



HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 23. juni 2020

Sag BS-47215/2019-HJR
(1. afdeling)

A
(advokat Christian Norup Hostrup)

mod

B og C
(advokat Tommy Olesen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Aalborg den 7. juni 2018 (BS 18-74/2017) og af Vestre Landsrets 7. afdeling den 13. juni 2019 (BS-24837/2018-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Jon Stokholm, Henrik Waaben, Oliver Talevski og Anne Louise Bormann.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Supplerende sagsfremstilling

Af tilstandsrapport af 8. juli 2016 fremgår bl.a.:

”

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	...	Bebygget areal m2		...	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1966	...	148	0	...	148	0
2	B	Garage	1966	...	24	0		0	0
3	C	Drivhus	-	...	18	0		0	0

...

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

Litra C er i meget dårlig byggeteknisk stand og er ikke besigtiget

...

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?

(Den bygningsagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

Litra C er ikke på BBR

...

Generelle oplysninger

...

Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, mv.)?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

drivhus/udestue ca 1973 – Ændring eller udskiftning af tag, længe siden”

I salgsoptilling af 10. juli 2016 er der anført bl.a.:

”Bolig m2 148

...

Byggeår 1966/1974

...

Boligareal i alt: 148 m2

Andre bygninger: 24 m2

- heraf Garage 24 m2

Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse

- af dato: 15.06.2016”

Af købsaftale af 11. juli 2016 mellem A som sælger og B og C som købere fremgår, at salgsoptillingen er en del af købsaftalen.

Af købsaftalens punkt 11, der har overskriften "Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår", fremgår endvidere, at handlen var betinget af, at købernes advokat godkendte handlen i sin helhed, og at indsigelser skulle være sælgerens ejendomsmægler i hænde senest 6 dage efter, at købsaftalen var underskrevet af begge parter.

I punkt 11 hedder det desuden bl.a.:

"BBR-ejermeddelelse:

Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommens areal er hentet fra BBR-registret. Køber er blevet opfordret til at foretage egen opmåling af ejendommen. Eventuelle kvadratmeterafvigelser fra det i BBR-meddelelsen angivne er sælger og ejendomsmægler uvedkommende."

Anbringender

A har frafaldet sit anbringende om, at der i givet fald er tale om en mangel, der er omfattet af en sælgers ansvarsfrihed i henhold til § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Hun har supplerende anført navnlig, at det var Aalborg Kommunes opfattelse, at udestuens areal korrekt blev medtaget i det samlede boligareal. Der er ikke hjemmel til at omgøre kommunens afgørelse om at godkende udestuens areal som boligareal, og kommunens afgørelse må derfor betragtes som endelig.

Købernes advokat har tilsidesat sin undersøgelsespligt, og der skal statueres passiv identifikation mellem køberne og deres advokat. Det har påhvilet købernes advokat at foretage yderligere undersøgelser, idet det fremgik af aftalegrundlaget, at der ikke var overensstemmelse mellem de faktiske forhold og arealet anført i BBR, der dannede grundlag for det oplyste areal. Det havde været forholdsvis enkelt at få forholdet afklaret ved en henvendelse til Aalborg Kommune, og en sådan henvendelse ville have vist, at det oplyste areal på 148 m² bestod af den oprindelige bygning på 128 m² med tillæg af tilbygningen på 20 m². Køberne har derfor fortabt retten til at gøre et mangelskrav gældende, jf. princippet i købelovens § 47 og Højesterets dom af 16. december 1998 (UfR 1999.412).

B og C har supplerende anført navnlig, at de på baggrund af de modtagne oplysninger ved salget havde en kendelig forudsætning om, at den oprindelige beboelsesbygning havde et boligareal på 148 m², og at boligarealet således ikke omfattede drivhuset/udestuen, som er identisk med den tilbygning, sælgeren fik opført i 1974.

Sælgeren er fremkommet med oplysningen om boligarealet i BBR, og der er ikke grundlag for at antage, at oplysningen er baseret på en myndigheds gennemgang af sælgerens oplysninger, eller at kommunen har godkendt tilbygningen som et boligareal.

Hverken de som købere eller den boligadvokat, som godkendte handlen, kunne eller burde have opdaget arealmanglen ved gennemgang af handelsdokumenterne. Boligadvokaten har ikke haft anledning til at anbefale, at de foretog en opmåling af ejendommens boligareal eller andre arealer. Det bestrides således, at der er tale om en retsfortabende rådgivningsfejl, og at der skal ske passiv identifikation mellem dem og boligadvokaten.

Højesterets begrundelse og resultat

Baggrund og problemstilling

Ved købsaftale af 11. juli 2016 solgte A sin faste ejendom beliggende på ... i Gistrup til B og C for 2 mio. kr.

Sagen angår, om B og C kan kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen med henvisning til, at A efter deres opfattelse havde afgivet urigtige oplysninger om ejendommens boligareal.

Arealmangel

Som anført i Højesterets dom af 30. august 2013 (UfR 2013.3175) foreligger der bl.a. en mangel ved en salgsgenstand, hvis sælgeren har afgivet urigtige oplysninger, som har haft betydning for køberens bedømmelse af genstanden.

Det fremgår af købsaftalen, at den vedlagte salgsopstilling var en del af aftalen. I salgsopstillingen var det anført, at ejendommens boligareal udgjorde i alt 148 m², og at andre bygninger (en garage) udgjorde 24 m².

A har anført, at oplysningen om boligarealets størrelse var korrekt, idet boligarealet bestod af ejendommens grundhus på 128 m² og en udestue bygget i 1974 på 20 m².

B og C har heroverfor anført, at udestuen på 20 m² ikke indgik i boligarealet, da den ikke var godkendt til beboelse, og at oplysningen om boligarealet i salgsopstillingen under alle omstændigheder alene angik arealet af grundhuset.

B og C havde inden købsaftalens indgåelse modtaget en tilstandsrapport for ejendommen. Heri var det oplyst, at beboelsen (bygning A) udgjorde 148 m², at en garage (bygning B) udgjorde 24 m², og at et drivhus (bygning C), som sigtede til den ovennævnte udestue, udgjorde 18 m². Den bygningsagkyndige

anførte endvidere i rapporten, at bygning C var i meget dårlig byggeteknisk stand og ikke var besigtiget, og at den ikke fremgik af BBR.

Ejendomsmægler H, som for A formidlede salget af den faste ejendom, har for byretten forklaret, at hun antog, at "grundhuset uden udestuen var 148 kvadratmeter og tænkte ikke på, at der manglede tyve kvadratmeter". Hun har endvidere forklaret, at udestuen var nærmest et drivhus, at der ikke var gjort noget ved den i mange år, og at den i denne stand ikke kunne kaldes beboelse.

B har for byretten forklaret, at det fra starten var planen, at udestuen skulle fjernes, og at alle gav udtryk for, at den ikke var noget værd. C har i overensstemmelse hermed for byretten forklaret, at de ikke regnede med, at udestuen var en del af beboelsen.

Efter det anførte lægger Højesteret til grund, at såvel sælgerens ejendomsmægler som køberne gik ud fra, at oplysningen i salgsoptillingen om, at boligarealet udgjorde 148 m², sigtede til grundhusets boligareal, og at udestuen ikke indgik i boligarealet.

Da grundhusets boligareal efter det oplyste var på 128 m², indeholdt salgsoptillingen en urigtig oplysning. Dette gælder, uanset om udestuen på opførelsestidspunktet i 1974 måtte være blevet godkendt til beboelse.

Der er tale om en ikke uvæsentlig arealafvigelse, og boligarealets størrelse har normalt stor betydning ved prisfastsættelsen af en familiebolig. Der er ikke grundlag for at antage, at det forholder sig anderledes i den foreliggende sag.

Højesteret finder herefter, at den urigtige oplysning om ejendommens boligareal udgør en mangel.

Ansvarsfraskrivelse og undersøgelsespligt mv.

I købsaftalens punkt 11, der efter overskriften indeholder individuelle vilkår, er det anført bl.a., at "Køber er bekendt med og accepterer, at ejendommens areal er hentet fra BBR-registret. Køber er blevet opfordret til at foretage egen opmåling af ejendommen. Eventuelle kvadratmeterafvigelser fra det i BBR-meddelelsen angivne er sælger og ejendomsmægler uvedkommende."

Ejendomsmægler H har for byretten forklaret, at ansvarsfraskrivelsen er en standardansvarsfraskrivelse, som indgår i alle købsaftaler, og at parterne ikke talte om ejendommens størrelse.

Som nævnt sigtede oplysningen i salgsoptillingen om, at boligarealet udgjorde 148 m², til grundhusets boligareal, og efter bevisførelsen må det lægges til

grund, at B og C ikke havde grund til at antage, at arealet af grundhuset muligvis ikke udgjorde 148 m² som oplyst i salgsoptillingen. Der er heller ikke grundlag for at bebrejde deres advokat, at dette spørgsmål ikke blev undersøgt nærmere.

Under hensyn til den urigtige oplysning om boligarealets størrelse, som fremgik af salgsoptillingen, finder Højesteret, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke afskærer B og C fra at kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Under de foran anførte omstændigheder finder Højesteret endvidere, at B og C ikke med henvisning til regler om købers eller købers advokats undersøgelsespligt mv. i forbindelse med en ejendomshandel er afskåret fra at kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Det forholdsmæssige afslag

Som anført i Højesterets ovennævnte dom af 30. august 2013 (UfR 2013.3175) skal der ved afgørelsen af, om en køber i mangelsituationen kan kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen, tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed.

Skønsmanden har vurderet, at ejendommens værdi med et boligareal på 128 m² kan ansættes til 1.850.000 kr., og at udestuen ikke repræsenterer nogen værdi. Under hensyn hertil, og da købesummen for ejendommen som nævnt var 2 mio. kr., tiltræder Højesteret, at værdiforringelsen er fastsat til 150.000 kr. Dette beløb er hverken absolut eller henset til købesummen for ejendommen et uvæsentligt beløb. B og C har derfor krav på et afslag i købesummen på 150.000 kr.

Konklusion

Højesteret stadfæster landsrettens dom.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A betale i alt 40.000 kr. til B og C.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.