

Offentliggjort d. 1. februar 2014

Ejerlejlighed købt som beset ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Spørgsmål 1651

Kære Tommy Christiansen

Uden medvirken af ejendomsmægler købte et familiemedlem i efteråret 2013 en ejerlejlighed, der i BBR stod opført til 94 m² brutto boligareal. Sælgeren havde lavet sit eget udbud på Boliga.dk, hvor de 94 m² var anført i ”salgs materialet”, der ikke omfattede plantegning eller målangivelser. Lejligheden ligger på øverste etage og er angiveligt kun 85 m², da sælgeren havde ”glemt” eller været uvidende om, at opmålingen af øverste etage skal foretages 1,5 meter over gulv. Dette blev desværre konstateret for sent i salgsprocessen.

Sælgeren ville efterfølgende ikke høre tale om nogen form for kompensation for de manglende kvadratmeter og fastholdt, at lejligheden var købt som beset. Som jeg har forstået det, er alle bygnings- og boligejere ansvarlige for, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Jeg har læst, at der i 2013 er faldet dom i Højesteret i en lignende sag i Nordjylland, hvor køberne fik medhold. Vil det efter Deres mening være ulejligheden værd at sagsøge sælgeren? Og er det korrekt, at der er en bagatelgrænse i den slags sager?

Med venlig hilsen,
Den Tvivlrådige

Offentliggjort d. 1. februar 2014

Svar:

Jeg lægger til grund, at handlen var endelig på tidspunktet, hvor det blev konstateret, at beboelsesarealet var mindre end forudsat.

Arealmangler

Det er korrekt som anført af Dem, at Højesteret i 2013 tog stilling til spørgsmålet om ”arealmangler”. Ikke blot i én, men i to sager.

I den første sag blev beboelsesarealet oplyst til 113 m², men en efterfølgende opmåling viste, at beboelsesarealet rettelig udgjorde 95,7 m². Under sagen blev der afholdt syn og skøn, og det var skønsmandens vurdering, at ejendommen, såfremt det korrekte beboelsesareal havde været oplyst, ville have haft en handelsværdi på 50.000 kr. mindre, hvilket svarer til godt 5 % af kontantkøbesummen. Køberne af ejendommen blev på denne baggrund tilkendt et forholdsmæssigt afslag på 50.000 kr.

I den anden sag blev beboelsesarealet oplyst til 150 m², men den efterfølgende opmåling viste, at beboelsesarealet rettelig udgjorde 122 m². Under sagen blev der afholdt syn og skøn, og det var skønsmandens vurdering, at ejendommen, såfremt det korrekte beboelsesareal havde været oplyst, ville have haft en handelsværdi på 193.200 kr. mindre, hvilket svarer til godt 11 % af kontantkøbesummen. Køberne af ejendommen blev tilkendt et forholdsmæssigt afslag på kr. 150.000. Grunden til at der ikke blev tilkendt et større afslag er formentlig, at køberne ikke havde nedlagt påstand om et større beløb end kr. 150.000.

På baggrund af Højesterets praksis må det konkluderes, at såfremt beboelsesarealet i en overdraget ejendom udgør færre kvadratmeter end oplyst i BBR-registret (og salgsmaterialet), foreligger der som udgangspunkt en mangel, der berettiger til et afslag i købesummen.

Offentliggjort d. 1. februar 2014

Bagatelgrænse?

Det er korrekt, at det er anført i dele af den juridiske litteratur, at der gælder en mindstegrænse for forholdsmæssigt afslag. Nogle teoretikere anfører, at denne grænse ligger på 10 % af den samlede kontantkøbesum, mens andre mener, at den ligger omkring 6 %. Endelig anfører nogle, at der slet ikke eksisterer en sådan mindstegrænse.

På baggrund af de ovenfor nævnte højesteretsdomme, må det antages, at et afslag på godt 5 % af kontantkøbesummen i hvert fald ikke ligger under en eventuel mindstegrænse.

Endvidere gælder der en beløbsgrænse, således at forstå, at uanset hvor stort afslaget måtte være procentvis i forhold til kontantkøbesummen, kan det absolutte beløb være så beskeden, at der ikke kan meddeles afslag. Det er omtvistet i den juridiske litteratur, om der kan siges noget om, hvad denne beløbsgrænse udgør. Det er blandt andet anført, at beløbsgrænsen skulle ligge på 7.000 - 8.000 kr.

På baggrund af den seneste højesteretspraksis kan det konkluderes, at kr. 50.000,00 i hvert fald ikke ligger under en eventuel beløbsgrænse.

Konklusion

I Deres familiemedlems tilfælde foreligger der tilsyneladende en arealmangel, der som udgangspunkt giver grundlag for et afslag i købesummen.

Korrekt opmåling skal ske på baggrund af bekendtgørelse af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

På vore senere telefoniske drøftelser har jeg forstået det således, at Deres familiemedlem købte ejendommen til en kontantkøbesum på 1.550.000 kr., og at naboejendommen, der var korrekt opmålt til 85 m², blev udbudt til en kontantkøbesum på 1.400.000 kr.

Under forudsætning af, at handelsværdien for ejendommen på købstidspunktet - såfremt beboelsesarealet havde været korrekt oplyst - havde udgjort 1.400.000 kr., er Deres familiemedlem på grundlag af det her oplyste efter min umiddelbare vurdering berettiget til et afslag på 150.000 kr., svarende til godt og vel 9 % af kontantkøbesummen.

Offentliggjort d. 1. februar 2014

Er sælgeren ikke umiddelbart sindet at imødekomme et sådant krav, er det i sidste ende domstolene, der skal træffe afgørelse i sagen på baggrund af syn og skøn.

Jeg vil anbefale Deres familiemedlem at kontakte en sagkyndig for en vurdering af sagen, idet en nærmere vurdering af sagens stilling forudsætter en gennemgang af sagens dokumenter og forhold i øvrigt, herunder af salgsmaterialet og korrespondancen i øvrigt mellem køber og sælger.

Hvad betyder ”Købt som beset”?

De har anført, at sælgeren af ejendommen har gjort gældende, at ejendommen er købt som beset. Denne formulering anvendes ofte af såvel forbrugere som erhvervsdrivende ved køb og salg af ejendomme og løsøre.

Udtrykket er som sådant indholdsløst. Det henviser alene til parternes almindelige pligt til at agere loyalt i købs- og salgssituationer.

Køberen af en ejendom eller en løsørengstand har som udgangspunkt en pligt til at undersøge salgsgenstanden. Såfremt det er tydeligt for enhver, at en ejendom eksempelvis har et gammelt og nedslidt køkken, kan køberen ikke efterfølgende kræve et afslag i købesummen på baggrund heraf. Omvendt har en køber ikke pligt til at opdage et forhold, som en almindelig køber ved normal agtpågivenhed ikke ville opdage, eksempelvis at vvs-installationerne er mangelfulde.

Sælgeren har omvendt en pligt til at oplyse loyalt om forhold, som må antages at have betydning for køberens vurdering af salgsgenstanden. Har sælgeren af en ejendom repareret en række sætningsskader, der således ikke længere er tydelige ved besigtigelsen, har han en pligt til at oplyse køberen herom. Sælgeren kan ikke unddrage sig sin loyale oplysningspligt ved at sælge en ejendom eller løsørengstand ”som beset” eller ”som den er”.

Der skal foretages en afvejning af, hvor loyalt parterne har handlet over for hinanden. I eksemplet med det gamle køkken behøver sælgeren ikke oplyse om forholdet, idet det er

Offentliggjort d. 1. februar 2014

åbenlyst. Såfremt sælgeren i tilfældet med sætningsskaderne havde oplyst loyalt om forholdet, ville oplysningen have udløst en forøget undersøgelsespligt hos køberen, der således ikke efterfølgende ville få medhold i et krav om erstatning på baggrund af sætningsskaderne.

Der skal altid foretages en konkret vurdering af, om parterne har iagttaget deres loyaltetspligt. Denne vurdering vil givetvis være forskellig i de enkelte handelssituationer og mange forskellige forhold kan spille ind.

— o —