

**Af Iben Mai Winsløw**  
Advokatfirmaet Frølund Winsløw  
imw@fwin.dk



## Pas på med BBR-arealet!

**N**år en ejendom sættes til salg indhenter mægleren oplysninger om ejendomme til brug for salget. En vigtig oplysning er grundens areal og bygningens areal. Grundens areal fremgår af tingbogen og bygningens areal er angivet i BBR. Er der tale om en ejerlejlighed fremgår lejlighedens areal tillige af tingbogen, hvilket dog ikke gælder for projektlejligheder og loftslejligheder før end nyt ejerlejlighedskort er lyst – oftest først et stykke tid efter ibrugtagningen.

Ved mæglerens fastsættelse af prisen indgår bygningens areal som en særdeles vigtig faktor. Dette gælder både boligejendomme og erhvervsjendomme.

Ved boligejendomme ved efterhånden de fleste købere, at der er en gennemsnitspris pr. kvadratmeter i et givet område – aviserne giver jævnligt oplysninger herom og statistikkerne for boligpriserne er udregnet som pris pr. kvadratmeter.

Når en erhvervsjendoms pris fastsættes sker det ud fra ejendommens indtægter, hvilket i hovedsagen er lejeindtægten. Lejeindtægten fastsættes ud fra lejekontrakterne, hvor den samlede leje fastsættes som kvadratmeter gange lejen pr. år. Fællesomkostninger mv. er tillige baseret på areal. Større areal er lig større lejeindtægt som er lig større ejendomspris.

Offentlige ejendomsvurderinger er også udregnet på basis af arealet.

Alt andet lige betyder det, at to sammenlignelige ejendomme, men med forskelligt areal, vil prisfastsættes ud fra arealet. Arealets størrelse er således en afgørende faktor for prisfastsættelsen.

Der opstår sjældent problemer omkring det tinglyste areal. Der foreligger dog en dom fra 1991, hvor en ejendom blev solgt med oplysning om det tinglyste areal. Det viste sig senere, at en del af det tinglyste areal var blevet udskilt fra ejendommen og i forbindelse med udskillelsen var der opsat et hegn om grunden. Både sælger og køber havde den opfattelse ved køkets indgåelse, at det solgte omhandlede det besete areal indenfor hegnet – hvilket altså vidste sig senere at være mindre end det tinglyste areal. Højesteret gav sælger medhold i, at oplysningen om det tinglyste areal ikke var afgørende, idet køber havde set arealet indhegnet og havde accepteret prisen ud fra det besete.

Denne højesteretsdom har længe været toneangivende og mange fejl omkring arealafvigelse er blevet afvist med henvisning til dommen. Dette gjaldt også ved arealafvigelse for så vidt angik bygningens areal.

Arealafvigelser ved bygningens areal er til gengæld ikke usædvanlige, hvilket skyldes, at BBR oplysningerne ofte ikke er i overensstemmelse med det reelle areal og uanset, at alle professionelle aktører er vidende om dette, anvendes BBR arealet i salgsmaterialet. Alternativet er en opmåling eller kontrol af tegninger, hvilket er ressourcekrævende.

Østre Landsret har tidligere afsagt en dom, hvori en villa var solgt med opgivelse af et BBR areal som senere viste sig at være fejlagtigt, idet det reelle areal var mindre. I dommen blev køber tilkendt et skønsmæssigt afslag. Dommen afviger således fra Højesterets dom, hvor det blev antaget, at besigtigelsen gik forud for arealangivelsen.

Vestre Landsret har nu i en dom afsagt i juni i år tilsluttet sig

Østre Landsrets linie. I denne sag blev en erhvervsjendom solgt med angivelse af BBR areal, men således at sælger i købsaftalen havde anført at sælger ikke indestod for arealets rigtighed. Senere viste det sig, at arealet var ca. 25 procent mindre end angivet i købsaftalen.

Under sagen blev der indhentet en sagkyndig vurdering, hvori den sagkyndige anførte, at ejendommen ville have været værdiansat kr. 600.000 lavere, såfremt det korrekte areal havde været kendt.

Vestre Landsret gav køber et afslag på kr. 400.000, under hensyntagen til at det måtte forudsættes, at også andre forhold ville kunne have betydning for fastsættelsen og idet brugsværdien af ejendommen for køber ikke kunne antages at være ændret som følge af arealafvigelsen.

De 2 landsretsdomme er efter min opfattelse korrekte, da prisen på ejendommen oprindeligt ville have været lavere ved salget, såfremt parterne havde vidst det korrekte areal. Sælger lider derved ved tilbagebetaling af en del af købesummen alene skuffede forventninger og ikke et reelt tab.

Følgen af dette er derfor nok, at sælger uden at have lidt et tab ikke kan rette et krav mod mægleren.

Det er værd at bemærke, at en standardtekst om, at sælger ikke indestår for BBR oplysningen rettelig ikke tillægges vægt.

De 2 landsrets domme giver anledning til, at der indføres en praksis, hvori BBR ikke anvendes ved prisfastsættelsen, uden at arealet er kontrolleret på anden vis. Dette bør efter min opfattelse være en opgave for sælgerrådgiveren fremadrettet. ■

