



DOM

Afsagt den 16. november 2010 i :

sag nr. BS 1-1678/2007

Sagsøger 1

Adresse 1

By 1

og

Sagsøger 2

Adresse 1

By 1

mod

Sagsøgte

Adresse 2

By 1

og

sag nr. BS 1-2077/2007

Sagsøgte

Adresse 2

By 1

mod

Adciterede

Ejendomsmæglervirksomhed

Adresse 3

By 2

Under denne sag, der er anlagt den 23. oktober 2007, har Sagsøgerne
, nedlagt endelig påstand om, at sagsøgte
tilpligtes at betale til sagsøgerne kr. 193.200,00 med tillæg af sædvanlig procesrente (nationalbankens udlånsrente med tillæg af 7 %) fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte, har overfor sagsøgerne nedlagt følgende påstande:

Frifindelse.

Subsidiært: Sagsøgte tilpligtes at betale et beløb til sagsøgeren efter rettens skøn med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Over for adciterede har sagsøgte nedlagt påstand om, at adciterede tilpligtes at betale ethvert beløb som sagsøgte måtte blive dømt til at betale til sagsø-

ger tilligemed evt. pålagte procesrenter og sagsomkostninger.

Adciterede har nedlagt påstand principalt om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det af adcitanten krævede.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgerne, der ved købsaftale underskrevet den 9. maj 2007 af sagsøgte købte beboelsesejendommen beliggende **Adresse 1, By 1** for en kontantpris på kr. 1.630.000,-, har krav på erstatning eller forholdsmæssigt afslag som følge af, at det samlede boligareal efter opmåling af landinspektør består af færre kvadratmeter end oplyst i den af adciterede udarbejdede salgsopstilling og, om adciterede i så fald skal godtgøre sagsøgte det beløb, som denne måtte blive pålagt at betale til sagsøgerne.

Oplysningerne i sagen

Sagsøgte erhvervede ejendommen i 2002, og det fremgår af BBR ejermeddelelse af den 13. maj 2002, at det samlede boligareal i bygningen er på 90 m² og, at der hverken er tagetage eller kælder. I 2005 og 2006 indrettede sagsøgte tagetagen til beboelse. Han foretog ikke i denne forbindelse ændringer i ejendommens registreringer i BBR registret.

I foråret 2007 rettede sagsøgte henvendelse til adciterede med henblik på salg af ejendommen. Den 7. maj 2007 blev der udarbejdet tilstandsrapport. Af bygningsbeskrivelsen fremgår de samme oplysninger som af BBR ejermeddelelsen. Det er endvidere angivet, at der er afvigelse i forhold til BBR. Tilstandsrapporten blev udleveret til sagsøgerne under salgsforhandlingerne.

Af salgsopstillingen udarbejdet af adciterede fremgår under ejendomsoplysninger blandt andet følgende:

"Bygningsarealer ifølge... BBR
af dato..... 13.05.2002
Hovedbyg. bebyg. areal. 90
Kælderareal..... 12
Udnyttet tagetage..... 60
Boligareal ialt..... 150"

Af købsaftalens punkt 16 om individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger fremgår blandt andet følgende:

"Køber er gjort opmærksom på, at BBR ejermeddelelse ikke er i overensstemmelse med de fysiske forhold. Sælger sørger for at BBR registreringen er bragt på plads snarest muligt."

Sagsøgte foranledigede herefter ændring af ejendomsoplysninger i BBR re-

gistret, således at der pr. 13. august 2007 fremgår et samlet boligareal i bygningen på 138 m² bestående af udnyttet areal af tagetagen 48 m² og bebygget areal for bygningen 90 m².

Under sagens forberedelse har landinspektør **Person 1** beregnet arealet af ejendommens stueetage til 75 m² og tagetagen til 47 m² ialt 122 m². Landinspektøren har i brev af den 4. marts 2008 oplyst følgende om den anvendte opmålingsmetode:

"På given foranledning kan jeg hermed oplyse, at jeg har opmålt bygningen efter normale og gældende regler, og der vil for stueetagen siges udvendige dimensionsmål og for 1. salen det vandrette plan 1,5 m over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen."

Under sagens forberedelse har retten udnævnt statsautoriseret ejendomsmægler MDE Poul Grud som syns- og skønsmand. Syns- og skønsmanden har afgivet skønserklæring den 17. oktober 2008 og har den 22. marts 2009 besvaret tillægsspørgsmål fra parterne.

Sagsøger 2 har forklaret, at han er uddannet VVS-installatør. Han ved lidt om varmesystemer, men intet om energimærkning. Hverken han eller hans hustru, **Sgr. 1**, har forstand på byggeri. I løbet af 2007 begyndte han at søge efter et hus på boligsiden DK ud fra søgekriterierne: stor grund, et boligareal på 150 m² og pris. Den første gang han og **Sgr. 1** besigtigede ejendommen var sagsøgte ikke med rundt i huset. De drøftede ikke boligarealets størrelse. Under salgsforhandlingerne indvilligede sagsøgte i at sørge for, at tagetagen blev registreret i BBR registret. Det var først efter overtagelsen, at han blev klar over, at målene ikke passede.

Sagsøgte har forklaret, at han er uddannet landmand. Han arbejder som landbrugsmedhjælper. Han købte huset i 2002. På daværende tidspunkt var tagetagen ikke udnyttet. I Januar 2005 gik han efter anvisning fra en tømrer i gang med at indrette tagetagen til bolig. Han lavede blandt andet skunk ved at opsætte lodrette vægge, hvor der var 80 cm. mellem skråloftet og gulvet. Man kunne således stille en reol op ad væggen. Han foranledigede ikke, at ombygningen blev registreret i BBR på dette tidspunkt. I begyndelsen af 2007 besluttede han sig for at sætte huset til salg via adciterede. Under samtalen med adciterede talte de om BBR ejermeddelelsen for 2002, og han fortalte, at han selv havde lavet tagetagen. Adciterede sagde, at det var en tommelfingerregel, at der ved et grundplan på 90 m² vil være et boligareal på 60 m² i tagetagen svarende til 2/3 af grundplanen. Han var ikke til stede, da sagsøgerne besigtigede ejendommen. Han mødte først sagsøgerne hos adciterede, hvor de gennemgik købsaftalen. Han indvilligede i at sørge for, at førstesalen blev registreret i BBR registret. Dette blev skrevet ind i købsaftalen. Han fik den tømrer, som havde hjulpet ham med ombygningen til at lave tegninger over ombygningen og foretage opmåling. Tømreren målte tagetagen op til 48 m². Han har ikke kendskab til den måle-

metode, som landinspektør **Person 1** har omtalt i sin skrivelse af den 4. marts 2008. Materialet blev sendt ind til kommunen, og der kom en ny BBR ejermeddelse. Han gav ikke sagsøgerne meddelse om resultatet af tømrerens opmåling af tagetagen. Udbudsprisen på ejendommen blev sat ud fra, hvad han gerne ville have med derfra. Der blev ikke givet noget afslag. Han har aldrig haft grund til mistanke om, at arealet i stueetagen var mindre end 90 m².

Adciterede har forklaret, at hun blev kontaktet af sagsøgte i foråret 2007 og anmodet om at sælge ejendommen på **Adresse 1**, **By 1**. Hun har ikke længere adgang til sin kalender for 2007, men hun husker, at der var stor interesse for ejendommen. Sagsøgerne var ude for at besigtige ejendommen flere gange. Hun husker ikke, om sagsøgte har sagt, at salgsprisen skulle fastsættes ud fra, hvad han ville have med derfra. Som ejendomsmægler kigger man mere på funktionaliteten, end om en stue er 30 eller 40 m² stor. I overvejelserne indgår, hvilke potentielle købere, man har kontakt med og, hvilken pris disse købere vil betale for ejendommen. Sagsøgerne gik efter en stor grund. Ved besigtigelsen talte hun med sagsøgerne om energimærke og fik det indtryk, at **Sagsøger 2** havde teknisk indsigt. Hun tænkte ikke over, om arealet i stueetagen var mindre end 90 m². Hun kan bekræfte, at hun talte med sagsøgte om den tommelfingerregel som anvendes ved ansættelsen af boligarealet for tagetager. I forbindelse med udarbejdelse og underskrift af købsaftalen blev det aftalt, at sagsøgte skulle sørge for, at BBR registreringen blev bragt på plads snarest muligt. Hun husker ikke, om de talte om, om størrelsen af boligarealet ville afvige fra de 150 m², som fremgår af salgsopstillingen. Hun ville have sat ejendommen til salg på samme vilkår og til samme pris, selv om hun på daværende tidspunkt havde fået at vide, at boligarealet kun var på 122 m². Det er en helhedsvurdering, hvori indgår hvad handlen kan bære i dagens marked, og hvad der er solgt i området og til hvilken pris.

Statsautoriseret ejendomsmægler **Poul Grud** har bekræftet indholdet af syns- og skønsrapporten og tillægsrapporten. Han har supplerende vedrørende besvarelsen af spørgsmål 1 forklaret, at det ved besvarelsen var en forudsætning, at husets boligareal var på 150 m². Ved besvarelsen har han lagt vægt på husets karakter, omgivelserne og indretningen og på, at førstesalen er udnyttet. Han ville have sat huset til salg for kr. 1.630.000 i maj måned 2007. Sådan var markedet på daværende tidspunkt. Han er enig i, at opmålingen af boligarealet i en tagetage sker efter det princip, som landinspektør **Person 1** har oplyst i brev af den 4. marts 2008.

Sagsøgerne har til støtte for deres påstand gjort gældende, at ejendommens boligareal rettelig er 122 m², hvilket er mere end 20 % mindre end det boligareal, der fremgår af salgsopstillingen. Ejendommen lider derfor af en retlig relevant og væsentlig mangel. Det gøres gældende, at sagsøgte har afgivet garanti for, at boligarealet er på 150 m², idet oplysningerne i salgsopstillingen om boligarealet ikke er kopieret fra BBR registret. Det gøres videre gæl-

dende, at sagsøgte har handlet culpøst, idet han som beboer af ejendommen og den, som har indrettet tagetagen burde have været klar over, at såvel oplysningerne om boligarealet i stueetagen som boligarealet i tagetagen var forkert angivet. Sagsøgte er derfor ansvarlig for det tab, som sagsøgerne herved er blevet påført svarende til den prisforskel, som syns- og skønsmanden har ansat. Subsidiært gøres det gældende, at sagsøgerne har krav på forholdsmæssigt afslag ligeledes svarende til den af syns- og skønsmanden ansatte prisforskel. Subsidiært gøres det videre gældende, at forbeholdet i købsaftalen om, at BBR ejermeddelelsen ikke er i overensstemmelse med de fysiske forhold alene angår tagetagen.

Det gøres gældende, at arealmangler ikke er omfattet af begrebet "en bygnings fysiske mangler" og dermed heller ikke af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Sagsøgte har overfor sagsøgerne gjort gældende, at kravet er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det bestrides, sagsøgte har givet garanti for, at ejendommen havde et boligareal på 150 m², idet sagsøgte i købsaftalen har taget forbehold om, at BBR ejermeddelelsen ikke er i overensstemmelse med de fysiske forhold. Det bestrides, at sagsøgte har handlet groft uagtsomt, idet sagsøgte gik ud fra, at stueetagen havde et boligareal på 90 m², således som det fremgik af BBR ejermeddelelsen fra 2002 og, idet sagsøgte ikke har foretaget nogen opmåling af hverken stueetagen eller tagetagen.

Over for adciterede har sagsøgte gjort gældende, at adciterede havde ansvaret for udarbejdelsen af salgsopstillingen og, adciterede har udøvet et forkert skøn over ejendommens boligareal. Adciterede skal derfor til sagsøgte betale det beløb, som sagsøgte måtte blive pålagt at betale til sagsøgerne under denne sag.

Adciterede har tilsluttet sig sagsøgtes anbringender i forhold til sagsøgerne om, at sagsøgte hverken har givet garanti eller handlet culpøst og gjort gældende, at der herefter ikke er grundlag for, at sagsøgte kan rette et krav mod adciterede. Adciterede har videre gjort gældende, at hun ikke har handlet erstatningspådragende, idet hun var berettiget til at gå ud fra, at oplysningerne i BBR registret om et boligareal på 90 m² var korrekte. Adciterede har ved beregningen af arealet af tagetagen benyttet en almindeligt anerkendt tommelfingerregel. Subsidiært gøres det gældende, at det beløb, som adciterede skal betale til sagsøgte skal være mindre end påstået, idet der gøres gældende, at adciterede har anvendt korrekte vurderingsprincipper og, at adciteredes forhold dermed ikke har medført et tab for sagsøgerne som påstået.

Rettens begrundelse og afgørelse

Det kan på grundlag af landinspektør **Person 1's** opmåling af ejendommen efter normale og gældende regler lægges til grund, at ejendom-

mens samlede boligareal er 122 m² og ikke 150 m². Retten finder, at dette forhold er en mangel ved bygningens fysiske tilstand. Da sagsøgerne fra sagsøgte har modtaget kopi af tilstandsrapport af den 7. maj 2007 finder reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom anvendelse ved afgørelsen af, om sagsøgte har handlet erstatningsansvarligt overfor sagsøgerne.

Oplysningen i salgsoptillingen om, at hovedbygningens bebyggede areal er 90 m² fremgår af BBR ejermeddelelsen af den 12. maj 2002. Det må efter sagsøgte og adciteredes forklaringer lægges til grund, at det var denne oplysning, der lå til grund for, at adciterede under anvendelse af en tommelfingerregel om, at boligarealet i tagetagen ville udgøre 2/3 af boligarealet i stueetagen i salgsoptillingen anførte, at ejendommen havde en udnyttet tagetage med et boligareal på 60 m². Den manglende registrering af sagsøgte indretning af tagetagen til boligareal førte til, at der i købsaftalen blev indsat en bestemmelse om, at sagsøgerne var gjort opmærksom på, at BBR ejermeddelelsen ikke var i overensstemmelse med de fysiske forhold. Under disse omstændigheder kan oplysningerne i salgsoptillingen om ejendommens boligareal ikke betragtes som en af sagsøgte over for sagsøgerne afgivet garanti for rigtigheden heraf. Retten finder heller ikke, at det er godtgjort, at sagsøgte burde være klar over, at boligarealet var mindre end oplyst i salgsoptillingen. Sagsøgte har derfor ikke pådraget sig erstatningsansvar overfor sagsøgerne for det mangelfulde forhold.

Efter syns- og skønsmanden statsautoriseret ejendomsmægler Poul Gruds erklæringer og afhjemlingen i retten må det lægges til grund, at der var en forskel på ejendommens handelsværdi med og uden den pågældende mangel svarende til det påståvnte beløb. Sagsøgerne har derfor betalt kr. 193.200,00 for meget for ejendommen og kan således kræve, at sagsøgte tilbagebetaler dem dette beløb med renter og sagsomkostninger som nedenfor anført.

Efter erklæring af den 7. februar 2008 fra landinspektør **Person 1** kan det lægges til grund, at boligarealet i stueetagen er 75 m² og boligarealet i tagetagen er 47 m². I salgsoptillingen har adciterede angivet boligarealet i stueetagen til 90 m², således som det fremgår af BBR ejermeddelelsen fra 2002, og boligarealet i tagetagen til 60 m². Det er således ikke adciteredes anvendelse af den beskrevne tommelfingerregel ved udøvelsen af skønnet over størrelsen af boligarealet i tagetagen, der er årsag til de urigtige oplysninger om ejendommens boligareal. Retten finder det herefter ikke godtgjort, at adciterede har handlet ansvarspådragende over for sagsøgte. Adciterede frifindes derfor for sagsøgte påstand.

I sagsomkostninger skal sagsøgte til sagsøgerne inden 14 dage betale kr. 67.250,-, hvoraf kr. 6.300,- udgør erstatning af sagsøgernes udgift til retsafgift, kr. 23.750,- erstatning af sagsøgernes udgifter til syn og skøn og kr. 37.500,- godtgørelse af sagsøgernes udgifter til advokatbistand. Inden samme frist skal sagsøgte i sagsomkostninger til adciterede betale kr. 37.500,-,

der skal dække adciteredes udgifter til advokatbistand.

Thi kendes for ret:

Inden 14 dage betaler [redacted] Sagsøgte [redacted], til [redacted] Sagsøgerne [redacted], kr. 193.200,- med tillæg af sædvanlig procesrente (nationalbankens udlånsrente med tillæg af 7 %) fra sagens anlæg til betaling sker. Inden samme frist betaler sagsøgte i sagsomkostninger til sagsøgerne kr. 67.250,-. Inden samme frist betaler sagsøgte i sagsomkostninger til adciterede kr. 37.500,-.

Dommer

Anonym.