

Boligret

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

Kæmpe øretæve til hussælger der havde renoveret sit hus med salg for øje

En ejerskifteforsikring er ikke en garanti mod krav en køber, der mener at have købt katten i sækken. Det har en sælger mærket på det hårde måde efter er tur gennem retsmaskineriet



Af Niels Nørgaard Rasmussen, advokat (H), Elvang & Partnere

Ved salg af fast ejendom mellem private vil handlen være omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, hvis sælger får udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen, og sælger til køber udleverer et tilbud på ejerskifteforsikring.

Herved opnår sælger, at køber som udgangspunkt ikke kan rejse krav mod sælger for fysiske bygningsmangler.

Imidlertid er der tilfælde, hvor sælger alligevel ikke fritages for sælgeransvaret, selvom handlen er omfattet af den nævnte lov. Eksempelvis hvis sælger har udvist svig eller grov uagtsomhed i

forbindelse med handlen, eller hvis sælger har ladet bygningen opføre med salg for øje.

I en nyligt hovedforhandlet ankesag fra Østre Landsret var sagens hovedtemaer, om sælger havde foretaget renovering/tilbygning med salg

Efter gentagne forgæves rykkere til sælgers far blev sagen indbragt for domstolene med påstand om sælgers betaling af erstatning til køberne.

for øje, og om sælger havde udvist grov uagtsomhed ved opførelsen eller i forbindelse med salget af ejendommen, sådan at køber alligevel kunne rejse krav over for sælger.

I købsaftalen var sælger oplyst som værende en yngre kvinde, men oplysningerne om sælgers

adresse, telefonnummer og e-mail vedrørte kvindens far.

I tilstandsrapporten havde sælger oplyst, at store dele af bygningen var opført som selvbyg. Dette blev i et tillæg til tilstandsrapporten rettet med oplysning om, at sælger alene havde leveret byggematerialer fra sin tømmerhandel, og at sælger i øvrigt ikke havde udført ombygningsarbejdet selv.

I tilstandsrapporten havde den bygningsgagkyndige anbefalet, at VVS-installationerne blev undersøgt nærmere, fordi der manglede vandtryk på køkkenvandhanen. Køberne krævede, at sælger lod VVS-installationerne gennemgå for sælgers regning, hvilket sælger afviste. Sælger oplyste i den forbindelse, at VVS-arbejderne var udført af autoriserede personer, og at der fortsat var garanti på arbejdet.

Køberne valgte i tillid hertil, og fordi tilstandsrapportens anbefaling alene syntes at skyldes den manglende vandtilførsel ved køkkenvasken, at købe ejendommen uden VVS-gennemgang.

Trægulve skulle omlægges

Kort efter overtagelsen konstaterede køberne, at husets gulvvarme var alvorligt mangelfuldt. Køber anmodede herefter sælgers far om at oplyse navnet på det VVS-firma, der havde lavet arbejdet.

Efter gentagne forgæves rykkere til sælgers far blev sagen indbragt for domstolene med påstand om sælgers betaling af erstatning til køberne.

Under retssagen konstaterede skønsmanden, at samtlige gulve skulle omlægges, og at der i øvrigt var en række andre fejl på ejendommen herunder utæt radonspærre i gulvkonstruktion.

Det fremgik, at færdigmelding af byggeriet var indleveret af sælgers fars selskab. Det fremgik af bilag i sagen, at sælgers fars virksomheder havde overført beløb til en person, som ikke var identisk med den hovedentreprenør, som sælger angiveligt havde indgået byggekontrakt med. Af

en håndskreven kvittering fremgik det, at sælgers far havde betalt kontantbeløb til et VVS-firma. VVS-firmaet afviste imidlertid at have udført arbejder på ejendommen.

Sælger havde i forbindelse med handlen oplyst køberne om, at huset havde stået tomt siden ombygningen i 2010.

For byretten forklarede sælger, at hun have beboet ejendommen fra kort tid efter sit køb i 2007 og indtil ombygningen blev påbegyndt i efteråret 2008. Tilsvarende forklarede sælgers far, at sælger var flyttet ind i ejendommen efter, at der var udført nogle malerarbejder på ejendommen.

Sælger fulgte ikke købernes opfordring til at fremlægge dokumentation for sin folkerregisteradresse i den periode, hun havde ejet ejendommen.

Oplysningerne i sagen tydede samlet set på, at ejendommen var købt og renoveret af sælgers far med henblik på videresalg.

Fuld medhold i byretten

Byretten gav køberne fuldt medhold i den nedlagte påstand, inkl. betaling af genhusningsomkostninger og tilkendte endvidere køberne renter og sagsomkostninger.

Byretten lagde navnlig vægt på, at sælger, trods opfordret hertil, ikke havde fremlagt folkerregisteradresseoplysninger, og at sælger under sin forklaring ikke kunne bekræfte, at hun havde boet i huset i to år, som ellers anført i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten. Byretten lagde endvidere til grund, at det var sælgers far, der igennem flere anpartsselskaber havde været ansvarlig for byggeprocessen, og at det var ham, der efterfølgende stod for salget. Byretten fandt det herefter bevist, at bygningen var opført med salg for øje.

Byretten lagde endvidere til grund, at sælger, der ikke havde fremlagt dokumentation for, at det udførte arbejde var udført af autoriserede personer, enten selv havde udført arbejdet eller på tilsvarende måde havde haft indflydelse på

»Sagen er også endnu et eksempel blandt mange på, at sælger risikerer erstatningsansvar for bygningsmangler, hvis sælger ikke er i stand til at fremvise fakturaer, som dokumenterer, at byggearbejder er udført af professionelle«

arbejdets omfang eller udførelse. Da sælger ikke havde oplyst køberne herom i forbindelse med salget, lagde byretten til grund, at sælger havde handlet groft uagtsomt.

Med disse hovedbegrundelser lagde byretten til grund, at sælger var erstatningsansvarlig. Sælger ankede dommen.

For landsretten oplyste sælger, at sælger kun i en kortere periode fra efteråret 2010 til foråret 2011 havde haft folkerregisteradresse på ejendommen, og at hun i øvrigt ikke havde boet på ejendommen, fra hun købte den i 2007 og indtil 2010. Sælger kunne ikke forklare, hvorfor hun i tilstandsrapporten havde oplyst at have boet på ejendommen de første to år. Sælger kunne for landsretten heller ikke redegøre, for hvordan betaling af den fulde entreprisensum var foregået.

Usammenhængende forklaring

Landsretten fremkom på dagen for hovedforhandlingen med en tilkendegivelse af domsresultatet. Landsretten oplyste, at byrettens afgørelse ville blive stadfæstet. Landsretten lagde i sin tilkendegivelse blandt andet vægt på, at sælgers

forklaring havde været usammenhængende omkring de perioder, hvor sælger oplyste at have boet på ejendommen og usammenhængende i forhold til oplysningerne om betalinger og finansiering af byggeriet.

Sælger accepterede dommen

På den baggrund valgte sælger at acceptere byrettens afgørelse.

Køberne blev herefter tilkendt erstatning med tillæg af renter og sagsomkostninger for by- og landsret med i alt ca. 630.000 kr.

Sagen viser, at forbrugerbeskyttelseslovens undtagelsesbestemmelse omkring opførelse med videresalg for øje ikke kun gælder ved egentlige nyopførelser men tillige, når bygninger har undergået større renoverings-/tilbygningsarbejder, såfremt sådanne arbejder er udført med salg for øje. Sagen er også endnu et eksempel blandt mange på, at sælger risikerer erstatningsansvar for bygningsmangler, hvis sælger ikke er i stand til at fremvise fakturaer, som dokumenterer, at byggearbejder er udført af professionelle.