



Ny afgørelse slår fast, at det er sælgerens pligt, at boligens størrelse er angivet korrekt. Arkivfoto: Thomas Borberg

Ny dom er bombe under boligejere

AF JANNIK BRINCH

Det kan blive en særdeles dyr forretning at sælge sin bolig med forkert angivet størrelse.

To ejendomskøbere havde krav på afslag i købesummen, fordi boligarealet i den købte bolig var mindre end oplyst af sælgerne.

Det har Højesteret afgjort i en opsigtsvækkende sag, der tidligere har fået samme udfald i landsretten.

To dyre sager

I den ene af de to sager var der tale om, at en bolig i forbindelse med et salg blev angivet til at have en størrelse på 113 kvadratmeter. Den viste sig dog efterfølgende kun at være 95,7 kvadratmeter stor, og ifølge Højesteret udgør det en mangel ved boligen, der har ført til, at køber har krav på et afslag i købesummen på 50.000 kr.

I det andet tilfælde koster det nu sælger 150.000 kr., at boligens størrelse var angivet forkert.

Dermed viser udfaldet af de to sager, at det kan blive meget dyrt, hvis boligarealet er angivet forkert.

Fejl i BBR

Problemet er, at oplysningerne i salgsdokumenterne ofte stammer fra oplysningerne i BBR-registret. Her har man dog tidligere konstateret, at der er fejl i 20-25 pct. af opgørelserne, og det stiller boligejerne i en svær situation.

For med afgørelsen i Højesteret er det med al tydelighed slået fast, at det er sælgerens pligt, at boligens størrelse er angivet korrekt.

Ikke småpenge

Og det er ikke småpenge, der kan komme på tale i en eventuel efterregning.

Ifølge landinspektørselskabet LIFA sættes det "manglende" areal typisk i forhold til husets samlede værdi, og dermed kan erstatningskravet for et hus på 150 kvadratmeter til eksempelvis 1 mio. kr. med et manglende areal på 10-20 kvadratmeter komme til at lyde på et beløb i størrelsesordenen 50.000-100.000 kr.

Koster huset 2,5 mio. kr. vil kravet ifølge LIFA typisk kunne stige til 150.000-200.000 kr. Dertil kommer formentlig sagsomkostningerne.

Det er dog ikke kun i forbindelse med et salg, at et forkert angivet areal kan have konsekvenser.

Grund til måle

Hvis boligens areal er større i BBR-registret, end det reelt er, kommer man til at betale for meget i ejendomsskat, husleje, forsikring og lignende udgifter, der beregnes efter antallet af kvadratmeter.

På den baggrund opfordrer LIFA landets boligejere til at få foretaget en opmåling, hvis der er tvivl om størrelsen.

"Uanset hvor på boligmarkedet man befinder sig, er der derfor grund til at interessere sig for, om BBR-arealet stemmer med de faktiske forhold, og om alle tilbygninger på ejendommen er registreret korrekt," lyder det i en kommentar fra LIFA.