

Kort resumé

Øjensynligt ældre byhus solgt til et ejendomsfirma. I salgsopstillingen var angivet, at huset indeholdt tre lejligheder. Køber ville istandsætte huset og udleje de tre lejligheder. I en revideret salgsopstilling, der blev udfærdiget samtidig med købsaftalen, og som indgik som led i denne, var angivelsen ændret til, at huset havde tre beboelsesetager. Efter overtagelsen konstaterede køber, at der ikke lovligt uden videre kunne udlejes tre lejligheder, og sagen angik et krav fra køber mod ejendomsmægleren i den anledning. Udtalt, at ejendomsmægleren havde handlet erstatningspådragende over for køber ved ikke at have givet køber nærmere oplysninger om den reviderede salgsopstilling. Ejendomsmægleren blev imidlertid frifundet, da køber på grundlag af oplysningerne i den første salgsopstilling havde haft særlig anledning til at undersøge, om ejendommen lovligt var indrettet med tre lejligheder. Herved henvist til, at køber var erhvervsmæssigt beskæftiget med opkøb af ejendomme til istandsættelse og renovering med henblik på udlejning og videre salg.

Kommentar

Som det fremgår, udtalte landsretten, at ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende (dvs. havde pådraget sig erstatningsansvar) ved ikke at give køber nærmere oplysninger om den reviderede salgsopstilling. Dette er tydeligvis udtryk for følgende: Ejendomsmægleren burde have forstået, at købers beslutning om at købe huset var truffet på grundlag af oplysningerne i den første salgsopstilling, og ejendomsmægleren burde derfor have sikret sig, at køber havde set og forstået den reviderede salgsopstilling.

At ejendomsmægleren alligevel blev frifundet, må ses som udslag af, at køber havde tilsidesat sin *undersøgelsespligt*. Landsretten lagde herved vægt på, at køber var erhvervsdrivende inden for ejendomsområdet. I Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 1.3 er tilsvarende nævnt, at købers undersøgelsespligt navnlig synes at spille en rolle for erhvervsmæssige købere.

Man kunne ganske vist forestille sig, at ejendomsmæglerens erstatningsansvar var slået helt eller delvis gennem køberens tilsidesættelse af undersøgelsespligten, således at ejendomsmægleren alligevel var blevet dømt. Dette skete imidlertid ikke, hvilket utvivlsomt hænger sammen med følgende: Køberens tilsidesættelse af undersøgelsespligten var afgørende, fordi den var yderst grov, nærmest udtryk for en helt uprofessionel adfærd.

Se det nævnte afsnit i Mangler ved fast ejendom om forholdet mellem købers undersøgelsespligt og et erstatningsansvar for sælger.

Resumé

Angår salg af et byhus til et ejendomsfirma. Huseftersynsordningen fandt ikke anvendelse, da sælger ikke havde anvendt huset til egen beboelse.

I salgsoptstillingen var angivet: »Ejendom med 3 lejligheder – til totalreovering!...Ejendommen indeholder 3 lejligheder samt kælder med 3 disponible rum og fremtræder i oprindelig stand = til totalreovering.«

Senere udfærdigede ejendomsmægleren en revideret salgsoptstilling. I denne var det ikke længere angivet, at huset havde tre lejligheder, men derimod angivet, at huset indeholdt tre beboelsesetager. Den reviderede salgsoptstilling blev udfærdiget samtidig med købsaftalen, og i købsaftalen var angivet, at købsaftalen var indgået på grundlag af den reviderede salgsoptstilling. Det fremgår, at køberens repræsentant ikke læste købsaftalen eller den reviderede salgsoptstilling før sin underskrift på købsaftalen, og at han tilsyneladende havde meget travlt ved underskriften.

Efter overtagelsen konstaterede køber, at udlejning af tre lejligheder i huset krævede ret omfattende ombygningsforanstaltninger til lovliggørelse. Køber anlagde derefter sag mod ejendomsmægleren med påstand om betaling af et beløb i den anledning. Ejendomsmægleren blev frifundet ved byretten, hvorefter køber ankede til landsretten.

Landsretten tiltrådte en udtalelse i byrettens dom, hvorefter ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende over for køber ved ikke (kort gengivet) at have oplyst køber om det nærmere indhold af den reviderede salgsoptstilling. Landsretten udtalte videre:

Efter oplysningerne i den oprindelige salgsoptstilling havde køber, der er erhvervsmæssigt beskæftiget med opkøb af ejendomme til istandsættelse og reovering med henblik på udlejning og videresalg, haft særlig anledning til at undersøge, om ejendommen lovligt var indrettet med tre selvstændige lejligheder. Da køber ikke havde foretaget nærmere undersøgelser og herunder ikke havde besigtiget ejendommens 1. og 2. sal, havde køber været eller i det mindste burde have været klar over, at ejendommen næppe lovligt kunne være indrettet med tre selvstændige lejligheder.

Landsretten stadfæstede herefter byrettens frifindende dom.