

Kort resumé

En angivelse i salgsopstillingen af boligarealet ved henvisning til BBR var ikke garanti. At ejendommens boligareal var mindre end angivet i salgsdokumenterne, var ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter LFFE, men forholdet var i det konkrete tilfælde ikke en mangel, der kunne danne grundlag for afslag, bl.a. fordi køber havde besigtiget huset, der var nemt overskueligt.

Kommentar

1) Om end det fremgår ikke udtrykkeligt, i hvert fald af gengivelsen i TBB, må landsrettens dom forstås sådan, at landsretten anså arealspørgsmålet som ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse i medfør af LFFE, hvilket også er angivet i »hovedet« til dommen i TBB.

2) Landsrettens udtalelse om, at der ikke forelå en afslagsberettigende mangel, er i overensstemmelse med udtalelsen s. 364 i Aftaler og mellem-mænd om, at hvis køber så og sige har skridtet grunden af, må aftalen snarere antages at angå det besigtigede areal end et bestemt antal kvadratmeter. Afgørelsen kan i øvrigt sammenholdes med UfR 2010 s. 1003 V, der pålagde sælger erstatningsansvar på grundlag af grov uagtsomhed i anledning af forkerte oplysninger i BBR om boligarealet.

3) Landsrettens henvisning til, at køber var bygningsfagkyndig, må tages som udtryk for følgende: Efter omstændighederne stilles der strengere krav til en bygningssagkyndige køber end til andre købere, for at køber kan anses for at have opfyldt sin undersøgelsespligt. Se om emnet Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 1.3.

Resumé

Sagen angik et byhus fra 1925 i to etager. S solgte huset til K under brug af huseftersynsordningen. I et »piktogram« på salgsopstillingens forside var angivet, at husets boligareal var 100 m². Af salgsopstillingens indhold fremgik, at oplysningen herom hidrørte fra BBR, og i salgsdokumenterne indgik en BBR-attest, hvorefter boligarealet var 100 m². K var tømrermester.

Kort efter overtagelsen ansøgte K kommunen om tilladelse til at ændre tagkonstruktionen. I forbindelse med behandlingen af ansøgningen foretog kommunen en omberegning af boligarealet, og der blev herefter udstedt en ny BBR-attest, hvor boligarealet var angivet til 87 m². K anlagde sagen mod S med påstand om betaling af et beløb i den anledning, svarende til en forholdsmæssig reduktion af købesummen.

Byretten udtalte, at arealspørgsmålet var omfattet af begrebet en bygnings fysiske tilstand og derfor var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse i medfør af LFFE. Byretten udtalte videre, at S ikke (som hævdede af K) havde afgivet garanti ved angivelsen af boligarealet til 100 m² på salgsopstillingens forside, da denne angivelse måtte forstås som sigtende til

salgsopstillingens indhold, hvor arealangivelsen fremtrådte som hidrørende fra BBR. Byretten frifandt herefter S.

K ankede til landsretten, der tiltrådte, at S ikke havde afgivet garanti. Landsretten fandt det endvidere ikke godtgjort, at der forelå en mangel, der berettigede til afslag. Landsretten henviste herved til forskellige omstændigheder, bl.a. at K havde besigtiget ejendommen, der var nemt overskuelig, og havde fået udleveret tegninger, og at K var bygningsfagkyndig, hvorimod S var uden fagkundskab. Landsretten stadfæstede herefter med denne begrundelse byrettens frifindelse af S.