

UDSKRIFT
af
DOMBOGEN FOR VESTRE LANDSRET



DOM

afsagt den 27. oktober 2011 af Vestre Landsrets 9. afdeling (dommerne Chr. Bache, Lis Frost og Ida Skouvig) i ankesag

V.L. B-2647-10

Appellant

(advokat Michael Bach Jensen)

mod

Appel.indst. 1

(advokat Søren Vasegaard Andreasen, Aarhus)

og

Appel.indst. 2

(advokat Søren Vasegaard Andreasen, Aarhus)

Retten i Viborg har den 16. november 2010 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 1-1678/2007).

Påstande

For landsretten har **Appellanten**, gentaget sin påstand for byretten.

De **Appelindstævnte**, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

Appellanten har afgivet supplerende forklaring for landsretten.

Appellanten har supplerende forklaret, at han ikke fik lavet tegninger i forbindelse med ombygningen. Skunkvæggens højde blev sat til 80 cm, fordi de ønskede, at der skulle være plads til deres reoler, som havde netop den højde. Sofaen passede også ind i skunken. Da han skulle bestille gulv, opmålte han arealet til 55 m² efter fradrag af areal til en trappeopgang. Som lovet ved købsaftalens indgåelse, fik han korrigeret oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen. Til det brug fik han en tømrer til at udfærdige en tegning med opmåling, og tegningen blev indsendt til kommunen.

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed. **Appellanten** har herunder bestridt, at der foreligger en mangel.

Landsrettens begrundelse og resultat

I forbindelse med købsaftalens indgåelse har køberne fra sælgeren modtaget dels en tilstandsrapport, dels oplysning vedrørende ejerskifteforsikring. Det følger herefter af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 1, 1. punktum, at køberne som udgangspunkt ikke over for sælgeren kan gøre gældende, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld.

Salgsopstillingen, der er vedhæftet købsaftalen, må anses som en del af parternes aftale. De har således aftalt, at der skulle overdrages en ejendom omfattende en bygning med et boligareal på 150 m², men efter det oplyste var bygningens faktiske boligareal ved aftalens indgåelse alene på 122 m². I betragtning af den betydning størrelsen af en familiebolig har for såvel prisfastsættelsen som boligens anvendelighed, må det anses som en mangel, at det faktiske areal afviger væsentligt fra det, der fremgår af aftalegrundlaget, og der er ikke holdepunkter for at antage, at det skulle forholde sig anderledes i dette tilfælde. Bygningen var således behæftet med en faktisk mangel.

Denne mangel kan imidlertid ikke anses for at være en mangel, der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den falder under lovens § 2, stk. 1. Der må herved lægges vægt på, at ejendommens fysiske tilstand som sådan er som forudsat, og at køber derfor ikke har krav på ændring af denne tilstand. Manglen består derimod reelt i, at ejendommen

ikke kan beskrives som havende et boligareal som anført i salgsopstillingen og dermed ikke kan videresælges som sådan.

Allerede af den grund finder hæftelsesbegrænsningen ikke anvendelse.

Det er heller ikke efter bevisførelsen for landsretten godtgjort, at sælgeren ved købsaftalens indgåelse har tilsikret boligarealet, eller at sælgeren var eller burde have været klar over, at boligarealet var mindre end oplyst i salgsopstillingen. Landsretten tiltræder derfor, at **Appellanten** ikke over for køberne er erstatningsansvarlig for manglen.

I betragtning af arealmanglens størrelse sammenholdt med bygningens størrelse og formål må det, jf. herved også skønserklæringerne af 17. oktober 2008 og 22. marts 2009, lægges til grund, at der er en sådan forskel i ejendommens handelsværdi med og uden mangel, at køberne er berettiget til et forholdsmæssigt afslag. Efter en samlet vurdering findes beløbet passende at kunne fastsættes skønsmæssigt til 150.000 kr.

Med denne begrundelse og med den anførte begrænsning stadfæster landsretten herefter dommen.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal **Appellanten** betale sagsomkostninger for begge retter til **Appel.indst. 1** og **Appel.indst. 2** i forhold til det vundne beløb på 150.000 kr. med i alt 82.650 kr. Beløbet omfatter 3.900 kr. til retsafgift for byretten, 55.000 kr. til udgifter til advokatbistand for begge retter og 23.750 kr. til syn og skøn.

Thi kendes for ret:

Appellanten skal til **Appel.indst. 1** og **Appel.indst. 2** betale 150.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 23. oktober 2007.

Appellanten skal betale sagens omkostninger for begge retter til **Appel.indst. 1** og **Appel.indst. 2** med 82.650 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Chr. Bache

Lis Frost

Ida Skouvig

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 27. oktober 2011

Anonymiseret

retssekretær