

Boligret

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

Boligsælger klarer frisag i strid om 400.000 kroner

Sælger af en bolig kan helt ekstraordinært ånde lettet op efter et langstrakt slagsmål om en erstatning 400.000 kr. til køber. Problemer med bevisførelsen sender definitivt regningen videre til mæglerens forsikringsselskab, afgør en nyere landsretsdom



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

Jeg har tidligere i Boligret gennemgået en dom fra Østre Landsret af 1. april 2016, hvor en ejendomsmægler blev frifundet for sælgernes krav om erstatning. Mægleren havde, på trods af udtrykkeligt fra sælgerne side at være blevet orienteret om en teknisk rapport, der påviste omfattende skjulte fejl og mangler ved en ejerlejlighed, undladt at udlevere rapporten til køberne.

Sælgerne blev ved den pågældende dom pålagt at betale køberne erstatning med i alt ca. 500.000 kr. inklusiv renter.

Ejendomsmægleren gjorde gældende, at sælgerne ikke havde lidt noget tab, men blot havde tilbagebetalt det beløb, som de måtte antages at have fået for meget for lejligheden i forhold til den pris, de ville have opnået, hvis mægleren havde udleveret rapporten til køberne. Mægleren blev alene pålagt at tilbagebetale ejendomsmæglerens løn til sælgerne.

Det er som udgangspunkt retsstillingen i dag. En ejendomsmægler kan begå fejl eller bevidst

undertrykke afgørende oplysninger om en ejendom, uden at der nødvendigvis kan opnås erstatning fra mægleren. Et erstatningskrav mod mægleren forudsætter, at sælgerne kan dokumentere, at de har lidt tab ved sådanne fejl. Får køberne medhold i at have betalt for meget for ejendommen med de fejlagtige oplysninger, må sælgerne herefter sandsynliggøre, at erstatningen ikke blot er udtryk for, at sælgerne har måtte fralægge sig den berigelse, de fejlagtige oplysninger har afstedkommet.

Landsretsdom fra 10. juni 2016

I en aktuel dom afsagt af Østre Landsret den 10. juni 2016, undgik sælgerne i en tilsvarende situation at skulle betale mægleren det beløb, som mægleren ved et frivilligt forlig havde betalt til køberne af en ejendom i anledning af fejlagtige oplysninger om ejendommens beboelsesareal.

Der var i den pågældende sag tale om en handel, der blev gennemført i efteråret 2010. Der var i salgsopstillingen oplyst, at den til ejendommen hørende have var godkendt til beboelse, ligesom beboelsesarealet var opgjort inklusiv havearealet.

Efter overtagelsen i efteråret 2010 fandt kø-

berne ud af, at dette ikke var korrekt, og køberne rejste derfor overfor ejendomsmægleren krav om erstatning. Ejendomsmægleren oplyste sælgerne, om det varslede krav men meddelte sælgerne, at der var tale om en fejl fra mæglerens side, som mægleren påtog sig ansvaret for.

Mægleren oplyste i den forbindelse til sælgerne, at de forhåbentlig ikke ville høre mere til sagen.

Uden at orientere sælgerne indledte mæglerens ansvarsforsikring forligsdrøftelser med køberne. I den forbindelse indhentede mæglerne og køberne via byretten en skønserklæring fra en anden ejendomsmægler. Ejendomsmægleren vurderede, at køberne havde betalt kr. 400.000 for meget for ejendommen set i forhold til, hvis beboelsesarealet havde været korrekt oplyst. Det vil sige uden haveareal.

På det grundlag indgik mægleren og mæglerens ansvarsforsikringsselskab i april 2012 forlig med køberne om betaling af kr. 400.000. Forliget blev indgået på betingelse af, at køberne overdrog deres eventuelle mangelkrav mod sælgerne til ansvarsforsikringen. En såkaldt transport af kravet.

I januar 2013 modtog sælgerne uden forudgående varsel stævning, der var udtaget af mæglerens ansvarsforsikringsselskab, med krav om betaling af kr. 400.000. Kravet var støttet på den af køberne udstedte transporterklæring.

Sælgerne, der ikke havde været orienteret om indhentelse af skønserklæringen i forholdet mellem køberne og mægleren, bestred skønserklæringens indhold og begærede nyt syn og skøn. Dette gav såvel byret som landsret sælgerne tilladelse til.

Nyt syn og skøn ikke muligt

Imidlertid viste det sig, at køberne ikke uden videre agtede at give adgang til ejendommen, og af den grund lod det sig ikke gøre at gennemføre nyt syn og skøn. Byretten traf afgørelse om, at mæglerens ansvarsforsikring var nærmest til at dække sælgernes og mæglerens solidariske ansvar, og at ansvarsforsikringsselskabet derfor ikke havde krav på betaling af noget beløb fra sælgerne.

Ansvarsforsikringsselskabet ankede dommen til landsretten, som stadfæstede byrettens frifindende dom, men med en anden begrundelse end byrettens.

Landsretten lagde til grund, at ansvarsforsikringsselskabet, i kraft af transporterklæringen fra køberne, udledte dets ret fra køberne, og at ansvarsforsikringen derfor ikke kunne opnå bedre ret end køberne. Idet køberne havde modsat sig nyt syn og skøn på ejendommen, blev dette tillagt ansvarsforsikringsselskabet skadevirkning.

Landsretten lagde endvidere til grund, at den skønserklæring, der var indhentet mellem køberne og ejendomsmægleren ikke fuldt ud kunne lægges til grund i sagen, og da det var ansvarsforsikringsselskabet, der havde været nærmest til at sikre sig, at der kunne opnås adgang til ejendommen ved et eventuelt senere syn og skøn, fandt landsretten ikke at ansvarsforsikringsselskabet havde løftet bevisbyrden for, at sælgerne havde opnået for høj en pris for ejendommen.

Mægler stod fast på sin vurdering

Landsretten lagde tillige vægt på, at ejendomsmægleren under forklaringen for landsretten oplyste, at hun ikke ville have vurderet salgsprisen lavere, for det tilfælde hun havde været opmærksom på, at haveareal ikke skulle medregnes i beboelsesarealet, idet havearealet var en integreret del af ejendommen.

Dommen viser, ligesom den tidligere omtalte Østre Landsret dom fra 1. april 2016, at sælgerne må være forberedt på store negative overraskelser og regninger, hvis mægleren oplyser forkert om ejendommen i salgsmaterialet, uanset at fejlen bliver begået af ejendomsmægleren. Et sådant krav mod sælgerne kan - begrænset af forældelsesreglerne - dukke op årevis efter, at ejendommen er solgt. I Østre Landsrets dom af 10. juni 2016 klarede sælgerne ekstraordinært frisag, som følge af de bevismæssige problemer ejendomsmæglerens ansvarsforsikringsselskab løb ind i på grund af den manglende adgang til ejendommen.