

Boligret

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

Dyrt at gamble med oplysningspligten når du sælger hus

Hvis du ved noget, så fortæl! Det må være konklusionen efter en hushandel i Nordsjælland, hvor sælger "glemte" at oplyse, at to rum var helt uden varmekilde. Retten i Hillerød tilkendte køber 56.000 kr. i erstatning



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

Ejendomshandler omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kan køber som udgangspunkt ikke rejse krav mod sælger for fysiske bygningsmangler. Undtaget er dog blandt andet hvis sælger har afgivet garanti om et bestemt forhold eller sælger har handlet svingagtigt eller groft uagtsomt. De nævnte kategorier af ansvarsgrundlag rummer en betydelig grad af fortolkning og loven giver derfor anledning til en del retssager på området.

Retspraksis viser, at der skal en del til, før retterne finder, at sælger har udvist grov uagtsomhed. Eksempelvis rubriceres det sjældent som groft uagtsomt, hvis en sælger laver en fejlagtig afkrydsning i sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om bygnings-skader eller ældre forhold, der igennem en årrække ikke har haft betydning for ejendommens anvendelighed.

Et eksempel på en sag, hvor sælger blev pålagt at betale erstatning til køberne er en domstil-

kendegivelse fra retten i Hillerød den 14. oktober 2013.

Sagen drejede sig om mangler ved en ejendom, der blev handlet kontant for 2.750.000 kr. den 1. juli 2011.

Vandbåren gulvvarme

Ejendommen var opført i år 1977 og væsentligt ombygget i år 2000. Af købsaftalen og af de bilag der fulgte med købsaftalen, herunder BBR-meddelelse og energimærke, fremgik det, at samtlige kvadratmetre i ejendommen var opvarmet ved centralvarme. Køberne gjorde gældende, at de under gennemgangen af ejendommen før købet fik oplyst, at ejendommen var opvarmet med vandbåren gulvvarme.

Efter overtagelsen, og da varmesæsonen nærmede sig, konstaterede køberne, at der i to af ejendommens værelser ikke eksisterede gulvvarme, og at der slet ikke var installeret varmekilde i de to værelser.

Ejendommen havde indtil år 2000 været opvarmet ved elvarme, men sælgerne, der havde ladet ejendommen ombygge, fandt det tilstrækkeligt, at de to værelser, der fungerede som soveværel-

se og pulterkammer, blev opvarmet med varme fra de øvrige rum.

Køberne rejste herefter erstatningskrav over for sælgerne med påstand om betaling af udgifterne til etablering af gulvvarme i de to rum. Sælgerne påstod frifindelse, idet sælgerne bl.a. gjorde gældende, at køberne ikke havde iagttaget deres undersøgelsespligt. Sælgerne gjorde gældende, at forholdet var umiddelbart synligt for køberne, idet der ikke var opsat termostatter i de pågældende rum.

Sælgerne bestred at have oplyst til køberne, at samtlige værelser i ejendommen var opvarmet ved gulvvarme, og at det burde have stået køberne klart, at der ikke kunne være lagt gulvvarme i de rum, der havde originale parketgulve fra husets opførelse.

Retten lagde til grund, at det er en typeforudsætning for et hus af den pågældende type, at ejendommens beboelsesareal kan opvarmes til normal temperatur. Retten lagde endvidere til grund, at dette ikke var muligt i de pågældende værelser i varmesæsonen, og at dette medførte en væsentlig nedsat brugsværdi.

Loyal oplysningspligt blev tilsidesat

Retten fandt derfor, at sælgerne havde tilsidesat deres loyale oplysningspligt på en sådan måde,

at køberne kunne gøre krav gældende efter lov om erhvervelse af fast ejendom. Retten lagde således til grund, at sælgerne havde handlet som minimum groft uagtsomt ved ikke af egen drift at oplyse om, at rummene ikke havde nogen opvarmningskilder.

Imidlertid fandt retten ikke, at køberne havde løftet bevisbyrden for, at sælgerne havde garanteret, at opvarmningen skete med gulvvarme, hvorfor retten gav køberne medhold i krav på erstatning for etableringsudgifter til en radiator i hvert rum svarende til kr. 56.000.

Idet der i salgsmaterialet ikke var oplyst om andre opvarmningskilder end centralvarme, afviste retten sælgernes synspunkt om, at udgifter til elradiatorer var tilstrækkelig kompensation.

Domstilkendegivelsen viser, at sælgers oplysningspligt vedrørende forhold som sælger ubestridt kender til, og som har væ-

sentlig betydning for ejendommens brugsværdi, trumfer købernes undersøgelsespligt.

Endvidere viser domstilkendegivelsen, at sælger, der i udgangspunkt er ansvarsfri for fysiske bygningsmangler, vurderes at have udvist som minimum grov uagtsomhed, når sælger undlader at oplyse køber om bygningsforhold, der anses for en typeforudsætning for den pågældende ejendomstype.

KONTAKT
BOLIGADVOKATERNE