



Undgå tvister om byggeriets udseende - æstetik kan koste dyrt



Jes A. Rosenvinge
Partner

Udbedring af æstetiske mangler kan medføre uventede omkostninger for en entreprenør. Viser manglen sig først, når gulvet er lagt, vinduerne sat i eller facaden malet, kan det blive nødvendigt at starte forfra for at opnå det æstetiske udtryk, som bygherren har forudsat.

Voldgiftspraksis viser en tendens til, at æstetiske mangler i højere grad end tidligere sidestilles med øvrige, funktionelle mangler ved byggeriet. Praksis synes derved at have bevæget sig væk fra den "entreprenørvenlige" behandling af æstetiske mangler, som tidligere har været gældende på området. Entreprenøren bør være opmærksom på, hvordan denne praksis kan have betydning for mangelsbedømmelsen og dermed, hvordan sådanne tvister om byggeriets udseende - og potentielt uoverkommelige godtgørelsesbeløb - kan undgås.

Hvad er en æstetisk mangel?

Mangler danner grundlag for en betydelig del af de tvister, der opstår i entrepriseforhold. En mangel kan udspringe af flere forskellige forhold. Entrepriseretligt sondres der typisk mellem mangler, der skyldes entreprenørens udførelse (udførelsesmangler), og mangler ved materialerne (materielemangler). I de tilfælde, hvor en mangel ikke vedrører byggeriets funktion, men alene byggeriets udseende tales om "æstetiske mangler", også kaldet "kosmetiske mangler" eller "skønhedsfejl". En sådan mangel foreligger, når byggeriets udseende ikke svarer til det, som parterne har aftalt. En æstetisk mangel kan både skyldes entreprenørens udførelse, f.eks. hvis nogle vinduer er blevet placeret på en måde, som ikke er hensigtsmæssig rent æstetisk, og mangler ved de anvendte materialer, f.eks. hvis glasering af tagsten skaller af.

Det er for de fleste – bygherre som entreprenør – i mange tilfælde let at konstatere en funktionel mangel, som netop giver sig til kende ved, at "noget ikke fungerer". Det kan være sværere at konstatere, om der foreligger en æstetisk mangel, da denne netop ikke skyldes, at noget ikke fungerer, men blot at noget ikke – i daglig tale – er "pænt".

I praksis er grænsen mellem funktionelle og æstetiske mangler ikke altid skarp. Placeres et hus f.eks. forkert på en grund, kan det betyde, at bygherre ikke opnår det lysindfald, som han havde forudsat; en mangel der både kan ansues som en funktionel og en æstetisk mangel. Afgrænsningsproblemet spiller dog formentlig ikke samme rolle som tidligere, da æstetiske mangler i dag i højere grad sidestilles med funktionelle mangler, hvilket er omdrejningspunktet for denne artikel.

Æstetiske mangler i entrepriseretten – grænser for afhjælpningspligtens udstrækning

Entrepriseretten adskiller sig fra de fleste andre aftaleforhold ved, at entreprenøren har ret og pligt til at afhjælpe mangler. Retten til at kræve afhjælpning er bygherrens primære misligholdelsesbeføjelse. Bygherren vil ofte også have en interesse i at anvende netop denne beføjelse, da han jo ønsker entreprisen udført som aftalt, og da entreprenøren må antages at være den, der er nærmest til at udbedre manglen.

Afhjælpningspligten- og retten fremgår af AB 92 §§ 31 og 32, men gælder som udgangspunkt også hvor AB 92 ikke er vedtaget. Afhjælper entreprenøren ikke manglen, kan bygherren kræve afslag i entrepriserammen, der som udgangspunkt opgøres til udbedringsomkostningerne. Hvis afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter, kan bygherren ikke kræve afhjælpning, og det økonomiske afslag i betalingen til entreprenøren udmåles i stedet skønmæssigt. Denne regel, som fremgår af AB 92 § 33, er baseret på såkaldte "offergrænse"-betragtninger, hvorefter synspunktet er, at det i disse tilfælde ikke vil være rimeligt eller økonomisk forsvarligt at pålægge entreprenøren afhjælpningspligt – eksempelvis hvis afhjælpning vil være særdeles omfattende.

Offergrænse-betragtninger spiller en særlig rolle i sager om æstetiske mangler. Dette skyldes blandt andet, at udbedring af æstetiske mangler kan være forbundet med store udgifter for entreprenøren, særligt henset til at manglen ikke vedrører byggeriets funktion, men blot byggeriets udseende. For entreprenøren kan ansvaret virke uforholdsmæssigt, og offergrænsen bliver derfor også i højere grad påberåbt ved æstetiske mangler end ved funktionelle mangler.

Udviklingen i retspraksis – fra entreprenørvenlig til sidestilling med funktionelle mangler

En æstetisk mangel kan have stor betydning for bygherren, der måske endda har fremhævet over for entreprenøren, at han lagde vægt på et bestemt æstetisk udtryk. Voldgiftspraksis havde tidligere en "entreprenørvenlig" tilgang til æstetiske mangler og afskar eller nedsatte i flere afgørelser bygherrens krav på afhjælpning, selvom bygherren havde fremhævet vigtigheden af æstetikken over for entreprenøren. I en kendelse fra 1998 optrykt i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB 1998.321 VBA) skallede malingen af en bygning grundet mangelfuld forbehandling. Formålet med malingen var at give bebyggelsen et "arkitektonisk løft", og udgifterne til fuldstændig afhjælpning blev anslået til 5 mio. kr., hvilket væsentligt oversteg

entreprisesummen. Voldgiftsretten nedsatte udbedringsomkostningerne til 1 mio. kr. og udtalte, at en reparation ville give bygherren et "acceptabelt resultat". Bygherren opnåede herved ikke det i aftalen forudsatte resultat, men blot et acceptabelt resultat, hvorved Voldgiftsretten indirekte lagde vægt på offergrænsebetragtningerne som beskrevet ovenfor.

I en voldgiftskendelse tre år senere (optrykt i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret, TBB 2001.415 VBA) blev udfaldet af en sag om æstetiske mangler dog væsentligt anderledes. Sagen omhandlede et tag, som ifølge producentens brochure skulle være lysegråt og have en "organisk" overflade med patina. Taget fremstod imidlertid som en skinnende overflade af rustfrit stål. Trods flere afhjælpningsforsøg var det ikke muligt at nå det ønskede resultat, og Voldgiftsretten tilkendte derfor bygherren godtgørelse for den fulde udbedringsudgift til oplægning af et nyt og mangelfrit tag. Voldgiftsretten lagde særligt vægt på, at tagets udseende havde været en væsentlig forudsætning for bygherren og fandt herefter, at offergrænsebetragtninger ikke kunne føre til et andet resultat.

Æstetiske mangler behandles sjældent i voldgiftssystemet, og der synes derfor ikke at være nyere praksis om emnet. Voldgiftsretten har dog siden kendelsen i 2001 i en række sager fulgt samme argumentation som i 2001 og tilkendt bygherren den fulde udbedringsomkostning. I en kendelse fra 2003 optrykt i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB 2003.91 VBA) tilkendte Voldgiftsretten således bygherren udbedringsomkostninger svarende til en udskiftning af et gulv, hvori der var opstået revner, selvom en udbedring kunne ske for et forholdsvis lavt beløb. Det fremgik af skønserklæringen i sagen, at gulvet ikke levede op til de æstetiske forventninger, bygherren måtte have på baggrund af brochurermaterialet. Voldgiftsretten tog dermed ikke udgangspunkt i, hvad der kunne give bygherren et acceptabelt resultat, men hvad der kunne give bygherren et resultat, som han havde forudsat. Entreprenøren havde påberåbt sig offergrænsebetragtninger, hvilket Voldgiftsretten ikke tillagde betydning.

I en kendelse afsagt af Voldgiftsretten den 12. september 2009 tilkendte Voldgiftsretten ligeledes bygherren de fulde udbedringsomkostninger for et mangelfuldt murværk. Voldgiftsretten karakteriserede skævheder i murværket som grove håndværksmæssige fejl og fandt ikke grundlag for at fravige det klare udgangspunkt, hvorefter afslaget skulle fastsættes til udbedringsomkostningerne. Det faktum, at der alene var tale om mangler af æstetisk karakter kunne ikke føre til et andet resultat. Voldgiftsretten udtalte desuden, at offergrænsebetragtninger ikke kunne føre til en reduktion af beløbet.

Voldgiftsretten synes således at være gået væk fra at behandle funktionelle og æstetiske mangler forskelligt til i højere grad at sidestille disse to typer mangler ved vurderingen af manglens væsentlighed og udmålingen af udbedringsomkostningerne.

Anbefaling – vær på den sikre side og afklar bygherres forventninger

Hvor bygherren har tilkendegivet, at et forholdsvis æstetisk udtryk er særligt vigtigt for ham, vil bygherren formentlig blive tilkendt de fulde udbedringsomkostninger, hvis det udførte ikke lever op til dette udtryk. Har bygherren ikke givet udtryk for specifikke krav til byggeriets udseende, vil manglen blive behandlet ud fra en målestok for, hvilke æstetiske krav en bygherre almindeligvis kan stille. Det er dog sandsynligt, at en Voldgiftsret vil tillægge offergrænsebetragtninger større vægt, hvis bygherren ikke har lagt særlig vægt på de

æstetiske forhold. En entreprenør bør derfor være særligt opmærksom på bygherrens tilkendegivelser – både direkte og indirekte – om byggeriets æstetiske forhold.

Er entreprenøren i tvivl om, hvorvidt et givent forhold eller et givent materiale æstetisk er i overensstemmelse med bygherrens forventninger, bør entreprenøren forelægge spørgsmålet for bygherren eller dennes tilsyn, jf. også AB 92 § 15. Er entreprenøren nødsaget til at ændre et forhold ved byggeriet, som kan få indvirkninger på byggeriets æstetiske fremtoning, bør entreprenøren ligeledes sikre sig, at bygherren er indforstået med ændringen af udseendet. Dette gælder, selvom entreprenøren måtte vælge en udførelsesmetode eller et materiale, som rent håndværksmæssigt er bedre end det oprindelige. Det vil dog altid bero på en konkret vurdering, hvordan udbedringsomkostningerne udmåles - men har entreprenøren æstetikken for øje, kan risikoen for tvister om byggeriets udseende minimeres.

Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til partner Jes A. Rosvinge eller advokat Mathias Yde Frank, DLA Piper Denmark.