

Advokat Simon Heising – sh@umento.dk – www.umento.dk

Nyeste domme og kendelser vedr. ejerskifteforsikring og tilstandsrapporter – Marts 2011

Tilstandsrapporter

U.2010.3165H - Ejerskifteforsikringselskaber dømt til at betale erstatning på grund af klart forkerte oplysninger i tilstandsrapporter.

A, B og C ejede en ejendom, der var opdelt i to ideelle anparter. A og B havde ved erhvervelsen tegnet ejerskifteforsikring i forsikringselskabet D, mens C havde tegnet forsikring i selskabet E. I forbindelse med købet af de respektive anparter havde A, B og C hver fået udleveret en tilstandsrapport, hvoraf det fremgik, at der var sætningsskader beskrevet ved karakteren K2 (alvorlige skader). Det viste sig efterfølgende, at huset var funderet på en sådan måde, at ekstrafundering var nødvendig, og skaderne burde have været beskrevet som K3 eller UN. Højesteret fandt, at sætningsskaderne måtte anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket gjorde, at A, B og C ikke havde fået sådanne oplysninger, at de havde haft mulighed for at tage sætningsskadernes reelle betydning i betragtning. På denne baggrund var sætningsskaderne ikke undtaget fra forsikringsdækningen. Et anbringende fra D og E om, at det ikke var bevist, at skaden/årsagen til skaden var til stede ved købernes overtagelse af ejendommen, blev ikke taget til følge, idet Højesteret lagde til grund, at årsagen til sætningsskaderne var, at huset var funderet på et ikke funderingseget jordlag, og årsagen til skaden havde således været til stede ved overtagelsen. Højesteret stadfæstede derfor byrettens dom, hvorved D og E var dømt til at anerkende forsikringsdækning

U.2010.1304V - Sælgere af parcelhus havde handlet svigagtigt ved ikke at sikre udlevering af tidligere tilstandsrapport til køberne. Ejendomsmægler og byggesagkyndig tillige erstatningsansvarlige.

K havde af S købt en ejendom til en værdi af 850.000 kr., med afslag på 25.000 kr. til udbedring af fejl og mangler. K havde fået en tilstandsrapport, der var udarbejdet af byggesagkyndig B. Der var et par måneder tidligere udfærdiget en tilstandsrapport af en anden byggesagkyndig. Rapporten havde S udleveret til ejendomsmægler E, der formidlede salget. K fik ikke udleveret rapporten, der anførte forhold vedr. ejendommen som ikke var nævnt i rapporten.. Efter overtagelsen konstaterede K en række fejl og mangler. K, der ikke havde en ejerskifteforsikring, lagde sag han mod S, B og E med krav om 263.000 kr. i erstatning for mangler samt dækning af udgifter til genhusning, mens reparationerne fandt sted. S havde handlet svigagtigt ved ikke at sørge for, at K fik udleveret den første rapport, da S var klar over, at denne indeholdte forhold som ikke var udbedret. B havde ikke, jf § 10 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, undersøgt om der forelå tidligere tilstandsrapporter, hvorved han ville blive klar over den tidligere rapport. B

tilpligtedes derfor erstatningsansvar overfor K. I samme omfang som B, var også E erstatningsansvarlig for manglerne, da E havde fået udleveret den første af rapporterne og burde have undersøgt om udbedringerne var sket. S, B og E blev dømt erstatningsansvarlige for mangler for 106.250 kr. Internt skulle S friholde E.

U.2009.855V - Sælgere af parcelhus havde handlet groft uagtsomt ved at tilbageholde oplysninger fra geoteknisk rapport. Den byggesagkyndige havde udvist uagtsomhed ved ikke at fremskaffe tidligere tilstandsrapporter

Køberne K havde af sælgerne S2 købt et parcelhus for 1.225.000 kr. Handlen var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og den bygningsagkyndige ingeniør I havde udarbejdet en tilstandsrapport. Det fremgik af rapporten, at der tidligere havde været udarbejdet tilstandsrapporter. I havde registreret revner i soklen og andre steder. S2 havde under de generelle oplysninger oplyst, at der tidligere havde været fugt i kælderen, og at sætningsskader var blevet udbedret. S2 havde købt ejendommen i 2000 for 800.000 kr. af S1, der kun havde ejet huset i kort tid, og S2 havde da modtaget kopi af en geoteknisk rapport fra 1987. Der var to tidligere tilstandsrapporter, hvoraf fremgik, at der skulle udføres fundamentsforstærkning for at undgå yderligere sætningsskader, der skyldtes fundering på et tykt fyldlag over moseaflejringer. I forbindelse med en større ombygning konstaterede K revnerne og fandt ud af, at der var flere tilstandsrapporter. K anlagde herefter sag mod S2 og I med krav om en erstatning på godt 670.000 kr. svarende til det beløb, som en skønsmand havde vurderet udbedringsomkostningerne til. S2 havde ved at tilbageholde oplysningerne om den mangelfulde fundering handlet groft uagtsomt og ansvarspådragende og havde opnået en berigelse, idet ejendommen ikke havde kunnet sælges for så meget, hvis man havde været bekendt med udbedringsudgifterne. I havde udvist en betydelig grad af uagtsomhed ved ikke at have fremskaffet de tidligere tilstandsrapporter, hvorved I ville have fået kendskab til den geotekniske rapport, og I havde derved også handlet ansvarspådragende. S2 og I hæftede solidarisk for erstatningsbeløbet, der blev fastsat til 640.000 kr. I det indbyrdes forhold skulle de hver betale halvdelen.

Mangler ved fast ejendom

U.2009.1636V – Købere af ejendom havde krav på erstatning, idet sælgeren havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt vedr. vandkvaliteten på ejendommen.

K købte en ejendom af S. Af slutsedlen og skødet fremgik det, at K var bekendt med og accepterede at ejendommens vandforsyning skete fra eget vandværk, og at S var uden ethvert ansvar for vandets fremtidige kvalitet. Det fremgik endvidere at K havde modtaget kopi af prøvningsrapport. Af denne prøvningsrapport fremgik det, at vandprøven havde en svag lugt af metal. Ved brev reklamerede K over vandkvaliteten og fremsatte krav om erstatning. VL fandt i overensstemmelse med byretten, at der var en mangel ved ejendommen på handelstidspunktet,

at brønden ikke kunne forsyne ejendommen med egnet drikkevand, idet vandet havde en bismag og med hensyn til jern og mangan ikke overholdt gældende grænseværdier, og at denne mangel ikke var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendommen. Efter K's forklaringer blev det lagt til grund, at S forud for købsaftalens indgåelse ikke havde oplyst K om, at drikkevandet havde en bismag, der gjorde, at han kørte vandet gennem kaffemaskinen, før han anvendte det som drikkevand, hvorimod han havde oplyst, at drikkevandet var af god kvalitet. Selv om den foreliggende vandprøvningsrapport med angivelse af, at vandet havde svag lugt af metal, og den synligt misfarvede sanitet kunne have givet køberne anledning til nærmere undersøgelser af vandkvaliteten, fandt VL, at en oplysning om, at vandet på grund af en bismag ikke umiddelbart var egnet til drikkevand og af ejeren blev kørt gennem kaffemaskinen, var af så væsentlig betydning for K, at S ved at have undladt give den oplysning havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Under omstændigheder var S' ansvarsfraskrivelsesklausul uden betydning, og han var derfor erstatningsansvarlig og skulle erstatte K de merudgifter, K havde haft i den anledning, samt udgifterne til udbedring af manglen.

U.2009.36/2V – ikke forholdsmæssigt afslag i købesummen for ulovlige elinstallationer.

A købte i 2005 en ejendom af B for en købesum på 998.000 kr. A konstaterede herefter at der var forskellige ulovlige el-installationer i ejendommen, hvorefter A krævede et forholdsmæssigt afslag på 26.687,50 kr. Skønsmanden erklærede under sagen, at manglerne ville koste 21.350 kr. at udbedre i 2007, hvilket svarede til 2,7 % af handelsomkostningerne. Skønsmanden erklærede endvidere, at udbedring i 2005 ville have svaret til 2,4 % af købesummen. VL udtalte, at også vedrørende mangler, hvis tilstedeværelse stred mod offentligretlige forskrifter, måtte der gælde en mindstegrænse for, hvor beskedne mangelsudbedringsbeløb i forhold til kontantkøbesummens størrelse, der kunne begrunde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Efter størrelsen af udbedringsomkostningerne, absolut og i forhold til kontantkøbesummen, samt den omstændighed at A endnu ikke havde ladet manglerne udbedre, var det uanset manglernes karakter ikke sandsynliggjort, at kendskab til manglerne ville have ført til en nedsættelse af købesummen. Der var herefter ikke grundlag for at tilkende A et forholdsmæssigt afslag.

U.2010.556H - Sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved salg af fast ejendom, da grunden viste sig at være forurenede. Købers manglende undersøgelse af ejendommens forureningsforhold samt en ansvarsfraskrivelsesklausul ikke tillagt betydning

U.2009.1729H · Afslag i købesummen pga. jordforurening skulle bedømmes efter forholdene på handelstidspunktet

Advokat Simon Heising
Marts 2011