

Kort resumé

En angivelse i salgsoptstillingen om antallet af værelser var ikke garanti fra ejendomsmægleren for, at et ulovligt værelse var godkendt til beboelse. Ejendomsmægleren ifaldt derimod erstatningsansvar i form af professionsansvar over for køber som følge af manglende undersøgelse af værelsets status.

Kommentar

Det fremgår ikke, om køber havde rejst krav mod sælger. Forholdet var utvivlsomt ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse.

Ankenævnet for Forsikring tog i ankenævnets sag AF 75794 stilling til dækningspligten for ejerskifteforsikringen i et tilfælde, der var ganske lignende, og hvor køber havde tegnet ejerskifteforsikringen med udvidet dækning mod ulovlige bygningsindretninger. Ankenævnets afgørelse gik bl.a. ud på, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække ejendommens værdiforringelse som følge af forholdet (hvilket umiddelbart virker lidt overraskende).

Det forekommer formentlig ikke så sjældent, at et beboelsesrum er opført på grundlag af en byggetilladelse til at udføre et redskabsrum e.l. Dommen må ses som en tilkendegivelse om, at ejendomsmæglerne skal være på vagt over for den slags. Sat en anelse på spidsen kan forholdet formentlig udtrykkes således:

Ejendomsmægleren har en selvstændig pligt til at få afklaret, om alle husets værelser er lovlige.

Resumé

Det er ikke helt let at få fat på alle enkeltheder i sagens faktum på grundlag af dommens sagsfremstilling, men dommen må kunne gengives således:

Hus fra 1967 med tilbygning fra 1970, solgt 2006 for ca. 1,8 mio. kr. I salgsoptstillingen var med henvisning til BBR angivet, at boligarealet inkl. tilbygningen var 150 m².

Tilbygningen bestod af to værelser. Efter overtagelsen søgte køber om byggetilladelse til at foretage en ændring ved tilbygningen, og det blev i forbindelse hermed konstateret, at det ene af værelserne i tilbygningen ikke lovligt kunne anvendes til beboelse, idet det lå for tæt på skel. Dispensation kunne ikke opnås. Det fremgår, at byggetilladelsen til opførelsen af tilbygningen var gået ud på opførelse af et værelse (dvs. det lovlige værelse) og et redskabsrum (dvs. det ulovlige værelse).

Sagen var anlagt af køber mod den ejendomsmægler, der havde berigtiget handlen, med påstand om erstatning i sagens anledning, og ved dommen blev ejendomsmægleren dømt til at betale en skønsmæssigt fastsat erstatning på 75.000 kr. til køber.

Som begrundelse for at anse ejendomsmægleren erstatningsansvarlig henviste landsretten til det ulovlige værelses fremtræden (lav loftshøjde og

smal dør m.m.) og til, at ejendomsmægleren før salget havde været i besiddelse af byggetilladelsen til tilbygningen. Ejendomsmægleren burde derfor have foretaget nærmere undersøgelser af værelsets status og havde ved ikke at gøre dette tilsidesat sine forpligtelser efter § 14 i loven om omsætning af fast ejendom (hvorefter en ejendomsformidler skal foretage de undersøgelser m.m., der er fornødne til at sikre en betryggende regulering af forholdet mellem parterne). Landsretten karakteriserede ejendomsmæglerens erstatningsansvar som et professionsansvar.

Landsretten udtalte, at en angivelse i salgsopstillingen af, at der var to værelser i tilbygningen, ikke (som hævdet af køber) var en tilsikring af, at det ulovlige værelse var godkendt til beboelse.