

Boligret

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

Mægler svigt udløser kæmpe prissmæk til boligsælger

Ny dom fra Østre Landret afgør, at sælger af en lejlighed skal betale køber næsten 700.000 kr. i erstatning, renter og sagomkostninger. Det på trods af, at sælger loyalt havde oplyst om alvorlige fejl og mangler – ejendomsmægleren havde bare ikke givet de oplysninger videre



Af Niels Nørgaard Rasmussen, advokat (L), Elvang & Partnere

Ved handel med fast ejendom har sælger pligt til at oplyse om alle forhold ved ejendommen, som kan tænkes at have indflydelse på købernes vurdering af ejendommen herunder handelsprisen. Dette kaldes sælgers loyale oplysningspligt. Svigter sælger sin loyale oplysningspligt kan sælger blive gjort erstatningsansvarlig.

Sælger overlader i almindelighed til sin ejendomsmægler at viderebringe sådanne oplysninger om ejendommen til køberne. Ofte møder sælgerne slet ikke køberne, når en ejendom handles. Køberne møder kun ejendomsmægleren, og korrespondance om ejendommen sker i almindelighed mellem ejendomsmægler og køberne eller købernes advokat.

Imidlertid hæfter sælgerne direkte over for køberne, såfremt ejendomsmægleren forsætligt eller ved en fejl undlader at videregive sælgerens oplysninger om fejl og skader ved ejendommen til køberne. Sælgerne kan i det tilfælde blive pålagt at betale penge tilbage til køberne

enten i form af erstatning eller som et afslag i købesummen.

Hvorvidt sælgerne herefter kan rejse erstatningskrav mod ejendomsmægleren afhænger af, om sælger har lidt et tab, eller om tilbagebetalingen til køberne blot er udtryk for, at sælger har opnået for høj pris for ejendommen i forhold til, hvis de rette oplysninger var givet til køberne inden handlen.

Alvorlige skjulte fejl

I en af Østre Landsret afsagt dom af 1. april 2016 havde sælgerne af en ejerlejlighed til ejendomsmægleren fremsendt en teknisk erklæring på lejligheden, der var udarbejdet cirka fire år tidligere.

I den tekniske erklæring, var der beskrevet omfattende og alvorlige skjulte fejl ved lejlighedens gulve, isolering og terrasse. Fejlene var ikke blevet udbedret i sælgerens ejertid.

Sælgerne havde dokumenterbart forhørt sig hos ejendomsmægleren, om de pågældende fejl skulle oplyses i en særskilt fejl- og mangelloversigt til potentielle købere, som mægleren havde bedt sælgerne om at udfylde, hvilket mægler skriftligt afviste.

Sælgerne forklarede under retssagen, at de var

af den klare opfattelse, at mægleren udleverede den tekniske erklæring til køberne, som ad den vej blev gjort bekendt med de omfattende fejl. Sælgerne var af den opfattelse, at den af ejendomsmægleren fastsatte pris for lejligheden var foretaget under hensyntagen til fejlene.

Ejendomsmægleren valgte imidlertid ikke at udlevere erklæringen, idet mægleren var af den opfattelse, at fejlene var udbedret. Sælgerne bestred at have givet ejendomsmægleren anledning til at tro, at dette skulle være tilfældet.

Landsretten lagde til grund, at sælgerne var direkte ansvarlige over for køberne for, at mægleren ikke udleverede den tekniske erklæring til køberne eller på anden vis gjorde køberne opmærksom på de skjulte fejl.

Pålagt erstatning

Sælgerne blev pålagt at betale køberne erstatning med 400.000 kr., svarende til ca. 16 pct. af købesummen med tillæg af rente, svarende til i alt ca. 500.000 kr. Hertil blev sælgerne pålagt at betale købernes sagsomkostninger med ca. 195.000 kr.

Sælgerne havde medinddraget ejendomsmægleren i sagen med påstand om, at mægleren skulle friholde sælgerne for ethvert krav, de måtte blive pålagt at betale til sælgerne eller i det mindste at tilbagebetale ejendomsmæglerhonoraret.

Landsretten lagde til grund, at det var en klar faglig fejl, at mægler ikke udleverede den tekniske erklæring til køberne eller på anden vis

oplyste køberne om de skjulte fejl ved gulve, isolering og terrasse. Landsretten afviste at pålægge mægleren at betale det beløb, som sælgerne blev pålagt at betale til køberne, til sælgerne. Sælgerne fik kun medhold i, at mægleren skulle refundere mæglerens løn på ca. 72.000 kr. til sælgerne.

Landsretten angav som begrundelse for domsresultatet i sagen mellem sælgerne og ejendomsmægleren, at sælgerne ikke havde dokumenteret, at lejligheden ville være blevet solgt til en højere pris end den faktiske salgspris med fradrag af udbedringsomkostningerne, såfremt mægleren ikke havde begået den ansvarspådragende fejl. Dermed havde sælgerne ikke løftet bevisbyrden for, at mæglerfejlen havde bevirket tab for dem.

Tjek købsaftalen

Dommen viser, at det for en sælger af en fast ejendom er vigtigt at sikre sig, at ejendomsmægleren er fuldt ud bekendt med skjulte fejl og skader, således sådanne oplysninger kan

videregives fyldestgørende til potentielle købere. Endvidere viser dommen, at sælgerne uanset, at de har udleveret oplysningerne til ejendomsmægleren er nødt til ved egen gennemgang af købsaftalen at sikre sig, at oplysninger om fejl og skader dokumenterbart er videregivet til køberne, hvis køberne efterfølgende vil undgå alvorlige økonomiske overraskelser.

»Dommen viser, at sælgerne uanset, at de har udleveret oplysningerne til ejendomsmægleren er nødt til ved egen gennemgang af købsaftalen at sikre sig, at oplysninger om fejl og skader dokumenterbart er videregivet til køberne«