



Seneste Højesteretspraksis om forholdsmæssigt afslag i købesummen, ved køb af beboelsejendomme.

Højesteret har i to domme fra august (sag 108/2011 og sag 24/2012) i år, givet købere af beboelsejendomme forholdsmæssigt afslag i købesummen, fordi der i forhold til det af sælgerne oplyste, viste sig at være mindre boligareal.

I den ene sag blev der handlet for kr. 1.630.000, men ved efterfølgende syn og skøn blev handelsværdien med korrekt arealangivelse, vurderet til kr. 1.436.800. Køber fik et skønsmæssigt afslag på kr. 150.000.

I den anden sag blev der handlet for kr. 950.000. Handelsværdien blev med korrekt arealangivelse vurderet til kr. 900.000. Køber fik et afslag på kr. 50.000.

Hverken vurderet beløbsmæssigt, eller i forhold til købesummen, kunne værdiforringelsen anses for at være uvæsentlig.

Begge handler var gennemført i overensstemmelse med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, således at køber før underskrift af købsaftale havde modtaget tilstandsrapport, tilbud om ejerskifteforsikring og sælgers tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie.

Højesteret fandt, at sælger ikke burde fritages for hæftelse vedr. forhold, som ikke var belyst i tilstandsrapport, og som køber ikke kunne forsikre sig imod.

Højesteret vurderede, at arealmangel ikke kunne anses for at være en mangel, der vedrørte bygningens fysiske tilstand, og dette forhold var derfor ikke omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse efter lovens § 2, stk. 1.

Det er således vigtigt, i forbindelse med handel af beboelsejendom, at arealet er korrekt opgjort, da det ellers efterfølgende kan medføre retssag mellem køber og sælger.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Lone Rømø
lr@drachmann.com



ADVOKATFIRMAET
DRACHMANN

Et godt råd giver tryghed

Skolegade 24 · 4800 Nykøbing Falster
Telefon 54 84 50 50 · www.drachmann.com