

Salgsopstillingen skal holde hvad den lover

Materialebeskrivelser vinder over kutyme. Ejendomsudviklere skal derfor være præcise i deres materialebeskrivelser, hvis de ikke vil risikere et erstatningsansvar.



Niels Nørgaard Rasmussen,

Advokat (L.) Elvang & Partnere

nr@elvang.dk

Prospektbeskrivelsen på lejligheder og huse udarbejdet af professionelle ejendomsudviklere indeholder mange gange både billedanimationer og materialebeskrivelse til brug for købernes vurdering af boligerne. Materialebeskrivelsen indeholder ofte ganske detaljerede beskrivelser af materialevalg og tilbehør.

Oplysninger om materialevalg og tilbehør gentages mange gange enten i salgsopstillingerne eller ved, at der i købsaftalerne henvises til salgsprospektet. Fra tid til anden lever materialerne og tilbehøret ikke op til det, som køberne er blevet stillet i udsigt i salgsprospekterne og i materialebeskrivelserne, hvilket kan betyde, at sælger bliver erstatningsansvarlig over for køberne.

Erstatningens størrelse udmåles som udgangspunkt til etablerings- eller udbedringsomkostningen forbundet med at bringe lejligheden eller huset i den stand, som salgsprospektet har givet køberne berettiget forventning om.

Retspraksis viser, at den professionelle ejendomsudvikler er forpligtet til at være præcis i materialebeskrivelsen, hvis de vil undgå erstatningsansvar på den baggrund. I en dom afsagt af Retten i Roskilde 7. maj 2013, havde køberne af et 87 m² stort rækkehus anlagt sag mod sælger, der var professionel ejendomsudvikler.

Fuldspartling dækker mere end samlinger

I salgsopstillingen, var det oplyst, at: "Alle lofter er fuldspartlede gipslofter. Alle vægge fuldspartlede og hvidmalede..." I materialebeskrivelsen var det oplyst: "...Lofter. To lag gips, sandspartlet og hvidmalet to gange. Malerarbejde. Indvendige vægge sandspartles og males to gange..." Køberne var utilfredse med spartlingen, der viste sig kun at være foretaget over

den armerede samling mellem gipspladerne, og fandt, at den var for ujævn og kastede skygger ved bestemte lysindfald fra vinduerne. Sælger og sælgers ejendomsmægler, der afgav vidneforklaring, gjorde gældende, at det var branchekutyme at benævne gisplader samlet med glasfiberarmering og spartling over pladesamlinger som fuldspartlede, og at der således var leveret i overensstemmelse med oplysningerne i materialelisten og salgsopstillingen.

Ringere ydelse i forhold til købsaftale

Der blev under sagen gennemført syn og skøn, hvor det blev påvist, at den udførte spartling var helt sædvanlig, men at spartlingen indebar flere skygger, end hvis væggene havde været fuldspartlede. Skønsmanden vurderede, at det ville koste 43.750 kr. at fuldpartle væggene. Byretten dømte ejendomsudvikleren til at betale 43.750 kr. med tillæg af renter, idet retten bemærkede, at: "Sagsøgerne således har modtaget en ringere ydelse i form af sædvanlig spartling i forhold til en fuldspartling, som sagsøgerne i henhold til købsaftalen havde krav på."

Byrettens dom blev anket til Østre Landsret, som efter hovedforhandling af sagen 2. juni 2014 fremkom med tilkendegivelse om, at hvis Landsretten skulle afsige dom, ville det blive en stadfæstelse af byrettens afgørelse. Ejendomsudvikleren valgte herefter at hæve sagen og acceptere byrettens dom.

Købernes retssagsomkostninger var dækket under den obligatoriske retshjælpsforsikring under købernes husstandsforsikringer.

For ejendomsudviklere er det derfor vigtigt at sikre sig, at det endelige byggeri svarer overens med prospektet og materialebeskrivelsen.

Er der uoverensstemmelser, kan køberne forlange forholdene udbedret og - såfremt dette afvises af ejendomsudvikleren - erstatning for udbedringsomkostninger krone for krone.