



RETEN I HJØRRING DOM

afsagt den 6. februar 2023

Sag BS-46914/2019-HJO

P [redacted]
(advokat [redacted])

mod

S [redacted]
(advokat [redacted])

og

Sag BS-27861/2020-HJO

S [redacted]
(advokat [redacted])

mod

E [redacted]
(advokat [redacted])

og

B [redacted]
(advokat Jacob Fenger)

Denne afgørelse er truffet af dommer Mie Obel.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen (BS-46914/2019) den 18. oktober 2019.

Adcitationsstævning (BS-27861/2020) er indgivet den 9. juli 2020.

Sagen drejer sig om mangler i forbindelse med en ejendomshandel, herunder om sælger kan rette et krav mod køber i den forbindelse, og om et eventuelt krav mod køber kan kræves dækket hos mægler, der har formidlet handlen, og/eller det selskab, der var ansvarlig for udarbejdelse af blandt andet huseftersynsrapport og energimærkerapport.

BS-46914/2019:

P [REDACTED] har nedlagt følgende påstand:

Principalt: Sagsøgte tilpligtes til sagsøgeren at betale 425.000 kr. med tillæg af procesrente af 75.000 kr. fra sagens anlæg og af det forhøjede beløb fra den 28. november 2022.

Subsidiært: Sagsøgte tilpligtes at betale et lavere beløb end påstået efter rettens skøn.

S [REDACTED] har nedlagt påstand om frifindelse.

BS-27861/2020:

I adcitations sagen har S [REDACTED] nedlagt følgende påstand:

De Adcitationsindstævnte 1 og 2 E [REDACTED] og B [REDACTED] tilpligtes in solidum at friholde S [REDACTED] for ethvert beløb incl. renter og omkostninger, som S [REDACTED] under nærværende sag måtte blive dømt til at betale sagsøgeren P [REDACTED] i sagen BS-46914/2019 som følge af arealmangler på [REDACTED].

Subsidiært: De Adcitationsindstævnte 1 og 2 E [REDACTED] og B [REDACTED] tilpligtes alternativt at friholde S [REDACTED] for ethvert beløb incl. renter og omkostninger, som hun under nærværende sag måtte blive dømt til at betale sagsøgeren P [REDACTED] i sagen BS-46914/2019 som følge af arealmangler på ejendommen [REDACTED].

E [REDACTED] har over for S [REDACTED] nedlagt påstand om frifindelse.

E [REDACTED] har overfor B [REDACTED] nedlagt påstand om friholdelse for ethvert beløb, herunder renter og sagsomkostninger, som E [REDACTED] måtte blive pålagt at betale til S [REDACTED].

B [REDACTED] har overfor S [REDACTED] s friholdelsepåstand nedlagt påstand om frifindelse.

B [REDACTED] har over for E [REDACTED] s friholdelsepåstand nedlagt påstand om frifindelse.

I begge påstande er indeholdt en sædvanlig subsidiær påstand om frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Der er truffet bestemmelse om, at de to sager behandles sammen.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Forklaringer

P [REDACTED], S [REDACTED], M [REDACTED] og skønsmændene Sv [REDACTED] og H [REDACTED] har afgivet forklaring.

P [REDACTED] har forklaret, at han er uddannet maskinmester. Han havde haft hus tidligere forud for købet af [REDACTED]. Han havde kig på 2-3 hus i [REDACTED] og så særligt muligheder i den omhandlede ejendom på [REDACTED].

Han bor i hovedhuset i nr. [REDACTED] – derudover er der et annek, [REDACTED], på 68 m². Det var lejet ud til en ældre mand, da han overtog huset. Manden er nu opsagt.

Annekset er i rigtig dårlig stand, men må anvendes til beboelse. Han har ikke gjort op med sig selv, hvad han kommer til at bruge det til.

Til ekstraktens side 140 har han forklaret, at situationen vedrørende købet var den, at han fik at vide, at der var 3 interesserede købere. Han gav derfor et bud på 25.000-30.000 kr. over prisen i salgsopstillingen. Det var udbudt til 995.000 kr. Det var hans budpris, huset endte med at gå til. Prissætningen afspejlede ikke forurening på ejendommen – det indgik slet ikke i drøftelserne. Til side 141 forklarede han, at det er hans bud, der fremgår her. Den fremrykkede overtagelsesdato byggede på, at han var begyndt at arbejde i Skagen, og det var dyrt at bo til leje i Skagen. Han ønskede derfor hurtigst muligt at flytte ind på [REDACTED]. Overtagelsen endte således også med at blive tidligere.

Til side 146 om olietanksoplysninger har han forklaret, at der var to olietanke. Hans bekymring gik på den nedgravede olietank, som han anså for en stor risiko dels på grund af risiko for forurening, dels på grund af risikoen for sammenfald. Han var ikke bekymret for den overjordiske tank, der havde stået sådan i 20 år.

Han ønskede den underjordiske tank fjernet. Der var en ret lang dialog frem og tilbage om olietanken – hans advokat sagde, at det ville være uhørt, at tanken ikke skulle være tømt. Kompromiset blev at sende en sagkyndig ud til at tjekke tanken. Tilføjelsen ”naturgas”, skrevet til i hånden, har han ikke lavet – tilføjelsen kan skyldes, at huset er opvarmet med naturgas.

Som han husker det, endte de med en mindelig aftale om at komme igennem handlen ved at en sagkyndig kom ud og tjekkede, at tanken var ordentligt afblændet. Han fik efterfølgende at vide, at vvs’eren havde konstateret, at der kun var vand og sand i tanken – den besked fik han telefonisk. Vvs’eren havde også lavet en markering af, hvor røret var. Røret stod åbent – han kan godt i bagklogskabens lys se, at han skulle have fået øje på, at røret jo ikke var lukket af. Han går ud fra, at vvs’eren havde fået at vide, at han skulle konstatere, hvor tanken var, og at den var afblændet forsvarligt. Han fik et tilskud på 4.000 kr. som en del af købsaftalen til at få tanken gravet op. Han føler, at han har gjort, hvad han kunnet for at sikre sig.

Olietanken blev gravet op af en lokal entreprenør, som i forvejen stod for udgravning på ejendommen til vand. Det skulle han give omkring 10.000 kr. for. Mens de var i gang med gravearbejdet, fik han en opringning om, at den var helt gal, og at det væltede ud med olie, da de gravede tanken op. Han kunne se blank olie i tanken, og at der stank af fyringsolie. Det var en rystende oplysning. Han opdagede det inden for den første måned efter overtagelsen – han husker ikke den præcise dato. Han anmeldte det til regionen.

De talte ikke om størrelsen af huset, da de handlede. Størrelsen fremgik af salgsoptillingen. Han havde ikke nogen mistanke om, at husets faktiske størrelse ikke var som angivet.

Han er stillet i udsigt, at der vil gå mere end 10 år, før regionen gør noget i relation til olieforureningen. Han må ikke gøre noget på stedet i forhold til ændret anvendelse. Han ønsker at skille sig af med huset. Han har det ikke godt med huset efter de mange problemer er opstået.

Vedrørende side 146, i afsnittet om olietankoplysninger, har han forklaret, at han vil tro, at ”olietankeftersynet” er en henvisning til vvs’erens undersøgelse. Han tjekkede ikke yderligere selv udover, at han kunne konstatere en kantpæl med en krukke over ved røret. Han skrev under med advokatforbehold. Det med olietanken var afklaret i forbindelse med den endelige godkendelse af handlen.

Han har selv haft en tomstok i røret ved olietanken, efter det var konstateret, at der var olie i tanken. Det var efter, entreprenøren havde gravet tanken op. Han

var ikke i tvivl om, hvad indholdet var. Til side 194 har han forklaret, at det er en mail fra han til en medarbejder ved E■■■■ – mailen er af 2. maj og således efter, at tanken var gravet op. Han tjekker ikke tanken. Han tjekker rørstudsen, hvor vvs'eren havde markeret. Det viste sig at være en vandboring, dette rør vedrørte. Han ønskede at få vvs'eren til at bekræfte, at han havde oplevet det på samme måde. Han mener, at han konstaterede forureningen enten den 31. april eller den 1. maj 2019.

Han satte – forud for konstateringen af forureningen – sin lid til vvs'erens oplysning om, at det var i orden forud for handlen. Han havde drøftet med advokaten, at det skulle på plads med olietanken, således at der var vished om, at der ikke var forurening. Efter den klokkeklare melding om, at der var vand og sand i tanken, var det i orden. Han og advokaten drøftede ikke, om der var andre problemer eller overvejelser, som der burde tages højde for. De godkendte handlen, efter denne del var afklaret – der var også andre forbehold. Han har fravalgt andre huse i ■■■■■ grundet forurening, hvilket gør hans nuværende situation ekstra uheldig.

Han overtog ejendommen den 1. april 2019. Han ved ikke, hvordan opgravning af tanken foregik. Han var ikke til stede.

Vedrørende arealmanglen har han forklaret, at han så huset 2-3 gange – sidste gang fik han lov af S■■■■ til at prikke hul til noget isolering. Han har lavet en del om på huset. Han havde planer om at sætte huset i stand, men han havde ikke forestillet sig, at der skulle laves så meget om, som det er endt med. Der var en del uoverensstemmelser med terrændækket – der var blandt andet ikke krybekælder. Han besluttede at grave stuen op og fandt dårlige kloaker mv. Det blev derfor langt mere omfattende end oprindeligt planlagt.

Han foretog opmålinger i forbindelse med opgravning af terrændækket. Han sagde til entreprenøren, at han måtte have målt forkert i sit tilbud – de var herefter ude og måle op sammen. Det viste sig, at grundarealet i ■■■■■ skulle være 115 m² – det viste sig kun at være 88 m².

Til side 70 har han forklaret, at den tegning har han helt sikkert fået på et tidspunkt. Det er ikke tal, han har hæftet sig ved. Bilaget har ligget der, og han vil tro, at hans advokat har været alle bilag igennem. Han har ikke selv tjekket bilaget nærmere, men hæftet sig ved tallet i salgsopstillingen.

Han har endnu ikke sat huset til salg. Han har heller ikke fået det vurderet. Han er rådet til at afvente denne sag.

Han har selv haft et enkelt hus tidligere. Han boede i lejlighed, da han købte [REDACTED]. Han har tidligere lavet gør det selv-arbejde og fx lagt gulve. Hans tidligere hus var et etplans parcelhus på omkring 148 m².

Han blev rådet til at indsende et bud i forbindelse med [REDACTED] fordi der var konkurrence i forhold til andre interesserede købere. Lejeindtægten havde en betydning. Det var ikke en del af hans oprindelige plan at opsigte lejer. Han ville stadig have givet den fulde pris, hvis [REDACTED] ikke var lejet ud. Det var ikke afgørende for ham. Han havde forestillet sig på sigt at kunne bruge nr. [REDACTED], når fx hans familie kom på besøg.

Han faldt for husets sjæl og beliggenhed. Han så muligheder i, at hans børn og børnebørn kunne bo hos ham, når de kom på besøg hen over sommeren.

Han har svært ved at vurdere, om [REDACTED] fremstod større eller mindre end hans tidligere hus på omkring 148 m², som han havde i perioden fra 2008 til 2015. Han tænkte ikke på noget tidspunkt, at huset ikke var 177 m².

S [REDACTED] har forklaret, at hun er pensionist og lever af sin folkepension og får omkring 11.000 kr. udbetalt om måneden. Hun solgte sit hus, fordi hendes bank sagde, at det ikke var en rentabel løsning at sidde i huset, når hun gik på pension. Hun solgte huset for 1.025.000 kr. Hun havde lige så meget gæld, som da hun købte det. Hun husker ikke, præcis hvor meget hun fik med fra handlen – det var maksimalt omkring 100.000 kr.

Huset blev sat til 900.000 kr. Hun var glad, bare hun kom derfra med et 0. Det kan godt passe, at hun købte huset omkring 2002. Varmekilden var også dengang gas. Der var en nedgravet olietank – den overjordiske tank var fjernet, da hun flyttede ind. Hun har aldrig gjort noget i forhold til den nedgravede olietank.

Hun vidste ikke, hvor mange m² der var. Der var den plads, der var. Hun har ikke foretaget sig noget i forhold til BBR eller andre registreringer, mens hun boede der. Hun har bare boet der. Der var det, hun havde brug for.

Hun har ikke haft noget med mailkorrespondancen med olietanken at gøre.

Hun havde et rente- og afdragsfrit lån på huset. Huset var mere værd, end hun skulle låne dengang – derfor tilbød banken hende den ordning. Økonomien efter pension gjorde, at hun ikke havde råd til at sidde i huset, efter hun gik på pension.

M [redacted] har forklaret, at han har været i ejendomsbranchen i 12 år og har været ved [redacted] i omkring 10 år. Omkring 10 % af deres salg ligger i [redacted].

Sagen vedrørende [redacted] startede med, at [redacted] vurderede huset og lagde prisen fast. Han har selv været på ejendommen og fremvist ejendommen for P [redacted]. Det er muligt, at [redacted] også har fremvist ejendommen for P [redacted]. De indhenter som mæglere oplysninger på ejendommen, herunder fra BBR.

Til side 70 har han forklaret, at det er en boligrepræsentation som udleveres ved fremvisning – den sendes både forudgående pr. mail og udleveres som udgangspunkt også fysisk ved fremvisningen. På de følgende sider ses billeder fra fremvisningsmaterialet. Der var et stort badeværelse og en trappe i midten af huset – indretningen var på den baggrund lidt utraditionel. På førstesalen var der to værelser og det, som de valgte at kalde en stue. Dertil kom et toilet. Side 73 viser entreen. Badeværelset ses fra to vinkler på side 75 og 76. Stuen er en vinkelstue, som der også er billede af. Fra stuen kan man se døren ind til det disponible rum. På førstesalen er det også billeder af badeværelset og de to værelser – samt stuen med et lille køkken. Det har været indrettet som en slags lejlighed. Man kunne også indrette førstesalen med yderligere værelser.

Han tænkte ikke over, at det faktiske areal afveg fra de 177 m² i BBR. Han har tidligere haft huse, som de har målt op. Det er noget, de er opmærksomme på. De skriver ikke sædvanligvis forbehold ind vedrørende m². De har fra centralt hold fra Dansk Ejendomsmæglerforening fået at vide, at det ikke holder i retten med den slags standardforbehold, og at de derfor skal afholde sig herfra. Hvis de har en konkret mistanke, vil de skrive det ind.

Han har læst skønsmand H [redacted]s beregning og er som ejendomsmægler meget uenig. Erhvervsmæglere regner i hardcore i m², hvilket skønsmandens beregning bærer præg af. Ved private boliger kigger de mere på "bløde ting" som indretning og disponering af huset. Hvis han havde vidst, at boligen reelt var mindre, ville han ikke have prissat huset anderledes. M²-prisen var faktisk væsentligt lavere, end hvad man eller så i området. Vedrørende skønsmandens priser på sammenligningsejendomme vil han ikke mene, at de kvadratmeterprismæssigt kom for højt op, hvis samme pris var sat med et lavere m²-tal. Den psykologiske pris – over/under 1 mio. kr. – spiller også ind som noget særligt ved private boliger.

Han gætter på, at registreringen med de 177 m² skyldes, at en forudgående ejer kan have søgt om tilladelse til noget, som aldrig er blevet bygget i praksis.

De vil normalt måle op, hvis de var i tvivl. Det var hans chef [REDACTED], der tog huset til salg. Hverken han eller [REDACTED] kom i tvivl vedrørende m² ud fra det, de så.

Handlen blev endeligt godkendt af sælgers advokat. Man kom overens med håndtering af spørgsmålet omkring olietanken. Spørgsmålet blev lukket på, at der var vand i tanken. Han husker ikke, at der skulle laves andre undersøgelser.

Han stod for håndtering af købsaftalen. Efter advokatens godkendelse gik de videre på grundlag af købsaftalen.

Side 70 med skitse/plantegning og billeder blev lavet, inden huset blev sat til salg. Materialet bliver sendt ud og udleveret til interesserede. Målene på tegningen på side 70 kiggede han ikke nærmere på. Han kiggede mere på indretningen. Hvis man foretog en opmåling, ville det blive af de udvendige mål, som igen ville være nogle andre tal. Der ville ikke være rimeligt at antage, at en difference på 40 m² ville kunne forklares med forskel på udvendige og indvendige mål – det var nok maksimalt 20 m², der kunne forklares med dette. Hans chef [REDACTED] har også kigget på skitsen med plantegningen.

Det er fotografen, der har lavet tegningen – der står, at tegningen er uden ansvar. Det er fotografen, der også har målt op med laser.

Det var [REDACTED], der har foretaget prissætningen. Han ved ikke, hvilken rolle lejeindtægten for [REDACTED] har spillet for prissætningen. Det er forskelligt, om dette vil være noget, der har betydning for en køber. Det er ret unikt med to beboelser på én ejendom.

Skønsmand Sv [REDACTED] har forklaret, at han blandt andet er uddannet miljøtekniker og har arbejdet med olieforeninger gennem en længere årrække. Aktuelt er han ansat ved [REDACTED] som sektionsleder. Han har gennem en årrække arbejdet med værditabsordningen.

Han kan vedstå sig sin skønserklæring.

Værditabsordningen går på den situation, at man uforvarende får købt en ejendom, som sidenhen viser sig at være forurennet. Regionen visiterer grunden til undersøgelse. Hvis der viser sig noget, prioriteres opgaven i forhold til øvrige oprydningsopgaver. Der vil godt kunne gå 10 år, før regionen når til den enkelte ejendom, der er omfattet af ordningen. Det er afhængig af sværhedsgraden af forureningen og af de årlige bevillinger, hvor lang tid der ender med at gå. Region Nordjylland er særligt ramt af mange ejendomme med tjæreforureninger.

I starten ryddede man grundene helt op. Nu fjerner man kun det, der er en risiko i forhold til den konkrete anvendelse – og således at grunden herefter kategoriseres som F0. Man går i udgangspunktet en halv meter ned. Det kan dog afhænge af den konkrete sag. Når man taler anvendelsesdybde, taler man en halv meter. Årsagen til, at man har været nødt til at slække på, hvor dybt man går, er opryddningsopgavernes antal.

Til sin besvarelse af spørgsmål 4 har han forklaret, at der er restriktioner på jordens anvendelse, hvis jordkvalitetskriterierne er overskredet. Hvis de er under, kan man anvende jorden uden restriktioner. Grunden til, at der er flere prøver end boringer, er, at prøverne er taget fra terræn og ned til 4-6 meter. Man tager prøver ud for hver halve meter. Der vil typisk være mest forurenet, hvor grundvandet starter, fordi olien her flyder ovenpå. 31 gange grundvandskriteriet svarer til drikkevandskvalitet – 140 og 280 ug/L er ikke meget. Regionen har derfor også vurderet, at der ikke er nogen risiko for omgivelserne. Olien er trængt ned i grundvandet. Noget tyder på, at utætheden er opstået i tankens bund og dermed er trukket op til grundvandet. Tanken har ligget i omkring 2 meters dybde. Forureningen kan stige og falde i niveau i terrænet sammen med grundvandet.

Han tør ikke sige noget om forureningens alder. Han kan se, hvornår tanken har været anvendt – det er fra 1961-1981, hvor den blev udskiftet med en overjordisk tank. Det er ikke sikkert, at tanken har været tømt eller helt tømt. Ved den måde man tidligere tømte tanke på, fik man ikke altid det hele med. Anbefalingen vil derfor altid være, at man hurtigst muligt får tanken op, før den eventuelt bliver utæt.

Når han vurderer, at foreningen er opstået før den 1. maj 2019, hæfter han sig ved, at der findes dybereliggende forurening 2 meter under terræn til trods for det højtliggende grundvand – og at der umiddelbart konstateres forurening ved opgravning. Der er ligeledes konstateret forurening i jorden – analysen peger på, at der er tale om nedbrudt olie.

Angivelsen af de 300.000 kr. i spørgsmål 5 er et skøn. Det er svært at grave i et område, hvor grundvandet står så højt. Han tror, at der er forurening ned til 2 meter. Beløbet er behæftet med usikkerhed – det skyldes, at der er usikkerhed i forhold til dybden af soklen på huset. Hvis der er en dyb sokkel, vil du kunne grave dybere uden at risikere sætningsskader. Det vil kunne gøres betydeligt billigere end de 300.000 kr. – måske til halvdelen.

F2-kategoriseren skyldes de to overfladeboringer i 0,1 meters dybde, der viser svage overskridelser – det betyder, at børn fx ikke må lege der, eller at man ikke må have urtehaver der. Lagde man fliser, ville det ikke være noget problem. Man vil ret let kunne fjerne den forurening – fx ved at grave ned til en halv meter under værditabsordningen, hvorefter regionen vil klassificere det til F0.

Tallene viser ikke indeklimaproblemer.

Han anbefaler, at man henter flere tilbud – han vil håbe, at der kan findes en løsning uden spunsning. Man ved reelt ikke på nuværende tidspunkt, om det er nødvendigt. Prisen kan desuden være en anden i dag, som udviklingen har været.

I princippet kan man nøjes med bare at grave af i det område, hvor der er forurening. Så vil det blive nuanceret ned til F0. Herefter vil du kunne have helt normalt brug. Grunden vil stadig være en del af kortlægningen og stå registreret.

Omkostningerne vil muligt kunne beløbe sig til 50-60.000 kr., hvis det ikke er nødvendigt med den store løsning. Der vil i hvert fald være 2 dages gravearbejde i det. Det vil også skulle godkendes af myndighederne.

Han har vurderet, at tanken er utæt, og at 4 meter er for konservativt ansat. Hans vurdering vil være, at forureningen går ned til 2 meter. Ud fra jordprøverne B1 og B4, sidstnævnte lige til højre for tanken, skønner han, at forureningen ligger ned til omkring 2 meter. Herved har han også lagt vægt på olietankens dybde og det højtliggende grundvand. Når der bores ned til 4 meter, vil de dybere jordlag kunne være blevet kontamineret med forurening fra nogle af de højere jordlag, når der henses til den anvendte metode ved boringerne.

De 2 meter under terræn er tankbunden. Grundvandet er relativt stabilt i højden i dette område, fordi det ligger så kystnært.

Hvis det siver fra bunden, vil der gå et stykke tid, hvor det siver gennem jordlagene og lægger sig ovenpå grundvandet. Hvis olien er kommet til efterfølgende, og det regner ned i hullet, vil det kunne give en horisontal spredning. Borejournalen viser, at der er sand i terrænet, og det betyder, at olien vil kunne løbe hurtigere end ved fx ler. Det er også en faktor, der spiller ind i forhold til nedbrydning. Det tager længere tid at nedbryde i sand. Hvis det står som rent produkt i tanken, nedbrydes det kun i periferien. Hvis der kommer jord, ilt og næring til, vil det kunne bidrage til en hurtigere nedbrydning også inde i tanken.

Han har kun set den konkrete tank på billeder. Den omtalte utæthed på tanken, jf. ekstraktens side 343, har han fra det, P [REDACTED] har fortalt regionen i forbindelse med regionens undersøgelser.

Det er en relativ hurtig opgave at grave en olietank op. Man graver ned omkring tanken, dog ikke i fuld dybde – herefter sættes en kæde på, hvorefter tanken trækkes op. Her bør tanken slippe fri relativt let. En rusten tank vil man godt kunne komme til at lave hul på ved opgravning, hvis man gør det forkert. Prøve B4, som ses på side 322, er taget cirka halvanden meter fra tanken. Her er der fundet grundvandsforurening. Vandet vil ikke uden videre drive. Det er ikke bare lige rendt ud af tanken. Man kan ikke udelukke at der er konkurrerende skadesårsager, således at der har været en forurening i forvejen, og der er kommet yderligere til i forbindelse med opgravning af tanken.

Skønsmand H har forklaret, at han tidligere har haft 5 boligforretninger og nu primært er beskæftiget som skønsmand. Han har tidligere været formand i ejendomsmæglerforeningen og har i den egenskab set rigtig mange skønserklæringer. Han har hovedsageligt beskæftiget sig med erhvervsjendommen, men har også haft salg af almindelige boliger ind i mellem.

Han når i sin besvarelse frem til, at der mangler 29 m². Han laver en opdeling af købesummen på A og B – han har lavet en procentuel beregning i forhold til den del af købesummen, der kan tilskrives A. Det er den traditionelle facon at fastsætte værdien af en ejendom med udlejning. Han har været inde og kigge på områdets m²-priser i forhold til værdiansættelse af anneksbygningen. Han lander på 255.000 kr. med hensyn til prisen for annekset. Beløbet fratrækkes ved prissætningen af de manglende 16,38 % i B. Man er efter hans opfattelse nødt til at gøre det på den måde.

I forhold til prissætningen af B ser man på de omkringliggende ejendomme – han vil i den forbindelse gå ud fra, at huset er handlet til markedsprisen. Det er udgangspunktet for hans beregninger. Han skriver i sin besvarelse, at beregningsmetoden er almindelig for ejendomme, der er udlejet. Det er ikke den almindelige beregningsmetode for boligejendomme. Han har ikke svaret på, hvad han mener, nr. B er værd. Han ville næppe været kommet til anden konklusion end den pris, huset faktisk er handlet til – men med et procentuelt afslag svarende til de manglende kvadratmeter.

Hvis man inden prissættelsen var blevet opmærksom på arealmanglen, vil han ikke afvise, at man ville kunne gå på markedet med en kvadratmeterpris på omkring 5.200 kr. – svarende til der ikke fradrages de 125.000 kr. Det er muligt, ejendommen vil kunne sælges til den pris. Han har også kigget på andre ejendomme, som er handlet i 2019 – hvor prissætningen i denne sag passer. Det viser et spænd på omkring 3.625 til 5.600 kr. Det er svært at lave en præcis sammenligning, da det altid vil afhænge af stand mv. Det er et konkret skøn. Mindre beboelsesejendomme handles normalt til en højere kvadratmeterpris – han tænker, at er en mindre ejendom.

Til beregningen på side 349 har han videre forklaret at han ikke har lavet en selvstændig vurdering af ejendommen i nr. B – men at beregningen er en konsekvens af beregningen vedrørende A.

Parternes synspunkter

P har i sit påstandsdokument anført følgende til støtte for sin påstand:

" ...

ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande gøres følgende anbringender gældende:

Det rejste krav består af to krav: Et vedrørende olieforurening af ejendommen og et vedrørende arealmangler.

Påstandene er beløbsmæssigt opgjort i overensstemmelse med de indhentede skønserklæringer, således at kravet vedrørende olieforureningen er opgjort til DKK 300.000, mens kravet vedrørende arealmanglerne er opgjort til DKK 125.000.

Det gøres gældende, at skønserklæringer skal tillægges en sådan bevisværdi, at de skal lægges til grund, medmindre der fremlægges andet materiale, der afsvækker deres betydning.

Dette er ikke fremlagt, hvorfor skønserklæringerne står uimodsagt.

Vedrørende ansvarsgrundlaget for olieforureningen:

Til støtte for Sagsøgtes erstatningsansvar gøres det gældende:

- at Sagsøgte i forbindelse med handlens indgåelse indestod for, at olietanken var korrekt afblændet,
- at Sagsøgte må identificeres med den af ham antagne VVS-installatør, som Sagsøgte engagerede til at undersøge olietanken og som efterfølgende meddelte, at der ikke var forurening.

Til støtte for at Sagsøgeren har ret til et forholdsmæssigt afslag som følge af olieforureningen gøres det gældende:

- at ejendommen lider af en værdiforringende mangel.

Vedrørende ansvarsgrundlaget for arealmanglen

Til støtte for Sagsøgtes erstatningsansvar for tab som følge af arealmanglen gøres gældende, at den af Sagsøgte givne oplysning om arealets størrelse må anses for en garanti.

Endvidere, at arealmanglen er så væsentlig, at Sagsøgeren har krav på et forholdsmæssigt afslag.

..."

S [REDACTED] har i sit påstandsdokument til støtte for sin frifindelsespåstand anført:

" ...

Ad arealmangler)

Det bestrides, at der er tale om væsentlige mangler.

Det bestrides, at sagsøgeren er berettiget til forholdsmæssigt afslag.

Det bestrides, at sagsøgte har stillet garanti for/tilsikret, at boligarealet udgjorde 177 m².

Det bestrides, at sagsøgeren er berettiget til erstatning.

Det gøres gældende, at sagsøgeren har undersøgt ejendommen og burde være bekendt med forholdene, såfremt der er tale om større arealafvigelser.

Ad olietank)

Det bestrides, at sagsøgte har indestået for, at tanken er korrekt afblændet.

Det fremgår af købsaftalens side 7, under punktet *olietankoplysninger mangler*, sidste afsnit, at købesummen er fastsat under hensyn til, at køber ikke kan gøre krav gældende mod sælger, hvorfor det gøres gældende, at sagsøgeren ikke kan rejse krav mod sagsøgte vedrørende olietanken.

Det bestrides, at sagsøgeren har krav på erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

Det bestrides, at ejendommen lider af en værdi forringende mangel.

Det gøres gældende, at sagsøgeren tidligst har undersøgt tanken den 2. maj 2019, hvorfor det ikke kan konstateres, om eventuel forurening er

sket før eller efter overtagelsesdagen.

Det bestrides, at det er dokumenteret, at der er forurening, ligesom det bestrides, at det er dokumenteret, at der er behov for oprensning.

Det bestrides, at sagsøgte må identificeres med den vvs-installatør, der undersøgte tanken.

Det bestrides, at VVS-installatøren har oplyst, at der ikke var forurening, idet det alene jfr. bilag 11, blev oplyst, at der var vand i tanken.

Det gøres gældende, at sagsøgers advokat, jfr. bilag 6 alene har forespurgt til, hvor tanken lå samt hvordan tanken var afblændet samt, at det er det VVS-installatøren har undersøgt på.

Det bestrides, at sagsøgte på nogen måde har stillet garanti for/tilsikret, at der ikke var forurening.

Det gøres gældende, at ejendommen er tilmeldt værditabsordningen, hvorfor kravet maksimalt kan andrage kr. 40.000
..."

S [REDACTED] har i sit påstandsdokument i adcitationssagen anført følgende til støtte for sin påstand:

" ...

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det **i forhold til E [REDACTED]** [REDACTED] gældende:

at ad citationsindstævnte E [REDACTED] har været S [REDACTED]s rådgiver

at ad citationsindstævnte E [REDACTED] i den udarbejdede købsaftale ikke har taget forbehold for arealangivelsen, herunder givet oplysninger om, at denne er taget direkte fra BBR, og at sælger eller mægler ikke har nærmere kendskab til angivelsen

at det oplyste manglende areal på 33m er så stort forholdsmæssigt, at Ad citationbsindstævnte 1 burde have bemærket det og det i sig selv burde have givet anledning til, at der blev indsat ansvarsfraskrivelse.

at der ikke ville være tale om et standardforbehold, idet det et forbe-

hold o arealafvigelse ville være begrundet i de faktiske forhold.

at ovennævnte - såfremt adcitanten S [REDACTED] pålægges at betale noget beløb til sagsøgeren i hovedsagen - er at betragte som erstatningspådragende handling fra ad citationsindstævnte 1, hvorfor ad citationsindstævnte 1 in solidum med ad citationindstævnte 2 og ellers alternativt skal friholde S [REDACTED] ethvert beløb hun måtte blive pålagt at betale P [REDACTED] vedrørende arealmangler.

Det bestrides, at S [REDACTED] ikke skulle have lidt et tab, såfremt hun tilpligtes at betale et beløb for arealmangler til sagsøgeren i hovedsagen, idet den aftalte købesum i det hele var en forudsætning for handlen, da S [REDACTED] ellers ikke økonomisk kunne få handlen til at nå sammen, da hun er uden midler og ejendommen i tilfælde af en lavere salgspris ville være overbehæftet.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det **i forhold til ad citationsindstævnte 2 B [REDACTED]** gældende:

at B [REDACTED] har udarbejdet tilstandsrapport sagens bilag 3 underbilag 2 samt energimærke sagens bilag 5 underbilag 16.

at ad citationsindstævnte 2 har handlet erstatningspådragende ved for så vidt angår huseftersynsrapporten, at have overset væsentlige mangler ved det oplyste areal, idet boligarealet ifølge sagsøger P [REDACTED] alene er 144m² og ikke som det fremgår af BBr 177m².

at såfremt boligarealet er 33 m mindre end det oplyste skulle ad citationsindstævnte 2 have gjort notat om dette.

at dette så meget desto gælder, når der er tale om, at boligarealet er 18,64% mindre end det i BBr anførte.

at ad citationsindstævnte i energimærke fremlagt som sagens bilag 5 underbilag 16, s. 13 har oplyst at *Areal af bygningskonstruktioner er registreret ved opmåling på ejendommen.*

at ad citationsindstævnte 2 herefter ikke kan have været ubekendt med, at arealet er mindre end 177m², ligesom det gøres gældende, at dette skulle have været oplyst.

at fremgår af såvel håndbog for bygningsagkyndige som SBi-anvisning

213, at den bygningsagkyndige skal vurdere om, der er afvigelser mellem det faktiske areal i bygningen og det registrerede areal i BBr samt, at det ved markante og iøjefaldende afvigelser skal beskrives i feltet "kommentarer til bygningsbeskrivelsen".

at det oplyste manglende areal på 33m i forhold til BBr-registret er så stort absolut som forholdsmæssigt, at Adcitationsindstævnte 2 burde have bemærket og beskrevet det i kommentaren.

at ovennævnte - såfremt adcitanten S [REDACTED] pålægges at betale noget beløb til sagsøgeren i hovedsagen - er at betragte som erstatningspådragende handling fra adcitationsindstævnte 2, hvorfor adcitationsindstævnte 2 in solidum med adcitationindstævnte 1 og ellers alternativt skal friholde S [REDACTED] ethvert beløb hun måtte blive pålagt at betale P [REDACTED] vedrørende arealmangler.

Det bestrides, at S [REDACTED] ikke skulle have lidt et tab, såfremt hun tilpligtes at betale et beløb for arealmangler til sagsøgeren i hovedsagen, idet den aftalte købesum i det hele var en forudsætning for handlen, da S [REDACTED] ellers ikke økonomisk kunne få handlen til at nå sammen, da hun er uden midler og ejendommen i tilfælde af en lavere salgspris ville være overbehæftet.
..."

E [REDACTED] har i sit påstandsdokument til støtte for påstandene i adcitationssagen anført:

" ...

Anbringender:

1. Vedrørende ansvarsspørgsmålet:

Det gøres overordnet gældende, at E [REDACTED] ikke har handlet ansvarspådragende.

Det bestrides, at E [REDACTED] har handlet ansvarspådragende ved ikke i købsaftalen at have indsat en ansvarsfraskrivelse/et forbehold vedrørende arealangivelsen i købsaftalen, herunder ved ikke at have anført, at arealet var angivet på baggrund af BBR-Meddelelsen, idet hverken sælger eller mægler havde nærmere kendskab til, om angivelsen var korrekt.

Det bestrides endvidere, at E [REDACTED] burde have bemærket arealmanglen på 29 m².

Det gøres gældende, at det ikke er sædvanligt at indarbejde en ansvarsfraskrivelse/et forbehold i købsaftalen vedrørende arealoplysningerne, idet et en sådan ansvarsfraskrivelse/et sådant forbehold kun skal indarbejdes, hvis der er konkrete omstændigheder, der tilsiger, at arealangivelsen ifølge BBR-Meddelelsen ikke er korrekt.

Det gøres endvidere gældende, at generelle ansvarsfraskrivelser om ejendommens areal ifølge retspraksis er uden retlig betydning for retsforholdet mellem køber og sælger. Derfor skal de heller ikke indarbejdes i købsaftaler.

I forhold til, hvorvidt der var konkrete omstændigheder, der tilsagde, at arealangivelsen ifølge BBR-Meddelelsen ikke var korrekt, gøres det gældende, at der ikke var sådanne konkrete omstændigheder i nærværende sag, idet der var fuld overensstemmelse mellem arealoplysningerne i BBR-Meddelelsen (bilag 3), tilstandsrapporten (bilag 2), energimærkningsrapporten (bilag 16) samt forsikringspolice (bilag Adc. IA), og idet E [REDACTED] ikke fandt grundlag for at betvivle rigtigheden af disse arealoplysninger.

Det fremhæves, at B [REDACTED] i tilstandsrapporten har oplyst, at B [REDACTED] ikke havde fundet åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-Meddelelsen vedrørende bygning A, og at B [REDACTED] i energimærkningsrapporten havde registreret bygningskonstruktionernes arealer ved opmåling på ejendommen, idet B [REDACTED] samtidig anførte, at "BBR vurderes retvisende". B [REDACTED] har således både ved udarbejdelse af tilstandsrapporten og energimærkningsrapporten skulle forholde sig til rigtigheden af arealangivelsen i BBR-Meddelelsen, og B [REDACTED] har fundet arealangivelserne retvisende.

Det fremhæves endvidere, at ejendommens forsikringspolice var i overensstemmelse med BBR-Meddelelsen.

Til støtte for, at E [REDACTED] ikke fandt grundlag for at betvivle rigtigheden af arealoplysningerne, herunder at E [REDACTED] ikke burde have bemærket arealmanglen på 29 m², gøres det gældende, at arealmanglen ikke var åbenlys for E [REDACTED] som ejendomsmægler, idet ejendommens areal var fordelt på to plan og på flere forskelligt indrettede rum/værelser, ligesom der på ejendommens 1. sal var skråvægge, jf. plantegning og billeder fra salgstidspunktet (bilag Adc. IB).

Dette gælder særligt med henvisning til, at E [REDACTED] ikke på baggrund af andre oplysninger havde anledning til at betvivle eller være opmærksom på, om ejendommens faktiske areal afveg fra det oplyste areal, jf. BBR-Meddelelsen (bilag 3), tilstandsrapporten (bilag 2), energimærkningsrapporten (bilag 16) samt forsikringspolice (bilag Adc. IA).

Af bekendtgørelse nr. 1230 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom af 21. november 2014 (formidlingsbekendtgørelsen), § 6, stk. 1, nr. 5, fremgår det, at der i salgsoptillingen skal oplyses om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer).

Det gøres gældende, at dette er overholdt af E [REDACTED], idet E [REDACTED] indhentede BBR-Meddelelsen, hvoraf det fremgår, at der i ejendommen var et boligareal på 177 m², og idet E [REDACTED] i salgsoptillingen har anført arealet i overensstemmelse med BBR-Meddelelsen. E [REDACTED] har herved handlet i overensstemmelse med formidlingsbekendtgørelsen.

2. Vedrørende årsagsforbindelse:

Det gøres gældende, at det ikke ville have haft betydning for retsforholdet mellem P [REDACTED] som køber og S [REDACTED] som sælger, såfremt der var indarbejdet en ansvarsfraskrivelse/et forbehold vedrørende arealangivelsen.

Det gøres gældende, at et sådant forbehold ikke ville have afskåret P [REDACTED] fra som køber at gøre et forholdsmæssigt afslag gældende overfor S [REDACTED] som sælger vedrørende en eventuel arealmangel.

Det gøres gældende, at generelle ansvarsfraskrivelser om ejendommens areal ifølge retspraksis er uden retlig betydning for retsforholdet mellem køber og sælger.

På den baggrund gøres det gældende, at den nødvendige årsagssammenhæng ikke er til stede.

3. Vedrørende det påberåbte tab:

Såfremt P [REDACTED] som køber får medhold i et forholdsmæssigt afslag overfor S [REDACTED] som sælger vedrørende arealmanglen, er dette udtryk for, at S [REDACTED] fik et beløb svarende til det forholdsmæssige afslag "for meget" i forbindelse med salget af ejendommen. S [REDACTED]

har i givet fald opnået en ugrundet berigelse ved salget, som hun skal fralægge sig, og som hun ikke kan kræve erstattet af E [REDACTED] eller B [REDACTED].

Det gøres på den baggrund gældende, at S [REDACTED] under ingen omstændigheder har lidt et tab.

4. *Overfor B [REDACTED]*

Til støtte for den nedlagte friholdelsepåstand overfor B [REDACTED] gøres det gældende, at B [REDACTED] i det indbyrdes forhold med E [REDACTED] under hensyn til ansvarets beskaffenhed og omstændighederne i øvrigt skal bære det fulde ansvar i sagen, jf. erstatningsansvarslovens § 25.

B [REDACTED] har således udarbejdet såvel tilstandsrapporten som energimærkningsrapporten i sagen og har ikke fundet arealafgivelser i forhold til BBR-Meddelelsen. Ved udarbejdelse af energimærkningsrapporten er der endog foretaget opmåling af bygningskonstruktionerne. B [REDACTED] er derfor nærmest til at bære det eventuelle indbyrdes ansvar i sagen.

..."

B [REDACTED] har i sit påstandsdokument til støtte for påstandene i ad citationssagen anført:

" ...

2. Anbringender

Det bestrides overordnet, at B [REDACTED] er ansvarlig for den arealmangel, som af sagsøger i hovedsagen gøres gældende til støtte for et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Eftersom B [REDACTED] ikke indestår for oplysningen om boligareal og hverken har haft til opgave eller anledning til at betvivle rigtigheden af oplysningen i BBR-meddelelsen, påhviler der ikke B [REDACTED] et ansvar i denne henseende.

2.1 Til støtte for frifindelse over for S [REDACTED]s friholdelsepåstand

Det gøres overordnet gældende, at B [REDACTED] ikke har handlet ansvarspådragende ved ikke at have konstateret og bemærket i tilstandsrapport henholdsvis energimærkningsrapport, at boligarealet som anført i BBR ikke var retvisende.

Det gøres gældende, at B [REDACTED] ikke i forbindelse med udarbejdelse af hverken tilstandsrapport eller energimærkning kan siges at have tilsikret et boligareal af en vis størrelse. B [REDACTED]' opgaver har således ikke indebåret opmåling af boligarealet som registreret i BBR.

Det gøres endvidere gældende, at B [REDACTED] ikke i forbindelse med udarbejdelse af hverken tilstandsrapport eller energimærkning, blev eller burde være blevet bekendt med, at bolig-arealet ikke var korrekt oplyst i BBR-registret.

I relation til tilstandsrapporten gøres det gældende, at rapporten har til formål at udpege "synlige skader og forhold, som kan give skader", og at rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygnings-sagskyndiges ansvar.

Det gøres i forlængelse heraf gældende, at S [REDACTED] ikke med føje kunne gå ud fra, at tilstandsrapporten indebar en kontrol af boligarealet fra den bygnings-sagkyndiges side, jf. også Højesterets præmisser i U 2013.3181 H.

I relation til energimærkningsrapporten gøres det gældende, at den opmåling, der foretages af det opvarmede bygningsareal til brug for energimærkningen pr. definition ikke nødvendigvis modsvarer det boligareal, som skal noteres i BBR.

Til støtte herfor gøres det gældende endvidere, at [REDACTED] til brug for energimærkningen målte et opvarmet bygningsareal på 168 m², svarende til en afvigelse fra boligarealet registreret i BBR på 5%, hvilket ifølge dagældende Håndbog for Energikonsulenter 2016 ikke udgør en markant og iøjnefaldende afvigelse.

Henset til den beregnede afvigelse mellem opvarmet bygningsareal og det i BBR registrerede boligareal på 5%, samt til at den senere konstaterede arealmangel ikke var umiddelbart konstaterbar som følge af ejendommens indretning i to plan, med skråvægge på førstesalen og mange rum, havde B [REDACTED] ikke grund til at opdage arealmanglen.

Det udgør derfor ikke en fejl – endsige en ansvarspådragende fejl af relevans for det af S [REDACTED] påståede krav – at det af B [REDACTED] er anført under "Kommentarer til bygningsbeskrivelsen" i energimærkningsrapporten, at "BBR vurderes retvisende".

Den omstændighed, at B [REDACTED] ikke har foretaget ændring af det registrerede opvarmede bygningsareal under bygningsbeskrivelsen fra

177 m² til 168 m² udgør heller ikke en relevant ansvarspådragende undladelse. En sådan "fejl" kan højst føre til en revision af energimærkningsrapporten, således at "Opvarmet bygningsreal" under bygningsbeskrivelsen på rapportens side 18 ændres til 168 m².

For det tilfælde at retten måtte betragte dette eller den omstændighed, at B [REDACTED] har vurderet BBR som "retvisende" som en fejl, gøres det gældende, at der ikke er årsagssammenhæng mellem en sådan "fejl" ved udfyldelsen af energimærkningsrapporten og det af sagsøger påståede tab.

Subsidiært bestrides det, at S [REDACTED] har dokumenteret – eller overhovedet lidt – et økonomisk tab.

Det gøres således gældende, at selv hvis retten måtte finde, at der påhviler B [REDACTED] et ansvar i relation til arealmanglen, har S [REDACTED] ikke lidt et tab, idet ejendommen de facto ikke var mere værd end værdien beregnet på 144 m², svarende til salgssummen fratrukket det eventuelle forholdsmæssige afslag.

Såfremt S [REDACTED] tilkendes erstatning svarende til et eventuelt forholdsmæssigt afslag, vil dette indebære en uberettiget berigelse af S [REDACTED], som derved får betaling for flere m², end hun har solgt.

2.2 Til støtte for frifindelse over for E [REDACTED]s friholdelsespåstand

Det gøres gældende, at B [REDACTED] ikke er nærmere til at bære et eventuelt ansvar end E [REDACTED], som må antages at have en vis erfaring med vurdering af boligarealer og have opholdt sig i boligen i forbindelse med fremvisninger, og endvidere er S [REDACTED]s aftale-part.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen og har herunder i det væsentligste procederet i overensstemmelse med de indleverede påstandsdokumenter.

Rettens begrundelse og resultat

Olietanken

Det kan efter sagens oplysninger lægges til grund, at der i ejendomsdatarapporten for [REDACTED] var registreret en underjordisk olietank til fyringsolie, der stod som sløjfet i 1981.

Af købsaftalen, underskrevet af P [REDACTED] den 4. februar 2019, fremgår under overskriften "Olietankoplysninger mangler" blandt andet, at "Køber er gjort bekendt med, at sælger har rekvireret, men at attesten endnu ikke foreligger. Olietankattesten vil blive fremsendt til køber, så snart den foreligger hos sælger/sælgers advokat." Det fremgår blandt andet videre, at "Sælger oplyser i øvrigt, at der sælger bekendt ikke er konstateret forurening fra den pågældende olietank. Under forudsætning af at der ikke i forbindelse med olietankeftersynet konstateres forurening hidrørende fra olietanken, accepterer køber, at der ikke kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening hidrørende fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forening fra olietanken, samt eventuelle omkostningsbeløb/tab som måtte opstå som følge heraf."

Ifølge købsaftalen var der aftalt overtagelsen den 1. maj 2019 med mulighed for fremskudt overtagelse. Det fremgår af tingbogsattest og parternes forklaringer, at P [REDACTED] overtog ejendommen den 1. april 2019.

Den 12. februar 2019 oplyste P [REDACTED]s advokat, at handlen var godkendt blandt andet under forudsætning af, at hendes klient fik oplyst, hvor den nedgravede olietank lå på ejendommen, og hvorledes den var afblændet.

Det kan videre efter forklaringerne fra P [REDACTED] og M [REDACTED] samt den fremlagte mailkorrespondance lægges til grund, at mægler på P [REDACTED]s foranledning fik en vvs-installatør til at kontrollere olietanken.

P [REDACTED] har forklaret, at han telefonisk fik at vide, at vvs-installatøren havde konstateret, at der kun var vand og sand i tanken, og at vvs-installatøren havde lavet en markering af, hvor røret var. Han har videre forklaret, at han gik ud fra, at vvs-installatøren havde fået at vide, at han skulle konstatere, hvor tanken var, og at den var afblændet forsvarligt. Endelig har han forklaret, at han fik et tilskud på 4.000 kr. som en del af købsaftalen til at få tanken gravet op, samt at olietanken var en del af drøftelserne i forbindelse med handlen, men at det – efter den klokkeklare melding om, at der var vand og sand i tanken – efter hans opfattelse var i orden.

Endelig lægges efter P [REDACTED]s forklaring til grund, at der blev konstateret forurening fra olietanken inden for den første måned efter overtagelsen den 1. april 2019 i forbindelse med den efterfølgende opgravning af tanken.

Det fremgår af den fremlagte mailkorrespondance, at vvs-installatøren den 2. maj 2019 skriftligt bekræftede, at han tidligere havde kontrolleret tanken og "kunne se ned i røret af den var fyldt med vand, den burde ikke vær mere end 3 meter til bunden."

Retten lægger efter det anførte til grund, at mailen af 2. maj 2019 svarer til den forudgående telefoniske melding fra vvs-installatøren, ligesom det lægges til grund, at der forud herfor var indgået en endelig handel uden yderligere forbehold efter disse oplysninger og med overtagelse den 1. april 2019.

Retten finder det efter sagens oplysninger, herunder formuleringen af salgsaftalen og korrespondancen vedrørende olietanken, ikke godtgjort, at S [REDACTED] i forbindelse med handlens indgåelse indestod for, at olietanken var korrekt afblændet. Retten finder ligeledes ikke grundlag for at fastslå, at vvs-installatøren i forbindelse med sin undersøgelse har oplyst, at der ikke var forurening eller på anden vis har indestået for dette.

Der foreligger herefter ikke et ansvarsgrundlag i forhold til et eventuelt erstatningsansvar mod S [REDACTED].

Oplysningen i ejendomsdatarapporten om afblænding kan under de ovenfor anførte omstændigheder ikke føre til andet resultat.

Efter formuleringen af salgsaftalen vedrørende olietanken og efter forløbet og korrespondancen herom i forlængelse af P [REDACTED]s advokats forbehold i relation til afblændingsmåde og beliggenheden af tanken, finder retten det ikke godtgjort, at der foreligger en værdiforringende mangel i forhold til den ejendom, P [REDACTED] har købt, og de vilkår ejendommen er købt på.

Der er derfor ikke grundlag for et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Det forhold, at P [REDACTED], grundet flere interesserede købere, købte ejendommen til en pris, der lå 30.000 kr. over vurderingsprisen, kan ikke føre til andet resultat.

Arealmanglen

Efter oplysningerne i blandt andet salgsopstillingen om størrelsen af ejendommen i nr. B med 177 m² over for oplysningerne i landinspektørmålingen af 14. oktober 2021 med 148 m² foreligger den en arealmangel ved ejendommen [REDACTED] B i forbindelse med P [REDACTED]s erhvervelse af ejendommen.

Spørgsmålet er herefter, om der er grundlag for at gøre et erstatningskrav gældende mod S [REDACTED] ud fra et garantispunkt, alternativt om der er grundlag for et forholdsmæssigt afslag.

Efter en samlet vurdering af omstændighederne ved P [REDACTED]s erhvervelse af ejendommen efter flere forudgående fremvisninger og efter de oplysninger, der blev gjort tilgængelige for P [REDACTED] i forbindelse med købet, finder retten det ikke godtgjort, at S [REDACTED] kan anses for at have givet en garanti om

et areal på 177 m² i nr. ■B på baggrund af salgsoplysningerne.

Der foreligger derfor ikke et ansvarsgrundlag i form af en garanti.

Ved afgørelsen af, om en køber i en mangelssituation kan kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen tages der efter retspraksis udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed.

Det kan lægges til grund, at ejendommen ■A og ■B blev erhvervet af P ■ til en pris på 1.025.000 kr. Efter P ■ og M ■'s forklaring lægges videre til grund, at der var tale om et overbud på 30.000 kr. i forhold til de 995.000 kr., ejendommen var udbudt til salg for. P ■ har forklaret, at han forud for sit bud fik fremvist ejendommen 2-3 gange og ved erhvervelsen vægtede indretningen og huset sjæl, samt at annekset i nr. ■A var i dårlig stand, og at han ville have givet salgsprisen, uanset om annekset havde været lejet ud.

Efter forklaringen fra skønsmand H ■ lægger retten desuden til grund, at der ikke i forbindelse med skønsforretningen er foretaget en selvstændig vurdering af prisen for ejendommen i nr. ■B henholdsvis med og uden kvadratmetermanglen, men at de 125.000 kr., angivet af skønsmanden, alene er et resultat af en matematisk beregning afledt af vurderingen af prisen for nr. ■A med udgangspunkt i den faktiske salgspris og lejeindtægten fra nr. ■A. Skønsmanden har samtidig forklaret, at det er muligt, at ejendommen også med det lavere kvadratmetertal ville kunne være solgt til den faktiske salgspris på 1.025.000 kr., og det fremgår af hans besvarelse af spørgsmål Adc. IA, at kvadratmeterprisen ved 177 m² lå under kvadratmeterprisen for de ejendomme i området, skønsmanden har sammenlignet med. Ejendomsmægler M ■ har forklaret, at hvis han havde vidst, at boligen reelt var mindre, ville han ikke have prissat huset anderledes, og at kvadratmeterprisen med det høje kvadratmetertal (177 m²) var væsentligt lavere, end hvad man ellers så i området.

På den baggrund og efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder i øvrigt finder retten det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at arealmanglen ville have ført til en lavere købesum på handelstidspunktet af en sådan størrelse set i forhold til købesummen, at det kan danne grundlag for et forholdsmæssigt afslag.

Skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 om, at en afvigelse på 16,38 % "vil have indflydelse på handelsprisen," kan efter sagens omstændigheder i øvrigt, herunder som anført ovenfor, ikke føre til andet resultat.

Efter det ovenfor anførte er der ikke grundlag for at gøre et krav gældende mod S [REDACTED], hvorfor der i adcitationssagen ligeledes ikke er noget krav at rette mod E [REDACTED] og/eller B [REDACTED].

S [REDACTED] frifindelsepåstand tages derfor til følge.

E [REDACTED] og B [REDACTED] frifindelsepåstande i adcitationssagen tages på den baggrund også til følge.

Sagsomkostningerne, som P [REDACTED] i sagen mod S [REDACTED] (BS-46914/2019) skal betale denne, er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 55.000 kr.

S [REDACTED] er ikke momsregistreret.

Sagsomkostningerne, som S [REDACTED] i adcitationssagen (BS-27861/2020) skal betale E [REDACTED] og B [REDACTED], er efter adcitationssagens værdi, forløb og udfald fastsat til E [REDACTED] til dækning af advokatudgift med 30.000 kr. og udgifter til syn og skøn med 20.666,82 kr., i alt 50.666,82 kr., og til B [REDACTED] til dækning af advokatudgift med 30.000 kr.

E [REDACTED] er momsregistreret.

B [REDACTED] er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

S [REDACTED] frifindes.

E [REDACTED] frifindes.

B [REDACTED] frifindes.

P [REDACTED] skal til S [REDACTED] betale sagsomkostninger med 55.000 kr.

S [REDACTED] skal til E [REDACTED] betale sagsomkostninger med 50.666,82 kr. og til B [REDACTED] med 30.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.