

Boligret

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

Brandfarligt typehus kostede sælgerne 245.000 kroner

Den 22. februar 2018 dømte retten i Glostrup sælgerne af en villa til at betale ca. kr. 245.000 til køberne som følge af forhold ved ejendommen, der udgjorde en akut brandfare med risiko for personskade



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

Sælgerne fik i år 2004 opført et typehus. I oktober 2012 oplyste det opførende typehusfirma i et brev til sælgerne, at man var blevet opmærksom på nogle mangler ved ejendomme af den pågældende type. Ifølge en vedlagt informationsfolder drejede det sig om manglende inddækning af isoleringsmateriale ved ejendommens false i vinduer og døre.

I brevet tilbød typehusfirmaet at udbedre manglerne. Alternativt tilbød typehusfirmaet at betale en compensation, såfremt sælgerne foretrak selv at udbedre manglerne. Sælgerne valgte at modtage den tilbudte compensation på kr. 8000. Beløbet blev udbetalt til sælgerne omkring årsskiftet 2012/2013, og sælgerne stak compensationen i lommen uden at udbedre manglerne.

Sælgerne satte herefter ejendommen til salg i januar 2016. De oplyste ikke noget til ejendoms-

mægleren om manglerne eller den compensation, de havde modtaget.

Ej heller oplyste de noget til den bygnings-sagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen, og den bygnings-sagkyndige anførte heller ikke af egen drift noget herom i tilstandsrapporten. I købsaftalen, der blev underskrevet af sælgerne og køberne i april 2016, blev der heller ikke oplyst noget herom.

Googledede sagen frem

Køberne overtog ejendommen i juli 2016, og i august havde de håndværkere på ejendommen i anden anledning. Håndværkerne spurgte hvilken type hus, der var tale om, og køberne sendte en mail til sælgerne med samme spørgsmål. Sælgerne oplyste, at der var tale om et såkaldt "OC Hus".

Køberne googledede sig herefter frem til oplysninger om ejendommen og opdagede ved den lejlighed, at der i disse typehuse både var konstateret problemer vedrørende false i vinduer og døre og også ved ejendommens tagudhæng. Køberne erfarede endvidere, at ejendomme af

den pågældende type havde været genstand for tv-udsendelsen Kontant på DR, og at der var brandfare forbundet med manglerne.

Indhentede tilbud på udbedring

Køberne kontaktede herefter typehusfirmaet, og det var først ved denne lejlighed, at køberne fik oplyst, at sælgerne allerede havde modtaget en compensation vedrørende falsene. Køberne indhentede herefter et tilbud på udbedring, og ifølge dette tilbud ville det koste ca. kr. 120.000 at udbedre både problemerne ved false i vinduer og døre samt problemerne i udhænget. På baggrund heraf rettede køberne krav mod sælgerne om betaling af udbedringsudgifterne, men sælgerne afviste kravet, hvorefter køberne udtog stævning ved byretten.

Under sagen konstaterede en skønsmand, at både falsene ved vinduer og døre samt ejendommens udhæng var opført i strid med konkrete bestemmelser i dagældende bygningsreglement og anvisninger. Specifikt var der tale om uaf-dækket ekspanderet polystyren (EPS) - eller i daglig tale flamingo. Skønsmanden oplyste endvidere, at forholdene udgjorde en risiko for akut brand- og personfare. Skønsmanden anslog udbedringsomkostningerne til at være kr. 161.500.

Opfattede det som en bagatel

Sælgerne oplyste under retssagen, at de modtog compensationen i år 2012/2013 vedrørende false i vinduer og døre, men undlod at foretage udbedring heraf, da løsningen med en ekstra liste som foreslået af typehusfirmaet ville blive grim. De opfattede forholdet som en bagatel og skænkede det ikke en tanke efterfølgende, hvorfor de heller ikke oplyste køberne om forholdene ved handlen i år 2016. Forholdet vedrørende

ejendommens udhæng kendte de ikke noget til, før henvendelsen fra køberne efter handlen.

Retten lagde til grund, at der var tale om såkaldte ulovlige bygningsindretninger, og at sælgerne derfor ikke var omfattet af den ansvarsfrihed, man ellers som udgangspunkt opnår ved at fremlægge tilstandsrapport, elinstallationsrapport og ejerskifteforsikringstilbud, når man sælger en villa. Retten bemærkede imidlertid, at der ikke var noget i brevet fra typehusfirmaet, der kunne give sælgerne anledning til at tro, at der var noget brandsikkerhedsmæssigt galt med deres ejendom og fandt på den baggrund, at køberne ikke kunne gøre noget erstatningsansvar gældende imod sælgerne. Derimod fandt retten, at de konstaterede mangler i form af ulovlige og brandsikkerhedsmæssigt farlige bygningsindretninger begrundede, at køberne skulle tildeles et forholdsmæssigt afslag i købesummen, der blev fastsat til kr. 161.500. Endvidere skulle sælgerne betale renter og sagsomkostninger med ca. kr. 83.500.

Indgik forlig før afgørelse i ankesagen

Dommen blev af sælgerne anket til landsretten. Parterne indgik dog forlig, før sagen blev vurderet og pådømt af landsretten. Rent juridisk havde det været interessant at få landsrettens vurdering af, hvorvidt man ifalder erstatningsansvar ved at modtage en compensation som omhandlet uden at foretage udbedring eller oplyse om compensationen ved et salg ca. tre år senere. Det er efter min opfattelse ganske sandsynligt, at landsretten specifikt for den del af sagen ville være nået til et andet resultat end byretten. Rent praktisk ville sagens endelige resultat imidlertid formentlig være blevet det samme. ▶