



DOM

Afsagt den 7. juni 2018 i sag nr. BS 18-74/2017:

B

...

9260 Gistrup

mod

A ...

9260 Gistrup

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt ejendommen beliggende ..., 9260 Gistrup, er mangelfuld som følge af, at boligarealet var mindre end angivet i forbindelse med overdragelse af ejendommen og i bekræftende fald, om køberne er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Sagsøgerne Bs og Cs endelige principale påstand er, at sagsøgte A tilpligtes at betale til sagsøgerne kr. 150.000,00 med tillæg af sædvanlig procesrente.

Sagsøgernes subsidiære påstand er, at sagsøgte tilpligtes at betale til sagsøgerne et mindre beløb efter rettens skøn.

Sagsøgte påstand er frifindelse, subsidiært betaling af et mindre beløb.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2, men indeholder en gengivelse af de forklaringer, der er afgivet under hovedforhandlingen.

Sagen er anlagt den 12. januar 2017.

Sagsøgte har procestilvarslet Bent Ole Laursen, der har udarbejdet tilstandsrapport vedrørende ejendommen Bent Ole Laursen har ikke givet møde under hovedforhandlingen.

Ved købsaftale underskrevet den 11. juli 2016 købte sagsøgerne med overtageelse den 1. august 2016 ejendommen ..., 9260 Gistrup, af sagsøgte, for 2.000.000 kr. Det fremgik af salgsopstillingen, der indgik som en del af købsaftalen, at grundarealet var 868 m² og bygningsarealet i følge BBR-ejermeddelelse af 15. juni 2016 148 m². Det var et vilkår i købsaftalen, at køber var bekendt med og accepterede, at ejendommens areal var hentet fra BBR-registeret, og at eventuelle kvadratmeterafvigelse fra det i BBR-meddelelsen angivne var sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Der er enighed om, at handelen var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Ejendommen er opført i 1966 med en tilbygning - en udestue - i 1974. Bygningsattest vedrørende *drivhus samt udestue, bebygget areal 20,40 m²*, blev udstedt den 21. november 1974.

Af byggetegning vedrørende udestuen fremgår, at udestuen er placeret i forlængelse af ejendommen. På tegningen er anført: "Drivhus og udestue" samt:

Sunlux plastikplader, ? x ? lægter, ? spær på 80 cm, 2 ? rem, 5 x 5 ? stolper, skydeglas, blomsterkasse (eternit beklædningsplader), havefliser.

Af tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med, at ejendommen blev sat til salg, fremgik, at der var tre bygninger, en beboelse på 148 m², en garage på 24 m² og et drivhus på 18 m². Den bygningsagkyndige har efterfølgende meddelt, at drivhus på 18 m² ændres til overdækning på 18 m².

Der har været fremlagt fotos optaget efter sagsøgernes overtagelse af ejendommen.

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen har den 30. november 2016 under henvisning til BBR-registeret meddelt, at det omhandlede areal, udestuen, er godkendt og indberettet som beboelse.

Bolius v/Ole Vedsted-Jakobsen har den 22. december 2016 efter henvendelse fra sagsøgte meddelt, at der efter hans opfattelse ingen tvivl er om, at det købte areal på 148 m² er boligareal.

SKAT har den 7. marts 2017 meddelt, at det bebyggede areal/beboelsesareal fra 1. januar 1996 til 1. oktober 2011 har været 148 m². (SKAT kunne kun trække specifikationer af ejendomsvurdering tilbage til 1996).

Der er den 3. november 2017 afgivet en skønserklæring af ejendomsmægler Inge Ørtoft. I skønsrapporten er blandt andet anført:

.....

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes vurdere, om den omhandlede udestue på det foreliggende grundlag kunne betegnes som beboelsesareal? Svaret bedes kombineret med de almene kriterier for, hvornår et husrum opfylder betingelser for beboelse.

Svar på spørgsmål 2:

Ud fra beskrivelsen på byggeansøgningen, forelagte foto, der svarer overens med byggeansøgningen, vil jeg sige, at udestuen aldrig har opfyldt kriterierne således at denne kunne indgå som boligareal. Udestuen er opført som en simpel konstruktion uden nogen form for varmekilde og isolering. Kilde: byggeansøgning, vedlagte tegninger samt tilstandsrapport udarbejdet den 08.01.2017.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes ansætte handelsværdien af ejendommen ..., 9260 Gistrup, såfremt det af skønsmanden lægges til grund, at udestuen ikke skal medregnes som beboelsesareal? Herunder bedes angivet en redegørelse for, om anførelsen af udestuen som beboelsesareal med overvejende sandsynlighed har forøget handelsprisen, samt i hvilken grad?

Svar på spørgsmål 3:

Jeg vil ansætte ejendommens værdi til kr. 1.850.000,00, når udestuen ikke medtages som boligareal. Udestuen har ingen værdi grundet den dårlige stand på handelstidspunktet.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes vurdere, om udestuens bygningsmaterialer kombineret med den byggesagkyndiges præcisering af sin anvendelse af udtrykkene drivhus og udestue (bilag 9) og Erhvervsstyrelsens fortolkning af tilstandsrapportens s. 6-7 (bilag 8) har forringet ejendommens værdi på handelstidspunktet. Skønsmanden anmodes i den sammenhæng om at lægge udestuens areal til grund.

Svar på spørgsmål 4:

Det har ikke forringet ejendommens værdi på handelstidspunktet, da det står i tilstandsrapporten, som om køber får yderligere 20 kvm. oveni de 148 kvm. boligareal, der bliver solgt. Udestuen/drivhuset var i en sådan stand, at uanset om bygningen var på 10 eller 30 kvm., var værdien 0,00.

Spørgsmål 5:

Skønsmanden bedes oplyse, om udestuer af denne type normalt er isolerede eller rummer integreret varmekilde.

Svar på spørgsmål 5:

Det er ikke normalt, at udestuer som denne rummer integreret varmekilde.

Spørgsmål 1A:

Skønsmanden bedes på baggrund af det fremlagte materiale samt sin besigtigelse af ejendommen vurdere ejendommens udbudspris på tidspunktet for købsaftalens indgåelse (d. 11. juli 2016).

Såfremt skønsmanden finder, at udestuens areal på opførelsestidspunktet har været at anse som en del af beboelsesarealet, bedes skønsmanden særskilt angive værdien af udestuen i forhold til udbudsprisen pr. 11. juli 2016.

Såfremt udestuen ikke har været at anse som en del af beboelsesarealet på opførelsestidspunktet bedes skønsmanden ligeledes oplyse værdien af udestuen i forhold til udbudsprisen pr. den 11. juli 2016. Vurderingen bedes begrundet.

Svar på spørgsmål 1A:

Jeg vil ikke anse udestuens areal for at være en del af boligarealet. Et hus med den beliggenhed og i den stand (klar til en 100 % totalreovering), med et boligareal på 128 kvm. bolig, vil jeg ansætte til kr. 1.850.000. Prisen er sat ud fra, hvad der er handlet i området de sidste 2 år, og en gennemsnitlig kvm. pris. Denne bolig har en højere kvm. pris end hvis jeg sammenligner direkte med andre boliger, der ligeledes har stået til en 100 % reovering - men dette skyldes, at ... har en fantastisk beliggenhed, og dermed er prisen på grunden højere. Da udestuen blev opført, har den ikke kunnet indgå som værende boligareal. Værdi af udestuen pr. 11. juni 2016 kr. 0,00. Værdi af udestuen pr. 11. juli 2016 kr. 0,00.

Spørgsmål 1B:

Skønsmanden bedes på baggrund af det fremlagte materiale samt sin besigtigelse af ejendommen vurdere ejendommens handelspris på tidspunktet for købsaftalens indgåelse (d. 11. juli 2016).

Såfremt skønsmanden finder, at udestuens areal på opførelsestidspunktet har været at anse som en del af beboelsesarealet, bedes skønsmanden særskilt angive værdien af udestuen i forhold til handelsprisen pr. den 11. juli 2016.

Såfremt udestuen ikke har været at anse som en del af beboelsesarealet på opførelsestidspunktet, bedes skønsmanden ligeledes oplyse værdien af udestuen i forhold til handelsprisen pr. de. 11. juli 2016.

Svar på spørgsmål 1B:

Ejendommens værdi pr. 11. juli 2016: kr. 1.850.000,-

Jeg anser ikke, at udestuens areal på opførelsestidspunktet har været at anse som en del af beboelsesarealet. Udestuen repræsenterer ingen værdi, altså kr. 0,00.

Spørgsmål 1C:

Skønsmanden anmodes om at oplyse, baseret blandt andet på ejendommens beliggenhed, hvilken handelspris grunden ville have med og uden et hus, der er bygget i 1968 og som er i en tilstand, som beskrevet i tilstandsrapporten.

Svar på spørgsmål 1C

Grund i Gistrup beliggende på ... kr. 1.550.000,- incl. tilslutninger.
Pris incl. Hus på 128 kvm. bolig, bygget i 1968 uden nogen form for
modernisering kr. 1.850.000,-

Spørgsmål 1D:

På baggrund af det, som skønsmanden har besigtiget under skønsforretningen, anmodes skønsmanden om at oplyse:

1. I hvilken tilstand forefindes tilbygningen, der er opført i 1974?
2. I hvilket omfang forefindes den oprindelige bygning, der er opført i 1968?

.....

Svar på spørgsmål 1D:

1. Bygning der er opført i 1974(udestuen). Er i så dårlig stand, at den end ikke medtages i tilstandsrapporten, da den bygningsagkyndige også vurderer den som helt sekundær i forhold til det øvrige hus. Da jeg ikke kender ejendommen fra før ombygningen, vil dette svar alene være ud fra det, jeg kan læse i tilstandsrapporten (bilag 1). Ejendommen fremstod i den stand, der kan forventes af en bolig opført i 1968. Men helt sikkert et fundament, der har været værd at bygge videre på - ingen nævneværdige bemærkninger til ud- eller indvendige vægge og ej heller til sokkel. Så et godt hus, der dog ikke er opdateret til de krav, der stilles for de fleste i 2016/2017.

.....

Spørgsmål 1 E:

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt der er konstruktionsmæssige forhold ved den i 1974 opførte tilbygning, som giver grundlag for at vurdere eller skønne:

1. at oplysningerne givet i Aalborg Kommunes Bygningsattest i 1974 ikke var korrekte.
2. at Aalborg Kommunes skriftlige udtalelse den 30. november 2016 om tilbygningens godkendelse til beboelse ikke er korrekt (bilag A).
3. at en udtalelse fra en fagekspert fra Bolius Boligernes Videnscenter den 22. december 2016 om husets boligareal ikke er korrekt.

Svar på spørgsmål 1 E:

1. Jeg anser ikke at oplysninger i kommunens bygningsattest var ukorrekte, det har alene været reg. af bygningen, der var forkert, - den skulle ikke reg. som værende boligareal.
2. Jf. gældende bygningsreglement i 1974, kunne den omtalte udestue med de materialevalg, der var benyttet godkendes til boligareal - så udtalelsen fra Aalborg kommune er ikke korrekt.
3. Jeg er ikke enig med fagekspert fra Bolius Boligejernes Videnscenter den 22. december 2016 om husets boligareal er korrekt. Den omtalte udestue kan ikke opfylde kravene, der gør, at udestuen kan, eller kunne godkendes til boligareal.

Forklaringer

Sagsøger B har forklaret, at sagsøgerne så efter et hus på 150 kvadratmeter. Hermed ville de kunne få de rum, de ønskede. Et hus på 128 kvadratmeter ville ikke være stort nok. De kontaktede Danbolig i juli måned og fik fremvist boligen af ejendomsmægler H, der medbragte en salgsoptilling og tilstandsrapport. De fik ikke noget at vide om, at der kunne være et problem vedrørende arealet. De havde ikke grund til at tro, at der kunne være tale om forkerte oplysninger. Huset havde en fornuftig størrelse, og de ville kunne indrette det efter deres ønsker og behov. Prisen var fornuftig, og beliggenheden god. Ejendommen trængte til vedligeholdelse. Huset var et typisk tresserhus. De ville ændre køkken og opholdsstue til noget mere åbent. Bryggerset skulle gøres mindre og badeværelset større. I følge tilstandsrapporten var der få K3'er. Der var fugtigt i udestuen. Der var ikke taget fotos, og der var bestilt en gartner for at rydde omkring boligen. Ved at frafalde disse forhold fik de prisen nedsat. På et senere tidspunkt lånte han en nøgle af ejendomsmægleren, men da det viste sig, at et af sagsøgtes familiemedlemmer boede i huset, nåede de ikke rigtigt at se huset igen. De besluttede sig i løbet af kort tid for at købe huset. De havde ingen planer om en tilbygning. Det var fra starten planen, at udestuen skulle fjernes. Alle gav udtryk for, at den ikke var noget værd. Da de rev udestuen ned, konstaterede de, at der var fuldstændig overensstemmelse mellem de faktiske forhold og beskrivelsen af materialer på tegningen (bilag 3). Der var ingen isolering og ingen varmekilder. Der var et hul mellem ruden og vindueskarmen. Gulvet bestod af havefliser lagt direkte på jorden. Der var plastikplader og ingen isolering i loftet. De kontaktede et arkitektfirma med henblik på indretning af et nyt køkken/alrum. De blev herefter opmærksomme på, at der manglede 20 kvadratmeter i arealet. De har tilbygget 44 kvadratmeter indeholdende en mellemgang, en TV-stue på 24 kvadratmeter og et depotrum på 12 kvadratmeter. Det ville være uforholdsmæssigt dyrt kun at tilbygge 20 kvadratmeter. De har måttet optage et større banklån. De ville ikke have betalt 2 mio. kr., hvis huset kun havde været på 128 kvadratmeter. De ville ikke betale en højere kvadratmeterpris end gældende for området.

Sagsøger C har forklaret, at de ved den første besigtigelse var ude i udestuen. De regnede ikke med, at den var en del af beboelsen. H konstaterede, at udestuen var der. Hun syntes, at den ikke havde nogen værdi. Straks efter overtagelsen begyndte de at rydde udestuen. Taget var af plastik. Man kunne se op igennem det. Der var jord i blomsterkasserne. Der var ingen isolering. Udestuen var udvendig beklædt med træ. Døren kunne ikke lukkes eller åbnes helt, træværket var ulækkert, og der var fugtigt.

D har forklaret, at han er i familie med sagsøgte, som han har kendt i over 50 år. Hans svigermoder var søster til sagsøgte. Sagsøgte købte huset sammen med hans svigermoder i 1968, og de to søstre boede sammen i huset. Han har bistået sagsøgte på forskellig måde. Sagsøg-

te besluttede i juni 2016 at sælge huset. Han kontaktede Danbolig og Home. Home foreslog en udbudspris på 2 mio. kr., og Danbolig en udbudspris på 2.145.000 kr. Sagsøgte valgte Danbolig og underskrev formidlingsaftale den 24. juni. Mægleren havde fået fuldmagt til at fremskaffe relevante dokumenter. I juli måned oplyste H, at der var en potentiel køber. Det blev besluttet ikke at tage fotos eller annoncere. Fra den 6. juli til den 10. juli boede et familiemedlem i huset. Købsaftale blev underskrevet den 11. juli 2016. Prisen var 2 mio. kr. Sagsøgte ønskede et hurtigt salg. Hun var klar over, at der var nogle mangler ved huset og store træer i haven. Hun accepterede et nedslag i prisen til 2 mio. kr. Købers første bud var 1.950.000 kr. En pris på 2 mio. kr. var i orden. Haven var næsten ufremkommelig. I udestuen var der tilstrækkelig isolering til, at frostfølsomme planter kunne overleve. Udestuen var en integreret del af boligarealet og blev brugt som andre dele af boligen. Udestuen kunne bruges om vinteren. Om vinteren var der en temperatur på 4-6 grader, så de frostfølsomme planter kunne overleve. Der var et varmeanlæg derude. Udestuen blev ikke benyttet ret meget om vinteren, men blev brugt forår, sommer og efterår. Der var tre varmekilder: en elektrisk varmekilde på væggen, en mobil varmekilde til at trække ud fra stuen og varme fra køkkenet. Udestuen opfylder alle kravene i Bygningsreglementet af 1972. Der har ikke været et drivhus.

E har forklaret, at han er grandnevø til sagsøgte. Sagsøgte er et havemenneske. Han så meget til sagsøgte i 1990'erne, da han læste i Aalborg. De seneste 20 år har han arbejdet i en teknik- og miljøforvaltning og har ikke haft så meget med byggesager at gøre. Han har ofte været i udestuen og har også sovet der. Han kan ikke huske at have sovet i udestuen om vinteren. Der hang en elradiator på væggen mod garagen. Udestuen var opført inden oliekrisen, da der var helt andre krav til bygningers tekniske indretning. På bilag 4 kan man se en aluminiumskant i vinduet, hvilket viser, at det er en termorude. Døren til udestuen var også med termoglas. Tagpladerne var en plastoverbygning i flere lag, dvs. termoplast. Han kan ikke sige, hvorfor sagsbehandleren har skrevet *drivhus* i byggeattesten.

F har forklaret, at hendes mor og sagsøgte var søstre. Hun har kendt sagsøgte altid. Sagsøgte og vidnets moder købte huset sammen i 60'erne og boede der sammen. Sagsøgte er meget akademisk, elsker bøger, naturen, planter og dyr. Hun går ikke op i vedligeholdelse og rengøring. Boligen blev ikke renoveret og vedligeholdt, efter at vidnets moder døde. Der blev kun foretaget det strengt nødvendige. Udestuen var et fristed, der blev benyttet meget, ikke kun om sommeren. De spiste ofte frokost eller aftensmad i udestuen. Udestuen blev holdt frostfri om vinteren. Der var en passionsblomst, der ikke kan tåle frost, i udestuen.

G har forklaret, at han er sagsøger Bs fader. Han er uddannet tømrer og maler og kan udføre murerarbejde. Han var med ude at se på huset inden købet. Sagsøgerne kunne bruge meget af inddelingen. Der blev talt om at lave et badeværelse og et køkken/alrum. De

talte ikke om antallet af kvadratmeter. I salgsopstillingen var arealet angivet til 148 kvadratmeter. Sagsøgerne ville renovere det eksisterende hus, der var stort nok med 150 kvadratmeter. I udestuen var der fliser i bunden med sand nedenunder og ingen isolering. Der var ingen isolering i loftet, der bestod af tynde plastikplader. Der var stolper med vinduespartier og en plantekasse. Der var eternit over plantekassen. Eternitplader blev brugt i 70'erne til at lukke af med. Der var lagt en rem rundt til at lægge spær på. Udestuen har ikke på noget tidspunkt, heller ikke i 70'erne, opfyldt kravene til en helårsbolig.

Ejendomsmægler H har forklaret, at hun har formidlet salget af ejendommen. En kollega tog sagen ind og vurderede ejendommen. Ejendommen ligger i et attraktivt område, og ejendomme på ... er i høj kurs og bliver hurtigt solgt. Grundværdien trækker op. Gistrup er meget attraktivt for børnefamilier og prismæssigt stigende. Der skulle gøres en del ved huset og haven. Hun fremviste ejendommen. Ved den første fremvisning var sagsøgerens fader med. Der var bestilt en tilstandsrapport. Alt materiale var modtaget inden købsaftalen. Sagsøgerne fik en salgsopstilling udleveret ved besigtigelsen. Der var en del effekter i huset, og haven var meget tilgroet. En planteskole var bestilt til at ordne haven. Sagsøgerne afgav et tilbud på huset. De ville selv rydde op i haven. De fik et afslag på 145.000 kr., hvorefter prisen blev 2 mio. kr. Selve huset var udmærket. Murværket så fornuftigt ud, og der var skiftet tag. Sagsøgerens fader gav udtryk for, at grundhuset så godt ud, og at der ville kunne indrettes en fornuftig bolig. De talte ikke om ejendommens størrelse. Ejendomsmægleren havde taget antallet af kvadratmeter fra BBR-meddelelsen. Ingen af dem tænkte på, at der ikke var det antal kvadratmeter, der var angivet i BBR-meddelelsen. Hun antog, at grundhuset uden udestuen var 148 kvadratmeter og tænkte ikke på, at der manglede tyve kvadratmeter. Det skyldtes nok husets indretning, og at der ikke var noget lys, så det umiddelbart var svært at se, om der manglede kvadratmeter. Rumfordelingen var god. Ved fremvisningen var de ude i udestuen. Den var nærmest et drivhus. Der var ikke gjort noget ved den i mange år. I den stand kunne den ikke kaldes beboelse. Den var i 70'erne blevet godkendt til beboelse. Hun gav udtryk for, at den bare var til at fjerne. Hun kom ikke ind på, om udestuen var en del af de 148 kvadratmeter. Det er anført i købsaftalen, at alle arealer er hentet fra BBR-registeret. Det er en standardansvarsfraskrivelse, der indgår i alle købsaftaler. Sagsøgte har i sin tid søgt om at få udestuen bygget som beboelse. Den blev i byggefasen godkendt som beboelse. Der er ikke sket en færdigmelding. I 70'erne kunne den ikke have været benyttet som et værelse. Der var ikke varme derude.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har gjort gældende:

at sagsøger har betalt for et beboelsesareal på 148 kvadratmeter, men de facto har erhvervet et beboelsesareal på 128 kvadratmeter, hvilket er en væ-

sentlig mangel, jf. gældende højesteretspraksis (bilag 5 og 6),

at sagsøger ikke har haft særlig anledning til en undersøgelse af beboelseskvadratmeter som følge af udestuen/drivhusets dårlige stand og beskaffenhed, jf. bilag 1 (s. 6 og 7),

at sagsøger ville have reduceret sit bud på ejendommen betragteligt, såfremt han havde været opmærksom på en afvigelse i beboelsesarealet på 20 kvadratmeter,

at der er tale om en arealmangel, som ikke er omfattet af sælgers ansvarsfrihed, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved overdragelse af fast ejendom, § 2, stk. 1 og gældende højesteretspraksis, jf. U.2013.3175H og U2013.3181H,

at anførte højesteretsdomme statuerer adgang til forholdsmæssigt afslag på trods af sælger og mægleres forbehold om og fejl i anvendte BBR-oplysninger,

at sagsøger har henholdt sig til tilstandsrapportens beskrivelser af udestuen/drivhuset, som konkluderer, at tilbygningen ikke opfylder basale kriterier for beboelse,

at byggetilladelsen fra 1974 indeholder en beskrivelse af materialer, der er anvendt til opførelsen; herunder blomsterkasser, plastikplader og havefliser, jf. bilag 3 (sidste side).

at sagsøgtes generelle ansvarsfraskrivelse om arealafvigelser i BBR-registret (standardpunkt i købsaftalen) ikke har diskulperende virkning i forhold til sagsøgers afslagsbeføjelse og omstændighederne i øvrigt,

at et anbringende om god tro i forhold til ukendskab til afvigelser i BBR-meddelelsen ikke blev tillagt betydning i U.2013.3175H (bilag 5), idet afslagsbeføjelsen er uafhængig af de almindelige erstatningsbetingelser i dansk ret,

at sagsøgte ikke har ført bevis for, at byggetilladelse til udestuen/drivhuset på noget tidspunkt har været godkendt til beboelse,

at en uisoleret udestue/drivhus pr. definition ikke er beboelsesareal, idet denne ikke opfylder kriterier for sikkerhed og sundhed ved længere ophold, jf. bilag 7 og

at der ikke er tale om, at den byggesagkyndige ved en fejl har omtalt et drivhus, som aldrig har ligget på grunden – men at der tværtimod er tale om udestuen; i bilag 1 (side 7) omtalt af byggesagkyndige som værende ”*i meget dårlig byggeteknisk stand og er ikke besigtiget*”,

at indhentelsen af bilag 8 og 9 har været nødvendig grundet sagsøgtets fremlæggelse af bilag, som er indhentet hos helt udenforstående fagkyndige, der ikke har været involveret i besigtigelse af ejendommen – herunder særligt bilag A og E.

at skønsmanden har vurderet, at prisen på handelspunktet reelt udgjorde kr. 1.850.000, når drivhuset/udestuen regnes fra beboelsesarealet, jf. bilag 11 (svar på spørgsmål 3), hvilket er 150.000 kr. højere end købesummen på 2.000.000 kr.,

at skønsmanden som svar på spørgsmål 3 konkluderer, at drivhuset/udestuen havde en værdi af 0 kr. på handelstidspunktet,

at det følger af skønsmandens besvarelser, at drivhuset/udestue ikke på noget tidspunkt har været egnet til beboelse, jf. bilag 11 (svar på spørgsmål 2 og IA).

at skønsmanden i sin besvarelse af spørgsmål 4 konkluderer, at den eksakte størrelse på udestuen er underordnet, da værdien i forhold til tilbygnings stand ville være 0 kr. under alle omstændigheder og

at samtlige kriterier for forholdsmæssigt afslag i købesummen således er opfyldt.

Det bestrides samtidigt,

at sagsøgerne som købere burde have bekostet en opmåling af boligarealet som led i den almindelige undersøgelsespligt, og som følge af denne ”undladelse” er afskåret for at gøre nærværende beføjelser gældende,

at den kommunale byggetilladelse fra 1974 rummer godkendelse til beboelse for udestuen/drivhuset, idet tilbygningen grundet materialevalg og stand kategorisk er undtaget som boligareal og

at sagsøger ved caveat emptor-undersøgelser af ejendommen eller dokumenter burde have opdaget arealmanglen.

Sagsøgte har gjort gældende:

Det bestrides, at sagsøgerne er berettigede til et forholdsmæssigt afslag i købesummen som følge af arealmangler.

Sagsøgerne har ikke dokumenteret den påberåbte arealafvigelse eller den eventuelle værdiforringelse, som denne angiveligt medfører for ejendommen.

I forbindelse med aftaleindgåelsen har sagsøgerne besigtiget ejendommen og har i den sammenhæng med egne øjne kunnet se omfanget af det købte, og sagsøgerne har ubestrideligt modtaget det areal, som blev besigtiget.

Sagsøgerne erhvervede den omhandlede ejendom med henblik på en gennemgribende og omfattende renovering, herunder med planer om nedrivning af den omhandlede udestue, hvorfor den byggetekniske stand af udestuen, herunder om udestuen var egnet til beboelse, ikke har været tillagt betydning for sagsøgerne i forbindelse med aftaleindgåelsen.

Udestuen på ca. 20 m² blev opført i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet i 1974 gældende krav, hvorfor der i 1974 blev udstedt en bygningsattest, jf. bilag F, hvorfor sagsøgte var berettiget og forpligtet til at ajourføre BBR-ejermeddelelsen således, at beboelsesarealet blev opgjort til 148 m².

Sagsøgerne har således erhvervet 148 m² bebygget areal, hvilket tillige er det, der fremgår af salgsopstillingen, hvorfor der allerede af den grund ikke foreligger en værdiforringende mangel. Det gøres gældende, at såfremt sagsøgernes krav støttes på, at der forelå fysiske mangler ved den omhandlede udestue, vil disse være omfattet af sælgers ansvarsfrihed, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 1, ligesom det udtrykkeligt fremgik af tilstandsrapporten, at den omhandlede udestue var i ringe byggeteknisk stand på besigtigelsestidspunktet.

Den bygningsagkyndiges vurdering af, at det pågældende areal ikke var egnet til beboelse på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapport, er uden betydning i forhold til vurderingen af, at det pågældende areal på opførelsestidspunktet opfyldte alle krav. Tilstandsrapporten fastslår til gengæld, at sagsøgerne på aftaleindgåelsestidspunktet ikke kan have været ubekendt med, at det omhandlede areal på dette tidspunkt ikke kunne anvendes til beboelse, hvilket støttes af, at sagsøgerne har valgt at nedrive den omhandlede udestue allerede inden skønsforretningen i sagen.

Skønserklæringen kan ikke tillægges bevismæssig værdi i forhold til standen af udestuen på hverken opførelsestidspunktet eller på aftaleindgåelsestidspunktet, allerede fordi skønsmanden ikke har set udestuen, der var nedrevet på tidspunktet for skønsforretningen, og fordi den pågældende skønsmand ikke har den uddannelsesmæssige eller faglige baggrund for at kunne forholde sig til byggetekniske krav i 1974.

Det fremstår udokumenteret, at den omhandlede udestue ikke opfyldte kravene til beboelse på tidspunktet for opførelse i 1974.

Den beløbsmæssige opgørelse af den påståede værdiforringende mangel kan maksimalt opgøres til kr. 46.860,00, hvilket alene udgør ca. 2,34 % af købesummen for ejendommen, hvorfor en eventuel mangel er af bagatelmæssig

karakter, hvilket har den konsekvens, at et forholdsmæssigt afslag skal afvises.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøgerne ikke har tillagt den påståede arealmangel betydning, idet sagsøgerne under alle omstændigheder ville nedrive udestuen, idet udestuen var i ringe stand på aftaleindgåelsestidspunktet, hvilket sagsøgerne var bekendt med, henset til at de havde besigtiget ejendommen to gange inden aftaleindgåelsen og henset til, at det fremgik af tilstandsrapporten, at udestuen var egnet til nedrivning, hvilket sagsøgerne også gjorde allerede inden gennemførelse af syn og skøn i sagen. Det gøres på den baggrund gældende, at det pågældende forhold ingen betydning havde for sagsøgerne.

Det gøres desuden gældende, at sagsøgerne kunne og burde have opdaget den påståede arealmangel, idet det fremgik af købsaftalen, at arealerne fremkom fra BBR-ejermeddelelsen, og da det fremgik af købsaftalen, at sagsøgerne var opfordret til at foretage opmåling af arealerne, og ved ikke at foretage disse undersøgelser – trods opfordring dertil – har sagsøgerne fortabt en eventuel ret til at gøre de påståede arealmangler gældende, jf. princippet i købelovens § 47. I den sammenhæng gøres det gældende, at der ikke er tale om en generel ansvarsfraskrivelse, men derimod en konkret opfordring til sagsøgerne som købere til at få målt arealet op, såfremt det præcise areal var afgørende for sagsøgerne.

Retten's begrundelse og afgørelse

Efter bevisførelsen, herunder sagsøger Bs og vidnet Gs forklaringer, lægges til grund, at udestuen var opført af de materialer, der var angivet på bygningstegningen. Efter erklæringen afgivet af skønsmanden ejendomsmægler Inge Ørtoft finder retten det bevist, at udestuen ikke på noget tidspunkt har opfyldt kriterierne for et boligareal. Idet det er ubestridt, at den oprindelige bygning var 128 kvadratmeter, lægges til grund, at boligarealet var 128 kvadratmeter.

Boligarealet er i salgsoptillingen angivet til 148 kvadratmeter, og der er dermed tale om en væsentlig arealafvigelse. Da boligarealets størrelse har stor betydning ved prisfastsættelsen af en bolig, udgør den urigtige oplysning om boligarealet en mangel. At ejendommens areal i følge købsaftalens punkt 11 er hentet fra BBR-registeret, og at køber opfordres til at foretage opmåling af ejendommen, kan heroverfor ikke tillægges betydning, jf. herved ejendomsmægler Hs forklaring om, at der er tale om en standardansvarsfraskrivelse, der indgår i alle købsaftaler. Oplysningen om boligarealet i BBR-registeret er fremkommet efter sagsøgtes egen angivelse, og der er efter det foreliggende ikke grundlag for at antage, at oplysningen er baseret på en myndigheds gennemgang af sagsøgtes oplysninger, eller at kommunen har godkendt tilbygningen som et boligareal.

Der er ikke grundlag for at antage, at sagsøgerne burde have opdaget arealafvigelsen. Retten har herved lagt vægt på ejendomsmægler Hs forklaring om, at hun antog, at boligarealet uden udestuen var 148 kvadratmeter.

Efter Højesterets praksis, U 2013.3175 H og U 2013.3181 H, er der tale om en arealmangel, som ikke er omfattet af sælgers ansvarsfrihed, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved overdragelse af fast ejendom.

Ejendommen er solgt for 2.000.000 kr. efter et prisafslag på 145.000 kr. Skønsmanden har vurderet, at ejendommens værdi på tidspunktet for aftalens indgåelse var 1.850.000 kr.

Efter mangelens karakter og skønsmandens vurdering finder retten, at værdiforringelsen kan fastsættes til 150.000 kr. Sagsøgerne har derfor krav på et afslag i købesummen på 150.000 kr.

Efter sagens udfald skal sagsøgte A betale sagsomkostninger til sagsøgerne B og C med 50.800 kr. Beløbet omfatter 6.300 kr. til retsafgift, 7.000 kr. til udmeldelse af skønsmand og udgift til skønserklæring og 30.000 kr. med tillæg af moms 7.500 kr. til udgifter til advokatbistand. Beløbet til dækning af udgifter til advokatbistand er inkl. moms, da sagsøgerne ikke er momsregistreret. Retten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang, herunder at der har været afholdt skønsforretning.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte A skal betale 150.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente til sagsøgerne B og C samt sagens omkostninger med 50.800 kr.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage. Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

