

# Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

## Økonomisk lussing til husejer for at sælge en have fuld af beton

Det er ikke ligegyldigt, hvad der gemmer sig under havemulden, når huset skal sælges. En boligsælger skal hoste op med 156.000 kr. i erstatning og sagsomkostninger for ikke at have oplyst køber om store mængder beton i haven



Af Niels Nørgaard Rasmussen  
advokat (L) Elvang & Partnere  
nr@elvang.dk

Når man køber hus med have, kan man som køber med rette forvente, at der i haven kan plantes buske og træer, og at der ikke ligger et lag beton skjult i hele eller dele af haven.

Det har retten i Glostrup slået fast ved en dom af 7. april 2017.

I den pågældende sag havde køberne købt en ejendom med tilhørende have i København.

Kort tid efter overtagelsen i foråret 2015 konstaterede køberne et skjult randfundament i skellet mod vejen og tillige et skjult betondæk under ca. 60 pct. af havens samlede areal.

Køberne indhentede tilbud fra et entreprenørfirma på fjernelse af betonen og fremsendte på dette grundlag krav om betaling til sælger.

Sælger afviste kravet, idet sælger oplyste, at han i 2010 havde haft et entreprenørfirma til at fjerne betonen.

Det fremgik af fotos, som sælger havde taget, at det kun var betonen i omtrent halvdelen af haven, der var blevet fjernet i 2010. Sælger gjorde før sagsanlægget gældende, at han var uvidende om, at ikke al beton var blevet fjernet i 2010, og at køberne i øvrigt ikke havde godtgjort, at der var mere beton i haven, end hvad man i almindelighed måtte kunne forvente.

Herefter udtog køberne stævning mod sælger med krav om betaling af fjernelses- og reetableringsomkostningerne.

### Syns- og skønserklæring indhentet

Der blev under sagen indhentet syns- og skønserklæring. Skønsmanden foretog i alt 180 systematiske stik i jorden med jordspyd og konstaterede, at der var fast betondæk i en tykkelse af ca. 20 cm i ca. 60 pct. af tilfældene. Endvidere vurderede skønsmanden, at det ville koste i alt 91.000 kr. at bortfjerne betonen og reetablere haven med græsplæne, buske og træer.

Sælger fastholdt efter fremkomsten af skønserklæringen, at sælger var af den opfattelse, at al beton, som sælger havde været bekendt med, var

blevet fjernet i 2010, og at beton i en have for alle tilfælde ikke udgjorde en mangel ved ejendommen.

Sælger gjorde gældende, at ejendommen var placeret i et område, hvor en køber måtte forvente tilstedeværelse af forurening med blandt andet beton, og at køber selv inden handlen burde have foretaget egne undersøgelser, hvis det havde betydning for købers beslutning om køb af ejendommen.

I retten oplyste sælger til at starte med, at han var fuldt bekendt med tilstedeværelsen af betonen, men at køberne selv burde have spurgt ind til dette inden købet. Efterfølgende ændrede sælger forklaringen, idet sælger nu oplyste ikke at være vidende om tilstedeværelsen af betonen, men at sælger for år tilbage med håndkraft uden brug af maskiner, havde fjernet meget af betonen og knust resten, som var blevet blandet op i jorden.

Sælger havde indkaldt vidner som skulle støtte sælgers udlægning af sagen. Det ene af sælgers vidner bekræftede – muligt noget overraskende for sælger – at der ham bekendt, ikke var fjernet beton i hele haven men kun i cirka halvdelen af haven.

### Sælger dømt til at betale

På baggrund af forklaringerne fra sælger og sælgers vidne har retten dømt sælger til at betale erstatning til køberne med 91.000 kr., i overensstemmelse med skønsmandens omkostnings-skøn, med tillæg af renter og sagsomkostninger, i alt ca. 156.000 kr.

Retten har i sin afgørelse lagt skønsmandens konstatering af beton i haven til grund og lagt til grund, at betonen bevirker, at “Der er begrænsninger i græssets vækst, kvalitet og slidstyrke, og der kan ikke uden at bryde betonen plantes større planter.”

Retten lægger således til grund, at der er tale om en retlig relevant mangel.

Endvidere har retten lagt vægt på, at sælgers forklaringer om fjernelse af beton var ”usammenhængende”.

Yderligere lægger retten vægt på, at sælgers vidne forklarede, at der kun var fjernet beton på den del af haven, som køberne ikke havde konstateret beton i – men altså ikke i den del af haven, hvor køberne – og skønsmanden – havde konstateret beton.

### Burde have oplyst om forholdene

Retten finder, at sælger “burde have oplyst om forholdene i forbindelse med salget, hvorfor der foreligger et erstatningsansvar.”

»Dommen er endnu et eksempel på sælgers erstatningsansvar, hvis sælger svigter sin loyale oplysningspligt om den ejendom, der sælges«

Dommen viser, at en villahave skal leve op til visse typeforudsætninger for en have, nemlig at den kan beplantes med træer og buske, og at der skal kunne monteres pæle i jorden til hegn og stakit, uden der forinden er behov for at opbryde – i dette tilfælde – store mængder beton.

Dommen er endnu et eksempel på sælgers erstatningsansvar, hvis sælger svigter sin loyale oplysningspligt om den ejendom, der sælges. Ikke kun for så vidt angår bygningerne på grunden men også for så vidt angår selve grunden. Sælger har ikke nødvendigvis lidt et egentligt tab ved ikke at oplyse loyalt om ejendommen før handlen, idet salgsprisen givetvis blot havde været aftalt tilsvarende lavere. Men det havde sparet parterne for en længerevarende retssag.