

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt mandag den 9. januar 2017

Sag 201/2016

Jeppe Funk Kirkegaard,

Karen Kirkegaard,

Charlotte Askjær Sand,

Ingvard Sand,

Søren Vassard,

Malene Slot,

Hans Henrik Okstrøm,

Birthe Bach Jensen,

Bent Jensen,

Gitte Bjerg Sørensen,

Lasse Sand-Jensen,

Bent Jensen,

Hanne-Mette Christensen,

Brian Poulsen,

Sigrid Plagborg

og

Jørgen Dahl Kristensen

(advokat Jeppe Svenning for alle)

mod

Laban Arkitekter A/S

(advokat Michael S. Wiisbye)

og

Sunds Murerfirma A/S

(advokat Niels Henrik Wulff)

I tidligere instans er afsagt kendelse af Vestre Landsrets 14. afdeling den 25. april 2016.

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Hanne Schmidt og Lars Hjortnæs.

Påstande

De kærende, Jeppe Funk Kirkegaard, Karen Kirkegaard, Charlotte Askjær Sand, Ingvard Sand, Søren Vassard, Malene Slot, Hans Henrik Okstrøm, Birthe Bach Jensen, Bent Jensen, Gitte Bjerg Sørensen, Lasse Sand-Jensen, Bent Jensen, Hanne-Mette Christensen, Brian Poulsen, Sigrid Plagborg og Jørgen Dahl Kristensen, har påstået bilag 20-22 tilladt fremlagt.

De indkærede, Laban Arkitekter A/S og Sunds Murerfirma A/S, har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Hovedsagen omhandler mangler ved en række nyopførte ejendomme. Køberne af ejendommene, Jeppe Funk Kirkegaard m.fl., har anlagt sag mod Laban Arkitekter og Sunds Murerfirma om erstatning for mangler ved ejendommene. Der er ved isoleret bevisoptagelse gennemført syn og skøn over omfanget af og omkostningerne til udbedring af manglerne.

Omkostningerne for udbedring af manglerne blev i skønserklæring af 6. august 2013 opgjort til i alt 976.250,00 kr. Der er efterfølgende og under retssagen blevet udarbejdet fire supplerende skønserklæringer af henholdsvis 4. november 2013, 16. januar 2014, 6. april 2014 og 29. maj 2015. Retten i Herning bestemte ved dom af 6. januar 2015, at Sunds Murerfirma og Laban Arkitekter in solidum skulle betale 750.000 kr. til Jeppe Funk Kirkegaard m.fl.

Sagen er anket til Vestre Landsret af Sunds Murerfirma og Laban Arkitekter. Jeppe Funk Kirkegaard m.fl. har anmodet om, at der indhentes en supplerende skønserklæring, hvilket landsretten har godkendt ved kendelse af 25. april 2016.

Under sagens behandling i landsretten har Jeppe Funk Kirkegaard m.fl. besluttet at påbegynde udbedring af mangler ved ejendommene med henvisning til, at der var risiko for følgeskader. Til brug herfor kontaktede Jeppe Funk Kirkegaard m.fl. et rådgivende ingeniørfirma, Midtconsult, der har udarbejdet udbudsmateriale og gennemført et udbud af opgaven med at udbedre mangler ved ejendommene (bilag 20 og 21). Jeppe Funk Kirkegaard m.fl. har på den baggrund modtaget et tilbud (bilag 22).

Anbringender

Jeppe Funk Kirkegaard m.fl. har navnlig gjort gældende, at bilag 22 ikke er en ensidigt indhentet erklæring til brug for den verserende retssag. Tilbuddet er indhentet af en bygherrerådgiver til brug for udbedring af manglerne. Tilbuddet er ikke en tredjeparts sagkyndige erklæring, men er alene et bindende tilbud på udbedring af manglerne. Tilbuddet er ikke indhentet med det formål at tjene til bevis i den verserende retssag. Derfor har det heller ikke været relevant at indhente modparternes eller rettens samtykke.

Tilbuddet ønskes fremlagt til støtte for den påstand, som de kærende nedlægger under ankesagen. Det vil være betænkeligt, hvis de afskæres muligheden for at dokumentere det beløb, som udbedring af manglerne koster, da det er disse faktiske omkostninger, bygherren skal have dækket. I denne sag er det indhentede tilbud mere end 100 procent dyrere end det i skønserklæringen opgjorte. Det er derfor nødvendigt, at de kærende får mulighed for at vise denne markante forskel gennem fremlæggelse af bilagene. Grundprincippet om den frie bevisbedømmelse medfører, at retten efter et konkret skøn kan tage hensyn til tilbuddet.

Sunds Murerfirma og Laban Arkitekter har navnlig gjort gældende, at tilbuddet er en ensidigt indhentet erklæring indhentet efter sagens anlæg. Der henvises til UfR 1979.121 H, UfR 1998.625/2 H, UfR 2007.2040 H, UfR 2007.2329/1H og UfR 2014B.355. Tilbuddet er indhentet hos sagkyndige (rådgivere) og indebærer efter de indkæredes opfattelse en teknisk vurdering af ejendommens mangler, mulighederne for udbedring af manglerne samt et økonomisk skøn over, hvad dette udbedringsarbejde skal koste. Ingen reelle hensyn taler for at fravige fast praksis, hvorefter sagkyndige erklæringer, der er ensidigt indhentet efter sagens anlæg, ikke tillades fremlagt. De kærende ønsker ved fremlæggelsen af bilagene at vise, at der er forskel på skønsmandens opgørelse af udbedringsomkostningerne og det indhentede tilbud. Tilbuddet omfatter i øvrigt mere end det, retssagen omhandler, og tidspunktet for prisfastsættelsen er forskelligt. Bilagene indeholder således oplysninger, der har til formål at få skønsmanden til at ændre sit skøn på utilbørlig måde.

De kærende kan varetage deres interesser fuldt ud ved enten at stille skønsmanden supplerende spørgsmål til værdiansættelsen eller anmode om en ny skønsmand, hvis de kærende måtte mene, at skønsmanden ikke har de fornødne kompetencer til at vurdere størrelsen af udbedringsomkostningerne.

Hvis man tillod udbedringstilbuddet fremlagt, måtte man tillige tillade sagens øvrige parter at indhente og fremlægge tilbud på udbedringerne af manglerne, idet de indkærede ville have en berettiget interesse i at søge sandsynliggjort, at udbedringsomkostningerne kunne fastsættes til et andet og lavere beløb.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, hvorvidt de kærende, Jeppe Funk Kirkegaard m.fl., i en sag om mangler ved deres faste ejendomme kan tillades at fremlægge et tilbud og det tilhørende tilbudsmateriale på udbedring af manglerne.

De omtvistede bilag indeholder et tilbud fra en entreprenør på facaderenovering af de kærendes faste ejendomme (bilag 22) og tilhørende udbudsmateriale (bilag 20 og 21). Tilbuddet er indhentet af de kærende under anke af byrettens dom til landsretten. Forud for sagens behandling ved byretten blev der gennemført et syn og skøn efter reglerne om isoleret bevisoptagelse over omfanget af mangler ved de kærendes faste ejendomme og omkostningerne til udbedring heraf. Under retssagen blev der indhentet supplerende skønserklæringer herom. Formålet med fremlæggelsen af bilagene må antages at være at påvise en markant forskel på skønmandens økonomiske opgørelse af udbedringsomkostningerne i forhold til det indhentede tilbud.

På denne baggrund, og da det indhentede tilbud efter det oplyste ikke er accepteret, tiltræder Højesteret, at tilbuddet under de ovennævnte omstændigheder ikke kan tillades fremlagt, og at udbudsmaterialet har en sådan sammenhæng med tilbuddet, at disse bilag bør afskæres efter retsplejelovens § 341.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens kendelse.

Thi bestemmes:

Landsrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Jeppe Funk Kirkegaard m.fl. betale 2.000 kr. til Laban Arkitekter A/S og 2.000 kr. til Sunds Murerfirma A/S. Beløbet skal betales inden 14 dage efter denne kendelses afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.