



RETTEEN I HILLERØD DOM

afsagt den 19. februar 2024

Sag BS-39214/2020-HIL

Sagsøger 3

Sagsøger 4

Sagsøger 6

Sagsøger 7 og

Sagsøger 8

(advokat Julian Rosencrone von Benzon)

mod

Boet efter Sagsøgte

(advokat Torben Lund)

Denne afgørelse er truffet af Dommer.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 7. oktober 2020.

Sagen drejer sig om erstatningskrav mod sælger (bygherre) vedrørende en række ejendomme.

Sagsøgerne har nedlagt følgende endelige påstand:

Boet efter Sagsøgte skal til Sagsøger 3, Sagsøger 4, Sagsøger 6, Sagsøger 7 og Sagsøger 8 betale 343.750,00 kr. med procesrente fra den 8. oktober 2020 af 343.750,00 kr.

Påstanden er nedlagt med sædvanlig subsidiær modifikation.

Boet efter Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagsøgerne, der da yderligere omfattede Sagsøger 1, Sagsøger 2 og Sagsøger 5, udtog oprindelig stævning med påstand om, at sagsøgte skulle tilpligtes at betale sagsøgerne hver 144.865,50 kr., samlet beregnet til 1.158.924,00 kr., med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling skete, subsidiært at sagsøgte blev tilpligtet at betale sagsøgerne hver et mindre beløb efter rettens skøn.

Spørgsmålet om forældelse, passivitet og anvendeligheden af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har været udskilt til særskilt afgørelse, jf. retsplejelovens § 253.

Retten frifandt ved dom af 21. september 2021 Sagsøgte (nu boet efter Sagsøgte) for så vidt angik de af Sagsøger 1, Sagsøger 2, Sagsøger 3, Sagsøger 5, Sagsøger 7 og Sagsøger 8 rejste krav, og traf samtidig afgørelse om, at sagen blev fremmet, for så vidt angik sagsøgerne Sagsøger 4 og Sagsøger 6.

Østre Landsret ændrede i dom af 13. december 2022 rettens afgørelse således, at de af Sagsøger 3, Sagsøger 7 og Sagsøger 8 anlagte sa-ger blev fremmet.

Østre Landsret har i dommen videre fundet, at det efter bevisførelsen ikke var godtgjort, at der forelå groft uforsvarligt forhold fra Sagsøgtes side i forbindelse med vinduerne og dørene i ejendommene, og at ejendommene fandtes at være opført af Sagsøgte med salg for øje, hvorfor der kan gøres erstatningskrav for mangler gældende i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5, sidste pkt.

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

Oplysningerne i sagen

Sagsøgte har som bygherre opført en række ejendomme beliggende Vej 1 i By.

Omfattet af herværende sag er:

Vej 1 8

ejet af Sagsøger 3 og Person 3

<u>Vej 1 10</u>	ejet af <u>Person 1</u> og <u>Sagsøger 4</u>
<u>Vej 1 17</u>	ejet af <u>Person 2</u> og <u>Sagsøger 6</u>
<u>Vej 1 18</u>	tidligere ejet af <u>Sagsøger 7</u> og
<u>Vej 1 19</u>	ejet af <u>Sagsøger 8</u>

Kommune meddelte den 24. maj 2005 byggetilladelse til opførelse af 18 stk. enfamiliehuse med udnyttet tagetage (stueplan 62 kvm. og tage-tage 32 kvm.) på Matrikel nr.. I byggetilladelsens "Betingelser og bestemmelser" er i pkt. 26 anført, at

"Bestemmelserne i Lokalplan nr. skal nøje overholdes."

Af Lokalplanens § 10 om "Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse" fremgår følgende:

"10.1

.....

Forinden ny bebyggelse må tages i brug til støjfølsom anvendelse, herunder boligformål, skal det for de primære opholdsarealer sikres, at støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A) fra vejtrafik. De støjdæmpende foranstaltninger skal udføres i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder". Det skal tillige sikres, at grænsen for vibrationer på 75 dB(A) bliver overholdt, jf. Miljøstyrelsens orientering nr. 9/1997, "Lavfrekvens støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø". Såfremt støjniveauet overskrider disse grænseværdier skal der anlægges støjmur eller støjvold langs Vej 2.

....."

Virksomhed A/S, der var entreprenør og stod for opførelsen af byggeriet, fremsendte den 2. juni 2006 en "Redegørelse for trafikstøj" udarbejdet af rådgivende civilingeniør Virksomhed til kommunen:

".....

2. Oplysninger fra "Grundlaget"

.....

2.3 Af 1.4 fremgår:

- at trafikstøjniveauet på primære udendørs opholdsarealer ikke må overstige LAeq(24h) [det lydtekniske døgn gennemsnit] = 55 dB (frit felt)
- at trafikstøjniveauet på mindst en af boligens facader ikke må overstige LAeq(24h) = 55 dB (frit felt).

- 2.4. Af 1.5 fremgår, at det indendørs trafikstøjniveau ikke må overstige $L_{Aeq}(24h) = 30$ dB i beboelsesrum.

.....

5. Kommentarer til beregningsresultater

- 5.1 Tilfælde 1 Det fremgår af støjkort 2A og støjkort 3, at trafikstøjniveauet nord for stamvejene er $L_{Aeq}(24h)$ [mindre end eller lig med] 55 dB med undtagelse af dobbelthusene ved beregningspunkter 6 og 7 på støj-kort 3.
- 5.2 Tilfælde 2 Det fremgår af støjkort 2B og 3, at vinduerne mod SV har en støjbe-lastning på $L_{Aeq}(24h)$ [mere end] 55 dB, hvorfor der, når etagepla-ner foreligger, skal ske en dimensionering af vinduer således, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik ikke overstiger $L_{Aeq}(24h) = 30$ dB i beboelsesrum.

Det fremgår endvidere af støjkort 2B, at trafikstøjniveauet på mindst en af boligens facader er $L_{Aeq}(24h)$ [mindre end] 55 dB.”

Beregningspunkter 6 og 7 ses at være de huse, der ikke er ”dækket” af den støjvold, der blev etableret.

Det er ikke muligt at aflæse værdierne på støjkort 2B (Trafikstøj 4 m over terræn med vold” . På Støjkort 3 (Trafikstøj på facade, fritfeltsværdier) ses målingerne - der ikke er foretaget for hvert enkelt hus, men relaterer sig til 10 målepunkter -at ligge i intervallet fra 56,7 dB til 60,4 dB og med et gennemsnit på 58,71 dB.

Der blev den 1. juli 2006 fremsendt et supplement til redegørelsen af 1. juni 2006. Supplementet vedrører bolighederne 2-5 (de 4 huse tættest på kroen og som ikke er dækket af støjvolden), der ikke er omfattet af herværende sag. I den supplerende redegørelse omtales i pkt. 2 behovet for at anvende asymmetrisk opbyggede ruder (6-16-4 i overetage og 4-16-6 i stueetage), idet det bemærkes, at

”Ifølge rekvirenten er der overalt monteret vinduer med rudeopbygning 6 -16 Ar - 4.”

Kommunen anførte den 26. juli 2006 følgende til bygherres advokat, Advokat:

”Vedr. ibrugtagning af boliger i Vej 1

Du har i brev af 31. januar 2006 – modtaget i kommunen den 25. juli – oplyst, at ejendommen på Vej 1 11 forventes indflyttet den 1.8.2006. I henhold til Lokalplan nr. § 10.1 og 10.3 er en forudsætning for ibrugtagningen af bebyggelsen, at støjforhold og tilslutning til fællesantenneanlæg skal være bragt i orden.

Det fremgår af den fremsendte redegørelse af 2.6.2006 for trafikstøj, at der ikke er problemer med støjniveauet ved denne ejendom, såfremt der er lydrunder i gavlen på 1. sal. Person 4 har pr. telefon den 23.6.2006 oplyst, at alle boligerne har lydrunder på 1. sal.
....”

Virksomhed A/S fremsendte den 28. juli 2006 som svar på kommunens henvendelse dokumentation fra vinduesleverandøren Rationel Vinduer A/S:

”Under henvisning til tidligere fremsendt beregning af støj i forbindelse med opførelsen af 18 boliger samt restaurant på ovennævnte lokalitet skal jeg som tidligere oplyst pr. tlf. vedlægge dokumentation fra Rationel vinduesfabrik om, at samtlige vinduer og døre såvel på 1 sal som i stueplan er forsynet med lydrunder.
.....”

Den refererede dokumentation fra Rationel Vinduer A/S er sålydende:

”Vi kan herved bekræfte, at vore leveringer af vindue og dørelementer til ovennævnte sag, på ordre 780271-79 er leveret i henhold til ordrebekræftelserne med lydglas, som har følgende opbygning. 4 -18 - 6.”

I Virksomhed A/S' summariske beskrivelse af boligerne fremgår om vinduerne, at de er ”lydreducerende” .

Det fremgår af ordrebekræftelsen fra Rationel Vinduer A/S, at der er leveret runder med opbygningen 4-18-4, hvilket er bekræftet af det gennemførte syn og skøn.

Skønsmanden, diplomingeniør Skønsmand, har i skønserklæringen og under afhjemlingen bekræftet, at lydglas/en lydrunder/en lydreducerende ruder er asymmetrisk opbygget – glassene har forskellig tykkelse – f.eks. 4-16-6, hvor ”4” og ”6” relaterer sig til tykkelsen i mm. af det anvendte glas, og ”16” relaterer sig til afstanden/mellemrummet i mm. mellem glassene. Skønsmanden har oplyst, at alle ruder har lydreducerende egenskaber, og at den anvendte konstruktion 4-18-4 antages at reducere støj med 29 dB.

Skønsmanden har bekræftet, at der i bygningerne ikke er monteret lydglas som 4-18-6, udover de 6 ruder mod nord, jf. skema (spm. 10).

Skønsmanden har i svaret til spørgsmål. IB anført, at

”... Det er alene facadepartier, hvor LAeq(24h) er større end 55 dB, som skal lydisoleres med henblik på at sikre et indendørs støjniveau LAeq(24h) på højst 30 dB.

Med de dagældende regler i BR 95 og BR-S 98 (Bygningsreglement 1995 og Bygningsreglement for småhuse 1998) kunne fastlæggelse af vinduernes nødvendige lydisolation ske ved hjælp af anvisning 172 fra Statens Byggeforskningsinstitut, hvor den nødvendige lydisolation bestemmes ved et tabelopslag (udendørs trafikstøj LAeq(24h) 56-60 dB kræver vinduer med lydisolation mindst $R'w = 30$ dB eller lydklasse 30 dB efter DS1084 for at sikre indendørs støj LAeq(24h) på højst 30 dB). Alternativt kan en detalje-ret projektering udføres ud fra facadekomponenternes laboratoriemålte reduktionstal pr. 1/3 oktav idet det som data for vinduer og udeluftventiler anbefales at benytte laborativærdier reduceret med 3 dB.

Jf. Virksomhedss notat af 1. juni 2006 er der i tilfælde 2 iflg. støjkort 2B og 3 over-skridelser af LAeq(24h) = 55 dB ved vinduerne mod SV.

Jf. Virksomheds notat af 1. juli 2006 vil montering af en støjskærm på 1,5 m place-ret i vejkant ud for boligene 2, 3 og 4 medføre, at de mest støjbela-stede ydervægge mod Vej 2 vil få trafikstøjniveauer LAeq(24h) 52-55 dB i stueetagen og LAeq(24h) 57-60 dB på 1. sal.

Spørgsmålet om der uden anvendelse af lydglas kan konstateres overskridelse af værdier for ”støjniveau” vil således kun være relevant på 1. sal. Hvis begrebet ”uden anvendelse af lydglas” indebærer vinduer med lydisolation under $R'w = 30$ dB er svaret: Ja, i så fald vil der kunne konstateres overskridelse af de krævede værdier for indendørs støjniveau LAeq(24h) = 30 dB.

Bemærk at $R'w$ (R-mærke) er det på stedet målte lydreduktion hvorimod Rw er enten et standardopslag eller producentens laboratoriemålte værdi.
.....”

Skønsmanden har ikke foretaget en udspecificering af omkostningerne på den enkelte type rude, men har i besvarelsen af spørgsmål 12 angivet en samlet pris for 7 huse på 91 stk. ruder til i alt 343.750 kr. incl. moms, svarende til påstandsbeløbet.

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af Sagsøger 2, ligesom der er sket afhjæmning af skønsmanden, diplomingeniør Skønsmand.

Forklaringerne gengives ikke i dommen.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har i deres påstandsdokument anført:

2 Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnede gældende, at Sagsøgernes ejendomme lider af mangler, som følge af vinduernes manglende opfyldelse af offentligretlige forskrifter, ligesom der er afgivet urigtige oplysninger til byggeforvaltningen i forbindelse med færdigmeldingen af byggearbejdet til opnåelse af en ibrugtagningstilladelse. Som følge heraf har Sagsøgerne et erstatningskrav mod Sagsøgte der dels begrundes i det forhold, at Sagsøgerne har ejendomme, hvor vinduerne ikke lever op til kravene i blandt andet byggetilladelsen samt lokalplanen. Derudover begrundes forholdet i, at Sagsøgerne unægteligt lider økonomisk tab som følge af Sagsøgers manglende tiltag til støjreduktion, hvorved grænseværdierne for støj på indendørs beboelsesområder overstiger det tilladte 30 dB, hvilket der skal ske berigtigelse af.

Mangler

Der er ved ejendommens opførelse ikke anvendt de støjreducerende vinduer og døre, som oplyst i forbindelse med byggesagen, og dermed grundlaget for ibrugtagningstilladelsen. Dette forhold udgør i sig selv ikke nødvendigvis det fornødne grundlag for at statuere mangler ved ejendommene.

Det afgørende i denne henseende er, hvorvidt ejendommen og de herved anvendte materialer lever op til hvad der efter ejendommens karakter, kvalitet, egenskaber og forholdene i øvrigt sædvanligvis med rimelighed kan forventes.

Ved nybyggeri, hvorved bygherrer, har antaget professionel assistance, må det for Sagsøgerne med rette kunne forventes, at ejendommene som minimum lever op til gældende forskrifter. Dette er imidlertid ikke tilfældet. Anvendelse af eller opførelse af fast ejendom i strid med gældende forskrifter, statuere ifølge fast praksis mangler – og i særdeleshed, når manglerne er væsentlige for ejendommens anvendelse.

Manglerne ved ejendommene består i det forhold, at der ikke er anvendt de støjreducerende vinduer, som oplyst i forbindelse med byggesagen, og dermed grundlaget for ibrugtagningstilladelsen. Af Bilag 7 og 8, fremgår, at samtlige vinduer og dørelementer er leveret med opbygningen 4 – 18 – 6, som i henhold til Virksomhed (Bilag 2), er tilstrækkelig til at imødekomme støjreduktionskravene i BR-S 98 samt lokalplanen (Bilag 12). Det kan ved skønsforretningen i mellemtiden konstateres, at det ikke forholder sig, som angivet i bilag 8.

Den korte opsummering af manglerne er således, at vinduerne ikke lever op til gældende forskrifter, hvilket statuerer mangler ved det erhvervede.

Erstatning

Virksomhed A/S bestilte vinduer og døre hos Rationel Vinduer A/S allerede den 23. august 2005, som er mere end 9 måneder før redegørelsen for trafikstøj, der blev udarbejdet den 1. juni 2006 (Bilag 2). På trods af, at Sagsøgte efterfølgende bliver opmærksom på redegørelsen i bilag 2, vælger Sagsøgte ikke at udskifte vinduer og døre i ejendommene, selvom redegørelsen angiver grænseværdierne for dB i indendørsområderne i ejendommene, og dermed bliver bekendt med at de anvendte døre og vinduer ikke lever op til støjreduktionskravene. Alligevel vælger Sagsøgte at færdigmeldte byggeriet på trods af denne viden. At Sagsøgte har haft byggeteknisk assistance v/ Virksomhed A/S fritager ikke Sagsøgte for ansvar ved blot at forholde sig passiv eller uvidende. Det påhviler til enhver tid, bygherrer at sikre, at de afgivne oplysninger til myndigheder er korrekte og stemmer overens med de faktuelle oplysninger. Sagsøgte kan derfor unægtelig fritages for ansvar, som følge af, at have anvendt en entreprenør til at assistere sig. Hvorvidt der kan gøres erstatningskrav gældende mellem Sagsøgte og Virksomhed A/S som følge af afgivelse af urigtige oplysninger til kommunen, er Sagsøgerne uvedkommende.

Ansvarsgrundlaget består i det forhold, at Sagsøgte med fortsæt ved sin entreprenør færdigmelder byggeriet med oplysninger der ikke stemmer overens med de faktiske forhold. Afgivelse af urigtige oplysninger er ansvarspådragende. Der er unægtelig årsagssammenhæng mellem det forhold, at der er afgivet urigtige oplysninger til byggemyndighederne, og det økonomiske tab, som min klient nu lider ved at skulle berigtige forholdene. Var der oprindeligt afgivet korrekte oplysninger til byggemyndighederne ville ibrugtagningstilladelsen aldrig være givet, idet det havde været nødvendigt for Sagsøgte at berigtige forholdene for at opnå ibrugtagningstilladelsen, hvorved Sagsøgerne ikke var blevet påført det økonomiske tab, som Sagsøgerne nu lider under.

For så vidt angår Sagsøger 3, Sagsøger 7 og Sagsøger 8's efter Østre Landsrets dom afsagt den 13. december 2022, Sag BS-38003/2021-OLR (utrykt) udtaler landsretten at lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. finder anvendelse for førnævnte personer, og at disse jf. lovens § 2, stk. 5, sidste pkt. kan gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler.

Forholdsmæssigt afslag

Såfremt det måtte findes, at erstatningsbetingelserne ikke er opfyldt, gøres det gældende at sagsøgerne er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen svarende til forholdsmæssig fordeling af påstandsbeløbet.

Det må konstateres, at der ikke er en fast bagatelgrænse på 6 % som anført af Sagsøgte, men at vurderingen om forholdsmæssigt afslag må bero på en konkret vurdering af manglens beskaffenhed og værdiforringelsen. Det er utvivlsomt, at ejendommene vil få en væsentligt ringere værdi ved salg og dertil, at nogle af beboerne i mange år har levet i et for højt støjniveau, der kunne have været forhindret med lovlige lydæmpende døre og vinduer.

Ejerskifteforsikring

Sagsøgte henviser til, at der er udarbejdet tilstandsrapport og afgivet ejerskifteforsikringstilbud for så vidt, angår salget af Vej 1 8, 10, 17, 18 og 19. Dette fritager ikke Sagsøgte for ansvar, da det skal bemærkes, at Sagsøgte ikke kan fritages for et ansvar for forhold der strider mod offentligretlige forskrifter eller når der er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Da Sagsøgte har opført bygningerne med salg for øje, er Sagsøgte ikke omfattet af huseftersynsordningen. Det ændrer ikke forholdet, at Sagsøgte har lejet ejendommene ud i mellemtiden.

Det skal i tillæg hertil bemærkes, at en byggesagkyndig, som skal udarbejde tilstandsrapporten, alene skal dokumentere de synlige skader. Forskellen på støjreducerende henholdsvis ikke støjreducerende døre og vinduer kan ikke forventes at blive registreret med det blotte øje, hvorfor en byggesagkyndig ikke forventes at inddrage dette ved udarbejdelse af rapporten.

Boet efter Sagsøgte har i sit påstandsdokument anført:

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand **gøres det gældende,**

at ejendommene ikke kræves ændret af Kommune for at kunne fortsætte med at blive anvendt til beboelse,

- at** der ikke foreligger dokumentation for, at ejendommene skulle opføres med lyddæmpende vinduer,
- at** der ikke foreligger dokumentation for, at der skulle være behov for at benytte lyddæmpende ruder ved samtlige vinduer,
- at** sagsøgte ikke hverken havde eller burde have haft kendskab til, at ejendommene var opført uden lyddæmpende vinduer,
- at** der ikke foreligger dokumentation for, at støjniveauet konkret overstiger gældende krav, hverken ved vinduer i stueplan eller på 1. sal
- at** der maksimalt kan fremsættes krav vedrørende vinduer/facade mod Vej 2,
- at** støjniveau ved ejendommen Vej 1 10, Person 1 og Sagsøger 4, som følge af, at ejendommen er vendt 90 grader og dermed ligger parallelt med Vej 2, er væsentligt anderledes, da der ikke er direkte støjpåvirkning på køkkenfacade,
- at** den fremlagte dokumentation (syn og skøn) alene dokumenterer, at der ikke er lyddæmpede glas i ejendommene, ikke at der konkret er behov/krav om ændring,
- at** udgift, hvis der skal foretages udskiftning, kun kan omfatte udgiften til ruder, ikke til døre og vinduespartier,
- at** der har været forskellige krav vedr. støj for de opførte ejendomme og der har været søgt en fælles ansøgning om byggetilladelse, hvor efter det kan være svært at vurdere, om der skulle være krav om lyddæmpede ruder ved de pågældende ejendomme,
- at** lokalplanens § 10, pkt. 1, omtalte krav som helhed må anses for overholdt i forbindelse med afslutningen af byggesagen, jf. mail af den 22. november 2019 fra Kommune (bilag I),
- at** støjreduktionen til under krav kan udføres på anden facon ved støjvold og forhøjelse heraf,
- at** hastighedsændringen -nedsættelsen gør, at krav i lokalplanen reducerer behovet for anvendelse af lyddæmpede ruder,
- at** sagsøger ikke har opfyldt provokation om gennemførelse af dokumentation for støjniveau ved Vej 2 og at dette må komme sagsøger til skade,
- at** der ikke foreligger ansvarsgrundlag fra sagsøgte side,
- at** sagsøgte har været i god tro,
- at** der ikke er givet garanti for særlig udførelse,
- at** den sumeriske beskrivelse ikke har skabt særlige forventninger hos sagsøgerne,
- at** det samlede krav pr. ejendom ligger væsentligt under bagatelgrænse for forholdsmæssigt afslag,
- at** det må kunne lægges til grund, at ejendommene ikke i salgspriser er påvirket af forholdet om anvendelse af lyddæmpede ruder eller ej, henset til, at dette ikke har fremgået af salgsmateriale - det er

- end ikke oplyst til mægler, af en (tidligere) sagsøger (Sagsøger 7),
- at** støjniveauet i sagsøgers ejertid ikke er ændret i et omfang, der gør, at der berettiget kan fremsættes krav om mangler,
- at** krav om mangler er forældet efter almindelig forældelse indenfor 3 år efter overtagelsesdagen,
- at** såfremt Retten lægger til grund, at ruder skal skiftes, så vil der i udgiften skulle foretages reduktion for forlænget levetid henset til, at ruder var minimum 15 år gamle, da kravet blev rejst, og levetiden for en rude er mellem 25 og 40 år, svarende til mellem 37,5% og 60%. Alt efter om der anvendes levetid på 25 eller 40 år, så vil leve-tiden under alle omstændigheder blive forlænget med min. 37,5%,
- at** den samlede udgift til skift af samtlige ruder i henhold til skønserklæringen kan opgøres til kr. 275.000 + moms, eller i alt kr. 343.750,00, beregnet på 7 ejendomme, svarende til kr. 49.107,15 pr. ejendom,
- at** det samlede krav ved 5 huse ikke kan overstige kr. 245.535,75, incl. moms,
- at** det samlede krav ved 4 huse ikke kan overstige kr. 196.428,60, incl. moms,
- at** der skal ske fradrag ved forlænget levetid 15 år ud af 25 år, subsidiært 15 år ud af 40 år, hhv. 37,5% eller 60%, svarende til kr. 19.642,86 eller kr. 30.691,97,
- at** et afslag i købesummen maksimalt ved en salgspris på kr. 2.000.000,00 udgør 0,9822% eller 1,5% og
- at** sagsøgerne alle har haft mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring.

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

Rettens begrundelse og resultat

I byggetilladelsen er der alene stillet krav om overholdelse af lokalplanens bestemmelse om sikring mod/af støjniveau fra vejtrafik. Der er således ikke et specifikt krav om anvendelse af lydglas, men kommunen meddelte ibrugtagningstilladelse med bemærkning om, at ”der ikke er problemer med støjniveauet ved denne ejendom, såfremt der er lydruder i gavlen på 1. sal.”, hvilket bygherre efterfølgende bekræftede.

Uanset at kommunens ibrugtagningstilladelse for så vidt hvilede på urigtige oplysninger om anvendelsen af lydruder, findes det ikke at kunne sidestilles med et egentligt myndighedskrav om anvendelse af lydruder. Kravet fra myndighederne rettede sig mod overholdelse af lokalplanen.

Retten bemærker, at der ikke til sagen er foretaget faktiske støjmålinger – der er således tale om teoretiske/anslåede værdier for den angivne støjpåvirkning.

Efter skønsmandens besvarelser/forklaring vil spørgsmålet, om der uden anvendelse af lydglas kan konstateres overskridelse af værdier for ”støjniveau” alene være relevant for 1. sal (jf. i øvrigt kommunens ovennævnte bemærkning i ibrugtagningstilladelsen), hvor trafikstøjniveauet vil være mellem 57 og 60 dB, hvorved der ikke kan opnås en dæmpning (indendørs) til under de efter bygningsreglementet krævede 30 dB alene ved anvendelse af 4-18-4 ruder, der kun dæmper med 29 dB – efter dæmpning med 29 dB vil støjniveauet være mellem 28 og 31 dB.

Skønsmanden har som anført ikke foretaget en udspecificering af omkostningerne på den enkelte type rude, men har i besvarelse af spørgsmål 12 angivet en samlet pris for 7 huse på 91 stk. ruder til i alt 343.750 kr. incl. moms, fordelt med ca. 50 % på 1. sal og 50 % på stueetagen, svarende til ca. 49.107 kr. pr. hus og svarende til ca. 24.536 kr. for 1. salen. Da der alene skal ske støjreduktion på facaden mod vejen, skal beløbet reduceres med yderligere 50 %, svarende til ca. 12.268 kr. pr. hus.

Skønsmanden har videre udtalt sig om termoruders levetid – 25 til 40 år. Ved fastsættelsen af udgiften skal der således tages højde for ”nyt for gammelt”, hvilket yderligere reducerer beløbet.

Vedrørende Vej 1 10 bemærkes, at huset er placeret ”på langs” af Vej 2, hvorfor huset ikke har en facade direkte mod kilden til trafik-støj og dermed ikke har det samme behov for støjreduktion på facaderne.

Videre bemærkes, at Sagsøger 7 har solgt Vej 1 18. Der er ikke under sagen fremkommet oplysninger, der måtte tyde på, at den manglende anvendelse af lydrunder har haft betydning for prissætningen/købesummen.

På den baggrund og henset til den usikkerhed, der rent faktisk hersker vedrørende det reelle støjniveau i husene, finder retten, at sagsøgerne ikke har dokumenteret at have lidt et tab.

Herefter, og da det i øvrigt af parterne anførte ikke kan føre til et andet resultat, frifindes boet efter Sagsøgte.

Der er under sagen gennemført syn og skøn og sket afhjemling af skønsmanden under hovedforhandlingen. De samlede omkostninger hertil udgør 52.036,70 kr. (inkl. moms) med tillæg af kørsel til 1.193,70 kr. Sagsøgerne har foreløbig af-

holdt 31.193, 75 kr. samt kørsel med 1.193,70 kr., og sagsøgte har foreløbig afholdt 20.843,35 kr.

Efter sagens udfald findes sagsøgerne endeligt at skulle afholde udgifterne til syn og skøn, i alt 53.230,80 kr.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, jf. herved den oprindeligt nedlagte påstand, forløb, omfang og udfald og med udgangspunkt i landsretspræsidenternes takster fastsat til dækning af advokatudgift med 80.000 kr. og af udgifter til syn og skøn 20.843,35 kr., i alt 100.843,35. Boet efter Sagsøgte er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Boet efter Sagsøgte frifindes.

Sagsøger 3, Sagsøger 4, Sagsøger 6, Sagsøger 7 og Sagsøger 8 skal in solidum til boet efter Sagsøgte betale sagsomkostninger med 100.843,35 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 19-02-2024 kl. 10:01

Modtagere: Sagsøger 6, Sagsøger 7, Advokat (L) Torben Lund, Sagsøger 3, Advokat (H) Julian Rosencrone von Benzon, Sagsøger 8, Sagsøger 4, Sagsøgte Boet efter Sagsøgte