

Boligret

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

Ejendomsmægler pålagt erstatningsansvar

– men sælger risikerer stadigvæk at hænge på regningen

Det lyder kryptisk, men det kan blive udgangen på en usædvanlig sag om en fejlagtig oplysning i salgsopstillingen om et omfangsdræn



Af Lars Bastholm,
advokat (H) Elvang & Partnere
lba@elvang.dk

Klagenævnet for Ejendomsformidling har den 8. juli 2016 truffet afgørelse i en interessant sag. Sagen angik placeringen af ansvaret for en forkert oplysning om et omfangsdræn i en salgsopstilling. Sagen var som følger:

I 2015 ønskede en boligejer at sælge sin ejendom, som blev sat til salg hos ejendomsmæg-

leren. Ejendomsmægleren udarbejdede udkast til salgsopstilling, der blev sendt til sælger til godkendelse. I salgsopstillingen var bl.a. anført: "Ejendommen har endvidere omfangsdræn."

Salgsopstilling godkendt af sælger

Salgsopstillingen blev godkendt af sælgeren.

Imidlertid var der tillige udarbejdet tilstandsrapport. I denne havde sælger oplyst følgende:

"At der har været trængt vand ind gennem kælderydervæggen. At dette er blevet udbedret med en rist/dræn for cirka 10 år siden"

Sælger mente således angiveligt ikke, at der var etableret omfangsdræn, men alene rist/dræn.

Det er ikke oplyst, om tilstandsrapporten blev udarbejdet før salgsopstillingen. Men ejendomsmægleren havde utvivlsomt modtaget tilstandsrapporten.

Ejendommen blev solgt og køber konstaterede efter overtagelsesdagen, at der ikke var omfangsdræn. Angiveligt var der alene et lille stykke dræn ved gavlen af huset, og det lå ikke i tilstrækkelig dybde. Køber rejste på baggrund af oplysningen i salgsopstillingen erstatningskrav mod sælger for kr. 171.000. Beløbet modsvarede udgiften til at etablere omfangsdræn.

Krav rettet mod mægleren

Sælger fremsatte herefter krav om, at ejendomsmægleren skulle holde sælger skadefri for købers krav. Ejendomsmægleren kunne ikke forklare, hvorfra oplysningen om omfangsdrænet oprindeligt var kommet fra, men mente dog, at den kom fra sælger. Ejendomsmægleren forsvarede sig i øvrigt med, at salgsopstillingens udformning var godkendt af sælger, inden den blev udsendt til interesserede købere. Sælger bestred, at oplysningen om omfangsdrænet skulle være kommet fra sælger. Sælger mente derfor, at den fejlagtige oplysning i salgsopstillingen om, at der skulle være et omfangsdræn var kommet fra ejendomsmægleren.

Klagenævnet fandt indledningsvist, at oplysningen i salgsopstillingen måtte forstås således, at der er omfangsdræn om hele ejendommen, da andet ikke var anført.

Ejendomsmægleren burde have set fejlen

Klagenævnet lagde herefter vægt på, at sælger i tilstandsrapporten havde oplyst, at der var trængt vand ind i kælderen, og at dette var udbedret udvendigt med rist/dræn for cirka 10 år siden. Klagenævnet fandt, at denne oplysning tydede på, at der alene var delvist omfangsdræn. Ejendomsmægleren burde derfor have været opmærksom på, at oplysningen i salgsopstillingen

om omfangsdræn muligt ikke var korrekt. Ejendomsmægleren skulle have undersøgt forholdet nærmere. Ved at undlade dette havde ejendomsmægleren handlet ansvarspådragende over for sælger. At salgsopstillingen var blevet sendt til godkendelse hos sælger, der ikke havde reageret på det anførte om omfangsdrænet, kunne ikke føre til et andet resultat.

Spørgsmålet om erstatningens størrelse blev udskudt, indtil det var afklaret om sælger skulle betale erstatning til køber, og i givet fald hvor meget.

Umiddelbart var udfaldet således gunstigt for

»Umiddelbart var udfaldet således gunstigt for sælger, men sælger har dog ikke klaret frisag endnu«

sælger, men sælger har dog ikke klaret frisag endnu. Ankenævnet har vurderet, at ejendomsmægleren er erstatningsansvarlig, men der blev som det fremgår ikke taget stilling til erstatningskravets størrelse. Det blev ikke afgjort, om sælger overhovedet har lidt et tab. Dette henset til at det ikke kan afvises, at prisen for ejendommen bare har været tilsvarende for høj, henset til at ejendommen blev solgt med omfangsdræn og ikke kun et lille stykke dræn ved gavlen af huset. I teorien kan det således fortsat ende med, at sælger må betale erstatning til køber, uden at sælger kan kræve et tilsvarende beløb erstattet af ejendomsmægleren.