

## UfR 2018 s. 3398 Ø

*Hus fra 1885 solgt i 2016 for 5,75 mio. kr. I salgsdokumenterne og BBR var boligarealet angivet til 130 m<sup>2</sup>. Boligarealet var imidlertid rettelig omkring 121 m<sup>2</sup>, hvilket medførte en værdiforringelse på 150.000 kr. Sælger frifundet for at betale afslag i den anledning med henvisning til manglens beskaffenhed, og til at værdiforringelsen udgjorde mindre end 3 % af købesummen.*

### Kommentar

Ved Højesterets domme i UfR 2013 s. 3175 H og 2013 s. 3181 H er fastslået, at mangler ved boligarealet ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelhæftelse efter huseftersynsordningen. Desuden fremgår det af de to domme, at det er en afslagsbegrundende mangel, at boligarealet er mindre end angivet ved salget, også selvom angivelsen kun består af en henvisning til BBR.

Det kan virke noget problematisk, hvordan sælger kan frigøre sig for en sådan afslagsforpligtelse. Dette gælder især ved salg af ældre huse som i sagen, hvor boligarealets nøjagtige størrelse kan være usikker, og hvor det kan være ret tilfældigt, hvordan dette areal er angivet i BBR. En ansvarsfraskrivelse er meget muligt ikke vejen frem, se UfR 2015 s. 242 V og materialesamlingens kommentar til denne dom.

Det fremgår imidlertid af domme fra begge landsretter, at der gælder en mindstekrav for afslag på grundlag af mangler ved boligarealet. I den omtalte UfR 2015 s. 242 V blev sælger således frifundet med henvisning til, at et afslag ville udgøre mindre end 3,5 % af købesummen, og i den aktuelle dom blev sælger frifundet med begrundelse, at værdiforringelsen var mindre end 3 % af købesummen.

Disse begrundelser skal næppe forstås sådan, at mindstegrænsen for afslag på grund af mangler ved boligarealet netop skal være 3 % eller 3,5 %. Som følge af sådanne manglers særlige beskaffenhed og ud fra almindelige rimelighedshensyn kunne man godt forestille sig en noget højere mindstegrænse for dem, fx 5 %. I de to omtalte højesteretsdomme udgjorde de meddelte afslag henholdsvis ca. 5,3 % og ca. 9 % af købesummerne.

### Resumé

Det er lidt vanskeligt at forstå, hvad sagens faktum går ud på i enkeltheder, men det følgende referat er formentlig dækkende.

Hus ved Skodsborg Strandvej, tilsyneladende fra 1885, solgt i 2016 for 5,75 mio. kr. I salgsdokumenterne og i BBR-registret var husets boligareal opgivet til 130 m<sup>2</sup>. Dette byggede på en opmåling, som sælger, der var arkitekt, selv havde foretaget på et tidspunkt. I salgsdokumenterne indgik også en opmåling af arealet fra en byggetekniker, og det synes at fremgå, at denne opmåling udviste et andet areal. Køber havde besigtiget huset flere gange før købet.

Øjensynligt ret kort efter køber konstaterede køber, at boligarealet var mindre end 130 m<sup>2</sup>, og sagen angår et krav fra køber mod sælger i den anledning.

Ifølge en skønserklæring var det rette boligareal omkring 121 m<sup>2</sup>, og ifølge en skønsmænd, der var ejendomsægler, var værdiforringelsen på salgstids-

punktet som følge heraf 150.000 kr. Det fremgår i øvrigt, at beliggenheden var det afgørende for husets værdi, og handelsværdien på salgstidspunktet havde været den samme for grunden alene som for grunden med huset.

Landsretten fandt, at sælger ikke (som hævdet af køber) var erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af sin oplysningspligt. Herved henvist til forskellige forhold.

Med hensyn til et subsidiært krav fra køber om afslag i købesummen udtalte landsretten: Som anført i Højesterets dom i UfR 2013 s. 3175 H skulle der ved afgørelsen af, om køber havde krav på et afslag, tages udgangspunkt i, om kendskab til det faktiske antal kvadratmeter ville have ført til en lavere købesum. Denne vurdering måtte ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet så vel absolut som i forhold til købesummen samt manglens beskaffenhed. Efter manglens beskaffenhed, og da værdiforringelsen udgjorde mindre end 3 % af købesummen, var der ikke grundlag for at give afslag i købesummen.

Landsretten frifandt herefter sælger.

Det fremgår i øvrigt, at køber ca. et år efter købet havde videresolgt huset for ca. 6,6 mio. kr., dvs. med en betydelig fortjeneste. Forholdet blev tilsyneladende ikke tillagt betydning for afgørelsen.