

# Grov uagtsomhed koster boligsælger erstatning på 1,3 millioner kr

Det blev en kostbar affære for en boligsælger at fortie oplysninger om problemer med skimmelsvamp og ignorere råd om opmåling af boligens areal. Køber fik i en udsædvanlig sag tilkendt erstatning på 1,3 mio. kr.

Af Niels Nørgaard Rasmussen,  
advokat (H), Elvang & Partnere  
nr@elvgang.dk



I ejendomshandler omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom kan køber som udgangspunkt ikke rejse krav mod sælger for fysiske bygningsmangler. Dette gælder dog ikke, hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Retspraksis viser, at der skal en del til, før retterne finder, at sælger har udvist grov uagtsomhed.

I en dom afsagt af retten i Lyngby i november 2018 blev sælgerne af en ældre ejendom i Hellerup dømt til at betale cirka 1,3 mio. kr. inkl. renter og sagsomkostninger til køberne.

Købernes krav var begrundet i, at sælgerne havde fortiet oplysninger om, at de tre år før handlen havde ladet husets kælder og dele af 1. salen skimmelsanere for mere end 100.000 kr., og at ejendommens beboelsesareal var 20 m<sup>2</sup> mindre end de i salgsoptillingen anførte 185 m<sup>2</sup>.

Efter at have boet i ejendommen i nogle måneder konstaterede køberne skimmel på kældervæggene.

Efter yderligere nogle måneder oplevede køberne helbredsmæssige problemer, der tydede på et større skimmelproblem i ejendommen. Problemerkernes omfang blev fastslået ved skimmelanalyser, der viste, at nogle af fugtskaderne stammede fra en forkert monteret terrasse med bagfald mod bygningen og fugtindtrængning igennem kældervæggene.

## Iværksatte omfattende reovering

Som følge af de omfattende skimmelproble-

mer besluttede køberne sig for at iværksætte en omfattende reovering af ejendommen. I forbindelse med planlægning af reoveringen blev ejendommen opmålt af en landinspektør, der konstaterede, at der manglede 20 ud af husets 185 beboelseskvadratmetre.

Køberne fik efter forespørgsel hos en lokal ejendomsmægler oplyst, at købesummen med det nu oplyste beboelsesareal burde have været ca. 900.000 kr. mindre end den aftalte købesum på ca. 9.3 mio. kr. Den pågældende ejendomsmægler oplyste sælgerne, at han kunne huske, at han faktisk havde været ude hos de tidligere ejere og salgsvurdere ejendommen nogle år tidligere.

## Mægler afgav vidneforklaring

Under sin vidneforklaring i retten forklarede mægleren, at han i år 2011 havde besigtiget og prisvurderet ejendommen for sælgerne, og at han i den forbindelse havde anbefalet dem at få målt ejendommen op, da han fandt oplysningerne om husets boligareal forkert. Sælgerne fulgte aldrig anbefalingen og henvendte sig ikke yderligere til den pågældende ejendomsmægler.

Sælgerne havde med deres underskrift af købsaftalen bekræftet, at der ikke dem bekendt inden for de seneste 10 år havde været konstateret eller afhjulpnet skader på grund af svampeangreb.

I tilstandsrapporten var køberne blevet oplyst, at der var fugt i kældervæggene og oplyst, at sælgerne havde udbedret efter fugtskader i kælderen. På købernes forespørgsel til ejendomsmægleren var denne oplysning blevet præciseret til at dreje sig om udbedring efter salpeterudtræk fra kældervæggene.

## Fik kontakt til tidligere lejere

Køberne fik ved en tilfældighed kontakt til nogle tidligere lejere af ejendommen, som oplyste, at

de havde lejet ejendommen fra 2012- 2014. Lejerne, der var flyttet tilbage til England, oplyste køberne, at de under lejeperioden havde klaget til ejerne over fugt og skimmel i ejendommen, og at ejerne i forlængelse heraf havde tilbudt at skimmelsanere kælderen og dele af 1. salen. Igennem kontakten til de tidligere lejere fik køberne indhentet skimmelrapporter og skimmelsaneringsoplysninger fra 2012, som dokumenterede de omfattende saneringsarbejder.

Ligeledes ved en tilfældighed kom køberne i kontakt med en person, som sammen med sin samlever havde været til fremvisning på ejendommen nogle måneder før, køberne havde fået ejendommen fremvist. Den pågældende interesserede køber forklarede i retten, at han og samleveren mistede interessen allerede under fremvisningen, idet der, til såvel deres som ejendomsmæglerens store overraskelse, stod flere store mobile affugtere i kælderen, der kørte på fuld kraft.

Da køberne fik fremvist ejendommen, var der ingen affugtere. I stedet var der sørget for betydelig udluftning af kælderen.

Under partsforklaringen i byretten afviste sælgerne, at der havde været vandskade i kælderen, og oplyste at de ikke havde kendskab til de pågældende mobile affugtere eller formålet med disse.

## Forkert oplysning om fygesne

Sælgerne havde under sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten bekræftet, at der cirka 15 år tidligere havde været konstateret fygesne på husets loft, men at utæthederne var blevet udbedret. Også denne oplysning viste sig at være forkert. De engelske lejere havde i en skriftlig erklæring oplyst, at loftet var fyldt med fygesne under vinteren 2012/2013, hvilket lejerne havde optaget fotos af. Foreholdt disse fotos bekræftede sælgerne under deres forklaring i retten, at lejerne havde klaget over fygesne på loftet, men at de ikke vurderede det som en væsentlig oplysning, hvorfor de havde oplyst som sket i tilstandsrapporten.

Der blev under retssagen indhentet skønserklæring fra en byggetekniker, der vurderede udgifterne til fugtstandsende tiltage i ejendommens kælder. Endvidere blev der indhentet skønserklæring fra en ejendomsmægler, der vurderede, at ejendommens handelspris burde have været

reduceret med 700.000 kr. som følge af det manglende boligareal. På baggrund af udbedringsomkostningerne til sikring mod fremtidige skimmel-skader i kælderen vurderede ejendomsmægleren, at prisen på ejendommen burde have været reduceret med kr. 300.000, hvis skimmelproblemerne havde været oplyst af sælgerne før handlen.

## Havde udvist grov uagtsomhed

Retten i Lyngby lagde ved domsafsigelsen vægt på, at sælgerne i relation til skimmelproblematikken havde udvist grov uagtsomhed ved at fortie skimmelreoveringen foretaget tre år tidligere. Sælgerne blev i relation til denne problematik pålagt at betale erstatning til køberne.

I relation til arealmanglen lagde retten i Lyngby vægt på, at der er tale om "en urigtig oplysning, der har haft betydning for købernes bedømmelse af ejendommen" og at der "er tale om en ikke uvæsentlig arealafvigelse, og boligarealets størrelse har normalt stor betydning ved prisfastsættelsen af en familiebolig". Sælgerne blev som følge af arealmanglen dømt til at betale køberne et afslag i købesummen med 700.000 kr. svarende til skønsmændens vurdering. Hertil blev sælgerne dømt til at betale ca. 280.000 kr. i erstatning som følge af skimmelproblemerne i ejendommen og hertil renter og retssagsomkostninger.

## Sælger var blevet advaret

I denne sag var sælgerne blevet advaret om, at arealet syntes for stort oplyst i BBR-meddelelsen, men de foretog sig desuagtet intet for at få klarhed. Imidlertid vil købere kunne gøre krav på afslag i købesummen, uanset om sælgerne har haft mistanke om forkerte arealoplysninger eller ej, når der er tale om mangelfulde arealangivelser. Derfor bør en sælger altid overveje at tage forbehold for arealerne i købsaftalen eller overveje at få udført en landinspektøropmåling for at sikre, at arealoplysningerne er korrekte, inden ejendommen sælges.

Dommen er tillige et eksempel på, hvorledes man som køber kan løfte bevisbyrden for sælgers grove uagtsomhed. Der skal en del til, men hvis man som køber får mistanke om, at sælger har tilbageholdt væsentlige oplysninger om ejendommen, vil naboer, tidligere lejere og lokale ejendomsmæglere ikke sjældent kunne ligge inde med værdifulde og afgørende oplysninger.