

Boligkøbere køber kvadratmetre, der ikke eksisterer, fordi BBR-meddelelsen ikke er til at stole på.

Er huset ikke så stort som opgivet i salgsmaterialet, så er det bare ærgerligt. Sådan lyder en kendelse fra Østre Landsret. Køber kan glemme alt om erstatning eller nedslag i prisen.

Købers problemer bliver endnu større, når man kigger på boligens varedeklaration BBR-meddelelsen. Sælger kan nemlig ikke gøres ansvarlig for oplysningerne i BBR-meddelelsen, selv om det er sælger, der selv skal indgive oplysningerne.

Derfor kan nye boligejere få sig en slem overraskelse, når der alligevel ikke er plads til møblerne i den nye bolig. I mange tilfælde viser det sig, at det faktiske antal kvadratmeter ikke stemmer overens med BBR-meddelelsen.

For at få erstatning for manglende kvadratmetre kræver det imidlertid ifølge en netop afsagt landsretsdom, at sælger skal have givet eksplicit garanti for arealet eller handlet groft uagtsomt. Det får Danske BOLIGadvokater til at forslå, at der tjekkes op på kvadratmetrene i forbindelse med bolighandler, eksempelvis i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten og/eller at det ved lov fastslås, at sælger kan holdes ansvarlig.

Boligens varedeklaration skal være i orden. Man skal selvfølgelig kunne stole på, at det antal kvadratmetre, man har købt, svarer til det man får. Og sælger skal kunne gøres ansvarlig for de oplysninger, som står i BBR-meddelelsen, siger advokat og nyvalgt formand for Danske BOLIGadvokater, Jan Schøtt-Petersen.

Det nytter ikke, at boligkøbere selv skal medbringe målebånd for at finde ud af, hvor stor boligen er. En lovændring, der præciserer sælgers ansvar, vil kunne motivere sælger til at sørge for en korrekt opmåling inden salget, siger boligadvokaternes formand.

Alle boligejere har pligt til at oplyse bruttoarealet af deres bolig til Bygnings- og Boligregisteret (BBR), og det er ejerens ansvar, at oplysninger i BBR er korrekte. Sådan har det været siden 1977, da registeret begyndte at indsamle data på baggrund af spørgeskemaer fra samtlige af landets ejere. Registeret opdateres løbende af kommunerne, bl.a. via byggesagsbehandlinger. Der er imidlertid ingen kontrol med oplysningerne og ejeren ifalder ikke erstatningsansvar, hvis tallene er ukorrekte.

Det skal der ændres på, fastslår Jan Schøtt-Petersen, som også mener, at det indvendige mål (nettoarealet) er en vigtig forbrugeroplysning, som bør opmåles i forbindelse med en tilstandsrapport. Eksempelvis kan nye højisolerede huse have ydervægge på én meters tykkelse, og det betyder, at m²-tallet fra BBR-meddelelsen er helt ubrugeligt. Mange boligkøbere tror, at et hus på 150 m² har et boligareal på 150 m², men med en højisoleret væg kan boligarealet faktisk være helt nede på 100 m².

Ifølge Jan Schøtt-Petersen viser praksis, at de nuværende oplysninger i BBR for handlede boliger vil det normalt være tidligere ejers oplysninger i mange tilfælde er ukorrekte. Det er svært at anslå, hvor mange boliger, det drejer sig om, men andelen er stor, vurderer Jan Schøtt-Petersen.

Når en ejendom udbydes til salg gennem mægler, fraskriver sælger sig som regel ansvar for fejl i

BBR-meddelelsen og i plantegninger. Derfor kan køber normalt ikke få erstatning, hvis det siden viser sig, at målene på boligens samlede areal eller i de enkelte rum er ukorrekte. Hvis boligarealet er mindre end angivet, så betyder det i princippet, at man betaler for kvadratmetre, der ikke eksisterer. Er boligarealet større, kan det imidlertid også have konsekvenser i forhold til den tilladte byggeprocent og udbygningsmuligheder.

I modsætning til hvad mange boligkøbere tror, så er man ikke sikret med hverken en almindelig eller udvidet ejerskifteforsikring.

Fakta om BBR:

Bygnings- og Boligregisteret (BBR) er et landsdækkende register med data om samtlige landets bygninger og boliger. Registeret blev oprettet i 1977 ved indsamling af oplysninger på baggrund af spørgeskemaer fra samtlige af landets ejere. Registeret opdateres løbende af kommunerne, bl.a. via byggesagsbehandlinger.

Oplysningerne i BBR dækker bl.a. areal, beliggenhed, anvendelse, installationer, vand- og afløbsforhold, køkkenforhold, ydervægs- og tagdækningsmaterialer, årlig leje, m.v. BBR anvendes både af de statslige, regionale og kommunale myndigheder samt af forsyningsselskaber og private virksomheder, som fx ejendomsmæglere og realkreditinstitutter.

Arealer i BBR opgøres efter bruttoarealprincippet. Det betyder, at bygningers arealer opgøres ved at måle i vandret plan på ydersiden af ydervæggene i plan med færdigt gulv. Boligens arealer opgøres ligeledes som bruttoetagearealer dvs. boligens samlede areal skal måles til ydersiden af ydervæggene.

De oplysninger, som du har pligt til at indberette til BBR, samt hvornår de skal indberettes, kan du finde i BEK. nr. 1028 af 12. december 2002 om ejers pligt til at give oplysninger til Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

De oplysninger, der skal indberettes, er bl.a. oplysninger om:

"Opførelsesår

"Om- og tilbygningsår

"Bebygget areal

"Antal etager

"Samlet boligareal

"Samlet erhvervsareal

"Areal af udnyttet tagetage

"Areal af udestue

"Tagdækningsmateriale

"Energiforsyning.

Du skal f.eks. ikke indberette til BBR, hvis du maler indvendigt eller får opsat et nyt køkken.

Kommunen har mulighed for at udstede en bøde på op til 5.000 kr., hvis der ikke er indberettet oplysninger til BBR rettidigt, eller der er opgivet urigtige oplysninger. Kommunen har ligeledes hjemmel til at foretage en udvendig besigtigelse og opmåling af en bygning, hvis der skulle være tvivl om oplysningernes rigtighed. Denne ret anvendes imidlertid sjældent, hvilket i praksis betyder at der ingen kontrol er med de oplysninger der findes på BBR-meddelelsen.

Formand for Danske BOLIGadvokater, advokat Jan Schøtt-Petersen. Tlf.: 4921 9700 / mobil: 3060 3311

Hvad står Danske BOLIGadvokater for?

Danske BOLIGadvokater er en sammenslutning af advokater med speciale i boligrådgivning. De har som de eneste fået branchens blå stempel som BOLIGadvokater, fordi de udelukkende arbejder efter de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, der er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet.

Det betyder bl.a., at en dansk BOLIGadvokat yder uafhængig rådgivning og ikke må repræsentere sælger og køber i samme handel. Og det betyder også, at Danske BOLIGadvokater ikke har alliancer med andre aktører i branchen som fx banker, realkreditinstitutter, forsikringsselskaber m.v. Alle medlemmerne af Danske BOLIGadvokater har et certifikat i bolighandel og er forpligtet til at anvende foreningens koncepter for henholdsvis køber- og sælgerrådgivning. Certifikatet betyder også, at der stilles krav til medlemmerne om løbende uddannelse og kursusdeltagelse, og alle medlemmer er forpligtet til at modtage besøg af en auditor, som skal kontrollere, at medlemmerne lever op til deres forpligtelser.

Foreningen blev stiftet i år 2000 og har i dag omkring 220 medlemmer fordelt over hele landet.