

Huskøbere får erstatning for sort arbejde

Sort arbejde er ikke bare ulovligt – det kan også blive en økonomisk boomerang, viser flere domme. I to konkrete tilfælde er en boligsælger dømt til at betale erstatning til køber for dårligt udført arbejde, hvor man ikke havde en faktura fra en håndværker.



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

Har du husket at få kvittering på dit nye badeværelse eller nye tilbygning? Det kan vise sig helt afgørende for, om man som sælger undgår at blive gjort erstatningsansvarlig, hvis der efter overdragelse af boligen viser sig fejl ved det udførte arbejde.

Der kan være flere grunde til, at man ikke kan fremvise fakturaer på renoveringsarbejder, man har ladet udføre i ens bolig.

Dels kan det skyldes, at fakturaen er bortkommet eller smidt væk i den forvisning, at man ikke længere havde noget at bruge den til, når håndværkerens garantiperiode var udløbet. I nogle tilfælde, at arbejdet er udført sort, således at der slet ikke eksisterer en faktura på arbejdet. Retspraksis viser, at sælger i retssager om fejl og mangler ved fast ejendom ofte bliver gjort erstatningsansvarlig alene fordi, sælger ikke kan fremvise dokumentation i form af fakturaer eller kvitteringer på, at arbejdet er udført af professionelle håndværkere.

Krav rejst af forsikringsselskabet

I en afgørelse af 3. november 2006 fra Østre Landsret havde sælger af en ejendom udbedret skader på ejendommens facader. Ejendommen blev solgt til køber i 2000, som over for ejerskifteforsikringen rejste krav vedrørende fejl og skader. Handlen var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved omsætning af fast ejendom, hvorfor sælger var ansvarsfri, medmindre sælger havde udvist svig eller grov uagtsomhed.

Ejerskifteforsikringsselskabet ubetalte erstatning til ejeren. Ejerskifteforsikringsselskabet rejste herefter krav mod sælger under henvisning til, at sælger havde udvist grov uagtsomhed.

Sælger fulgte ikke opfordringen

Sælger var under retssagen blevet opfordret til at fremlægge fakturaer for udbedringsarbejdet. Opfordringen blev ikke opfyldt, og landsretten, der stadfæstede byrettens dom, pålagde under henvisning hertil sælger at betale erstatning til ejerskifteforsikringsselskabet. Landsretten anførte bl.a. som begrundelse for resultatet, at sælger “trods opfordring hertil ikke [har] kunnet fremlægge faktura fra de håndværkere, der har forestået udbedringsarbejdet eller på anden vis identificere disse. Landsretten finder derfor at måtte lægge til grund, at [sælger] selv har udført arbejdet eller på anden måde haft kendskab til og indflydelse på arbejdets omfang og udførelse.”

Manglende faktura gjorde udslaget

I en nyere dom afsagt af Retten på Frederiksberg den 18. juni 2014, havde en køber anlagt sag mod sælger af en lejlighed, hvor badeværelset viste sig at være udført i strid med gældende regler. Badeværelset var renoveret af en tidligere ejer, der blev inddraget i sagen, og som før inddragelsen var blevet opfordret til at fremlægge fakturaer for arbejdets udførelse. Hverken før eller efter sagens anlæg fremkom der dokumentation for, at arbejdet var udført af professionelle håndværkere.

Den tidligere ejer oplyste, at arbejdet var udført af professionelle håndværkere, men Retten dømte alligevel den tidligere ejer til at betale erstatning, med bemærkning om, at det måtte komme den tidligere ejer til skade, at han trods opfordret hertil ikke havde fremlagt faktura som dokumentation på, at arbejderne var udført af de oplyste håndværkere.

Retspraksis viser således, at man skal være opmærksom på at sikre sig fakturaer på renoveringsopgaver i sin bolig og sørge for at gemme fakturaerne i indtil ti år efter salg af ejendommen, idet erstatningskrav mod sælger som udgangspunkt har en absolut forældelsesfrist på ti år.