

Kort resumé

Godkendt ophævelse af køb af byggegrund, hvis bebyggelse forudsatte betydelig ekstraundersøgelse, og som derfor led af en væsentlig mangel. Generel ansvarsfraskrivelse om jordbundsforholdene tilsidesat med begrundelse, at ejendomsmægleren på det tidspunkt, da køber underskrev skødet, kendte til problemer ved jordbundsforholdene på en nabogrund.

Kommentar

Det afgørende spørgsmål i sagen var, om ansvarsfraskrivelsen skulle tilsidesættes, idet det må være klart, at K kunne hæve købet, hvis ansvarsfraskrivelsen ikke havde foreligget. Dommens begrundelse for at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen har reference til parternes procedure, der bl.a. angik spørgsmålene, om hvornår der var indgået en endelig handel om K's køb af grunden, og om S havde tilsidesat sin oplysningspligt på tidspunktet for den endelige handel. Begrundelsen for ansvarsfraskrivelsens tilsidesættelse må herefter forstås således:

En sælger kan få mangelshæftelse for tilsidesættelse af oplysningspligten som følge af viden eller burde-viden hos ejendomsmægleren, der er sælgers repræsentant. (Dette er et velkendt forhold). En sådan viden eller burde-viden skal naturligvis foreligge før salget. Ejendomsmægleren fik før indgåelsen af den endelige handel, altså før salget, viden om problemerne på nabogrunden og dermed burde-viden om problemerne på den grund, som K var ved at købe. Ejendomsmægleren orienterede imidlertid ikke K om problemerne før K's endelige køb af grunden, hvorfor S måtte anses for at have tilsidesat sin oplysningspligt. Det er endvidere et almindeligt princip, at tilsidesættelse af oplysningspligten slår igennem en ansvarsfraskrivelse, og ansvarsfraskrivelsen kunne derfor ikke tillægges betydning.

Jeg tillader mig at bemærke, at denne begrundelse virker lidt anstrengt på mig – selvom dommens resultat utvivlsomt er rigtigt og rimeligt. Ejendomsmægleren fik først sin viden/burde-viden om problemerne over en måned efter, at ejendomsmægleren havde afsluttet sin beskæftigelse med salget og havde sendt sagen til sælgers advokat. Umiddelbart skulle man vel synes, at de forhold hos ejendomsmægleren, der kan udløse mangelshæftelse for sælger, skal foreligge på det tidspunkt, da ejendomsmægleren fører salgsforhandlingerne og dermed beskæftiger sig med handlen i det hele taget.

Dommen kan formentlig opfattes således: Både byret og landsret ønskede (helt rimeligt) at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen, men mente, at en ansvarsfraskrivelse som den omhandlede kun kan tilsidesættes, hvis der foreligger culpa hos sælger eller dennes repræsentant. For at nå det ønskede resultat anvendte man derfor den lidt tvivlsomme konstruktion om efterfølgende culpa hos ejendomsmægleren. For mig at se havde der ikke været noget i vejen for at tilsidesætte ansvarsfraskrivelsen under alle omstændig-

heder, fx ved at anse den for ugyldig efter en af aftalelovens ugyldighedsregler, hvilket K også påberåbte sig.

I øvrigt er afgørelsen om, at der først var indgået en endelig handel ved K's underskrift på skødet, nok lidt tvivlsom i sig selv. Også på dette punkt kan dommen måske siges at bære præg af et ønske om at nå et bestemt resultat.

Resumé

S udstykkede nogle byggegrunde fra en tidligere landbrugsejendom og satte grundene til salg gennem en ejendomsmægler. K ønskede at købe en af grundene for at bygge et hus på den, og den 31. marts afgav K en bestilling på den pågældende grund over for ejendomsmægleren. Ejendomsmægleren videresendte bestillingen til S' advokat og havde derefter ikke mere med salget at gøre. Den 25. april sendte S' advokat skøde til K til underskrift. Efter at K havde påpeget, at K's navn var stavet forkert i skødet, sendte S' advokat den 1. maj et rettet skøde til K til underskrift.

Købesummen var ca. 330.000 kr. I skødet var angivet, at grunden solgtes uden ansvar for S for jordbundsforholdene og grundens egnethed som byggegrund.

Ca. den 8. maj blev ejendomsmægleren bekendt med, at køberen af nabogrunden havde fået foretaget en jordbundsundersøgelse, der viste blød bund på nabogrunden. På et tidspunkt i perioden 10.-14. maj orienterede ejendomsmægleren S herom, og S bestilte i den anledning et geoteknisk firma til at foretage jordbundsundersøgelser på de øvrige grunde, herunder den grund, som K havde bestilt. Den 14. maj underskrev K skødet.

I begyndelsen af juni blev K bekendt med jordbundsundersøgelsen på nabogrunden. K henvendte sig i den anledning til ejendomsmægleren, der nu orienterede K om jordbundsundersøgelsen på K's grund, og som oplyste, at K ville høre nærmere, når resultatet af denne jordbundsundersøgelse forelå. Dette resultatet forelå i begyndelsen af juli og udviste, at der også var blød bund på K's grund.

K anmodede derefter S om ophævelse af sit køb af grunden, hvilket S afviste. K anlagde herefter sagen mod S med påstand om tilbagebetaling af købesummen. Efter sagsanlægget betalte S 150.000 kr. til K, og sagen angik derefter en påstand fra K om S' betaling af den resterende del af købesummen. Det fremgår, at jordbundsforholdene på K's grund ville medføre udgift til ekstrarundering i størrelsesorden 250.000 kr. til 350.000 kr.

Byretten udtalte, at K's grund som følge af jordbundsforholdene led af en væsentlig mangel. Byretten henviste desuden til, at ejendomsmægleren før K's underskrift på skødet var blevet bekendt med jordbundforholdene på nabogrunden uden at orientere K herom. Byretten udtalte videre, at der ikke var indgået en endelig handel, før K havde underskrevet og returneret skødet. Under disse omstændigheder kunne S ikke påberåbe sig den generelt formulerede ansvarsfraskrivelse i skødet, hvorfor K var berettiget til at hæve købet. Byretten dømte herefter S i overensstemmelse med K's på-

stand. S indbragte byrettens dom for landsretten, der stadfæstede byretsdommen i henhold til grundene med bemærkning, at det betingede skøde, som S' advokat havde sendt til K den 1. maj, måtte betragtes som et fornyet tilbud.