



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 13. juni 2019

Sag BS-24837/2018-VLR
(7. afdeling)

A
(advokat Christian Norup Hostrup)

mod

B
(advokat Kim Ankerstjerne)

Retten i Aalborg har den 7. juni 2018 afsagt dom i 1. instans (sag BS-9337/2017-ALB, tidligere BS 18-74/2017).

Landsdommerne Karen Foldager, Jens Hartig Danielsen og Rannvá Ragnarsdóttir (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har gentaget sin påstand for byretten.

Indstævnte, B, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

B, D, Ed og F har afgivet supplerende forklaring. Skønsmand Inge Ørtoft har endvidere afgivet forklaring.

B har forklaret, at han er ansat som ... i Aalborg Kommune. Han kontaktede Danbolig ved H, der havde huset til salg. Efter den første besigtigelse lånte han en nøgle, men mødte i husets indkørsel,

en der boede i huset. Han har derfor kun besigtiget huset halvanden gang. Efterfølgende forhandlede de sig frem til en pris på 2.000.000 kr.

På mødet med sin advokat gennemgik han nogle dokumenter vedrørende handlen. Han kan ikke huske, hvad de nærmere drøftede, men han mener ikke, at de blev anbefalet at opmåle huset. Det har han heller ikke hørt om, at andre er blevet anbefalet i forbindelse med en hushandel.

Det var fra starten planen, at udestuen efter overtagelsen skulle fjernes, og det begyndte de med, da de overtog huset. De fjernede bl.a. havefliser i beton, størrelse 50x50, og plastplader fra taget. Vinduerne var af termoglas. Der var ikke anvendt rockwool eller andet til isolering. Udestuen havde ikke nogen permanent varmekilde. De ansøgte ikke myndighederne om tilladelse til at foretage nedrivningen.

I slutning af august kontaktede han en arkitekt for hjælp til ombygning af huset. Han modtog i den forbindelse husets tegninger fra D. Det var i september på et møde med arkitekten, at han blev gjort opmærksom på, at huset kun var på 128 m². Den nye tilbygning er lagt der, hvor garagen lå.

D har forklaret, at medens A boede i huset, var udestuen en total integreret del af bygningen. I august afleverede han husets tegninger, både de oprindelige tegninger og tegningerne til udestuen, til B. Afslaget på 145.000 kr. skyldtes, at A ønskede en hurtig handel, og at haven skulle ryddes. Hvis køberen havde krævet et yderligere afslag på 150.000 kr., mener han, at A ikke havde accepteret tilbuddet.

E har forklaret, at han som gæst har været med til at spise og feste i udestuen. Når han har overnattet i huset, har det som regel været i gæsteværelset.

F har forklaret, at A var meget glad for sin udestue, og at hun bl.a. havde tomatplanter der.

Skønsmand Inge Ørtoft har forklaret, at hun er ejendomsmægler i Aalborg, herunder Gistrup, og har været det i 25 år. Den pågældende ejendom ligger på en meget attraktiv adresse, og den har oprindeligt været et typisk parcelhus. Da hun lavede skønsforretningen, var huset gennemrenoveret. Hun har ikke set huset før renoveringen, men set de fotografier, der indgår i sagen. Hendes skønserklæring er derfor kun baseret på fotografierne. Det fremgår af byggetilladelsen, at betingelserne i det dagældende bygningsreglement skulle opfyldes. Alene udestuens tag indebærer, at udestuen aldrig skulle have været godkendt til beboelse. Endvidere betyder fliserne på udestuens gulv, at hun antager, at gul-

vet ikke var isoleret. Af fotografierne, hvor det ses, at fliserne i udestuens gulv fjernes, kan det ses, at der ikke har været isolering under fliserne. På dette grundlag vurderer hun, at kravene til isolering i det dagældende bygningsreglement ikke har været opfyldt. Det er på den baggrund, at hun i sin skønserklæring har svaret, at udestuen aldrig har opfyldt kriterierne, således at denne kunne indgå som boligareal. Det er også derfor, at hun har svaret, at udtalelserne fra Aalborg Kommune og Bolius om udestuen som en del af boligarealet ikke er korrekte. Når hun ser på fotografierne af udestuen, kan hun ikke forestille sig, at nogen ville betale noget for den på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det fremgår af ansøgningen om byggetilladelse til udestuen og de for landsretten fremlagte fotografier, at udestuens gulv bestod af havefliser, og taget bestod af plastikplader. Herefter, og i øvrigt af de af byretten anførte grunde, tiltræder landsretten, at udestuen ikke indgik i den faste ejendoms boligareal, og at dette herefter må opgøres til 128 m². Der foreligger herefter en arealafvigelse på 20 m².

Det kan ikke føre til et andet resultat, at byggetilladelsen til udestuen var betinget af, at bl.a. det dagældende bygningsreglement blev overholdt, og at Aalborg Kommune efter udestuens opførelse attesterede, at bygningsarbejdet var udført i overensstemmelse med byggetilladelsen, så vidt det ved eftersyn kunne konstateres.

Landsretten tiltræder derfor og i øvrigt af de grunde, som byretten har anført, at B har krav på et afslag i købesummen på 150.000 kr., der hverken absolut eller henset til købesummen for ejendommen er et uvæsentligt beløb.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 37.000 kr. inkl. moms til B til dækning af udgifter til advokatbistand. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A inden 14 dage betale 37.000 kr. til B.