

## Ugeskrift for Retsvæsen 2013 s. 3175 H

### Kort resumé

Hus solgt under brug af huseftersynsordningen med en udbudspris på 950.000 kr. og med et nedslag på 25.000 kr. som følge af en vandskade. I salgsopstillingen og købsaftalen var med henvisning til BBR angivet, at husets boligareal var 113 m<sup>2</sup>. Senere konstaterede køber imidlertid, at boligarealet rettelig var 95,7 m<sup>2</sup>. Køber tilfaldt afslag 50.000 kr., da dette beløb udgjorde værdiforringelsen på handelstidspunktet som følge af arealafvigelsen, og da beløbet hverken absolut eller henset til købesummen udgjorde et uvæsentligt beløb. I øvrigt bl.a. udtalt: Den urigtige oplysning om boligarealet udgjorde en mangel, og denne mangel kunne ikke anses for at have en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den var omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen. Synes at indeholde en principiel tilkendegivelse om betingelserne for afslag. Ved landsrettens dom, der var endelig på dette punkt, fastslået, at angivelserne om arealet i forbindelse med salget ikke var garanti.

### Kommentar

1) Dommen må først og fremmest ses som en principiel tilkendegivelse om følgende: *Mangler ved boligarealet er ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse i henhold til huseftersynsordningen.*

Selvom sælger har gjort brug af huseftersynsordningen, har sælger således stadig mangelshæftelse for mangler ved boligarealet efter de traditionelle, ulovbestemte regler. UfR 2010 s. 343 Ø, der kom til det modsatte resultat, er klart tilsidesat ved Højesterets dom i sagen her og ved den lignende UfR 2013 s. 3181 H, der blev afsagt samtidig. 2010-dommen er i øvrigt flere steder i Mangler ved fast ejendom karakteriseret som forkert, hvilket altså er blevet bekræftet ved de to højesteretsdomme.

2) Det meddelte afslag på 50.000 kr. svarede til ca. 5,3 % af købesummen (idet købesummen tilsyneladende skulle anses for at udgøre 950.000 kr.). I Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.5 er anført, at retspraksis tilsyneladende anvender en mindstegrænse for afslag på omkring 6 %. Uanset om dette måtte være rigtigt eller ej, er mindstegrænsen altså i hvert fald lavere ved mangler ved boligarealet.

Under alle omstændigheder kan man konstatere, at en urigtig oplysning om boligarealet i salgsdokumenterne kan føre til afslag i købesummen, også selvom oplysningen er givet i form af en henvisning til BBR. Dette gælder tilsyneladende uden hensyn til, at køber jo typisk har set huset før købet. Det hænger sammen med, at den formelle arealstørrelse øjensynligt har reel betydning for salgsværdien, hvilket Højesteret også henviste til, se det fulde resumé. Se også herved referatet i det fulde resumé af nogle udtalelser fra skønsmanden. (Den eventuelle betydning af købers besigtigelse var tilsyneladende ikke fremme under sagen).

For mange lidt ældres ejendomme vedkommende er det formentlig usikkert, hvor oplysningerne i BBR om boligarealet egentlig stammer fra,

og hvor rigtige de er. Dette gælder utvivlsomt ikke mindst for ældre huse, der på et tidspunkt har fået tagetagen indrettet til beboelse. Denne dom og UfR 2013 s. 3181 H viser imidlertid følgende:

Ved salg af huse som de nævnte kan det medføre *fare for sælger* at gå ud fra oplysningerne om boligarealet i BBR og at videregive disse oplysninger i salgsoptillingen og/eller købsaftalen, også selvom det sker med henvisning til BBR. Den mest effektive beskyttelse mod denne fare må være at få en landinspektør til at opmåle huset, før det sættes til salg, men dette kan formentlig være bekosteligt. En alternativ mulighed vil måske være noget i stil med følgende: At fremhæve i salgsoptillingen, at oplysningerne om boligarealet ikke bygger på opmåling, og at køber bør opmåle selv, hvis køber lægger vægt på boligarealets nøjagtige størrelse.

3) Højesterets dom synes at indeholde en principiel tilkendegivelse om betingelserne for afslag, se nærmere det fulde resumé. Denne tilkendegivelse afviger dog tilsyneladende ikke reelt fra tilkendegivelsen om emnet i den ledende dom om det, dvs. UfR 2004 s. 1874 H. Se om denne dom Mangler ved fast ejendom kapitel 16, afsnit 4.3.

4) Landsrettens afgørelse om, at den urigtige arealangivelse ved salget ikke var garanti: Denne afgørelse er i overensstemmelse med sædvanlig praksis, hvorefter oplysninger, der henviser til et andet grundlag, fx BBR, ikke er garanti. Se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 13, afsnit 9.

## Resumé

Hus købt i 2006 under brug af huseftersynsordningen. Huset var udbudt for 950.000 kr., men blev solgt med et nedslag afslag på 25.000 kr. som følge af en vandskade. I salgsoptillingen og købsaftalen var med henvisning til BBR angivet, at husets boligareal var 113 m<sup>2</sup>.

Efter nogle år gik køber i gang med en ombygning af huset. I forbindelse hermed foretog køber en opmåling og konstaterede herved, at boligarealet var mindre end 113 m<sup>2</sup>. Det fremgår, at boligarealet rettelig var 95,7 m<sup>2</sup>. Sagen var anlagt af køber mod sælger med krav om et beløb som erstatning eller afslag i anledning af forholdet. Erstatningskravet blev begrundet med, at sælger ifølge køber havde givet garanti for boligarealets størrelse. Ifølge fra en skønsmand, der var ejendomsmægler, ville handelsprisen for huset på salgstidspunktet have været 900.000 kr., hvis det rigtige boligareal havde været oplyst.

Byretten udtalte (stærkt sammentrængt gengivet): Arealafvigelsen udgjorde ca. 15 % og var en faktisk mangel, der af nærmere angivne grunde ikke var omfattet af sælgers fritagelse for mangels hæftelse i henhold til sælgers brug af huseftersynsordningen. Sælger var ikke erstatningsansvarlig, idet den forkerte oplysning ved salget om arealet ikke var en garanti. Efter skønsmandens oplysninger medførte arealafvigelsen imidlertid en værdiforringelse på 50.000 kr..

Byretten pålagde herefter sælger at betale et afslag på 50.000 kr. til køber.

I byrettens dom er refereret nogle udtalelser fra skønsmanden. Disse udtalelser går bl.a. ud på, at der er et bredere købergrundlag for huse med boligareal 113 m<sup>2</sup> end for huse med boligareal 97,5 m<sup>2</sup>. Udtalelserne skal tilsyneladende forstås således, at angivelserne om boligarealet for et hus kan have reel betydning for salgsværdien.

Sælger ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede byretsdommen. Landsrettens begrundelse, der reelt svarer til byrettens begrundelse, gengives ikke.

Sælger fik herefter sagen indbragt for Højesteret, der imidlertid stadfæstede landsrettens dom og dermed byrettens dom. For Højesteret gjorde køber ikke gældende, at sælger havde givet garanti for boligarealets størrelse.

Højesterets begrundelse gik ud på følgende (bortset fra nogle citater af LFFE's forarbejder m.m., der blev givet som led i begrundelsen):

Der foreligger bl.a. en mangel ved en salgsgenstand, hvis sælgeren har givet urigtige oplysninger af betydning for køberens bedømmelse af salgsgenstanden. Arealafvigelsen var endvidere ikke uvæsentlig, og boligarealets størrelse har normalt stor betydning ved prisfastsættelsen af en familiebolog. Den urigtige oplysning om boligarealet udgjorde derfor en mangel.

En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel med en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af LFFE § 2, stk. 1 (reglen om fritagelse af mangelshæftelse for fysiske bygningsmangler for en sælger, der har gjort brug af huseftersynsordningen). Der måtte herved lægges vægt på, at ejendommens fysiske tilstand som sådan var som forudsat.

Ved afgørelsen af, om køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, skal der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed.

I lyset af manglens karakter og skønsmandens vurdering tiltrådte Højesteret endvidere, at værdiforringelsen kunne fastsættes til 50.000 kr., og at dette beløb hverken absolut eller henset til købesummen var et uvæsentligt beløb.