

Kort resumé

Sælger var erstatningsansvarlig for svigagtigt forhold ved ikke at have givet køber oplysning om en tidligere tilstandsrapport, der omtalte forskellige defekter. Den bygningssagkyndige var erstatningsansvarlig for ikke at have indhentet den tidligere tilstandsrapport, og ejendomsmægleren var erstatningsansvarlig for ikke at have udleveret den tidligere tilstandsrapport til køber. I det indbyrdes forhold mellem sælger og ejendomsmægleren skulle sælger bære det fulde ansvar. (Med hensyn til det indbyrdes forhold mellem sælger og den bygningssagkyndige var der enighed om fordelingen). Indeholder muligvis en forudsætning om, at mangler ved afløbsforhold ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE.

Kommentar

1) Det synes ikke helt klart at fremgå af dommen, i hvert fald som den er gengivet i ugeskriftet, om de mangler, som sagen angik, alle var udtryk for defekter, der var omtalt i den første tilstandsrapport, men ikke i den anden. Jeg har imidlertid skønnet det forsvarligt at referere dommen, som det er gjort ovenfor.

2) Reglen om, at den bygningssagkyndige skal indhente tidligere tilstandsrapporter, indeholdes nu i BKHE § 14.

3) Dommen indeholder en bemærkning om, at der ikke var grundlag for at tillægge K afslag i anledning af nogle forhold ved afløbsinstallationen. Dette skal vel forstås som indeholdende en forudsætning om, at mangler ved afløbsforhold ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE. Bemærkningen er imidlertid ganske kortfattet og fremtræder som perifer i forhold til de mange andre spørgsmål, som sagen drejede sig om, så det er måske tvivlsomt, hvor meget der skal lægges i den.

Resumé

S boede i huset, der tilsyneladende var en nedlagt landbrugsejendom. S fik udarbejdet en tilstandsrapport, der påpegede forskellige defekter ved huset. S foretog nogle udbedringsarbejder og henvendte sig derefter til en ejendomsmægler med henblik på salg af huset. På ejendomsmæglerens foranledning blev der et par måneder efter den første tilstandsrapport udfærdiget en ny tilstandsrapport ved en anden bygningssagkyndig. Den nye tilstandsrapport omtalte ikke den første tilstandsrapport.

Huset blev derefter solgt til K under brug af huseftersynsordningen på grundlag af den nye tilstandsrapport. Ejendomsmægleren udleverede ikke den første tilstandsrapport til K. K tegnede ikke ejerskifteforsikringen.

På et tidspunkt efter overtagelsen blev K opmærksom på den første tilstandsrapport og på, at ejendommen havde nogle defekter, der var omtalt i den, men som ikke var omtalt i den anden tilstandsrapport (manglende dampspærre, ulovlige elinstallationer, defekter ved tag m.m.). Sagen angik et erstatningskrav fra K i den anledning både mod S, mod den bygnings-

sagkyndige, der havde udfærdiget den anden tilstandsrapport, og mod ejendomsmægleren.

Sagen blev afgjort således:

Ad S: Lagt til grund, at S var klar over, at der i den første tilstandsrapport var omtalt forhold, som ikke var nævnt i den anden tilstandsrapport. Ved ikke at orientere K herom eller sørge for, at K fik den første tilstandsrapport udleveret, havde S handlet svigagtigt og var erstatningsansvarlig over for K.

Ad den bygningssagkyndige henvist til følgende: Den bygningssagkyndige havde efter BKHE haft pligt til at undersøge, om der tidligere var udarbejdet tilstandsrapporter for ejendommen. Hvis han havde indhentet den første tilstandsrapport, kunne og burde han have udleveret den til K, ligesom han i hvert fald kunne og burde have gennemgået den med S og derefter have overvejet, om det var forsvarligt ikke at kommentere eller henvise til de defekter, der var påpeget i den. Den bygningssagkyndige var herefter ligeledes erstatningsansvarlig over for K.

Ad ejendomsmægleren henvist til følgende: Efter § 13 i ejendomsmæglerloven (dvs. loven om omsætning af fast ejendom) skal en ejendomsmægler give begge parter oplysninger af betydning for handlen og herunder gøre dem bekendt med rapporten om en byggeteknisk gennemgang. Ejendomsmægleren burde endvidere have undersøgt, om der var sket udbedring af de betydelige mangler, der var nævnt i den første tilstandsrapport, eller have foranlediget, at K blev gjort bekendt med denne tilstandsrapport, der var udarbejdet inden for 6-måneders perioden i LFFE § 4, stk. 1. Ejendomsmægleren var derfor erstatningsansvarlig over for K i samme omfang som den bygningssagkyndige.

Erstatningen til K blev fastsat til ca. 106.000 kr., og S, den bygningssagkyndige og ejendomsmægleren blev herefter dømt til solidarisk at betale dette beløb til K. S skulle friholde ejendomsmægleren i det indbyrdes forhold. (I det indbyrdes forhold mellem S og den bygningssagkyndige var der efter det foreliggende enighed om, at S skulle bære 2/3).