed normalt heller ikke vil foreligge, selv om en uprofessionel sælger undlader at oplyse om mangler ved ejendommen, som han burde have haft mistanke om, men som han ikke længere hæfter sig ved.

Det må efter skønsmanden Kim Olssons erklæring lægges til grund, at der er foretaget reparationer af ejendommens tag, og at loftet i stuen er repareret som følge af vandskade. Efter bevisførelsen, herunder skønsmandens erklæring og forklaring, finder Højesteret det imidlertid ikke godtgjort, at reparationerne er sket i Anna-Grete og Leif Kastbjergs ejertid, og Højesteret finder det heller ikke godtgjort, at de i øvrigt har haft en sådan viden om vandindtrængen og svampeskader m.v., at de må anses for at have handlet svigagtigt eller groft uagtsomt som anført i lovens § 2, stk. 5, 2. pkt.

Højesteret tager herefter Anna-Grete og Leif Kastbjergs frifindelsespåstand til følge.

Anna-Grete og Leif Kastbjerg har haft fri proces og retshjælpsforsikring for byretten og for Højesteret.

Thisted Forsikring g/s skal i sagsomkostninger betale i alt 164.115,42 kr., der dækker advokatudgifter for byret, landsret og Højesteret med 150.000 kr., udlæg for byret med 1.210,42

kr., udgifter til vidnegodtgørelse for landsret med 2.305 kr., retsafgift for landsret med 4.700 kr. og beregnet retsafgift for Højesteret med 5.900 kr.

Sagsomkostningsbeløbet skal indbetales til Højesteret, der efter dækning af udgifterne til fri proces afregner med retshjælpsforsikringen.

Thi kendes for ret:

Anna-Grete Kastbjerg og Leif Kastbjerg frifindes.

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal Thisted Forsikring g/s betale 164.115,42 kr., som indbetales til Højesteret.

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