

Kort resumé

Det var ikke godtgjort, at det var en mangel, der berettigede til erstatning eller afslag, at en ejerlejligheds areal var forkert angivet (97 m²) i salgsopstillingen. Herved henvist til, at bruttoarealet inkl. andel af trappe (93 m²) var angivet rigtigt i BBR-meddelelsen, og at boligarealet uden andel af trappe (84 m²) var angivet rigtigt i ejerlejlighedskortet. Det var ikke afgørende, om disse dokumenter var udleveret til køber før købsaftalens underskrift, da købsaftalen indeholdt advokatforbehold. Desuden henvist til, at lejligheden var nemt overskuelig, og at køber havde besigtiget den to gange.

Kommentar

Det ligger fast, hvad der skal forstås ved en lejligheds »bruttoareal«. Dette er nemlig fastsat i bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983, som landsretten også henviste til. Det følger således af bekendtgørelsen, at begrebet bruttoareal omfatter ydervægge og andel af trappe m.m.

Sagen skyldtes på den anden side tilsyneladende usikkerhed med hensyn til, hvad der skal forstås ved en lejligheds »areal» eller »boligareal«, og om en ejerlejligheds areal ved salg skal opgives som bruttoarealet eller ej, dvs. med eller uden ydervægge og andel af trappe m.m. Efter sagens oplysninger at dømme har det åbenbart betydning for salgsprisen, om arealet angives på den ene eller den anden måde. Problematikken forekommer lidt mystisk.

Landsrettens begrundelse for frifindelsen fremtræder som en samlet vurdering på grundlag af sagens omstændigheder. Det har utvivlsomt spillet en væsentlig rolle, at køber havde besigtiget lejligheden flere gange før købet. Rækkevidden af landsrettens henvisning til, at der var advokatforbehold i købsaftalen, forekommer på den anden side usikker, og advokatforbeholdet indgik formentlig blot som et af leddene i grundlaget for landsrettens samlede vurdering. Det er sandsynligvis det rigtigste at se landsrettens afgørelse som en konkret afgørelse uden den store generelle rækkevidde.

Under alle omstændigheder viser sagen vel følgende:

Rådgiveren for en køber af en ejerlejlighed bør være på vagt over for, om lejlighedens pris er sat i relation til bruttoarealet. I bekræftende fald bør det overvejes at søge prisen forhandlet ned.

Resumé

Angik en ejerlejlighed. S købte lejligheden på et tidspunkt og solgte den i 1994 til K1. I 1998 solgte K1 lejligheden til K2, og tilsyneladende i 2006 solgte K2 lejligheden til K3. I BBR-registret var lejlighedens areal angivet som 93 m². I tingbogen var lejlighedens areal efter det foreliggende angivet til 97 m², tilsyneladende på grund af medtagelse af et kælderrum.

Ved salget fra S til K1 blev lejlighedens areal angivet som 97 m² i henhold til tingbogen. Ved de øvrige salg blev lejlighedens »boligareal« angivet som 93 m².

I 2009 satte K3 lejligheden til salg gennem en ejendomsmægler. K3 sagde til ejendomsmægleren, at lejlighedens areal var 93 m². Ejendomsmægleren konstaterede imidlertid, at lejlighedens areal kun var 84 m², hvilket efter det foreliggende skyldtes, at arealet var angivet således på et lejlighedskort, der indgik i K3's papirer, og som K3 overgav til ejendomsmægleren. Lejligheden blev derfor sat til salg og solgt med angivelse af 84 m² som lejlighedens areal. Ifølge en skønserklæring fra en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte det tilsyneladende en værdiforringelse af lejligheden, at dens areal var 84 m² i stedet for 93 m².

Sagen var anlagt af K3 mod K2 og en konsulent, der havde berigtiget K3's køb af lejligheden, med påstand om betaling af et beløb i anledning af denne værdiforringelse. K3 adciterede K2, der adciterede K1, som adciterede S.

Byretten frifandt konsulenten, men dømte S, K1 og K2 til at betale nærmere fastsatte afslag i købesummen til deres respektive købere. K1 og K2 indbragte sagen for landsretten, der udtalte følgende:

Angivelsen i BBR-registret af lejlighedens areal som 93 m² var korrekt, idet denne angivelse i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler havde medtaget et trappeareal på 9 m².

I salgsopstillingen ved K3's køb af lejligheden var ejendommens areal opgivet som et tinglyst areal på 97 m², heraf boligareal 93 m². K3 besigtigede lejligheden, der var nemt overskuelig, to gange før købet. K3 fik desuden udleveret lejlighedens dokumenter, herunder tingbogsattest, BBR-meddelelse og ejerlejlighedskortet, der angav lejlighedens areal som 84 m², og den konsulent, der berigtigede K3's køb havde forklaret, at han gennemgik dokumenterne med K3. Det havde ikke afgørende betydning, om K3 først fik udleveret dokumenterne efter sin underskrift på købsaftalen, der indeholdt et advokatforbehold.

Under disse omstændigheder var det ikke godtgjort, at der forelå en arealmangel, der kunne begrunde erstatning eller afslag.

Landsretten frifandt herefter K2, K1 og konsulenten og frifandt dermed alle sagsøgte og adciterede for landsretten (S var ikke inddraget i sagen for landsretten).