



RETTEEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 2. maj 2023

Sag BS-9830/2022-FRB

Sagsøger

(advokat Ulrik Thorslund Vindberg)

mod

Sagsøgte

(advokat Henrik Qwist)

Denne afgørelse er truffet af Dommer.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 10. marts 2022.

Sagen vedrører en tvist om, hvorvidt ejendommen beliggende Adresse 1, Område, 4000 Roskilde, lider af en mangel og i bekræftende fald, om denne kan gøres gældende overfor sælgeren, Sagsøgte, som følge af, at hun har givet en tilsikring eller garanti eller har handlet svigagtigt eller groft uagt-somt, samt om køberen, Sagsøger, derfor er berettiget til erstatning eller et forholdsmæssigt afslag.

Sagsøger har nedlagt påstand om, at Sagsøgte tilpligtes at betale Sagsøger 250.000,00 kr. inkl. moms med tillæg af sædvan-lig procesrente fra stævningens indlevering til berammelse til betaling sker, subsidiært betaling af et andet af retten fastsat beløb.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Der er fremlagt tilbud af 11. november 1975 vedrørende et Typehus 112 m² adresseret til Person 1, hvoraf bl.a. fremgår:

”...

Varme udføres som et strengesystem u termostatventiler. 2500 l olie-tank uden gravearbejde. Bad, WC, gæste WC og vindfang selvregulerende gulvvarme.

...”

Af parternes købsaftale af 7. august 2019 vedrørende ejendommen beliggende Adresse 1, Område, 4000 Roskilde, som er underskrevet af Sagsøgte den 8. august 2019 og Sagsøger den 7. august 2019, fremgår bl.a.:

”...

Vedlagte salgsoptilling af 07.08.2019 er en del af købsaftalen.

Købsaftalen består af nærværende aftale samt det udleverede tillæg "Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale". Tillægget er således en del af købsaftalen. Standardvilkårene kan være fra-veget eller ændret i købsaftalens afsnit 11 "Individuelle vilkår aftalt mellem sælger og køber, herunder evt. ændringer til standardvilkår", i hvilket tilfælde fravigelsen/ændringen vil være gældende.

Køber er gjort bekendt med, at medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og ikke kan være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

...

Ejendommen overtages af køber den 01.12.2019

...

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.985.000,00

...

5. Byggeteknisk gennemgang og huseftersynsordning

Bygningens fysiske forhold

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1, som betyder, at køber som udgangspunkt er afskåret fra senere at gøre mangelsbeføjelser gældende over for sælger,

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af:

Tilstandsrapport
 udarbejdet den 30.07.2019
 udarbejdet af Botjek Afdeling, Person 2, Adresse 2, By, Tlf nr., Mail: E-mailadresse

Elinstallationsrapport
 udarbejdet den 29.07.2019
 udarbejdet af Botjek Eltjek ApS, Søndergade 43, 1., 8700 Horsens, Tlf. nr. 70261199,

Ejerskifteforsikringstilbud
 udarbejdet den 06.08.2019
 udarbejdet af Dansk Boligforsikring, Bysøplads 1, 4300 Holbæk, Tlf. nr. 59498844, Mail: info@danskboligforsikring.dk

at være informeret om, at hvis køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, har køber mulighed for i forbindelse med handlen at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler. Denne forsikring kan efter købers frie valg enten tegnes i det forsikringsselskab, hvorfra tilbuddet stammer eller i et andet forsikringsselskab. Uanset hvilket selskab køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der fremgår af forsikringstilbuddet, og i alle tilfælde inden køber disponerer over ejendommen. Det er købers ansvar at påse, at der rettidigt er sket tegning af forsikringen. I denne forbindelse er køber samtidig oplyst om risikoen ved at undlade at tegne en tilbudt forsikring mod fejl, som ikke er nævnt i rapporterne.

at køber, hvis denne forud for afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, samtidig har modtaget sælgers tilbud om at betale halvdelen af den forsikringspræmie, der fremgår af det billigste af de af sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring.

at køber af den medvirkende ejendomsmægler er gjort bekendt med, at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld,
 at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningens el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentretlige forskrifter,
 at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapport,
 at køber dog vil kunne rejse krav imod sælger for de forhold, som sælger ikke frigøres for iht. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kapitel 1. Det er bl.a. forhold, som strider mod en servitut eller offentligretlig forskrift (på nær el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer), forhold som sælger har ydet garanti for eller hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
 at køber i tilfælde af konstatering af fejl ved bygningerne, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten eller i elinstallationsrapporten, overfor den bygningssagkyndige eller autoriserede elinstallatørvirksomhed, som har udarbejdet elinstallationsrapporten kan frem-

sætte krav om skadeserstatning. Kravet skal være fremsat senest 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering, at køber er oplyst om muligheden for selv at få udarbejdet en bygge-teknisk gennemgang af ejendommen, at køber kan rekvirere informationsmateriale om tilstandsrapport, el-installationsrapport og energimærkning på www.boligejer.dk.

I nærværende købsaftale aftales det, at køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapport.

Ja
 Nej _

...

11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10 godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16, 7 hverdage efter købsaftalen er underskrevet af begge parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bin-dende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbruger-beskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber side-løbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

...

Godkendelse af salgsopstilling:

Samtidig med underskrift på nærværende købsaftale godkender sælger indholdet af den vedhæftede salgsopstilling.

...

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 07.08.2019. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende er blevet korri-geret. Den salgsopstilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gæl-dende.

Købsaftalen består af 9 sider.

Herudover har køber modtaget:

Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale
 Oplysning om fortrydelsesret
 Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie

Bilag

...

Ejerskifteforsikring - sælgeransvar
 Ejerskifteforsikring - Tilbud om betaling

Ejerskifteforsikring_tilbudWillis
 Ejerskifteforsikringstilbud Dansk Boligforsikring Elinstallationsrapport
 Energimærke
 ...
 Tilstandsrapport
 ...”

Af salgsopstilling af 7. august 2019 fremgår bl.a.:

” ...
 Ejendommen er opført i 1976 og fremstår velholdt med et eternittag. In-
 den døre vil I opleve en funktionel planløsning, hvor I har mulighed for at
 modernisere efter behov.
 ...
 I forlængelse af køkkenet venter et bryggers med gulvvarme
 ...
 Resten af hjemmet udgøres af tre værelser og to badeværelser med
 gulvvarme.
 ...
 Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt bygge-
 teknisk rådgivning m.v.
 ...
 Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
 ...
 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-
 kammer fyr
 Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
 Oplysningerne stammer fra: Energimærke
 ...”

Af energimærkningsrapport, som er udarbejdet af Botjek A/S ved energikonsu-
 lent Person 2 og har gyldighed fra den 30. juli 2019 til den 30. juli 2029, fremgår bl.a.:

” ...
 Gulve

Investering Årlig
 besparelse

TERRÆNDÆK

Gulve er terrændæk udført som beton-
 dæk mod grus eller stenlag, isoleret med
 75 mm og med trægulv på strøer.
 Konstruktions- og isoleringsforhold er re-
 gistreret på tegningsmateriale.

FORBEDRING VED RENOVERING

626
 kr.

Terrændæk udskiftes til nyt terrændæk isoleret med minimum 300 mm isolering, hvilket svarer til gældende energikrav. For at fremtidssikre bygningen kan terrændækket isoleres til lavenergistandard med 400 mm, dette har dog en længere tilbagebetalingstid med de nuværende forhold og er derfor ikke indregnet i dette

0,18 ton

CO₂

forslag.

TERRÆNDÆK MED GULVVARME

Gulve er terrændæk udført som betondæk mod grus eller stenlag, isoleret med 50 mm og med klinker/fliser .

Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.

FORBEDRING VED RENOVERING

Terrændæk udskiftes til nyt terrændæk med gulvvarme isoleret med minimum 300 mm, hvilket svarer til gældende energikrav.

For at fremtidssikre bygningen kan terrændækket isoleres til lavenergistandard med 400 mm, dette har dog en længere tilbagebetalingstid med de nuværende forhold og er derfor ikke indregnet i dette

292 kr.

0,08 ton

CO₂

forslag.

...

Varmeanlæg

Investering Årlig

Besparelse

VARMEANLÆG

ingen varmepumpe

FORBEDRING VED RENOVERING

Kedlen nedtages og der installeres en luft/vand-baseret varmepumpe, til rumopvarmning via centralvarmeanlæg samt opvarmning af varmtvandsbeholdere.

2.758 kr.

2,46 ton

Der bør ved etablering af varmepumpeanlæg vælges et anlæg der opfylder Energistyrelsens mindstekrav til energieffektivitet og/eller et anlæg der er optaget på ”Energistyrelsens liste over energimærkede varmepumper.”

For at udnytte varmepumpen optimalt, er det vigtigt at fremløbstemperaturen er så lav som mulig, dette gøres bedst ved brug af gulvvarme, eller ved store radiatorarealer som er optimalt placeret. Det

CO₂

skal derfor i forbindelse med etablering

af varmepumpe vurderes, hvorvidt det er nødvendigt at etablere nyt / at renovere eksisterende fordelingsanlæg og radiatorer.

VARMEANLÆG

Ejendommens varmeproducerende anlæg er en kondenserende gaskedel af fabrikat Baxi og er placeret i bryggers i 2005.

SOLVARME

Der er ikke installeret solvarmeanlæg. Beregninger viser at det ikke er rentabelt at etablere solvarmeanlæg, da der er fjernvarme som varmekilde, hvorfor der ikke indgår et sådant forslag i det færdige energimærke.

Varmepumpe og solvarmeanlæg har ”top effekt” på samme tid, nemlig om sommeren. Idet der er varmepumpe i bygningen er det derfor ikke relevant med solvarme i dette tilfælde.

Varmefordeling

Investering Årlig
Besparelse

VARMEFORDELING

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum.

Varmefordelingsrør skønnes udført som et-strengs anlæg.

VARMEFORDELINGSPUMPER

Varmeanlægget er forsynet med en flertrins cirkulationspumpe på 60W med automatisk indstilling,

AUTOMATIK

Der er på radiatorer monteret termostatventiler, der styres efter rumtemperaturen.

Gulvvarmen styres via en regulering.

...

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

...

Terrændæk med gulvvarme	Etablering af nyt terrændæk	2 kWh el 36,4 m ³ naturgas	292 kr.
-------------------------	-----------------------------	--	---------

...

Varmedforsyning... Naturgas (m³)
 Supplerende varme... Ikke angivet
 ...”

Af tilstandsrapport af 30. juli 2019 udarbejdet af byggesagkyndig Person 2
 fremgår bl.a.:

”...
 Vigtige oplysninger om huseftersyn
 ...

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.

...
 Sælgers oplysninger om ejendommen

Til sælger:
 Dine svar i spørgeskemaet giver den bygningssagkyndige det bedst mulige grundlag for at udarbejde en tilstandsrapport. Spørgsmålene drejer sig navnlig om forhold, som den bygningssagkyndige ikke altid kan se, men som en sælger normalt vil have kendskab til.

...
 Det er vigtigt, at du ud fra dit kendskab til ejendommen besvarer spørgsmålene så præcist og korrekt som muligt. Det gælder ikke alene forhold ved ejendommen, som er opstået og/eller udbedret i din ejertid, men også hvis du har kendskab til forhold, som ligger forud for din ejertid.

Det anbefales, at du gennemgår spørgeskemaet med den bygningssagkyndige. Særligt bør du rådføre dig med den bygningssagkyndige, hvis du er i tvivl om forståelsen af et eller flere spørgsmål, herunder eventuelle fagudtryk. Det skyldes, at forkerte oplysninger efter omstændighederne vil kunne medføre et erstatningsansvar.

...
 Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garanti-virkning.

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten (Ja Nej)
- 0.1 Hvordan fandt du den bygningssagkyndige? Min ejendomsmægler bad et forsikringselskab om at finde én efter aftale med mig
- 0.2 Har du en ejendomsmægler til at hjælpe med salget af din ejendom? Ja X
Hvis ja, hvem? Angiv venligst firmanavn og evt. lo-kalafdeling og adresse. Danbolig i Roskilde
1. Generelle oplysninger
- 1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen? 23 år
- 1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen? Beboet huset siden 1978 og til nu.
- ...
6. Gulve
- ...
- 6.2 Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Ja X
Hvis ja, hvilke og hvor? Udsivning fra badeværelse mod køkken i 2006
- ...
10. VVS-installationer
- ...
- 10.4 Har du kendskab til, at der er varmeinstallationer og/eller termostatventiler, som ikke virker? Nej X
Hvis ja, hvor?
- 10.5 Har du kendskab til, om at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation? Nej X
Hvis ja, hvor?

...
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.: Uddybende oplysninger:

- ...
11. VVS-installationer
- | | | |
|------------------|---|--|
| Gas/centralvarme | A | |
| Gulvvarme; Type: | A | I badeværelse, vandbårent bad, bryggers og lille entre |

...

VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører
Typehus 1960-1976
Opført i perioden: ca. 1960-1976

Når du køber et brugt hus, er det vigtigt at være opmærksom på, at huset ikke kan sammenlignes med et nybygget hus, fordi vind og vejr

samt daglig brug med tiden vil have slidt på huset. Som fremtidig husejer er det også vigtigt at være opmærksom på, at huset løbende skal vedligeholdes.

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

...

Installationer

Nogle af installationerne – især varmeanlæg – er normalt udskiftet med nye og mere moderne systemer.

...”

Der er under sagen gennemført syn og skøn af den i sagen omhandlede ejendom. Af skønserklæringen af 17. november 2022 fra Skønsmand fremgår bl.a.:

”...

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

...

Syn og skøn har til formål at afklare, om der forefindes gulvvarme i ejendommens bryggers, entre/vindfang og to badeværelser

...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

På grundlag af det foreliggende materiale, og det ved skønsforretningen konstaterede, besvarer skønsmanden de forelagte spørgsmål efter bedste evne og overbevisning som følger.

Der henvises i øvrigt til:

- Erklæringsbilag 01, fotos taget ved skønsforretningen
- Erklæringsbilag 02, termofotos taget ved skønsforretningen

Skønsrekvirentens spørgsmål

Spørgsmål 1: Skønsmanden bedes besigtige ejendommens bryggers, entre/vindfang og to badeværelser og for hver af værelserne

1. oplyse om der forefindes gulvvarmeinstallation, og i bekræftende fald
2. beskrive gulvvarmeinstallationen,
3. oplyse om gulvvarmeinstallationen virker forventeligt, samt

4. oplyse hvor og hvordan gulvvarmen reguleres.

Svar på spg. 1: Ad 1 Der kunne i de 4 rum konstateres varme på gulvoverflader, men ikke en egentlig gulvvarmeinstallation, som den forstås rent teknisk.

Ad 2

Varmen på gulvenes overflader vurderes at komme fra "spildvarmen" i forsyningsrørerne, der føres rundt i terrændækket til og fra husets radiatorer.

Der kunne ved almindelig berøring (strømpesokker) samt ved termofotos konstateres en relativ ujævn varmfordeling på gulvenes overflader i de enkelte rum.

Der kunne på gulvoverfladen typisk konstateres en relativ varm stribe igennem gulvet, og aftagende varme ud mod de omkransende væggene, gående mod kolde gulvoverflader tæt på facadevægge.

Se også termofotos i erklæringsbilag 02, hvor man i siden af hvert enkelt termofoto kan se farvens sammenhæng med overfladetemperaturen.

Der kunne konstateres monteret radiatorer i de to baderum.

Der kunne i de enkelte rum ikke konstateres ventiler eller andet for styring af varmen i gulvet.

Der kunne ej heller ved gasfyret konstateres muligheder for at styre gulvvarmen i de enkelte rum uafhængigt af forsyningen til radiatorerne.

Der kunne af termograferingen ved skønsforretningen ikke konstateres evt. egentlige udlagte jævnt fordelte gulvvarmeslanger/ -rør.

I og med, at der er monteret radiatorer i badeværelserne, vurderes det samlede varmeanlæg ikke at være projekteret med varme i gulvene som den primære varmekilde i badeværelserne.

Ad 3

I forhold til måden varmen i bygningen er installeret på vurderes varmfordelingen at være forventelig.

Men i forhold til hvad man teknisk set forstår ved en egentlig gulvvarmeinstallation i et rum, vurderes det forventeligt, at en sådan vil kunne lave en bedre varmfordeling i gulvet samt, at der er mulighed for at styre/ regulere varmen i de enkelte rum.

Ad 4

Der vurderes ikke at være mulighed for at regulere varmen i gulvet uafhængigt af forsyningen til radiatorerne.

Man vil i gasfyret kunne slukke helt for varmesyningen til radiatorerne og således også for den varme, der er i gulvoverfladerne i de omhandlede rum.

Man vil angiveligt også kunne temperaturregulere forsyningen til radiatorerne afhængigt af udetemperatur – men ikke til de enkelte rum og ikke uafhængigt til henholdsvis radiatorer og varmen på gulvoverfladerne.

Spørgsmål 2: I det omfang der svares benægtende til ovenstående i et eller flere af værelserne, bedes skønsmanden oplyse, hvad det må antages at koste at etablere gulvvarme i de pågældende værelser.

Svar på spg. 2: Lidt afhængig af ønsket udførelse skønnes det, at etablering af gulvvarme i de 4 rum samlet set vil kunne beløbe sig til i omegnen af ca. kr. 200.000,-, ekskl. moms.

11. Spørgsmål fra modpart 1

Skønsindstævntes spørgsmål

Spørgsmål IA: Kunne det under besigtigelsen konstateres, at der var varme i gulvet i bryggers, vindfang, gæstetoilet og badeværelse?

Svar på spg. IA: Der kunne konstateres varme på gulvoverfladen i de 4 rum, som beskrevet ovenfor under besvarelsen af spørgsmål 1.

Spørgsmål IB: Varmen i gulvene i bryggers, vindfang, gæstetoilet og badeværelse blev, jf. bilag A, etableret i forbindelse med husets opførelse i 1976.

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt ejendommens installation af varme i gulvene i disse rum er sædvanlig for et hus opført i 1976?

Svar på spg. IB: Som en gulvvarmeinstallation vurderes den omhandlende ejendoms installation ikke at være udført som en sædvanlig gulvvarmeinstallation fra den tidsperiode.

Som føring af varmerør til de enkelte radiatorer vurderes den omhandlende ejendoms installation at være udført som en sædvanlig centralvarmeinstallation fra den tidsperiode.

Spørgsmål IC: Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt ejendommens varmeanlæg samt installation af varme i gulvene i bryggers, vindfang, gæstetoilet og badeværelse er lovligt udført efter gældende regler i 1976 (BR72)?

Svar på spg. IC: I 1976 var Bygningsreglementet af 1972 gældende, hvor der i forhold til varmeinstallationer henvises til Dansk Ingeniørforenings gældende normer og betingelser.

I midten af '70erne var der ikke opstillet de store krav til en centralvarme installation i et enfamiliehus.

Først ved bygningsreglementet af 1978 blev der stillet lidt flere krav til varmeanlæg og udførelse med individuel temperaturstyring og opdeling i delanlæg – men kravet omfattede dog stadig ikke en-familiehuse.

Dvs. set fra et teknisk synspunkt er der ikke noget i vejen med den udførte installation, der vurderes lovlig på udførelsestidspunktet.

Spørgsmål ID: Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt det er let konstaterbart, at varmen i gulvene i bryggers, vindfang, gæstetoilet og badeværelse ikke kan reguleres individuelt i hvert rum, men skal reguleres på fyret?

Svar på spg. ID: Det vurderes som udgangspunkt ikke at varmen på gulvoverfladerne kan reguleres individuelt – hverken i de enkelte rum eller på fyret.

For en teknisk kyndig person vurderes det umiddelbart relativt let at konstatere, at der ikke er mulighed for at regulere varmen på gulvoverfladerne. Der vil typisk være en termostatventil på et varmerør, der går op og ned fra gulvet i de enkelte rum – eller en elektronisk føler i de enkelte rum, der korresponderer med en ventil ved fyret.

For en ikke teknisk kyndig person vurderes det sandsynligvis ikke at være noget man umiddelbart ville bide mærke i.

...”

Skønserklæringen er vedlagt noter fra skønsforretningen af 18. oktober 2022 samt de i skønserklæringen nævnte bilag.

Forklaringer

Sagsøger, Sagsøgte, VVS-installatør Vidne og Skønsmand har afgivet forklaring.

Sagsøger har forklaret, at hun er 78 år og folkepensionist. Før hun købte det i sagen omhandlede hun, boede hun også i Område i nærheden af huset. Hun flyttede, fordi hun mistede sin mand for 4 år siden.

Hun kørte forbi vejen og så til-salg-skiltet. Hun var ikke på daværende tidspunkt klar over, det at var det pågældende hus, der var til salg. Hun talte med sin datter, som oplyste, at det var Adresse 1, der var til salg. Hun husker ikke, om hun kontaktede Danbolig. Hun gik ned for at se, om sælgeren var hjemme, men det var sælgeren ikke. Hun er usikker på, om hun så ringede til sin ejendomsmægler.

Hun fik salgssopstillingen, så hun kunne se pris mv., og læste den. Hun tænkte ikke over, at det var et hus med gulvvarme, men så, at der var gulvvarme i de to badeværelser, fyrrummet og entreen. Hun købte ikke huset, fordi hun tænkte, at hun skulle have et hus med gulvvarme. Hun tænkte ikke, at hun købte et hus med gulvvarme. Hvis folk havde spurgt hende, om hun havde købt et hus med gulvvarme, ville hun sige, at der var gulvvarme i de fire rum, men ikke i resten af huset. Det var hendes mand, der handlede med ejendomme og ord-nede sådan noget. Hun har ikke tidligere boet i et hus med gulvvarme, så det var første gang. Hun ved ikke noget om begrebet selvregulerende gulvvarme.

Hun har læst dokumenterne vedrørende salget. Hun lod sin advokat ordne papirarbejdet. Der stod i salgssopstillingen, at der var gulvvarme i de fire rum. Hun tænkte ikke, at hun skulle undersøge det nærmere, men fandt senere ud af, at det var hun nødt til. Der var så meget varme i gulvet, at hun brændte sine fødder i et rum, og i de andre rum var der ikke varme. Hun ringede til ejendomsægleren fra Danbolig og talte med ham om det. Hun kontaktede en VVS'er fra Himmelev VVS, som kom og kiggede på det. VVS'eren sagde til hende, at der ikke var gulvvarme og regulering, og at hun skulle have fat i en advokat. Hun skulle have fat i en advokat, fordi VVS'eren ikke kunne se, at der var regulering på. VVS'eren var rundt og se på det hele, og der var ikke noget nogen steder i huset. VVS'eren sagde til hende, at der ikke var gulvvarme.

Hun så huset en gang sammen med sin datter. Hun havde desværre ikke en tekniker med, fordi han var på sygehuset. Hendes datter og svigersøn var ikke med til at besigtige installationerne i huset. De var med hjemme hos sælgeren, hvor de fik kaffe, men de var ikke rundt og se på huset. Hun så, hvordan huset så ud. Hun var rundt og kigge i huset, men så ikke på, om der var gulvvarme. Man kan godt se på et hus uden at gå i detaljer. Hun husker ikke, hvornår på året hun så huset. Der var ikke en ejendomsmægler med. Hun, hendes datter og svigersøn besøgte sælgeren.

De forhandlede ikke om prisen. Hun bød den pris, som huset var udbudt til. Hun mener ikke, at huset havde været udbudt ret længe. Hun så til-salg-skiltet efter kort tid, så huset kan ikke have været til salg længe.

Hun havde en advokat, Advokat, som hjalp hende med papirarbejdet vedrørende huset. Advokaten anbefalede ikke, at hun skulle have lavet en teknisk gennemgang af huset, og de talte ikke om det. Hun ved, at der står i salgsopstillingen, at man anbefaler en teknisk gennemgang. Hun skulle have haft den tekniker med, som var på sygehuset. Hun fik desværre ikke lavet en teknisk gennemgang.

Hun kiggede tilstandsrapporten igennem og bed ikke mærke i noget særligt. Det er tre år siden, hvorfor hun ikke husker, om hun bed mærke i teksten om at købe et ældre hus.

Sagsøgte har forklaret, at hun har været folkeskolelærer og nu er hun pensionist. Hun har ikke en teknisk baggrund. Hun var ikke med til planlægningen vedrørende huset, da dette blev opført. Der havde tidligere været et fodermesterhus på grunden. Fodermesterhuset var brændt, og der var ikke længere nogen køer. Der var en tom grund, og der blev opført et hus herpå. Huset blev udlejet i to år, hvorefter hun flyttede ind som lejer i 1978. Hun købte huset, da hendes far døde og mener, at det var i 1993 eller 1994. Hun har boet i huset over 40 år.

Til at begynde med var der oliefyr og gulvvarme i huset. Der var radiatorer og gulvvarme i bryggerset, vindfanget samt på gæstetoilettet og badeværelset. Gulvvarmen kunne tændes på fyret, hvor der var en ventil eller lignende. Hun havde ikke forstand på det og havde altid en til at hjælpe sig med at tænde.

Da hun fik gasfyr, fik hun også hjælp til at tænde og slukke gulvvarmen. Hun mener, at hun fik gasfyr i 1999, hvor oliefyret blev skrottet. Der har altid været varme i gulvet. Gulvvarmen skal tændes omkring maj, når varmesæsonen begynder, og slukkes omkring oktober, når varmesæsonen slutter. På det tidspunkt lukkede hun for gulvvarmen, men havde varme i vandhanerne. Man

slukkede for gulvvarmen samtidig med, at man slukkede for varmen i radiatorerne.

VVS'er Vidne installerede gasfyret. Hun benyttede ham allerede, da hun havde oliefyr, og så skiftede hun til gas. Hun ringede til ham ca. hvert halve år for at indstille gulvvarmen. Der var nogle knapper på det nye gasfyr til brug herfor. For at være sikker, ringede hun til ham, og så guidede han hende igennem det over telefonen. Hun havde en serviceordning med VVS-firmaet. Han hjalp med at tænde og slukke for varmen og med at udføre service på fyret.

Hun begyndte at tænke på at sælge huset nogle år, før hun solgte det. Hun kontaktede nogle forskellige ejendomsmæglere i 2019, som så huset og afgav tilbud, hvorefter hun valgte Danbolig.

Huset blev solgt til udbudsprisen, hvilket hun holdt fast ved. Køberen ville gerne have haft huset billigere. Huset blev solgt på en uge. Der kom et til-salg-skilt op ved huset. Hun havde ikke selv set skiltet, da køberen ringede og spurgte, hvad huset kostede. Køberen sagde, at hun var interesseret i huset. De havde begge benyttet Danbolig til at hjælpe med hushandel, men havde benyttet forskellige afdelinger. Køberen ringede til sin ejendomsmægler i Danbolig, som var med køberen ude og se huset. Hun var ikke til stede. Senere kom køberen med sin datter og svigersøn og så huset, mens hun var til stede. Hun var ikke til stede, da køberen så huset med sin ejendomsmægler.

Hun fik ikke spørgsmål om huset, fordi hun havde oplyst alting til ejendomsmægler, som derfor havde oplysningerne. Køberen kunne også få rådgivning af sin egen ejendomsmægler. Alting stod i papirerne, og der var ikke noget, der skulle nævnes særligt. Hun talte ikke med køberen om varmeinstallation eller gulvvarme. Hun sagde til køberen, at hun havde en god VVS'er, som køberen kunne overtage, hvis køberen havde lyst. Hun havde altid VVS'ers nummer hængende i bryggerset. Køberen sagde, at hun havde sin egen VVS'er. Hun tænkte, at det var smart at have en VVS'er, der kendte huset. Det var sommer, så der var ikke varme i gulvene på det pågældende tidspunkt.

Der var varme i gulvene i huset på overtagelsesdagen. Det var derfor, at hun syntes, at det var så underligt, da hun fik at vide, at der ikke var gulvvarme. Hun vidste, at mæglerne havde stået i huset på overtagelsesdagen, og at gulvet ville have føltes koldt, hvis der ikke var varme i. Indtil oktober troede hun, at varmeanlægget var ødelagt.

Hun havde oplyst ejendomsmægleren, at der var gulvvarme i bryggerset. Det var der, så det havde hun ikke betænkeligheder ved. Hun har også oplyst, at

der var to badeværelser med gulvvarme. Hun har godkendt oplysningerne i salgsoptillingen. Det var netop rart, at huset havde gulvvarme om vinteren.

Hvis der med ”gulvvarmen styres via en regulering” i energimærkerapporten menes den regulering, der styres på gasfyret, har hun sagt det, fordi det var så-dan, det var. Hvis man skulle regulere noget, skulle det være på gasfyrets kon-takt.

Der var to personer ude i huset for at lave rapporter. En person, der gik rundt og så på tagkonstruktioner og mure mv., og en person, der lavede alt vedrø-rende el. Hun mener, at varmen også var med ved sidstnævnte. Der var to syn.

Hun har aldrig brugt ordet vandbåren, som er nævnt i tilstandsrapporten. Det er første gang, at hun møder ordet. Hun har fortalt den sagkyndige, hvor der var varme. Hvis de har talt om det, har hun sagt, at der var varmerør eller nogle vandrør under gulvet. Hun vidste ikke så meget om det. Hun har ikke selv brugt ordet vandbåren, som hun mødte første gang i rapporten. Hun har svaret på spørgsmål, og de sad længe og krydsede af.

Konflikten med køberen startede for et år siden, da hun modtog stævningen. In-den da havde hun ikke hørt noget. Hun har ikke fået en opringning eller er ble-vet kontaktet af køberen om, at der ikke var gulvvarme, eller at der var proble-mer. Hun fik et chok. Et år eller mere, før hun modtog stævningen, havde hen-des ejendomsmægler ringet og sagt, at der var problemer med gulvvarmen, og at hun kom til at indgå et forlig og ellers kunne vente en retssag. Det forstod hun ikke. Der var varme i gulvet, da de stod der ved overtagelsen. Der var ikke tale om en henvendelse fra køberen, men fra hendes ejendomsmægler. Hun un-drede sig, fordi det var hendes ejendomsmægler. Mægleren sagde, at der havde været kontakt med køberens mægler. Hun kunne ikke indgå et forlig, når hun vidste, at der var varme i gulvet. De havde stået på gulvet i december ved over-dragelsen, og der var varme. Hvis køberen ville kontakte hende, måtte køberen ringe, men hun har ikke modtaget en opringning. Det undrer hende derfor, at der står i stævningen, at hun ikke ville være med til at udbedre eller indgå for-lig.

Hendes far byggede huset, og hun købte det af ham, da han døde. Da hun fik alting efter sin far, var der papirer om huset, som han havde gemt. Hun ejede det ikke, da faren levede. Hun flyttede ind i huset som lejer i 1978. På det tids-punkt levede hendes far, og hun havde ikke noget med tilbuddet i bilag A at gøre. Hun talte med sin far om huset, da hun flyttede ind. Hun vil mene, at hu-set blev bygget som i tilbuddet. Hun var glad for at kunne bo i et hus med varme i gulvet. Varmen lå i rør. Der er installationer i rør, som man kan se på fotografierne. Hun har ingen speciel viden om gulvvarme, og det har hun heller ikke behov for. Der er varme i gulvet, når man kommer ind om vinteren. Derfor

blev hun overrasket, da hun kom ud i huset i oktober, hvor hun troede, at gulvvarmen var gået i stykker.

Hun vidste, at hun skulle bruge en kontakt på fyret, hvis hun skulle slukke for gulvvarmen. I så fald ville hun ikke slukke for andet i huset. Der var radiatorer i rummene, også på badeværelserne. Hun mener, at man slukkede for det hele, når man slukkede for gulvvarmen. Det har aldrig været et problem for hende. Gulvvarmen har ikke været for varm, og man kan regulere den, hvis den er for varm. Hun ved ikke, om man også regulerer på radiatorerne, når man bruger knappen.

Hun har senere fået at vide, at radiatorer og gulvvarme hænger sammen. Hvis der er for meget varme, kan man lukke op for radiatorerne. Det er ikke kun for at have radiatorvarme. Det hænger sammen, men det tekniske må fagmanden spørges om.

Hendes ejendomsmægler sagde, at der ikke var gulvvarme, og at det var konstateret. Hun sagde til mægleren, at hun altid havde haft gulvvarme og varme i gulvet. Hun syntes, at det var absurd, at hun skulle gå med til et forlig, og at der ville blive en retssag. Hun ved ikke, hvad det forlig skulle gå ud på. Hun vidste, at der var varme i gulvet, da hun afleverede huset den 1. december 2019. Det var ikke køberen, men hendes ejendomsmægler, der henvendte sig til hende, hvorfor det har undret hende, at der står sådan i stævningen. Hun tror ikke, at hendes ejendomsmægler var enig med køberen. Det var en oplysning fra mæglerens kollega. Hun ved ikke, hvordan det foregik, men forestiller sig, at hendes ejendomsmægler viderefremidlede henvendelsen.

Hun har sagt til den byggesagkyndige og energikonsulenten, at der var gulvvarme, og hun har godkendt salgsopstillingen.

VVS-installatør Vidne har forklaret, at han har været VVS'er siden 1967 og haft sin egen virksomhed i 12 år indtil 2011, hvor han solgte denne. Han kørte som overmontør, dvs. mesters højre hånd, i 20 år, inden han blev selv-stændig. Han har beskæftiget sig med alt indenfor VVS, herunder varmeinstallationer og primært varmeanlæg.

I 1967 brugte man oliefyr og bygas, og i 1985 kom gasfyret til Sjælland. Da han kom i lære, lavede de gulvvarme ved at køre returrør fra radiatorerne gennem rummene og ud til fyret. Som regel satte man en lille radiator op som supplement.

Han har serviceret det i sagen omhandlede hus. Gulvvarmen i huset er lavet, som man lavede det dengang, hvor man tog returvarmen og kørte gennem rummene. Som supplement satte man radiatorer op, hvis der f.eks. var hård

frost. Radiatorerne stjål varmen. Man regulerede gulvvarmen på en ventil, som sad på selve oliekedlen, og kunne skrue op og ned for temperaturen og regulerede radiatorer og gulvvarme samtidig. Det hele hang sammen.

Han servicerede fyret hvert andet år og han havde Sagsøgte i telefonen ca. 2-3 gange om året. Hun ringede for at spørge til, hvordan man tændte, slukkede eller skruede ned. Hun ringede hvert efterår og forår, og så fortalte han hende, hvad hun skulle trykke på. Han installerede husets gasfyr. Gulvvarmen fungerede perfekt. På oliefyret sad der ikke et vejrkompenseringsanlæg, men det kom på gasfyret. Det havde ikke betydning for gulvvarmen, og man regulerede fortsat gulvvarmen på samme måde. Gulvvarmen i huset er normal for huse fra 1976. Han begyndte at lave gulvvarme med regulering i hvert ene-ste rum i midten af 1980'erne, hvor man lagde kobberrør ud til en ventil, hvorfra man så kunne regulere varmen.

Gulvvarmen i huset fungerede, da han stoppede med at servicere den, og gulvvarmen fungerede på samme måde som i 1976. Det var nemt at finde ud af at regulere gulvvarmen, men hvis man ikke er så teknisk, kan det være svært. Der var symboler, og så kunne man trykke på en knap. Det er altid nemt, når man kan det. Han henter selv hjælp, hvis der er noget, han kun skal en gang om året.

Der er ikke elektrisk gulvvarme i huset. Der er vandbåren gulvvarme i huset. De kørte returvarmen som gulvvarme, og det er vandbårent. Der er en vandbåren gulvvarmeinstallation, men den er ikke regulerbar for hvert rum. Der er gulvvarmerør. Han har ikke selv løftet gulvbrædderne op for at tjekke. Han kan ikke svare på, hvordan gulvvarmen ser ud i fundamentet. Han har kendskab til installationerne. Rørene er monteret på returvarmen. Da han startede med at servicere fyret, begyndte der at komme problemer med kedlen, som var ved at blive slidt op. Han afprøvede, om anlægget kunne tåle at køre på et gasfyr, og det kunne det. Han kan kun formode, hvordan det var dengang. Der er vel-fungerende vandbåren gulvvarme i huset, men han kan ikke se, hvordan hans forgænger har langt det. Han har afprøvet og konstateret, at der er varme i gulvene. Det er returvarmerør, som man udnytter spildvarmen fra. Der er en egentlig gulvvarmeinstallation.

Skønsmand har forklaret, at han er tømrer og uddannet ingeniør i 1996. Han har lavet mange forskellige ting, herunder bygget og renoveret store og små huse. Han er bygningsingeniør.

Hans besvarelse af spørgsmål IA er fortsat korrekt, nogle steder.

Formuleringen i besvarelsen af spørgsmål 1 "en egentlig gulvvarmeinstallation, som den forstås rent teknisk" er sådan han ville forstå gulvvarme. Han kan ikke svare på, hvor formuleringen står. Der findes normer og anvisninger om, hvor-

dan man laver gulvvarmeanlæg, herunder fra leverandørerne. Der står ikke ret meget, men nogle overordnede krav om, at rum skal kunne reguleres og styres individuelt. Han ved, at man begyndt at skrive om det i 1985 på grund af styring af varme i individuelle rum, men der står ikke præcis, hvordan man op-bygger et gulvvarmesystem. Der henvises til Dansk Ingeniørforenings almindelige betingelser for udførelse af varmeanlæg for 1976. Der står ikke noget om gulvvarme heri. Der er kommet en nyere udgave af de almindelige betingelser for udførelse af varmeanlæg, som han ikke husker, hvornår er fra. Der står ikke noget om gulvvarme i normerne fra 1971. Der står noget i de nyere normer, men han kan ikke på stående fod svare på, hvornår det blev medtaget. Han ved, hvordan gulvvarme skal laves. Normerne kom engang efter 1980-90'erne, hvor man begyndte at specificere mere om gulvvarme.

Han og hans kollegaer har set gulvvarmeanlæg fra dengang, hvor man har la-vet det, som man ville lave det i dag eller i 1980-90'erne. Hvis man skal lave en egentlig gulvvarmeinstallation, vil man lægge slanger ud i net, som man forsyner særskilt, og så man et sted kan skrue op og ned.

I dag vil man rent teknisk vurdere, at en gulvvarmeinstallation er en installation i gulvet, som består af nogle slanger. Slangerne, som man laver over det hele i gulvet, skal kunne styres og reguleres individuelt for gulvet. Måske er der en termostat i rummet, så man kan skrue op og ned uafhængigt af øvrige rum. Det er derfor, at han siger, at der ikke er tale om en egentlig gulvvarmeinstallation i huset.

Han har set gulvvarme, hvor der lægges slanger i gulvet. Han har også set tilfælde, hvor varmen reguleres på en radiatorventil. Han har set gulvvarme med returvarme i huse fra midten af 1970'erne. Det var i starten af gulvvarmens tid, og huset er herfra. Det i skønserklæringen angivne er hans opfattelse. Han har set en installation lavet på den måde, som den er lavet i huset, men vil ikke kalde det en gulvvarmeinstallation. Han kan ikke give en norm for, hvordan gulvvarme skulle laves på det pågældende tidspunkt.

Punkterne 8.1.2 og 8.2.1 kom ind i bygningsreglement i 1985, hvilket fremgår af skønserklæringen. Det kan sagtens være, at der er tale om returvarme, hvilken termografien også viser. Der er ikke noget ulovligt i installationen i huset, og den er lavet, som den skal. Man har en varmegevinst fra returslangen, som man vinder på nogle steder i bygningen, men han vil stadig ikke kalde det en gulvvarmeinstallation.

Vedrørende bilag A forklarede han, at installationen i huset er lavet, som man lavede det dengang. Man kendte også til at lave egentlige gulvvarmeinstallationer dengang. At gulvvarmen i tilbuddet beskrives som selvregulerende er nok

en tilsnigelse. Det kan godt være, at man har kaldt det selvregulerende, og det har den person, der har skrevet tilbuddet, nok tænkt, at det var.

Huset varmeinstallation, herunder gulvvarmen, var lovlig i 1976 og er det i 2023.

Man laver individuel styring af gulvvarme ved at sætte ventil på, hvor man kan skrue op og ned for varmen. Man laver det også ved selve fyret, så man får fyret til automatisk at skrue ned for varmen. Hvis man kigger på gulvvarmeinstallation fra den tid, går der rør op i rummet, og så sidder der en ventil, hvor man kan regulere på det enkelte stræk i rummet. Han har set, at man har reguleret varmen sammen med radiatoren og brugt radiatorens tilbageløb, så man med radiatorventilen også kan styre varmen i gulvet. Hvis man ser efter, kan man se, hvis der er en sådan ventil fra røret i et rum, men normalt vil man skjule den bag en dør. Ventilen er synlig, fordi man skal kunne komme til den. I dag vil man styre varmen fra fyret, så der kører en slange ud til hvert rum og tilbage, og så vil man lave elektronisk temperaturstyring ved fyret. Man kan også lave en termostat på gulvet. En termostat i 2023 er på samme størrelse som en termostat var i 1976. Både i 2023 og i 1976 var denne synlig, men der kunne også være en lille kontakt, som styres elektronisk. Man skal kigge efter ventilen, da den typisk vil være placeret bag en dør. Det er ikke svært at se, og det er ikke svært at se, at det har noget at gøre med varmen.

I huset var der meget varmt nogle steder på gulvet og mindre varmt andre steder, hvilket fremgår af termografien. Jo tættere på facaden, man kom, jo koldere blev det. Der var 28-30 grader, hvor det var varmest, og ned til 20 grader, hvor det var koldest.

Han kan ikke huske, hvad der ligger af tekniske skrifter fra dengang. Han har kigget i de lovmæssigt ting, hvor der er en overordnet ramme for styring, men man gjorde ikke meget dengang. Leverandørerne lavede forslag, men der var ikke lovgivning om gulvvarmeudførelse.

Der er ikke gulvvarme i huset, som han forstår det, og som de fleste vil forstå det. 1976 var i starten af gulvvarmens tid, og man har prøvet sig frem.

Man har nok selv syntes, at man byggede huset i henhold til tilbuddet i bilag A med selvregulerende varme. Der var ikke noget, der hed selvregulerende gulvvarme dengang. Det tyder på, at man ikke har kunne regulere varmen på anden vis og i de enkelte rum, fordi man ikke har ment, at der var behov for det.

Hvis der står i en salgsoptilling, at der er gulvvarme, ville han nok tænke på noget andet end almindelige mennesker, fordi han er tekniker og dermed mil-

jøskadet. Hans personlige holdning er, at han ikke mødte gulvvarme i huset. Han ville kigge efter, fordi han er tekniker og dermed miljøskadet.

Man skal være opmærksom på, at man ikke kan sammenligne gulvvarmen med et nyt hus.

I dag vil man skulle isolere med mere end 300 mm, men alt er bedre end de 50 mm., som er i huset på nuværende tidspunkt. Rådgiveren, der har lavet energimærkerapporten, har anslået, at man vil få mest ud af 300 mm isolering. Han kan ikke svare på, hvor meget man vil spare om året, hvis man udfører arbejdet i hans tilbud. Energipriserne svinger, men det er nok i det angivne lag, dvs. ca. 292 kr. Det kan også godt være 500-1.000 kr., hvis man har gasfyr. En udskiftning er ikke rentabel.

Der er varme på gulvet, nogle steder mere end andre. Det kan man også se på termografirapporten.

Husets hovedvarme kommer fra radiatorerne. Varmen i gulvet hænger uløseligt sammen med varmen i radiatorerne. Han kan ikke sige, at der ikke er varme på gulvet. Nogle steder er der mere varme end andre. Forsyningsrørene går ud til radiatorerne, og det er spildvarme herfra, som kommer huset til gode. Det er ikke en ulovlig installation. Gulvet har ikke en gulvvarmeinstallation teknisk set. Der er komfortgulvvarme, men hovedvarmen til baderummene kommer fra radiatorerne. Han kan ikke på stående fod finde en definition af gulvvarme rent teknisk. Han har lavet vurderingen på baggrund af sin erfaring.

Parternes synspunkter

Sagsøger har til støtte for sine påstande i påstandsdokument af 7. marts 2023 gjort følgende anbringender gældende:

”...

Erstatning

- at der er indgået en gyldig aftale mellem sagsøger og sagsøgte,
- at det både fremgår af købsaftalen og salgsopstillingen og energimærket og tilstandsrapporten, at der er gulvvarme i husets bryggers, entre/vindfang og to badeværelser, og at dette forhold i handlen udgør en tilsikring,
- at dette må forstås som en egentlig teknisk gulvvarmeinstallation,
- at der foreligger en mangel, da der reelt ikke er en sådan teknisk gulvvarmeinstallation, jf. skønserklæringen, idet eneste ”varme i gulvoverfladen” er residualvarme fra de underliggende varmerør,

- at det forhold, at bebyggelsen og varmeinstallationen i øvrigt er lovlig, ændrer ikke herpå,
- at det fremgår, af skønserklæringen, at der ikke er tale om gulvvarme, ligesom at det også af skønserklæringen fremgår, at det heller ikke på husets opførelsestidspunkt, ville være at betegne som gulvvarme,
- at sagsøgte er erstatningsansvarlig for de omkostninger, som sagsøger må afholde for at bringe ejendommen i kontraktmæssig stand, idet der er tale om en tilsikring/garanti,
- at påstanden er nedlagt i overensstemmelse med skønsmændens vurdering af disse omkostninger, samt
- at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lov om brugerbeskyttelse § 2, stk. 5, 3. led og sælger også på dette grundlag skal betale erstatning, herunder i særdeleshed, da det er sælger der har afgivet oplysningerne i tilstandsrapporten,
- at sælgers fraskrivelse af ansvaret for skjulte fejl og mangler i 10 år i medfør af LFFE § 2, stk. 1, ej gør sig gældende, idet forholdet falder under § 2, stk. 5, 3. led, idet sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, og idet der er tale om en tilsikring/garanti,

Såfremt Retten mod forventning måtte finde, at sagsøgte ikke er erstatningsansvarlig, gøres det subsidiært gældende,

Forholdsmæssigt afslag

- at sagsøger subsidiært er berettiget til et forholdsmæssigt afslag, der skal svare til udbedringsomkostningerne som angivet i påstanden i medfør af skønserklæringen, idet kravet overstiger bagatelgrænsen med 9-10% af købesummen,
..."

Sagsøgte har til støtte for sine påstande i påstandsdokument af 14. marts 2023 gjort følgende anbringender gældende:

”...

Ejendommen Adresse 1, Roskilde er opført i 1977 med oliefyr og lovlig varmeinstallation med varme i gulvene i bryggers, entre og ejendommens to badeværelser.

Købsaftalen mellem sagens parter indeholder ingen oplysninger om, at ejendommen Adresse 1, Roskilde skulle indeholde en gulvvarmeinstallation med individuel regulering af gulvvarmen i ejendommens bryggers, entre og to badeværelser.

Derimod indeholder salgsoptillingen (bilag 2) oplysninger om, at der i brygger og to badeværelser er gulvvarme. Gulvvarmen reguleres som varmen i ejendommens radiatorer generelt via en regulering på fyret.

Det fremgår tydeligt, at der ikke er individuelle målere til gulvvarmen i de enkelte rum.

Det gøres gældende, at den omstændighed, at der i ejendommen Adresse 1, Roskilde ikke er ”en egentlig gulvvarmeinstallation” med individuel regulering af gulvvarmen i hver af de fire rum med gulv-varme, ikke er en mangel. Ejendommen Adresse 1, Roskilde lider således ikke af nogen mangler.

Tilsvarende har sagsøgte som sælger af ejendommen givet sagsøger korrekte oplysninger om ejendommen.

Det gøres i det hele gældende, at ejendommen Adresse 1, Roskilde er opført i overensstemmelse med alle krav og regler, som var gældende i 1976/77 på husets opførelsestidspunkt. Der var på daværende tidspunkt ikke særlige krav eller regler for etablering af gulvvarme i en-familieshuse.

For det tilfælde, at retten måtte komme frem til, at ejendommen Adresse 1, Roskilde ved sagsøgtes salg af denne til sagsøger lider af en retlig mangel, gøres det gældende, at sagsøger ikke er berettiget til at påberåbe sig, at ejendommen Adresse 1 er mangelfuld, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2. Sagsøger har inden underskrift på købsaftalen den 20. august 2021 modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt oplysninger om ejerskifteforsikring, jf. købsaftalens punkt 5 og tilbud om, at sagsøgte ville betale halvdelen af præmien på den billigste ejerskifteforsikring.

Samtidig gøres det gældende, at der i givet fald vil være tale om en synlig mangel, som sagsøger kunne have konstateret ved besigtigelse af ejendommen, hvorfor sagsøger ikke efterfølgende er berettiget til at gøre denne mangel gældende.

Da købsaftalen ikke indeholder nogen oplysninger overhovedet om, at der på ejendommen Adresse 1, Roskilde skulle være gulvvarme i nogen rum, gøres det endeligt gældende, at sagsøgte ikke har stillet garanti eller givet en tilsikring over for sagsøger om, at der i ejendommen Adresse 1, Roskilde skulle være en tidssvarende gulvvarmeinstallation. Der skal i henhold til retspraksis meget til for at statuere tilsikring.

Sagsøger er på den baggrund ikke berettiget til erstatning.

For det tilfælde, at retten skulle give sagsøger tilladelse til efter sagens forberedelse at fremkomme med nye anbringender, gøres det gældende, at sagsøgte ikke har handlet hverken svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lov om forbrugerbeskyttelse § 2, stk. 5, 3. led, men at samtlige de oplysninger om ejendommens gulvvarme i salgsopstillingen (bilag 2), i energimærkningsrapporten (bilag B) samt i huseftersynsrapporten (bilag 4) er korrekte.

I det omfang retten måtte give tilladelse til, at sagsøger fremkommer med nyt anbringende om forholdsmæssigt afslag, gøres det gældende,

at sagsøger ikke har redegjort for forholdet ”nyt for gammelt” , idet der i dag er gulvvarme i de 4 rum i huset.
 ...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Retten afsagde den 20. marts 2023 kendelse om, at de to anbringender om henholdsvis forholdsmæssigt afslag og svig/grov uagtsomhed, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 5, 3. led, blev tilladt fremsat.

Retten's begrundelse og resultat

Ved købsaftale af 7. august 2019 indgik parterne aftale om køb henholdsvis salg af ejendommen beliggende Adresse 1, Område, 4000 Roskilde.

Sagen vedrører en tvist om, hvorvidt ejendommen lider af en mangel og i bekræftende fald, om denne kan gøres gældende overfor sælgeren, Sagsøgte, som følge af, at hun har givet en tilsikring eller garanti eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, samt om køberen, Sagsøger, derfor er berettiget til erstatning eller et forholdsmæssigt afslag.

På baggrund af købsaftalen af 7. august 2019, herunder navnlig salgsoptilling af 7. august 2019, og tilstandsrapport af 30. juli 2019, lægger retten til grund, at det mellem parterne var aftalt, at der skulle være gulvvarme i ejendommens to badeværelser, bryggers og entré.

På baggrund af skønsmandens besvarelse af spørgsmål nr. 1 og IB sammenholdt med skønsmandens forklaring lægger retten til grund, at der ikke er egentlig gulvvarme i de fire ovennævnte rum, men at varmen på gulvoverfladerne hidrører fra spildvarme fra forsyningsrør, der føres rundt i terrændækket til og fra husets radiatorer. Herefter finder retten, at der foreligger en mangel, idet der ikke som aftalt er gulvvarme i de fire rum.

Der er mellem parterne enighed om, at parternes aftale er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Efter lovens § 2, stk. 1, kan en køber af en fast ejendom som udgangspunkt ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, hvis køberen har modtaget en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring.

Køberen kan dog påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. lovens § 2, stk. 5, 3. pkt.

Efter bevisførelsen finder retten det ikke godtgjort, at oplysningen om gulv-varme i salgsoptillingen eller aftalens øvrige dokumenter er udtryk for en garanti eller tilsikring. Retten har herved navnlig lagt vægt på, at det fremgår af parternes forklaringer, at spørgsmålet om gulvvarme ikke var genstand for særskilt drøftelse, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at sælgerens oplysninger heri ikke har garantivirkning.

Retten finder det endvidere ikke godtgjort, at Sagsøgte har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Retten har herved lagt vægt på, at det fremgår af skønsmandens erklæring, herunder bilag med termografiske fotos, og forklaring, at der kunne konstateres varme på gulvoverfladerne i de fire rum ved almindelig berøring. Retten har derudover lagt vægt på, at Sagsøgte har forklaret, at der blev tændt og slukket for varmen i gulvet ca. hvert halve år, hvilket understøttes af VVS-installatør Vidnes forklaring, og at Sagsøgte var i besiddelse af et tilbud, hvoraf fremgår at huset skulle have selvregulerende gulvvarme.

Det følger herefter af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 1, at Sagsøger ikke overfor Sagsøgte kan påberåbe sig den manglende gulvvarme, hvorfor Sagsøgte frifindes.

Efter sagens udfald skal Sagsøger betale sagsomkostninger til Sagsøgte.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi og forløb fastsat til i alt 82.075,00 kr. inkl. moms. Heraf udgør 65.000,00 kr. dækning af udgift til advokat, 7.875,00 kr. dækning af udgift til syn og skøn og 9.200,00 kr. dækning af udgift til afhjælpning af skønsmanden. Sagsøgte er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte frifindes.

Sagsøger skal til Sagsøgte betale sagsomkostninger med 82.075,00 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 02-05-2023 kl. 12:45

Modtagere: Sagsøger, Advokat (L) Ulrik Thorslund Vindberg, Sagsøgte, Advokat (H)
Henrik Qwist