

Mangler ved salg af kolonihavehus

Når handlen bliver underskrevet ånder alt fryd og gammen. Sælger og køber er enige om, at det har været et gensidigt udbytterigt foretagende. Sådan forbliver det som regel ved med at være, men undertiden sker det også, at køberne bliver opmærksomme på nogle forhold ved huset som ikke lever op til forventninger som de har haft.

Her kan være tale om råd i gulvet, huller i taget, en defekt vandvarmer, ulovlige afløb – eksemplerne er talrige.

Ens for alle disse ”forhold” er, at de kommer som en overraskelse for køberen og dermed giver anledning til frustrationer hvori sælger, bestyrelse og vurderingsudvalget bliver delagtiggjort.

Det følgende skriv er derfor tiltænkt alle involverede parter som en rettesnor for, hvordan man forholder sig, når huset ikke lever op til det forventede.

Bestyrelsens og vurderingsudvalgets rolle:

Det er særligt vigtigt at understrege, at handlen med huset finder sted imellem køber og sælger.

Vurderingsudvalget udarbejder en vurderingsrapport med udgangspunkt i vurderingsreglerne. Vurderingsrapportens formål er at fastsætte en maksimalpris og er ikke en tilstandsrapport.

Bestyrelsens rolle er at underskrive handlen og dermed attestere, at brugs-/lejeretten til havelodden (med hus på) overgår fra sælger til køber. Ydermere skriver bestyrelsen under på at have udleveret dokumenter som gør køber fortrolig med de forpligtelser og rettigheder et medlemskab i en kolonihaveforening indebærer. Bestyrelsen skal også så vidt muligt sikre, at vurderingsreglerne bliver overholdt.

Hvis det sidenhen viser sig, at der fejl/mangler ved huset, så er det som udgangspunkt anliggende imellem køber og sælger.

Der kan undtagelsesvist placeres et ansvar andre steder, hvis:

Vurderingsudvalget har haft kendskab til fejl/mangler, men undladt at nævnte dem i vurderingsrapporten, så kan dette statuere et erstatningsansvar.

Ligeledes kan bestyrelsen blive ansvarliggjort, hvis man bevidst har fortiet oplysninger over for køber.

Vi opfordrer alle foreninger til at anvende ejererklæringerne, så sælger udtrykkeligt indestår for egenskaber ved huset, der medtages i vurderingsrapporten.

Mangelsbegrebet

Mangler er et retligt begreb og ikke et faktisk begreb, forstået på den måde, at mangelsvurderingen må bero på, hvad der er aftalt eller forudsat imellem parterne. Med andre ord skal man se på om ydelsen (f.eks. kolonihavehuset) er kontraktsmæssig altså opfylder kontrakten.

For at afgøre om et kolonihavehus er behæftet med en mangel må man derfor tage udgangspunkt i, hvad der er forudsat af køberen, garanteret af sælger eller aftalt imellem parterne.

Der kan derfor ikke opstilles generelle kriterier for, hvornår noget må anses som en mangel. Derimod kan forskellige forhold tale mere i den ene eller anden retning, og det er nogle af dem, der kort beskrives nedenfor.

Skæringstidspunktet for mangelsbedømmelsen er overtagelsesdagen (eller aftaletidspunktet ved forudgående overtagelse) som det tidspunkt, hvor risikoen for huset overgår fra sælger til køber.

Den absolutte forældelsesfrist for mangler er 10 år, men tre år fra det tidspunkt, hvor køber fik kendskab til eller burde have fået kendskab til manglen. Køber skal dog reklamere over manglen inden for rimelig tid.

Sælger og købers pligter i handlen

Sælgers loyale oplysningspligt:

Når man som sælger af en ejendom indgår aftale med en køber, så er der en iboende forpligtelse til at handle hæderligt og redeligt. Dette indebærer også en pligt til at gøre en køber opmærksom på forhold, som kan have indflydelse på købers vurdering af ejendommen.

Loyalitetspligten udstrækker sig til forhold, som sælger vidste eller burde vide, og som indbefatter en viden, som har betydning for køber.

Hvis en sælger har en faktisk viden eller burde have en viden om forhold, der har væsentlig betydning for køber og undlader han at informere om disse, så kan det have den følge, at en godtroende køber har udvidet mulighed for at kræve sin ret over for sælger.

I handler, hvor huseftersynsordningen (nævnt nederst) ikke er anvendt, er det tilstrækkeligt, at sælger ved simpel uagtsomhed (afvigelse fra normen) har tilsidesat sin loyalitetspligt.

Om der er tale om uagtsomhed vil bero på en konkret vurdering af flere forhold herunder sælgers kundskaber, adfærd og andre konkrete omstændigheder. Derfor er grænsen imellem det at have vist uagtsomhed eller være uden skyld svær at definere på forhånd.

Et eksempel fra retspraksis er en sælger (S), som fik lagt nyt tag, der efterfølgende pga. utætheder af en fagkyndig blev konstateret som "dårligt lagt" uden, at S fik dette forhold yderligere uddybet. Efterfølgende solgte S ejendommen videre til køber (K) i den tro, at taget var tæt. Sælger blev erstatningsansvarlig for en omlægning af taget for tilsidesættelse af sin oplysningspligt ved ikke at oplyst køber om, at taget var "dårligt lagt".

Et andet eksempel er en sælger 1 (S1), som solgte en grund med en afblændet til petroleumstank til sælger 2 (S2) og indestod for, at grunden ikke på overtagelsesdagen var forurennet. S2 videresolgte senere grunden til køber (K), som sidenhen rev bygningerne ned og opdagede en mere omfattende forurening med oprensningssudgifter til følge. Da det

ikke kunne bevises, at der var tale om en petroleumsforurening fandt Retten ikke, at S2 havde tilsidesat sine pligter ved ikke at oplyse om denne, og K kunne derfor alene gøre krav på et afslag i købesummen og ikke erstatning.

Selvbyg:

Ved selvbyg, som nok må anses for at være ret udbredt ved kolonihavehuse, er det væsentligt at nævne, at der ikke er en overordnet pligt til at oplyse om selvbyg, der ikke kræver autorisation. Imidlertid vil det være en skærpende omstændighed, hvis køber bliver bekendt med fejl, som senere viser sig at være selvbyg.

Hvis selvbyg ikke er oplyst, er der en formodning for, at ejendommen er korrekt opført, repareret og vedligeholdt forskriftsmæssigt og håndværksmæssigt korrekt. Derfor er det i sælgers interesse at oplyse om evt. selvbyg, da køber i så fald kan medtage dette i sine overvejelser og foretage egne undersøgelser.

Uanset førnævnte, så må en køber altid kunne forvente, at byggeforskrifters krav til fundament, styrkedimensionering og klimaskærm etc. er overholdt, da disse ikke kan fraviges grundet manglende sagkundskab.

Hvis sælger nægter, at der er udført selvbyg er det køber, som må bevise, at arbejdet ikke er professionelt udført. Hvis køber løfter denne bevisbyrde må sælger kunne dokumentere arbejdet i form af fakturaer mv.

Andre eksempler på oplysningspligt:

Der kan være også være tale om en pligt til at oplyse om udefrakommende forhold, som f.eks. dommen U2008.602V, hvor sælger havde forsømt at oplyse køber om, at grunden var vandlidende og blev ramt af periodevise oversvømmelser. I foreninger, hvor man har et positivt kendskab til oversvømmede haver, bør bestyrelsen bidrage med sådanne oplysninger.

Et andet forhold kunne eksempelvis være, hvis der er konstateret eller afhjulpnet skader forårsaget af rotter eller andre skadedyr.

Sælger har ligeledes pligt til at oplyse om ekstraordinære udgifter, der vil blive påført køber efter overtagelsen, her kan f.eks. være tale om større økonomiske beslutninger på en generalforsamling som senere vil påføre køber ekstraudgifter.

Konsekvensen af at opfylde oplysningspligten

Hvis sælger opfylder sin loyale oplysningspligt ved at oplyse om flest mulige forhold, der kan have betydning for køber er det langt mindre sandsynligt, at denne senere kan gøre et krav gældende over for sælger.

Har sælger f.eks. gjort opmærksom på en mindre plet i loftet uden at have nærmere kendskab hertil, så må køber forholde sig hertil og evt. selv bekoste en undersøgelse heraf. Derfor må begrænsede udgifter henset til udbedring af taget formentlig kunne anses for at være påregneligt for køber. Viser forholdet sig omvendt at udgøre en del af en større skade, der ikke umiddelbart kunne opdages og nødvendiggør der en totaludskiftning af tagkonstruktionen kan det omvendt næppe anses for at være imødegået ved at oplyse om pletten.

Et kendeligt forhold kan med andre ord ikke udgøre en mangel.

Man bør som sælger sørge for også at oplyse det vurderingsudvalg, der foretager vurderingen om eventuelle forhold som kan have indflydelse på vurderingsprisen.

Købers undersøgelsespligt

Over for sælgers loyale oplysningspligt står købers undersøgelsespligt. Her er det åbenbare afvigelser fra det normale, der bør opdages ved en sædvanlig undersøgelse. Der stilles med andre ord ikke strenge krav til den almindelige købers undersøgelsespligt.

Generelle opfordringer til at lade huset gennemgå af en sagkyndig skaber ikke særlige forpligtelser for køber. Lader køber en byggesagkyndig gennemgå huset kan det afskære køber fra at gøre indsigelser gældende vedrørende mangler, som burde være opdaget ved gennemgangen.

En konkret ubegrundet opfordring til køber om at undersøge et forhold har heller ikke umiddelbar retsvirkning over for køber med mindre en sælger opfordrer til at undersøge et forhold som køber har udtrykt særlig interesse i og som sælgeren ikke har nærmere kendskab til.

Har sælger derimod oplyst om et konkret forhold som i eksemplet ovenfor, en plet i loftet, vil det formentlig udløse en undersøgelsespligt hos køber uden, at det tillige kræver sælgers udtrykkelige opfordring. Hvis sælger undlader at foretage en undersøgelse på trods af oplysningen, så kan han senere være afskåret for at gøre mangelsindsigelser gældende.

Andre forhold i mangelsbedømmelsen og mangelsbeføjelser

Bygningens alder

I vurderingen af om en bygning lider af en mangel vil alderen af bygningen eller enkelte bygningsdele typisk spille en væsentlig rolle. De forventninger en køber rimeligvis måtte have til et spritnyt hus er selvsagt større end til et træhus fra 70'erne.

Sælges et hus med et 30 år gammelt onduline tag, så vil det nok ikke statuere en mangel, hvis taget endog kort tid efter købers overtagelse kræver en udskiftning. Derimod vil der være en berettiget forventning om, at taget er tæt på overtagelsesdagen.

Råd i træbeklædningen på et ældre kolonihavehus udgør heller ikke i sig selv en mangel, da forekomsten af råd i træ er forventeligt med årenes løb selv ved almindeligt vedligehold. Omfanget af råd kan imidlertid overstige, hvad der må kunne forventes og dermed udgøre en mangel.

I et nyt hus vil løse hasper, knirkende gulve eller døre der binder nok afvige fra, hvad man bør forvente, hvorimod det i et hus af ældre dato vil være reglen snarere end undtagelsen.

Garantier

Hvis sælger indestår for et forhold omkring huset vil dette medføre et objektivt ansvar for rigtigheden heraf. Tilkendegiver en sælger "ikke at være bekendt" med fejl udgør det ikke i sig selv en garanti.

Afgivelse af en ejererklæring i forbindelse med vurdering må sidestilles med en garanti, hvorfor sælger har et objektivt ansvar for erklæringens rigtighed.

Ansvarsfraskrivelser

Generelle ansvarsfraskrivelser som f.eks. "købt som beset" bliver typisk ikke tillagt nogen retsvirkning over for en køber. Derimod vil en oplysning fra sælger (som nævnt ovenfor) om en plet i loftet kunne ledsages af en konkret ansvarsfraskrivelse for f.eks. en del af taget.

Mangelsbeføjelser

Der eksisterer tre former for misligholdelsesbeføjelser, som en køber potentielt kan gøre gældende i tilfælde af, at bygningen lider af en mangel. Adgangen til disse beføjelser afhænger imidlertid af manglens karakter, sælgerens forhold og en rimelighedsbedømmelse.

Ophævelse

Købers mulighed for at hæve købet afhænger af om manglen er *væsentlig*. Her skal henses til ejendommens brugbarhed, betydelig værdiforringelse eller betydelige omkostninger til udbedring.

Har sælger handlet svigagtig ved at tilsidesætte sin loyale oplysningspligt (som nævnt ovenfor) vil væsentlighedskravet formentlig kunne slækkes ud fra en betragtning af, at beskyttelseshensynet her ikke er det samme som til en sælger, der sælger i god tro.

Tidsfaktoren vil også have en betydning, da domstolene ud fra en rimelighedsbedømmelse vil være mere til at afskære en hæveadgang for en køber, der reklamerer over en mangel efter 2 år end for den køber, der reklamerer få dage efter overtagelsen. Dette er ud fra et indretningssynspunkt for begge parter, herunder de udfordringer som det giver, som f.eks. betaling for købers brug af bygningen og eventuelle forbedringer/forringelser som denne har medført.

Den nedre økonomiske grænse for ophævelse ligger omkring 10-14 % af købesummen.

Erstatning

Det er en betingelse for at køber kan opnå erstatning, at der foreligger et ansvarsgrundlag hos sælger som eksempelvis uagtsomhed (og dermed tilsidesat sin loyale oplysningspligt).

I modsætning til det forholdsmæssige afslag er der ikke en bagatelgrænse for erstatning.

Foreligger der en mangel og et ansvarsgrundlag kan køber forlange erstatning.

Dette vil typisk være omkostningerne til udbedring af manglen med et eventuelt fradrag for merværdien/forbedringen deri.

Foreligger der en *væsentlig* mangel og et ansvarsgrundlag vil køber ligeledes kunne hæve handlen og forlange erstatning for at blive stillet "som om handlen aldrig var indgået", her kan være tale om flytteudgifter, udgifter til rådgivere mv.

Forholdsmæssig afslag i købesummen

I modsætning til erstatningen, så er der intet krav om et ansvarsgrundlag hos sælger for et krav om forholdsmæssig afslag imidlertid skal manglen være *betydelig*.

En mangel er først betydelig, når den overstiger det, der betegnes som en bagatelgrænse. Det må bero på en kvalitativ henholdsvis kvantitativ vurdering, hvorvidt en mangel overskrider bagatelgrænsen. Denne grænse er ikke helt fastsat,

men tager udgangspunkt særligt i, hvad køber ville have betalt, hvis denne havde kendskab til manglen, udbedringsudgifterne, en værdiforringelse ved senere salg og om det tidsmæssige aspekt i behovet for afhjælpning.

Typisk vil bagatelgrænsen befinde sig i lejet 2-8 % af købesummen.

Et forholdsmæssigt afslag kan imidlertid være mere beskedent, da afslaget vil tage udgangspunkt i udbedringsudgiften på overdragelsestidspunktet (som kan ligge flere år tilbage) og i øvrigt fradrages værdien af de forbedringer som udbedringen må forventes at indeholde.

Huseftersynsordningen

Sælger har mulighed for at begrænse sit ansvar for fysiske mangler ved bygningen ved at benytte sig af huseftersynsordningen i Forbrugerbeskyttelsesloven (LFFE - Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.).

For at kunne frigøre sig for ansvaret for fysiske mangler skal sælger fremlægge en tilstandsrapport, el-installationsrapport og oplysning om mulighed for ejerskifteforsikring. Hvis det ikke er muligt at tegne en ejerskifteforsikring kan sælger frigøre sig for ansvar jf. LFFE § 5, Stk. 1. nr. 2, hvis forsikringselskabet angiver den specifikke årsag til, at man ikke ønsker at tegne en sådan forsikring. Det er imidlertid ikke tilstrækkeligt, hvis afvisningen sker på baggrund af en generel politik hos forsikringselskabet om ikke at forsikre visse typer af bygninger (f.eks. kolonihavehuse).

Hvis sælger har opfyldt ovenstående krav kan køberen jf. LFFE § 2, Stk. 1. ikke over for sælgeren påberåbe sig: *"...at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, (f. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten."*

Køber har fortsat muligheden for at påberåbe sig mangler, der er undtaget jf. LFFE § 2, Stk. 5-6, der omfatter andre forhold omkring end el og VVS, som er i strid med offentligretlige forskrifter, garantier fra sælger, svig eller grov uagtsomhed udvist af sælger eller hvis bygningen er opført med salg for øje.

Er købers mangelsindsigelse over for sælger afskåret må denne søge sig fyldestgjort hos forsikringselskabet eller forsøge at gøre et ansvar gældende over for de aktører, der har medvirket i handlen, som f.eks. den byggesagkyndige (tilstandsrapporten), elinstallatøren (el-rapporten), ejendomsmægleren (f.eks. salgsopstillingen) eller medvirkende advokat.

Det bør nævnes, at ovenstående alene afskærer køberens mulighed for fysiske mangelsindsigelser vedrørende bygningen og ikke retlige mangler (f.eks., begrænset råden over ejendommen), mangler ved grunden eller mangler ved installationer uden for bygningen (kloakstikledning, el-stikledning).