

## UfR 2020 s. 713 V

*Sælger var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt ved ikke at have oplyst, at ejendommen med en meget høj grad af sandsynlighed ville blive pålagt udgiften til en omlægning af kloaksystemet. Sælger pålagt at betale erstatning til køber med ca. 23.000 kr., svarende til udgiften til omlægningen. Det var ikke godtgjort, at ejendommen efter omlægningen havde en højere værdi end i den aftalte stand, og herefter og efter bevisførelsen i øvrigt var der ikke grundlag for at nedsætte erstatningen til et lavere beløb end udbedringsudgiften.*

### Kommentar

Ejendommen var solgt under brug af huseftersynsordningen, men det forhold, der var tale om, var ikke en fysisk bygningsmangel og var derfor ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Sælger var herefter erstatningsansvarlig efter de traditionelle regler om tilsidesættelse af sin oplysningspligt på grundlag af simpel uagtsomhed.

Hvad sælger skal oplyse om for at opfylde denne oplysningspligt, må afgøres konkret, og i sagen her fandt landsretten, at sælger skulle have oplyst om planerne om en obligatorisk omlægning af kloaksystemet. Dette forekommer også rimeligt nok. Kommunen havde underrettet sælger om planerne ca. en måned før salget, og en ordentlig og påpasselig sælger vil naturligvis videregive en sådan oplysning.

Interessant er landsrettens afgørelse om, at der ikke var grundlag for at fastsætte erstatningen til et lavere beløb end udbedringsudgiften. Det er formentlig på grund af denne afgørelse, at dommen er medtaget i ugeskriftet. Landsretten henviste ved denne afgørelse bl.a. til, at det ikke var godtgjort, at ejendommen havde større værdi efter omlægningen af kloaksystemet end i den aftalte stand, dvs. uden omlægningen.

Kommentatoren har imidlertid svært ved at forstå, hvad dette sigter til. Tværtimod kunne man vel gå ud fra, at en omlægning som den, der var tale om, vil øge ejendommens værdi. Trods mange spekulationer er det ikke hidtil lykkedes kommentatoren at indpasse afgørelsen i de almindelige regler om fradrag for forbedringer.

Men afgørelsen på dette punkt skal måske ses som en konkret rimelighedsafgørelse. Det kan vel også have spillet en rolle, at udgiften til omlægningen var ret beskedet.

### Resumé

Angår en ejendom solgt i 2017 under brug af huseftersynsordningen. Ejendommen var tilsluttet offentlig kloak med en såkaldt fælles kloak, dvs. uden separering af regnvand og spildevand.

27 juni 2017 meddelte kommunen sælger, at kommunens klima- og miljøudvalg havde vedtaget et tillæg til spildevandsplanen for det område, som ejendommen ligger i, om at der skulle etableres separering af regnvand og spildevand, og at forslaget efter høring ville blive fremlagt til vedtagelse af kommunalbestyrelsen. Det var videre angivet, at grundejeren selv skulle

afholde udgifterne til omlægningen, men at grundejeren ikke var forpligtet til at igangsætte arbejdet, før der blev etableret nye kloakledninger i området.

Ved en købsaftale 1. august 2017 solgte sælger ejendommen til køber. Sælger oplyste ikke om planerne om den omtalte omlægning af kloaksystemet.

25. oktober 2017 vedtog kommunalbestyrelsen omlægningen, og 1. november 2017 overtog køber ejendommen.

I februar 2019 anlagde køber sagen mod sælger på påstand om sælgers betaling af et beløb på ca. 23.000 kr., svarende til udgiften til omlægningen.

Det centrale i landsrettens udtalelser kan gengives således:

Købers krav var ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse, da der ikke var tale om en fysisk bygningsmangel. Ved købsaftalens indgåelse var sælger bekendt med, at ejendommen med en meget høj grad af sandsynlighed ville blive pålagt at omlægge kloakken, og at der ville være en ikke ubetydelig udgift forbundet med det. Sælger burde have indset, at en sådan oplysning var væsentlig og relevant for køber. Sælger havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse om forholdet, og der forelå derfor en ansvarsbegrundende mangel.

Det var ikke godtgjort, at ejendommen med separat kloak havde en højere værdi end ejendommen i den aftalte stand. Herefter og efter bevisførelsen i øvrigt fandt landsretten ikke grundlag for at nedsætte erstatningen til et lavere beløb end udbedringsudgiften ca. 23.000 kr. Landsretten pålagde herefter sælger at betale dette beløb til køber.