

 **KOPI**

Skanska Danmark A/S
Projektudvikling
Baltorpvej 158
2750 Ballerup

 **ADVODAN**

ADVODAN Lyngby
Toftøbæksvej 2
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 88 05 55
Fax 45 88 51 81

www.advodan.dk

Dato 20. november 2008
Sag nr. 955-1364

Advokat
Henrik Høpner
henh@advodan.dk

Sekretær
Lotte Desler
lode@advodan.dk
Dir. tlf.: 46 14 51 12

Øresund Strandpark
Reklamation over badeværelserne i etape 4 og 5, Lejlighedstype
M, K, K1, L, L1, H

Mere end 40 ejere i 'Øresund Strandpark' har anmodet om min bistand i nedenstående sag.

Skanska har som sælger udbudt og solgt projektlejligheder til mine klienter, der som købere ikke har fået leveret det badeværelse som er i overensstemmelse med den aftalte og projekterede leverance i henhold til den indgåede købsaftale mellem køberne og Skanska.

Ved sammenligning med en lejlighed i etape 3, hvor badeværelset svarer til det projekterede badeværelse, efterlades ingen tvivl om, at badeværelserne i etape 4 og 5 er mangelfulde i forhold til den aftalte leverance i købsaftalen.

Forskellene er bl.a. at bordpladen i det færdigleverede badeværelse er blevet væsentligt reduceret, brusekabinen er mindre, der er en uhenigtsmæssig placering af vaskesøjle i forhold til døren, og generelt har ændringerne medført en anderledes indretning, der giver et mindre funktionelt badeværelse, med ringere arealudnyttelse.

Det medfører at den daglige brug af badeværelserne er blevet langt dårligere, bl.a. er det umuligt for småbørnsfamilierne at have en pusleplads som følge af den stærkt reducerede længde af bordpladen.

Ved et videresalg af lejlighederne, vil ovenstående utvivlsomt få betydning for salgsprisen, da et badeværelses indretning har stor betydning for prisfastsættelsen. I den konkrete situation, vil det for mine klienter således medføre såvel længere salgsperiode som lavere salgspris.

Der er derfor ingen tvivl om at mine klienter har lidt et tab som følge af

ADVOKATERNE:
Preben Rabenhorst (H)
Uffe Thorlacius (H)
Thomas Damsholt (H)
Henrik Høpner (H)
Christoffer Iversen (L)
Jytte Holm-Larsen (H)
Pernille Høxbro (L)
Stig Høding

Afdelinger:
Lyngby
Toftøbæksvej 2
2800 Kgs. Lyngby

Hørsholm
Peter Prochowniks Eftf.
Hovedgaden 47
2970 Hørsholm

Nordea Bank Danmark A/S
2228 0707179716

 **Danske**
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.

den ændrede indretning af badeværelserne, og det kan på ingen måde være acceptabelt at mine klienter skal bære den økonomiske risiko og byrde herfor.

Hovedparten af ejerne blev i sommeren 2006 underrettet om "mindre projektjusteringer", hvor det væsentligste punkt var, at man flyttede adgangslem til installationsskakt fra badeværelse til entre, hvilket efter Skanskas opfattelse skulle give en mere æstetisk og praktisk løsning. Ved at gennemlæse købsaftalen, finder jeg ikke hjemmel heri til at Skanska kan foretage de omhandlede ændringer i selve plantegningen, men kun hjemmel til at ændre materialevalg, hvilket tydeligt fremgår af ovennævnte købsaftales pkt. 2.1:

"... hvorfor køber må tåle, at der kan forekommer ændringer til det ovenfor angivne materiale."

Jeg har noteret at Skanska har oplyst at der har været tale om et myndighedskrav, men at det indtil videre ikke har været dokumenteret overfor mine klienter. Jeg må på den baggrund foreløbigt konkludere at myndighedskravet ikke eksisterer.

Jeg ser gerne at Skanska hurtigst muligt tager stilling til hvordan sagen kan løses, således at mine klienter kan få leveret det badeværelse, de som ejere i henhold til købsaftalen har haft en berettiget forventning om at modtage. Da det er forbundet med store omkostninger og gener at omlevere badeværelset, hører jeg gerne om alternative forslag til en for mine klienter tilfredsstillende løsning.

Henset til sagens omfang, kan jeg oplyse, at hvis forligsmæssig løsning ikke opnås, vil sagen straks blive indbragt for domstolene som et gruppesøgsmål, med foretagelse af syn & skøn, med henblik på at prisfastsætte en omlevering af et korrekt kontraktmæssigt opfyldt badeværelse. Hertil skal nævnes at selve afholdelsen af syn & skøn bliver forholdsvist ukompliceret, da der eksisterer et korrekt kontraktmæssigt opfyldt badeværelse bl.a. i etape 3. En sådan sag, vil efter min erfaring samlet set være yderst omkostningstung og besværlig for Skanska.

Må jeg efter omstændighederne høre fra Skanska snarest med et forslag til sagens videre forløb, herunder om Skanska anerkender at have leveret en fejlbehæftet leverance til mine klienter.

Såfremt De måtte ønske et møde, er jeg gerne til disposition.

Med venlig hilsen

Henrik Høpner