



Projektudbyderens ansvar for mangler ved fast ejendom

▼ Af advokat Simon Heising, Centura Advokater

Det ses i stigende omfang ved projektsalg, at sælger i købsaftalen indfører henvisninger til bl.a. AB 92 (Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed), ABT 93 (Almindelige Betingelser for Totalentreprise) eller i stedet blot afskriver dele af disse standardvilkår.

Spørgsmålet er, hvorledes disse henvisninger påvirker sælgers retsstilling, og om købers mulighed for at gøre ansvar gældende over for sælger forringes.

Køberen af en projektsalgsløjliged ønsker den bedst mulige beskyttelse imod skjulte mangler.

Såfremt sælgeren med sådanne klausuler kan begrænse sit ansvar, indebærer det, at førstegangskøberen ikke blot i forholdet til sælger, men også i relation til en senere køber, stilles unødigt dårligt, idet førstegangskøberen i forbindelse med et salg af ejendommen typisk vil anvende en standardkøbsaftale, hvor der ikke er særlige ansvarsbegrænsninger. Hermed risikerer førstegangskøberen at blive mødt med et mangelskrav, som ikke kan sendes videre til sælgeren.

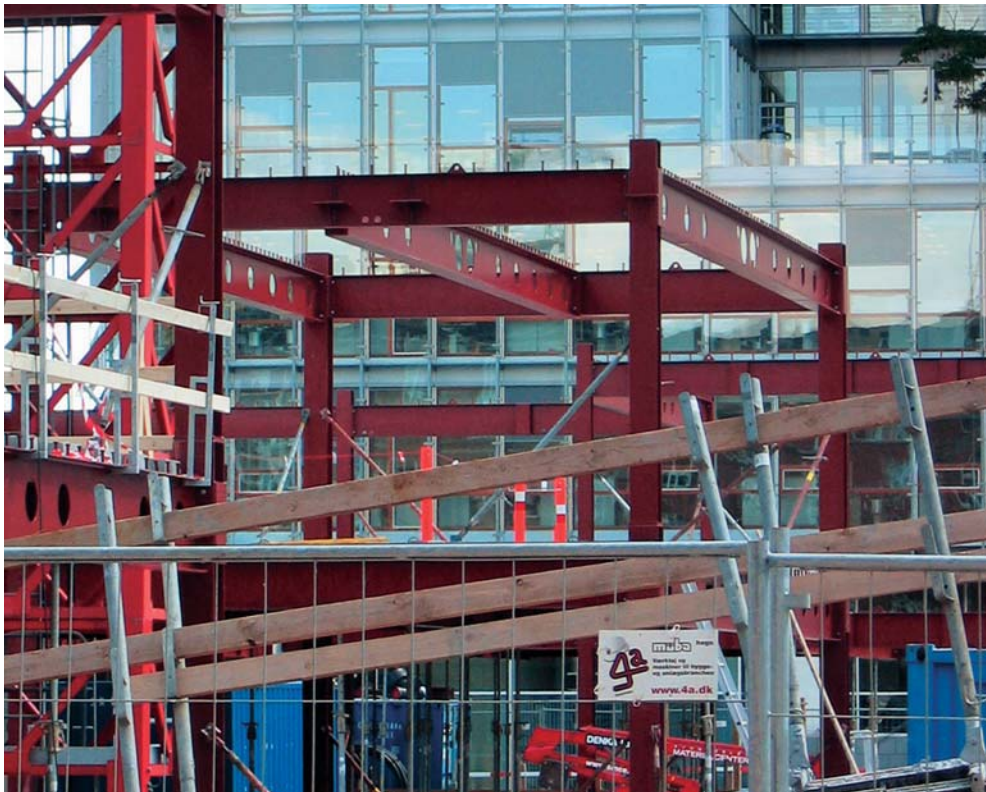
Eksempler på aftalevilkår:

Ofte anvendte aftalevilkår er følgende:

»Såfremt ejerlejligheden ikke kan overtages rettidigt, ifalder sælger en dagbod på kr. 500,- pr. arbejdsdag, overtagelsen er forsinket, medmindre sælger har ret til tidsfristforlængelse. Erstatningskrav for forsinkelse kan ikke rejses ud over den anførte dagbod.«

»I det omfang, der på overtagelsesdagen påvises mangler, har sælger ret og pligt til at afhjælpe disse mangler.«

»Køber kan kun gøre krav gældende på udbedring af fejl og mangler, som ikke burde have været opdaget ved en sædvanlig og rimelig gennemgang af ejen-



dommen og som følge af forhold, som kan lægges sælger/entreprenør til last.»

»Krav på mangler kan ikke gøres gældende efter 5-årsgennemgangen.«

Eller blot en henvisning til AB 92:

»Sælger kan skyde overtagelsesdagen, jf. AB 92 § 24.

Vedrørende sælgers ansvar for mangler henvises til AB 92 § 36, stk. 1«

AB 92 § 24 vedrører entreprenørens adgang til at få fristforlængelse – i dette tilfælde at udskyde overtagelsesdagen.

AB 92 § 36, stk. 1 er en reklamationsregel, hvor efter kravet mod entreprenøren – her sælger – skal fremsættes senest 5 år efter afleveringen.

RETSGRUNDLAGET

Efter dansk ret er sælger som udgangspunkt ansvarlig for mangler i op til 20 år efter handelstidspunktet, jf. Danske Lov 5-14-4. Ved de fleste ejendomshandler kan sælger imidlertid benytte sig af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved fast ejendom og dermed slippe ud af det 20-årige mangelsansvar, bortset fra forhold, som strider mod en servitut eller offentlig-

retlige forskrifter samt forhold, hvor der er udvist grov uagtsomhed. Samme lov foreskriver en 5-årig reklamationsregel for så vidt angår det krav, køber kan rette mod den bygningsagkyndige.

Såfremt ejendommen endnu ikke er opført på handelstidspunktet, eller er under opførelse, kan sælgeren ikke få udarbejdet en tilstandsrapport og dermed benytte sig af reglerne i forbrugerbeskyttelsesloven og begrænse sit ansvar. Sælgeren vil efter § 1, stk. 2 ikke kunne benytte sig af huseftersynsordningen, idet kap. 1 i loven ikke omfatter ejendomme med bygninger under opførelse.

Har sælger derimod allerede opført bygningen forud for salget, vil sælger kunne benytte sig af huseftersynsordningen og dermed kunne begrænse sit ansvar.

Det skal imidlertid erindres, at såfremt sælger har opført ejendommen med salg for øje – enten som entreprenør eller som professionel bygherre – da vil sælger alligevel ikke kunne opnå ansvarsfrihed, eftersom der i § 2, stk. 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved fast ejendom er indsat en bestemmelse, som netop giver køberen adgang til at rejse krav imod sælger efter de almindelige regler. Samtidig vil køber ved at tegne en ejerskipforsikring i et vist omfang kunne beskytte sig imod skjulte mangler.

Eftersom det typiske forløb ved projektsalg er, at bygningen ikke er opført på handelstidspunktet, vil der i det følgende blive taget udgangspunkt i denne situation.

BEGRÆNSES SÆLGER S ANSVAR?

Normalt vil en sælger af fast ejendom kunne mødes med krav om forholdsmæssigt afslag, eller et krav som støttes på et ansvarsgrundlag.

Et afslag er blot en efterregulering af købesummen på objektivt grundlag: Hvis der er en værdiforringende mangel, der overstiger ca. 5-8 pct. af ejendommens værdi på handelstidspunktet, kan køber kræve dette beløb af sælger.

Et erstatningskrav vil typisk være begrundet i:

- projektfejl (og andre rådgivningsfejl)
- materialefejl (f.eks. uønskede materialeegenskaber som asbestfri eternitplader)
- udførelsesfejl (mangelfuldt håndværksarbejde)
- egentlige ulovligheder (f.eks. konstruktion i strid med brandkrav)
- forkerte eller manglende oplysninger til køber
- at ydelsen ikke svarer til det aftalte (F.eks. et HTH køkken i stedet for et Poggenpohl)

Med en bestemmelse om, at køber ikke kan rejse krav om mangler over for sælger efter 5-års gennemgangen, stilles køber ringere. Sælgers ansvar begrænses altså som udgangspunkt. Dette er også tilfældet, selvom køber herved opnår, at sælger er underlagt en egentlig afhjælpningspligt i 5 år.

Spørgsmålet er herefter, om sådanne begrænsninger gyldigt kan vedtages.

AFTALEFORTOLKNING

Som udgangspunkt er der aftalefrihed på dette område.

Selvom der i vidt omfang er aftalefrihed, kan det ikke herfra sluttes, at en hvilken som helst ansvarsbegrænsning, eller for den sags skyld henvisning til AB 92, er gyldig og skal respekteres af en køber.

Projektsalg er reelt salg af fast ejendom – ikke indgåelse af en entrepriseaftale. Reglerne i AB 92 er afbalancerede og tager hensyn til begge byggeriets parter. Begrænsningen i entreprenørens ansvar skal bl.a. ses på baggrund af, at bygherren ofte selv har stået for projektet, ligesom bygherren har kunnet føre tilsyn med byggeriet. At anvende et regelsæt, som er tiltænkt parterne i et byggeri, på en forbrugers køb af fast ejendom, er betænkeligt. En ansvarsbegrænsning vil efter retspraksis blive fortolket indskrænkende.



Herudover indeholder aftaleloven følgende bestemmelse om forbrugeraftaler:

§ 38 b. *Opstår der tvivl om forståelsen af en aftale, og har det pågældende aftalevilkår ikke været genstand for individuel forhandling, fortolkes vilkåret på den måde, som er mest gunstig for forbrugeren. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at et aftalevilkår har været genstand for individuel forhandling.*

Stk. 2. En skriftlig aftale, der tilbydes forbrugeren, skal af den erhvervsdrivende være udarbejdet på en klar og forståelig måde.

Da købsaftalerne er standardkontrakter uden reel mulighed for forhandling, skal den professionelle sælger være særlig opmærksom på § 38b, idet enhver uklarhed i aftalen vil blive fortolket til skade for sælgeren. Henvises der i købsaftalen blot til reglerne i eksempelvis AB 92, vil sælger løbe en risiko for, at en domstol helt vil se bort fra bestemmelsen og afgøre sagen efter de sædvanlige regler som skitseret ovenfor.

Eftersom bestemmelserne i AB 92 er møntet på entreprenørens ansvar for det udførte arbejde og ikke projektfejl, øvrige forhold ved grunden o.l., kan det ikke afvises, at en domstol vil anlægge den vurdering, at det alene er sådanne mangler ved det udførte arbejde, sælger

frigøres fra, hvorimod sælger fortsat er ansvarlig for ulovligheder, projektfejl mv.

Man må antage, at den mindste tvivl om forståelsen og rækkevidden af et vilkår i købsaftalen vil blive fortolket til købers fordel.

Har sælger ikke udtrykkeligt og klart informeret køberne om begrænsning i ansvaret for mangler, udskydelse af overtagesdag m.v., men blot lavet en generel henvisning til dele af AB 92, vil det formentligt blive fortolket meget indskrænkende.

UGYLDIGHED

Sælger skal desuden være opmærksom på følgende begrænsninger i sin aftaleindgåelse:

Aftalelovens § 38 c har følgende ordlyd:

§ 38 c. *Ved forbrugeraftaler gælder § 36, stk. 1. Såfremt det vil være stridende mod hæderlig forretningsskik og bevirke en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser til skade for forbrugeren at gøre et aftalevilkår gældende, gælder de i § 36, stk. 1, nævnte retsvirkninger også, idet forbrugeren dog i så fald kan kræve, at den øvrige del af aftalen skal gælde uden ændringer, hvis dette er muligt.*

Stk. 2. Ved forbrugeraftaler gælder § 36, stk. 2, med den ændring, at der ikke ved bedømmelsen af de forhold og omstændigheder, som er nævnt i § 36, stk. 2, herunder vilkår i andre aftaler, som hænger sam-

men med den pågældende aftale, kan tages hensyn til senere indtrufne omstændigheder til skade for forbrugeren med den virkning, at aftalen ikke kan tilsidesættes eller ændres.

Aftalelovens § 36 siger følgende om urimelige aftalevilkår:

En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.

Ad ovennævnte bestemmelser fremgår, at aftalevilkår, som bevirker en betydelig skævhed, kan tilsidesættes.

Sælger bør derfor udarbejde en købsaftale, som er velafbalanceret. Ved vurderingen af, om aftalevilkår skal tilsidesættes som ugyldige, indgår bl.a., om køber er økonomisk kompenseret for vilkåret, og om køber med begrænsningen reelt har mulighed for – f.eks. ved yderligere undersøgelser af teknisk art – at fastslå omfanget af sin risiko.

Selv om man som sælger har udarbejdet en afbalanceret kontrakt, kan det imidlertid ikke afvises, at en domstol vil tilsidesætte aftalevilkår,



Energi- & Ingeniørgruppen A/S

EN DEL AF NRGi

LANDSDÆKKENDE SERVICE:

Tilstandsrapporter, energimærker, varmepumper, rådgivning

...og meget mere

Energi- & Ingeniørgruppen udarbejder tilstandsrapporter og energimærker i hele Danmark. Vi har været på banen siden 1996, og er den eneste virksomhed i branchen, der er ISO kvalitetscertificeret.

Vores fokus er på kvalitet, teknologi og god service.

Vi er førende i branchen med hensyn til udvikling af teknologiske værktøjer og hjælpemidler. Dette har gjort vores konsulenter uafhængige af en fast arbejdsstation, og derved meget fleksible geografisk set.

Desuden har vi skabt 'Billedordbog til tilstandsrapporten', der hjælper sælger med forståelsen af tilstandsrapporten. Ejendomsmægleren har til enhver tid fri adgang til tilstandsrapport, faktura og energimærke via vores hjemmeside www.eig.dk.

NRGi med hovedsæde i Århus, er et af landets største energiselskaber. Vi forsyner omkring 140.000 kunder med strøm. Vi har stor focus på energirådgivning.

NRGi – opvarmning og indeklima

En varmepumpe fra NRGi kan indgå i en lang række løsninger til opvarmning og bedre indeklima i boligen. Lige fra jordvarme, ventilationvarmepumper til aircondition.

Når du har valgt den rigtige løsning, står vi naturligvis også for at installere og sætte anlægget i drift.

Ring på tlf. 87 39 04 04 og få en snak med en energirådgiver – eller læs om alle vores øvrige produkter på www.nrgi.dk.

Energi- & Ingeniørgruppens A/S - Drejergangen 1C - 2690 Karlslunde - Tlf.: 7020 8686 - Fax: 7020 9494 - www.eig.dk

som stiller forbrugeren ringere end ved almindelige købsaftaler, hvor køberen enten via den 20-årige forældelsesregel eller reglerne om huseftersyn opnår beskyttelse imod skjulte mangler.

VÆRNETINGSÅFTALE

I købsaftaler ved projektsalg ses ofte en henvisning til AB 92's bestemmelser om, at tvister skal behandles af voldgiftsretten. Et sådant aftalevilkår er efter Voldgiftsloven imidlertid ikke gyldigt – heller ikke med forbrugers accept – hvorimod der ikke er noget til hinder for, at det efterfølgende aftales, at voldgiftsretten skal behandle tvisten. Dette indebærer, at køberen, som forbruger, altid kan vælge at indbringe en tvist for domstolene.

BEGRÆNSNINGER I KØBERS ANSVAR VED VIDERESALG

Det ses ofte, at køberen af ejendommen allerede har videresolgt den, inden den er opført, og at det derfor først er den nye køber, som konstaterer mangler ved ejendommen.

Heller ikke denne nye sælger vil være omfattet af huseftersynsordningen, idet kap. 1 i loven ikke omfatter ejendomme med bygninger under opførelse. Dette må gælde, uanset om det er den pågældende sælger, der står for opførelsen.

Med andre ord vil førstegångskøberen, der videresælger, i det væsentlige være underlagt de samme aftalemæssige begrænsninger overfor sin køber. Dog kan det spille en rolle ved domstolene, at der her vil være tale om to forbrugere.

AFTALEVILKÅR OM SKØDESKRIVNING OG BERIGTIGELSE AF HANDELEN

Et andet vilkår, som ofte ses i købsaftaler for projektsalg, er at sælgers advokat forestår udarbejdelse af skøde samt tinglysningsmæssige ekspeditioner. Efter ejendomsrådgiverlovens § 15, stk. 4, kan en mægler ikke – forinden der er indgået en bindende købsaftale – aftale med køber, at mægler skal forestå den ekspeditions-mæssige del af handlen, men der er næppe noget til hinder for, at sælgers advokat gør det.

Dette forudsætter dog, at der alene er tale om ren ekspedition af skøde, tinglysning m.m.

Påtager sælgers advokat sig en rådgivningsforpligtelse over for køber, vil advokaten overtræde de advokatetiske regler, idet han virker som advokat for begge parter.

KONKLUSION

Begrænsninger i sælgers ansvar på baggrund af f.eks. bestemmelser i AB 92, er formentligt som udgangspunkt gyldige.

De vil dog blive fortolket til ugunst for sælger, hvis der er tvivl om forståelsen, ligesom aftalevilkår, der bevirker en skævhed i forholdet mellem parterne, herunder en væsentlig forringelse af købers retsstilling, risikerer at blive tilsidesat af domstolene.

Det er min opfattelse, at vilkår der begrænser købers mulighed for at rejse krav mod sælger til fem år fra overtagelsen, formentligt vil blive tilsidesat ved en domstol. ●



Simon Heising er partner i Centura Advokater. Han beskæftiger sig primært med forsikrings- og erstatningsret samt fast ejendom.

Det sagde DE



Vicedirektør Thomas Torp

– i en kommentar til at en ny lov sikrer, at mange ejendomme i byer slipper for at blive stemplet som særligt forurenede – til Aabenraa Uge-Avis den 9. maj:

»Jeg tror heller ikke, at loven får videre betydning for boligpriserne i byerne. Boligpriserne handler bl.a. om, hvilke forventninger folk har i forhold til det område, hvor de køber bolig. Køber du f.eks. hus i Hellerup eller på Frederiksberg ved du nok allerede, at det ikke er særlig smart at dyrke gulerødder i den bare jord. Derfor får det ikke den store betydning, hvis området ændrer status til lettere forurenede.«

– i en artikel om, at eksperter forventer ringe udsigt til styrtdyk i huspriserne – til Århus Stiftstidende den 13. maj:

»Mæglere har betydelig bedre føling med, hvordan det står til på markedet. De laver ikke videnskabelige afhandlinger, men de er med i første række, hvor handlerne foregår.«

– i en kommentar til, at trykte boligannoncer kan komme under pres – til Økonomisk Ugebrev den 14. maj:

»Der tager aviserne godt for sig, for det er dyrt at annoncere i dem. Som mægler må man overveje, om man kan løse den opgave billigere.«

– i en kommentar til en artikel om, at markedet for københavnske ejerlejligheder dykker – til Børsen den 14. maj:

»Der bliver lige nu solgt en masse boliger, og der kommer også mange til salg. Vi har overordnet set nået et toppunkt med hensyn til boliger til salg.«

– kommenterer antallet af boliger til salg – til B.T. den 15. maj:

»Jeg har ikke fantasi til at forestille mig, at det tidligere har været højere.«

– i svar til, at ejendomsrådgiverens butiksboom har toppet – til Berlingske Tidende den 24. maj:

»Specielt i Nordjylland var der rigtig stor tilgang af forretningsenheder. Det hænger sammen med, at markedet fortsat er ufortrødent i store dele af Jylland.«