

Boligret

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



Dyrt at sjuske med vedligeholdelsen

Det har kostet en boligsælger 130.000 kr. at forsømme vedligeholdelsen af et badeværelse. Retten vurderer, at sælger har pligt til løbende at vedligeholde lejligheden, således at større skader kunne være undgået



Af Poul Breum Petersen, advokat Elvang & Partnere pbp@elvang.dk

I en sag ved Københavns Byret afsluttet i december 2015 fastslog retten, at en sælger af en ejerlejlighed, som følge af manglende vedligeholdelse af badeværelset igennem en længere årrække, skulle betale erstatning på kr. 130.000 til køberen. Sælgeren havde sammen med sin mor købt lejligheden i år 1994. Efter morens død i år 2006 blev sælger eneejer af lejligheden. Sælgeren solgte lejligheden til køber i år 2013 for ca. kr. 1 million. Ifølge sælgers egne oplysninger havde sælger boet i lejligheden i hele perioden fra år 1994 med undtagelse af en kortere udlejning mellem år 2011 og salgstidspunktet. Efter overtagelsen konstaterede køber problemer med lejlighedens badeværelse. Det skete blandt andet, da køber fjernede linoleummet på køk-

kengulvet og i den forbindelse konstaterede, at trægulvet nedenunder var opfugtet som følge af vandudsivning fra badeværelset.

I tråd med reglerne

Badeværelset var ifølge parternes egne oplysninger opført i midten af 1980'erne, hvilket også var skønsmandens vurdering i den skønserklæring, der blev udarbejdet i sagen. Skønsmanden vurderede i øvrigt, at badeværelset var opført i overensstemmelse med gældende regler på opførelsestidspunktet, idet reglerne om blandt andet vådrumsmembran først kom senere.

Efter overtagelsen konstaterede køber problemer med lejlighedens badeværelse. Det skete blandt andet, da køber fjernede linoleummet...

Ifølge skønsmanden skyldtes de nu konstaterede problemer manglende vedligeholdelse af fuger og udskiftning af revnede og løse fliser, og at denne manglende vedligeholdelse havde stået på over

en længere årrække på 10-20 år. Af den grund var der i bruseområdet trukket vand ind gennem revner i fliser og fuger, hvorved de bagvedliggende konstruktioner var blevet opfugtet. For at løse problemet var det nødvendigt at fjerne alle fliser på vægge og gulve, fjerne de beskadigede bagvedliggende dele og i realiteten bygge badeværelset op fra bunden igen. Skønsmanden anslog, at dette arbejde ville koste kr. 130.000 at få udført.

Sælgers fejl

Erstatningsansvaret i sådanne sager er ofte begrundet i, at sælger enten selv har udført arbejdet mangelfuldt eller fået udført mangelfuldt arbejde sort, eller at sælger bevidst har fortiet oplysninger om mangler. I den konkrete sag var der ingen oplysninger om sådanne forhold. Badeværelset var opført før sælgers ejertid, og sælger havde ikke foretaget ændringer i eller vedligeholdelse af det oprindelige badeværelse. Ej heller var der oplysninger om skader hos naboer eller underboer eller klager fra disse. Sælgers "fejl" var således udelukkende den manglende vedligeholdelse, og spørgsmålet i sagen var derfor, om dette var tilstrækkeligt grundlag til at tildele køber en erstatning.

»Erstatningsansvaret i sådanne sager er ofte begrundet i, at sælger enten selv har udført arbejdet mangelfuldt eller fået udført mangelfuldt arbejde sort, eller at sælger bevidst har fortiet oplysninger om mangler«

Sælger gjorde i sagen blandt andet gældende, at lejligheden var vedligeholdt normalt, og at køber havde besigtiget lejligheden inden købet og i den forbindelse kunne konstatere lejlighedens vedligeholdelsesstand, og at der derfor var taget højde for dette ved prisfastsættelsen. Det var i sagen ubestridt, at køber inden handlens indgåelse havde besigtiget lejligheden og i den forbindelse

konstateret, at badeværelset på overfladen så lidt slidt ud.

Efter parternes fremlæggelse af deres synspunkter i sagen fremkom dommeren med en mundtlig domstilkendegivelse, ifølge hvilken køberen fik medhold i sit erstatningskrav. Sælger havde således en pligt til løbende at vedligeholde lejligheden, således at større skader kunne være undgået. Erstatningens størrelse skulle fastsættes til kr. 130.000 svarende til

udbedringsomkostningerne. Sælger havde ikke gjort gældende, at erstatningen burde nedsættes under henvisning til, at køber ville få et 30 år gammelt badeværelse erstattet med et helt nyt. Sælger valgte at acceptere dommerens tilkendegivelse, hvorefter sagen blev afsluttet forligsmæssigt med pligt for sælger til at betale erstatning til køber på kr. 130.000 plus renter og sagens omkostninger.