

Æstetiske mangler ved byggeri.

Af advokat Peter Blenstrup Nielsen

AB 18 § 12 beskriver entreprenørens ydelse herunder at entreprenøren skal udføre sit arbejde fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med bygherrens anvisninger.

Problemet er imidlertid hvis bygherren ikke er tilfreds med entreprenørens arbejde og gør gældende, at arbejdet er udført mangelfuldt.

At entreprenørens ydelse er mangelfuld indebærer rent sprogligt blot, at ydelsen ikke har de egenskaber, som modtageren efter aftalen havde grundlag for at forvente.

En mangel er ikke nødvendigvis ensbetydende med ansvarspådragende mangel.

Købelovens § 42 indebærer eksempelvis, at hvis en bestemt løsøregenstand lider af en uvæsentlig og ikke værdiforringende mangel, som ikke er forårsaget ved sælgerens forsømmelse, og hvor sælgeren heller ikke har handlet svigagtigt, vil køberen som udgangspunkt ikke kunne fremsætte noget krav.

Omvendt siger det sig selv, at et mangelskrav forudsætter, at der er en mangel.

AB 18 § 47 beskriver nærmere mangelsbegrebet, herunder at mangelsbegrebet kan vedrøre selve valget af byggematerialer, eller den måde arbejdet er udført på.

Som eksempel på byggematerialer med uheldige egenskaber kan nævnes plader til facadebeklædning, som suger fugt og dermed ødelægger bygningen.

Eksempel på dårlige udført håndværksmæssig udført arbejde kan nævnes montering af vand-rør, som samles forkert, så der siver vand ud af rørsamlinger.

Endelig er i AB 18 § 51 beskrevet det særlige offergrænseprincip, hvor en entreprenør måske kan undgå at foretage mangelsudbedring, hvis udbedringsudgifterne ikke står mål med udbedringernes resultat.

Hvis offergrænseprincippet anvendes, kan der eventuelt ydes en godtgørelse til bygherren.

Under henvisning til ovenstående mangelsbegreber vil jeg nærmere beskrive mangler i entrepriseretten, som må betegnes som æstetiske mangler, og udgangspunktet vil være en retssag, som jeg selv har ført ved Retten i Randers og efterfølgende appelleret til Vestre Landsret.

Den pågældende sag drejede sig om en ejendom, som skulle udbygges med en overetage.

Det nye tag blev udført med træplanker med fjer og not, der bliver beklædt med tagpap.

Undertaget bliver således udført på en sådan måde, at undertaget i sig selv er 100% vandtæt, og således at tagsten ikke i sig selv har en bygningsmæssig funktion, men tagsten bliver en slags "pynt" på taget.

Tvisten opstår med murer, som skal montere tagsten på det nye undertag, idet tagsten ikke bliver lagt korrekt.

Ved syn og skøn bliver det slået fast, at flere af tagstenene ligger skævt for hinanden, ligesom murer glemmer at afslutte med dobbeltvingede tagsten, så man kan se kanter på tagstenene.

Videre glemmer mureren at male kanter på tagsten, som anvendes ved vinduer på den nye loftetage, så kanterne fremstår som farvekontrast.

Spørgsmålet var herefter om Retten i Randers ville betegne ovennævnte forhold vedrørende tag og tagsten som mangler, når undertag med tagpap ubestridt var 100% tæt.

Retten kom frem til:

”Efter en samlet vurdering er tagstenene ikke oplagt fagligt korrekt i hvert fald på sydøstfladen, men at forholdet i øvrigt alene har æstetisk betydning, hvilket ikke kan karakteriseres som en retlig mangel.”

Videre følger af Retten i Randers’ begrundelse følgende:

”Efter skønsrapporten er der foretaget limning som ikke er udført ens, men uden funktionel betydning. Skønsmanden har vurderet limningsarbejdet som ikke alle steder er udført pænt. Efter en samlet vurdering foreligger ikke en retlig mangel.”

Retten i Randers dømte således min klient til at betale murerfirmaet for det udførte tagarbejde med oplægning af tagsten, selvom arbejdet ikke var udført særlig pænt.

Jeg indbragte sagen for Vestre Landsret, som ændrede byrettens dom med følgende begrundelse:

”Det udførte arbejde vedrører lægning af et nyt tegltag oven på et fast undertag. Skønsmanden har konstateret en række fejl ved det udførte arbejde. Selvom fejlene overvejende alene har æstetisk betydning, må det udførte arbejde efter oplysningerne fra skønsmanden anses for mangelfuldt på en række punkter.

Landsretten tager derfor det fremsatte mangelskrav på kr. X inklusive moms til følge, og Y’s krav nedsættes derfor med dette beløb. Beløbet udgør summen af de beløb, der er angivet af skønsmanden til udbedring.”

Ud fra landsrettens begrundelse kan således slutes, at selvom en mangel i entrepriseretlig forstand kun har æstetisk betydning, er der mulighed for at rejse mangelskrav mod entreprenøren.

Jeg finder landsrettens begrundelse for meget rimelig, idet betaler man for en håndværker-ydelse, har man også krav på en korrekt ydelse, som fremstår pæn og præsentabel.