

# Vær grundig, når du gennemgår en ejendom

Af advokat Thomas Philip, MachenhauerNielsen Advokater

Når man køber hus efter huseftersynsordningen, har sælger fået lavet en tilstandsrapport og en el-rapport, og givet tilbud om at betale halvdelen af en basis-ejerskifteforsikring. Så er sælger som udgangspunkt fri for ansvar for mangler ved selve ejendommen, og altså ikke grunden. Til gengæld skal køber have mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring, som dækker skjulte mangler, eller alternativt modtage en oplysning om, at en sådan forsikring ikke kan tegnes - det er ofte tilfældet ved såkaldte 'håndværkertilbud'.

## Loyal oplysningspligt

Ansvarsfriheden er dog begrænset på nogle områder.

Uanset valget af ordningen, har sælger ved salget af sin ejendom pligt til at oplyse om de mangler, som sælger er bekendt med.

Det kaldes 'sælgers loyale oplysningspligt'.

Typiske mangler, som køber har held med at få erstattet ud fra sælgers manglende loyale oplysningspligt, er mangler, der umiddelbart kan konstateres ved indflytning.

Mangler som disse vil man som oftest antage, at sælger ikke kan have været ubekendt med.

Det kan for eksempel være et utæt tag eller et forkert fald på badeværelsesgulvet.

Sælgers loyale oplysningspligt opfyldes sædvanligvis ved, at sælger udfylder sin del af skemaet i tilstandsrapporten korrekt, og til sidst anfører konkrete, relevante oplysninger, som ikke

fremgår af skemaets spørgsmål.

## Sælgers garanti

En anden type mangler, som sælger ikke er ansvarsfri for, er selvbyggeransvaret.

Hvis sælger selv har lavet bygningsdele, eller ladet ufaglærte som venner og bekendte udføre arbejdet, er sælger dermed ansvarlig for grove fejl i udførelsen.

Hvis sælger ikke i tilstandsrapporten har oplyst, at bygningsdele er udført som selvbyggerarbejde, vil tendensen være, at ansvaret bliver udvidet.

Endelig vil sælger være bundet af garantier, som stilles over for køber.

## Skadens dækning

Finder køber en skade på ejendommen, som ønskes dækket, er køber forpligtet til først at anmelde skaden

til forsikringsgesellschaften for at prøve at opnå dækning her. Kan der ikke opnås hel eller delvis dækning, kan køber gå til sælger, hvis sælger har forbrudt sig mod den førretalte loyale oplysningspligt, hvis sælger som selvbygger har lavet udførelsesfejl ved ejendommen, eller har givet en garanti, som omfatter manglen.

Dog er der spørgsmålet om 'nyt for gammelt-principet'. Det sidste gælder uanset, om man rejser et krav over for ejerskifteforsikringen eller over for sælger. Princippet er, at man får erstattet det, man havde, og selv skal betale en eventuel forbedring ved udbedring af skaden. Har man for eksempel et 25 år gammelt utæt tag, som burde holde i 50 år, dækker forsikringen eller sælgeransvaret alene halvdelen af udgiften

## Spørg Ret § Rimeligt

Ret § Rimeligt skrives i samarbejde med MachenhauerNielsen Advokater. Den skrives med udgangspunkt i spørgsmål fra læsere, sager fra advokaternes praksis og aktuelle juridiske forhold.



Thomas Philip

Har du spørgsmål til advokaterne eller emner, du kunne tænke dig at få belyst, kan du skrive til dem på mail-adressen mail@machenhauernielsen.dk.

machenhauernielsen  
advokater - til at tale med

til et nyt tag. Medmindre bygningsdelen er ret ny, vil dækningen ofte blive reduceret væsentligt ud fra 'nyt for gammelt-principet'.

## Afslag i købesummen

Hvis der er mangler ved ejendommen, som går ud over, hvad køber med rette kan forvente, og medfører skaderne, at værdien på ejendommen er nedsat med 8-10 procent eller mere, vil det være muligt at kræve et afslag, der svarer til værdiforringelsen. Her er der ikke krav om, at erstatningsreglernes ansvarsgrundlag skal opfyldes, da dækningen

sker på et objektivt grundlag.

## Gem lidt på kistebunden

Læren er, at en huskøber altid bør have luft i økonomien til reparation af en fast ejendom, også lige efter købet. Det kan vise sig, at der er skader, som kun bliver dækket delvist af ejerskifteforsikringen og/eller sælger. Hvor meget, afhænger selvsagt af ejendommens alder, størrelse og udførelse. Ved en ældre ikke-istandsat ejendom, vil køber selv skulle betale størstedelen af udgifterne på skader, allerede ud fra forbedringsprincippet.