

Boligsælger hænger på stor regning for skimmelsvamp

Sælger af en ejerlejlighed er netop blevet dømt til at give et stort afslag i prisen på grund af skimmelsvamp. Det er på trods af, at købers to uafhængige byggesagkyndige ikke fandt skimmelsvamp, inden handlen blev indgået.



Niels Nørgaard Rasmussen,

Advokat (L) Elvang & Partnere

nr@elvang.dk

I de tilfælde hvor der handles ejendomme uden for lov om forbrugerbeskyttelse ved fast ejendom, hvilket oftest er tilfældet ved handler med beboelseslejligheder, vil køber kunne rejse krav overfor sælger i anledning af bygningsmangler.

Et sådant krav kan enten bestå i afslag i købesummen eller, hvis der er et ansvarsgrundlag, erstatning.

Østre Landsret har ved dom af 21. september 2015 stadfæstet en af Københavns Byret afsagt dom af 28. maj 2014, hvormed sælger af en svampeskade-ramt ejerlejlighed er blevet dømt til at betale køber et afslag i købesummen på 110.000 kr. med tillæg af renter fra maj 2013 at regne.

Sagen udsprang af en handel vedrørende en ejerlejlighed handlet i oktober 2012 for 2,2 mio. kr.

Køber havde overfor sælger betinget handlen af, at køber fik gennemgået lejligheden for skimmelsvamp med egen byggerådgiver, og at en sådan gennemgang ikke måtte påvise skimmelsvamp.

Ingen mistanke om svamp

Køber lod lejligheden gennemgå af to uafhængige byggetekniske rådgivere, hvor begge foretog fugtmålinger, og hvoraf af den ene rådgiver specifikt havde til opgave at foretage undersøgelser for skimmelsvamp i badeværelset. Ingen af rådgiverne fandt anledning til at mistænke svamp i lejligheden. På overtagedesdagen opdagede køber imidlertid selv mindre sorte pletter på størrelse med knappenålshoveder i køkken og bad. Køber havde ikke ved sine tidligere gennemgange af lejligheden set disse pletter og valgte derfor at få foretaget supplerende undersøgelser af den teknikker, der tidligere havde undersøgt lejligheden for skimmelsvamp.

Ved de supplerende undersøgelser konstateredes nu betydelig svampeforekomst, hvormed udbedring var påkrævet.

Under byretssagen blev der indhentet syns- og skønserklæring fra en uvildig skønsmand. Skønsmanden bekræftede tilstedeværelse af fugtskader, herunder svampesporer i såvel badeværelse som køkken. Skønsmanden bekræftede på spørgsmål herom, at en del af fugtskaderne ikke havde været synlige på grund

af skabe og masonitplader. Skønsmanden oplyste samtidig, at det efter hans opfattelse, burde have været muligt for en sagkyndig at se den synlige skimmelsvamp.

Sælger gjorde gældende, at køber eller dennes rådgivere enten havde konstateret fugtskaderne, eller i det mindste burde have opdaget disse, og at det måtte lægges til grund, at et mellem parterne forud for handlen aftalt nedslag i købesummen på 30.000 kr., var begrundet i de konstaterede fejl i lejlighedens badeværelse og køkken.

Nedslag var ikke relateret til svampeskade

Køber gjorde gældende, at nedslaget ikke havde noget med de konstaterede svampeskader at gøre, men andre forhold, herunder løse fliser i badeværelset og andre synlige skader.

Skønsmanden vurderede de samlede udbedringsomkostninger til 131.500 kr.

Byretten dømte sælger til at betale køberne afslag i købesummen med 110.000 kr., idet byretten lagde til grund, at en del af det aftalte nedslag på 30.000 kr. udgjorde kompensation for skader, som delvist måtte antages at være indeholdt i de af skønsmanden oplyste nødvendige udbedringsarbejder og således delvist indeholdt til de skønnede udbedringsomkostninger.

For landsretten gentog skønsmanden, at de nu konstaterede skimmelsvampeskader burde have været opdaget af købers rådgivere, hvis rådgiverne havde foretaget undersøgelserne på en sådan måde, som skønsmanden ville have foretaget dem, såfremt han havde gennemgået lejligheden for handlen.

Landsretten stadfæstede byrettens afgørelse med de af byretten anførte grunde og med den bemærkning, at landsretten ikke fandt tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at købers sagkyndige rådgivere ved deres gennemgang burde have konstateret forekomsten af skimmelsvamp.

Udover at sagen viser, at udbedring af svampeskader kan være særdeles omkostningsfuldt, viser de omtalte afgørelser, at sælger stadig hæfter for umiddelbart skjulte skader, der ved lidt grundigere undersøgelser kunne være opdaget af køber, og at der formentlig skal ganske meget til, før risikoen for sådanne skader overføres til køber, selv når køber benytter byggeteknisk bistand til at belyse ejendommens tilstand.