



## **HØJESTERETS KENDELSE**

**afsagt den 13. december 2018**

---

**Sag BS-11421/2018-HJR**

A  
(advokat Knud-Erik Kofoed)

mod

B (advokat Rasmus Agathon) og

**Sag BS-11426/2018-HJR**

A  
(advokat Knud-Erik Kofoed)

mod

C  
(advokat Nicolai Giødesen)

I tidligere instans er truffet afgørelse af Østre Landsrets 11. afdeling den 31. oktober 2017.

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Jon Stokholm, Lars Hjortnæs og Lars Apostoli.

### **Påstande i BS-11421/2018-HJR**

Kærende, A, har nedlagt påstand om, at sagsomkostningerne for byretten og landsretten ophæves, idet A dog anerkender at skulle betale 35.000 kr. som delvise udgifter til syn og skøn.

Indkærede, B, har påstået stadfæstelse.

### **Påstande i BS-11426/2018-HJR**

Kærende, A, har nedlagt følgende påstande:

- 1) C skal principalt betale sagsomkostninger til A for byretten og landsretten, subsidiært skal sagsomkostningerne ophæves.
- 2) C skal friholde A for ethvert beløb, som A måtte blive pålagt at betale i sagsomkostninger til B for byretten og landsretten, herunder omkostninger til syn og skøn.

Indkærede, C, har påstået stadfæstelse.

### **Sagsfremstilling**

C solgte med overtagelse den 15. september 2007 en andelslejlighed på adressen X-vej, 4. th., 2700 Brønshøj, til A for 847.221 kr.

Mens C ejede lejligheden i 2006, var badeværelset i lejligheden blevet renoveret.

A solgte med overtagelse den 1. maj 2015 andelslejligheden til B for 720.000 kr. Kort efter overtagelsen blev B opmærksom på nogle plamager på en væg mellem badeværelset og soveværelset, og der blev efterfølgende konstateret fugt i væggen.

B stævnedes herefter A og gjorde et krav på 105.655 kr. gældende. A adciterede herefter C med påstand om friholdelse.

Ved Retten på Frederiksbergs dom af 1. december 2016 blev A frifundet, og som konsekvens heraf blev C ligeledes frifundet. Af byrettens begrundelse fremgår bl.a.:

”Retten finder det herefter godtgjort, at der foreligger mangler ved badeværelset i form af ikke korrekt udført tætning omkring brusearmatur, ved ikke korrekt udført fald mod gulvafløb og ved gulvafløb/badeværelsesgulv.

Retten finder, at bestemmelsen § 2 i salgsaftalen mellem B og A ikke er tilstrækkelig klar og utvetydig til at være udtryk for en garanti og har lagt vægt på, at bestemmelsen om hæftelse knytter sig til oplysningen om, at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler.

Det er herefter spørgsmålet, om B har godtgjort, at A har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, hvorefter A ifalder oplysningsansvar, hvis hun kendte til eller burde kende til manglerne.

A har forklaret, at hun har boet i lejligheden fra 2007 til 2015 og ikke har udført arbejde på lejligheden. Hun har forklaret, at der efter bad på badeværelset, som kun er to m<sup>2</sup> stort, var vådt og behov for at tørre gulvet af, samt at hun forhørte sig i opgangen og bestyrelsen om vand på gulvet og fik at vide, at det var normalt i en lille københavnerlejlighed, og at man ikke kunne forvente andet. Under disse omstændigheder finder retten ikke, at A var eller burde være bekendt med, at der var en mangel ved badeværelset i form af manglende fald mod gulv afløb.

A har videre forklaret, at hun ikke på nogen måde har bemærket plamager på væggen i soveværelset, som støder op til badeværelset. B har forklaret, at hun ikke så plamagerne på væggen ved besigtigelserne, men at hun efter overtagelsen skruede nogle skruer ud, som var rustne. Retten finder det under disse omstændigheder ikke godtgjort, at A kendte til eller burde kende til den ikke korrekt udførte tætning omkring brusearmatur, som forårsagede de forhøjede fugtværdier i væggen.

Da B herefter ikke har godtgjort, at der foreligger et ansvarsgrundlag for A, er det spørgsmålet, om B på objektivt grundlag har krav på et forholdsmæssigt afslag i købesummen, som udgjorde 720.000 kr. efter et aftalt afslag på 43.920 kr.

Skønsmanden anslår i overslagsbudgettet udbedring af manglerne efter prisindeksering til i alt 105.000 kr. incl. moms. Retten lægger til grund, at priserne forinden indeksering svarer til priserne på overtagelsestidspunktet, og at beløbet før indeksering samlet set udgør 93.687,50 kr. incl. moms. Beløbet indeholder udgifter til etablering af vådrumsmembran for i alt

26.875 kr. Retten finder ikke, at B har godtgjort, at der ikke forefindes vådrumsmembran og har lagt vægt på, at der ifølge vurderingsrapporterne udarbejdet i forbindelse med de seneste to handler fremgår, at der er vådrumsmembran ifølge kvittering. Endvidere finder retten ikke, at det er godtgjort, at en udbedring af manglerne nødvendigvis medfører udgift til byggeplads og drift samt uforudseelige udgifter, som ifølge overslagsbudgettet i alt beløber sig til 16.562,50 kr. incl. moms.

Herefter og efter en samlet risiko- og rimelighedsvurdering af sagens omstændigheder finder retten, at der ikke er grundlag for at tage Bs påstand om forholdsmæssigt afslag til følge.”

Ankesagen i Østre Landsret blev den 31. oktober 2017 afsluttet ved forlig i overensstemmelse med landsrettens tilkendegivelse om sagens udfald, således at A skulle betale 30.000 kr. til B, og således at C skulle betale 20.000 kr. til A.

Parterne overlod det til landsretten at fastsætte sagens omkostninger, og landsretten bestemte herefter følgende:

”I forlængelse heraf bestemte landsretten henset til sagens omfang, forløb og udfald, at A i sag B-2934-16 i delvise sagsomkostninger for byretten og landsretten til B inden 14 dage skal betale 40.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand samt dækning af retsafgift i forhold til det vundne beløb.

Landsretten bestemte henset til sagens omfang, forløb og karakter, at A i sag B-2933-16 i delvise sagsomkostninger for byretten og landsretten til C inden 14 dage skal betale 40.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand. Landsretten har herefter ikke fundet grundlag for at pålægge C at friholde A for de i sag B-2934-16 pålagte sagsomkostninger.

Skønsmandens honorar afholdes endeligt af B med 35.918,75 kr. og af A med 35.000 kr., hvorfor A inden 14 dage skal betale 35.000 kr. til B.”

### **Anbringender**

A har anført bl.a., at landsrettens omkostningsafgørelse ikke harmonerer med sagens resultat og parternes påstande og anbringender, idet afgørelsen indebærer, at langt den overvejende del af sagens omkostninger skal bæres af hende, selv om hun – navnlig i forhold til adciterede, C – i overvejende grad må anses for den vindende part.

Sagsomkostningerne i delvis vundne sager skal fastsættes ud fra en kvalitativ vurdering af sagens tyngdepunkt. Dette er ikke afspejlet i landsrettens omkostningsafgørelse.

Omkostningsafgørelsen har yderst vidtgående økonomiske konsekvenser for hende, idet den reelt indebærer, at hun alene i omkostninger til modparterne og skønsmanden skal betale 115.000 kr., hvilket overstiger det krav, som B gjorde gældende mod hende.

I relation til omkostningsfastsættelsen i hovedsagen (sag BS-11421/2018-HJR) må det tillægges betydning, at der var tvist om både grundlaget for kravet og om dets opgørelse, hvorfor sagsomkostningerne ikke alene kan fastsættes ud fra forskellen mellem parternes påstande og sagens resultat. Der skal derimod foretages en kvalitativ vurdering af, i hvor høj grad hver af parterne har fået medhold i deres påstande og anbringender, idet målestokken herfor er det arbejde, der for parterne og deres advokater har været forbundet med de enkelte påstande og anbringender.

B har alene fået medhold i sit mest subsidiære anbringende om forholdsmæssigt afslag, og hun fik alene medhold i, at hun havde krav på betaling af 30.000 kr., hvilket er mindre end en tredjedel af de 105.655 kr., som hun havde nedlagt påstand om.

Det har været forbundet med et betydeligt merarbejde at forholde sig til Bs principale og subsidiære anbringender samt til de dele af kravet, som B ikke fik medhold i.

Tyngdepunktet i adcitationssagen (sag BS-11426/2018-HJR) var det samme som i hovedsagen, og det må ved omkostningsfastsættelsen tillægges betydning, at A fik medhold i sit subsidiære anbringende om, at C havde handlet ansvarspådragende ved at lade en murer udføre VVS-arbejde i badeværelset ved "sort" arbejde.

Landsretten gav hende medhold i friholdelsespåstanden, som dog skønsmæssigt blev reduceret til 20.000 kr. Hun har således i overvejende grad fået medhold i sin friholdelsespåstand, og adcitationen af C er følgelig sket med føje.

Landsrettens afgørelse er i strid med udgangspunktet om, at adciterede skal friholde sagsøgte for sagsomkostninger til sagsøger, når sagsøgte, som i denne sag, har fået – overvejende – medhold i friholdelsespåstanden. Der er ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt.

B har anført bl.a., at hun ved forliget med A fik medhold i sin påstand om, at hun havde et krav mod A. Landsrettens skønsmæssige reduktion af de estimerede afhjælpningsudgifter skyldes forhold, der ikke kan bebrejdes hende, idet hendes påstand var i overensstemmelse med skønsmændens estimat, som blev fastholdt under hele sagen. Reduktionen skyldes i øvrigt bl.a., at landsretten vurderede, at hun ville kunne medtage en del af retableringsomkostningerne ved værdiansættelsen af andelslejligheden. Det kan ikke bebrejdes hende, at hun ikke tog højde herfor ved opgørelsen af kravet.

Sådan som overdragelsesaftalen var formuleret og i lyset af As forklaring for byretten, kan det ikke bebrejdes hende, at hun for landsretten fastholdt synspunktet om, at A havde handlet ansvarspådragende.

Det er ikke dokumenteret, at de anbringender, som hun har gjort gældende bl.a. om culpaansvar, har medført unødigt ekstraarbejde for A. Det er i øvrigt uden betydning for omkostningsafgørelsen, om landsrettens tilkendegivelse var begrundet i en culpabetragtning eller i principperne om forholdsmæssigt afslag.

Ud fra en samlet vurdering af sagens omstændigheder og landsrettens begrundelse må hun i al væsentlighed betragtes som den vindende part. Da det omkostningsbeløb, som landsretten har fastsat, ligger klart inden for de vejledende takster for civile sager, er der ikke grundlag for at ændre landsrettens omkostningsafgørelse.

C har anført bl.a., at landsretten har lagt et culpaansvar til grund i både hovedsagen og adcitationssagen. Afgørende for fordelingen af sagsomkostninger er herefter resultatet i landsretten.

As friholdelsespåstand indebar, at der blev gjort et krav på 105.655 kr. med tillæg af skønsomkostninger på 70.918,75 kr. gældende mod hende. I henhold til landsrettens tilkendegivelse og det efterfølgende forlig i overensstemmelse hermed skulle hun imidlertid alene betale 20.000 kr. til A, idet A og B skulle dele skønsomkostningerne. Hun må derfor betragtes som den overvejende vindende part, hvilket er baggrunden for landsrettens omkostningsfastsættelse.

Det syn og skøn, der blev foretaget i byretten, fandt sted, før hun blev inddraget i sagen, og var i øvrigt både uhensigtsmæssigt og åbenbart mangelfuldt, og det blev også i det væsentligste tilsidesat af landsretten.

Landsrettens omkostningsafgørelse er rimelig og ligger inden for de vejledende takster for fastsættelse af sagsomkostninger, hvorfor der ikke er grundlag for at tilsidesætte omkostningsafgørelsen.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Twisten i såvel hovedsagen som adcitationssagen angik, både om der var grundlag for et krav, og hvad kravet i givet fald skulle fastsættes til.

Udgangspunktet er derfor, at der i såvel hovedsagen som i adcitationssagen skal tilkendes sagsomkostninger i forhold til det vundne beløb, jf. Højesterets sagsomkostningsafgørelser i UfR 2004.1313, UfR 2008.2252 og UfR 2012.3303. Der foreligger ikke oplysninger om sådanne processkridt med ekstraomkostninger, som kan føre til en fravigelse af dette udgangspunkt.

Højesteret finder herefter ikke grundlag for at tilsidesætte landsrettens omkostningsafgørelse i hovedsagen, hvorefter A i delvise sagsomkostninger for byretten og

landsretten inden 14 dage skal betale 40.000 kr. til B til dækning af udgifter til advokatbistand samt dækning af retsafgift i forhold til det vundne beløb.

Højesteret finder, at A må anses som den overvejende vindende part i ad citations-sagen, og derfor skal C i sagsomkostninger for byretten og landsretten inden 14 dage betale 30.000 kr. til A til dækning af udgifter til advokatbistand samt dækning af retsafgift i forhold til det vundne beløb. Højesteret finder endvidere, at C skal friholde A for de 40.000 kr., som hun skal betale i sagsomkostninger i hovedsagen, og at C skal friholde A for de 35.000 kr., som hun skal betale til B til delvis dækning af udgifterne til syn og skøn.

### **THI BESTEMMES:**

A skal i sagsomkostninger for byretten og landsretten betale 40.000 kr. til B til dækning af udgifter til advokatbistand samt dækning af retsafgift i forhold til det vundne beløb.

C skal betale 105.000 kr. til A. Heraf udgør 30.000 kr. sagsomkostninger for byretten og landsretten til dækning af udgifter til advokatbistand samt dækning af retsafgift i forhold til det vundne beløb, 40.000 kr. udgør friholdelse af A for de sagsomkostninger, som A skal betale til B, og 35.000 kr. udgør friholdelse af A for betaling af delvise udgifter til syn og skøn.

I sagsomkostninger i forbindelse med kæremålet skal A betale 5.000 kr. til B, og C skal betale 5.000 kr. til A.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage fra denne kendelses afgørelse og forrentes efter rentelovens § 8a.