

UfR 2019 s. 3243 V

Hus fra 1968 med en udestue fra 1974, solgt i 2016 for 2 mio. kr. under brug af huseftersynsordningen. I salgsdokumenterne var angivet, at bygningsarealet var 148 m² ifølge BBR, at køber var bekendt med og accepterede, at arealet var hentet fra BBR, og at arealafvigelse var køber og ejendomsmægleren uvedkommende. Salgsdokumenterne indeholdt tilsyneladende også en opfordring til køber til at få opmålt arealet. Sælger pålagt afslag 150.000 kr. i anledning af, at boligarealet kun var 128 m² som følge af, at udestuen ikke skulle medregnes i boligarealet.

Kommentar

1) Afslaget på 150.000 kr. svarede til 7,5 % af købesummen.

2) Afgørelsen om, at udestuen ikke skulle medregnes i boligarealet, og at ejendommen herefter led af en mangel ved boligarealet:

Det var omtvistet, om udestuen skulle medregnes i boligarealet eller ej. Hvis udestuen skulle medregnes, var boligarealet 148 m² som angivet i BBR/salgsdokumenterne, men hvis udestuen ikke skulle medregnes, var boligarealet kun 128 m². Både byret og landsret fandt imidlertid, at udestuen ikke skulle medregnes, da den (slet) ikke opfyldte kravene til boligareal. Det gjorde ikke forskel, at udestuen var opført efter byggetilladelse og godkendt af kommunen som boligareal.

Det er utvivlsomt ikke mindst som følge af denne afgørelse, at dommen er optaget i ugeskriftet. Efter kommentatorens opfattelse er afgørelsen imidlertid på kanten af at være betænkelig. Det forekommer således vidtgående og med ret uoverskuelige konsekvenser, at domstolene på denne måde sætter sig ud over kommunens godkendelse af et boligareal med deraf følgende mangelshæftelse for sælger. Realiteten var, at udestuen var fysisk mangelfuld som boligareal, men som følge af sin brug af huseftersynsordningen havde sælger jo netop ikke mangelshæftelse for fysiske bygningsmangler. Tilstandsrapporten havde ganske vist vildledt køber om boligarealet ved at angive det til 148 m² uden udestuen, men sælger har ikke objektiv hæftelse for urigtige angivelser i tilstandsrapporten.

Men afgørelsen kan vel forsvares som en konkret rimelighedsafgørelse.

3) Afgørelsen om at pålægge sælger afslag indgår i en fast retspraksis om, at mangler ved boligarealet ikke er omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter huseftersynsordningen. Således de principielle UfR 2013 s. 3175 H og UfR 2013 s. 3181 H (afslag ca. 5,3 % af købesummen, henholdsvis lidt over 9 %). Desuden UfR 2015 s. 242 V (frifindelse, da et afslag ville udgøre under 3,5 %), UfR 2018 s. 3398 Ø (frifindelse, da et afslag ville udgøre under 3 %) og nu den aktuelle dom med et afslag på 7,5 %.

I alle sagerne var boligarealet angivet med henvisning til BBR.

4) Salgsdokumenterne i den aktuelle sag indeholdt en ansvarsfraskrivelse med hensyn til bygningsarealets størrelse, endda tilsyneladende med en opfordring til køber om at få arealet opmålt. Ansvarsfraskrivelsen blev imidlertid ikke tillagt betydning. Ligeledes den omtalte UfR 2015 s. 242 V, hvor salgsdokumenterne indeholdt en ansvarsfraskrivelse nogenlunde som i den

aktuelle sag, efter det foreliggende dog uden en opfordring til at få arealet opmålt.

Ifølge ejendomsmægleren i den aktuelle sag var ansvarsfraskrivelsen i sagen en standardklausul, der indgår i alle købsaftaler. Dette forekommer bemærkelsesværdigt, for så vidt som man øjensynligt ikke kan vente, at domstolene vil respektere klausulen.

Ansvarsfraskrivelsens henvisning til »bygnings«arealet forekommer noget tvetydig, men dette spillede tilsyneladende ingen rolle for ansvarsfraskrivelsens tilsidesættelse. Den eneste måde, som en sælger kan sikre sig mod en afslagsforpligtelse som omtalt på, synes efterhånden at være at få boligarealet opmålt af en landinspektør før salget og angive opmålingens resultat i salgsdokumenterne. Man kan ikke regne med arealangivelserne i BBR, i hvert fald ikke ved ældre huse, der typisk er ombygget en eller flere gange, og hvor det kan være ret tilfældigt, hvilke arealer der er oplyst til BBR gennem tiden. (Det ændrer ikke herved, at problematikken i den aktuelle sag var en anden, se under punkt 2 ovenfor).

Resumé

Hus fra 1968 med et oprindeligt boligareal på 128 m² og en udestue fra 1974 på ca. 20 m². Udestuen var opført efter forudgående byggetilladelse og var godkendt af kommunen som boligareal. Udestuen var desuden indberettet til BBR som boligareal, og boligarealet var herefter i BBR angivet til 148 m².

I 2016 blev huset solgt under brug af huseftersynsordningen for 2 mio. kr. I salgsdokumenterne var angivet, at bygningsarealet ifølge BBR var 148 m², og at køber var bekendt med og accepterede, at ejendommens areal var hentet fra BBR, og at eventuelle kvadratmeterafvigelse var sælger og ejendomsmægler uvedkommende. Købsaftalen indeholdt tilsyneladende også en opfordring til køber til selv at få ejendommen opmålt.

I tilstandsrapporten var bl.a. angivet, at der var en beboelse på 148 m² og et drivhus, senere ændret til en overdækning, på 18 m² (hvilket efter det foreliggende sigtede til udestuen).

Det fremgår, at udestuen (slet) ikke opfyldte kravene til beboelse, og at den var i meget dårlig stand. Straks efter overtagelsen fjernede køber udestuen og gik i gang med en ombygning. I forbindelse med den konstaterede køber, at boligarealet var 128 m².

Sagen var anlagt af køber mod sælger med krav om et afslag i købesummen på 150.000 kr. i sagens anledning, svarende til værdiforringelsen ifølge en skønserklæring ved, at boligarealet var 128 m² i stedet for 148 m². Sælger påstod frifindelse og gjorde bl.a. gældende, at boligarealet ved salget var 148 m², idet udestuen skulle medregnes i boligarealet.

Det, der skønnes at være det centrale i byrettens udtalelser, kan sammentrængt gengives således:

Byretten lagde til grund, at udestuen ikke på noget tidspunkt havde opfyldt kriterierne for et boligareal, og at boligarealet herefter var 128 m². Byretten henviste videre til, at boligarealet ved salget var angivet til 148 m², og

at der dermed var tale om en væsentlig arealafvigelse. Den urigtige oplysning om boligarealet udgjorde herefter en mangel. Det kunne ikke tillægges betydning, at oplysningen ifølge salgsdokumenterne var hentet fra BBR, og at køber var blevet opfordret til at foretage opmåling af arealet. Herved henviset til en forklaring fra ejendomsmægleren, hvorefter der var tale om en standardansvarsfraskrivelse, der indgår i alle købsaftaler, og til, at oplysningen om boligarealet i BBR var fremkommet efter sælgers egen angivelse.

Byretten tog herefter købernes påstand til følge og pålagde sælger at betale et afslag på 150.000 kr.

Sælger ankede til landsretten, der imidlertid stadfæstede byretsdommen. Landsretten henviste herved til nogle oplysninger om udestuens materialer og opbygning. Landsretten fandt videre, at nogle oplysninger om byggetilladelsen til udestuen og kommunens godkendelse af den ikke kunne føre til andet resultat. I øvrigt henviset til de grunde, som byretten havde anført, og til at afslaget på 15.000 kr. ikke var et uvæsentligt beløb, hverken absolut eller henset til købesummen for ejendommen.