

Kort resumé

Angår et krav fra køberen af en andelslejlighed mod sælger om nedsættelse af købesummen, fordi lejlighedens areal var angivet for højt ved salget, dvs. et krav om tilbagebetaling af overpris for lejligheden i medfør af andelsboligforeningslovens regel herom. Dommen er en foreløbig afgørelse, der kun angår spørgsmålet, om købers krav var forældet efter andelsboligforeningslovens særlige forældelsesfrist på 6 måneder for et sådant krav.

Fastslået, at købers krav ikke var forældet, da (rent oversigtligt gengivet) sagen var anlagt inden 6 måneder efter, at køber var blevet bekendt med kravet.

Kommentar

1) Dommen angår udelukkende spørgsmålet, om købers krav var forældet efter den særlige regel i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, om forældelse efter 6 måneder af krav om tilbagebetaling af overpris for en andelslejlighed. En nærmere omtale af denne forældelsesregel ville ligge uden for materialesamlingens emne, men dommen er medtaget, fordi den belyser følgende:

Så vidt ses skal krav fra køberen af en andelslejlighed mod sælgeren i anledning af forhold ved lejligheden placeres i en af de følgende to kategorier:

- a. Krav om tilbagebetaling af overpris, dvs. en pris i strid med reglerne i andelsboligforeningslovens § 5 om prisfastsættelse ved salg af en andelslejlighed (formelt salg af en andel i andelsboligforeningen med brugsret til en bestemt lejlighed).
- b. Krav i anledning af mangler ved forbedringer af den konkrete lejlighed, dvs. forbedringer, hvis udgift er indgået i købesummen for lejligheden i medfør af den nævnte bestemmelse.

Krav om tilbagebetaling af overpris (kategori a) reguleres af andelsboligforeningsloven og er herunder omfattet af den omtalte særlige forældelsesfrist i denne lov.

Krav i anledning af mangler ved forbedringer af den konkrete lejlighed (kategori b) reguleres derimod ikke af andelsboligforeningsloven, men er omfattet af de almindelige ulovbestemte regler om mangelshæftelse for sælgere af fast ejendom. Dette fremgår af retspraksis, således UfR 2006 s. 3107 H, UfR 2010 s. 633 Ø og Højesterets dom af 6. november 2014.

Der er links til resumé/kommentar m.m. vedrørende de to sidstnævnte domme gennem venstre spalte på materialesamlingens forside. Den førstnævnte dom er refereret i Den aktuelle retspraksis, hvortil der også er link smst. Der gælder dog nogle særlige principper for udmåling af afslag i købesummen for en an-

delslejlighed i anledning af mangler ved forbedringer af lejligheden, se kommentaren til Højesterets dom af 6. november 2014.

Krav i anledning af mangler ved forbedringer af den konkrete lejlighed er således ikke undergivet den omtalte særlige forældelsesfrist i andelsboligforeningsloven, men forældes efter almindelige forældelsesregler, nu forældelsesloven. Dette blev fastslået i UfR 2006 s. 3107 H.

Det er altså afgørende for den retlige behandling, om et krav placeres i den ene eller den anden kategori. Et krav i anledning af en arealmangel som i sagen skal åbenbart placeres under krav om tilbagebetaling af overpris (kategori a).

Dette var tydeligvis opfattelsen hos parterne i sagen. Men i virkeligheden kunne man måske forestille sig, at også et sådant krav skal behandles efter de almindelige regler om mangelshæftelsen for sælgere af fast ejendom og dermed skal placeres under kategori b (?). I hvert fald synes det umiddelbart svært at se nogen grund til andet. En arealmangel ved den konkrete lejlighed er vel lige så fuldt en mangel ved lejligheden, som en mangel ved forbedringer af lejligheden er det.

Et krav i anledning af mangler ved selve ejendommen, dvs. ved andet end forbedringer af den konkrete lejlighed, må vel skulle placeres under krav om tilbagebetaling af overpris (kategori a), da sådanne mangler vil påvirke ejendommens værdi og dermed den tilladte salgssum for de enkelte lejligheder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5.

2) Dommen tager ikke stilling til, om købers krav var berettiget, men man kunne vel forestille sig, at sælger efter dommen anerkender kravets rigtighed. Det er i hvert fald umiddelbart svært at se, hvordan sælger skal kunne komme uden om dette.

3) Som det fremgår af det fulde resumé, hang problemerne sammen med, at arealet var angivet forkert i købsaftalen for lejligheden, og at køber ikke ved købet fik udleveret udskrift af BBR, der angav arealet rigtigt.

Det kunne være interessant at forestille sig udfaldet af en tilsvarende sag om en ejerlejlighed eller et hus. I en sådan sag vil den forkerte arealangivelse meget muligt blive anset for garanti med deraf følgende erstatningsansvar for sælger. I hvert fald vil den utvivlsomt kunne danne grundlag for et afslag i købesummen, jf. herved bl.a. UfR 2015 s. 242 V (også link til resumé/kommentar af denne dom gennem venstre spalte på materialesamlingens forside, i kommentaren omtales nogle principielle højesteretsdomme).

Fuldt resumé

S solgte en andelslejlighed til K i 2006. Lejligheden var efter det foreliggende en taglejlighed. I overdragelsesaftalen var lejlighedens areal angivet til 88,1 m². Salgssummen for lejligheden var ca. 776.000 kr., der var beregnet efter reglerne om prisfastsættelse for andelslejligheder i andelsboligfore-

ningslovens § 5, herunder på grundlag af det nævnte areal for lejligheden. K fik ikke udleveret udskrift af BBR ved købet.

I 2012 ville K sætte lejligheden til salg. K henvendte sig i den anledning til to ejendomsmæglere, der begge konstaterede, at lejlighedens areal i BBR var angivet til 78 m². I den anledning rettede K i oktober 2012 henvendelse til andelsboligforeningen, der i et svar ligeledes i oktober 2012 gav udtryk for, at arealangivelsen i BBR var forkert (kort gengivet, i hvert fald kunne foreningens svar forstås således, hvilket K gjorde). K slog sig til tåls hermed.

Den 29. januar 2013 deltog K i et møde hos en advokat for ejeren af en de andre taglejligheder. Under mødet orienterede advokaten om, at der var problemer med taglejlighedernes arealer, dvs. tilsyneladende at de var registreret forkert hos andelsboligforeningen.

Den 6. maj 2013 anlagde K sagen mod S med påstand om, at K's købesum for lejligheden skulle nedsættes med ca. 77.000 kr., dvs. nedsættes til det beløb, som købesummen skulle have udgjort, hvis den var blevet beregnet på grundlag af et areal på 78 m². K støttede tydeligvis påstanden på andelsboligforeningslovens § 16, stk. 1. Af denne bestemmelse følger, at køberen af en andelslejlighed kan forlange prisen nedsat, hvis prisen har været fastsat til et højere beløb end tilladt efter reglerne om prisfastsættelse for andelslejligheder i andelsboligforeningslovens § 5.

S gjorde gældende, at K's krav var forældet efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, hvorefter et krav som omtalt forældes 6 måneder efter det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde kende kravet. Forældelsen afbrydes ved sagsanlæg.

Der blev under sagen holdt syn og skøn, hvorved det blev konstateret, at lejlighedens areal er 78 m².

Dommen er en foreløbig afgørelse, der alene tager stilling til, om K's krav var forældet.

Sagen passerede byret og landsret, der begge fastslog, at K's krav ikke var forældet. Begge instansers begrundelse herfor er udførlig og kan ikke gengives kort. Det findes imidlertid tilstrækkeligt her rent oversigtligt at sammenfatte landsrettens begrundelse således:

Forældelsen af K's krav i medfør af andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, blev suspenderet ved andelsboligforeningens svar til K i oktober 2012, og forældelsen kunne tidligst løbe fra K's møde hos en advokat i januar 2013. Forældelsen var herefter afbrudt ved K's sagsanlæg i maj 2013.