

Kort resumé

Sælger, der var selvbygger, og som selv havde tegnet huset, var erstatningsansvarlig over for køber for grov uagtsomhed som følge af, at sælger havde indberettet forkerte oplysninger om boligarealet til BBR, der derfor indeholdt de pågældende forkerte oplysninger. Det kunne ikke bebrejdes køber, at køber ikke var blevet opmærksom på problematikken som følge af en ny salgsopstilling med ændret angivelse af boligarealets fordeling, og køber havde heller ikke i øvrigt tilsidesat sin undersøgelsespligt. Salgsopstillingernes arealangivelse med henvisning til BBR var ikke garanti.

Kommentar

1) Arealoplysninger i en salgsopstilling er efter sædvanlig opfattelse ikke garanti, hvis sådanne arealoplysninger indeholder en henvisning til BBR. Dommen er i overensstemmelse hermed.

2) Det fremgår ikke, om der ved salget blev gjort brug af huseftersynsordningen. Dette var også uden betydning, for så vidt som arealmangler efter sædvanlig opfattelse ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse. Se om dette emne min artikel i UfR 2010 B s. 210 ff.

3) Afgørelsen kan sammenholdes med TBB 2009 s. 187 V, der ligeledes angik forkerte oplysninger om boligarealet i BBR, men som frifandt sælger for mangels hæftelse med henvisning til, at huset var let overskueligt m.m.. Det centrale i sagen her var imidlertid i modsætning til i 2009-afgørelsen, at sælger havde udvist culpa, endda grov uagtsomhed. Afgørelsen her må ses som et eksempel på, at culpa hos sælger slår igennem købers eventuelle tilsidesættelse af sin undersøgelsespligt.

Resumé

S byggede huset som selvbygger i årene 2003-2005. Da S og hans familie efter S' forklaring ikke kunne falde til i huset, satte han det til salg og solgte det i 2006 til K for 3,3 mio. kr.

Dommen indeholder nogle ret komplicerede angivelser om forskellige arealspørgsmål. Det centrale i disse angivelser kan gengives således:

I BBR var angivet, at husets boligareal var 176 m², hvilket var sket på grundlag af S' oplysning til BBR-registret. I nogle salgsopstillinger, som K fik udleveret før købet, var boligarealet angivet til 176 m² med henvisning til BBR. De to salgsopstillinger indeholdt lidt forskellige angivelser af, hvordan arealet var fordelt.

Efter overtagelsen konstaterede K, at boligarealet var mindre end 176 m², og det konstateredes ved et teknisk syn og skøn, at boligarealet rettelig var 144 m². Forskellen skyldtes navnlig, at S ved sin oplysning til BBR-registret havde beregnet overetagens areal for højt, og at S i boligarealet havde medtaget nogle rum, der ikke måtte bruges til beboelse. Sagen var anlagt af K mod S i anledning af forholdet.

Ifølge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte forholdet en værdiforringelse. Det virker lidt uklart, hvad denne værdiforringelse nærmere gik ud på, men det synes at være et beløb i størrelsesordenen 300.000 kr.

Landsretten udtalte:

Arealoplysningerne i salgsopstillingerne, der henviste til BBR, kunne ikke anses som en tilsikring af, at arealet var 176 m².

S havde imidlertid godkendt salgsopstillingerne. Endvidere havde S efter sin forklaring selv tegnet huset og havde fået en arkitekt til at rentegne det, ligesom S selv havde stået for byggeriet. Det måtte under disse omstændigheder tilregnes S som groft uagtsomt, at boligarealet i salgsopstillingerne var angivet til 176 m², hvorfor S var erstatningsansvarlig over for K. Det kunne ikke (som hævdet af S) bebrejdes K, at K ikke som følge af den anden salgsopstilling var blevet opmærksom på problemstillingen vedrørende boligarealet, og K havde heller ikke i øvrigt tilsidesat sin undersøgelsespligt. På baggrund af skønserklæringen fra den skønsmand, der var ejendomsmægler, fastsattes erstatningen skønsmæssigt til 300.000 kr., som S derfor blev dømt til at betale til K.