



RETEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 31. juli 2026

Sag BS- 2022-HEL

Sagsøger

(advokat)

mod

Sagsøgte1

(advokat Thomas Birch)

og

Sagsøgte2

(advokat Thomas Birch)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig .

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om krav på erstatning eller afslag i købesummen som følge af sagsøgtes urigtige oplysninger om ejendommens boligareal.

Sagsøger har nedlagt følgende påstand: Sagsøgte1 og Sagsøgte2 skal in solidum til Sagsøger betale 953.659 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker, subsidiært et lavere beløb efter rettens skøn, dog ikke mindre end 575.000 kr.

Sagsøgte1 og Sagsøgte2 har nedlagt påstand om frifindelse.

Retten har modtaget sagen den 20. december 2022.

Oplysningerne i sagen

Ejendommen beliggende **Adresse1**, blev opført i 1921. Det fremgår, af de oprindelige tegninger til byggeandragendet fra 1919, at ejendommens nederste etage er angivet som "kælderplan", og at områderne til venstre for trappen er skraverede. Et rum i kælderen er angivet som "pigeværelse".

Den 31. oktober 1969, sendte **Kommune** ved bygningsinspektør, en skrivelse til daværende ejer med følgende ordlyd:

"Vedr. ejendommen **Adresse1** .

På givne foranledning bekræftes, at bebyggelsen på ovennævnte grund er opført, fer nugældende byggelovs ikrafttræden, hvorfor bygningsattest ikke vil blive udstedt.

Det kan dog meddeles, at der herfra intet vides at erindre imod, at bebyggelsen benyttes, som hidtil, til beboelse."

Af BBR-stamkortet for ejendommen fra 1993, fremgår det, at "enhedens samlede beboelsesareal er rettet i hånden fra 160 til 215, hvorved 160 er streget over, og 215 er tilføjet med håndskrift ved siden af. Med håndskrift er der ved "samlet bygningsareal" overstreget tallet 140, mens 175 er tilføjet i stedet ved siden af overstregningen. Ud fra "afvigende etager" er tallet "45" tilføjet i hånden. Der er ligeledes i hånden tilføjet "45 Tagetage" og "01-5 m² andet areal (uopvarmet vindfang indgår i bebygget areal)". Nederst på siden til højre er med håndskrift tilføjet "Neils & Gavin 27-2-96".

Følgende fremgår af bygningstegning af 27. februar 1996 over **Adresse1**, som er udarbejdet af **X** og **Y** fra **Kommune** tekniske forvaltning:

"Bygn. 001	
Mur/Tegl	
1921	
Bebygget areal =	90 m ²
Andet areal =	<u>5 m²</u>
	85 m ²
Afvigende etage =	85 m ²
Tagetage=	<u>45 m²</u>
	<u>215m²"</u>

Det fremgår af BBR-meddelelse af 25. april 2018, at "samlet boligareal" udgør 215 m², herunder udgør "samlet bygningsareal" 175 m², "samlet kælderareal"

90 m², og "samlet tagetageareal" 45 m². Det fremgår af BBR-meddelelsen, at kilden til bygningsarealer er "oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)".

Den 1. april 2021, sendte **Sagsøgte2** en e-mail til Center for By, Land og Vand, **Kommune**, med følgende indhold:

"I forbindelse med salg af vores ejendom **Adresse1** er der konstateret uoverensstemmelser i vores BBR meddelelse, hvilket selvsagt er på et højest uheldigt tidspunkt.

Med baggrund heri skal jeg/vi venligst bede om en snarlig tilbagemelding på nedenstående. På forhånd 1000 tak!

Vedhæftet er foruden BBR meddelelse også opmåling af ejendommen, foretaget i 1996 af **Kommune**, Teknisk Forvaltning.

Vores hus **Adresse1** er en ejendom i 3 etager, se venligst billedet herunder:

[...]

Når ejendommens 3 etager sammenholdes med BBR meddelelsen, se udsnit herunder, er jeg/vi i tvivl om, hvordan de angivne m² skal forstås.

I henhold til BBR meddelelsen gælder følgende for ejendommen:

- Samlet boligareal er anført til 215 m², hvilket iht. vedhæftede opmåling foretaget af **Kommune**, Teknisk Forvaltning i 1996 må bestå af 85 m² i nederste etage (90 m² fratrasket andet areal). 85 m² på mellemste etage og 45 m² på øverste etage.
- Samtidig anfører BBR meddelelsen et samlet bygningsareal på 175 m² excl. kælder, samlet kælder areal på 90 m² kælder, 45 m² tagetage og 2 etager uden kælder og tagetage.

Jeg tænker, at ovenstående alene giver mening, hvis der i BBR meddelelsen i stedet for 0 m² kælder fejlagtigt er blevet indført 90 m². Er dette korrekt forstået?

Som anført indledningsvist har vi sat vores hus til salg. En hurtig afklaring af ovenstående vil derfor være til stor hjælp for såvel os som sælgere, vores ejendomsmægler som en potentiel køber.

Jeg/vi håber derfor, at det er muligt for jer at prioritere vores forespørgsel snarest muligt.

Med ønsket om en god påske og på forhånd 1000 tak,”

Af BBR-meddelelse af 18. april 2021 fremgår det, at ”samlet boligareal” udgør 215 m², heraf udgør ”samlet bygningsareal” 175 m², ”samlet tagetageareal” 45 m², mens ”samlet kælderareal” er angivet til at udgøre 0 m². Det fremgår, at bygningsarealer er ”oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)”.

Det fremgår af salgsoptilling af 7. september 2021, at boligen udgør ”ca. 215 m²”. Ejendommens kontantpris er angivet til 9.995.000 kr.

Samme dato, den 7. september 2021, blev ejendommen fremvist til **Sagsøger**, der samme dag underskrev købsaftale for ejendommen. Det fremgår af aftalens punkt 2, at ejendommen overtages af køber den 15. februar 2022, og af aftalens punkt 3, at kontantprisen for ejendommen var 9.995.000 kr. Købsaftalen har desuden følgende ordlyd:

”[...]

14. Handlens dokumenter

Nærværende købsaftale er indgået på grundlag af salgsoptilling udarbejdet den 7.9.2021. Parterne er gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsoptillinger, som efterfølgende er blevet korriigeret. Den salgsoptilling, der er vedlagt denne købsaftale, er den gældende.

Købsaftalen består af 9 sider.

Herudover har køber modtaget:

Oplysninger om fortrydelsesret

Tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikringspræmie

Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale

BBR-ejermeddelelse af d. 26.7.2021

BBR-ejermeddelelse - ændring af arealer

Bilag 1 (**Skov**) Bilag 2 (**Skov**)

[...]”

Den 23. marts 2022, foretog BBR Konsulenterne på sagsøgers foranledning en opmåling ved BBR-konsulent, **Z**. Det konkluderes i rapporten, at det samlede boligareal ifølge BBR-konsulenten, udgør 174 m².

Den 5. maj 2022 rettede **Sagsøger** henvendelse til **Kommune** vedrørende ændring af boligarealets angivelse i BBR. **Kommune** ændrede herefter den 9. juni 2022 boligarealet i BBR fra 220 m² til 174 m².

Den 1. juli 2022 fremsendte **Sagsøger** ved **Advokat** en reklamationsskrivelse til **Sagsøgte2** og **Sagsøgte1**, med overskriften "Arealmangler – **Adresse1**".

Sagsøgte2 og **Sagsøgte1** besvarede reklamationsskrivelsen ved advokat Thomas Birchs brev af 7. juli 2022, hvori det blev afvist, at ^{Sagsøgte2} og **Sagsøgte1** var erstatningsansvarlige for arealmangler ved den solgte ejendom.

Nærværende sag blev herefter anlagt ved retten den 20. december 2022.

Den 23. november 2023 afholdtes syn og skøn på ejendommen ved skønsmand, **skønsmand**, praktiserende landinspektør. Følgende fremgår blandt andet af skønserklæringen:

"[...]"

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes foretage

- A. Opmåling af ejendommens stue- og kælderplan opgjort efter bruttoarealprincippet
- B. beregning af ejendommens samlede boligareal efter arealvejledningen,

<https://bbr.dk/file/654941/bbr-arealvejledning.pdf>, og de til grund herfor liggende byggetekniske forskrifter på salgstidspunktet, den 7. September 2021.

Svar på spørgsmål 1:

A.

Jeg har foretaget en opmåling af ejendommens stue- og kælderplan opgjort efter bruttoarealprincippet. Bygningens etageareal opgøres ved at måle i vandret plan på ydersiden af ydervæggene i plan med færdigt gulv.

Opmåling af arealer i tagetagen foretages i et plan 1,5 meter over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen.

Det samlede bruttoetageareal på kælderplanet er 89m²

Det samlede bruttoetageareal på stueplanet er 85m²

B.

Det samlede boligareal er summen af alle beboelsesrum inkl. køkken, bryggers, bad og toilet. Udnyttet tagetage og kælder, der er godkendt til beboelse, indgår i det samlede boligareal. Indvendige trapper regnes med på alle de etager, som trappen forbinder.

Boligarealet er det areal, der er godkendt af kommunen til beboelse. Arealen skal således opfylde bygningsreglementet for byggeri til boligformål på det tidspunkt, det blev registreret.

På salgstidspunktet, den 7. september 2021 var det gældende bygningsreglement BR18.

I henhold til bygningsreglement BR18 skal en bolig skal være udformet på en sådan måde og de enkelte rum have en sådan størrelse og udformning, at både boligen som helhed og de enkelte rum er hensigtsmæssige under hensyn til den tilsigtede brug.

Boliger skal således udføres, så boligen som helhed samt de enkelte rum har en hensigtsmæssig størrelse og udformning under hensyn til anvendelsen.

Beboelsesrum og køkken skal have en loftshøjde, der tilgodeser, at der er tilstrækkeligt dagslys i rummet. Loftshøjden skal fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduers placering.

Gulvet i beboelsesrum og køkken må ikke ligge lavere end terrænet udenfor. Ved særlige terrænforhold kan der ses bort fra dette krav, hvis gulvet ligger over terrænet langs med mindst en vinduesvæg.

Selve bruttoetagearealet beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende, men fastlæggelse af boligarealet forudsætter en vurdering af, hvorvidt den pågældende etage er indrettet på en sådan måde og de enkelte rum have en sådan størrelse og udformning, at både boligen som helhed og de enkelte rum er hensigtsmæssige under hensyn til den tilsigtede brug. I henhold til BBR-instruksen gældende på salgstidspunktet d. 7. september 2021 fastlægges at der i areal til beboelse (felt 312) - i kældertage - medtages arealet af de rum, der må anvendes til beboelse i hen-

hold til byggelovgivningen samt arealet af køkken, baderum og wc-rum.

Såfremt det eksisterende bad i kælderetagen eksisterede på salgstidspunktet d. 7. September 2021 skal dette medregnes i boligarealet.

Det samlede boligareal er derfor 160m²

I kælderen eksisterer to værelser, hvor gulvet er beliggende over terrænet langs med mindst en vinduesvæg. Anvendelse af disse værelser til boligformål forudsætter **Kommune** tilladelse.

Spørgsmål 2:

Såfremt ejendommens opmålte areal i kælderplan, udover det boligareal, som måtte være medregnet ved besvarelsen af spm. 1. B., på et tidligere tidspunkt end 7. September 2021, helt eller delvist lovligt kunne medregnes som boligareal, bedes skønsmanden oplyse:

A. tidspunktet for hvilket det yderligere areal lovligt kunne medregnes til boligarealet,

og

B. størrelsen af det omhandlede areal

Svar på spørgsmål 2

A.

I henhold til vedlagte tegning fra 1.februar 1919 eksisterede der et pigeværelse i kælderetagen. Når et værelse i kælderetagen tidligere har været anvendt til overnatning, vil det typisk betyde at et sådant værelse indgår i rum, der må anvendes til beboelse, hvormed det typisk også indgår i boligarealet.

B.

Pigeværelset er 11m²

Af bilag til skønserklæringen af 29. november 2023 fremgår det, at den nederste etage er angivet som "kælderetage", og det er angivet, at 11 m² udgør "pigeværelse", 11 m² udgør "bad", og 5 m² udgør "vindfang", mens 62 m² udgør "kælder". Hertil er der i "stueetage" angivet 85 m² "beboelse", og på "1. sal" angivet 64 m² "beboelse".

Den 20. maj 2025 sendte skrev **Æ**, leder for Center for By, Land og Vand ved **Kommune**, blandt andet følgende i en mail til **Sagsøger** advokat, **Advokat** :

"[...]

Kommune har den 5. maj 2025 modtaget vedhæftede anmodning om udtalelse om arealforhold på **Adresse1** i relation til en verserende retssag.

Kommune har desuden den 11. april 2025 modtaget samlede sagsakter fra sagen — i alt 291 sider.

Følgende spørgsmål er stillet til **Kommune** i anmodningen:

På baggrund af landinspektør skønserklæring anmodes kommunen om at besvare følgende spørgsmål:

- I. Vil de i besvarelsen af spm. 1 B omtalte to værelser i kælderen, hvor gulvet er beliggende over terrænet langs med mindst en vinduesvæg, af **Kommune** konkret kunne tillades anvendt til boligformål?
- II. Vil det på tegning fra 1. februar 1919 viste pigeværelse i kælderetagen konkret kunne indgå i ejendommens boligareal?
- III. Såfremt bekræftende svar på spm. I og/eller spm. II forventes at kunne gives i form af en tilladelse som direkte hjemlet i byggeloven/bygningsreglementet, eller dispensation herfra, bedes det nærmere oplyst, hvilke betingelser der forudsættes opfyldt for sådan.

Ad spm. III bemærkes at sagens parter er uenige, om kommunens brev af 31. oktober 1969 skal forstås således, at ejendommens nederste plan er godkendt til beboelse, og at dette er baggrunden for, at det fremgår af BBR-meddelelse af 18. april 2021, at det samlede boligareal er 215 kvm.

Kommune bedes på denne baggrund efter besvarelsen af spm. III til-lige besvare følgende spørgsmål:

- IV. Fremgår det af kommunens oplysninger vedrørende den i sagen om-handlede ejendom, at ejendommens nederste plan har været godkendt af kommunen til beboelse?
- V. I bekræftende fald bedes det oplyst, hvor mange kvm det drejer sig om, for så vidt angår det nederste plan i ejendommen, og hvad det samlede godkendte beboelsesareal udgjorde med inddragelse af det nederste plan?

Til brug for kommunens besvarelse vedlægges en samlet fil, indeholdende de i sagen fremlagte processkrifter og bilag, herunder den ovenfor citerede skønserklæring.

Kommune har ikke haft en byggesag, der vedrører boligen (bygning 1) på ejendommen **Adresse1**, siden huset blev opført.

Forhold omkring bygningens arealer er således alene indberetninger til BBR (Bygnings- og BoligRegisteret).

Kommune ændrer i BBR på baggrund af ejers oplysninger, idet ejer er ansvarlig for, at BBR er en korrekt angivelse af de faktiske forhold. Kommune vurderer, ved ejers ønsker om ændringer i BBR, om de ønskede ændringer forudsætter byggetilladelse efter bygge-loven/bygningsreglementet.

Ejendommens bygning 1 havde følgende registreringer i BBR indtil 9. juni 2022:

Bebygget areal på 90 m².
 Det samlede bygningsareal 175 m².
 Tagetage (2.sal) 45 m².
 Det samlede boligareal 215/220 m².

På baggrund af henvendelse til **Kommune** fra ejer den 5. maj 2022 med en redegørelse fra ejers rådgiver "BBR-konsulenten", blev BBR ændret af **Kommune** den 9. juni 2022, således at boligarealet blev ændret fra 220 m² til 174 m². Ændringen blev foretaget på baggrund af dokumentationen, der fremsendt fra "BBR-Konsulenten". **Kommune** har i den forbindelse ikke vurderet, at de indmeldte ændringer forudsatte byggetilladelse, da man ønsker at ændre fra boliganvendelse til kælder.

De oplysninger om ejendommen, som fremgik af BBR indtil 2022 baserede sig på de originale bygningstegninger fra 1919, jf. i øvrigt brev af 31. oktober 1969 fra **Kommune** til daværende ejer.

Ad I)

Kommune har ved brev af 31. oktober 1969 oplyst, at man ikke har indvendinger mod at bebyggelsen anvendes som hidtil til beboelse. Dette er baggrunden for, at bygningen frem til 2022 var indberettet med et samlet beboelsesareal på 220 m², incl. Kælder.

Ad II)

Samme svar som ad 1).

Ad III)

Anvendelsen af kælderen til beboelse hviler på den oprindelige anvendelse og indretning samt tegninger fra 1919, og ikke på en særskilt tilladelse, idet der henvises til kommunens brev af 31. oktober 1969.

Ad IV)

Samme svar som ad III)

Ad V)

Samme svar som ad III)''

Forklaringer

Dommen indeholder ikke en gengivelse af forklaringerne, jf. retsplejelovens § 218 a.

Parternes synspunkter

Sagsøger har i sit påstandsdokument anført:

'' ...

Sagsøgers hovedsynspunkt er, at den solgte ejendom er behæftet med væsentlige mangler, dels fordi dele af kælderen ikke kan benyttes efter de i beskrivelsen og plantegninger i salgsopstillingen, bilag 1, oplyste anvendelsesformål, og dels fordi ejendommens boligareal ikke svarer til de faktiske forhold. Ejendommen svarer således ikke til de betegnelser, hvorunder den er solgt, hvilket konstituerer mangler efter dansk rets almindelige mangelsbegreb.

Ad manglernes tilstedeværelse, retsgrundlag og mangelsbeføjelser

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at sagsøger som følge af arealmangler og manglende brugbarhed i forhold til de betegnelser, som ejendomme er solgt under, har krav på erstatning, eller, i anden række, at have krav på afslag i købesummen

at indsigelsen om arealmangler og erstatnings- eller afslagsbeføjelse i denne forbindelse grundes på, at ejendommens BBR-boligareal kun udgør maksimalt 174 m² og er dermed er mindst 41 m² mindre end angivet i salgsopstilling, BBR-meddelelse og tilstandsrapport, herunder at alene 22 m² af ejendommens kælder lovligt kan anvendes til beboelse

Ejendomsformidlingsloven § 39, LBKG 2021-02-24 nr. 510, anviser, hvilke oplysninger der skal gives i en salgsopstilling omfattet af loven. Det er reguleret således, at de nærmere krav er beskrevet i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, BKG 2014-11-21 nr. 1230, 886-8. Af § 6, stk. 1, nr. 5 fremgår,

at en salgsopstilling som udarbejdes af en formidler og som er rettet til forbrugere, skal indeholde oplysning om ejendommens BBRarealer. Når dette begreb er anvendt, hænger det sammen med at forbrugeren på et entydigt grundlag skal kunne danne sig et indtryk af ejendommens pris og anvendelighed. Dette illustrerer at arealopgørelsen og anvendelsesoplysningerne er væsentlige forudsætninger for en boligkøber, og at fejlagtige informationer herom som udgangspunkt statuerer væsentlige mangler.

En korrekt angivelse af ejendommens boligareal skal foretages i overensstemmelse med BBR-arealvejledningen, bilag j. Af vejledningen fremgår af pkt.1.4 bl.a.:

Det samlede boligareal er summen af alle beboelsesrum inkl. køkken, bryggers, bad og toilet. Udnyttet tagetage og kælder, der er godkendt til beboelse, indgår i det samlede boligareal.

Af vejledningens pkt. 5,2 fremgår:

Hvis kommunen har godkendt dele af kælderen til beboelse, skal de godkendte arealer registreres som areal af lovlig beboelse i delvis frilagt kælder. Dette areal medregnes i boligarealet.

Kommune har på baggrund af bilag 3, BBR-konsulenternes rapport, udvisende og efter sagsøgers anmeldelse foretaget rettelse i BBRregistret, jfr. BBR-ejermeddelelse, bilag 4, således at ejendommens bygningsarealer kommer til at svare til de opmålte faktiske og retlige forhold.

De sagsøgte har med henvisning til bilag A og bilag C gjort gældende, at det intetsteds fremgår, at kælderen ikke skulle være godkendt til beboelse. Heroverfor bemærkes, at det bilag A alene omtaler at bygningen kan anvendes til beboelsesformål. Der er ikke herved taget stilling til arealanvendelsen som sådan, Opmålingen som omtalt i bilag C er ikke en opgørelse, som kommunen har foretaget med henblik på at fastslå lovlig anvendelse, Det to bilag kan derfor ikke tages til indtægt for, at kælderen fuldt ud har været godkendt til beboelse.

Som bilag 8 er fremlagt byggesagen fra ejendommens opførelse. På første side, nederst omtales pigeværelse i kælder, men ikke andre beboelsesrum. Pigeværelsets placering fremgår af tegningen, bilagets side 5, kælderplan, hvor det ses, at rummet er placeret i den høje del af kælderen, hvilket er overensstemmende med BBR Konsulenternes opmåling af det til beboelsesformål anvendelige kælderareal.

Det bemærkes hertil, at tidligere sundhedsvedtægter, helt tilbage fra bygningens opførelse omkring 1920, og senere i det første landsdækkende

bygningsreglement fra 1961, pkt. 4.1.1, stk. 6, fastslog, at beboelsesrum ikke måtte have gulvet beliggende under det omgivende terræn.

Det må påhvile de sagsøgte at godtgøre, at der efter byggesagen fra 1919 er lovligt er indrettet andre beboelsesrum i kælderen, Denne bevisbyrde er ikke løftet,

Det bestrides, at sagsøger er afskåret fra at gøre ansvars- eller afslagsbeføjelser gældende for så vidt angår de mangelfulde forhold. Det fastholdes, at dommen i U2022.19690E er et sikkert præjudikat, og det tilføjes, at manglerne i nærværende sag ikke alene består i arealafvigelsen, men tillige i at rum i kælderen ikke lovligt vil kunne anvendes til de beskrevne formål.

Det bestrides, at der under nugældende bygningslovgivning og krav i bygningsreglementet, uden væsentlige og kostbare bygningsændringer, vil kunne forventes retlig lovliggørelse med dispensation til anvendelsesændring til beboelsesrum i kælder, allerede fordi bygningsreglementets krav til beboelsesrum ikke kan opfyldes.

Det bestrides endvidere, at sagsøgers køberrådgivere, som ikke har besigtiget ejendommen, skulle have bragt sagsøger i ond tro om arealforholdene.

Det gøres gældende, at de sagsøgte som ejere og sælgere af ejendommen bærer ansvaret for fejl i salgstopstilling, BBR-meddelelse og tilstandsrapport.

Det gøres angående mangelsbeføjelser gældende, at salgstopstillingens angivelse af BBR-boligareal 215 m² må anses som en tilsikring eller garanti overfor køber, og som køber har handlet i tillid til

at køber ved indgåelse af handlen, har haft en berettiget forventning om, og at det har været en forudsætning for indgåelse af handlen, at ejendommens BBR-boligareal udgjorde 215 m²

at de sagsøgte har handlet uagtsomt, idet de forud for salget har beskæftiget sig med beregningsmåden for ejendommens boligareal, har rettet henvendelse til kommunen herom, og idet i hvert fald den ene ægtefælle må antages at have et indgående kendskab til arealberegning i boliger, og således må, eller burde have indset, at kælderen ikke fuldt ud kunne henregnes til boligareal. De sagsøgte må have haft kvalificeret viden om arealproblematikken, hvilket bestyrkes af, at sagsøgte **Sagsøgte2** er tilknyttet virksomheden **Firma1**, som er et rådgivende ingeniørfirma,

som reel ejer, og med virksomhed inden for bygge- og anlægsbranchen. Efter det foreliggende er **Sagsøgte2** uddannet ingeniør fra DTU og beklæder aktuelt stilling som Senior Geotechnical Engineer

at der foreligger en arealmangel og brugsforringelse, som berettiger sagsøger til erstatning baseret på synspunktet om tilsikring/garanti eller tilside-sættelse af den loyale oplysningspligt, eller i anden række, et afslag, der svarer til den værdiforringelse, som en arealreduktion på mindst 41 m² boligareal medfører, svarende til det nedslag i købesummen, som må antages at ville blive indrømmet, hvis arealmanglen havde været kendt på aftaletidspunktet

at den værdiforringelse, som der kræves godtgørelse for, under alle omstændigheder udgør 5-9% af handelsværdien på købstidspunktet, afhængig af, om der skal foretages regulering af værditabet som anført af skønsmanden, jfr. nedenfor

at kravet om afslag overstiger den mindstegrænse for afslag, som almindeligvis antages at gælde i sager om mangler ved fast ejendom

at de sagsøgte, uanset brug af ansvarsfritagelsesordningen i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFFE), fortsat hæfter for mangelfulde arealoplysninger, idet der ikke er tale om en fysisk bygningsmangel i lovens forstand

at sagsøgernes krav kan opgøres til kr. 953.659, eller et lavere beløb efter rettens skøn, dog ikke mindre end kr. 575.000

Angående de i sagen indhentede erklæringer gøres nærmere gældende:

Ad arealopmåling ved landinspektør, 29, november 2023:

Landinspektørens opmåling og tilhørende redegørelse er udført på baggrund af viser følgende beboelsesarealer, baseret på BBR-vejledningens anvisninger:

Kælderetage	22m ²
Stueetage	85m ²
1.sal	64m ²

Der er tillige angivet bruttoetagearealer, således:

Kælderplan	89m ²
Stueplan	85m ²

Det gøres gældende, at landinspektørens opmåling og kvalifikation af arealerne kan lægges til grund ved sagens afgørelse.

Det fører til, at ejendommens samlede beboelsesareal maksimalt kan udgøre 171 m², under henseende til lovlig anvendelse af lokalerne. Dette er mindre end det af sagsøger anmeldte, og kunne i princippet føre til et større krav end det påstævnte.

Ad udtalelse til sagen, Kommune, 20. maj 2025:

Kommunen oplyser, at man ikke har nogen byggesag vedrørende boligen, siden ejendommens opførelse. Det gøres gældende at anvendelsesforholdene på opførelsestidspunktet derfor kan lægges til grund, særligt hvad angår kælderrummenes betegnelser,

Indberetninger til BBR-registeret beror alene på ejers oplysninger, men der foreligger ingen undersøgelser af, om oplysningerne er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Kommunen oplyser at de oplysninger, som fremgik af BBR indtil 2022, baserede sig på de originale bygningstegninger fra 1919, Det gøres hertil gældende, at korrekt læsning af bygningstegningerne vil vise, at der alene er indrettet et (1) beboelsesrum i kælder, nemlig pigeværelset. Det af landinspektøren omtalte badeværelse i kælder fremgik ikke af de oprindelige bygningstegninger, og må således være tilføjet senere, jfr. signaturen på tegningerne, som viser at den indrettede del af kælderen bestod af trappe- rum, brændselsrum, viktualierum og pigeværelset. Resten af kælderfladen synes at være aflukket, som krybekælder eller lignende, idet der ikke ses døre eller vinduer på bygningstegningerne.

Det bestrides, jfr. ovenfor, at det er godtgjort at andre dele af kælderen end pigeværelse og eventuelt badeværelset lovligt kunne — og faktisk var anvendt til beboelse,

Med hensyn til sagens bilag A, kommunens brev af 31. oktober 1969, bemærkes, at der ikke er tale om en attesting, men alene at bygningen som sådan kan anvendes til beboelse, uden nærmere kvalifikation af rummene i kælderen.

Ad ejendomsmæglerens skønserklæring af 6. februar 2026:

Sagsøger er med hensyn til skønsmændens værdiansættelse af kvadratmeterne i den dybe kælder ikke enig i at vægtingen bør være 50% og ikke 40%. Sagsøger lægger vægt på

- at der ikke er vinduer i det ene af de tre rum, som udgør den dybe kælder
- at loftshøjden i de to øvrige rum er hhv. 38 og 69 cm over terræn, jfr. BBR Konsulenternes opmåling, bilag 3, side 4-5, altså væsentlig mindre end den frihøjde på 125 cm som definerer begrebet dyb kælder
- at det ene rum er fyrrum med varmekedel og rørføring

Sagsøger går i øvrigt gældende, at det er en logisk brist, når skønsmanden anfører, at vægtningen bør være 50 frem for 40%, som ellers almindeligt antaget, f.eks. i Finansdanmarks metodenotat, bilag 5, side 5.

Skønsmanden begrundes den forhøjede vægtning med kælderens stand og beliggenhed. Disse faktorer er imidlertid allerede afspejlet i beboelseskvadratmetrenes stand og beliggenhed. Skønsmandens synspunkt er alene brugbart, hvis der er en væsentlig kvalitativ forskel mellem boligkvadratmeterne og kælderkvadratmetrene samt deres indbyrdes beliggenhed. Dette er ikke tilfældet her, og skønsmandens ændring af vægtningen fra 40% til 50% fører således til, at den gode stand og beliggenhed indregnes to gange.

Det bestrides endvidere, at der ved reduktion af det vægtede areal skal beregnes værdiansættelse, som er lavere end baseret på den vægtede kvadratmeterpris. Reduktionen må begrundes i det forhold, at køber ikke har fået 215 m² beboelse, men alene 174 m², Denne forskel bør føre til en reduktion af prisen, svarende til de manglende boligkvadratmetre, og her må der være tale om mindst værdiansættelsen af det vægtede reducerede areal. Når der tales om "ydre kvadratmetre" forekommer dette alene relevant, hvis reduktionen af arealet dækker alle arealer ligeligt, hvilket ikke er tilfældet her, ligesom værdien af "ydre kvadratmetre" allerede er indregnet i vægtningen af det kælderareal, som ikke kan anvendes til beboelse.

Sagsøger anser på baggrund af ovenstående, at skønsmandens værdiansættelse bør reguleres således:

Ad vægtet areal:

51 m² kælder vægtet med 40% svarer til 20,4 m².

Det samlede vægtede areal er derfor 197,2 m².

Ad vægtet kvadratmeterpris:

Kvadratmeterprisen regnet på basis af det vægtede areal, som følger af oplysningerne i salgsoptillingen er $9.995,000/218 = \text{kr. } 45.849/\text{m}^2$

Der skal ikke foretages opdeling i flere kvadratmeterpriser baseret på "indre" eller "ydre" kvadratmetre.

Der mangler således $(218-197,2)$ $20,8\text{m}^2$ vægtet areal å kr. 45.849, hvilket svarer til 953.659 kr., hvilket udgør sagsøgers reviderede påstand i sagen, jfr. processkrift af 26. marts 2026.

Ad mæglerens skønserklæring sammenholdt med landinspektørens opmåling:

Selv hvis man, som sagsøgte har spurgt om, lægger til grund, at der tillige skal foretages en regulering for boligarealet på 1.sal, 64m^2 og ikke 47m^2 , som anmeldt til BBR, sker der alene en beskeden forskydning i den her anførte påstand. Lægger man landinspektørens opmåling til grund og sammenholder dette med de ovenfor anførte vægte, når man følgende resultat (opstilling som i skønsbilag C)

171m ² bolig, heraf 64m ² tageetage, 62m ² dyb kælder og 30m ² garage.	
Bolig 107m ² – vægt 100%	107,00m ²
Bolig 64m ² – vægt 90%	57,60m ²
Kælder 62m ² – vægt 50%	31,00m ²
<u>Garage 30m² – vægt 25%</u>	<u>7,50m²</u>
Vægtet areal i alt	203,10m ²

Kvadratmeterprisen baseres også her på de vægtede arealer i salgsoptillingen udgør kr. 45.849/m². Det fører til en pris for ejendommen på højest kr. 9.311.932. Det betyder nedslaget under alle omstændigheder bør svare til mindst kr. 683.068,
..."

Sagsøgte1 og Sagsøgte2 har i påstandsdokument anført:

"...

Det påhviler i første række sagsøger at godtgøre, at der er et (ansvars)grundlag for det af sagsøger rejste krav. Sagsøger har ikke løftet bevisbyrden i denne henseende.

Sagsøger, der har været bistået af professionelle, har således accepteret, at areal- og anvendelsesoplysninger vedrørende ejendommen er vejledende, og at sagsøger er afskåret fra at rette krav i anledning af afvigelser i den

henseende overfor de sagsøgte, jf. købsaftalens individuelle vilkår. Det bemærkes i den forbindelse, at omstændighederne relateret til afgørelsen i U2022.1969Ø er væsensforskellige fra denne sag, og at afgørelsen derfor ikke er anvendelig i denne sag.

Det er heller ikke godtgjort af sagsøger, at de sagsøgte på nogen måde skulle have indestået eller garanteret for areal- og anvendelsesoplysningernes rigtighed.

Sagsøger har i forbindelse med handlen om ejendommen været fuldt ud bekendt med forholdene relateret til BBR-meddelelsens udvisende, herunder kontakten til og dialogen med **Kommune** samt kommunens egne opmålinger af ejendommens beboelsesareal til 215 m².

Det er i øvrigt ikke godtgjort, at der er noget at bebrejde de sagsøgte i erstatningsretlig henseende i relation til de oplysninger om beboelsesarealet, som blev givet til sagsøger i forbindelse med sagsøgers køb af ejendommen.

Det bestrides i øvrigt, at der er arealmangler som påstået af sagsøger, ligesom det bestrides, at det af sagsøger rejste krav kan opgøres som påstået af sagsøger. I henseende hertil bemærkes det, at sagsøgers synspunkter om de angivelige arealmanglers omfang og anførsler om erstatningsopgørelsen er baseret på ensidigt indhentet dokumentation, som ikke har nogen bevisværdi, og på sagsøgers egne antagelser.

Dertil kommer, at det skyldes sagsøgers egne forhold og oplysninger, at **Kommune** efter sagsøgers overtagelse af ejendommen har ændret boligarealet fra 220 m² til 174 m². Kommunen ses i øvrigt ikke at have eller helt frem til 2022 have haft indvendinger imod, at et areal på 220 m² inkl. kælderens/underetagen anvendes til beboelse.

Sagsøger har derudover ikke godtgjort at have krav på hverken erstatning eller forholdsmæssigt afslag for det tilfælde, at retten måtte finde, at der foreligger et ansvarsgrundlag eller andet grundlag herfor, hvilket bestrides.

Skønserklæringen af 6. februar 2026 fra Ø understøtter således, at sagsøger ikke har lidt noget erstatningsberettigende, økonomisk tab, jf. skønsmændens besvarelse af spørgsmål IA, hvoraf fremgår, at ejendommens handelsværdi var 9.995.000 kr. selv med et mindre boligareal end forudsat af sagsøger. Da ejendommen blev handlet for 9.995.000 kr., jf. bilag 1, har sagsøger ikke godtgjort at have lidt et økonomisk tab, som kan kræves erstattet af sagsøgte.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Ved købsaftale af 7. september 2021, solgte **Sagsøgte1** og **Sagsøgte2** ejendommen beliggende **Adresse1**, til **Sagsøger**.

Spørgsmålet for retten er, om der foreligger arealmangler ved ejendommen og om **Sagsøger** har krav på erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen som følge af dette.

Det følger af praksis, at der foreligger en mangel ved en solgt ejendom, hvis sælger har afgivet urigtige oplysninger, som har haft betydning for køberens bedømmelse af ejendommen.

Det blev ved salget af ejendommen oplyst i salgsoptillingen, som var vedlagt købsaftalen, at boligarealet udgjorde "ca. 215 m²". Ejendommens beboelsesareal var på salgstidspunktet angivet til 215 m² i BBR.

En ejendoms boligareal er, ifølge arealvejledningen til BBR, det areal, som er godkendt til beboelse.

Sagsøger har gjort gældende, at ejendommens boligareal var mindre, end sagsøgte angav i forbindelse med salget, idet et kælderareal på 41 m² ikke var godkendt til beboelse.

Sagsøgte har anført, at boligarealets størrelse var korrekt angivet i forbindelse med salget, og at kælderarealet var godkendt til beboelse.

Efter bevisførelsen finder retten, at **Kommune** den 31. oktober 1969 traf en forvaltningsretlig afgørelse, som sammenholdt med de i øvrigt fremlagte dokumenter fra kommunen, må anses for at fastsætte, at det er godkendt af kommunen, at ejendommen har et samlet beboelsesareal på 215 m² fordelt på bygningens 3 etager.

Retten finder dermed, at det ikke er godtgjort, at der forelå arealmangler ved ejendommen, da det på salgstidspunktet angivne beboelsesareal stemte overens med det samlede boligareal, som kommunen havde godkendt til beboelse.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at BBR-oplysningerne vedrørende ejendommens beboelsesareal blev ændret efter **Sagsøger** henvendelse til ^{Kommune} den 5. maj 2022.

På denne baggrund finder retten, at **Sagsøgte1** og **Sagsøgte2** skal frifindes.

Efter sagens udfald skal **Sagsøger** betale sagsomkostninger til **Sagsøgte1** og **Sagsøgte2**. Omkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til 114.490 kr., hvoraf 100.000 kr. dækker udgift til advokat og 14.490 kr. dækker øvrige udgifter.

Sagsøgte1 og **Sagsøgte2** er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte1 og **Sagsøgte2** frifindes.

Sagsøger skal til **Sagsøgte1** og **Sagsøgte2** betale sagsomkostninger med 114.490 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet med procesrente efter rentelovens § 8 a.