



HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 28. juni 2022

Sag BS-32987/2021-HJR
(2. afdeling)

A
(advokat Janus Fürst, beskikket)

mod

B
(advokat Per Nielsen, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Aalborg den 5. november 2019 (BS-12-351/2015) og af Vestre Landsrets 10. afdeling den 8. februar 2021 (BS-53307/2019-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Jens Peter Christensen, Hanne Schmidt, Kristian Korfits Nielsen og Rikke Foersom.

Påstande

Appellanten, A, har gentaget sin påstand for landsretten.

Indstævnte, B, har påstået stadfæstelse af landsrettens dom og nedlagt en selvstændig påstand om tilbagebetaling af 14.010 kr. med procesrente fra den 2. marts 2015.

A har påstået frifindelse over for påstanden om tilbagebetaling, dog principalt afvisning af påstanden for så vidt angår et beløb på 3.250 kr. vedrørende elinstallationer.

Supplerende oplysninger

Det fremgår af brev af 14. november 2019 til As advokat, at B til opfyldelse af byrettens dom har betalt 23.119,13 kr. med forbehold om tilbagesøgning. Beløbet er fremkommet således:

"Hovedstol	kr. 34.000,00
Hvoraf forventes indbetalt fra MIH VVS	<u>kr. - 10.000,00</u>
	kr. 24.000,00
Procesrenter til [14].11.2019	<u>kr. 9.119,13</u>
	kr. 33.119,13
hvorfra trækkes tilkendte omkostninger	<u>kr. - 10.000,00</u>
I alt	kr. 23.119,13"

Anbringender

A har anført navnlig, at der er mangler ved andelsboligen, og at omkostningerne til udbedring ifølge skønserklæringen udgør i alt 300.000 kr. Heraf angår 150.000 kr. badeværelset, 120.000 kr. angår svampeskaderne, og 30.000 kr. angår nyt køkken. Med et skønsmæssigt fradrag for "nyt for gammelt" kan hendes tab opgøres til 250.000 kr.

Fristen i overdragelsesaftalens § 1 afskærer hende ikke fra at fremsætte indsigelser om mangler ved andelsboligen, idet der er tale om skjulte mangler, som hun hverken var eller burde være bekendt med. Hun har reklameret rettidigt.

B er erstatningsansvarlig for manglerne ved andelsboligen. Skønserklæringerne støtter, at B kendte eller burde have kendt til manglerne. B handlede culpøst ved ikke at reagere og følge op på vandudsivningen i køkkenet og tegnene på opfugtning i badeværelset. Svampeskaderne var en påregnelig følge af vandudsivningen.

Hvis Højesteret finder, at B ikke er erstatningsansvarlig, er der efter manglernes karakter og omfang grundlag for et afslag i købesummen. Afslaget skal ikke begrænses til værdien af forbedringerne.

Den formodningsregel, der er opstillet i UfR 2015.498 H, kan ikke finde anvendelse i den foreliggende sag. Hvis Højesteret mener, at reglen finder anvendelse, er formodningen afkræftet.

I andelsboligen, som hun købte af B, er der behov for en omfattende skimmel-sanering, før boligen kan benyttes uden sundhedsfare. Der er tale om mangler, som påvirker markedsværdien af andelsboligen i negativ retning, og udbedring af manglerne vil ikke medføre forbedringer, der kan tillægges værdien af andelsboligen ved videresalg.

Hvis parterne på overdragelsestidspunktet havde kendt til manglerne, var prisen utvivlsomt blevet reguleret i nedadgående retning i overensstemmelse med de principper, der gælder ved handel med fast ejendom.

Det har formodningen imod sig, at markedsværdien af andelsboligen var højere end den lovbestemte maksimalpris. Fire andre andelsboliger i foreningen var kort forinden handlet under maksimalprisen, og der var ingen interesse for at erhverve den omhandlede andelsbolig blandt foreningens medlemmer. Hun havde interesse i andelsboligen på grund af muligheden for sammenlægning med sin samlevers andelsbolig.

Ved vurderingen af, om der er grundlag for yderligere afslag i købesummen, må det også indgå, at maksimalprisen efter reglerne i andelsboligloven skulle have været fastsat under andelsværdien på grund af andelsboligens dårlige vedligeholdelsesstand. Prisfastsættelsen var dermed i strid med maksimalprisreglerne.

Med hensyn til Bs selvstændige påstand bemærkes, at påstanden skal afvises for så vidt angår 3.250 kr., der vedrører elinstallationer. Krav vedrørende elinstallationer var ikke en del af ankesagen for landsretten. Der foreligger ikke omstændigheder, der taler for, at Højesteret tillader denne del af påstanden fremsat.

I øvrigt skal der ske frifindelse for påstanden om tilbagebetaling både for så vidt angår beløbet på 3.250 kr. vedrørende elinstallationer og beløbet på i alt 10.761 kr. vedrørende køkkenet, idet hun under alle omstændigheder har krav på et forholdsmæssigt afslag på 34.000 kr. som bestemt ved byrettens dom.

B har anført navnlig, at A har reklameret for sent. Fristen i overdragelsesaftalens § 1 var overskredet, da A den 23. september 2014 reklamerede over mangler ved andelsboligen. Endvidere var vandskaden i køkkenet ikke nævnt i mailen, selv om skaden opstod efter As overtagelse af andelsboligen den 29. august 2014, og selv om vandet var sivet ud fra et synligt rør.

Der er intet grundlag for et erstatningskrav mod hende. Hun har ikke handlet ansvarspådragende, og der er heller ingen årsagssammenhæng mellem en eventuel erstatningspådragende adfærd og As tab, der i øvrigt er udokumenteret.

Hun var ikke bekendt med, at arbejdet i badeværelset ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. De fagmænd, der undersøgte andelsboligen i forbindelse med salget, bemærkede ikke udbuling ved brusearmatur eller skade relateret til håndklædetørrer i badeværelset, og der er derfor intet at bebrejde

hende. Vandskaden i køkkenet opstod som nævnt efter As overtagelse af andelsboligen. Skønserklæringerne støtter, at hun hverken kendte eller burde kende til manglerne.

A har ikke lidt et tab, der overstiger værdien af de individuelle forbedringer, der indgik i maksimalprisen for andelsboligen. Erstatningsopgørelsen kan ikke lægges til grund, og der skal under alle omstændigheder ske fradrag ud fra princippet om "nyt for gammelt". A har endnu ikke udbedret manglerne. Endvidere har A ikke lidt noget tab relateret til mangler i køkkenet, da hun efter sin forklaring ønskede at indrette bryggers i køkkenet.

Det forholdsmæssige afslag i købesummen kan ikke overstige det beløb på 38.632 kr., som A i henhold til vurderingsrapport har betalt for forbedringer. I vurderingsrapporten er forbedringer af badeværelset opgjort til 19.456 kr., forbedringer af køkkenet til 10.761 kr. og forbedringer af elinstallationer til 3.250 kr.

Højesteret har i UfR 2015.498 H udtalt, at der i den situation, hvor parterne uden kendskab til manglerne har handlet til maksimalprisen, er en formodning for, at parterne med kendskab til manglerne ville have handlet til den nedsatte maksimalpris, herunder ved at forbedringstillæg nedsættes eller bortfalder.

A bærer bevisbyrden for, at kendskab til manglerne ville have ført til en lavere købesum. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

A har ikke afkræftet formodningen for, at andelsboligens markedsværdi var højere end maksimalprisen, og hun har ikke løftet bevisbyrden for, at der med kendskab til manglerne ville være handlet til en maksimalpris nedsat med mere end 20.000 kr. vedrørende mangelfulde forbedringer af badeværelset.

Med hensyn til den selvstændige påstand bemærkes, at der ikke er grundlag for at afvise nogen del af påstanden, der er nedlagt som følge af hendes opfyldelse af byrettens dom med forbehold for tilbagesøgning. Hvis Højesteret stadfæster landsrettens dom, har hun krav på tilbagebetaling af for meget betalte beløb vedrørende forbedringer af køkken (10.761 kr.) og elinstallationer (3.250 kr.).

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

I august 2014 solgte B sin andelsbolig på X-vej på Amager til A med aftalt overtagelse pr. 15. september 2014. A overtog lejligheden den 29. august 2014.

A betalte i alt 872.100,45 kr. for andelsboligen. I købesummen indgik andelen i foreningens formue med 821.250 kr. og individuelle forbedringer med 38.632

kr., hvoraf 19.456 kr. vedrørte badeværelset, 10.761 kr. vedrørte køkkenet, og 3.250 kr. vedrørte elinstallationer.

Den 23. september 2014 reklamerede A over mangler ved andelsboligen.

Omkostningerne til udbedring af mangler er i skønserklæring af 27. april 2016 skønnet til ca. 150.000 kr. vedrørende badeværelset og ca. 120.000 kr. vedrørende vand- og svampeskader i køkken og soveværelse samt ca. 30.000 kr. til nyt køkken som følge af de nævnte vand- og svampeskader.

Hvis der konstateres mangler ved en andelsbolig, efter at køber har erhvervet andelen, kan køber fremsætte et tilbagebetalingskrav efter andelsboliglovens § 16, stk. 3, såfremt manglerne indebærer, at der er betalt en overpris, jf. lovens § 5, eller fremsætte krav efter almindelige køberetlige principper.

A har fremsat krav om, at B skal betale 250.000 kr. i erstatning, subsidiært som et afslag i købesummen. Kravet angår de nævnte omkostninger til udbedring på i alt 300.000 kr. med skønsmæssigt fradrag på 50.000 kr. efter princippet om "nyt for gammelt".

B har for Højesteret ligesom for landsretten anerkendt, at der er grundlag for et afslag på 20.000 kr. for mangler ved forbedringer af badeværelset.

Spørgsmålet er, om A herudover kan kræve omkostninger til udbedring af manglerne ved andelsboligen erstattet af B. Hvis betingelserne for erstatning ikke er opfyldt, skal der tages stilling til, om der er grundlag for afslag i købesummen ud over de 20.000 kr., der er anerkendt af B.

Reklamation og erstatning

Af de grunde, der er anført af landsretten, tiltræder Højesteret, at der som følge af skimmelsvamp i køkken og soveværelse og ulovlige forhold i badeværelset var mangler, at manglerne ikke var synlige for lægmand, at A derfor hverken kendte eller burde have kendt til manglerne inden for fristen i overdragelsesaftalens § 1, og at hun ikke har fortabt sin ret til at gøre krav gældende vedrørende disse mangler.

Højesteret tiltræder endvidere, at B ikke har handlet ansvarspådragende, og at der ikke kan pålægges hende erstatningsansvar for manglerne.

Afslag i købesummen

Som anført i Højesterets dom af 6. november 2014 (UfR 2015.498) må det som udgangspunkt bero på almindelige køberetlige principper, om køberen af en andelsbolig har krav på afslag i købesummen, hvis det efter købet viser sig, at der er mangler ved andelsboligen.

Ved afgørelsen af, om køberen har krav på afslag i købesummen som følge af mangler, må der tages udgangspunkt i, om kendskab til manglerne på handelstidspunktet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet samt manglernes beskaffenhed.

Højesteret har i dommen af 6. november 2014 fastslået, at et eventuelt afslag kan foretages i den samlede købesum, uanset at købesummen efter andelsboliglovens regler om maksimalpris skal specificeres, herunder på andel i foreningsformuen og individuelle forbedringer.

Efter andelsboliglovens maksimalprisregler skal der ved fastsættelsen af prisen på en andelsbolig tages højde for mangler, som er kendte på handelstidspunktet, herunder ved at prisen for mangelfulde forbedringer nedsættes eller bortfalder helt (den nedsatte maksimalpris for andelsboligen). I dommen af 6. november 2014, der angik afslag for mangler ved individuelle forbedringer, udtalte Højesteret, at maksimalprisreglerne i almindelighed indebærer, at der handles til priser under markedsværdien, og at der derfor er en formodning for, at parterne med kendskab til manglerne ville have handlet til den nedsatte maksimalpris.

I den foreliggende sag lægger Højesteret som landsretten til grund, at købesummen på 872.100,45 kr., hvori der indgik forbedringer med 38.632 kr., var fastsat efter maksimalprisbestemmelserne i andelsboligloven, og at parterne således handlede til maksimalprisen.

I købesummen indgik forbedringer af badeværelset, og B har som nævnt anerkendt, at disse forbedringer var mangelfulde, og at der derfor er grundlag for et afslag på 20.000 kr.

Højesteret finder ligesom landsretten, at svampeskaderne efter skimmelvækst ikke er relateret til konkrete forbedringer. Der er derfor ikke grundlag for yderligere fradrag i det beløb, som A betalte for forbedringer som en del af købesummen.

Spørgsmålet er herefter, om manglerne på badeværelset og svampeskaderne kan begrunde yderligere afslag i købesummen.

Afgørelsen af dette spørgsmål beror på, om kendskab til manglerne ville have ført til, at købesummen var blevet lavere end maksimalprisen nedsat med 20.000 kr. for mangler ved forbedringer af badeværelset. Bevisbyrden herfor påhviler køber.

Højesteret finder, at A ikke har løftet denne bevisbyrde. Højesteret har herved lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om baggrunden for prisfastsættelsen af de fire andelsboliger, der efter det oplyste – til forskel fra den omhandlede andelsbolig – blev handlet under maksimalprisen. Der foreligger heller ikke oplysninger om, hvad andelsboligen med kendskab til manglerne kunne være solgt til, herunder om svampeskadernes eventuelle betydning for andelsboligens vedligeholdelsesstand.

Bs påstand om tilbagebetaling

Højesteret lægger til grund, at B har opfyldt byrettens dom ved betaling af 24.000 kr., mens de resterende 10.000 kr. er betalt af MIH VVS ApS.

Højesteret finder, at A skal tilbagebetale de 4.000 kr., som B efter sagens udfald har betalt for meget.

Konklusion

Højesteret stadfæster landsrettens dom og tager påstanden om tilbagebetaling til følge som bestemt nedenfor.

Efter sagens karakter ophæves sagsomkostningerne for Højesteret.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

A skal inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse til B betale 4.000 kr. med procesrente fra den 2. marts 2015.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part eller til statskassen.