



**DOM**

Afsagt den 18. december 2007 i sag nr. BS 67-10-632/2006:

Sagsøger 1

Adresse 1

8900 Randers

og

Sagsøger 2

Adresse 1

8900 Randers

mod

Sagsøgte 1

Adresse 2

By

og

Sagsøgte 2

Adresse 2

By

og

Sagsøgte A/S Adresse 3

8900 Randers

Denne sag, der er anlagt den 8. juni 2006, drejer sig om mangler ved fast ejendom.

**Parternes påstande:**

Sagsøgerne, Sagsøger 2 og Sagsøger 1, har nedlagt påstand om, at Sagsøgte 2 og Sagsøgte 1, og Sagsøgte A/S, in solidum, subsidiært alternativt, skal betale sagsøgerne 671.250 kr. med procesrente fra sagens anlæg.

Mere subsidiært har sagsøgerne nedlagt påstand om, at de sagsøgte in solidum, mest subsidiært alternativt, skal betale sagsøgerne et mindre beløb efter rettens skøn.

Sagsøgte 1 og 2 har nedlagt påstand om frifindelse såvel i relation til den af sagsøgerne nedlagte påstand som til Sagsøgte A/S' friholdelsespåstand.

Sagsøgte A/S har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagsøgte A/S har overfor Sagsøgte 1 og 2 nedlagt påstand om, at Sagsøgte 1 og 2 tilpligtes at friholde Sagsøgte A/S for ethvert beløb, herunder renter og sagsomkost-

ninger, som Sagsøgte A/S måtte blive pålagt at betale til sagsøgerne.

### **Sagens nærmere omstændigheder:**

Vedrørende sagsøgernes køb af ejendommen:

Ved købsaftale underskrevet den 31. maj 2004 købte sagsøgerne af Sagsøgte 1 og 2 ejendommen Adresse 1, 8900 Randers. Købesummen var aftalt til 1.225.000 kr. og overtagelsesdagen til den 1. september 2004. Af købekontrakten fremgår blandt andet, at køberen for fejl og mangler som omtalt i tilstandsrapporten, ejendommens generelle tilstand, tilskud til køk-ken samt modernisering af kælder, har fået et kontant afslag på 60.000 kr., som pålignes refusionsopgørelsen. Handlen er omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og køber har modtaget oplysning om ejerskifteforsikring. Tilstandsrapporten er den 1. marts 2004 udarbejdet af bygningsagkyndig Vidne 1, som er ansat hos Sagsøgte A/S. Det fremgår af rapporten, at en tidligere tilstandsrapport med lbnr. 547664 forelå ved udarbejdelsen. Under registrering af bygningens til-stand er følgende anført:

"....

1.0 Fundamenter/Sokler

1.2 Sokkel

K 1 Der er revner og afskalninger i sokkel/sokkelpuds K 3 Der er sætningsbetonede revner i soklen bl.a. mod syd og øst 1.3 Udvendige trapper k 1 Der er revner og afskalninger i beton til trappe til entredøren, revne i overgangen mellem fundament og trappe samt korridorret gelænder

2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.1 Gulvkonstraution

K 1 Der er revner og afskalninger i betongulvet i kælderen.

2.2 Vægge

K 2 Der er løst og afskallet puds, revner samt fugtophobning i kældervægge. 2 huller i rum med gasunit er tillukkede med isolering.

2.5 Etageadskillelsen

K 1 Der er nogle steder huller i lofter i kælder, bl.a. ved afløbsgennemføringer.

K 2 Der er større revne i væg mod kælder i garagen.

2.6 Ventilation

K 1 Der er manglende ventilering af kælder.

3.0 Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K 1 Der er nogle steder revner i facader og gavle, bl.a. mod syd. Murværk over garageport er noget nedbøjet.

3.6 Indv. Vægge

K 1 Der er nogle steder revner i vægge i tagetagen.  
....."

Under sælgers generelle oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten er det blandt andet oplyst, at der er eller tidligere har været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fugt i ejendommens kælder. Det er endvidere oplyst, at der tidligere er udarbejdet tilstandsrapporter for ejendommen i 1999 (H403964) og i 2000 (H547664). Endelig er det oplyst, at der er sætningsskader i ydervæggen, som er udbedret Under "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring" er det i rapporten vedrørende ydervægge anført, at formuren er vandskuret for relativt nyligt.

I et skema over de skønnede udgifter til reparation af fejl nævnt i tilstandsrapporten har skønsmanden ud for 1.2 "Rep.af sokkel" og 2.2. "Rep. af kældervægge" anført "Indhent tilbud".

Vedrørende Sagsøgte 1 og 2s køb af ejendommen:

Sagsøgte 1 og 2 købte med overtagelsesdag den 23. september 2000 ejendommen af Vidne 2. Købesummen var aftalt til 810.000 kr. Under handlen har Sagsøgte 1 og 2 været repræsenteret af ejendomsmægleren. Af købsaftalen under pkt. 18. 2 "Dokumenter" fremgår det, at der forelå tilstandsrapport og forsikringsoplysning, og at køberen herudover blandt andet havde modtaget kopi af geoteknisk rapport af 18. september 1987. Forud for handlen havde Sagsøgte 1 og 2 modtaget kopi af tilstandsrapport udarbejdet den 19. september 2000 af bygnings sagkyndig Person 1, som ligeledes var ansat hos Sagsøgte A/S. Rapporten har løbenr. H 547664. Af rapporten fremgår det i en kommentar til fundamenter/sokler, kældre, yder- og indervægge og vinduer og døre, blandt andet, at husets tilstand er god, og at der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse. Under registrering af bygningens tilstand er følgende anført:

".....

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel

K 1 Der er stedvis revner og sætninger i fundamenter.

1.3 Udvendige trapper

K 2 Der er revner og afskalninger i beton i trappe til entredøren, revne i overgangen mellem fundament og trappe samt nedbrudt træ i gelænder.

2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.1 Gulvkonstruktion

K 1 Der er revner og afskalninger i betongulvet i kælderen.

2.2 Vægge

K 1 Der er løst og afskallet puds på vægge i kælder især ved gulve samt enkelte mindre revner.

K 2 Der er en større revne i væg mod kælder i garagen.

### 3. Yder- og indervægge

#### 3.1 Facader/gavle

K 1 2 huller til tidligere rørforbindelser til olietank i gavlfacaden mod syd er tilstoppet med isolering.

K 2 Overligger over garageport har nogen nedbøjning, og der er revner i murværket.

K 1 Der er foretaget reparation af revner i murværk især mod sydøst. K 1 Der er stedvis revner i facader i murværk og stedvis afskallede og mangelfulde fuger. Studsfuger er stedvis udfyldte.

...."

Under den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner er det vedrørende 1.2 "Sokkel" an-ført, at der henvises til geoteknisk rapport udarbejdet af Geoteknisk Institut den 18. september 1987.

Af rapporten fremgår endvidere, at der tidligere er udarbejdet tilstandsrap-port for ejendommen, og at der er sætningsskader, der er udbedret.

Tilstandsrapporter udarbejdet forud for Sagsøgte 1 og 2s køb af ejendommen:

Bygningssagkyndig Person 2 har den 24. januar 2000 i Vidne 2 og Person 3's ejerperiode udarbejdet en tilstandsrapport. Rapportens lbnr. er H502730. Under registrering af bygningens tilstand er der anført en del skader, der ligner de i de senere tilstandsrapporter anførte. Skaderne vedrørende fundamenter/sokler, kældre, yder-og indervægge er bedømt som K1 eller K2. I den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadesårsager og konstruktioner er det vedrørende soklen anført, at huset har en del sætninger og sætningsskader i kældergul-ve, kældervægge, indervægge og facader. Det er endvidere anført, at forholdet er beskrevet i geoteknisk rapport af 18. september 1987, hvortil der hen-vises, og at det i henhold til denne geotekniske rapport er nød-vendigt at ud-føre fundamentsforstærkning for hele huset for at imødegå yderligere sæt-ningsskader.

Bygningssagkyndig Person 4, som ligeledes var ansat hos Sagsøgte A/S, har den 2. februar 1999 udarbejdet tilstandsrapport. Rapportens lbnr. er H403964. Under registrering af bygningens tilstand er der blandt an-det anført en skade på husets sokkel. Skaden har fået karakteren K 1 UN og er beskrevet således:

"UN: I husets sydøstgavl er der konstateret større revner i sokkel og mur-værk. Der henvises til geoteknisk rapport udarbejdet af Geoteknisk Institut af 18. september 1987. Facade mod sydvest: K 1: Enkelte revner i sokkel-puds....."

Geoteknisk rapport af 18. september 1987.

Den rapport, som tilstandsrapporterne af 19. september 2000, 24. januar 2000 og 2. februar 1999 henviser til har følgende ordlyd:

"Randers. Adresse 1.  
Sætnings-skadet parcelhus.  
Geoteknisk rapport nr. 1 med bilag 1 - 4.

### 1. SAMMENFATNING.

I husets østfacade og sydgavl er konstateret revner. Der er målt differenssætninger på op til 7 cm langs husets sokkel.

Med de ved boringen konstaterede forhold må det antages, at sætningerne skyldes fundering på et tykt fyldlag over moseaflej-ringer.

Effektiv imødegåelse af fremtidige skader kræver for hele huset en fundamentsforstærkning, der mest hensigtsmæssigt udføres som en fundering på pæle.

### 2. UNDERSØGELSER.

I det på situationsplanen, bilag 4, viste punkt 1 er udført en prø-veboring til 11 m under terræn suppleret med en drejesondering fra bunden af boringen. Bore-og sonderingsprofilen er optegnet på bilag 2 og 3 med angivelse af resultaterne af den geologiske bedømmelse af prøvematerialet samt de udførte klassifikations-og vingeforsøg.

Signaturforklaring og definitioner fremgår af bilag 1.

Der er af Dem, ultimo juli 1987, foretaget et relativt nivellement af søknen huset rundt, se bilag 4.

### 3. TERRÆN-, FUNDERINGS- OG JORDBUNDSFORHOLD.

Huset, der er fra 1951, er placeret på den gamle banedæmning fra midten af forrige århundrede, hvor denne skar en ca. 150 m bred mose med oprindelig terrænkote  $< 4.7$ . —

Banen var enkeltsporet og dæmningen smallere end huset. DSB påregner, at banedæmningen er etableret ved blødbundsfor-trængning med tilhørende regelløs opblanding af fyld og mose-aflejringer. Hele moseområdet er opfyldt af mange gange.

I haven øst for huset blev der i 1985 foretaget påfyldning fra ca. 3-5 m fra husfacaden, og i foråret 1987 blev der desuden udlagt et ca. 0.5 m tykt muldlag i hele haven mod øst og nord.

På Matrikel nr. nordøst for huset er foretaget opfyldning siden 1965.

Ved østfacaden mod nord har der tidligere været en relativt tung terrasse. Denne er nu fjernet, og der er i stedet opført en let ude-stue i træ og glas.

Ved soklen i østfacaden fremtræder terrænet, som om det er sun-ke 10 a 20 cm i forhold til huset.

Iflg. Deres oplysninger må huset påregnes direkte funderet. Der er efter aftale med Dem ikke foretaget nøjere undersøgelser til fastlæggelse af funderingsformen, idet vi dog har konstateret muligt funderingsniveau i kote ca. 4.7 ud for boring 1.

I boring 1 er truffet ca. 6.6 m fyld underlejret af 0.3 m gytje (w ~ 87%) og 2.5 m senglaciale nedskylsaflejringer. Fra 9.2 m under terræn svarende til kote -3.4 er truffet vekslende bæredygtige lag af moræneler og -sand samt ret fedt smeltevandsler.

#### 4. SKADER.

Det af Dem udførte nivellement viser, at der er 7 cm differens-sætninger rundt langs husets sokkel. De totale sætninger af huset kan næppe fastlægges.

Skaderne omfatter revner i husets sydgavl og østfacade samt i kældergulvet. Det bemærkes, at vi ikke har foretaget nogen ind-vendig inspektion med undtagelse af kælderen.

Skaderne i sydgavlen omfatter > 5 mm brede revner, både ældre reparerede og nye åbne revner. Ved det sydøstlige hjørne frem-træder revnerne, som om der foruden en lodret sætning er sket en vandret bevægelse af den nedre del af huset.

I østfacaden er der i forbindelse med fjernelse af den gamle ter-rasse foretaget ommuring på den nedre centrale del af huset, mens der stadig findes revner i murværkets øvre del. I den sydli-ge del af østfacaden er både ind-og udvendigt iagttaget kraftige revner bl.a. indvendigt en vandret revne på 2-5 mm, 0.5 a 1.0 m over kældergulvet midt i facaden.

I kældergulvet er iagttaget en kraftig revne i det sydøstlige hjør-

ne ca. 0.5 m indenfor muren, hvor kældergulvet har differens-sætninger på op til 3 cm ved ydermuren. Det øvrige kældergulv virker ujævnt og revnet og et groft nivellement viser > 4 cm differenssætninger for dette.

## 5. VURDERING.

Sætningsskaderne må på det foreliggende grundlag antages at skyldes direkte fundering over stærkt sætninggivende aflejringer af organiskholdig fyld og moseaflejringer.

Konsolideringssætninger og krybning i disse lag fra vægten af de successive påfyldninger og evt. vandspejlsændringer må påregnes fortsat at give sætninger selv uden yderligere belastninger.

En effektiv imødegåelse af fremtidige skader kræver forstærkning af hele huset. Fundamenter samt gulve foreslås pælefunderet ved nedpresning og/eller - ramning af sammensatte pæle ned i de faste aflejringer, jf. SBI-anvisning nr. 127 s. 111. Ved dimensioneringen må tages hensyn til negativ adhæsion, og det kan evt. vise sig påkrævet at anvende asfalterede stålpæle."

Der er under sagen afgivet syns- og skønserklæring den 24. oktober 2006, samt supplerende syns- og skønserklæringer af 19. februar 2007 og 15. juni 2007.

### Forklaringer:

**Sagsøger 1**, har forklaret, at han arbejder som arbejds miljøkonsulent. Han og hans ægtefælle begyndte at kigge på hus i foråret 2004. De så på flere forskellige huse i området. De kiggede efter et større 70'er hus i et bestemt prisleje. De faldt for huset på Adresse 1 på grund af den gamle have og de store træer. Der blev handlet om prisen. De blev enige om et nedslag i købesummen på 60.000 kr.. Der var ikke tale om et nedslag på grund af nogle bestemte mangler. Ejendomsmægleren ordnede det, så de kunne bruge det frigjorte beløb til udbetaling. De talte ikke i den forbindelse om, hvorvidt der var fejl ved ejendommen. Da han fik tilstandsrapporten, bed han mærke i, at nogle revner i soklen havde fået karakteren K3. Han havde bemærket revnerne, men han syntes ikke, at det så så slemt ud. Hvis han havde vidst, at der var tale om alvorlige sætningsskader, som medførte store udgifter til pælefundering, havde de slet ikke købt ejendommen. Af tilstandsrapporten fremgik endvidere på side 11, at der var sætningsskader på ejendommen, som imidlertid var udbedret. Det lå ham meget på sinde, at husets sokkel og ydermure skulle være i orden. De havde planer om en større ombygning og tilbygning på ejendommen. Derfor købte de i princippet bare soklen og de fire ydervægge, som var en god baggrund for det videre projekt. Dette var også baggrunden for, at de ikke indhentede tilbud på reparati-

on af sokkel og kældervægge som anbefalet af den bygnings-sagkyndige i til-lægget til tilstandsrapporten. Han regnede dog med, at hvis han skulle have udbedret soklen og kældervæggene, ville udgiften ligge i størrelsesorden 3.-5.000 kr., ligesom de øvrige anslåede priser for reparation af mangler. Han havde set revnen under køkkenvinduet. Den var ca. 30 cm lang. Det var fu-gen, der var revnet. Der var endvidere også revner i garagemuren. Denne revne var i selve murstenene. I september måned 2004 overtog de ejendom-men. Det var planen, at de den efterfølgende sommer ville have påbegyndt om- og udbygningen af ejendommen. Det var ikke meningen, at de i den for-bindelse ville have skiftet kældergulvet. Han anvender en del af kælderen som motorcykelværksted, og gulvet var pænt nok. I foråret 2005 gik han så småt i gang med nogle af de ting, han selv kunne lave. Han ville bl.a. have lukket garagen. I den forbindelse pillede han isolering og gipsplader ned fra garageloftet. Han konstaterede en meget stor revne i etagedækket. Han blev noget urolig og begyndte at undersøge byggeriet nærmere. Han fandt i denne forbindelse også tilstandsrapporten frem igen. Han gik ind på nettet og søgte efter eventuelle gamle tilstandsrapporter på ejendommen. Herved fandt han de fire tilstandsrapporter, der er fremlagt i sagen. Han blev noget forskræk-ket over, at der i de tre gamle tilstandsrapporter var henvist til en geoteknisk rapport. Han skrev hele materialet ud og fotograferede huset igennem. Han kontaktede advokatvagten, idet hans egen advokat var på ferie. Der blev straks aftalt et nyt møde, men inden det blev afholdt, kom hans egen advokat hjem fra ferie. Han var nu klar over, at der kunne være alvorlige problemer med ejendommen. De har herefter sat deres planer om ombygning i bero. Dette skyldes bl.a., at de ikke har kunnet fremskaffe finansiering til ombyg-ningen på grund af de omfattende sætningsskader. Ejendommen er for ca. en måned siden vurderet af Nybolig til 700.000 kr. Nybolig har endvidere vur-deret, at ejendommen med udbedring af sætningsskaderne kan vurderes til 1,8 mio. kr.

På spørgsmål fra Sagsøgte A/S' advokat, Skovbo, fork larede sagsøgeren, at han for ca. 20 år siden blev udlært som murer. Han har aldrig arbejdet som færdiguddannet murer, idet han straks læste videre til byggetekniker. Dette er altsammen 20 år siden, og i dag ved han ikke noget særligt om murerfa-get. Han kunne godt se, at ejendommen havde nogle revner, hvilket også fremgik af tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten bedømte imidlertid revner-ne til K1 og K2 skader. Der var ingen indikationer for, at der var større pro-blemer med ejendommen. Han koncentrerede sig mest om bedømmelsen UN i forbindelse med tagkonstruktionen. Han var ikke særlig foruroliget over karakteren K3 vedrørende soklen. Han havde fornylig solgt et hus, hvor der var råd i terrassedøren. Denne mangel fik også karakteren K3. Han op-fattede skaden således, at soklen bare skulle pudses op. Det har ikke på no-get tidspunkt været meningen, at han selv skulle forestå ombygningen af ejendommen. De overvejede at tegne en ejerskifteforsikring. Grunden til, at de ikke tegnede forsikringen var, at en stor del af ejendommen alligevel skulle bygges om.

Sagsøgerne ville slet ikke have købt huset, hvis de havde kendt til den geotekniske rapport.

**Sagsøgte 1**, har forklaret, at han er ufaglært lagerekspedient. Han og hans kæreste, **Sagsøgte 2**, købte huset på **Adresse 1** i 2000. På daværende tidspunkt var han 20 eller 21 år gammel. Det var hans første huskøb. Han havde tidligere boet sammen med **Sagsøgte 2** i hendes ejerlejlighed. Han kender **Vidne 2** gennem fælles bekendte. Han hørte, at **Vidne 2's** hus var til salg. Han var ude at se på det to gange. Han havde ikke nogen med ude at se på huset. Han syntes rigtig godt om huset. **Vidne 2** viste ham en gammel revne på murværket ned mod soklen på sydsiden af huset. Revnen var udbedret. Det så pænt og ordentligt ud. Ellers talte de ikke om revner eller sætningsskader på ejendommen. De gav 810.000 kr. for huset. Der var vist et afslag på 50.000 kr. i købesummen. Det var ejendomsmægleren, **Person 5**, der lavede alle papirerne i forbindelse med handlen. Han ordnede samtidig papirerne vedrørende salget af **Sagsøgte 2's** ejerlejlighed. Han var opmærksom på, at der var udarbejdet en tilstandsrapport i forbindelse med, at de købte huset på **Adresse 1**. Han syntes, at rapporten så fin ud. Der var tale om et gammelt hus, og alle huse har nogle skader. Han var godt klar over, at murværket var blevet repareret, men han regnede bestemt ikke med, at det gav anledning til problemer. Han lagde ikke mærke til, at der i tilstandsrapporten blev henvist til en geoteknisk rapport. Han anede i øvrigt ikke, hvad en geoteknisk rapport var for noget. Set i bakspejlet skulle han nok have spurgt nogen. Han mener ikke, at han fik udleveret denne geotekniske rapport. Han har ikke set den. Han har i forbindelse med denne sag ledt efter den blandt sine papirer, og har heller ikke i denne forbindelse kunnet finde den. Ejendomsmægleren, **Person 5**, sagde, at han ikke syntes, at der var nogen grund til, at de havde udgifter til advokat i forbindelse med handlen. **Person 5** mente, at han sagtens kunne ordne papirerne. **Person 5** sagde endvidere, at der ikke var grund til at bruge penge på at tegne en ejerskifteforsikring, idet der var tale om et "pænt hus". Det var **Person 5's** konklusion, at såvel ejendommen som tilstandsrapporten så fin ud, og at de roligt kunne købe huset. Der er intet i forbindelse med de oplysninger, han har fået fra sælgeren, eller de oplysninger, der fremgik af tilstandsrapporten, der indikerede, at der var noget i vejen med husets fundament. De boede i huset i 3½-4 år. De vandskurede huset og fik lagt nyt tag på. Grunden til at de vandskurede huset var alene, at de syntes, at det så pænt ud. Der var på ingen måde tale om, at de forsøgte at skjule revner eller lignende før et salg. De vandskurede huset ca. et år før salget. Han vandskurede selv huset sammen med en kammerat, som er murer. Han har tidligere ført sag mod **Vidne 2** i forbindelse med nogle problemer med vand i kælderen. Disse mangler har imidlertid intet med denne sag at gøre. Han kender ejendomsmægleren **Person 5** privat via sin fætter.

**Person 6** har forklaret, at han er uddannet bygningsingeniør og medejer af **Sagsøgte A/S**. Han har speciale i bærende konstruktioner. Han har været be-

skikket bygningsagkyndig siden ordningens start. Vidne 1, som har udarbejdet tilstandsrapporten i forbindelse med handlen mellem sagsøger og Sagsøgte 1 og 2, gik på efterløn for ca. 1½ år siden. Han var ansat i virksomheden i ca. 4 år. På tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var der regler om, at det påhvilede den bygningsagkyndige at fremskaffe den seneste tidligere udarbejdede tilstandsrapport. Herudover er der kutyme for, at den bygningsagkyndige fremskaffer BBR-meddelelsen. Yderligere materiale skal komme fra sælgeren. Der er ikke krav om, at den bygningsagkyndige skal fremskaffe f.eks. en geoteknisk rapport. En sådan rapport skal fremkomme fra sælgeren.

Vidne 1 har forklaret, at han er uddannet ingeniør. Han fungerede i årene 1998-2006 som bygningsagkyndig. Det er ham, der har udarbejdet tilstandsrapporten i forbindelse med handlen mellem sagsøger og Sagsøgte 1 og 2. Han husker ikke den konkrete besigtigelse af ejendommen. Vedrørende tilstandsrapportens side 7 har han forklaret, at sætningsskader ifølge retningslinierne for bygningsagkyndige skal karakteriseres med karakteren K3. Da han udarbejdede tilstandsrapporten, var han i besiddelse af den seneste udarbejdede tilstandsrapport (løbenr. 547664). Denne rapport henviser til en geoteknisk rapport. Han var ikke i besiddelse af denne geotekniske rapport, da han udarbejdede sin tilstandsrapport. Der er heller ikke noget krav om, at han skulle have fremskaffet den geotekniske rapport. Henvisningen til den geotekniske rapport fremgår af den bygningsagkyndiges noter i forbindelse med vurderingen af og skøn over skadesårsager og konstruktioner. Noterne henviser til registreringen af bygningens tilstand vedrørende soklen, som i den gamle rapport var givet karakteren K1. Han konkluderede derfor, at der ikke var tale om alvorlige skader. Af den sidste side i tilstandsrapporten fremgår, at han anbefalede, at der blev indhentet tilbud vedrørende reparation af sokkel og kældervægge. Baggrunden herfor var, at han ikke havde en chance for at gætte på, hvad dette kunne koste.

Vidne 2 har forklaret, at han om 2 måneder bliver færdiguddannet som murer. Sammen med Person 3 ejede han ejendommen Adresse 1 i perioden august 1999 til september 2000. Da han og Person 3 købte ejendommen, fik de at vide, at der var problemer med sætningsskader, og at ejendommen skulle piloteres. Det var deres plan at få udført piloteringen, men de gik imidlertid fra hinanden, da de havde boet på ejendommen i ca. 3 måneder. Ejendommen blev herefter sat til salg via Home. De fik ikke solgt ejendommen via Home, men han fik via fælles bekendte kontakt med Sagsøgte 1, som var interesseret i at købe ejendommen. Sagsøgte 1 besigtigede ejendommen. I denne forbindelse viste han Sagsøgte 1 de sætningsskader, der er på hjørnet af ejendommen. Disse skader er så tydelige, at man ikke kan undgå at se dem. Ejendommen var på dette tidspunkt ikke vandskuret. Sætningsskaderne var blot kradset ud og fuget op. Han talte med Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 om problemerne med funderingen af ejendommen. Han fortalte Sagsøgte 1, at der skulle piloteres på ejendommen, og at det var dyrt. Han kan ikke huske, hvad Sagsøgte 1 sagde

til disse oplysninger. Der var ved prisfastsættelsen af ejendommen taget højde for, at der skulle piloteres på ejendommen. Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 fik således ejendommen billigt. Det var ejendomsmægleren Person 5, der ordnede alle papirerne i forbindelse med handlen. Han gav Person 5 alle papirerne vedrørende ejendommen. Det kan da godt ske, at der skulle have stået noget om fundament og pilotering i købsaftalen. Han regnede imidlertid med, at Person 5 havde styr på denne del af handlen. Han tænkte ikke over spørgsmålet om ejerskifteforsikring.

**Syns- og skønsmand, ingeniør Vidne 3**, vedstod de afgivne skønsrapporter. Han forklarede supplerende, at han tillige fungerer som beskikket bygnings-sagkyndig. Den under sagen omhandlede ejendom er opført på blød grund. På ejendommen har der tidligere ligget en jernbane. I forbindelse med bygningen af denne er der lagt et tykt lag grus over den bløde bund. Det ene hjørne af ejendommen ligger udenfor det område, hvorpå opbygningen af jernbanen har været. Dette er baggrunden for, at dette hjørne af ejendommen synker. Sætnings-skader vil typisk aftage over tid, men stopper aldrig helt. Ifølge hans opmålinger har der igennem de sidste 20 år kunnet registreres en differenssætning på 8 mm. Dette tal er behæftet med den måleunøjagtighed, der nu en gang er. Der kan godt være en usikkerhed på 5-10 mm. Han kan ikke svare på, om ejendommen vil sætte sig yderligere over de næste 20 år. Han vil imidlertid gætte på, at ejendommen måske kunne sætte sig yderligere 6 mm over de næste 20 år. Dette gæt er dog behæftet med en overordentlig stor usikkerhed. Det er imidlertid nogenlunde sikkert, at kurven for sætningerne vil blive mere og mere konstant med tiden. Man kan godt løbende udbedre revnerne, men de vil opstå påny inden for et år efter udbedringen. Ifølge boringsresultaterne vedlagt geoteknisk rapport af 18. september 1987 består de øverste 3-4 m underlag for huset af sand. Under laget af sand er der et lag på ca. 1½ m bestående af humus, som er plantedele, som ikke er 100% omsat. Det er dette lag, der synker sammen under vægten af huset og forårsager sætningsskaderne. I forbindelse med en sammenligning af den skitse, der er vedhæftet geoteknisk rapport af 18. september 1987 og den målskitse, der er udarbejdet af skønsmanden og vedhæftet supplerende skønsrapport af 19. februar 2007 har skønsmanden supplerende forklaret, at ejendommen naturligvis ikke har hævet sig fra 1987 og frem til i dag. De målinger, han har foretaget, er behæftet med en unøjagtighed, men det var det bedste, han kunne komme op med. Der er efter hans opfattelse ikke tale om et relativt beskedent lag af humus. Han har set sætningsskader, hvor der alene var et humuslag på 20-30 cm. Humuslaget i denne sag er helt op til 1½ m tykt. De opmålinger, han har foretaget, er naturligvis behæftet med usikkerhed, idet det var, og er, vanskeligt at foretage disse målinger. Det er meget vanskeligt at fremkomme med en prognose for, om, og i givet fald hvor meget, huset vil sætte sig fremover. Man kan imidlertid se på, hvordan sætningsskaderne har udviklet sig frem til i dag.

Han mener, at det er nødvendigt at lave nye gulvkonstruktioner i huset. Da ydervæggene er sunket, er gulvene spændt, hvorved revnerne er opstået. Der

skal derfor ske en udskiftning af betongulvet. Det er hans opfattelse, at et betongulv skal have samme levetid som resten af huset. Ifølge levetidstabeller er sædvanlig levetid for et betongulv omkring 80 år. Et nyt betongulv er selvfølgelig bedre end et gammelt betongulv.

Ved karaktergivning skelner man imellem kosmetiske skader og mere alvorlige skader. Ved funderingsmangler, som man kender årsagen til, er den korrekte karakter K3. I denne situation burde den bygningsagkyndige imidlertid have tilføjet et UN. Den bygningsagkyndige har ikke kendt årsagen til revnernes opståen, fordi han ikke har set den geotekniske rapport. Dette er baggrunden for, at han burde have anført, at forholdet skulle undersøges nærmere. Problemerne med at ejendommen slår revner forsvinder ikke, før der foretages en fundering.

På spørgsmål fra Sagsøgte 1 og 2 forklarede skønsmanden, at han ikke mener, at der er krav om, at tidligere tilstandsrapporter skal indhentes i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport. Hvis han i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport fik en tidligere tilstandsrapport, hvori der var henvist til en geoteknisk rapport, ville han - særligt i forbindelse med revner i huset - være meget forsigtig med, hvad han skrev i rapporten.

### **Parternes synspunkter:**

Sagsøgerne har til støtte for deres påstand i påstandsdokumentet gjort gældende

**at** der foreligger væsentlige værdiforringende mangler ved ejendommen, og  
**at** erstatningen som følge af manglerne udgør det påstævnte beløb svarende til omkostningerne ved udbedring af manglerne,  
**at** sagsøgerne har løftet bevisbyrden for, at der foreligger væsentlige værdiforringende mangler ved ejendommen, således som beskrevet i syns- og skønsrapporten,  
**at** årsagen til de omhandlede mangler - sætninger - alene kan afhjælpes ved efterfundering således som beskrevet i syns- og skønsrapporten,

Overfor Sagsøgte 1 og 2 er særligt gjort gældende,

**at** disse mangler var skjulte, men at Sagsøgte 1 og 2 på aftaletidspunktet var eller burde være bekendt med manglerne,  
**at** Sagsøgte 1 og 2 har handlet groft uagtsomt i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5, 2. pkt.,  
**at** Sagsøgte 1 og 2 ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt, og  
**at** Sagsøgte 1 og 2 derfor har pådraget sig et erstatningsansvar overfor sagsøgerne, alternativt gjort sagsøgerne berettiget til forholdsmæssigt afslag af købe-summen.

Overfor Sagsøgte A/S er særligt gjort gældende,

**at Sagsøgte A/S ved Vidne 1** ikke har udført sit arbejde i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 1. marts 2004 med den fornødne professionelle omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan kræves af en beskikket bygnings sagkyndig,

**at Sagsøgte A/S ved Vidne 1** således ikke har overholdt de gældende krav til udarbejdelse af en tilstandsrapport, idet **Sagsøgte A/S ved Vidne 1** ikke har iagttaget bekendtgørelsen om huseftersynsordningen nr. 1120 af 12. december 2003 §§ 9 og 10, navnlig § 10, 2. punktum, og

**at Sagsøgte A/S** som følge heraf har pådraget sig et erstatningsansvar overfor sagsøgerne, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3, stk. 1, 1. punktum og DL 3-19-2.

Det bestrides, at sagsøgerne "må tåle" sætningerne i ejendommen, ligesom det bestrides, at der ikke er tale om retlige relevante mangler. Der henvises herved til bekendtgørelsen om huseftersynsordningens nr. 1120 af 12. december 2003 § 9 og funderingsproblemernes omfang og karakter.

Det bestrides, at sagsøgerne på baggrund af tilstandsrapporten burde være blevet bekendt med, at den omhandlede ejendom har de sætningsproblemer, som er beskrevet i syns- og skønsrapporten, og det forhold at ejendommen lider af alvorlige funderingsmangler.

Endeligt bestrides det, at sagsøgerne har udvist egen skyld eller accept af risiko, ligesom det bestrides, at der er grundlag for reduktion af erstatningsbeløbet af andre grunde, herunder forbedringsbetragtninger m.v. som anført af Sagsøgte A/S.

Sagsøgte 1 og 2 har til støtte for deres påstand i påstandsdokumentet gjort gældende,

Overfor sagsøger:

**at Sagsøgte 1 og 2** ikke har tilsidesat den loyale oplysningspligt,

**at Sagsøgte 1 og 2** ikke har handlet hverken svigagtigt eller groft uagtsomt,

**at** der ikke er tale om retlige relevante mangler i ejendommen - sagsøgerne må henvises til at foretage løbende vedligeholdelse af ejendommens vægge og murværk.

Såfremt retten måtte lægge til grund, at sagsøgerne i en vis udstrækning kan kræve erstatning for udgifterne til ekstrarfundering af ejendommen, gøres gældende, at beløbet skal nedsættes væsentligt, blandt andet fordi ejendommen forbedres væsentligt, og at sagsøgerne har modtaget et beløb på kr. 60.000 med henvisning til ejendommens stand.

Endvidere gøres gældende, at sagsøger har udvist egen skyld og accept af risiko, specielt på baggrund af tilstandsrapportens bilag 2. Købet er godkendt

af sagsøgers advokat.

Overfor Sagsøgte A/S:

Til støtte for påstanden overfor Sagsøgte A/S er gjort gældende, at Sagsøgte 1 og 2 ikke har tilsidesat den loyale oplysningspligt, ligesom Sagsøgte 1 og 2 ikke har handlet hverken svigagtigt eller groft uagtsomt.

I forbindelse med Sagsøgte 1 og 2s køb af ejendommen, så Sagsøgte 1 og 2 ikke - og har aldrig senere set - den geotekniske rapport udarbejdet af Geoteknisk Institut i 1987.

I bilag 3, side 7 er anført under "*Den bygningsagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner: Der henvises til geoteknisk rapport udarbejdet af Geoteknisk Institut den 18.09.1987*". Da tilstandsrapporten på ingen måde indikerer, at der er problemer med ejendommens fundering - alene K1 skader - havde Sagsøgte 1 og 2 ingen anledning til at efterspørge den geotekniske rapport.

I forbindelse med salget af ejendommen til sagsøger og udarbejdelse af tilstandsrapport - sagens bilag 2 - oplyste Sagsøgte 1 og 2, at der tidligere var udarbejdet tilstandsrapporter for ejendommen.

Det fremgår af dagældende bekendtgørelse nr. 1120 af 12.12.2003, § 10, at bygningsgennemgang skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som forventes af bygningsagkyndig.

Den bygningsagkyndige skal via en henvendelse til sekretariatet undersøge, om der tidligere er udarbejdet en tilstandsrapport og i bekræftende fald fremskaffe den senest udarbejdede rapport, således at den kan indgå i grundlaget for eftersyn.

Sagsøgte A/S har som ovenfor nævnt ikke haft anledning til at rette henvendelse til sekretariatet, idet han af Sagsøgte 1 og 2 blev orienteret om de tidligere tilstandsrapporter.

Der er i tilstandsrapporten side 11, position 0.3 henvist til tidligere udarbejdede tilstandsrapporter H403964 i 1999 og H547664 i 2000, hvorved bemærkes, at købsaftalen er godkendt af sagsøgers advokat.

Sagsøgte A/S har derfor begået en faglig fejl og skal derfor bære det fulde ansvar i det indbyrdes forhold mellem Sagsøgte 1 og 2 og Sagsøgte A/S.

Det bemærkes, at en eventuel fordeling mellem Sagsøgte 1 og 2 og Sagsøgte A/S alene har relevans, såfremt Sagsøgte 1 og 2 har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.

Sagsøgte A/S gør gældende, at Sagsøgte 1 og 2 vil opnå en uberettiget berigelse. Dette bestrides.

I øvrigt er berigelse eller ej alene, som ovenfor nævnt, aktuelt, såfremt Sagsøgte 1 og 2 har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt.

Sagsøgte A/S har til støtte for deres påstand i påstandsdokumentet gjort gældende,

Overfor sagsøger:

**at** ejendommen på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten - ud over de oplysninger, som fremgår af tilstandsrapporten - ikke var ringere end tilstanden af tilsvarende ejendomme af samme alder,

**at** oplysningerne i skønserklæringerne angående ejendommens hidtidige og fremtidige sætninger og bevægelser fremstår som fuldstændigt udokumenterede,

**at** det ikke er påvist ved skønserklæringerne, at der er tale om sætninger eller bevægelser, som ligger ud over, hvad sagsøger rimeligvis må tåle i forhold til ejendommens alder og generelle tilstand og karakter,

**at** det ikke er påvist ved skønserklæringerne, at der er tale om forhold, som kræver efterfundering,

**at** det ikke er påvist ved skønserklæringerne, at der er tale om forhold, som ikke kan udbedres i forbindelse med en løbende vedligeholdelse af ejendommens vægge og murværk,

**at** der ikke er tale om retlige, relevante mangler ved ejendommen,

**at** Sagsøgte A/S ikke har handlet ansvarspådragende,

**at** tilstandsrapporten er udfærdiget i overensstemmelse med huseftersynsordningens regler,

**at** den beskikkede bygningssagkyndiges bygningsgennemgang efter huseftersynsordningens regler skal være visuel og uden destruktive indgreb,

**at** samtlige de af sagsøger påberåbte forhold er korrekt beskrevet af Sagsøgte A/S i tilstandsrapporten,

**at** det på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten burde have stået sagsøger klart, at der var alvorlige mangler ved ejendommen, herunder risi-ko for alvorlige funderingsmangler,

**at** sagsøger ikke har godtgjort, at forholdene er forkert/utilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten,

**at** sagsøger har bevisbyrden vedrørende samtlige ovennævnte forhold, og at denne bevisbyrde ikke er løftet,

**at** sagsøger har udvist egen skyld og/eller accept af risiko ved ikke at have reageret på Sagsøgte A/S' opfordring til at indhente tilbud på udbedring af de mangelfulde forhold, og at et eventuelt erstatningskrav som følge heraf skal bortfalde eller dog nedsættes.

Sagsøgte A/S fastholder, **at** der ikke er tale om retlige, relevante mangler ved ejendommen, og at sagsøger må henvises til at foretage løbende vedligeholdelse af ejendommens vægge og murværk uden deraf følgende erstatningskrav imod Sagsøgte A/S.

Såfremt retten måtte lægge til grund, at sagsøger i en vis udstrækning kan kræve erstatning for udgifterne til efterfundering af ejendommen, påberåber Sagsøgte A/S sig nedenstående anbringender:

Med henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål F gøres det gældende, **at** sagsøgers krav skal fratrækkes kr. 300.000,- med tillæg af moms.

Med henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål G gøres det gældende, **at** sagsøgers krav under alle omstændigheder skal nedsættes med kr. 185.000 med tillæg af moms, svarende til kr. 231.250 kr., idet dette beløb udgør udgifterne forbundet med at udbedre de forhold, som er nævnt det pågældende sted i tilstandsrapporten, udarbejdet af Sagsøgte A/S.

Den i sagen omhandlede ejendom er fra 1950. Den af skønsmanden foreslåede udbedring vil indebære, at der etableres en helt ny og dermed moderne gulvkonstruktion. Det gøres gældende, **at** sagsøger derved opnår en forbedring af sin ejendom, og at sagsøgers krav skal nedsættes yderligere i overensstemmelse hermed.

Sagsøgte A/S skønner og gør gældende, **at** forbedringsandelen udgør ca. 50%.

Det gøres gældende, **at** sagsøger med henvisning til ejendommens generelle stand har opnået et nedslag i købesummen på kr. 60.000, og at dette indebærer, at sagsøger efter omstændighederne ikke kan gøre erstatningskrav gældende.

Det gøres subsidiært gældende, **at** prisnedslaget på kr. 60.000 relaterer sig helt eller delvist til de samme forhold, som sagsøger nu kræver erstatning for, og at sagsøgers krav som følge heraf skal nedsættes yderligere med kr. 60.000, subsidiært med et mindre beløb.

Overfor Sagsøgte 1 og 2:

at Sagsøgte 1 og 2 har handlet groft uagtsomt i forhold til sin loyale oplysnings-pligt ved ikke at have viderebragt den geotekniske rapport eller oplysninger-ne heri til sagsøger eller til Sagsøgte A/S,

at Sagsøgte 1 og 2 i de sagsøgtes indbyrdes forhold bør bære det fulde ansvar overfor sagsøger henset til graden af den udviste uagtsomhed,

at Sagsøgte 1 og 2s loyale oplysning overfor sagsøger om funderingsforholdene ville have medført et krav om nedslag i prisen på ejendommen svarende til udbedringsomkostningerne,

at Sagsøgte 1 og 2 således vil opnå en uberettiget berigelse, såfremt sagsøgers krav helt eller delvist skal bæres af Sagsøgte A/S,

### **Retten's begrundelse og resultat:**

Det må efter de under sagen indhentede syns- og skønsrapporter lægges til grund, at der er revnedannelser mange steder i ejendommen, og at de væsentligste sætninger i ejendommen fremkommer i det sydøstlige hjørne. Efter syns- og skønsrapporterne, sammenholdt med geoteknisk rapport af 18. september 1987, må det endvidere lægges til grund, at sætningerne skyldes fundering på et tykt fyldlag over moseaflejringer. Udviklingen i revnedannelsen vil fortsætte, og der vil komme yderligere revner, indtil den nødvendige fundering foretages. Den manglende fundering og de revnedannelser, der følger af denne, ligger ud over, hvad sagsøgerne rimeligvis må tåle i forhold til ejendommens alder, karakter og generelle tilstand.

Ifølge tilstandsrapporten er der adskillige revnedannelser i bl.a. sokkel og ydervægge. Det er oplyst, at der er sætningsbetonede revner i soklen, og disse revner er rubriceret som kritiske skader (K 3). De øvrige revner er rubriceret som mindre alvorlige skader (K 1) og alvorlige skader (K 2). Der er i tilstandsrapporten ikke henvist til den geotekniske rapport af 18. september 1987, og det fremgår ikke klart af tilstandsrapporten, at revnedannelserne er eller kan være en konsekvens af manglende fundering. Uanset oplysningerne i tilstandsrapporten må den manglende fundering og de heraf følgende revnedannelser anses som en retlig relevant mangel.

Ansvarsgrundlag Sagsøgte 1 og 2:

Sagsøgerne modtog, inden de afgav deres købstilbud, en tilstandsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring og kan derfor som udgangspunkt ikke påberåbe sig mangler ved ejendommen, jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk.2. Kun hvis Sagsøgte 1 og 2 har handlet

svigagtigt eller groft uagtsomt, kan sagsøgerne gøre et mangelsansvar gældende overfor Sagsøgte 1 og 2, jf. § 2, stk. 5.

Forud for Sagsøgte 1 og 2s køb af ejendommen modtog de tilstandsrapport af 19. september 2000. I tilstandsrapporten er der henvist til den geotekniske rapport af 18. september 1987. Af købekontrakten underskrevet af Sagsøgte 1 og 2 den 20. september 2000 fremgår, at sagsøgte modtog kopi af geoteknisk rapport af 18. september 1987. Det må herefter lægges til grund, at Sagsøgte 1 og 2 vidste eller burde have vidst, at der forelå en geoteknisk rapport og dermed, at der var problemer med ejendommens fundering. Dette støttes af de under sagen afgivne forklaringer, hvoraf fremgår, at sælgeren, Vidne 2, udpegede sætningsrevner for Sagsøgte 1 og 2, samt at Sagsøgte 1 og 2, som har boet på ejendommen i 3 1/2 til 4 år, selv har foretaget udbedring af manglerne i forbindelse med vandskuring af huset. Herefter findes Sagsøgte 1 og 2 at have handlet groft uagtsomt ved ikke at videregive oplysningerne om den geotekniske rapport. Sagsøgte har således ved grov uagtsomhed mislig-holdt sin loyale oplysningspligt og er derfor erstatningsansvarlig.

#### Ansvarsgrundlag Sagsøgte A/S:

Ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten var den bygnings-sagkyndige, Vidne 1, i besiddelse af den tidligere tilstandsrapport H547664 af 19. september 2000. I denne rapport henvises der til geoteknisk rapport af 18. september 1987. Ifølge Vidne 1's tilstandsrapport har sælgeren om ejendommen oplyst, at der udover tilstandsrapport H547664 også forelå en tilstandsrapport fra 1999 med lbnr. H403964. I sidstnævnte tilstands-rapport har revnerne i soklen fået karakteren K 1 UN, og der er ligeledes henvist til den geotekniske rapport af 18. september 1987. Da Vidne 1 konstaterede adskillige revnedannelser i ejendommen, burde han under disse omstændigheder have rekvireret den geotekniske rapport med henblik på at undersøge baggrunden for disse. Under alle omstændigheder burde han i tilstandsrapporten have anført, at revnedannelserne burde undersøges nærmere. Vidne 1 har således ikke udført sit arbejde i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 1. marts 2004 med den fornødne professionelle omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan kræves af en beskikket bygnings-sagkyndig, jf. dagældende bekendtgørelse 2003-12-12 nr. 1120 om huseftersynordningen § 9 og § 10. Sagsøgte A/S har som følge heraf pådraget sig erstatningsansvar overfor sagsøgerne, jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3, stk. 1, 1. pkt. og DL 3-19-2.

#### Erstatningskravets opgørelse:

Retten finder ikke, at sagsøgerne har udvist en sådan grad af egen skyld, at erstatningskravet af denne grund skal bortfalde eller nedsættes.

På baggrund af syns - og skønsrapporten (besvarelse n af spørgsmål 14 og

15) fastsættes erstatningens størrelse til 671.250 kr., dog med fradrag af udgiften til udbedring af de af den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten påpegede revner, som sagsøgerne måtte påregne at betale under alle omstændigheder. Ifølge skønsrapporten anslås udgiften hertil til 25.000 kr. med til-læg af moms 6.250, i alt 31.250 kr.

Retten finder på grund af manglernes karakter ikke grundlag for at fradrage noget yderligere beløb som følge af forbedringer, det forholdsmæssige af-slag i købesummen eller andre forhold.

Som følge heraf udgør erstatningsbeløbet 640.000 kr.

Sagsøgte A/S' friholdelsespåstand:

Sagsøgte 1 og 2 har handlet groft uagtsomt ved ikke at have underrettet sagsøgerne om den geotekniske rapport.

Bygningsagkyndig Vidne 1 er den professionelle i forholdet mellem de to sagsøgte. Han har trods Sagsøgte 1 og 2s oplysninger om, at der fo-relå to tidligere tilstandsrapporter og på trods af, at han var i besiddelse af den ene af disse rapporter, som begge henviste til den geotekniske rapport, ikke undersøgt baggrunden for de mange revnedannelser på ejendommen. Han har derved begået en så alvorlig fejl, at retten ikke finder grundlag for at tage Sagsøgte A/S' friholdelsespåstand til følge. At Sagsøgte 1 og 2s loyale oplys-ning overfor sagsøgerne om funderingsforholdene muligvis ville have med-ført et krav om nedslag i prisen på ejendommen svarende til udbedringsom-kostningerne, kan ikke føre til noget andet resultat.

Sagsomkostningerne er fastsat således, at 47.010,25 dækker udgiften til skønsrapporter, 16.420 kr. udgiften til retsafgift, og 66.569,75 udgifterne til advokatbistand.

**Thi kendes for ret:**

Sagsøgte 1 og 2, og Sagsøgte A/S, skal inden 14 dage in solidum til sagsøgerne, Sagsøger 2 og Sagsøger 1, betale 640.000 kr. med procesrente fra den 8. juni 2006.

Sagsøgte 1 og 2 frifindes for den af Sagsøgte A/S nedlagte friholdelsespåstand.

Sagsøgte 1 og 2 og Sagsøgte A/S betaler in solidum inden 14 dage til sagsøgerne sa-gens omkostninger med 130.000 kr.

Sagsøgte A/S betaler endvidere til Sagsøgte 1 og 2 sagsomkostninger i relation til friholdelsespåstanden med 20.000 kr.

Dommer