

ERHVERVSJURA

MÆGLEREN SKAL VÆRE VÅGEN

PROFESSIONSANSVAR: En ung par fik erstatning, fordi ejendomsmægleren ikke havde gjort opmærksom på, at et værelse i deres nykøbte hus ikke måtte bruges til beboelse.



LARS BO LANGSTED
professor Juridisk Institut, Aalborg Universitet

»Sædeles velholdt villa fra 1967 med tilbygning fra 1970 og et samlet boligareal på 150 kvm, og med tilhørende muret garage på 38 kvm samt et uregistreret udhus og med et grundareal på 903 kvm. Ud over en stue på 38 kvm i åben forbindelse med forsænket stue indeholder villaen 1 soveværelse og 2 børneværelser med skabe.«

Sådan en villa kan man ikke lade sin næse gå forbi, tænkte det unge par. Ganske vist havde de to endnu ingen børn, men den slags kan dukke op, før man får set sig om, og så er det godt at være forberedt.

Kort efter købet gik de i gang med at forberede en ombygning af villaen og i den forbindelse fandt de ud af, at det ene af de 2 børneværelser ikke var godkendt til beboelse. De forsøgte at få kommunen til at godkende det alligevel, men det var ikke muligt.

Med følelsen af, at de havde betalt for noget, som de ikke havde fået, besluttede de sig for at lægge sag an mod ejendomsmægleren, som havde solgt huset for sælgere.

Det måtte være op til ham, mente parret, at formidle handelen uden falske lodder og med fremlæggelse af alle relevante oplysninger. Og for at sætte trumf på, henviste parret til ejendomsmæglerlovens (lov om omsætning af fastejendom) § 14, der siger: »Formidleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.«

Ejendomsmægleren på sin side følte, at kravet var uberettiget. Han kunne da ikke vide, at værelset ikke var godkendt til beboelse. I salgs-materialet havde han om netop dette værelse skrevet, at det befandt sig »i tilbygningen og (var) velegnet til hobbyaktiviteter«, og i BBR-ejermeddelelsen havde der stået, at der var 5 værelser, og at kvadratmeter-tallet var 150.

Det er dette stof, retssager er gjort af – og også her mødtes parterne i retten. Først i byretten og så i landsretten. Landsrettens afgørel-

se er netop blevet offentliggjort, og af den kan man se, at ejendomsmægleren har en pligt til at have øjnene åbne, når de er i huset, og forholde sig kritisk til de papirer, der måtte ligge vedrørende ejendommen.

Landsretten startede med at slå fast, at selv om der i salgsoptillingen står, at der er to værelser, så er det ikke det samme som en tilsikring af, at de også er godkendt til beboelse. Havde det således været en tilsikring, kunne sagen være sluttet allerede der, for savner en vare en tilsikret egenskab, er der kun at betale erstatning (eller ophæve aftalen, men det er svært, allerede når sagen ikke er anlagt mod sælger) ved kasse 1.

I stedet måtte landsretten så – som byretten – gå ned i sagens materie for at vurdere, om ejendomsmægleren havde handlet culpøst ved at undlade at foretage nærmere undersøgelse af lovligheden af dette ene værelse. Der var til brug for retssagen indhentet en syns- og skønserklæring, hvor skønsmanden oprindeligt havde svaret:

»Når en ejendomsmægler eller en køber besigtiger en ejendom, bliver denne gennemgået såvel udvendigt

Indstævnte, der har udarbejdet salgsoptillingen efter besigtigelse af ejendommen, har pådraget sig et professionsansvar.

Uddrag fra landsrettens dom

som indvendigt. Den indvendige gennemgang foregår ved, at alle rum besigtiges, og i den forbindelse kan det være svært at konstatere højdeforskelle i de respektive rum. Er rummet f.eks. indrettet til værelse, vil man ikke bemærke en eventuel mindre loftshøjde, specielt hvor man går et trin ned.

Det kan således være særdeles vanskeligt for såvel en ejendomsmægler som en køber umiddelbart at konstatere, at et rum/værelse ikke lovligt kan benyttes til beboelse.

Når man er bekendt med forholdene, opdager man straks, at loftshøjden ikke er i overensstemmelse med den lovgivning, der svarer på opførelses-tidspunktet.«

Et sådant svar er der ikke rigtigt nogen af parterne, der kan bruge. Det kan være svært at konstatere, men når man ved det, kan man godt se det.

Derfor stillede man skønsmanden et supplerende

spørgsmål om samme tema, og nu sluttede han sit supplerende svar således:

»Det er med baggrund i foranstående fagmæssigt korrekt, at en ejendomsmægler under sin besigtigelse burde konstatere, at det omhandlede værelse ikke lovligt kunne benyttes som beboelse.«

For ikke helt at tabe ansigt – for det kan heller ikke syns- og skønsmand lide – tilføjede han dog:

»For at opfylde foranstående skal man efter min mening have en formodet mistanke om, at det omhandlede værelse ikke lovligt kunne benyttes som beboelse, hvilket kan være særdeles vanskeligt, jfr. min besvarelse af spørgsmål 1 i skønserklæring af 20. august 2009.«

Retten lagde naturligvis vægt på det supplerende svar (bortset fra eftersættningen), ligesom den fremhævede, at byggetilladelsen fra 1970 også havde ligget i mæglerens sag, og af den fremgik, at der var givet tilladelse til »... en tilbygning

indeholdende stue og redskabsrum«, og landsretten fremhæver samtidig, at »det af salgsoptillingen fremgår, at der i tilbygningen ud over en stue er et børneværelse«.

Kommet hertil har ejendomsmægleren følt nettet stramme sig, og ganske rigtigt fastslår landsretten herefter, at »Ejendomsmægleren burde have foretaget nærmere undersøgelser vedrørende værelsets status, og at mægleren ved ikke at gøre dette har tilsidesat sin undersøgelsespligt efter ejendomsmæglerlovens § 14. Mægleren er som følge heraf erstatningsansvarlig for det tab, som appellanterne har lidt ved, at værelset ikke er lovligt til beboelse. Indstævnte, der har udarbejdet salgsoptillingen efter besigtigelse af ejendommen, har pådraget sig et professionsansvar.«

Bortset fra at det er uhyre vanskeligt at se, hvad landsretten mener, når den henviser til, at mægleren har pådraget sig et »professionsansvar« – udover det selvfølgelig, at vurderingen er foretaget ud fra, hvad man kan forvente af en ejendomsmægler, der er på arbejde – er afgørelsen klar.

Tabet bliver fastsat skønsmæssigt til 75.000 kr. med

afsæt i nogle beregninger, som skønsmanden har lavet over kvadratmeterpriser (hvorefter tabet kunne opgøres til ca. 120.000 kr.), men med et vist fradrag, fordi rummet fortsat kunne bruges til andre formål end lige beboelse.

Alt i alt en fornuftig afgørelse med fremhævelse af, at en ejendomsmægler har pligt til at lægge mærke til mere end den almindelige køber, og at der er et erstatningsansvar også for andet end beregningsfejl og manglende rådgivning om særlige låneformer.

God handel.

Det var ikke lige det lovede drømmehus, der befandt sig for enden af regnbuen.

Arkivfoto: Lars Krabbe

