



# RETTEEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 27. maj 2024

---

Sag

Sagsøger

(advokat Tanja Brunstedt Tidemand Gantzhorn)

mod

sagsøgte

(advokat )

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig .

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 31. oktober 2022.

Sagen drejer sig om, hvorvidt der foreligger en mangel i form af et ulovligt indrettet loftrum i lejligheden beliggende , som berettiger til et forholdsmæssigt afslag.

Sagsøger har nedlagt følgende påstand:

”sagsøgte skal betale 118.026,25 kr. til Sagsøger med tillæg af procesrente fra 28. august 2022, indtil betaling sker.

Påstanden nedlægges med sædvanlig subsidiær modifikation.”

sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

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

### Oplysningerne i sagen

#### Forklaringer

**Sagsøger** **sagsøgte** og skønsmand **Skønsmand** har afgivet forklaring.

**Sagsøger** har forklaret, at hun i 2021 var på udkig efter en lejlighed til hendes datter. Det måtte gerne være en bylejlighed. De fandt lejligheden og så den to gange inden købet. Den stod fint og velholdt og med et luftrum, der kunne bruges til opmagasinering mv. Den var indrettet som beskrevet. Loftrummet var i brug til noget walk-inn omklædning og opmagasinering. Loftrummet havde betydning. Man kunne bruge det til opmagasinering eller hjemmearbejdsplads, omklædning mv. Hun overtog lejligheden i maj, hvor hendes datter **A** flyttede ind. Hun lavede soveværelse i rummet med trappen. Hun tog loftrummet i brug som garderobe og lidt opmagasinering. De gjorde sig ikke tanker om at lukke hullet til loftsrummet. Det gav noget ekstra. Trappen generede ikke hendes datter. Hun kunne sætte nogle kommoder op langs trappen. Der var ikke nogen udfordringer med trappen. Der var ikke prisforhandlinger. Hun betalte den fulde pris. Hun blev bekendt med problemet vedrørende loftsrummet den 14. juli 2021, da der er generalforsamling i ejerforeningen. Formanden havde gennemgået nogle energiforhold og det kom også som en overraskelse for formanden, at døren til loftsrummet var blændet af med en plade. Det kom på som et punkt på generalforsamlingen. Først blev der talt om fordelingsnøglen, men så spurgte foreningens advokat ind til, om det overhovedet var lovligt indrettet. Hun blev pålagt at undersøge forholdene. Det kom bag på hende. Formanden var lidt ked af det, da de lige havde overtaget lejligheden. Sælger havde bare præsenteret loftsrummet, som hun havde garderobe i. Mægleren nævnte ikke noget. Det var et ekstrarum. Det var hendes opfattelse, at loftsrummet var integreret i boligen. Hun tog en snak med kommunen – sagsbehandleren hed vist **B**. Sagsbehandleren oplyste, at hun ikke engang kunne sige, at hun kunne få en ibrugtagningstilladelse. Så kontaktede hun en advokat. Hun havde løbende kontakt til ejerforeningen, der også rykkede. Hun fik fat i en byggesagkyndig. Det var ikke den byggesagkyndiges opfattelse, at loftsrummet kunne lovliggøres. Der var brandsikkerhedsmæssige ting. Hun fik derfor reetableret rummet til et loftsrum. Det gjorde den anden lejlighed, der havde samme problem, også. Hun ejer ikke længere lejligheden. De solgte den med overtagelse den 20. april 2023. Loftsrummet var ikke tilbageført på det tidspunkt. Den nye køber var bekendt med denne sag og at det kunne trække i langdrag. Så køberen tilbageholdt nogle penge. Den blev solgt som en 2-værelseslejlighed uden adgang til loftsrum til 1.150.000 kr. Hun solgte lejligheden, da hendes datter skulle starte på skole. Hun vil tro, at det tog

3 måneder at sælge den. Hun havde selv køberrådgivning, da hun købte lejligheden. Så vidt hun husker, talte de ikke om boligareal. Hun var ikke til møde med køberrådgiveren - de korresponderede kun. Rådgiveren skrev ikke noget om loftsrummet. Hun gav 4.000 kr. for rådgivningen, så vidt hun husker. Hun husker ikke, om rådgiveren gennemgik BBR og den slags. Rådgiveren fik papirerne, så hun tænkte, at han gennemgik det. Det var fint nok at komme op ad trappen, hvis man ikke er højdeskræk. Hun er ikke så god til trapper. <sup>sagsøgte</sup>

kom med et forslag om, at loftsrummet kunne bruges til opmagasinering eller garderobe. Mødet med kommunen var først efter, at ejerforeningen var kommet ind i sagen. Loftsrummet gav lejligheden charme og ekstra plads.

**sagsøgte** har forklaret, at hun købte lejligheden i foråret 2017. På de vilkår som er anført. Der var trappen til loftsrummet på samme måde, som da hun solgte den. Den tidligere ejer havde nogle madrasser deroppe. Det drøftede de ikke nærmere. Hun skulle ikke bruge loftsrummet på den måde. Hun har brugt det til opbevaring af tøj, støvsuger mv. Hun talte ikke med ejendomsmægleren om indretningen - hverken ved køb eller salg. Hun studsede ikke over, at der stod, at loftsrummet kunne være soveværelse, for det var samme tekst som da hun købte lejligheden. Hun boede alene. Hun solgte i 2021, fordi hun havde lidt udfordringer med vedligeholdelsen af fællesarealerne. Hun var den eneste ejer på det tidspunkt. De andre lejede ud, og lejerne hjalp ikke til. Hun og ejendomsmægleren gennemgik egentlig ikke salgsopstillingen, for det var lidt det samme, som da hun købte lejligheden. Hun spekulerede ikke så meget over det. Da <sup>Sagsøger</sup> og hendes datter kom forbi, spurgte hun dem, om de ville lave noget om. De sagde de ville filte, fjerne trappen og sætte loftslem i. Hun var ikke overrasket. Folk har jo forskellige måder at bruge tingene på. Hun blev bekendt med, at loftsrummet ikke var lovligt 3-4 måneder efter, at de fik nøglen. Hun gjorde ikke så meget. Hun ventede på et sagsanlæg. Hun studsede ikke over, at der stod 3-værelseslejlighed, da den var tinglyst med 65 kvadratmeter. Hun gik ud fra, at de troede, at køkkenet var det tredje værelse. Hun efterlod vist gardiner og garderobestænger mv. De sagde, at de ville fjerne stigen og have skabe nedenunder og at de ville vælte væggen ind mod stuen.

Skønsmand **Skønsmand** har forklaret, at han vedstår sin erklæring. Vurderingen uden loftsrum var 1.310.000 kr. Når han læser salgsopstillingen, så har det en værdi, selvom loftsrummet ikke er bolig. Et loftsrum med direkte adgang har ikke samme værdi, som et loftsrum uden. Man er gået væk fra boligkvadratmeter og gået mere over til vægtede kvadratmeter. Efter plantegningen var loftsrummet 9 kvm. Er det mindre, påvirker det selvfølgelig prisen. Han har lagt de 9 kvadratmeter til grund. Der er rigtig mange, der skriver vejledende tegning uden ansvar, men man hænger på det alligevel, særligt når det er overfor forbrugere. Han har ikke selv målt arealet op. Han gik ud fra, at han ville få andet at vide, hvis det var omtvistet. Det ville dog uanset hvad ikke have rykket så meget. Man har som udgangspunkt i alle lejligheder brugsret til et kælder el-

ler loftsrums – andet har han endnu til gode at se. Disse rum er typisk i lidt halvdårlig stand og tages derfor ikke med. Dette var et ekstraloftsrums, som der var gjort noget ekstra ved. Ud fra billederne virkede det meget mere anvendeligt end et pulterrum. Da han så gulvarealet i loftsrums, var det jo ud til væggen, så på grund af de skrå vægge blev det vægtet mindre. Han kan dog ikke sige, om der var en kvadratmeter fra eller til, men det har han heller ikke haft øje for.

Det er som regel fotografen, der laver plantegningen med en infrarød pistol. Det er jo en service for køberen, så man kan se, om man kan møblere.

### **Parternes synspunkter**

**Sagsøger** har i sit påstandsdokument anført:

#### **"Anbringender og indsigelser**

Det kan lægges til grund, at sagsøger i 2021 købte lejligheden beliggende af sagsøgte. Af parternes aftalegrundlag, jf. bilag 1-3, fremgår det, at lejligheden indeholdt 3 værelser, herunder et loftsværelse.

Det gøres gældende, at loftsværelset imidlertid er ulovligt inddraget i lejlighedens boligareal forud for sagsøgers køb af lejligheden, og at inddragelsen af loftsrums i boligarealet ikke kan lovliggøres, hverken retligt eller fysisk, jf. bilag 4 og bilag 5.

Det også fastslået ved syn og skøn, jf. skønserklæring af 10. oktober 2023 fra Skønsmand 2 at Bygningsreglementets krav til beboelsesrum ikke er opfyldt, for så vidt angår loftsrums, og at det vil være forbundet med en betydelig udgift at søge at lovliggøre loftsrums til beboelse, jf. skønsmændens besvarelse af spørgsmål 2 og IB.

Der er således tale om en væsentlig værdiforringende mangel ved lejligheden, som berettiger sagsøger til et forholdsmæssigt afslag svarende til den nedlagte betalingspåstand.

Prisfastsættelsen ved købet af lejligheden er sket med udgangspunkt i, at loftsrums var anvendeligt og reelt kunne udnyttes som et ekstra værelse som oplyst i salgsoptillingen og købsdokumenterne i øvrigt, jf. bilag 1-3.

Sagsøgers køb af ejerlejligheden er dermed sket på et væsentligt fejlagtigt grundlag, hvilket indebærer, at sagsøger har erhvervet ejerlejligheden til en for høj pris set i forhold til ejerlejlighedens reelle værdi på tidspunktet for sagsøgers køb af lejligheden.

Det fremgår af skønserklæringen fra ejendomsmægler **Skønsmænd** at værditabet for sagsøger udgør 85.000 kr.

Endvidere fremgår det af skønserklæringen, at udbedringsomkostningerne er anslået til 30-35.000 kr. inkl. moms. Sagsøger har afholdt omkostninger til udbedring på i alt 28.026,25 kr. jf. bilag 10, hvortil kommer sagsøgers udgift på 5.000 kr. til **Rådgiver** jf. bilag 11.

Sagsøgers samlede krav på forholdsmæssigt afslag kan herefter opgøres til 85.000 kr. + 28.026,25 kr. + 5.000 kr., i alt 118.026,25 kr. svarende til betalingspåstanden. ”

**sagsøgte** har i sit påstandsdokument anført:

**”ANBRINGENDER/INDSIGELSER:**

Sagsøgte gør gældende,

at sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en retlig relevant mangel ved ejerlejligheden, som giver sagsøger misligholdelse beføjelser. Sagsøger har set og accepteret indretningen.

at der ikke foreligger en værdiforringende mangel ved lejligheden

at der ved opgørelsen af en evt. værdiforringelsen under alle omstændigheder skal tages hensyn til den bedre udnyttelse af pladsen i det værelse, hvor trappen sløjfes.

at det ikke kan lægges til grund, at sagsøger har mistet retten til at anvende loftrummet som bolig

at loftrummet ikke er solgt som bolig og det bemærkes, at sagsøger alene har gjort et afslag i købesummen gældende.

at den påståede værdiforringende mangel ikke har en sådan størrelse, at der kan gives et afslag i købesummen.

at sagsøger har ikke har lidt tab i denne sag, da sagsøger selv har oplyst, at man vil sløjfe trappen til loftrummet.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### **Rettenns begrundelse og resultat**

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at det i sagen omhandlende loftsrum var ulovligt inddraget i lejlighedens boligareal forud for **Sagsøger** køb af lejligheden, og at forholdene ikke umiddelbart kunne lovliggøres, hverken retligt eller fysisk. Ejerlejligheden var derfor behæftet med en mangel.

Skønsmanden har vurderet, at handelsværdien af ejerlejligheden vil være forholdsmæssig lavere, når loftsrummet ændres fra beboelse til isoleret loftsrum uden direkte adgang fra lejligheden. Han anslår værdiforskellen i handelsværdien maj 2021 til 85.000 kr.

Ved vurderingen af, om **Sagsøger** i den pågældende situation har krav på et forholdsmæssigt afslag, skal der tages udgangspunkt i, om købesummen ville være blevet lavere, hvis hun ved købet havde været bekendt med de faktiske forhold. Efter skønsmand **Skønsmand** ansættelse finder retten, at værdiforringelsen af ejerlejligheden på tidspunktet for overdragelsen mellem parterne passende kan fastsættes skønsmæssigt til 85.000,00 kr. med tillæg af **Sagsøger** efterfølgende udgifter til teknisk rådgivning på 5.000,00 kr. og den fysiske lovliggørelse på 28.026,25 kr., i alt 118.026,25 kr.

Under hensyn hertil, til manglens karakter og da beløbet hverken absolut eller i forhold til købesummen er et uvæsentligt beløb, har **Sagsøger** krav på et afslag i købesummen med 118.026,25 kr. **Sagsøger** påstand tages herefter til følge med den ændring, at der alene skal betales procesrente fra den 28. august 2022 af det oprindeligt varslede krav på 100.000,00 kr. og fra sagens anlæg af de resterende 18.026,25 kr.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 40.000,00 kr., af retsafgift med 4.500,00 kr. og af udgifter til syn og skøn med 36.135,94 kr., i alt 80.635,94 kr. **Sagsøger** er ikke momsregistreret.

### **THI KENDES FOR RET:**

**sagsøgte** skal til **Sagsøger** betale 118.026,25 kr. med procesrente fra den 28. august 2022 af 100.000,00 kr. og fra den 31. oktober 2022 af 18.026,25 kr.

**sagsøgte** skal til **Sagsøger** betale sagsomkostninger med 80.635,94 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.