

### Kort resumé

*En urigtig arealangivelse i købsaftalen af det dyrkbare areal for en landbrugsejendom var garanti for dette areals størrelse. Da den urigtige arealangivelse endvidere skyldtes en faglig fejl hos en ejendomsmægleren (en skrivefejl), var ejendomsmægleren erstatningsansvarlig over for køber solidarisk med sælger. Det var uden betydning, at det rette areal kunne udledes af nogle bilag til købsaftalen, bl.a. fordi køber ikke havde været nærmere end sælger og ejendomsmægleren til at efterprøve arealangivelsen. Erstatningen fastsat til ca. 45 % af den oplyste værdiforringelse med henvisning til forskellige omstændigheder.*

### Kommentar

1) I Mangler ved fast ejendom kapitel 13, afsnit 6 er omtalt nogle udtalelser i ældre teori om, at arealangivelser i salgsdokumenterne ikke uden videre skal anses for garanti, fordi køber må vide, at sælgers kendskab til ejendommens areal ofte hviler på temmelig usikre oplysninger.

Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom er dette synspunkt imidlertid ikke længere dækkende. Det gælder i hvert fald for landbrugsejendomme, hvor der ikke længere er usikkerhed om arealstørrelsen på grund af de opmålinger, der er nødvendige for gødningsplaner og EU-tilskud. Afgørelsen her anså da også uden videre en urigtig arealangivelse i købsaftalen for en landbrugsejendom som garanti. (Der ligger næppe noget særligt i dommens henvisning til den måde, som oplysningen var givet på i købsaftalen).

2) Afgørelsen må kunne ses som et eksempel på, at et erstatningsgrundlag, her garanti, slår igennem købers eventuelle tilsidesættelse af sin undersøgelsespligt.

3) Det fastsatte erstatningsbeløb var tilsyneladende nogenlunde det beløb, som parterne efter landsrettens vurdering ville have nedsat købesummen til, hvis det rigtige areal havde været fremme under salgsforhandlingerne. Hvis dette er rigtigt forstået, kunne måske bemærkes: Hvad parterne ville have nedsat købesummen til, kan ret beset kun være gætteværk. Det er svært at frigøre sig for en fornemmelse af, at fastsættelsen af erstatningsbeløbets størrelse kan være udslag af den karrighed med erstatningsudmålinger, som man efter nogles opfattelse ofte finder hos domstolene, og som også er det gennemgående tema i Torsten Iversens disputats Erstatningsberegning i kontraktsforhold.

### Resumé

Landbrugsejendom med et areal på 305 ha, hvoraf 264,65 ha var dyrkbar landsbrugsjord, solgt 2005 for 70,3 mio.kr. I salgsopstillingen var arealet for den dyrkbare landbrugsjord som følge af en skrivefejl hos ejendomsmægleren angivet til ca. 274 ha, og denne fejlagtige angivelse var kommet med over i købsaftalen. På et tidspunkt efter overtagelsen blev køber opmærk-

som på den dyrkbare landbrugsjords rette areal, og sagen angik et erstatningskrav fra køber mod sælger og ejendomsmægleren i den anledning. Ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte forholdet en værdiforringelse af ejendommen på ca. 1,5 mio. kr. på handelstidspunktet.

Landsretten udtalte:

Størrelsen af det dyrkbare areal for landbrugsejendomme er en væsentlig og betydningsfuld oplysning for køber, og således som oplysningen var givet i købsaftalen, måtte det anses tilsikret, at det dyrkbare areal var ca. 274 ha. Angivelsen »ca.« kunne alene rumme en mindre afvigelse og ikke en afvigelse på omkring 9,5 ha, sådan som der var tale om. Den forkerte arealangivelse i købsaftalen skyldtes endvidere en faglig fejl hos ejendomsmægleren, og da sælger havde afgivet tilsikring om arealets størrelse, var sælger og ejendomsmægleren solidarisk erstatningsansvarlige over for køber. Det kunne ikke føre til andet resultat, at det korrekte areal kunne udledes af forskellige dokumenter, der var bilag til købsaftalen, idet køber ikke før købet gennemgik disse dokumenter, og idet køber ikke havde været nærmere end sælger og ejendomsmægleren til at efterprøve arealangivelsen i købsaftalen.

Landsretten dømte herefter sælger og ejendomsmægleren til solidarisk at betale en erstatning på 700.000 kr. til køber. Erstatningsbeløbet blev fastsat under hensyn til den værdi, som sælger og køber selv havde fastsat jorden til i købsaftalen, sælgers og købers forklaringer om deres interesse i henholdsvis salg og køb af ejendommen, og det konkrete forhandlingsforløb.

Landsretten tog tilsyneladende ikke stilling til, hvorledes erstatningsbeløbet skulle fordeles i det indbyrdes forhold mellem sælger og ejendomsmægleren.