



Det fremgår af sagen, at [redacted] købte andelslejligheden i 2006 for 327.583,69 kr. I prisen indgik forbedringer for i alt 13.060 kr., og af den vurderingsrapport, der lå til grund for overdragelsesaftalen, fremgår bl.a., at badeværelset indgik i forbedringsbeløbet med 5.500 kr.

Det er ubestridt, at der ikke er foretaget ændringer af badeværelset i den periode, [redacted] havde brugsret til andelslejligheden, med undtagelse af en let sanering af badeværelsesfugerne efter overtagelsen i 2006 og den udskiftning af tapet og belægning over vinylen i forbindelse med vandskaden hos overboen i 2015, som [redacted] har forklaret om.

[redacted] købte med overtagelse den 15. juni 2018 andelslejligheden af [redacted] for en overdragelsessum på i alt 966.718,86 kr. I beløbet indgik forbedringer, men det fremgår af den vurderingsrapport, der lå til grund for overdragelsesaftalen, at der ikke var forbedringer knyttet til badeværelset.

Den månedlige boligafgift var i overdragelsesaftalen angivet til 2.615,99 kr., hvortil kom antenneudgift med 168,25 kr. pr. måned og a conto-varme med 550 kr. pr. måned. Af aftalen fremgår endvidere, at boligens areal var 76 m<sup>2</sup>. Der er enighed mellem parterne om, at andelslejligheden, der er attraktivt beliggende, blev handlet til maksimalprisen, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1.

Efter overtagelsen har [redacted] rejst krav mod [redacted] på baggrund af påståede mangler bl.a. ved andelslejlighedens badeværelse, dels vedrørende manglende bygge- og ibrugtagningstilladelse dels utætheder i vinylbelægningen i bruseområdet samt heraf følgende angreb af mug og skimmelsvamp.

Der er under byrettens behandling af sagen indhentet en skønserklæring og to tillægserklæringer fra skønsmand Holger Christen Møller, ligesom der er indhentet en yderligere skønserklæring fra skønsmand Arne Madsen. Begge skønsmænd har afgivet forklaringer såvel i byretten som i landsretten. Der foreligger endvidere en undersøgelse fra Hussvamp Laboratoriet ApS, som de indstævnte har indhentet, ligesom der under forberedelsen af ankesagen er indhentet en udtalelse fra Københavns Kommune om sagsbehandlingen dér i anledning af [redacted]s ansøgning om tilladelse til udførelse af badeværelsesventilation.

### Forklaringer

[redacted] samt skønsmændene, arkitekt Holger Christian Møller og ejendomsmægler Arne Madsen, har afgivet supplerende forklaring.



de ikke økonomi til at antage en professionel rådgiver til at stå for ansøgningen. Sælger har ikke bistået med at søge forholdene lovliggjort. Det var først, da han overtog lejligheden, at han blev opmærksom på den manglende ventilation. Han er ikke bekendt med, at der fra badeværelset skulle være adgang til en ventilationskanal.

Han er efterfølgende blevet bekendt med, at det har været et større problem i andelsboligforeningen, at der var badeværelser, som ikke var godkendt. Han har dog ikke kendskab til, at foreningen aktuelt skulle være i gang med at søge badeværelser i ejendommen godkendt. Det var først i forbindelse med denne sag, at han hørte om, at foreningens bestyrelse på et tidspunkt skulle have bestigt badeværelset. Han har ikke erfaring med at renovere lejligheder.

Lejligheden er beliggende i et attraktivt område, men blandt andet på grund af de problemer, der har været med badeværelset, overvejer de at flytte.

**Skønsmand Holger Christen Møller** har vedstået indholdet af skønserklæringen af 22. maj 2019 og de supplerende skønserklæringer af henholdsvis 19. september 2020 og 13. januar 2021 og har forklaret bl.a., at det er hans opfattelse, at fugt- og svampeskaderne i badeværelset allerede var til stede på overtagestidspunktet i 2018. Det er den manglende udluftning, der gør, at badeværelset ikke er lovligt.

Det er korrekt, at der efter bygningsreglementet fra 1982 (BR 82) gjaldt lempeligere krav til ventilation på badeværelser end efter de nugældende regler. Udluftning via et vindue ville efter omstændighederne kunne opfylde kravet i BR 82, men det er i sidste ende kommunen, som skal godkende det.

Det vil undre ham, hvis der er givet godkendelse til vandret ventilation i nogle af ejendommens øvrige lejligheder. Skulle det alligevel forholde sig sådan, vil det kunne have betydning for muligheden for at opnå en tilsvarende dispensation i denne sag.

Han har ikke undersøgt, om den eksisterende ventilationsskakt eller skorsten ville kunne anvendes til etablering af ventilation. Han tør ikke skønne, hvad en sådan løsning i givet fald ville koste, men den vil være væsentligt mindre omfattende end at etablere en helt ny lodret ventilationskanal.

I forhold til prisoverslagene i skønrapporten vurderer han, at udgifterne til byggesagkyndig rådgivning i dag er steget med ca. 20 pct. og udgifterne til håndværkere med ca. 15. pct.

**Skønsmand Arne Madsen** har vedstået indholdet af skønserklæringen af 10. januar 2021 og har vedrørende sin besvarelse af spørgsmål 1 forklaret, at man

ved udfærdigelsen af vurderingsrapporter til brug ved overdragelse af andelslejligheder normalt tager udgangspunkt i tidligere vurderingsrapporter. Han kunne konstatere, at gamle anmærkninger ikke var medtaget i den seneste vurderingsrapport, og at forholdene tilsyneladende heller ikke var blevet udbedret. Det drejede sig bl.a. om hullerne i badeværelsets vinylbeklædning. Disse forhold burde have været medtaget i den seneste vurderingsrapport.

Efter hans vurdering er den maksimalpris, som lejligheden er handlet til, så langt under markedsprisen, at lejligheden sagtens kunne have været solgt til samme pris, selv om der ikke havde været et badeværelse. Alt, hvad der etableres af nyt i badeværelset, vil skulle anses for en forbedring, som kan tillægges prisen, når lejligheden en dag skal sælges. Lejligheden vil sagtens kunne sælges til maksimalprisen med tillæg af sådanne forbedringer.

### Anbringender

██████████ har i påstandsdokument af 8. august 2022 anført bl.a.:

#### "2. ANBRINGENDER

##### *Overpriskrav?*

2.1 Viser det sig efter købet af en andel, at den er behæftet med mangler, vil der ofte være betalt en overpris, som kan kræves tilbagebetalt, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, jf. TBB 2008.194Ø, og tilsvarende hos Mette Neville: *Andelsboligforeningsloven med kommentarer*, s. 410. Tidligere var tilbagebetalingsreglen i § 16, stk. 3 undergivet en forkortet forældelsesfrist på 6 måneder, men bestemmelsen blev ændret til 3 år for handler der er indgået efter 1. juli 2018, jf. herved ændringslovens ikrafttrædelsesbestemmelse i lov nr. 555 af 29. maj 2018 om ændring af andelsboligforeningsloven m.fl. I nærværende sag blev købsaftalen indgået den 11. juni 2018 (...), og forældelsesfristen for overpriskrav ved påståede mangler er 6 måneder regnet fra købsaftalens indgåelse eller ved suspension senest 6 måneder regnet fra det tidspunkt, hvor indstævnte kendte eller burde have kendt sit krav. Indstævnte har hverken forud for byretssagen, under byretssagen eller for Østre Landsret gjort sit krav gældende som et overpriskrav, og et overpriskrav er dermed forældet i dag. I BS-20405/2020-OLR (se materialesamlingen) slog Østre Landsret fast, at en andelsboligkøber, der havde købt et ulovligt badeværelse med en række mangler, var afskåret fra at kunne gøre sit mangelkrav gældende som et overpriskrav og tilbagebetalingskrav, når ikke det havde været gjort gældende for byretten, som alene angik spørgsmålet om forholdsmæssigt afslag. I den sag var overpriskravet rent faktisk ikke fortabt som følge af forældelse endnu, men var udtryk for utilladelig nova i anken. Jeg gør således gældende, at indstævntes mangelskrav kunne været gjort gældende som et overpriskrav, men at overpriskravet er forældet og aldrig har været gjort gældende under denne sag.

2.2 Herefter må indstævntes eventuelle mangelkrav støttes på de almindelige mangelsregler herunder altså erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

2.3 Jeg gør hertil gældende, at når der ikke er betalt for noget badeværelse, foreligger der heller ikke en retlig relevant mangel herved. I alle tidligere mangelsager om andelsboliger, ses der at være betalt for de mangelfulde forbedringer, men har man intet betalt herfor, er det svært at påstå, at alene forventningen i sig selv udgør en mangel, medmindre man måske kan dokumentere, at det i sig selv ville have medført lavere pris, men det er ikke tilfældet i nærværende sag, jf. herved direkte Arne Madsens skønserklæring (...). For det tilfældes skyld, at landsretten måtte finde, at der foreligger en retlig relevant mangel ved badeværelset, må der ses på mangelsbeføjelserne erstatning henholdsvis afslag, jf. straks nedenfor.

### *Erstatning*

2.4 For så vidt angår erstatning gøres det gældende, at der ikke består noget ansvarsgrundlag i form af tilsidesættelse af appellants oplysningspligt. Landsretten bør som udtalt i præmisserne i U2010.633Ø hæfte sig ved, at ved køb af en andelslejlighed opnår køberen medlemskab af andelsboligforeningen, således at køberen som andelshaver erhverver en andel i foreningens formue og i forbindelse hermed en særskilt brugsret - men ikke ejendomsret - til bestemte lokaler i den ejendom, der drives og ejes af andelsboligforeningen. Det er andelsboligforeningen der som ejer af ejendommen og alle boligerne, hvortil der for medlemmerne er brugsret, har en eventuel pligt til at sikre sig, at bygningen er lovlig indrettet og benyttet. Når der skal søges om tilladelse til byggearbejder i boligerne, er det også andelsboligforeningen ved bestyrelsen der skal tiltræde fuldmagt til byggemyndigheden (...). Det er også under denne sag kommet frem, at andelsboligforeningens bestyrelse faktisk har været rundt i alle ejendommens andelsboliger for at kontrollere, at alt var som forudsat, selvom dette beklageligvis ikke blev refereret under sagsøgtes/appellants forklaring for byretten, men det fremgår af [...], at [redacted] fra andelsboligforeningen mens appellant har været medlem, har været forbi for at kontrollere alle badeværelser, da foreningen skulle sikre sig, at alt var godkendt. Andelsboligforeningen vil således med jævne mellemrum sikre sig, at den kender til alle væsentlige byggearbejder, og bestyrelsen kontrollerer også sådanne ved overdragelser, når de skal godkende eventuelle udførte forbedringer. Man kan også se, at bestyrelsen var repræsenteret ved den fysiske vurderingsforretning i 2018, da der blev udarbejdet vurderingsrapport over andelsboligen, og skete salg til indstævnte på baggrund heraf (... [redacted] deltog for andelsboligforeningen). Bestyrelsen godkendte vurderingen ved salget til indstævnte.

2.5 I forbindelse med overdragelse af andel og tilhørende brugsret til en andelsbolig fremgår det af andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1 at køberen skal modtage visse lovpligtige oplysninger/dokumenter. På tidspunktet for appellants eget køb i 2006, fremgik oplysningspligten di-

rette af daværende andelsboligforeningslovs § 6, stk. 1, der havde følgende ordlyd:

”Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til bolig, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.”

Som det ses fremgik det ikke af bestemmelsen, at appellanten skulle modtage kopi af byggesagsarkivets oplysninger eller have udleveret en BBR ejermeddelelse. Han fik heller ikke dette udleveret. Af appellan- tens købsaftale fra 2006 (...) fremgår, hvilke dokumenter og oplysninger han fik udleveret.

Appellanten var ved sit køb en ung mand på 23 år, der købte bolig for første gang. Han blev ikke informeret om, at badeværelset ikke var godkendt af byggemyndigheden. Af vurderingsrapporten, der blev udleveret til ham, og som var udarbejdet af en arkitekt på vegne af andelsboligforeningen (...) fremgår, at byggetilladelsen ikke ved vurderingsrapportens udarbejdelse blev fremvist, men at da det tidligere har været godkendt ved overdragelser, ”må det være i orden”. Denne arkitekts vurdering blev udleveret til appellanten, da han som 23 årig først gang købte en bolig, og erhvervede den omtvistede andelsbolig. Han var i berettiget forventning om, at badeværelset, der i øvrigt var oplyst udført omkring 1980 var lovligt indrettet og benyttet.

Appellanten fik udbedret de småfejl der var på badeværelset med fugerne, og oplevede ingen problemer med badeværelse. Nogle år efter købet, formentlig omkring 2010, kontrollerede andelsboligforeningens bestyrelse alle badeværelser, og en repræsentant herfor bankede på, og fik adgang, og oplyste appellanten, at alt så fint ud, og at andelsboligforeningen blot skulle sikre sig, at alt omkring badeværelser i alle boligerne var i orden. Det var det, fik han at vide.

I 2015 opstod der vandskade hos overboen, og andelsboligforeningens VVS firma, Taxbøll VVS og Kloak A/S, udbedrede alt (...). Der blev foretaget fugt- og svampeundersøgelse af andelsboligforeningen (...), og Taxbøll bekræftede, at alt blev lavet, og at appellanten selvfølgelig skulle holdes skadefri (...), og andelsboligforeningen kompenserede appellanten for generne ved skaden manglende badeværelse mens udbedringen stod på (...).

Det gøres gældende, at ovenstående illustrerer, at appellanten hverken ved sit køb eller mens han var andelshaver var bekendt med, at badeværelset ikke hos kommunen var godkendt som badeværelse, endsige at der var fugt og skimmelsvamp.

Ved salget til indstævnte i 2018 udarbejder andelsboligforeningens VVS firma igen eftersyn af badeværelset (...), og rapporten viser alene, at toiletet på badeværelset skulle udskiftes, en kobberrørsinstallation

skulle udskiftes, og det blev anført, at vinyl-beklædningen på de ca. 5 m<sup>2</sup> badeværelse var fundet i orden med bemærkningen "OK" (...). Der skulle udbedres for i alt 9.200 kr., og det blev håndteret i forbindelse med salget til indstævnte.

Der blev også ved salget til indstævnte udarbejdet vurderingsrapport, og det fremgår, at andelsboligen var normalvedligeholdt (...) og der var ingen anmærkninger om badeværelsesgulvets og væggenes vinylbeklædning (...).

Da appellanten således sælger andelen til indstævnte, var appellanten ikke bekendt med badeværelsets manglende godkendelse endside fejl og mangler ved vinylen.

På salgstidspunktet i 2018 fulgte det af andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1 og bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, hvad appellanten skulle indhente af oplysninger og udlevere til køber:

"§ 1

Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal inden aftalens indgåelse udlevere følgende dokumenter og nøgleoplysninger til erhververen:

- 1) Et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter.
- 2) Andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget.
- 3) Et referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger.
- 4) Vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold.
- 5) Den senest udarbejdede energimærkning for ejendommen i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
- 6) Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 1.
- 7) Nøgleoplysninger om den aktuelle andelsbolig til salg, herunder en opstilling af hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar, jf. bilag 2.
- 8) En erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. bilag 3.
- 9) Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 4."



2.6 Landsretten bør således hæfte sig ved, og lægge afgørende vægt på, at appellanten der alene har brugsret til, men ikke ejerskab over, andelsboligen ikke har været forpligtet til at indhente og udlevere en BBR ejermeddelelse. Appellanten vidste altså ikke, at badeværelset ikke var registeret og godkendt som sådan, og det kom ikke frem i forbindelse med handlens gennemførelse. Hverken ved købet i 2006 eller videresalget i 2018. Og heller ikke undervejs omkring 2010 da bestyrelsen foretog registrering af alle væsentlige badeværelsesombygninger m.v.

2.7 I 2006 kunne man slet ikke tilgå BBR online endsige et digitalt byggesagsarkiv, og det er fast antaget, at hverken køber eller sælger har pligt hertil, medmindre der måtte være konkret anledning hertil. Skulle man i 2006 gennemgå byggesagsarkivet, skulle man køre hen til kommunen og bestille tid, og i mod betaling få lov til at kopiere sagsakterne. Det var der ikke anledning til for appellanten ved sit køb som 23-årig tilbage i 2006, da han var startet på studierne, og forudsatte, at andelsboligforeningen ville reagere, hvis de konstaterede uregelmæssigheder.

2.8 Det er først da indstævnte den 26. juni 2018 reklamerer over mangler få dage efter nøgleudleveringen (...), at det oplyses, at indstævnte har været i dialog med kommunen og har fået indhentet en BBR ejermeddelelse, udkrevet den 16. juni 2018 (...), at appellanten bliver gjort bekendt med den manglende godkendelse af badeværelset. Det er indstævnte, der fremskaffer BBR ejermeddelelsen, og ved dialog med kommunen finder ud af, at badeværelset ikke er myndighedsgodkendt.

2.9 Det er også først efter modtagelsen af reklamationen og gennemgangen af BBR ejermeddelelsen, at appellanten har dialog herom med sin moder, der bor i samme andelsboligforeninger, og man finder ud af, at nogle af badeværelserne ikke er myndighedsgodkendte.

2.10 Jeg gør derfor gældende, at appellanten ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, herunder at appellanten har fremskaffet og udleveret de lovpligtige dokumenter og oplysninger, der *udtømmende* opremses i oplysningsbekendtgørelsen, og som ikke omfatter en BBR udskrift, samt at der ikke har været konkret anledning for appellanten til at undersøge forholdet nærmere. Appellanten er ikke bygningsejer, og den pligt der efter BBR loven påhviler ejeren, hvorefter ejeren skal sikre at BBR oplysningerne er retvisende, påhviler andelsboligforeningen som bygningsejer – ikke appellanten. Som følge af manglende ansvarsgrundlag, kan appellanten ikke ifalde erstatningsansvar.

2.11 Der kan i vid udstrækning drages nogle paralleller til BS-8691/2021-OLR (materialesamlingen). Sælger havde i sagen selv været byggestyrer, men havde antaget håndværkere til at udføre arbejderne med bl.a. badeværelset. Han havde dog været involveret i selve byggesagen og myndighedsafklaringen. Badeværelset viste sig at være ulovligt, og med mangler, og skulle laves helt om, men sælger havde som sådan ikke udover den manglende ventilation (som også kunne etableres med dispensation lovligt via ydervæg mod gård for 7.600 kr.) pådraget sig ansvar. Sælgeren hæftede altså alene for det forhold, som han vitterligt var bekendt med, og det var den manglende ventilator.

2.12 Skønsmanden har fundet fejl i fuger/vinyl, som i givet fald må være opstået i perioden 2015 til salget i 2018, og det ligger fast, at der ifølge skønsmanden skal foretages en skimmelsanering. Fugt og skimmel skal udbedres, og det er en direkte følgeskade af de utætheder som skønsmanden har konstateret. Appellanten havde ikke bidt mærke heri, og VVS firmaet Taxbøll havde heller ikke, jf. ovenfor, men det burde nok ud fra en bonus-pater betragtning være konstateret. Ifølge den nedlagte påstand anerkender appellanten derfor, uden anerkendelse af ansvar i øvrigt, at betale herfor, og ifølge svar på spørgsmål SS5 (...) koster det op til 15.000 kr. ex. moms eller 18.750 kr. inkl. moms at udbedre. Badeværelset som sådan er værdiløst og har for længst udtjent sin levetid, og er helt afskrevet, og indstævnte har heller ikke betalt noget for badeværelset. Enhver udbedring og fornyelse af selve badeværelset må anses for en forbedring, der i øvrigt lovligt kan videresælges ved senere salg, og det udgør ikke et tab.

2.13 For så vidt angår tabet i øvrigt, opstår der spørgsmålet om, hvorvidt indstævnte kan kræve et beløb erstattet svarende til hvad det vil koste at få badeværelset myndighedsgodkendt som badeværelse. Byretten fandt med udgangspunkt i skønsmandens svar på spørgsmål SS 2 (...), at lodret etablering af ny ventilationskanal op igennem hele bygningen alle overliggende boliger og op gennem taget vil koste 192.000 kr. ex. moms og at byggeansøgningen ville koste 18.750 kr. kr., i alt 258.750 kr. inkl. moms. Det er hvis man ikke får dispensation. Får man dispensation til vandret udkast gennem facade, er beløbet 10.000 kr. inkl. moms. Skønsmanden har forklaret (...), at det med at føre ventilation op gennem ny ventilationskanal, og op igennem alle boligerne og taget: "Det er teoretisk muligt at føre ventilationen gennem de overliggende badeværelser" – men det er altså teoretisk. Alle andre medlemmer skal jo samtykke, og de vil selvsagt ikke samtykke til at få ændret deres boliger. Videre udtaler skønsmanden i sin forklaring (...), at han ville forsøge at få dispensation til vandret udkast.

2.14 For byretten blev det oplyst, at man havde søgt, men havde fået afslag på (...). Det lagde skønsmanden og byretten så til grund. Det viser sig imidlertid, at afslaget skyldes, at indstævnte ikke efterkom de opfordringer, som kommunen flere gange fremsatte til brug for bedømmelsen af en dispensation. Aktindsigten viser hændelsesforløbet. Kommunes sagsnoter ses i [...]. Aktindsigten viser også, at man har oplyst til kommunen, at badeværelset er fra 2002 (...), hvorfor kommunen fastholder, at de tager udgangspunkt i BR18, og ikke vil bedømme dispensationsansøgningen efter tidligere relementer, og at kommunen skal have mere dokumentation (...). Det sker ikke. Indstævnte har aldrig sendt tidligere ejeres erklæringer (fremlagt i ...), der kunne sammenholdes med vurderingsrapporten fra 2006 (...), og skønsmandens bekræftelse af, at det er fra 1980 (...). Indstævnte har fået afslag efter BR95. Efter BR82 kap. 11.1 og 11.2 tillod man ventilation igennem vindue til fri luft eller ved mekanisk ventilation (se materialesamling). Vejledningen er fremlagt som bilag (...). Af vejledningen fremgår, at man i eksisterende byggeri kan udføre ventilationen via vinduet, som blot skal kunne åbnes, eller ved at der isættes mekanisk ventilator i selve vinduet eller via ydervæggen (vandret igennem muren) – [...]. Det er den sidste løsning, som skønsmanden mener kan gøres for 10.000 kr.

Indstævnte har oplyst forkert til kommunen og ikke gjort noget ved afslaget, endsi­ge påklaget det administrativt eller retligt, og har fået afslag på baggrund af et forkert bygningsreglement, som stiller helt andre krav end BR82. I BR95 tillader man ikke disse løsninger. Indstævnte har derfor reelt selv bedt om afslaget.

2.15 Men ikke nok med det: Aktindsigten viser også, at afvisningen på dispensation til vandret ventilation sker på baggrund af en længere dialog, hvor kommunen flere gange har opfordret indstævnte til at medvirke til sagens oplysning, så man kunne begrunde dispensationstilladelsen. Da det ikke sker, afvises dispensationsansøgningen. Forud for afslaget på dispensation sker der følgende:

Den 28. november 2019 beder kommunen om mere detaljeret materiale, hvilket ikke sker, og alene noget hjemmelavet indsendes (...).

Den 18. december 2019 forklarer kommunen indstævnte, at det fremsendte ikke er nok, og at der må redegøres mere detaljeret for ventilationsforholdene, samt redegøres for alternativer til vandret ventilation – altså mulighed for ventilation via eksisterende aftrækskanal eller skorsten m.v. (...).

Den 3. januar 2020 forsøger kommunen at forklare, at det fremsendte fortsat ikke er nok, og at kommunen skal have en fyldestgørende ventilationsredegørelse (...), hvis det kun er "... afkast gennem facaden, som er det mulige".

Den 8. januar 2020 gentager kommunen (...), at:

**"Det er muligt at I kan få lov til at føre det ud gennem facaden, men det kræver at I dokumenterer, at der ikke er plads i eksisterende skorstenene og i øvrigt får en fuldmagt fra andelsboligforeningen. Du skal have et ventilationsfirma, der også kan udfærdige ansøgningsmateriale og få det uploadet til sagsbehandling på Byg og Miljø portalen."** (min fremhævning).

Andelsboligforeningen er indforstået med vandret ventilation (...), men kommunen får aldrig ventilationsredegørelse, og er nødsaget til at afslutte sagen med en afvisning på dispensation.

Indstævnte beder ikke om genoptagelse, klager ikke administrativt eller retligt, og det gøres gældende, at indstævnte selv har udvirket og fremkaldt afvisningen.

2.16 Jeg har i den supplerende ankestævning under overskriften "DET VIDERE FORLØB" (...) **opfordret** til at ventilationsredegørelse udarbejdes, og at ankesagen skulle udsættes herpå, samt på at man fik dokumentation fremsendt til kommunen om, at badeværelset er fra 1980, så sagen kunne behandles efter BR82, således at dispensationen kunne opnås på det rigtige regelgrundlag, og med den af kommunen efterlyste dokumentation. Skønsmanden har oplyst i svar på spørgsmål 11 (...), at det ventilationsprojekt som kommunen skal bruge for at bedømme dispensationsansøgningen koster 14.000 kr. ex. moms eller 17.500 kr. inkl. moms. Jeg har i den supplerende ankestævning udtrykkeligt anført,

hvis ikke indstævnte medvirker hertil, må retten bevismæssig lægge til grund, at hele tabet er selvforskyldt, og ikke kan kræves erstattet eller ligge til grund for et afslag i købesummen. Indstævnte har nægtet at medvirke hertil, og mener, at sagen blot må afgøres på de foreliggende grundlag, hvor kommunen altså har afvist dispensation ud fra nugældende regler i BR18, der ikke tillader ventilation gennem vindue eller vandret via ydervæg, og uden at man beder kommunen se på sagen igen på baggrund af den ventilationsredegørelse, som kommunen har efterlyst flere gange. Jeg gør gældende, at det påståede tab er selvforskyldt. Hele sagen kunne formentlig være løst mod betaling af 17.500 kr. for ventilationsrapporten og 10.000 kr. for ventilatoren.

2.17 Kommunen har afgivet forklaring skriftligt til Østre Landsret (...). Det fremgår af svar på spørgsmål 1A, at indstævnte ikke har redegjort for ventilationsforholdene og omgivelserne. I spørgsmål 1B spørges der til, om manglende efterlevelse af de flere opfordringer om at fremsende relevant materiale herunder ventilationsredegørelsen, i sidste ende leder hen til afslaget på dispensationsansøgning. Hertil svarer kommunen (...), at det er korrekt, og at manglende indlevering af det relevante og efterlyste materiale var årsagen til at man meddelte afslag.

2.18 Kommunen svarer også, at man ikke umiddelbart kan ses at være givet tilladelse til andre i ejendommen – det er dog forkert, da en gennemgang af byggesagerne for st. tv., 2. tv., 3. tv., 4. tv. og 5th alle viser, at der er givet tilladelser, eller det har været godkendt af byggemyndighederne af de tilsynsførende, samt at der er i øvrigt er meddelt dispensationer for mekanisk ventilation. Det burde man som led i appellants provokation også sammen med de relevante ventilationsprojekt have sendt til kommunen, men indstævnte har altså ikke under sagen villet medvirke hertil. Det kunne også være brugt i en sag om genoptagelse, eller som led i administrativ rekurs, hvis kommunen ikke ville give dispensation i samme ejendom som der er meddelt tilsvarende dispensationer. Kommunen skal ud fra et ligebehandlingshensyn og et proportionalitetshensyn selvsagt behandle denne bolig på samme måde som de andre i bygningen, og det ville have styrket sagen, og efter appellants opfattelse have medført lovliggørende byggetilladelse (dispensation).

2.19 På den baggrund afvises tabet i sin helhed, og det tab som indstævnte påberåber sig, er selvpåført, og kunne være undgået. Tabsbegrænsningspligten er tilsidesat i et sådant omfang, at et erstatningskrav helt må falde bort. Havde man blot bedømt sagen efter BR82 ville vinduet i sig selv have opfyldt ventilationskravet (!).

2.20 Jeg gør i øvrigt gældende, at der både er en ventilationskanal (naturlig ventilation) fra det gamle toilet, og at der ved siden heraf er en skorsten, og at dette også fremgår af byggetegningerne (... med fotos af badeværelser, hovedejendommen, og originale bygningstegninger fra byggesagsarkivet over hovedejendommen). Indstævnte har selv på sin tegning til byggemyndigheden peget på skorstenen (...). På hovedejendommens oprindelige byggetegning ses to kanaler ved det oprindelige badeværelse, nemlig en lidt mindre ventilationskanal (naturligt aftræk) ved siden af skorstenskanalen, der er en anelse større. I appellants tid

som andelshaver var ventilationskanalen med en rist på, som man kunne åbne henholdsvis lukke ved at hive i en snor. Den gang man opførte ejendommen var toiletterne med denne ventilationskanal, og både ventilationskanalen og skorstenen kunne anvendes som alternative føringsveje, hvis man fik det undersøgt - og hvis man imod forventning ikke fik dispensation. Skønsmandens udgifter til lovliggørelse angår ikke anvendelse af disse to alternative føringsveje men at man laver en helt ny op igennem alle boliger og hele ejendommen – deraf også den høje pris. Indstævnte har ikke dokumenteret sit påståede tab, og det høje beløb, som skønsmanden lægger til grund, er ikke retvisende for, hvad det koster, hvis man kan anvende ventilations- eller skorstensskakten. Det er indstævnte der skal bevise tabet og dets størrelse.

2.21 Endeligt som det sidste i relation til tabet gøres det gældende, at andelsboligen kan sælges til samme pris, som den blev købt – også uden badeværelse. Ifølge den anden skønsmand, Arne Madsen, der er ejendomsmægler, er andelsboligerne så attraktive, at det ikke påvirker prisen (...). Der er købere til samme pris, og kan man – imod forventning – ikke få det nuværende badeværelse godkendt, er der altid den mulighed, at man opsætter brusekabine, der ikke kræver tilladelser af nogen art. Hvis man lovliggør badeværelset som af skønsmanden foreslået, og hvis det antages at være en reel mulighed, hvilket bestrides, vil det altså forhøje værdien af boligen. Da vil udgiften på måske 258.750 kr. være en forbedring som kan videresælges – se svar på spørgsmål 4 (...).

2.22 For så vidt angår selve badeværelset, har byretten fundet, at appellant skal betale for et helt nyt, men da det er købt for 0,00 kr., og fået gratis med i købet, og ifølge ABF afskrivningskurve er udtjent i gennemsnit efter 25 år, har det ingen værdi. Hvis indstævnte således nu indretter nyt badeværelset og udskifter alt vinyl m.v., er der tale om 100% forbedring og udskiftning af nyt for gammelt. Der er intet tab i erstatningsretlig sammenhæng. Man kan ikke sige, at noget man har fået gratis, og ikke betalt for, skal erstattes til nyværdi.

2.23 Der er således hverken lidt det vi kan kalde for et lovliggørelsestab endsige et kontantpristab.

#### *Forholdsmæssigt afslag*

2.24 Der er handlet til maksimalprisen, og gøres kravet gældende som et forholdsmæssigt afslag i købesummen, finder U2015.498H (materialesamling), der senest er fulgt op ved Højesterets dom af 28. juni 2022 i BS-32987/2021-HJR (materialesamling) og endeligt af Østre Landsrets dom af 14. juni 2022 i BS-8691/2021-OLR (materialesamling) anvendelse. Det er de nyeste og tre ledende domme på området. Bemærk at dommene ikke angår overprisbetaling, som er behandlet indledningsvist, men angår afslag i købesummen for forbedringer, som en andelsboligkøber har betalt for.

2.25 Det fremgår af alle ovenstående tre domme, at hvorvidt indstævnte kan kræve afslag i købesummen som følge af de konstaterede forhold

som udgangspunkt må bero på de almindelige køberetlige principper, og der må tages udgangspunkt i, hvorvidt kendskab til manglende godkendt badeværelse, ville have medført, at købesummen var blevet lavere. Var der betalt for badeværelset, ville maksimalprisreglerne have medført, at man med kendskab hertil ville have nedsat maksimalprisen, og ladet forbedringsværdien for eksempelvis et badeværelse nedsætte eller helt udgå (fastsætte værdien til 0,00 kr.). I nærværende sag er der imidlertid ikke betalt for badeværelset.

2.26 Det fremgår endvidere af dommene, at maksimalprisreglerne i almindelighed indebærer, at der ved sådanne andelsboliger handles til priser under markedsværdien (sammenlignet med, hvis det havde været en ejerlejlighed). Ifølge skønsmand, Arne Madsen, er andelsboligen så attraktiv, at havde oplysningen været kendt, ville andelen kunne have været solgt for det samme (...). Indstævnte betalte slet ikke for badeværelset som en forbedring, og der er reelt alene betalt for en formueandel, der som sådan ikke er mangelbehæftet. Formueandelen i foreningen består.

2.27 Når ikke der er betalt noget for badeværelset, opstår spørgsmålet ifølge de tre ovenstående domme så, hvorvidt kendskab til forholdet ville have medført en lavere købesum (lavere end maksimalprisen), og således at afslaget så at sige foretages ned i formueandelen, men det skal indstævnte bevise. Højesteret mener, at der består en formodningsregel for, at det ikke påvirker prisen, vel og mærke fordi man handler andelsboliger til under markedsværdien i forhold til ejerlejligheder. Ifølge gældende retspraksis skal indstævnte altså bevise, at kendskab til forholdet omkring det ikke myndighedsgodkendte og defekte badeværelse, ville have medført end endnu lavere købesum end maksimalprisen, der blev handlet til, og hvor man så at sige reducerer købesummen yderligere. Det har indstævnte ikke. Det fremgår af indstævntes forklaring for byretten (...), at de havde været på venteliste i 7 år (!), og at deres forældre boede på den anden side af gaden. De var meget interesseret. Det blev også forklaret, at de udmærket var klar over, at badeværelset var meget slidt, hvilket var okay med dem.

2.28 Der er gennemført syn og skøn ved ejendomsmægler, og skønsmanden er meget klar (...): prisen havde været den samme. Landsretten bør derfor finde, at det ikke er sandsynligt, at købesummen var blevet lavere, for der er intet bevis ført herfor. Tværtimod kan man sige. Her ved må der også tages højde for, at der ved udbedringen og lovliggørelsen vil ske udskiftning af gammelt med nyt – et moment som alle tre domme lægger afgørende vægt på, og som Højesteret også direkte i U2015.498H helt afslutningsvist i sine præmisser understreger. Og en bademulighed kan i øvrigt etableres for ganske få penge ved etablering af brusekabine, hvis ikke man fra indstævntes side, jf. det ovenfor anførte, vil forsøge at opnå en lovliggørende dispensation på det korrekte regelgrundlag og med fremlæggelse af det materiale for byggemyndigheden, som den kræver for at kunne behandle en dispensationsansøgning på et korrekt oplyst grundlag.



Indstævntes e-mail af 26. juni 2018 er en del af e-mailkorrespondancen, som er fremlagt som bilag 4.

Ad. Mangler ved køkken:

Det fremgår af sagens bilag 2, at væggen i køkkenet fremstår uden overfladebehandling, samt at der ikke kan fremvises tilladelse fra bestyrelsen.

Ad. Mangler ved badeværelse:

Det fremgår af rapporten, som er fremlagt som sagens bilag 2, at

- tilslutningslisterne omkring vinduespartiet ikke slutter tæt mod vægbeklædningen,
- brystningspladen buer,
- flere samlinger mellem gulv og væg, og gulv og opkant ikke er tæt
- gulvbeklædningen er knækket,
- vinduesrammerne er stærkt nedbrudte,
- der er større kalkaflejringer på gulv, vægbeklædning og sanitet og
- der er mug og skimmelangreb på beklædningen.

I den som bilag 6 fremlagte BBR-meddelelse omhandlende ejendommen, [REDACTED] (vejkode 7700), [REDACTED], fremgår følgende omkring den af indstævnte erhvervede lejlighed under punktet toilet/bad (se side 2/4):

...

I det fremlagte bilag 6 fremgår det på side 3 af 4, at dette nærmere defineres som

*" d: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse"*

Det er således i sagen ubestrideligt, at lejlighedens badeværelse **ikke** er registreret i OIS eller andre offentlige registre, hvilket fremgår af sagens bilag 6.

Det er i sagen ubestrideligt, at der ikke foreligger byggetilladelse eller færdigmelding hos Miljø- og Teknikforvaltningen for så vidt angår badeværelset.

At appellanten har været bekendt med problematikken omkring lovliggørelsen understøttes, efter indstævntes opfattelse, af appellantens egen mail af 12. juli 2018 kl. 23.54 til [REDACTED], fremlagt som sagens bilag 4, særligt side 2, nederst i det fremlagte bilag 4.

Appellanten **opfordres** (1) til at dokumentere og fremlægge dokumentation for, at lejlighedens badeværelse **har** været gennemgået af [REDACTED], og at denne ikke har nogle "anmærkninger til pågældende lejlighed".



I det omfang at denne opfordring ikke imødekommes af appellanten gøres det gældende, at dette skal tillægges processuel skadevirkning for appellanten.

For en god ordens skyld skal det bemærkes, at det af appellanten anførte i appellantens mail af 12. juli 2018 kl. 23.54, side 2, bestrides og det er ganske udokumenteret i sagen af appellanten.

#### **Ad. forløb omkring byggetilladelsen**

Lejligheden har et badeværelse, som er en sammenlægning af et oprindeligt beboelsesrum og et oprindeligt, mindre toilet.

En sådan sammenlægning er en væsentlig ændring, som kræver bygge- og ibrugtagningstilladelse. Bygge- og ibrugtagningstilladelse foreligger ikke.

Den 19. februar 2019, inden afholdelse af 1. syn og skøn, søgte indstævnte om byggetilladelse.

Som det fremgår af det fremlagte bilag 7, fremkommer Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune den 11. juni 2019 med følgende byggetilladelse:

#### **"BYGGETILLADELSE**

Kære [REDACTED]

*Vi giver hermed byggetilladelse til dit byggeri på baggrund af din ansøgning fra den 19. februar 2019 og supplerende oplysninger fra den 4. april 2019.*

*Tilladelsen omfatter bibeholdelse af wc-baderum på adressen [REDACTED]*

*[REDACTED] (fremhævet her).*

*Ansøgningen er behandlet efter de administrative bestemmelser i Bygningsreglement 2018 (BR18), idet ansøgningen er indsendt den 19. februar 2019.*

*Du oplyser, at byggeriet er opført i 2000-2002, hvorfor ansøgningen skal behandles efter de tekniske bestemmelser i dagældende Bygningsreglement 1995 (BR95) i det omfang, byggeriet overholder disse bestemmelser.*

*Vi giver lovliggende tilladelse til det ansøgte, idet du oplyser, at byggearbejdet er i overensstemmelse med de tekniske bestemmelser på opførelsestidspunktet i dagældende Bygningsreglement 1995 (BR95).*

**Du har ikke ansøgt om dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser. (understreget og fremhævet her).**

Indstævnte gik herefter i dialog med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning ved Anders Lou med henblik på at få afklaret, hvorledes kommunen kunne udstede en fornyet byggetilladelse.

Fra kommunens side blev det i første omgang meddelt, at man var nødsaget til internt at afklare, hvorledes sagen kunne løses, idet kommunens Teknik- og Miljøforvaltning ikke umiddelbart kunne svare på, hvorledes man inden for den gældende lovgivning kunne give en fornyet byggetilladelse.

Den 18. december 2019 meddelte Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning, at man på et internt møde havde taget stilling til, hvilket materiale indstævnte skulle fremlægge, for at indstævnte kunne få den nødvendige byggetilladelse, herunder hvilket materiale, der skulle forelægges med henblik på at opnå en tilladelse til etablering af ventilationskanal med afkast over tag.

Som supplement hertil meddelte Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning den 3. januar 2020 hvilket materiale, der er nødvendigt for at opnå den nødvendige dispensation vedrørende ventilation på badeværelset, hvis der ikke kan etableres ventilation med afkast over tag.

Indstævnte fremsender herefter en ansøgning til Københavns Kommune i lyset af det fremlagte bilag 7. Ansøgningen fremlægges som sagens bilag 11.

Københavns kommunens afslag af 12. februar 2020 er tidligere fremlagt som sagens bilag 9. Heraf fremgår følgende:

#### **"AFSLAG PÅ ANSØGNING**

Kære [REDACTED]

*Vi meddeler hermed afslag på din byggeansøgning fra den 26. januar 2020.*

*Du søger om etablering af ventilation med vandret afkast, sendt ind i forlængelse af lovliggørende tilladelse fra den 11. juni 2019 til udvidelse af wc'rum og installering af bad heri på adressen [REDACTED]*

*Projektet opfylder ikke bestemmelserne om, at "udvendigt placerede luftindtag og -afkast fra ventilation skal være placeret og udformet således, at ventilationsluften bortkastes uden gene for omgivelserne, jf. BR18, kap. 22, § 424.*

"

Appellanten gør i sit processkrift af 21. april 2020 med henvisning til sagens bilag 9, ansøgningens side 3 ud af 6 (bilagets side 9), nederst,

gældende, at indstævnte ved ansøgning om byggetilladelse af 26. januar 2020 fejlagtigt har oplyst, at det i sagen omhandlende badeværelse er opført omkring år 2000/2002.

Sagens bilag 9 udgør et afslag på byggeansøgning af 26. januar 2020, som er sendt i forlængelse af lovliggørende tilladelse fra den 11. juni 2019. Bilag 9, side 5-12 udgør således den samlede byggesags dokumenter og oplysninger, herunder oplysninger, som blev afgivet i forbindelse med indstævntes ansøgning af 19. februar 2019. Det fremgår også af dokumentets sagsnummer, at dette er samme sagsnummer som på bilag 7, der udgør den betingelse byggetilladelse af 11. juni 2019. Oplysningen om, at badeværelset skulle være opført omkring år 2000/2002 er således afgivet forud for skønserklæringen af 27. juni 2019.

Det skal understreges at det følger af Københavns Kommunes afslag i bilag 9, side 2, at der ikke er givet sådanne dispensationer.

Yderligere skal retten være opmærksom på, at appellanten ikke har imødekommet den i processkrift 4 for byretten fremsatte provokation.

Det gøres gældende, at dette skal tillægges processuel skadevirkning for appellanten.

Appellanten anfører i sin ankestævning, at andelen får en værdiforøgelse, når badeværelset får ny vinylbeklædning.

Dette bestrides af sagsøger og det gøres gældende, at dette er udokumenteret i sagen, hvorfor det ikke kan lægges til grund.

Appellanten **opfordres** (2) til at dokumentere dette og i benægtende fald gøres det gældende, at dette skal tillægges processuel skadevirkning, hvis appellanten ikke imødekommer denne opfordring.

Det gøres gældende, at indtil appellanten imødekommer denne opfordring er dette synspunkt udokumenteret og bestrides.

Appellanten anfører i sit processkrift af 22. oktober 2020, side 3, midt på siden, at:

”

*appellanten gør gældende at besvarelsen fra skønsmanden er fuldt tilstrækkelig til at sagsøger kan opnå dispensation til at løse ventilationsspørgsmålet med en ventilator ud af badeværelsesvinduet”*

Dette **bestrides** af sagsøger og det gøres gældende, at dette er udokumenteret i sagen herunder også udokumenteret af appellanten.

Appellanten er opfordret til at dokumentere dette og i benægtende fald gøres det gældende, at dette skal tillægge processuel skadevirkning, hvis appellanten ikke imødekommer denne opfordring.

Det gøres derfor gældende, at indtil appellanten imødekommer denne opfordring er dette synspunkt udokumenteret.

Appellanten anfører i sit processkrift af 22. oktober 2020, side 3, nederst, at:

”

...

*Det må derfor anses for helt hypotetisk at antage at den manglende myndighedsgodkendelse af badeværelset ville have haft indflydelse på overdragelsesprisen ved sagsøgers køb.*

”

Dette **bestrides** af sagsøger og det gøres gældende, at dette er udokumenteret i sagen og herunder udokumenteret af appellanten.

Appellanten er opfordret til at dokumentere dette og i benægtende fald gøres det gældende, at dette skal tillægge processuel skadevirkning, hvis appellanten ikke imødekommer denne opfordring.

Det gøres tværtimod gældende, at var sagsøger blevet informeret af appellanten om den manglende myndighedsgodkendelse, herunder udfordringerne med at få en sådan myndighedsgodkendelse, ville dette alt andet lige have haft en væsentlig indflydelse på overdragelsesprisen, idet andelen i denne situation nu var at betragte som en andel uden bad.

Det gøres gældende, at det ikke skal tillægges nogen særlig/særskilt betydning, at der helt i overensstemmelse med parternes aftale, jf. sagens bilag 1, punkt 4, er sket tilbagehold af andelsboligforeningen.

Ad. Københavns Kommunes svar ifm. Landsretssagen

Appellanten har stillet en række spørgsmål til Københavns kommunen under sagens behandling i Landsretten.

Af Københavns Kommunes svar af 8. juni 2022 fremgår følgende:

”

Vi kan i den anledning oplyse følgende:

**Ad spørgsmål 1A**

Under henvisning til kommunens e-mail til ansøger af 28. november 2019, hvoraf fremgår, at der mangler fremsendelse af materiale til kommunen, bedes oplyst, hvorvidt fyldestgørende materiale modtages til brug for behandling af dispensationsansøgningen?

Svar: Kommunen modtog den 26. januar 2020 ansøgning vedrørende udførelse af ventilation med ventilationsudtræk fra badeværelse igennem ydermur mod gård. Der henvises i ansøgningen til, at dette udtræk vil være placeret på samme måde som i to andre lejligheder i andelsboligforeningen.

Ansøgningen, der var vedlagt fuldmagt underskrevet af andelsboligforeningens bestyrelse, er fyldestgørende i et sådant omfang, at den kan danne grundlag for sagsbehandling.

Der er imidlertid ikke gjort rede for, at den ansøgte løsning ikke vil være til gene for omgivelserne, hvilket er en forudsætning for, at der kan tillades vandret afkast gennem ydermur.

#### **Ad spørgsmål 1B**

Er det korrekt eller forkert at lægge til grund, at kommunen den 18. december 2018 efterlyser materiale og dispensationsansøgning, og at dette ikke modtages, eller fyldestgørende materiale ikke modtages, hvilket så medfører, at kommunen ved e-mail af 2. januar 2020 og 8. januar 2020 vejleder ansøger i, hvad der skal til for at kunne behandle en dispensations ansøgning?

Uddyb gerne svaret, således at Østre Landsret kan forstå, hvad der faktisk sker, og som i sidste ende leder hen til et afslag på dispensationsansøgning. Side 2 a14

Svar: Ja, det er korrekt.

Ansøger havde svært ved at fremskaffe dokumentation, da arbejdet var udført, før ansøger overtog lejligheden, men i e-mail fra den 18. december 2018 krævede vi dokumentation, da der er dokumentationskrav i lovliggørelsessager uanset udførelsestidspunktet. Vi vejledte samtidig ansøger om hvilken type dokumentation, der skulle udarbejdes.

I e-mails fra den 3. januar 2020 og 8. januar 2020 vejledte vi yderligere med hensyn til dokumentationskravet, da der på dette tidspunkt stadig ikke var indsendt fuldt ud fyldestgørende materiale til brug for behandling af sagen.

Som oplyst under spørgsmål 1A vil vandret afkast gennem ydervæg kun kunne tillades, hvis det er dokumenteret, at den ansøgte løsning ikke er til gene for omgivelserne, og det er ansøgers ansvar at tilvejebringe og fremsende denne dokumentation til kommunen.

Da en sådan dokumentation ikke var fremsendt- og da en henvisning til, at den valgte løsning findes i andre lejligheder i ejendommen, ikke er tilstrækkelig -, blev der givet afslag på ansøgningen. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at der ikke ses at være givet tilladelse til den valgte løsning i de lejligheder, der henvises til.

#### Ad spørgsmål 1C

Er det korrekt eller forkert antaget, når man læser kommunikationen i byggesagen mellem kommunen og ansøger, at kommunen ved e-mails af henholdsvis 3. januar 2020 og 8. januar 2020 vejleder ansøger i, at man først kan dispensere og tillade mekanisk ventilation igennem facaden på betingelse af, at ansøger dokumenterer, at der ikke er alternative føringsveje eller dette i praksis vil være umuligt eller meget bekosteligt, herunder føring via eksempelvis en oprindelig skorsten eller ventilationskanal?

Svar:

Man kan ikke på forhånd slutte, at afkast gennemfacaden kan tillades, hvis det er svært at føre afkast over tag. Det kræver en nærmere redegørelse og sagsbehandling af denne løsning.

Det afgørende er, at den ansøgte løsning ikke må være til gene for omgivelserne, og en af mulighederne for at udføre en løsning, vi umiddelbart kan godkende som opfyldende dette krav, er, at det føres over tag.

Teoretisk set kan det godt lade sig gøre med andre føringsveje end de eksisterende kanaler, skorstene eller andet, men af erfaring ved vi, at det er nemmest og bedst, hvis man kan bruge allerede etablerede føringsveje og etablere afkast over tag.

Det er vores erfaring, at der ikke er problemer med gener, såfremt ventilation er ført over tag. Der er mulighed for andre løsninger, men det er ejer eller dennes rådgiver, der skal eftervise, at det ikke giver gener, hvilket er utroligt svært i tæt bebyggelse, som i denne sag. Der kan evt. anvendes en løsning med filter på afkastet, men dette vil kræve en præcis ansøgning på en konkret løsning og dokumentation for, at filtret vil fjerne generne. Hvis filter påmonteres udvendigt på facaden, vil dette kræve byggetilladelse.

#### Ad spørgsmål 1D

Skyldes afslaget på dispensation i byggesagen omkring ventilation, at kommunen ikke modtager det materiale, der efterlyses i e-mails af henholdsvis 3. januar 2020 og 8. januar 2020 overfor ansøger med henblik på at kunne behandle en dispensationsansøgning?

Svar:

Afslaget meddeles efter en konkret vurdering af det fremsendte materiale og den sammenhæng, boligenheden indgår i.

Det fremgår af BR18, kap. 22, § 424, at:

"Udvendigt placerede luftindtag og -afkast skal være placeret og udformet under hensyntagen til udeluftens renhed og temperaturforhold og således, at ventilationsluften tilføres og bortkastes på en for ventilationssystemet hensigtsmæssig måde og uden gene for omgivelserne. Aftrækskanaler fra naturlig ventilation skal føres over tag og have en sådan højde og udformning, at der sikres tilfredsstillende funktion uden gener for omgivelserne."

Der er givet afslag i den konkrete sag, fordi der i ansøgningsmaterialet ikke er medsendt en nærmere redegørelse for, om det ansøgte vil være til gene for omgivelserne.

Det ansøgte wc-baderum er placeret mod en forholdsvis smal baggård og i en facade med mange vinduer, og det var derfor den umiddelbare vurdering, at den ansøgte løsning ikke var i overensstemmelse med ovenstående bestemmelse.

Der er i ansøgningsmaterialet heller ikke redegjort for, om der er alternativer til denne løsning, hvilket der umiddelbart kan være, f.eks. ved brug af en nedlagt skorsten som føringsvej for afkast.

Den eneste medsendte begrundelse for ønsket om godkendelse af et vandret afkast er, at der er andre i ejendommen, der har udført denne løsning. Som det fremgår af afslaget, ses der ikke at være givet tilladelse til vandret afkast i de to lejligheder, der henvises til.

Ad spørgsmål 1E

Var kommunen under behandlingen af sagen sindet at medvirke til at meddele dispensation, hvis kommunen havde modtaget dokumentationen fra en professionel ventilationsrådgiver, der dokumenterede, at der ikke var alternative føringsveje i form af oprindelig skorsten eller ventilationskanal? Kan man forstå korrespondancen således?

Svar:

Kommunen kan godkende en løsning, hvis denne ikke er i strid med de hensyn, der ligger bag bestemmelsen i bygningsreglementet. Hvis en privat ansøger selv er i stand til at udforme et ansøgningsmateriale, der redegør for forholdet, er dette helt i orden.

Såfremt dette ikke er tilfældet, kan det anbefales at søge professionel bistand, hvilket vi har anbefalet ansøger i denne sag.

Kommunen kan godkende en løsning, hvis det dokumenteres, at det ikke vil være til gene for omgivelserne. Hvis der konkret kan redegøres for dette, vil dette kunne lægges til grund for en godkendelse.

Ad spørgsmål 1F

Kommunen bedes, hvis ikke det er besvaret allerede, oplyste, hvad der ledte op til - og medførte - afvisningen på dispensationsansøgning på ventilation via facaden.

Svar:

Kommunen meddelte den 12. februar 2020 afslag på ansøgning vedrørende etablering af ventilation med vandret afkast, da det var kommunens vurdering, at den ansøgte løsning ikke var i overensstemmelse med de hensyn, der ligger bag bestemmelsen. Hensynet bag bestemmelsen er bl.a, at undgå lugtgener for omgivelser og at undgå at påføre omliggende bygningskonstruktioner fugtbelastningen fra den opfugtede luft, der skal bortventileres fra wc-baderummet.

Det fremsendte ansøgningsmateriale redegjorde ikke for, om den ansøgte løsning vil være til gene for omgivelserne, eller hvorvidt muligheden for at udføre et afkast over tag var undersøgt.

Kommunen kan meddele tilladelse til en løsning, der ikke vil være til gene for omgivelserne.

Hvis der konkret kan redegøres for, at dette ikke er tilfældet, vil forholdet kunne godkendes.

-o0o-

*Appellanten har ikke efter fremkomsten af kommunens svar den 8. juni 2022 forholdt sig nærmere til kommunens svar.*

*I tilknytning til Københavns Kommunes svar skal Landsrettens opmærksomhed rettes på kommunens svar på spørgsmål 1B der har følgende ordlyd infine:*

”

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at der ikke ses at være givet tilladelse til den valgte løsning i de lejligheder, der henvises til.

”

Det gøres således gældende at det kan lægges til grund, at der ikke er givet tilladelse til vandret afkast gennem ydervæg og at det således må kunne lægges til grund, at det kunne indstævnte heller ikke have fået.



Dette underbygges yderligere af svar på spørgsmål 1C der bl.a. har følgende ordlyd

”

*Man kan ikke på forhånd slutte, at afkast gennemfacaden kan tillades, hvis det er svært at føre afkast over tag. Det kræver en nærmere redegørelse og sagsbehandling af denne løsning.*

*Det afgørende er, at den ansøgte løsning ikke må være til gene for omgivelserne, og en af mulighederne for at udføre en løsning, vi umiddelbart kan godkende som opfyldende dette krav, er, at det føres over tag.*

*Teoretisk set kan det godt lade sig gøre med andre føringsveje end de eksisterende kanaler, skorstene eller andet, men af erfaring ved vi, at det er nemmest og bedst, hvis man kan bruge allerede etablerede føringsveje og etablere afkast over tag.*

”

Efter en nærmere gennemgang af appellants processkrifter må disse forstås således, at indstævnte har udvist en form for egen skyld ift. det afslag som er givet.

Dette bestrides af indstævnte og appellanten har heller ikke dokumenteret dette under sagen.

At der ikke er udvist egen skyld, underbygges også af Københavns kommunes svar på spørgsmål på spørgsmål 1D der har følgende ordlyd:

”

Svar:

*Afslaget meddeles efter en konkret vurdering af det fremsendte materiale og den sammenhæng, boligheden indgår i.*

*Det fremgår af BR18, kap. 22, § 424, at:*

*”Udvendigt placerede luftindtag og -afkast skal være placeret og udformet under hensyntagen til udeluftens renhed og temperaturforhold og således, at ventilationsluften tilføres og bortkastes på en for ventilationssystemet hensigtsmæssig måde og uden gene for omgivelserne. Afrækskanaler fra naturlig ventilation skal føres over tag og have en sådan højde og udformning, at der sikres tilfredsstillende funktion uden gener for omgivelserne.”*

*Der er givet afslag i den konkrete sag, fordi der i ansøgningsmaterialet ikke er medsendt en nærmere redegørelse for, om det ansøgte vil være til gene for omgivelserne.*

*Det ansøgte wc-baderum er placeret mod en forholdsvis smal baggård og i en facade med mange vinduer, og det var derfor den umiddelbare vurdering, at den ansøgte løsning ikke var i overensstemmelse med ovenstående bestemmelse.*

*Der er i ansøgningsmaterialet heller ikke redegjort for, om der er alternativer til denne løsning, hvilket der umiddelbart kan være, f.eks. ved brug af en nedlagt skorsten som føringsvej for afkast.*

*Den eneste medsendte begrundelse for ønsket om godkendelse af et vandret afkast er, at der er andre i ejendommen, der har udført denne løsning. Som det fremgår af afslaget, ses der ikke at være givet tilladelse til vandret afkast i de to lejligheder, der henvises til.*

*Hertil kommer yderligere at indstævnte ikke under sagen har redegjort nærmere for hvilke betydning eventuel egen skyld skal have når vi er i en situation hvor appellanten har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.*

Højesteret har i dom i sag BS – 32987/2021 – HJR afsagt den 28. juni 2022 udtalt følgende om en enslydende problematik:

”

*Højesterets begrundelse og resultat*

*Sagens baggrund og problemstilling I august 2014 solgte B sin andelsbolig på X-vej på Amager til A med aftalt overtagelse pr. 15. september 2014. A overtog lejligheden den 29. august 2014.*

*A betalte i alt 872.100,45 kr. for andelsboligen. I købesummen indgik andelen i foreningens formue med 821.250 kr. og individuelle forbedringer med 38.632 5 kr., hvoraf 19.456 kr. vedrørte badeværelset, 10.761 kr. vedrørte køkkenet, og 3.250 kr. vedrørte elinstallationer.*

*Den 23. september 2014 reklamerede A over mangler ved andelsboligen.*

*Omkostningerne til udbedring af mangler er i skønserklæring af 27. april 2016 skønnet til ca. 150.000 kr. vedrørende badeværelset og ca. 120.000 kr. vedrørende vand- og svampeskader i køkken og soveværelse samt ca. 30.000 kr. til nyt køkken som følge af de nævnte vand- og svampeskader.*

*Hvis der konstateres mangler ved en andelsbolig, efter at køber har erhvervet andelen, kan køber fremsætte et tilbagebetalingskrav efter andelsboliglovens § 16, stk. 3, såfremt manglerne indebærer, at der er betalt en overpris, jf. lovens § 5, eller fremsætte krav efter almindelige køberetlige principper.*

*A har fremsat krav om, at B skal betale 250.000 kr. i erstatning, subsidiært som et afslag i købesummen. Kravet angår de nævnte omkostninger til udbedring på i alt 300.000 kr. med skønsmæssigt fradrag på 50.000 kr. efter princippet om ”nyt for gammelt”.*

B har for Højesteret ligesom for landsretten anerkendt, at der er grundlag for et afslag på 20.000 kr. for mangler ved forbedringer af badeværelset.

Spørgsmålet er, om A herudover kan kræve omkostninger til udbedring af manglerne ved andelsboligen erstattet af B. Hvis betingelserne for erstatning ikke er opfyldt, skal der tages stilling til, om der er grundlag for afslag i købesummen ud over de 20.000 kr., der er anerkendt af B.

#### Reklamation og erstatning

Af de grunde, der er anført af landsretten, tiltræder Højesteret, at der som følge af skimmelsvamp i køkken og soveværelse og ulovlige forhold i badeværelset var mangler, at manglerne ikke var synlige for lægmand, at A derfor hverken kendte eller burde have kendt til manglerne inden for fristen i overdragelsesaftalens § 1, og at hun ikke har fortabt sin ret til at gøre krav gældende vedrørende disse mangler.

Højesteret tiltræder endvidere, at B ikke har handlet ansvarspådragende, og at der ikke kan pålægges hende erstatningsansvar for manglerne.

#### Afslag i købesummen

Som anført i Højesterets dom af 6. november 2014 (UfR 2015.498) må det som udgangspunkt bero på almindelige køberetlige principper, om køberen af en andelsbolig har krav på afslag i købesummen, hvis det efter købet viser sig, at der er mangler ved andelsboligen.

Ved afgørelsen af, om køberen har krav på afslag i købesummen som følge af mangler, må der tages udgangspunkt i, om kendskab til manglerne på handelstidspunktet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet samt manglernes beskaffenhed.

Højesteret har i dommen af 6. november 2014 fastslået, at et eventuelt afslag kan foretages i den samlede købesum, uanset at købesummen efter andelsboliglovens regler om maksimalpris skal specificeres, herunder på andel i foreningsformuen og individuelle forbedringer.

Efter andelsboliglovens maksimalprisregler skal der ved fastsættelsen af prisen på en andelsbolig tages højde for mangler, som er kendte på handelstidspunktet, herunder ved at prisen for mangelfulde forbedringer nedsættes eller bortfalder helt (den nedsatte maksimalpris for andelsboligen). I dommen af 6. november 2014, der angik afslag for mangler ved individuelle forbedringer, udtalte Højesteret, at maksimalprisreglerne i almindelighed indebærer, at der handles til priser under markedsværdien, og at der derfor er en formodning for, at parterne med kendskab til manglerne ville have handlet til den nedsatte maksimalpris.

I den foreliggende sag lægger Højesteret som landsretten til grund, at købesummen på 872.100,45 kr., hvori der indgik forbedringer med 38.632 kr., var

*fastsat efter maksimalprisbestemmelserne i andelsboligloven, og at parterne således handlede til maksimalprisen.*

*I købesummen indgik forbedringer af badeværelset, og B har som nævnt anerkendt, at disse forbedringer var mangelfulde, og at der derfor er grundlag for et afslag på 20.000 kr.*

*Højesteret finder ligesom landsretten, at svampeskaderne efter skimmelvækst ikke er relateret til konkrete forbedringer. Der er derfor ikke grundlag for yderligere fradrag i det beløb, som A betalte for forbedringer som en del af købesummen.*

*Spørgsmålet er herefter, om manglerne på badeværelset og svampeskaderne kan begrunde yderligere afslag i købesummen.*

*Afgørelsen af dette spørgsmål beror på, om kendskab til manglerne ville have ført til, at købesummen var blevet lavere end maksimalprisen nedsat med 20.000 kr. for mangler ved forbedringer af badeværelset. Bevisbyrden herfor påhviler køber.*

*Bs påstand om tilbagebetaling Højesteret lægger til grund, at B har opfyldt byrettens dom ved betaling af 24.000 kr., mens de resterende 10.000 kr. er betalt af MIH VVS ApS.*

*Højesteret finder, at A skal tilbagebetale de 4.000 kr., som B efter sagens udfald har betalt for meget.*

*Konklusion Højesteret stadfæster landsrettens dom og tager påstanden om tilbagebetaling til følge som bestemt nedenfor.*

*”*

#### Ad. Indstævntes påstand

Den nedlagte påstand er en sammentælling af udbedringsomkostningerne, således som skønsmanden har opgjort disse i skønserklæringerne.

Skønsmanden har opgjort udbedringsomkostninger til følgende:

SS2	Eksk. moms	Inkl. moms
Dispensationsansøgning	15.000,00	18.750,00
Etablering af ventilation	8.000,00	10.000,00
Håndværkeromkostninger	192.000,00	240.000,00

Myndighedsandragende	18.000,00	22.500,00
<b>SS3</b>		
Håndværkeromkostninger	46.500,00	58.125,00
Udskiftning af plade	2.000,00	2.500,00
<b>SS 5</b>		
Indeklimasanering	15.000,00	18.750,00
I alt	296.500,00	370.625,00

#### **Ad. Særskilte bemærkninger til ankestævningerne i indstævntes ankesvarskrift**

Det i ankestævningen af 9. april 2021 anførte i punkt 3.4. bestrides af indstævnte. Det i den supplerende ankestævning af 19. april 2021 anførte i punkt 1.10 og 1.11. bestrides af indstævnte.

Det i ankestævningen af 9. april 2021 anførte i punkt 3.5. bestrides af indstævnte og det må opfattes som appellantens egen fortolkning.

Det i ankestævningen af 9. april 2021 anførte i punkt 3.6. bestrides af indstævnte. Det gøres gældende, at udsagnet er udokumenteret. Yderligere skal det anføres, at det bestrides i sin helhed, at indstævnet har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt.

Det i ankestævningen af 9. april 2021 anførte i punkt 3.8. bestrides af indstævnte. Det gøres gældende, at udsagnet er udokumenteret.

Det skal tillige gøres gældende, at anbringendet i ankestævningen af 9. april 2021 punkt 5.2. er nyt og det gøres gældende, at dette ikke skal til-lades fremsat, og det gøres gældende at betingelserne herfor er opfyldte.

Det i den supplerende ankestævning af 19. april 2021 anførte i punkt 1.10 og 1.11. bestrides af indstævnte.

Det i den supplerende ankestævning af 19. april 2021 anførte i punkt 1.16. bestrides af indstævnte.

Det i den supplerende ankestævning af 19. april 2021 anførte i punkt 1.18. bestrides af indstævnte, og det skal oplyses, at det efter indstævntes opfattelse ikke er den ejendom, som denne sag omhandler, som fremgår af billedet i punkt 1.18.

Det i den supplerende ankestævning af 19. april 2021 anførte i punkt 1.27 bestrides af indstævnte. Det gøres gældende at udsagnet er udokumenteret.

Det i den supplerende ankestævning af 19. april anførte i punkt 1.28 bestrides af indstævnte, og det må opfattes som appellants egen fortolkning.

Det i den supplerende ankestævning af 19. april anførte i punkt 1.29 bestrides af indstævnte og det må opfattes som appellants egen fortolkning.

Det i den supplerende ankestævning af 19. april 2021 anførte i punkt 1.30 bestrides af indstævnte. Det gøres gældende, at udsagnet er udkommenteret.

Det i den supplerende ankestævning af 19. april 2021 anførte i punkt 3.2 og 3.3 bestrides af indstævnte. Det gøres gældende, at udsagnet er udkommenteret.

Appellanten har ikke adresseret ovenfor anførte bemærkninger, hvilket må tillægges processuel skadevirkning for appellanten.

Appellanten har endeligt fremlagt en række billeder som bilag med nogle kommentarer, men i øvrigt ikke fremkommet med nogle bemærkninger til, hvad det skal dokumentere.

I den forbindelse skal der for så vidt angår de vandrette ventilationer henvises til Københavns Kommunes svar.

Appellanten opfordres til at dokumentere, at de vandrette ventilationer er godkendte af Københavns Kommune. I det omfang at denne opfordring ikke imødekommes gøres det gældende, at dette må tillægges processuel skadevirkning for appellanten.

#### **ANBRINGENDER:**

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det ud over ovenstående gældende;

- at lejligheden er behæftet med retlige såvel som faktiske mangler,
- at der for så vidt angår de faktiske mangler er tale om skjulte mangler, som ikke kunne være konstateret ved besigtigelse,
- at indstævnte er berettiget til forholdsmæssigt afslag i købesummen, og
- at det forholdsmæssige afslag skal fastsættes på baggrund af størrelsen på udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet samt manglernes beskaffenhed.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det – for så vidt angår de retlige mangler – gældende;

- at det følger af vurderingsrapporten, sagens bilag 2, at lejligheden har et badeværelse,
- at det følger af vurderingsrapporten, sagens bilag 2, at denne ikke tager stilling til lovligheden af installationer, der kræver autorisation, samt at ansvaret herfor påhviler sælger,
- at det af BBR-meddelelsen fra OIS, sagens bilag 6, fremgår, at lejligheden hverken har badeværelse eller adgang til badeværelse,
- at det er ubestridt, at der ikke foreligger bygge- og ibrugtagningstilladelse,
- at der på denne baggrund foreligger en retlig mangel ved lejligheden,
- at den retlige mangel består i en rådighedsmangel, idet indstævnte som følge af den manglende lovliggørelse forhindres i at udnytte lejligheden, som de med rette havde kunne forvente ved overtagelsen,
- at indstævnte ved overtagelsen var i god tro om den manglende bygge- og ibrugtagningstilladelse til badeværelset,
- at det er uafklaret, hvilke omkostninger en bygge- og ibrugtagningstilladelse og dermed lovliggørelse af badeværelset vil medføre,
- at indstævntes ret til forholdsmæssigt afslag i købesummen kan overstige det beløb, de har betalt for forbedringerne, jf. Højesterets afgørelse af 6. november 2014 i sag 131/2013 (2. afdeling), og
- at afslaget skal svare til udbedringsomkostningerne.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det – for så vidt angår de faktiske mangler – gældende;

- at der uafhængigt af de retlige mangler foreligger faktiske mangler ved badeværelset,
- at der er tale om skjulte mangler, som ikke kunne være konstateret ved indstævntes besigtigelse,
- at badeværelset ikke lever op til reglerne for vådrum på opførelsestidspunktet,
- at indstævnte er berettiget til forholdsmæssigt afslag i købesummen,
- at indstævntes ret til forholdsmæssigt afslag i købesummen kan overstige det beløb, de har betalt for forbedringerne, jf. Højesterets afgørelse af 6. november 2014 i sag 131/2013 (2. afdeling), og
- at det forholdsmæssige afslag i købesummen skal fastsættes på baggrund af størrelsen på udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet







af mangler i form af huller i vinylbeklædningen og ujævne/utætte fuger med de beskrevne fugtskader på de bagved liggende konstruktioner til følge.

#### *Erstatningsansvar*

Landsretten finder, at de indstævnte ikke har godtgjort, at appellanten har handlet ansvarspådragende i relation til manglerne ved andelslejligheden, herunder at han har tilsidesat sin loyale oplysningsforpligtelse over for de indstævnte.

Landsretten har herved bl.a. lagt vægt på, at appellanten som andelshaver ikke havde anledning til at undersøge, om der forefandtes relevante tilladelser i relation til badeværelset, da han overtog lejligheden i 2006, hvor badeværelset allerede var omkring 25 år gammelt og anført som værende i orden i vurderingsrapporten, eller på noget senere tidspunkt. Hertil kommer, at appellanten har forklaret, at han efter sin overtagelse af lejligheden fik en håndværker til at gennemgå vurderingsrapporten og udbedre de dér omtalte utætheder, og at han ikke i sin ejertid oplevede problemer med badeværelset. Endvidere har appellanten forklaret, at badeværelset omkring 2010 blev besigtiget af et medlem af andelsboligforeningens bestyrelse, uden at dette gav anledning til noget.

#### *Afslag i købesummen*

Spørgsmålet om, hvorvidt køberne af en andelsbolig kan gøre krav på afslag i prisen som følge af mangler beror efter Højesterets praksis, herunder senest dom af 28. juni 2022, som er gengivet i U2022.3708, som udgangspunkt på almindelige køberetlige principper, og der må tages udgangspunkt i, om kendskab til manglerne på handelstidspunktet ville have ført til, at overdragelsessummen var blevet lavere. Bevisbyrden herfor påhviler køber. Det fremgår endvidere af den nævnte dom og af en tidligere afsagt højesteretsdom, der er gengivet i U2015.498, at maksimalprisreglerne i almindelighed indebærer, at der handles til priser under markedsværdien.

Landsretten finder, at de indstævnte ikke har godtgjort, at lejligheden ville være blevet handlet til en lavere pris mellem parterne, såfremt manglerne havde været kendt på handelstidspunktet. Det modsatte støttes af skønsmand Arne Madsens erklæring og den af ham afgivne forklaring. Der er derfor ikke grundlag for at tilkende de indstævnte et beløb på baggrund af reglerne om forholdsmæssigt afslag.

Appellanten har for landsretten anerkendt, at han hæfter for de mangler, der er omfattet af skønsmand Holger Christen Møllers svar på spørgsmål SS 5 i tillægs erklæring 2 af 13. januar 2021, og at han dermed skal betale et beløb på 15.000 kr. med tillæg af moms, i alt 18.750 kr., til de indstævnte til indeklimasanering. Appellanten, hvis principale påstand er i overensstemmelse hermed, har ikke anerkendt renter af beløbet.

På den anførte baggrund tager landsretten appellantens principale påstand til følge.

*Sagsomkostninger*

Efter sagens udfald, forløb og omfang skal [REDACTED] i sagsomkostninger for begge retter betale 127.300 kr. til [REDACTED]. 120.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbi-stand inkl. moms og 7.300 kr. er til dækning af retsafgifter. [REDACTED] og [REDACTED] afholder endvidere endeligt udgifterne til sagkyndig bevisførelse.

**THI KENDES FOR RET:**

[REDACTED] skal inden 14 dage betale 18.750 kr. til [REDACTED].

I sagsomkostninger for begge retter skal [REDACTED] og [REDACTED] inden 14 dage betale 127.300 kr. til [REDACTED]. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 31-08-2022 kl. 10:00

Modtagere: Advokat (H) Kristian Strandberg Dreyer, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], Advokat (L) Kelvin Valeur Thelin, Advokat (H) Dan Jordy  
Hansen