

Kort resumé

Hus solgt for ca. 1,6 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. Køber tillagt et skønmæssigt fastsat afslag på 150.000 kr. i anledning af urigtige oplysninger i salgsopstillingen om boligarealets størrelse. Oplysningerne var givet med henvisning til BBR. Salgsopstillingen var en del af købsaftalen. Udtalt, at en urigtig oplysning om en ejendoms boligareal ikke kan anses for at være en mangel med en sådan tilknytning til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af sælgers fritagelse for mangelhæftelse i henhold til huseftersynsordningen. Ved landsrettens dom, der var endelig på dette punkt, fastslået, at sælger ikke var erstatningsansvarlig i anledning af de urigtige oplysninger.

Kommentar

Der henvises først og fremmest til kommentaren til den lignende UfR 2013 s. 3175 H, der blev afsagt samtidig, men følgende kan bemærkes her:

1) De to domme er udtryk for en principiel tilkendegivelse om følgende: *Mangler ved boligarealet er ikke omfattet af sælgers fritagelse for mangelhæftelse i henhold til huseftersynsordningen.*

2) Afslaget i sagen her udgjorde godt 9 % af købesummen og lå derfor klart over den mindstegrænse for afslag, som retspraksis synes at følge. Afslagets størrelse hænger sammen med, at urigtigheden af arealoplysningerne i salgsopstillingen var massiv (boligarealet oplyst til 150 m², men det var kun 122 m²).

3) Landsrettens afgørelse om, at sælger ikke var erstatningsansvarlig: Denne afgørelse må nok navnlig ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Den synes dog også at være udtryk for sædvanlig praksis om, at oplysninger med henvisning til BBR ikke er garanti.

Resumé

S købte huset i 2007. I BBR var ved S' køb angivet, at husets boligareal var 90 m², og at der hverken var tagetage eller kælder. Senere indrettede S tagetagen til beboelse, uden at der blev foretaget ændringer i BBR.

Nogle år efter satte S huset til salg gennem en tredjemand, tilsyneladende en ejendomsmægler. I salgsopstillingen blev angivet, at boligarealet ifølge BBR var således: Stueetage 90 m², kælder 12 m² og tagetage 60 m². Angivelsen af tagetagens areal byggede på en tommelfingerregel, som ejendomsmægleren havde fortalt S om.

Huset blev herefter solgt til K for ca. 1,6 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. I købsaftalen var angivet, at BBR ikke var i overensstemmelse med de faktiske forhold, og at S ville sørge for at få angivelserne i BBR på plads. S fik herefter tagetagens areal opmålt af en tømrer og fik på grundlag af denne opmåling angivet i BBR, at huset havde en tagetage med boligareal 48 m².

Kort efter anlagde K sagen mod S med påstand om S' betaling af et beløb på ca. 193.000 kr. som erstatning eller afslag i anledning af, at boligarealet for stueetagen og tagetagen ikke var som angivet i salgsoptillingen.

Det fremgår, at stueetagens rette boligareal er 75 m², og at tagetagens rette boligareal er 47 m². I følge en skønsmand, der var ejendomsmægler, medførte afvigelsen i forhold til salgsoptillingens angivelser om disse boligarealer en værdiforringelse af huset på beløbet ca. 193.000 kr.

K begrundede erstatningspåstanden med, at de forkerte arealangivelser i salgsoptillingen var garanti og desuden kunne tilregnes S som uagtsomme.

Byretten dømte S til at betale et afslag til K, svarende til det påstævnedes beløb på ca. 193.000 kr. Byrettens begrundelse herfor refereres ikke. Det fremgår i øvrigt, at ejendomsmægleren var inddraget i sagen for byretten, tilsyneladende af S, men at ejendomsmægleren blev frifundet.

S ankede til landsretten, der stadfæstede byrettens dom, dog således at afslaget blev fastsat til 150.000 kr. Landsrettens begrundelse herfor gik ud på følgende (sammenfattet gengivet):

Salgsoptillingen var vedlagt købsaftalen og var en del af parternes aftale. I betragtning af den betydning, som størrelsen af en familiebolig har for prisfastsættelsen og boligens anvendelighed, måtte arealafvigelsen anses for en mangel. Denne mangel kunne imidlertid ikke anses for at have en sådan relation til husets fysiske tilstand, at den var omfattet af LFFE § 2, stk. 1 (dvs. reglen om sælgers fritagelse for mangelshæftelse i henhold til huseftersynsordningen).

Det var ikke godtgjort, at S havde afgivet garanti for boligarealet eller udvist et erstatningspådragende forhold. Arealafvigelsen medførte imidlertid en sådan forskel i husets handelsværdi, at K var berettiget til et afslag i købesummen. Afslaget kunne efter en samlet vurdering skønsmæssigt fastsættes til beløbet 150.000 kr.

Sagen kom til Højesteret, der citerede nogle forarbejder til LFFE m.m., og som derefter udtalte (lidt sammenfattet gengivet):

En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel, der har en sådan tilknytning til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af LFFE § 2, stk. 1. Det måtte herved lægges til grund, at ejendommens fysiske tilstand som sådan var som forudsat.

Skønsmanden havde angivet husets værdi ved korrekt arealangivelse, og det var ubestridt, at K havde krav på afslag, hvis LFFE § 2, stk. 1, ikke fandt anvendelse. Højesteret fandt ikke grundlag for at tilsidesætte landsrettens skøn, hvorefter afslaget var fastsat til 150.000 kr.

Da K ikke havde nedlagt påstand om erstatning for et større beløb, havde Højesteret ikke anledning til at tage stilling til, om S var erstatningsansvarlig over for K.

Højesteret stadfæstede herefter landsrettens dom.