

Kort resumé

Sælger var ansvarlig for tilsidesættelse af sin loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse køber om naboens planer om at ændre sin tagrejsning og indrette beboelse i tagetagen og om, at sælger havde givet naboen tilladelse hertil. Erstatningen fastsat til 325.000 kr., svarende til værdiforringelsen som følge af forholdet. Ved byrettens dom, der var endelig på dette punkt, blev en påstand fra køber om ophævelse af købet ikke taget til følge med henvisning til, at køber havde mistet sin eventuelle ret til ophævelse ved først at hæve købet i form af en påstand i stævningen 3-4 måneder efter, at køber var blevet opmærksom på naboens byggeri.

Kommentar

Man kan vel gå ud fra, at der var blevet gjort brug af huseftersynsordningen ved salget. Dette var imidlertid i så fald uden betydning, da sælgers fritagelse for mangelfæftelse efter huseftersynsordningen ikke omfatter gener fra naboer.

Byrettens afskæring af ophævelse af købet er udslag af følgende særlige reklamationsregel ved ophævelse: Købers tilkendegivelse om ophævelse af købet (specifik reklamation) skal ske inden ugrundet ophold.

Byrettens afgørelse forekommer i øvrigt noget streng over for køber på dette punkt. Køber havde allerede efter 1-2 måneder taget forbehold om at hæve købet, og der må vel indrømmes en køber en vis rimelig tid til at overveje og drøfte med sin advokat, om der virkelig skal foretages et så afgørende skridt som ophævelse. Men byretten fandt altså, at køber havde hævet købet for sent.

Resumé

Angår et hus i et attraktivt område, der tilsyneladende var blevet bebygget i 1960'erne.

Ifølge en byplanvedtægt måtte der i området kun opføres åben og lav boligbebyggelse, dog således at der kunne gives dispensation til mindre betydende lempelser. På ejendommene var der endvidere tinglyst en deklARATION om, at en husejer ikke uden samtykke fra de andre husejere måtte foretage ændringer i bygningernes form og farve m.m., hvilket dog ikke skulle være til hinder for ændringer eller tilbygninger, der ikke ændrede helhedsindtrykket, og som kunne godkendes af kommunen.

S (en ældre enke?) havde boet i huset siden begyndelsen af 1990'erne. I efteråret 2007 satte hun huset til salg gennem en ejendomsmægler.

I februar 2008 søgte S' nabo kommunen om tilladelse til at ændre tagrejsningen på sit hus og indrette beboelse i tagetagen. Kommunen svarede, at den først ville tage stilling til ansøgningen, når naboen havde indhentet samtykke fra de øvrige husejere. Ligeledes i februar 2008 indhentede naboen sådanne samtykker, herunder et samtykke fra S. Kommunen meddelte

øjensynligt herefter naboen den ønskede tilladelse, og naboen gik tilsyneladende i gang med ombygningen i januar/februar 2009.

I juli 2008 solgte S sit hus til K for ca. 1,8 mio. kr. S oplyste ved salget ikke om, at hun havde givet naboen den omtalte tilladelse. Hun havde heller ikke oplyst ejendomsmægleren om det, men havde blot fremlagt underskrifterne fra naboens underskriftindsamling ved en af ejendomsmæglerens fremvisninger af huset.

I september 2008 flyttede K ind i huset. I januar/februar 2009 blev K opmærksom på ombygningsforanstaltningerne på nabohuset. K følte sig generet af, at naboen ville kunne kigge ind fra den nye tagetage. K's advokat reklamerede i den anledning over for S den 20. februar 2009, og i et brev af 18. marts 2009 til S fra K's advokat blev der taget forbehold om at hæve købet. Den 20. maj 2009 anlagde K sagen mod S med påstand om ophævelse af købet, subsidiært om erstatning.

Ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte naboens ændring af tagetagen en værdiforringelse af huset med 325.000 kr. i forhold til købesummen ca. 1,8 mio. kr.

Fra byrettens præmisser kan nævnes:

S havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at sikre sig, at oplysningen om naboens byggeri og det meddelte samtykke hertil faktisk blev videregivet til K. Uanset at K først i januar/februar 2009 blev bekendt med byggeriets fulde omfang, havde K ved først at hæve købet udtrykkeligt ved stævningen mistet en eventuel ret til at hæve købet. S var derimod erstatningsansvarlig over for K for den værdiforringelse, som naboens byggeri havde medført, og værdiforringelsen kunne i overensstemmelse med skønsmandens vurdering sættes til 325.000 kr.

Byretten dømte herefter S til at betale beløbet 325.000 kr. til K.

S ankede byrettens dom til landsretten. For landsretten påstod K byrettens dom stadfæstet, og K gentog således ikke for landsretten påstanden om ophævelse.

Landsretten stadfæstede byrettens dom. Landsrettens begrundelse herfor ses reelt at gå ud på, at landsretten tilsluttede sig byrettens begrundelse for at pålægge S at betale beløbet 325.000 kr. til K.