



ADVOKATFIRMAET

# KRÜGER, BUSCK-RASMUSSEN, LINDÉLIUS

ALLEHELGENSGADE 19 . POSTBOKS 180 . 4000 ROSKILDE . TLF. 46 36 22 44 . GIRO 7 04 26 55 . FAX 46 36 22 28

Grundejerforeningen Terrasserne  
Terrasserne 5  
Himmelev  
4000 Roskilde

OLE BUSCK-RASMUSSEN  
ADVOKAT . MØDERET FOR HØJESTERET

NIELS KRÜGER  
ADVOKAT . MØDERET FOR HØJESTERET

JØRGEN LINDÉLIUS  
ADVOKAT . MØDERET FOR HØJESTERET

---

KIRSTEN J. HOLM  
ADVOKAT . MØDERET FOR HØJESTERET

ANDERS RYNKEBJERG  
ADVOKAT . MØDERET FOR LANDSRET

Dato:  
17. april 2001

Journalnr.:  
5012687

Sekretær:  
Birgitte Andersen  
Tlf. 46 33 73 26  
ba@advokbl.dk

Vedr.: Konstruktions-og bygningsfejl m.v.

Under henvisning til foreningens oplæg af 2.ds. skal jeg fremkomme med følgende bemærkninger:

Som udgangspunkt har den enkelte grundejer og medlem selv ansvaret for at hans eller hendes ejendom er lovligt opført og anvendt, og ikke behæftet med fejl eller mangler.

Dette gælder også selvom ejendommen er bygget sammen med en eller flere naboer.

Ved salg af ejendommen skal grundejeren derfor loyalt oplyse om kendte forhold på ejendommen. Sker det ikke kan grundejeren, på trods af tilstandsrapport, ifalde erstatningsansvar for det tab som køberen måtte lide ved at skulle afholde udgifter til udbedring af fejl og mangler.

Det er derfor afgørende nødvendigt, at sælger svarer korrekt og loyalt på oplysningerne til brug for den tilstandsrapport en sagkyndig udarbejder i forbindelse med salg af ejendom.

Til de enkelte problemstillinger kan jeg bemærke følgende:

**Ad 1:** Som udgangspunkt kan en grundejer alene rejse krav mod sin sælger eller den byggesagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten.

Krav mod sælger kan kun rejses såfremt det kan sandsynliggøres at sælger har fortiet sin loyale oplysningspligt eller har tilbageholdt oplysninger.



Krav mod den byggesagkyndige kan rejses såfremt den byggesagkyndige har udført faglige fejl i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Som udgangspunkt er hverken sælger eller den byggesagkyndige ansvarlig for såkaldte skjulte fejl og mangler, altså sådanne som **ikke** ved grundig gennemgang kunne konstateres.

Derfor skal sælger tilbyde at betale halvdelen af præmien til en ejerskifteforsikring i forbindelse med salg af ejendommen.

Som hovedregel er der ikke mulighed for at rejse mod andre. Det vil sige, at der ikke kan foretages sprængende regres mod bygherre eller andre sagkyndige.

Hvis der imidlertid påvises konstruktionsfejl eller ulovlige installationer, vil kravet kunne rettes mod den direkte ansvarlige. I betragtning af bebyggelsens alder, vil et sådan krav formentlig nu være forældet.

**Ad 2:** Som nævnt har sælger af en ejendom ansvaret for ikke at have videregivet korrekte og loyale oplysninger. Hvis sælger derfor har fortiet fejl og mangler vil sælger kunne drages til ansvar, såfremt der kan føres bevis for disse fortielser.

Hvis ikke det er tilfældet, kan køber kræve forholdsmæssigt afslag som udtryk for at de pågældende fejl og mangler har forringet ejendommens værdi i forhold til den aftalte købesum. Efter almindelig retspraksis kan forholdsmæssigt afslag kun kræves, hvis udbedring af de værdiforringende mangler vil beløbe sig til mindst 6% af den kontante købesum.

**Ad 3:** Hvis vandindtrængen eller utætheder i øvrigt, hidrører fra naboens ejendom uanset om det skyldes bygningsfejl eller mangelfuld vedligeholdelse, er det naboens ansvar.

Så snart forholdet konstateres må krav derfor rejses overfor naboen.

**Ad 4:** Som allerede nævnt har den enkelte grundejer ansvaret for sin egen ejendom.

Såfremt forhold fra ejendommen påvirker naboejendommen skader eller fejl, er det således grundejerens ansvar.

I forhold til en køber af ejendommen, har sælger som nævnt ansvaret. Hvis ansvaret placeres hos sælger, har denne sælger mulighed for at viderføre ansvaret til naboen, hvis det er hans ejendom der er skadesårsagen.

Som følge af ejendommenes specielle konstruktion og sammenbygning, stiller det forøgede krav til den bygningsagkyndige i forbindelse med dennes udarbejdelse af tilstandsrapport forud for ejendommens salg.

Det lidt anderledes byggeri i grundejerforeningen, stiller ikke ændret krav i forhold til det ansvar der påhviler enhver sælger af en fast ejendom.

Jeg kan derfor kun tilråde at en grundejer i forbindelse med salg, allierer sig med sin eller sine naboer, så den bygningsagkyndige har mulighed for også at besigtige de tilstødende ejendomme.

Jeg håber at dette er tilfredsstillende, ellers er jeg naturligvis til rådighed med supplerende oplysninger.

Efter endt brug returnerer jeg vedlagt det udlånte tegningsmateriale.

Med venlig hilsen

Niels Krüger