

Unøjagtigheder kan koste ejendomsudviklere dyrt

Hvis nye huse eller lejligheder ikke lever op til beskrivelsen i salgsmaterialet, kan bygherren tvinges til at betale for forbedringer efter salg.



Niels Nørgaard Rasmussen

Advokat (L) Elvang & Partnere

nr@elvang.dk

Prospektbeskrivelsen på lejligheder og huse udarbejdet af professionelle ejendomsudviklere indeholder ofte både billedanimationer og materialebeskrivelse til brug for købernes vurdering af boligerne.

Materialebeskrivelsen indeholder typisk detaljerede beskrivelser af materialevalg og tilbehør.

Oplysninger om materialevalg og tilbehør ses ofte gentaget i salgsoptstillingerne eller ved, at der i købsaftalerne henvises til salgsprospektet.

Fra tid til anden svarer materialerne og tilbehøret ikke 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 de etablerings- eller udbedringsomkostninger, som er forbundet med at bringe lejligheden eller huset i den stand, som salgsmaterialet har givet køberne berettiget forventning om at få. Retspraksis viser, at professionelle ejendomsudviklere er forpligtede til at være præcise i materialebeskrivelsen, hvis de vil undgå erstatningsansvar på den baggrund.

Syn og skøn

I en dom afsagt af Retten i Roskilde 7. maj 2013 havde køberne af et 87 kvm. stort rækkehus anlagt sag mod sælger, der var professionel ejendomsudvikler.

I salgsoptstillingen var det oplyst, at “alle lofter er fuldpartlede gipslofter. Alle vægge fuldpartlede 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.

Sælger og sælgers ejendomsmægler, der afgav vidneforklaring, gjorde gældende, at det var branchekutyme at benævne gisplader samlet med glasfiberarmering og spartling over pladesamlingerne som fuldpartlede, og at der således var leveret i overensstemmelse med oplysningerne i materialelisten og salgsoptstillingen.

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 fuldpartlede. 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 fuldpartling, som sagsøgerne i henhold til købsaftalen havde krav på”.

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

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

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 manglerne udbedret og – hvis dette afvises af ejendomsudvikleren – erstatning for udbedringsomkostninger krone for krone.