

Retspraksis Fejl og mangler	Retspraksis Areal afvigelser	Retspraksis Selvbyg
<p>Højesteret har i tidligere sager afgjort, at selvom man som sælger ikke nødvendigvis er bekendt med fejl og mangler ved sin ejendom, ja så hæfter man stadig. I en sag fra 1998, der omhandlede salget af en ældre ejendom, hvor Køber efterfølgende konstaterede ulovlige el-installationer, afgjorde Højesteret således, at selv i ældre huse hvor et vist slid og ælde må forventes, ikke ændre på, at køber må kunne forvente at el-installationerne er lovlige. Selv ved ældre huse, hvor nedslidning bør forventes af køber, har køber en berettiget forventning om, at el-installationerne er lovlige. Sælger måtte derfor tåle et forholdsmæssigt afslag i købesummen, da udgiften til lovliggørelse af el-installationerne ”udgjorde ikke uvæsentligt beløb”.</p> <p>Når der i dommen henvises til ”uvæsentlige beløb” så er det fordi vores retspraksis generelt opererer med nogle tålegrænser (bagatelgrænser), når vi taler enten erstatning eller forholdsmæssigt afslag. Juraen bag er tung og for de fleste sælger irrelevant om det kaldes det ene eller andet, det er desuagtet penge ud af sælgers lomme.</p> <p>Derfor er det meget vigtigt at man som sælger, loyalt oplyser om sin ejendom. Det er klart at forhold man ikke er bekendt med ikke kan oplyses, men så skal man overveje om ikke Huseftersynsordningen kunne være hensigtsmæssig at anvende.</p>	<p>I 2015 afsagde Vestre Landsret en dom i sagen omkring arealafvigelser. Arealafvigelser kommer til udtryk, hvor der er forskel mellem det der fremgår af BBR (eller en salgsoptilling) og de faktiske omstændigheder. I dommen hvor der efter overdragelse af en fast ejendom til anvendelse som familiebolig, nedlagde køberne, K, påstand om, at sælgerne, S, tilpligtedes at betale 178.623 kr. i forholdsmæssigt afslag som følge af, at boligarealet ved en efterfølgende opmåling viste sig at være 120 m² frem for 138 m², som oplyst ved salget. Landsretten udtalte, at der var tale om en ikke uvæsentlig arealafvigelse, og at boligens størrelse normalt havde stor betydning ved prisfastsættelsen af en familiebolig. Da der ikke var grundlag for at antage, at det forholdt sig anderledes i denne sag, udgjorde arealafvigelsen en mangel, og det lagdes til grund, at værdiforringelsen udgjorde 50.000 kr. Da afslaget udgjorde mindre end 3,5 % af den købesum, der var oplyst i købsaftalen, var der imidlertid ikke grundlag for afslag i købesummen. Så selvom der var tale om en mangel i form af færre kvadratmeter, fandt Landsretten altså frem til at manglen kun udgjorde et mindre beløb, der faldt under tålegrænsen.</p> <p>Men igen, er det vigtigt at have sig for øje, at man ikke de oplysninger der fremgår af BBR stemmer overens med de faktiske oplysninger.</p>	<p>Østre landsret har i 2005 afsagt dom, omkring sælgers ansvar i forbindelse med oplysningerne der var givet til køber. Landsretten fandt at sælgeren havde handlet groft uagtsomt, da det ikke fremgik af sælgeroplysningskemaet, at ejendommens kældergulv var opført som selvbyg. I det konkrete tilfælde var gulvet var ikke støbt korrekt. Det var sælgeren selv, der havde støbt gulvet. Sælgeren havde i sælgeroplysningskemaet svaret ja til, at der var foretaget ombygninger. Derudover var det oplyst, at det udførte selvbyg omfattede elinstallationer. Retten fandt, at sælgerens støbning af kældergulvet var af en sådan art, at det skulle betegnes som selvbyg. Når der kun i sælgeroplysningskemaet var oplyst, at elinstallationerne var udført som selvbyg, fandtes han at have handlet groft uagtsomt, da han også skulle have oplyst, at kældergulvet var udført som selvbyg.</p> <p>I en anden dom fra 2013, hvor køberne fandt ud af, at der var fugt i kælderen på grund af mangler ved det af sælgeren udførte dræn. Sælgeren havde oplyst om selvbyg. Dog havde sælgeren lavet dræne i strid med offentligretlige forskrifter. Dræne skulle derudover have været udført af en autoriseret kloakmester. At sælgeren ikke oplyste om arbejdets udførelse medførte, at denne havde handlet groft uagtsomt.</p> <p>Det er utrolig vigtigt at man loyalt oplyser omkring selvbyg når man sælger hus.</p> <p>Selvbyg er ikke nødvendigvis kun det, du selv laver. Hvis der ikke kan dokumenteres at der er tale om håndværkere, vil forholdet kunne betragtes som selvbyg.</p>