

UDSKRIFT
AF
HØJESTERETS DOMBOG

HØJESTERETS DOM
afsagt fredag den 30. august 2013

Sag 24/2012

(2. afdeling)

Appellant

(advokat Steen P. Husbjerg, beskikket)

mod

Appel.indst. 1 og

Appel.indst. 2

(advokat Michael Bach Jensen for begge, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Viborg den 16. november 2010 og af Vestre Landsrets 9. afdeling den 27. oktober 2011.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Jon Stokholm, Michael Rekling, Hanne Schmidt og Jens Kruse Mikkelsen.

Påstande mv.

Appellanten, har påstået, at de **Appelindstævnte**, skal betale 207.298,75 kr. med procesrente fra den 13. januar 2012 samt tilbagebetale sagsomkostninger på 82.650 kr. med rente efter rentelovens § 8 a, subsidiært et mindre beløb.

Påstanden er begrundet med, at **Appellanten** har opfyldt landsrettens dom inklusive procesrenter den 15. november 2011.

De **Appelindstævnte**, har påstået stadfæstelse.

Appellanten har for Højesteret frafaldet sit anbringende om, at arealafvigelsen ikke udgør en mangel.

Retsgrundlag mv.

§ 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved overdragelse af fast ejendom mv. havde på overdragelsestidspunktet følgende ordlyd:

”§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-6. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.”

Af lovforslaget til loven fremgår bl.a. (jf. Folketingstidende 1994-95, L 218, tillæg A, s. 2992 og 2996):

”Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

... Til § 2

...
Begrænsningen af sælgers hæftelse angår alene de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod, dvs. fysiske mangler ved bygningerne, bortset fra ulovlige bygningsindretninger m.v. Sælgeren hæfter uændret for vanhjemmel og andre retlige mangler samt for mangler, der alene vedrører grunden.

... Til § 4

...
Formålet med tilstandsrapporten vil være at oplyse, i hvilket omfang den undersøgte bygnings fysiske tilstand afviger negativt fra tilstanden i tilsvarende intakte huse af samme alder. I rapporten skal omtales skader, tegn på mulige skader samt forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål.

Rapporten skal således oplyse om bygningernes fysiske tilstand med henblik på, at disse oplysninger kan indgå i køberens vurdering af, på hvilke vilkår han vil købe ejendommen, samt i parternes vurdering af, hvad ejendommen bør koste. Rapporten skal endvidere kunne danne grundlag for et forsikringsselskabs vurdering af, på hvilke vilkår der kan tegnes ejerskifteforsikring mod skjulte fejl i den pågældende ejendom. Dette betyder, at der i rapporten som udgangspunkt skal oplyses om forhold, som en køber normalt vil tillægge betydning, uanset om forholdet retligt ville kunne karakteriseres som en mangel i forholdet mellem køber og sælger.

...”

Erhvervs- og Byggestyrelsen har som ansvarlig for huseftersynsordningen udarbejdet en ”Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige”. Af 2004-udgaven af denne håndbog fremgår bl.a.:

”Vejledning til de bygningssagkyndige

4. Planlægning af et huseftersyn

...

4.05 Inddeling af ejendom i bygninger og prioritering af bygningsdele

...

Det er ikke et krav, men det kan dog anbefales, at den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten oplyser om eventuelle åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Dette gælder både antallet af bygninger, deres arealer samt også oplysninger om de enkelte bygninger, så tilstandsrapporten bliver så retvisende som muligt.

...

6. Tilstandsrapport

...

6.03 Tilstandsrapport for ejendommen

...

Det er ikke den bygningssagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR-ejermeddelelsen eller de øvrige dokumenter.”

Højesterets begrundelse og resultat

Lov om forbrugerbeskyttelse ved overdragelse af fast ejendom mv.

Efter lovens § 2, stk. 1, kan en køber af en fast ejendom som udgangspunkt ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, hvis køberen fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring.

Det følger af bestemmelsens formål, at sælgerne som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberne ikke kan forsikre sig imod. Det er ikke forudsat, at den bygningssagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal.

En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel, der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af lovens § 2, stk. 1. Der må herved lægges vægt på, at ejendommens fysiske tilstand som sådan er som forudsat.

Højesteret tiltræder herefter, at **Appel.indst. 1** og **Appel.indst. 2** som købere ikke som følge af den pågældende bestemmelse er afskåret fra at gøre et krav gældende over for **Appellanten** som sælger.

Afslag i købesummen mv.

Ejendommen er solgt for 1.630.000 kr., men skønsmanden har vurderet, at ejendommens handelsværdi ville have været 1.436.800 kr. med den korrekte arealangivelse.

Det er ubestridt, at køberne har krav på afslag i købesummen, hvis § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved overdragelse af fast ejendom mv. ikke finder anvendelse, og Højesteret finder ikke grundlag for at tilsidesætte landsrettens skøn, hvorefter afslaget er fastsat til 150.000 kr.

Da der ikke er nedlagt om påstand om erstatning for et højere beløb, finder Højesteret ikke anledning til at tage stilling til, om **Appellanten** som sælger kan anses for at have ydet en garanti for boligarealets størrelse, eller om han i øvrigt er erstatningsansvarlig for den urigtige oplysning om ejendommens boligareal over for **Appel.indst. 1** og **Appel.indst. 2** som købere.

Herefter stadfæster Højesteret landsrettens dom.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal statskassen betale 40.000 kr. til **Appel.indst. 1** og **Appel.indst. 2** med fradrag af de udlæg, statskassen har afholdt for dem.

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

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.

--oo0oo--

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Højesteret, den