

JUDICA  
ADVOKATERNE  
AABENRAA

15. MARS 2001

Mollemærsk 29  
Postboks 309  
6200 Aabenraa  
Telefon 73 12 11 00  
Telefax 74 62 20 52  
Postgiro 9 11 26 85  
E-mail:  
judica@judica.dk

Danske BOLIGadvokater  
Kronprinsessegade 28  
1306 København K

Jan Hornemann  
Mogens Dam  
Nis Møller  
Hans Christian Sibbesen  
Preben Kofoed  
Povl Thue Kristensen  
Sven Brouer Seedorff  
Hans Christian Jensen  
Jonna Hjeds  
Erik Johannsen  
Lone Adolphsen  
Birgit Thomsen  
Jette Pertou  
Lisa Skalts  
Christian Riewe

Dato:  
12. marts 2001

J.Nr.:  
AA-01-11480

Sekretær:  
Elsa Boysen  
Direkte tlf. 73 33 12 34

Moderet for Højesteret

Vedr.: Det udsendte brev af 2. Marts 2001

---

Med henvisning til det udsendte brev af 2. marts d.å. har jeg muligvis en sag/problemstilling, der kan have relevans for øvrige medlemmer af Danske Boligadvokater.

Jeg vedlægger udsnit af salgsoptilling, hvor det relevante er anført med "der er ligeledes lagt helt nyt tag med kvist i 1997".

I 1998 køber min klient denne ejendom. Der bliver lavet sædvanlig tilstandsrapport og tilbudt ejerskifteforsikring, men som køber i den senere retssag forklarer mig, fravalgte han ejerskifteforsikringen, idet der jo netop var tale om helt nyt tag, oplagt et år før overtagelsen.

Det viser sig senere, at der i efterårs- og vintermånederne opleves træk og kuldegener i overetagen, og da køber henvender sig til undertegnede med problemet foreslår jeg, at der i første omgang gennemføres syn og skøn uden retssag.

Mit synspunkt for at rejse sag er den, at salgsoplægget fra sælger indeholder en anprisning af ejendommens tag, der tenderer et garantisynspunkt, Sagt med andre ord, en køber der i 1998 erhverver en ejendom, der reklameres solgt med et helt nyt tag oplagt i 1997, må have en berettiget forventning om, at taget er oplagt i overensstemmelse med gældende foreskrifter og efter god håndværksskik.

Judica Advokat-kontorer:  
Haderslev  
Aabenraa  
Padborg  
Grästen  
Broager  
Sønderborg  
Nordborg

Se: www.judica.dk

En gennemført syns- og skønsforretning afslører, at der ikke er etableret undertag, ligesom der er mangler ved den etablerede kvist. Omkostningerne ifølge syns- og skønsrapporten til udbedring af manglerne, herunder etablering af undertag andrager ca. kr. 72.000,00.

Noget overraskende gav byretten i Sønderborg alene dom for omkostninger til udbedring af mangler ved kvisten, men frifandt vedrørende undertaget. Byretten finder ikke, at en køber kan påberåbe sig oplysningerne i salgsoptillingen, idet køber jo rent faktisk fik det lovede nye tag!

Idet byretten ligeledes konkluderer, at der ikke er handlet groft uagtsomt af sælger, der som selvbygger selv havde oplagt taget og undladt at etablere undertag, frifindes denne.

Omkring den udarbejdede tilstandsrapport bemærkes det, at den under punktet tagkonstruktion havde anført, at der ikke var adgang til spær/lægter nogen steder.

Køber oplyste, at han ikke fandt det nødvendigt at foretage en nærmere undersøgelse af dette, da der jo var oplagt et helt nyt tag!

Afgørelsen viser klart, at det fortsat må anbefales, at tilråde en køber at tegne ejerskifteforsikring, også selvom ejendommens tilstand og beskrivelse tyder på, at dette i visse situationer kan forekomme overflødig. Der er ingen tvivl om, at en ejerskifteforsikring i den konkrete situation ville have dækket købers udgifter til udbedring af manglerne.

En anden problemstilling i samme sag var tilsagn om retshjælsdækning fra købers forsikringsselskab.

Det er min erfaring, at vi som advokater noget oftere end tidligere oplever, at forsikringsselskaberne vægrer sig ved at yde tilsagn om retshjælpsdækning med den begrundelse, at de ikke finder, at der foreligger et rimeligt grundlag for at gennemføre sagen med succes. I den konkrete sag afviste forsikringsselskabet i første omgang overhovedet at yde retshjælp, idet selskabets jurist selvstændigt gik ind og forsøgte at realitetsbehandle sagen. Dette betød, at sagen blev forsinket i ca. 7 måneder, idet jeg dels måtte føre en omfattende korrespondance med forsikringsselskabet for at overbevise dem om berettigelsen af at gennemføre en retssag, dels helt uden om retssystemet måtte indhente en erklæring fra en fagmand, der viste, at der reelt var mangler ved taget. Det lykkedes dog aldrig at overbevise forsikringsselskabet om, at problemstillingen i sagen mere handlede om garantisynspunktet/tilsikring, således som salgsoptillingen var formuleret, fremfor sælgers grove uagtsomhed.

Det var der for ikke overraskende, at forsikringsselskabet afviste at yde retshjælp til at anke sagen til landsretten, da først dommen fra byretten forelå.

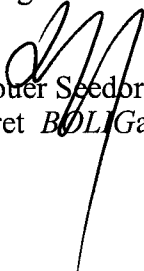
### **Konklusion:**

Det er desværre min opfattelse, at forsikringsselskaberne med deres mistro til, at vi som advokater seriøst vurderer mulighederne og berettigelsen af at gennemføre retssager, ofte er årsag til, at man får to modparter i en sag, nemlig sælger af ejendommen og forsikringsselskabet. Sagsbehandlingstiden i Forsikringsankenævnet er desværre så lang, at dette heller ikke løser problemet.

Jeg vedlægger til orientering uddrag af den nævnte salgsoptilling og den af byretten i Sønderborg afsagte dom.

Såfremt sekretariatet finder, at mit indlæg kan bruges, bedes I venligst anonymisere navnene samt ejendommens adresse.

Med venlig hilsen

  
Sven Brøner Seedorff  
certificeret ~~BOLI~~ Gadvokat

## Spændende villa i flere plan.

Spændende rødstensvilla i flere plan beliggende i eftertragtet boligkvarter i den ældre del af Broager nær bymidten. Villaen ligger højt med skøn udsigt over søen og st og med Flen-sborg Fjord i baggrunden. Villaen er opført i 1955 i 4 forskudte plan, og fremstår særdeles velholdt overalt med nyere spisekøkken og nyere badeværelse. Der er ligeledes lagt helt nyt tag med kvist i 1997.

Indeholder: Entré, spisekøkken med brændeovn og elementer fra 1994. Der er udgang til syd-vestvendt terrasse fra køkkenet. I forbindelse med køkken stue med bøgeparket. I forskudt plan værelsesafdeling med soveværelse med skabsvæg og parketgulv, 2 værelser med parket-gulv og pænt badeværelse med kar. Overetage med ualmindelig dejlig stue med brændeovn og smuk nyt kvistvindue og ny fransk altan. Fra stuen er der fri udsigt over hustage med Flen-sborg Fjord i baggrunden. I underetage nyere badeværelse med bruser, gulvvarme og loft med indbyggede spots, disp. rum anvendeligt til kon-tor, hobbyrum eller evt. værelse, bryggers/grov-køkken med masser af skabe. Fra bryggerset er der direkte adgang til garage med automatisk port.



127



876



3



750



750



BILAG

1

ADVOKAT SEEDORF

Aabenraa

**Udskrift af dombogen  
for  
Retten i Sønderborg**

Onsdag, den 20. december 2000, afsagdes af retten i Sønderborg i:

**BS.nr. 1262/1999:**

(advokat Sven Brouer Seedorff)

m o d

(advokat .

**sålydende**

**D O M :**

Under denne ved stævning indleveret til retten i Sønderborg den 23. december 1999 anlagte sag - hvor dommen i medfør af retsplejelovens § 366a, stk. 2, affattes uden fuldstændig sagsfremstilling - har sagsøgeren, :

nedlagt endelig påstand om, at de sagsøgte, :

, tilpligtes at betale ham principalt 72.625,00 kr., subsidiært et efter rettens skøn fastsat mindre beløb, men alt med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 8. august 2000 til betaling sker.

Det indtalte beløb vedrører et erstatningskrav, som de sagsøgte angiveligt skal have pådraget sig i følgende anledning:

I begyndelsen af 1998 gav de sagsøgte deres beboelseshus på adressen \_\_\_\_\_, i salgskommission til en lokal ejendomsmægler, der udfærdigede en salgsopstilling med oplysning om, at villaen "*fremstår særdeles velholdt overalt med nyere spisekøkken og nyere badeværelse*", samt at "*der er ligeledes lagt helt nyt tag med kvist i 1997*".

Sagsøgeren og hans ægtefælle fandt interesse for ejendommen og fik under købsforhandlingerne udleveret en tilstandsrapport af 20. januar 1998. I denne havde de sagsøgte under punkt 8 skrevet, at "*der er lagt nyt tag på i 1997*", ligesom den bygningsagkyndige i sine generelle bemærkninger havde anført, at der var tale om et "*godt solidt hus*", men at der ikke var adgang til hverken spær/lægter eller skunke og tagrum. Købet/salget af huset var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., men efter en gennemgang af nævnte rapport besluttede sagsøgeren og hans hustru sig for ikke at tegne ejerskifteforsikring. Den 2. juni 1998, og med den 1. s.m. som overtagelsesdag, underskrev de endeligt skøde på huset, hvis "*bygninger med installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet*". I løbet af det følgende efterår/vinter fik sagsøgeren mistanke om, at der var et eller andet galt med taget, idet der efter hans opfattelse var en unormal kulde og træk på loftsetagen. I skrivelse af 26. januar 1999 til de sagsøgte advokat gjorde de opmærksom på generne og bad vedkommende forholde sig til reklamationen inden 8 dage. Ved skrivelse af 10. marts s.å. afviste advokaten, at der var fejl og/eller mangler ved taget, ligesom hun gjorde opmærksom på, at sagsøgeren i forhold til udbudsmaterialet havde fået et nedslag på 70.000,00 kr. i købsprisen. De sagsøgte hørte herefter ikke noget fra sagsøgeren eller dennes advokat, førend de i slutningen af december måned anlagde nærværende sag.

Til støtte for stævningskravet har sagsøgeren gjort gældende,

at sagsøgte har tilsikret ham, at der var oplagt helt nyt tag med kvist i 1997, hvorfor sagsøgte er erstatningsansvarlig for de ved taget og kvisten konstaterede mangler,

at der er tale om retslig relevante mangler, idet sagsøgte

- 3 -

ombygning er omfattet af reglerne i BR-S85 og SBI-anvisning 147, hvilke regler og vejledninger ikke er fulgt,

at sagsøgte er erstatningsansvarlig som selvbygger, idet han ikke har fulgt de gængse anvisninger for arbejdets udførelse, ligesom det afvises,

at der foreligger passivitet fra hans side,

s a m t

at de sagsøgte er fri for ansvar efter lov om forbrugerbeskyttelse ved salg af fast ejendom, idet de er erstatningsansvarlige i medfør af samme lovs § 2, stk. 4, hvorefter sælger kan være erstatningsansvarlig som følge af garanti, svig eller grov uagtsomhed, ligesom ansvar kan foreligge, hvor ejendommen er opført med salg for øje.

Under anbringende af,

at der ved oplysning i salgsopstillingen ikke er tale om tilsikring,

at sagsøgeren selv burde have foretaget undersøgelser/fremsat forespørgsler vedrørende taget, såfremt det for ham var en forudsætning, at hele tagkonstruktionen skulle være udskiftet samt forespurgt om, hvem der havde udført arbejdet,

at der ikke foreligger en retlig relevant mangel,

at de sagsøgte er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved salg af fast ejendom, idet der er udarbejdet tilstandsrapport og tilbudt ejerskifteforsikring,

at BR-S85 har karakter af generelle byggetekniske standarder med tilknyttede SBI-anvisninger på, hvordan BR-S85 pkt. 4.1.2 kan opfyldes,

at BR-S85 ikke indeholder konkrete påbud om, hvordan sikring skal udføres for, at regn, sne samt luftfugtighed ikke

medfører fugtskader og fugtgener,

at den manglende opfyldelse af BR-S85, SBI-147 samt producentens anvisninger således ikke er en tilsidesættelse af offentlige foreskrifter efter forbrugerbeskyttelseslovens om erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5, 1. pkt., jfr. U2000.963VL

at de sagsøgte ej heller har udvist svig eller handlet groft uagtsomt, jfr. § 2, stk. 5, 2. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom,

at sagsøgeren har udvist passivitet,

s a m t

at sagsøgeren havde muligheden for at tegne ejerskifteforsikring og fravalget heraf derfor er hans egen risiko,

har sagsøgte nedlagt påstand *principalt* om frifindelse, *subsidiært* om frifindelse mod betaling af et af retten fastsat beløb mindre end det påstævnte og *mere subsidiært* om frifindelse mod betaling af 7.625,00 kr.

Der er under sagen afgivet forklaring af sagsøgeren samt sagsøgte , ligesom ingeniør af retten har været udmeldt som syns- og skønsmand og den 29. juni 2000 afgivet en rapport om resultatet af de af ham foretagne undersøgelser.

Herudover har parterne af skriftligt materiale fremlagt stævning af 22. december 1999 med bilag 1-8, foreløbigt svarskrift af 20. januar 2000, endeligt svarskrift af 2. februar 2000 med bilag A, sagsøgtes processkrift af 14. februar 2000, replik af 8. august 2000 med bilag 9 (syns- og skønsrapport med underbilag), duplik af 12. september 2000 samt parternes påstandsdokumenter af henholdsvis den 29. september og den 9. november 2000.

Retten skal udtale:



Efter det foreliggende har parterne under købsforhandlingerne ikke haft nogen form for drøftelser om, hvorledes arbejdet med det i salgsopstillingen nævnte "helt nye tag med kvist" mere detaljeret var udført, herunder navnlig i relation til oplægning af undertag. Henset hertil findes det ikke at kunne medgives sagsøgeren, at der ved den angivne beskrivelse er tilsikret eller garanteret ham, at de omhandlede arbejder på huset - der jo rent faktisk var forsynet med det lovede tag/kvist - også var håndværks- og konstruktionsmæssigt korrekte.

Som anført i syns- og skønsmandens erklæring er der kun for kvistens vedkommende tale om en egentlig ny konstruktion, jfr. punkt 4.2.2 i BR-S 85, medens der for så vidt angår taget alene er sket udskiftning af stenene uden samtidig etablering og oplægning af undertag.

Sagsøgte har udført de pågældende arbejder som selvbygger og har ved sin udskiftning af stenene besluttet at opretholde den hidtidige tilstand uden undertag, idet han angiveligt frygtede fugtproblemer grundet for kort afstand mellem nævnte tag og isoleringen. De mulige følger af denne blotte udskiftning af en type tagsten til en anden henstår uoplyste, herunder også de af sagsøgeren påberåbte, men af sagsøgte bestridte, kulde- og trækgener. Under disse omstændigheder findes sagsøgte ved sit fravalg af oplægningsvejledningens ikke særligt klare anbefaling af, eller forudsætning om, et undertag ikke at have udvist en uagtsomhed, der kan betegnes som grov eller i hvert fald ikke som så grov, at det i medfør af § 2, stk. 4, i "lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v." kan pålægges ham at erstatte sagsøgeren de udgifter, som det idag vil koste at etablere taget.

Det samme skønnes imidlertid ikke at være tilfældet for så vidt angår kvisten, der lider af åbenbare fejl og mangler og som på sigt må antages at medføre ikke blot isolerings- men også fugtmæssige problemer. Ved så markant at tilsidesættelse de for arbejdet gældende regler og anvisninger findes sagsøgte at have udvist grov uagtsomhed og pådraget sig et erstatningsansvar for de af syns- og skønsmanden i så henseende angivne udbedringsomkostninger på 7.625,00 kr.

Som følge af det anførte, og idet sagsøgeren ikke findes at have udvist en sådan passivitet, at han herved har mistet retten til at gøre sine nu fremsatte mangelsindsigelser gældende, afsiges der dom i overensstemmelse med de sagsøgte mest subsidiære påstand.

Hvad angår sagens omkostninger forholdes der som nærmere nedenfor bestemt og hvorved bemærkes, at sagsøgeren har afholdt honoraret på 11.168,75 kr. til den udmeldte syns- og skønsmand.

**T h i k e n d e s f o r r e t :**

Inden 14 dage fra dato betaler de sagsøgte, ,  
til sagsøgeren, , 7.625,00 kr.  
med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 23. december 1999  
til betaling sker.

Hver part bærer sine sagsomkostninger.

**J. Schultz-Hansen**

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Retten i Sønderborg, den 21. december 2000.

  
Pia Pedersen, assistent