

### **Kort resumé**

*En åbenlys fejl i angivelsen af husets boligareal i BBR var omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter LFFE. Dommen er formentlig forkert.*

### **Kommentar**

Det er den sædvanlige opfattelse, at en arealmangel ikke kan karakteriseres som en fysisk bygningsmangel og derfor ikke vil være omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter LFFE. TBB 2009 s. 187 V anså således ikke en arealmangel som omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse. Dommen her er formentlig forkert i den forstand, at den ikke kan ventes at få nogen præjudikatvirkning. Se nærmere herom min artikel i UfR 2010 B s. 210.

### **Resumé**

S købte det hus, der var tale om, i slutningen af 1990'erne. I 2001 fik S byggetilladelse til at udføre en tilbygning. I S' ansøgning om byggetilladelse hertil var angivet, at huset efter tilbygningen ville have et boligareal på 142 m<sup>2</sup>. Af økonomiske grunde blev S imidlertid nødt til at udføre en mindre tilbygning end planlagt, og huset fik derfor efter tilbygningsens færdiggørelse kun et boligareal på 115 m<sup>2</sup>. I BBR blev boligarealet derimod angivet til 142 m<sup>2</sup>, tilsyneladende fordi kommunen havde registreret boligarealet på grundlag af ansøgningen om byggetilladelse.

I 2006 solgte S huset til K under brug af huseftersynsordningen for ca. 3,9 mio. kr. I købsaftalen var henvist til salgsopstillingen, hvor det var angivet, at boligarealet ifølge BBR var 142 m<sup>2</sup>. Efter overtagelsen blev K imidlertid opmærksom på husets rette boligareal, der som nævnt kun var 115 m<sup>2</sup>. Ifølge en skønserklæring fra en skønsmand, der var ejendomsrådgiver, medførte forholdet en værdiforringelse på 440.000 kr., hvilket beløb K påstod sig tillagt hos S.

Landsretten henviste til forarbejderne til LFFE m.m. og udtalte, at det af forarbejderne fremgår, at sælgers fritagelse for mangels hæftelse alene angår de fysiske mangler ved bygningen, som den bygningsrådgiverundersøgelse retter sig imod. Landsretten fandt endvidere, at det måtte antages, at åbenlyse uoverensstemmelser mellem arealangivelserne i BBR og de faktiske forhold vil blive bemærket i tilstandsrapporten. På denne baggrund fandt landsretten, at uanset at en arealmangel ikke har karakter af en skade, således som dette begreb er beskrevet i reglerne om huseftersynet, måtte det forhold, at boligarealet var 115 m<sup>2</sup> og ikke 142 m<sup>2</sup>, anses for at være en mangel ved bygningens fysiske tilstand og dermed omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter LFFE.

Herefter, og da forskellige undtagelser fra sælgers fritagelse for mangels hæftelse af nærmere angivne grunde ikke fandt anvendelse, frifandt landsretten S.