

UfR 2020 s. 2945 H

Hus fra 1968 med en udestue fra 1974, solgt i 2016 for 2 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. I salgsdokumenterne var angivet, at bygningsarealet var 148 m² ifølge BBR, at køber var bekendt med og accepterede, at arealet var hentet fra BBR, og at arealafvigelse var køber og ejendomsmægleren uvedkommende. Salgsdokumenterne indeholdt tilsyneladende også en opfordring til køber til at få opmålt arealet. Sælger pålagt afslag 150.000 kr. i anledning af, at boligarealet kun var 128 m² som følge af, at udestuen ikke skulle medregnes i boligarealet.

Kommentar

1) Afslaget på 150.000 kr. svarede til 7,5 % af købesummen.

2) Afgørelsen om, at ejendommen led af en mangel ved boligarealet:

Det var omtvistet, om udestuen skulle medregnes i boligarealet eller ej. Hvis udestuen skulle medregnes, var boligarealet 148 m² som angivet i BBR/salgsdokumenterne, men hvis udestuen ikke skulle medregnes, var boligarealet kun 128 m².

Både byret og landsret fandt, at udestuen ikke skulle medregnes, da den (slet) ikke opfyldte kravene til boligareal, og at boligarealet derfor kun var 128 m². Begge disse instanser pålagde herefter sælger et afslag på 150.000 kr., svarende til den oplyste værdiforringelse. Det gjorde ikke forskel, at udestuen var opført efter byggetilladelse og godkendt af kommunen som boligareal. I materialesamlingens kommentar til landsrettens dom, der er offentliggjort i UfR 2019 s. 3243 V, blev afgørelsen karakteriseret som på kanten af at være betænkelig, fordi den tilsidesatte kommunens godkendelse af boligarealet med deraf følgende mangelhæftelse for sælger i reel strid med huseftersynsordningen.

Højesteret fandt også, at der forelå en mangel ved boligarealet, og stadfæstede afgørelsen om et afslag på 150.000 kr. Højesterets begrundelse herfor er imidlertid anderledes, idet den går ud på, at oplysningen i salgsoptillingen om boligarealet på 148 m² efter sagens oplysninger sigtede til grundhushusets areal alene. Se nærmere resuméet nedenfor. Med denne begrundelse kan afgørelsen om at pålægge sælger afslag ikke give anledning til betænkeligheder som de omtalte.

3) Afgørelsen om at pålægge sælger afslag indgår i en fast retspraksis om, at mangler ved boligarealet ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelhæftelse efter huseftersynsordningen. Således de principielle UfR 2013 s. 3175 H og UfR 2013 s. 3181 H (afslag ca. 5,3 % af købesummen, henholdsvis lidt over 9 %). Desuden UfR 2015 s. 242 V (frifindelse, da et afslag ville udgøre under 3,5 %), UfR 2018 s. 3398 Ø (frifindelse, da et afslag ville udgøre under 3 %) og den aktuelle dom med et afslag på 7,5 %.

I alle sagerne var boligarealet angivet med henvisning til BBR.

4) Salgsdokumenterne i den aktuelle sag indeholdt en ret udførlig ansvarsfraskrivelse med hensyn til størrelsen af boligarealet (kaldet »bygningsarealet«), endda tilsyneladende med en opfordring til køber om at få arealet opmålt. Ansvarsfraskrivelsen blev imidlertid ikke tillagt betydning. Høje-

sterets begrundelse herfor gik ud på, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke var til hinder for afslag i anledning af den urigtige oplysning om boligarealet i salgsopstillingen.

Det er muligt, at denne begrundelse skal ses på baggrund af de særegne omstændigheder i den konkrete sag. På den anden side kunne det godt generelt se ud til, en ansvarsfraskrivelse ikke kan ventes at beskytte mod mangelhæftelse for arealoplysninger med henvisning til BBR. Den omtalte UfR 2015 s. 242 V tilsidesatte også en ansvarsfraskrivelse af indhold nogenlunde som i den aktuelle sag.

Som bekendt kan man ikke regne med, at BBR's arealangivelser er rigtige, navnlig ved ældre ejendomme. Det synes derfor nødvendigt at få boligarealet opmålt af en landinspektør, hvis man vil sikre sig mod en mangelhæftelse som omtalt, i hvert fald ved salg af ældre ejendomme. Ejendomsmæglerne er næppe opmærksomme på dette (?).

Resumé

Hus fra 1968 med et oprindeligt boligareal på 128 m² og en udestue fra 1974 på ca. 20 m². Udestuen var opført efter forudgående byggetilladelse og var godkendt af kommunen som boligareal. Udestuen var desuden indberettet til BBR som boligareal, og boligarealet var herefter i BBR angivet til 148 m².

I 2016 blev huset solgt under brug af huseftersynsordningen for 2 mio. kr. til købere. I salgsdokumenterne var angivet, at bygningsarealet ifølge BBR var 148 m², og at køber var bekendt med og accepterede, at ejendommens areal var hentet fra BBR, og at eventuelle kvadratmeterafvigelse var sælger og ejendomsmægler uvedkommende. Købsaftalen indeholdt tilsyneladende også en opfordring til køber til selv at få ejendommen opmålt.

I tilstandsrapporten var bl.a. angivet, at der var en beboelse på 148 m² og et drivhus, senere ændret til en overdækning, på 18 m² (hvilket efter det foreliggende sigtede til udestuen).

Det fremgår, at udestuen (slet) ikke opfyldte kravene til beboelse, og at den var i meget dårlig stand. Straks efter overtagelsen fjernede køber udestuen og gik i gang med en ombygning. I forbindelse med den konstaterede køber, at boligarealet var 128 m².

Sagen var anlagt af køber mod sælger med krav om et afslag i købesummen på 150.000 kr. i sagens anledning, svarende til værdiforringelsen ifølge en skønserklæring ved, at boligarealet var 128 m² i stedet for 148 m². Sælger påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at boligarealet ved salget var 148 m², idet udestuen skulle medregnes i boligarealet.

Det, der skønnes at være det centrale i byrettens udtalelser, kan sammentrængt gengives således:

Byretten lagde til grund, at udestuen ikke på noget tidspunkt havde opfyldt kriterierne for et boligareal, og at boligarealet herefter var 128 m². Byretten henviste videre til, at boligarealet ved salget var angivet til 148 m², og at der dermed var tale om en væsentlig arealafvigelse. Den urigtige oplysning om boligarealet udgjorde herefter en mangel. Det kunne ikke tillægges

betydning, at oplysningen ifølge salgsdokumenterne var hentet fra BBR, og at køber var blevet opfordret til at foretage opmåling af arealet. Herved henvist til en forklaring fra ejendomsmægleren, hvorefter der var tale om en standardansvarsfraskrivelse, der indgår i alle købsaftaler, og til, at oplysningen om boligarealet i BBR var fremkommet efter sælgers egen angivelse.

Byretten tog herefter købernes påstand til følge og pålagde sælger at betale et afslag på 150.000 kr.

Sælger ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede byretsdommen. Landsretten henviste herved til nogle oplysninger om udestuens materialer og opbygning. Landsretten fandt videre, at nogle oplysninger om byggetilladelsen til udestuen og kommunens godkendelse af den ikke kunne føre til andet resultat. I øvrigt henvist til de grunde, som byretten havde anført, og til at afslaget på 15.000 kr. ikke var et uvæsentligt beløb, hverken absolut eller henset til købesummen for ejendommen. Landsrettens dom er gengivet i UfR 2019 s. 3243 V.

Sælger fik indbragt sagen for Højesteret, der stadfæstede landsrettens (og byrettens dom), Højesterets begrundelse herfor kan sammentrængt gengives således:

Af nærmere angivne grunde lagde Højesteret til grund, at både ejendomsmægleren og køberne gik ud fra, at oplysningen i salgsopstillingen om, at boligarealet udgjorde 148 m², sigtede til grundhusets boligareal, uden udestuen. Da grundhusets boligareal var på 128 m², indeholdt salgsopstillingen således en urigtig oplysning. Dette var tilfældet, selvom udestuen på opførelsestidspunktet i 1974 måtte være blevet godkendt til beboelse. Der var tale om en ikke uvæsentlig arealafvigelse, og boligarealets størrelse har normalt stor betydning ved prisfastsættelsen af en familiebolig. Der var ikke grundlag for at antage, at det forholdt sig anderledes i den konkrete sag, og den urigtige oplysning om boligarealet var herefter en mangel.

Efter bevistførelsen måtte det videre lægges til grund, at køberne ikke havde grundlag for at antage, at grundhusets areal muligvis ikke udgjorde 148 m² som oplyst i salgsopstillingen. Der var heller ikke grundlag for at bebrejde deres advokat, at spørgsmålet ikke blev undersøgt nærmere. Under hensyn til salgsopstillingens urigtige oplysning om boligarealets størrelse fandt Højesteret desuden, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke afskar køberne fra at kræve afslag i købesummen. Under de anførte omstændigheder fandt Højesteret desuden, at køberne ikke som følge af reglerne om købers og købers advokats undersøgelsespligt var afskåret herfra.

Højesteret fastsatte lige som byretten og landsretten afslaget til 150.000 kr. og henviste til, at dette beløb hverken absolut eller henset til købesummen var et uvæsentligt beløb.