ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 18. november 2026

Sag BS- -OLR
(18. afdeling)

Appellant
(advokat)

mod

Indstævnte2

og

Indstævnte1
(advokat Thomas Birch for begge)

Retten i Helsingør har den 31. juli 2026 afsagt dom i 1. instans (sag BS- -HEL).

Landsdommerne , og har deltaget i sagens afgørelse.

Påstande
Appellanten, Appellant , har i ankestævning af 14. august 2026 nedlagt påstand om, at Indstævnte2 og Indstævnte1 in solidum skal betale 575.000 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Indstævnte, Indstævnte2 og Indstævnte1 , har nedlagt påstand om afvisning efter retsplejelovens § 368 a, subsidiært stadfæstelse.

Landsretten har ved retsbog af 23. september 2026 indhentet appellantens bemærkninger til spørgsmålet om afvisning efter retsplejelovens § 368 a.

Parternes synspunkter

Appellant har i meddelelse af 7. oktober 2026 angående spørgsmålet om afvisning anført bl.a.:

> "I henhold til den omtalte bestemmelse kan landsretten afvise at behandle en sag i anden instans, hvis der ikke er udsigt til at sagen vil få et andet udfald end i byretten, og sagen ikke er af principiel karakter eller andre grunde ikke i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten.
>
> Ifølge forarbejderne til bestemmelsen, der er et supplement til den generelle ankebegrænsning i relation til sagens værdi, kommer afvisningsspørgsmålet navnlig til overvejelse, såfremt det efter en overordnet umiddelbar vurdering synes nærliggende, at betingelserne for afvisningen er opfyldt. Det gælder f.eks. tilfælde, hvor der i ankestævningen alene henvises til samme påstande og anbringender som i byretten, og hvor der ikke afgives svarskrift. I sådanne sager, hvor der intet anføres til støtte for at byrettens dom er forkert og hvor det umiddelbart forekommer åbenbart, allerede ved sagens modtagelse i landsretten, at anke er udsigtsløs, kan der efter en konkret vurdering ske afvisning. Det anføres i forarbejderne, at der bl.a. tænkes på rene "kreditanker".
>
> Det er appellantens opfattelse, at nærværende ankesag bør nyde fremme.
>
> Sagen angår appellantens krav på erstatning eller afslag i købesummen som følge af sagsøgtes urigtige oplysninger om ejendommens boligareal. Dette er ikke en kreditanke, tværtimod, idet sagen angår appellantens eventuelle pengekrav mod indstævnte, og idet der ikke er nedlagt påstand til selvstændig dom fra indstævntes side.
>
> Byrettens afgørelse angår et principielt spørgsmål, idet den bærende præmis for afgørelsen er således, jfr. dommen siden 18, næstsidste afsnit:
>
> *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.*
>
> Kommune s brev af 31. oktober 1969 til daværende ejer, sagens bilag A, er sålydende:
>
> *Vedr. ejendommen matr.nr. by.*
> *På given foranledning bekræftes, at bebyggelsen på ovennævnte grund er opført, efter 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.

Daværende ejers forespørgsel, eller begrundelse for kommunens udtalelse findes ikke på kommunens arkiv. Det er således ikke klart, hvad der egentlig udtales om. Det fremgår ikke af brevet, om der tages stilling til bygningens størrelse, herunder om der er sket kvalifikation af arealerne på de enkelte arealer, som beboelsesarealer eller sekundære rum. Appellanten anser, at der efter ordlyden *bebyggelsen benyttes, som hidtil, til beboelse*, alene bekræftes, at ejendommen er en beboelsesejendom, og ikke udtaler sig om nævnte fordeling på beboelsesrum og sekundære rum. Dertil kommer, at der ved udtalelsen er taget specifikt forbehold, jfr. formuleringen *herfra intet vides at erindre imod*.

Der er således ikke tale om en forvaltningsakt, som kan anses som en bindende forvaltningsretlig afgørelse, jfr. f.eks. U2009.1202/2H, hvor Højesteret fandt, at to udtalelser fra kommunen, hhv.

Vi bemærker, at adgangen til ejendommen foregår ad en privat fællesvej. Vi anbefaler, at I sikrer jer, at de øvrige brugere af vejen er indforstået med den forøgede trafik. Derudover har vi ingen principielle indvendinger …

og

På baggrund af det modtagne materiale mener vi umiddelbart, at bus- og garageanlægget kan etableres på ejendommen, såfremt der etableres de fornødne støjdæmpende foranstaltninger og driftsforholdene er som beskrevet …

ikke kunne anses som bindende forhåndstilsagn.

I nærværende sag er kommunens formulering

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

efter sin ordlyd og funktion ikke en forvaltningsretlig afgørelse om anvendelsen til beboelse. Forbeholdet "intet vides at erindre imod" markerer, at myndigheden ikke positivt fastsætter, hvad der er eller skal være ret, men alene oplyser, at man på det foreliggende grundlag ikke har noget at indvende mod benyttelsen. Det er derfor en ikke-bindende, vejledende udtalelse/faktisk forvaltningsvirksomhed, ikke en retsakt i forvaltningslovens forstand.

Dette bekræftes også af leder for Center for By, Land og Vand, Æ
s besvarelse til sagen, dommens side 18, hvor det er anført

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.

Besvarelsen angår følgende spørgsmål, jfr. meddelelse af 11. juni 2025 og retsbog af 25. juni 2025:

Spm. VI:
Blåtryk udført 1. februar 2019 (1919), sagens bilag 8, viser, for så vidt angår kælderplan, rum med
følgende eksplicit markerede anvendelse:
- Brændsel (to rum)
- Vaskerum
- Pigeværelse
Dertil kommer
- Et rum, som er uden benævnelse, men hvor der ses markeret en trappe
Det bedes oplyst, hvilke af de omhandlede rum, der efter kommunens opfattelse, på ansøgningstidspunktet den 1. februar 2019 (1919) kunne betegnes som beboelsesareal?
Besvarelsen bedes begrundet, rum for rum.

Spm. VII:
Kan kommunen bekræfte, at der ikke på ejendommens sag hos kommunen til og med 31. oktober 1969 ses ansøgninger om, eller tilladelser til, anvendelsesændringer for så vidt angår kælderarealet?

Spm. VIII:
Kommunen bedes bekræfte, at der ikke i perioden fra 1. november 1969 til 5. maj 2022 ses ansøgninger om eller tilladelser til anvendelsesændringer for så vidt angår kælderarealet?

Det principielle i nærværende sag er således, om kommunen autoritativt kan fastsætte ejendommens beboelsesareal uden konkret at se på, hvorledes den faktiske anvendelse til beboelse/sekundær benyttelse af ejendommens rum har været ved opførelsen af huset og efterfølgende.

Kommunen svarer selv herpå, jfr. gengivelsen i dommen, side 9 øverst:

Helsingør 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). …

Helsingør 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 byggeloven/bygningsreglementet.

Kommunens opmåling 27. februar 1996, …, er ikke en forvaltningsretlig bindende afgørelse, dels fordi den ikke efter sit indhold fastsætter endelig retslig begunstigelse eller forpligtelse for ejer, og dels fordi der ikke ved opmålingen er sket nogen kvalifikation af de opmålte arealer som beboelse eller sekundære rum. Der er alene angivet et målt bygningsareal på 215 m2.

Det unddrager sig også erkendelse, om tilførslen til ejendommens stamkort 3. november 1993, med håndskrevne tilføjelser dateret 27. februar 1996, …, beror på sagsbehandling og materiel stillingtagen, eller om det alene beror på ejers oplysninger til Bygnings- og Boligregistret jfr. de

ovenfor af kommunen beskrevne ansvarsrelationer vedrørende rettelser til BBR-meddelelsen.

Sammenfattende er det appellantens opfattelse og anbringende under ankesagen, at byrettens præmis, hvorefter kommunen på et tidspunkt har truffet en forvaltningsretlig afgørelse, som autoritativt fastsætter ejendommens beboelsesareal til 215 m2, er baseret på en forkert anvendelse af dansk rets afgørelsesbegreb.

Forholdet er, at den righoldige praksis, hvorefter domstolene ved arealmangler i forbindelse med handler om ejerboliger giver erstatnings- eller afslagsbeføjelse, beror på at oplysningerne i Bygnings- og Boligregistret om ejendommens boligareal er forkert. BKG 2014-11-21 nr. 1230 om Formidling m.v. ved salg af fast ejendom, § 6 stk. 1 nr. 5, pålægger ejendomsformidleren i salgsopstillingen at oplyse om grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer), netop af hensyn til gennemsigtighed og mulighed for at forbrugeren ved valg af bolig kan sammenligne relevante ejendomme på et entydigt grundlag. Hvis denne beskyttelse skal have nogen relevans, må det kræves, at optegnelserne i Bygnings- og boligregistret er korrekte efter de gældende opmålingsprincipper, og ikke på en tilfældig registrering foretaget af tidligere ejer, med eller uden kommunens accept.

Det afgørende for mangelsbedømmelsen er, om arealangivelsen i BBR er korrekt eller ej.

Under ankesagen søger appellanten at gendrive, at boligarealet med rette kan fastsættes til 215m2. Det kræver, at ejendommens boligareal konkret opgøres korrekt, efter principperne i arealbekendtgørelsen.

Efter appellantens opfattelse udgør ejendommens BBR-boligareal ved korrekt opmåling kun maksimalt 174 m2 og dermed er mindst 41 m2 mindre end angivet i salgsopstilling, BBR-meddelelse og tilstandsrapport.

Af de grunde, som er angivet i ankestævningen, vil det være nødvendigt at bede den som skønsmand udmeldte landinspektør om at besvare spørgsmål om arealfordelingen i kælder, baseret på de faktiske oplysninger, som forud for, og under hovedforhandlingen i byretten kom til at så tvivl om fordelingens rigtighed. Der er tillige opdaget en egentlig regnefejl, idet boligarealet i den udnyttede tagetage ikke kan være 64 m2. En trigonometrisk beregning baseret på ejendommens længde langs tagryggen, tagets hældning, og et snit 1,5 meter over tagetagens gulv, således som angivet i arealbekendtgørelsen, fører til et areal på godt 50m2.

En uddybende besvarelse fra skønsmandens side, med rettelse af fejlberegninger, og/eller forkerte antagelser om kælderrummenes anvendelse, vil kunne støtte appellantens synspunkt om at det korrekte boligareal samlet svarer til de ovenfor omtalte 174 m2.

Det er appellantens opfattelse, at retten bør admittere et anbringende herom, idet appellanten vil være i risiko for at lide et betydeligt, ufor-

holdsmæssigt retstab, såfremt han afskæres fra at påberåbe sig opmålingsfejl, og idet indstævnte har rig lejlighed til at forholde sig til en supplerende besvarelse angående opmålingen. Der henvises til rpl. § 383.

Indstævntes synspunkt om, at der er afgivet en bindende proceserklæring om ikke at anfægte skønsmandens beregning kan ikke følges. Indstævnte henviser til, at appellanten i påstandsdokumentet for byretten gjorde gældende

at landinspektørens opmåling og kvalifikation af arealerne kan lægges til grund ved sagens afgørelse.

Dette skal ses i sammenhæng med, at det af skønsmanden samlet opgjorte boligareal svarede til appellantens opfattelse af misforholdet i relation til det registrerede BBR-areal.

Der er tale om et almindeligt bevisanbringende om, at retten bør lægge skønsmandsopgørelsen til grund, uden at der derved er givet udtrykkeligt frafald af indsigelser. Der er ikke givet en bindende proceserklæring om, at et bestemt anbringende ikke vil blive gjort gældende. Appellanten er under disse omstændigheder ikke afskåret fra under anken at påberåbe sig, at opgørelsen er fejlagtig. Om indsigelsen kan fremsættes i ankeinstansen, afgøres da efter retsplejelovens § 383, hvilket bør tillades, jfr. bemærkningerne ovenfor.

Der er ikke tale om en situation, svarende til den påberåbte afgørelse, U2019.3344H. I den pågældende sag blev parten – et forsikringsselskab flere gange opfordret til at forholde sig til skadelidtes tabsopgørelse, hvorefter selskabet oplyste, at man ikke ville bestride denne.

De af indstævnte øvrige påberåbte afgørelser til støtte for afvisning, U2025.4453Ø og U2026.3611V kan ikke finde anvendelse i nærværende sag. Det er konkret begrundede sager, som dels grundes på dispositive afkald på indsigelser og på bevisgrundlaget i det hele taget.

Sammenfattende er det appellantens opfattelse, at ankesagen ikke bør afvises, eftersom det ikke kan udelukkes, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, og idet sagen kan have betydning for mangelsbedømmelsen i lignende sager om arealmangler."

Indstævnte2 og Indstævnte1 har i ankesvarskrift af 21. september 2026 til støtte for afvisningspåstanden anført bl.a.:

"Det er åbenbart, at anken ikke kan føre til et andet resultat.

Dette er netop den situation, som retsplejelovens § 368 a tilsigter at omfatte, og som landsretterne løbende har anvendt bestemmelsen på, når anken som i dette tilfælde i alt væsentligt er en gentagelse af de synspunkter, som byretten allerede har taget stilling til, og der ikke er udsigt til, at yderligere bevisførelse kan ændre resultatet, jf. bl.a. UfR2026.3611 V og UfR2025.4453 Ø.

Byrettens afgørelse i denne sag hviler på, at ejendommen på salgstidspunktet havde et samlet beboelsesareal på 215 m², som var godkendt af Kommune . Dette var også det boligareal, som blev oplyst i forbindelse med handlen.

Det afgørende er således ikke, hvorledes de 215 m² fordeler sig på de tre etager. Det afgørende er, om der på salgstidspunktet var 215 m², som lovligt kunne anvendes til beboelse. Det fandt byretten efter bevisførelsen, at der var, jf. også det nedenfor anførte vedrørende svar på spørgsmål VI fra Æ , Kommune .

Kommune har ved redegørelsen af 20. maj 2025 fastholdt, at kommunens brev af 31. oktober 1969, hvorefter kommunen ikke havde indvendinger imod, at bebyggelsen anvendtes som hidtil til beboelse, var baggrunden for, at ejendommen frem til 2022 var indberettet med et samlet beboelsesareal på 220 m² inklusive kælder. Kommunen har endvidere oplyst, at kælderens anvendelse til beboelse hviler på den oprindelige anvendelse og indretning samt tegningerne fra 1919.

Appellanten har ikke godtgjort, at der er grundlag for at tilsidesætte kommunens oplysning. Appellanten har heller ikke godtgjort, at kommunen vil ændre sin stillingtagen.

Den ønskede afhjemling af Æ kan derfor ikke føre til et andet resultat. Sagen har allerede været forelagt Kommune og Æ to gange i forbindelse med sagsforberedelsen for byretten.

Heller ikke de bebudede supplerende spørgsmål til skønsmanden kan føre til et andet resultat. Appellanten ønsker blandt andet at få belyst arealet i tagetagen og kælderen nærmere. Dette angår alene den interne fordeling af det samlede areal på ejendommens etager. Selv hvis en ny opmåling måtte føre til et andet resultat for en enkelt etage eller et enkelt rum, ændrer det ikke, at kommunen har oplyst, at ejendommen samlet set var godkendt til beboelse med det areal, der var oplyst ved salget.

Dertil kommer, at det er et helt nyt synspunkt fra appellantens side, at skønsmand Skønsmand har foretaget "… en regne- eller opmålings fejl" ved beregning af beboelsesarealet i tagetagen til 64 m², jf. ankestævningens side 3 nederst og side 4 øverst.

Appellanten gjorde for byretten følgende gældende i sit påstandsdokument, side 4 nederst:

> "*Ad arealopmåling ved landinspektør, 29. november 2023 (skønsmand* Skønsmand *skønserklæring, min tilføjelse)*
>
> *Landinspektørens opmåling og tilhørende redegørelse er udført på baggrund af viser følgende beboelsesarealer, baseret på BBR-vejledningens anvisninger:*
>
> *Kælderetage 22m2*

Stueetage 85m2
1.sal 64m2
…

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

Appellanten har herved afgivet en udtrykkelig og bindende procesklæring for byretten om, at skønsmandens opmåling og kvalifikation af arealerne i ejendommen kunne lægges til grund ved afgørelsen. Erklæringen omfatter, som det fremgår, den af skønsmanden opgjorte tagetage på 64 m². Dertil kommer, at appellanten ikke har påvist urigtige eller bristede forudsætninger for erklæringen. Appellanten er herefter afskåret fra under anken at gøre gældende, at opmålingen af tagetagen på 64 m² beror på en regne- eller opmålingsfejl, jf. i øvrigt UfR2019.3344H.

Det er i denne sammenhæng ikke uden betydning, at appellantens synspunkt om en angivelig regne- eller opmålingsfejl vedrørende tagetagen/1. salen først fremsættes under anken og i øvrigt efter skønsmand Ø besvarelse af indstævntes spørgsmål IA i skønserklæring af 6. februar 2026. Spørgsmål IA og svar derpå er som følger:

"*Spørgsmål IA:*
Skønsmanden bedes tillige besvare ovenstående spørgsmål under den forudsætning, at den udnyttede tagetages (1. salen) boligareal udgjorde 64 kvm2, jf. bilag til skønserklæring fra Skønsmand .
…
Svar på spørgsmål IA:
…
I henhold til skøns- og beregningsbilag C skønnes handelsværdien til kr. 9.995.000,00."

Appellanten købte ejendommen af indstævnte til lige netop 9.995.000 kr. i 2021, jf. bilag 2, side 2, pkt. 3, og det er således med skønsmand Ø besvarelse af spørgsmål IA sammenholdt med et opmålt beboelsesareal på 64 m² for ejendommens 1. sal klart, at appellanten under alle omstændigheder ikke har lidt noget erstatningsberettigende økonomisk tab.

Også af den grund er det åbenbart, at anken ikke kan føre til et andet resultat, og at sagen derfor skal afvises.

Det bemærkes hertil, at der i flere afgørelser fra landsretterne er lagt vægt på, at en anke (også) kan afvises efter § 368 a, når den ønskede bevisførelse ikke kan få betydning for afgørelsen, fordi den ikke rokker ved det centrale bevismæssige grundlag, som byretten har lagt til grund, jf. UfR2026.3611 V, hvor et nyt vidne om tidsregistrering ikke kunne ændre bevisvurderingen, og UfR2025.4453 Ø, hvor yderligere bevisførelse om parternes salæraftale ikke kunne føre til et andet resultat.

Det af appellanten anførte om muligheden for retlig lovliggørelse er heller ikke relevant. Sagen angår ikke, om der i dag kan meddeles en ny

tilladelse til boligformål. Sagen angår, om ejendommen på salgstidspunktet havde det oplyste boligareal lovligt til beboelse. Dette har Kommune bekræftet, hvilket byretten helt korrekt har lagt det til grund.

Det bemærkes herved, at BBR-ændringen i 2022 skete efter appellantens eget initiativ og egen henvendelse til kommunen på grundlag af oplysninger fra appellantens egen rådgiver. Kommunen har oplyst, at ændringen fra boliganvendelse til kælder ikke forudsatte byggetilladelse. Ændringen dokumenterer derfor ikke, at det oplyste boligareal var urigtigt ved salget af ejendommen i 2021.

Appellanten gentager i øvrigt i alt væsentligt de anbringender og synspunkter, som byretten har taget stilling til. Anken rejser ikke spørgsmål af principiel karakter, og der foreligger heller ikke andre forhold, der taler for to-instansbehandling."

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter retsplejelovens § 368 a, stk. 1, kan landsretten afvise at behandle en sag i 2. instans, hvis der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, og sagen ikke er af principiel karakter, eller andre grunde ikke i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten.

Det fremgår bl.a. af Højesterets kendelse af 25. oktober 2024, der er trykt i UfR 2025.116, at forarbejderne til retsplejelovens § 368 a fører til, at en ankesag ikke bør afvises af landsretten, hvis det ikke umiddelbart forekommer åbenbart, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, hvis sagen indeholder principielle problemstillinger, eller hvis sagen f.eks. har særlig betydning for parterne.

Sagen angår, om Appellant har krav på erstatning eller afslag i købesummen som følge af, at Indstævnte2 og Indstævnte1 i forbindelse med salget af en ejendom afgav urigtige oplysninger om en ejendoms boligareal, herunder navnlig om et kælderareal på 41 m^2 kan medregnes ved opgørelsen af ejendommens beboelsesareal.

Byretten har fundet, 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. Byretten lagde bl.a. vægt på, at kommunen måtte anses for at have godkendt et samlet beboelsesareal på 215 m^2 fordelt på bygningens tre etager, herunder kælderen, og fandt, at det ikke kunne føre til et andet resultat, at BBR-oplysningerne vedrørende ejendommens beboelsesareal var blevet ændret efter Appellant s henvendelse til kommunen. Byretten frifandt herefter Indstævnte2 og Indstævnte1 .

Efter resultatet af byrettens dom og begrundelsen herfor sammenholdt med ankestævningen og det i øvrigt af Appellant anførte finder landsretten, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten. Landsretten finder endvidere, at oplysningerne om yderligere bevisførelse for landsretten, herunder i form af supplerende spørgsmål til skønsmanden, indkaldelse af Æ som vidne og fremlæggelsen af et nyt bilag, ikke kan føre til en anden vurdering.

Desuden finder landsretten, at sagen ikke er af principiel karakter, ligesom andre grunde i øvrigt ikke taler for, at sagen skal behandles af landsretten.

Landsretten afviser derfor ankesagen, jf. retsplejelovens § 368 a.

Efter sagens udfald skal Appellant i sagsomkostninger for landsretten betale 14.500 kr. til Indstævnte2 og Indstævnte1 . Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat lagt vægt på, at sagen er afvist efter retsplejelovens § 368 a efter begrænset skriftveksling.

THI KENDES FOR RET:

Denne ankesag afvises.

I sagsomkostninger for landsretten skal Appellant inden 14 dage betale 14.500 kr. til Indstævnte2 og Indstævnte1 . Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.