

BA Breum Advokatfirma

Erstatning på en halv million kr. for urigtige og misvisende oplysninger

Ved en dom afsagt i efteråret 2022 blev sælgeren af en ejendom på Lolland pålagt at betale over en halv million kr. i erstatning og sagsomkostninger i anledning af mangelfulde forhold ved ejendommen og afgivelse af urigtige og misvisende oplysninger herom.



Af Poul Breum
Advokat, Breum Advokatfirma
pb@breumadvokatfirma.dk

Kort tid efter overtagelsen af en ejendom i foråret 2019 gjorde nogle gæster køberen opmærksom på en ubehagelig lugt af kloak i huset. Køberen kunne ikke umiddelbart konstatere, hvor lugten kom fra, så han pillede nogle gulvbrædder op, og i den forbindelse konstaterede han, at kloaklugten kom fra under badeværelsesgulvet.

Køberen kontaktede et kloakfirma, der lavede en tv-inspektion af hele kloaksystemet. Inspektionen viste blandt andet, at der via et kloakrør var direkte adgang for rotter og kloaklugt fra septiktanken og ind under badeværelsesgulvet.

Køberen begyndte herefter at pille yderligere gulvbrædder op i huset, og han konstaterede, at der også var rådskader flere steder i de underliggende gulvstrøer. I perioder med regn stod der blankt vand på indersiden af soklen. Køber rettede herefter krav mod sælger, der

afviste kravet, hvorefter køber anlagde en retssag.

Udbedring kostede 500.000 kr.

Under retssagen blev der gennemført syn og skøn. Skønsmanden konkluderede, at det var problemer med både septiktank, kloakledninger, rotter og brønde, der medførte lugtgenerne og de rådne gulvstrøer. Omkostningerne til den påkrævede udbedring af forholdene blev skønnet til ca. 500.000 kr.

Køberen forklarede for retten, at han ikke havde undersøgt kloaksystemet eller drænet inden handlens indgåelse. I tilstandsrapporten havde sælger oplyst, at der var "etableret dræn alle steder på nær ét, der bliver etableret en af de nærmeste dage", og at der var "lagt nye kloakrør i år 2017". Derfor fandt han ikke anledning til at lave nærmere undersøgelser.

Han tegnede heller ikke en ejerskifteforsikring.

Sælger forklarede for retten, at hun troede, at det var hele kloaksystemet, der blev lavet i år 2017. Hun var ikke klar over, at det kun var

dele af kloaksystemet, der var blevet udbedret. Oplysningerne om dræn havde hun givet efter drøftelse med ham, der havde lavet tilstandsrapporten. Han havde forklaret, at hun skulle svare "ja" til spørgsmålet om dræn, og han havde forklaret, hvordan hun skulle etablere det stykke dræn, der manglede, og hun havde gjort, som han havde sagt.

Uenighed om ansvar

I retssagen var parterne med undtagelse af forholdene omkring gulvstrøer enige om, at de i sagen omhandlede mangler ikke var omfattet af huseftersynsordningen, og at køber derfor ikke af den grund var afskåret fra at rette krav mod sælger. Parterne var uenige om, hvorvidt sælger havde pådraget sig et erstatningsansvar på grund af de oplysninger, der var givet i tilstandsrapporten. Retten gav køber medhold i, at alle forholdene faldt uden for huseftersynsordningen. Retten bemærkede, at en sælger skal give en køber oplysning om alle ikke bagatelagtige forhold, som sælger kender eller burde kende, og som sælger må regne med, at en køber vil lægge vægt på. Efter bevisførelsen og formuleringerne i tilstandsrapporten om dræn og kloakrør sammenholdt med skønsmandens besvarelser lagde retten til grund, at sælger havde afgivet urigtige og misvisende oplysninger til køber og dermed tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Som konsekvens deraf var sælger

erstatningsansvarlig for manglerne. Retten pålagde sælger at betale 482.000 kr. i erstatning med tillæg af 173.000 kr. i sagsomkostninger.

Forsikringsselskaberne betaler

Begge parter havde opnået retshjælpsforsikringsdækning til sagen, og forsikringsselskaberne afholdt derfor sagsomkostningerne med undtagelse af selvrisiko. Sælger havde desuden i forbindelse med handlen tegnet en sælgeransvarsforsikring, der betalte erstatningen til køber. At sælger havde tegnet en sælgeransvarsforsikring, var også køber glad for, idet køber kunne have risikeret at opnå

dom for sit krav uden at modtage betaling. Ejendommen var solgt med underskud for sælger, og sælgers betalingsevne var ukendt for køber.

For sælgere giver sagen anledning til at huske på vigtigheden af at give alle relevante oplysninger til køber i forbindelse med en ejendomshandel, lige-

som den giver anledning til at overveje at tegne en sælgeransvarsforsikring.

For købere giver sagen blandt andet anledning til at overveje, om man virkelig skal fravælge ejerskifteforsikring, eller om den tværtimod skal udvides med dækning af kloak- og stikledninger. Endvidere kan man som køber overveje, om der er forhold i handlen, der giver anledning til at kræve som et vilkår, at sælger tegner en sælgeransvarsforsikring.

Sælger havde afgivet urigtige og misvisende oplysninger til køber og dermed tilsidesat sin loyale oplysningspligt