

Kort resumé

Hus solgt 2009 under brug af huseftersynsordningen. I salgsoptillingen og købsaftalen var boligarealet angivet til 138 m² ifølge BBR. Købsaftalen indeholdt endvidere en klausul om, at afvigelser fra BBR var sælger uvedkommende. Senere blev det konstateret, at boligarealet rettelig var 120 m², hvilket medførte en værdiforringelse af ejendommen på salgstidspunktet på 50.000 kr., dvs. knap 3,5 % af købesummen.

Landsretten fastslog, at forholdet udgjorde en mangel, og at den omtalte klausul i købsaftalen ikke kunne tillægges betydning heroverfor. Landsretten fandt det endvidere uden betydning, at køber havde haft lejlighed til at besigtige huset flere gange før købet. Landsretten frifandt imidlertid sælger med henvisning til, at et afslag ville komme til at svare til mindre end 3,5 % af købesummen. (Se i øvrigt referatet af landsrettens begrundelse i det fulde resumé).

For byretten havde køber gjort gældende, at arealangivelsen i salgsdokumenterne var garanti, og at sælger derfor var erstatningsansvarlig. Byretten frifandt imidlertid sælger for erstatningsansvar med begrundelse, at angivelsen ikke var garanti som følge af, at den henviste til BBR. Landsretten havde ikke anledning til at tage stilling til spørgsmålet, da sagen for landsretten kun angik, om køber skulle betale afslag.

Kommentar

1) I praksis optræder formentlig i vidt omfang en situation som den i sagen, altså følgende situation: Salgsdokumenterne indeholder angivelse af boligarealet med henvisning til BBR, og på et tidspunkt efter salget finder køber ud af, at angivelsen af boligarealet i BBR er forkert.

2) Som nævnt blev forholdet anset for en mangel, der principielt kunne danne grundlag for et afslag i købesummen. Dette er i overensstemmelse med de to principielle højesteretsdomme i UfR 2013 s. 3175 H og s. 3181 H, der begge angik lignende tilfælde.

Selvom en arealangivelse med henvisning til BBR ikke er *garanti* (byrettens dom), er den altså principielt en mangel, der danner grundlag for *afslag i købesummen*, hvis BBR's arealangivelse viser sig at være forkert.

3) Huset var solgt under brug af huseftersynsordningen, hvad der imidlertid var uden betydning. Sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter huseftersynsordningen omfatter ikke mangler ved boligarealet, hvilket fremgår af de to højesteretsdomme, der er nævnt ovenfor. (Dette må også gælde for andre arealmangler end mangler ved boligarealet).

4) Det er desuden uden betydning i en situation som den foreliggende, at køber har set huset før købet, hvilket den normale køber naturligvis altid har. Dette fremgår klart af dommen her og synes også tydeligt forudsat i de to ovennævnte højesteretsdomme.

5) Som det videre fremgår, gjorde det heller ikke forskel, at salgsdokumenterne i sagen her indeholdt en ansvarsfraskrivelsesklausul med hensyn til fejl i BBR.

Hvis en sådan ansvarsfraskrivelsesklausul skal have effekt, skal den altså udformes anderledes end gjort her (se referatet af den i det fulde resumé). Måske skal den indeholde en udtrykkelig opfordring til køber om selv at få opmålt boligarealet, hvis køber lægger vægt på arealets nøjagtige størrelse. Men den vil meget muligt heller ikke i så fald blive tillagt retsvirkning. Den bedste sikring for sælger mod problemer som i sagen må under alle omstændigheder være, at sælger får boligarealet opmålt af en landinspektør, før huset sættes til salg.

6) Som det desuden fremgår, blev sælger frifundet med en begrundelse, der reelt gik ud på anvendelse af en *mindstegrænse* for afslag. Landsretten henviste herved til, at afslaget i givet fald skulle have været udmålt til et beløb, der udgjorde under 3,5 % af købesummen (idet det herved blev forudsat, at afslaget i givet fald skulle fastsættes som svarende til værdiforringelsen).

I dette ligger formentlig blot, at i hvert fald et afslag på (lidt) under 3,5 % var under mindstegrænsen, og det er næppe meningen, at mindstegrænsen i tilfælde som det foreliggende netop skal være på 3,5 %.

I begge de to højesteretsdomme, der er nævnt i punkt 1 ovenfor, blev sælger pålagt at betale afslag til køber. I den førstnævnte dom svarede afslaget til ca. 5,3 % af købesummen, og i den anden dom til godt 9 % af købesummen. Hvis dommen her og de to højesteretsdomme skal ses under ét, ligger mindstegrænsen for afslag for mangler som de omhandlede altså et sted mellem ca. 3,5 % og ca. 5 % af købesummen.

Fuldt resumé

S solgte huset til K i 2009 for 1.450.000 kr. under brug af huseftersynsordningen. I BBR var boligarealet angivet til 138 m², og i salgsopstillingen og tilsyneladende også i købsaftalen var boligarealet angivet til 138 m² ifølge BBR.

Købsaftalen indeholdt endvidere følgende, som ejendomsmægleren havde indsat som en standardklausul:

»Køber er bekendt med og accepterer, at opførelsesår, bygningsarealer m.v. er oplyst i henhold til BBR-ejermeddelelse, og at disse oplysninger i nogle tilfælde kan afvige fra de faktiske forhold, eventuel afvigelse i oplysningerne er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.«

Da K efter nogle år ville sælge huset, blev det konstateret, at boligarealet var mindre end angivet i BBR, og det blev under sagen lagt fast, at boligarealet rettelig var 120 m². Det fremgår, at den urigtige angivelse til 138 m² var kommet ind i BBR i S' ejertid, men det virker uklart, hvad den skyldtes.

Sagen var anlagt af K mod S med påstand om, at S skulle betale et beløb i anledning af arealafvigelsen.

For byretten gjorde K bl.a. gældende, at S var erstatningsansvarlig, fordi den urigtige arealangivelse var en garanti. Byretten frifandt imidlertid S for erstatningsansvar med begrundelse, at angivelsen ikke var en garanti som følge af, at den henviste til BBR.

For landsretten gjorde K kun gældende, at S skulle betale afslag i købesummen. For landsretten blev der endvidere indhentet en skønserklæring fra en ejendomsmægler, hvorefter den urigtige arealangivelse medførte en værdiforringelse af ejendommen på salgstidspunktet på 50.000 kr.

Landsretten udtalte (stort set ordret gengivet bortset fra udeladelse af et indledende afsnit):

Der var tale om en ikke uvæsentlig arealafvigelse, og boligarealets størrelse har normalt stor betydning ved prisfastsættelsen af en familiebolig. Der var ikke grundlag for at antage, at det forholdt sig anderledes i sagen, selvom K havde haft lejlighed til at besigtige ejendommen flere gange. Den urigtige arealoplysning var derfor en mangel, og den refererede klausul i købsaftalen kunne ikke tillægges betydning heroverfor.

Efter skønserklæringen kunne det lægges til grund, at værdiforringelsen udgjorde 50.000 kr. Ved afgørelsen af, om K havde krav på afslag i købesummen, skulle der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf måtte ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet så vel absolut som i forhold købesummen, samt manglens beskaffenhed.

Da afslaget udgjorde mindre end 3,5 % af den købesum, der var oplyst i købsaftalen, var der herefter ikke grundlag for at give et afslag i købesummen.

S blev herefter frifundet.