

Dokumenter selv fejl og mangler

Egne foto og videooptagelser kan bruges som bevis i retssager om fejl og mangler



Af *Niels Nørgaard Rasmussen*
og *Poul Breum Petersen*
Elvang & Partnere

I retssager om mangler ved fast ejendom har det traditionelt været sådan, at den eneste måde, man reelt kunne bevise eventuelle mangler på, var ved et uvildigt syn og skøn – i almindelighed udmeldt af retten eller voldgiftsretten med besigtigelse af skaderne.

Dette foregår ved, at en skønsmand besigtiger de omhandlede forhold, tager billeder og herefter afgiver en såkaldt skønserklæring med sin vurdering af mangler og udbedringsomkostninger. En parts egne billeder og videooptagelser kunne som det klare udgangspunkt ikke fremlægges i sagerne eller forelægges skønsmanden.

Ovennævnte praksis kan medføre uheldige konsekvenser for køberne, hvis der efter overtagelsen viser sig at være fejl og mangler. Det kan eksempelvis være et utæt brusebadeværelse i en lejlighed, hvor der løber vand ned til underboen, hver gang der åbnes for bruseren.

I en sådan situation vil man naturligvis gerne have mangleterne udbedret straks.

Der er ofte risiko for udvikling af følgeskader, ligesom man i øvrigt risikerer at pådrage sig et selvstændigt ansvar ved fortsat at benytte badeværelset, således at der løber vand ned til underboen.

Den ovennævnte praksis betyder imidlertid, at man ved at udbedre mangleterne ved badeværelset, før der er foretaget syn og skøn ved uvildig skønsmand, fjerner beviset, som kan være afgørende for udfaldet af en efterfølgende retssag mod sælger.

Oplødning af praksis

Bevissikring kræver som udgangspunkt fortsat et uvildigt syn og skøn med besigtigelse af de beskadede eller fejlbehæftede bygningsdele. Kan udbedring, f.eks. på grund af hastigt udviklende følgeskader, ikke udsættes, vil foto- og/eller videodokumentation imidlertid kunne indgå som bevis i en retssag. Efter nyere retspraksis tillades det nu, at egne optagede fotos og videooptagelser, fremlægges i en efterfølgende retssag og tillige forelægges en uvildig skønsmand for dennes vurdering.

Højesteret afsagde således den 17. maj 2013 kendelse i en sag, der netop omhandlede muligheden for at fremlægge egne billeder i en retssag. Sagsøgeren anmodede om tilladelse til at fremlægge billeder af forhold på ejendommen, der var taget før og efter

sagens anlæg, og om, at de nævnte billeder kunne indgå i det materiale, der skulle danne grundlag for syn og skøn og dermed skønsmandens vurdering. Billederne var taget uden modpartens medvirken og dermed uden modpartens indflydelse på, hvad der blev taget billeder af, og hvordan disse blev taget. Højesteret fandt, at sagsøger ikke var afskåret fra at fremlægge billeder, der alene viser faktiske forhold. Vestre Landsret var kommet til det modsatte resultat.

Efterfølgende har Vestre Landsret afsagt kendelse den 11. marts 2014 i en anden sag, hvor et ægtepar havde anlagt sag mod et firma, der havde forvoldt skader på et tag i forbindelse med installation af et solfangeranlæg. Ægteparret ønskede at fremlægge billeder, som de selv havde taget og ønskede at vidneafhøre en tømrer, der

havde besigtiget skaderne. Det sagsøgte firma mente, at ægteparret måtte henvises til at stille supplerende spørgsmål til den uvildige skønsmand, der var udmeldt af retten. Vestre Landsret tillod såvel fremlæggelse af billederne som vidneafhøring af tømreren. Retspraksis er således, at fotos optaget ensidigt af en af parterne tillades fremlagt i retssager og forelagt en eventuel skønsmand for vurdering.

Løser ikke nødvendigvis problemerne

Ovennævnte praksisændring løser dog ikke nødvendigvis alle problemer for den uheldige køber. I ovennævnte eksempel med badeværelset er det således stadig købernes risiko, at beviserne er tilstrækkelige, herunder at billedkvaliteten er god nok til, at en skønsmand under en senere retssag kan vurdere skadernes omfang. Hertil kommer, at det fortsat er domstolens frie ret at vurdere, hvilke beviser, herunder fotos og skønserklæring, der skal tillægges mest vægt.

Et uvildigt syn og skøn med besigtigelse af de fejlbehæftede bygningsdele er derfor som udgangspunkt stadig at foretrække, men egne billeder og optagelser kan altså være et alternativ. Er man i tvivl om, hvordan man skal forholde sig i sådanne situationer er det således anbefalelsesværdigt at søge rådgivning hos advokat, inden man påbegynder udbedringen.