

Fejl i tilstandsrapport koster sælger 35.000 kr.

En simpel tastefejl i tilstandsrapporten kan blive en dyr affære for boligsælgere, viser en nyere dom.



Niels Nørgaard Rasmussen

Advokat (L) Elvang & Partnere

nr@elvang.dk

Tilstandsrapporten er en helt almindelig del af en ejendomshandel i dag. Retspraksis viser, at det for sælger, er en god ide at gennemgå tilstandsrapporten en ekstra gang, inden den overdrages til køberne i ejendomshandlen. Er sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fejlagtige, kan sælger risikere et erstatningsansvar.

Ved udarbejdelsen af en tilstandsrapport foretages der, i samarbejde med en bygningsagkyndig, en gennemgang af ejendommens fysiske tilstand. Hvis der foreligger en tilstandsrapport, og der er udleveret tilbud på ejerskifteforsikring, er hovedreglen, at køberne af ejendommen ikke over for sælger kan påberåbe sig mangler ved bygningens fysiske tilstand. Det er derfor selvsagt vigtigt, at tilstandsrapporten er korrekt udarbejdet, og der ikke fremgår forkerte oplysninger.

Forkerte oplysninger i tilstandsrapporten kan have mange årsager. Der kan ske en simpel tastefejl, man kan huske forkert om oplysningerne på ens ejendom, eller der kan være sket en misforståelse mellem sælger og den bygningsagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporten.

Udtrykkeligt oplyst i tilstandsrapporten

I en nyere dom afsagt af Østre Landsret den 7. november 2014, måtte køberne af en ejendom efter nogen tid sande, at der på deres nyerhvervede ejendom, ikke var nedlagt omfangsdræn på trods af, at der udtrykkeligt i tilstandsrapporten, var oplyst, at der omkring ejendommen var lagt omfangsdræn. Sælger gjorde gældende, at den fejlagtige oplysning i tilstandsrapporten måtte skyldes en tastefejl fra den bygningsagkyndiges side.

At der var udarbejdet en tilstandsrapport, betyder som nævnt, at køber ikke kan rejse krav vedrørende fysiske bygningsmangler. Landsretten, lagde i overensstemmelse med gældende praksis til grund, at sælger fortsat kan gøres erstatningsansvarlig for mangelfulde forhold uden for bygningen, herunder manglende eller mangelfuldt omfangsdræn.

Landsretten fandt ikke, at der ved den urigtige oplysning var afgivet en garanti for, at der på ejendommen var et omfangsdræn. Landsretten fandt imidlertid, at sælger havde udvist simpel uagtsomhed, da sælger efter udarbejdelse af tilstandsrapporten og indtil salget af ejendommen cirka seks måneder senere, burde have opdaget og rettet den fejlagtige oplysningen om drænet.

Østre Landsret fandt på baggrund af dette, at sælger måtte være ansvarlige for den urigtige oplysning, og dømte sælger til at erstatte købers etableringskostninger til et omfangsdræn fratrukket en skønmæssig forbedringsværdi på 50 pct., svarende til totalt 35.000 kr.

Byretten, der havde behandlet sagen i 1. instans, fandt det ikke bevist, at den bygningsagkyndige havde udvist ansvarspådragende fejl. Under landsretsbehandlingen var den bygningsagkyndige ikke medindstævnt, og udgiften endte således endeligt hos sælger.

Simpel uagtsomhed kan udløse erstatning

Dommen viser, at sælger i handler, hvor sælger som udgangspunkt er ansvarsfri, således i visse tilfælde kan gøres erstatningsansvarlig på grundlag af simpel uagtsomhed, når sælger oplyser forkert om ejendommens tilstand i tilstandsrapporten.

Som sælger af fast ejendom er det derfor vigtigt, inden et salg, at bekendtgøre sig med alle afgivne oplysninger i tilstandsrapporten og sikre sig deres korrekthed.

Er man i tvivl om, hvad der skal oplyses, og hvad der er oplyst, eventuelt grundet oplysninger fra tidligere salgsled, bør dette altid oplyses i tilstandsrapporten ved afkrydsning i feltet ”Ved ikke” eller ved en note i tilstandsrapporten, således at risikoen for berettigede erstatningskrav minimeres.