

Boligkøber snydt for 28 kvadratmeter – fik 150.000 i afslag

Højesteretsdomme gør sælger betalingspligtig, hvis en bolig er mindre end forudsat i købsaftalen. Ny dom sætter dog en mindstegrænse på 3,5 pct. i værdiforringelse.



Niels Nørgaard Rasmussen,

Advokat (L) Elvang & Partnere

nr@elvang.dk

Spørgsmålet om det reelle antal kvadratmeter har vist sig at være særdeles nervepirrende for mange boligsælgere og købere, fordi det kan få store økonomiske konsekvenser, hvis det efter handlen viser sig, at boligen ikke er så stor som forudsat i købsaftalen.

Har sælger bevidst eller uagtsomt oplyst et for stort boligareal og køber kan bevise dette, kan køber kræve erstatning, hvis køber har lidt et tab. Har sælger intet vidst om, at arealet var oplyst for stort og har sælger ikke garanteret arealet, vil køber kunne kræve afslag i købesummen, hvis køber har betalt mere for ejendommen, end det ejendommen på handelstidspunktet var værd, hvis det rette areal havde været oplyst.

En række nyere Højesterets- og Landsretsafgørelser har sat fokus på denne problemstilling. Indtil 30. august 2013 var det som følge af uoverensstemmende Østre- og Vestre landsretsafgørelser uafklaret, om en arealmangel udgjorde en fysisk bygningsmangel, som sælger i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ikke hæfter for. Højesteret slog med to domme, begge afsagt 30. august 2013, fast, at sådanne arealmangler ikke udgør en fysiskbygningsmangel i denne lovs forstand, hvorfor sælger fortsat hæfter for arealmangler. I den ene højesteretsafgørelse udgjorde det forkert oplyste areal 113 m², mens rette areal var 95,7 m². Højesteret betegnede arealafvigelsen som ikke uvæsentlig. En skønsmand vurderede, at handelsprisen rettelig skulle have været 900.000 kr. frem for som aftalt mellem parterne 950.000 kr. Højesteret fastsatte afslaget i købesummen til kr. 50.000 med bemærkning om, at beløbet hverken absolut eller relativt set var et uvæsentligt beløb.

I den anden højesteretsafgørelse udgjorde det forkert oplyste areal 150 m², mens rette areal var 122 m². En skønsmand havde vurderet, at handelsprisen rettelig skulle have været 1.436.800 kr. fremfor 1.630.000 kr. Højesteret stadfæstede det af Landsretten fastsatte afslag i købesummen 150.000 kr., med bemærkning om, at der ikke blev taget stilling til et højere beløb, da der ikke var nedlagt påstand om erstatning af højere beløb.

Stol ikke blindt på BBR-meddelelsen

Afslag i købesummen kan kræves betalt, uanset om sælger har handlet ansvarspådragende eller har ydet garanti. Det eneste der kræves er, at værditabet overstiger en såkaldt mindstegrænse.

Mindstegrænsen, der udgør værdiforringelsen i forhold til handelsprisen, er imidlertid ikke ganske klar.

Vestre Landsret har i en nyere afgørelse fra 18. oktober 2014 afvist et afslag i købesummen under henvisning til, at værdiforringelsen ved at et areal udgjorde 120 m² frem for 138 m², var for lille i forhold til købesummen. Ifølge skønsmanden udgjorde værditabet 50.000 kr. ud af en købesum på kr. 1.450.000. Værdiforringelsen var således under 3,5%.

I højesteretsafgørelserne udgjorde værdiforringelserne henholdsvis 5,3% og 9,2% af købesummen.

Som sælger er det derfor vigtigt, forud for et salg, at sikre, at ejendommens areal er korrekt opmålt og oplyst i BBR-ejermeddelelsen. Sælger kan ikke forlade sig på oplysningerne i BBR, som ofte stammer fra tidligere salgslid. Tilsvarende er det for en køber nødvendigt hurtigt at få afklaret det korrekte areal, hvis man efter købet får mistanke om, at arealet er for højt opgjort, idet et krav mod sælger som udgangspunkt forældes efter 3 år.