

J.nr. 2020-0102 UL/li

København, den 18. juni 2021

KENDELSE

Klager

mod

Indklagede

Nævnet har modtaget klagen den 2. juni 2020.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt det kan bebrejdes indklagede, at klager ikke fik den tagterrasse og det taghus, som klager var stillet i udsigt ved indgåelse af købsaftale om køb af en projekteret ejerlejlighed, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en projekteret ejerlejlighed til salg, som klager var interesseret i at købe. Det fremgår af sagen, at ejerlejligheden sammen med 23 andre ejerlejligheder skulle indrettes i en tidligere fabriksbygning, og at der var tale om en penthouselejlighed med egen tagterrasse og -hus.

Klager fik udleveret en brochure, hvori hele projektet var beskrevet. Af brochurens side 2 fremgik bl.a.:

J.nr. 2020-0102 UL/li

"Projektsalg

[firmanavn og adresse på indklagedes to mæglerbutikker]"

Af brochurens side 62 fremgik bl.a.:

"SALGET ER STARTET

Projektsalg

[firmanavn og adresse på indklagedes to mæglerbutikker]

[...]

Der tages forbehold for fotos af bygningen, interiør og udsigt er 3D-illustrationer med forbehold for ændringer. Plantegninger er vejledende og ikke målfaste. Der tages endvidere forbehold for ændringer i teksten, september 2015. Brochuren er udarbejdet som sælgers prospekt og skal ikke ses som en salgsostilling. Der kan forekomme ændringer undervejs i projektet, hvorfor materialet er med forbehold. Nogle af 3D visualiseringerne viser eksempler på løsninger og materialer, du kan vælge mod en merpris. Beskrivelsen af de materialer, som følger med boligen, finder du under materialebeskrivelser på [sælgers hjemmeside]."

Af brochuren fremgik videre bl.a.:

Hver lejlighed har udsigt til [strand] og [vand] og en stor, anvendelig altan. Penthouselejligheder har desuden adgang fra stuen til taghus og privat tagterasse.

[...]

LIVET PÅ TOPPEN

Taget på [ejendommen] er indrettet med en stor fælles tagterasse, samt private terrasser til penthouselejlighederne, som alle byder på en fantastisk udsigt over [...]

Ved betinget købsaftale underskrevet af klager og sælger den 29. oktober 2015

J.nr. 2020-0102 UL/li

købte klager ejerlejligheden for 8.195.000 kr. til overtagelse den 1. maj 2017.

Af købsaftalen fremgik bl.a.:

- 1.4** Der tages forbehold for ændringer i projektet, som følger af krav fra offentlige myndigheder, force majeure mv. Køber er i øvrigt indstillet på at acceptere mindre afvigelser fra projektmaterialet og til det endelige byggeri er afsluttet.
- 1.5** De anførte arealer på side 1 stammer fra en foreløbig arealoversigt, som er udarbejdet af landinspektør [...] og som senest er revideret den 29. september 2015 hvoraf kopi er vedlagt som bilag 2.
- 1.6** Ændringer i det anførte tinglyste areal op til +/- 3 % beregnet ud fra ejerlejlighedslovgivningens regler medfører ikke ændringer i den aftalte pris.
- 1.7** Såfremt det tinglyste areal afviger med mere end +/- 3 % i forhold til det foreløbigt angivne areal sammenholdt med det endelige tinglyste areal, reguleres den aftalte pris forholdsmæssigt for den andel, som overstiger +/- 3 %.
- 1.8** En arealafvigelse i det tinglyste areal på +4 % berettiger således alene til en forhøjelse af prisen på 1%, ligesom det samme gælder ved en afvigelse på -4%, som således alene berettiger til et nedslag på 1%.
- 1.9** Såfremt ejerlejlighedens endelige tinglyste areal afviger mere end +/- 5 % i forhold til det foreløbig opgjorte tinglyste areal, har Køber ret til at hæve den indgåede aftale. Meddelelse herom skal være Sælger i hænde inden 8 dage fra Køber modtager den endelige arealopgørelse.
- 1.10** Afvigelser vedrørende de øvrige arealer, eksempelvis kælderrum, altan, terrasse mv. medfører ikke regulering af købesummen.

Af købsaftalen fremgik videre, at klager havde fået udleveret arealoversigten udarbejdet af landinspektør og udkast til vedtægter for ejerforeningen.

Klager og sælger underskrev i marts 2016 en allonge til købsaftalen. Heraf fremgik bl.a., at ny salgsopstilling, ny arealopgørelse og projektændringer blev accepteret af klager.

I juli 2016 blev der underskrevet endnu en allonge, hvoraf fremgik, at ny salgsopstilling af 4. juli 2016 erstattede den tidligere udleverede, at ny

J.nr. 2020-0102 UL/li

arealoppgørelse af 1. juli 2016 erstattede den tidligere udleverede, og at et nyt udkast af 3. juli 2016 til vedtægter erstattede det tidligere udleverede udkast.

Af arealoppgørelsen af 1. juli 2016, som er udarbejdet af landinspektør, fremgår bl.a.:

Adr.	Etage	Nr.	Bolig	Depot / Parkering	Ejerlejligheds- areal	Fordelings- tal	Andel af adgang	BBR-areal	Altan	Tag- terrasse
[...]										
Bolig	4. sal	4.1	148	3	151	148/3309	13	161	13	56
Bolig	4. sal	4.2	147	3	150	147/3309	13	160	12	57
Bolig	4. sal	4.3	127	3	130	127/3309	13	140	13	65
Bolig	4. sal	4.4	139	3	142	139/3309	14	153	12	64
Bolig	4. sal	4.5	134	3	137	134/3309	14	148	18	72
Bolig	4. sal	4.6	172	3	175	172/3309	14	186	10	92

Efter oplysninger i sagen er klagers ejerlejlighed nr. 4.1.

Af udkast til vedtægter af 3. juli 2016 fremgik bl.a.:

16. ALTANER OG TAGTERRASSER

- 16.1 Ejere af ejerlejligheder, som har individuel adgang til egen altan eller tagterrasse råder over dette areal som en del af deres ejerlejlighed, jf. fortegnelsen ovenfor i punkt 1.2.
- 16.2 Ejere af ejerlejligheder med dertil hørende individuel adgang til egen tagterrasse, har endvidere eksklusiv brugsret til et areal, som er lagt til den private tagterrasse derved at pågældende tagterrasse er afskærmet fra den fælles tagterrasse, hvortil ejendommens øvrige beboere har adgang.
- 16.3 Den eksklusive brugsret fremgår af bilag 6 af 7 til arealoppgørelse udarbejdet af landinspektør [...] med seneste revisionsdato 1. juli 2016, og der er tale om ejerlejlighederne med numre (foreløbigt litreret) 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5 og 4.6.
- 16.4 Den eksklusive brugsret er uopsigelig, og måtte denne vedtægtsbestemmelse blive kendt ugyldig, så kan den ikke opsiges med et kortere varsel end 30 år, og da alene af en generalforsamlingsbeslutning om ændrede vedtægter.

Af salgsoptstillingen af 4. juli 2016, udarbejdet af indklagede, fremgår bl.a.:

Taget på [ejendommen] bliver indrettet med stor fælles tagterrasse samt private terrasser til penthouselejlighederne, som alle byder på en fantastisk udsigt over [...].

I salgsoptstillingen var der en plantegning over tagterrassen og taghuset, hvoraf fremgik: "taghus", "privat tagterrasse" på et mindre areal og "eksklusiv brugsret" på

J.nr. 2020-0102 UL/li

et større areal.

Det fremgik videre af salgsopstillingen bl.a.:

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, fælles tagterrasse, elevator, postkasse, dørtelefon.
Eksklusiv brugsret til tagterrasse jf. foreningens vedtægter.

[...]

Andre forhold af væsentlig betydning:

[...]

Der gøres særlig opmærksom på, at der tages forbehold for helt endelige kvadratmeter. Dette både for så vidt angår kvadratmeter i lejligheden og kvadratmeter på altan/terrasse.

Den 15. januar 2019 skrev en af ejerne i ejendommen til kommunen bl.a.:

Mange tak for samtalen i dag. Det var meget oplysende, og en stor hjælp for at forstå situationen herude for os.

Som nævnt i telefonen har vi en oplevelse af, at bygherre ikke altid er helt ligefrem i sin kommunikation, så vi har stor hjælp af at få belyst hvad der er op og ned 😊

For nuværende er vi ret nervøse for, at bygherre får sin ibrugtagnings tilladelse, og overleverer til ejerforeningen hvorefter problemerne skal løses mellem ejerforeningen og kommunen.

Som aftalt ville det være super, hvis du kunne hjælpe med følgende spørgsmål:

- Hvor stort er friarealet opgjort til herude pt.
- Hvilken brug er der indstillet for hhv. stueetagen og tagetagen? Specifikt tænker vi på hvor meget der bliver privat tagterrasse og hvor meget af stueetagen der udlægges til friareal.

Nu er det godt nok din kollega som sidder direkte med sagen, men er det også muligt at I kan svare på følgende:

- Da taghusene [...] blev ændret fra faste vægge til glas-konstruktioner ifm. med dispensationen for byggeriet, var det da tiltænkt, at der skulle være fælles tagterrasser direkte op til vinduerne i taghuse, med de medfølgende gener ved direkte indgik i taghus og lejlighed? Eller var planen godkendt med udgangspunkt i, at det blev private tagterrasser?
- Kan der gives dispensation for hvad der medtages til friarealeme, således at f.eks. stueetagen godtages som friareal? Er der fortillfælde for det fra kommunen, og hvis ja, hvordan søges sådan en dispensation?

En hver information du kan bidrage med er stærkt værdsat. Projektet herude blev solgt med private tagterrasser og lukkede taghuse, men er nu ved at blive overleveret som fælles tagterrasse og åbne taghuse. Alt andet lige har det en stor betydning for ejerne i taglejlighederne, og med de signaler vi får fra bygherre, vil vi meget gerne kunne "nå" at komme ind i kampen, inden han er videre herude fra.

Samtidig frygter vi, at vi er ved at blive klemt som en lus mellem bygherre og Jer (kommunen), hvilket vi ikke tænker er hensigten fra jeres side.

Den 17. januar 2019 svarede kommunen bl.a.:

J.nr. 2020-0102 UL/li

Godt at høre, at vores samtale tirsdag var til hjælp. Nedenfor svar på dine spørgsmål. Se også vedhæftede materiale.

- Landinspektøren har oplyst, at det nuværende krav til friareal i projektet (50 % af bruttoetageareal jf. lokalplanen) er opgjort til **1.784 m²**. Det aktuelle friareal er pt. opgjort til **1.788 m²** (1.207 m² på terræn og 581 m² på fælles tagterrasse). Se vedhæftede tegninger fra landinspektør. Vær dog opmærksom på, at de nuværende kort ikke er endelig godkendt herfra.
- Den af bygherre foreslåede inddeling i privat og fælles tagterrasse fremgår af vedhæftede '181113 e-rids 5. sal'. For stueetagen kan markeringen af friareal ses på '181113 friareal terræn med overdækket areal – revision A'. Selvé stueetagen under bygningen er godkendt som en åben forbindelse jf. lokalplanen, men tæller ikke som friareal.
- I forbindelse med byggetilladelsen til byggeriet blev taghusene godkendt som åbne og transparente. Bygherre ønskede sidenhen at lukke taghusene mere af, men vi har fastholdt, at så meget som muligt skal være åbent, altså alt undtaget trappe- og ventilationsskakter, som er nødvendige af brand- og konstruktionsmæssige hensyn.
- Til friarealet til en bebyggelse medregnes ejendommens ubebyggede arealer. Fortov og cykelsti kan indgå i friarealet. Veje, parkeringsarealer og overdækkede arealer, fx skure, kan ikke medregnes som friareal. Arealer på tagterrasser kan indgå i friarealet, når der er tale om en fælles tagterrasse for beboere og brugere. Der er således ikke mulighed for, at det overdækkede areal i stueetagen kan medregnes til friarealet. Forvaltningen dispenserer alene fra friarealkravet i meget sjældne tilfælde. En ansøgning om tilladelse til at medregne det overdækkede areal til friarealet kan ikke forventes imødekommet, men hvis du ønsker en afgørelse i den konkrete sag, skal du indgive en begrundet ansøgning og sende den til [kommunen].

Angående forholdet mellem bygherre, beboere og kommune, så er det den til en hver tid værende ejer af ejendommen, som kommunen kan stille eventuelle krav overfor i forbindelse med endelig ibrugtagningstilladelse eller andre forhold på ejendommen.

Det fremgår af sagen, at flere af ejerne, herunder klager, anmodede en ejendomsmægler om at vurdere deres ejerlejligheder. Den 30. januar 2019 besigtigede ejendomsmægleren ejerlejlighederne.

Af mæglerens vurderingsforretning af 4. februar 2019 vedrørende klagers ejerlejlighed fremgik bl.a.:

Tema:

-Vurdering af lejligheden med 56 kvm tagterrasse som privat tagterrasse og med få vinduer i taghus.

-Vurdering af lejligheden med 56 kvm tagterrasse som fælles tagterrasse og med mange vinduer i taghus.

[...]

J.nr. 2020-0102 UL/li

Dokumenter der er modtaget:

- Arealopgørelse
- Skitse med disponering tagetage
- Mailkorrespondance med beboer i ejendommen

Dokumenter der er rekvideret:

- BBR-Meddelelse af d. 29/1-19

Ejendom:

Benyttelse: Helårsbeboelse

Zonestatus: Byzone

Ejerlejlighedsarealer, opførelse m.v. iht. ovenstående dokumenter:

160 kvm BBR heraf 24 kvm taghus, 56 kvm tagterrasse + 13 kvm altan.

Beskrivelse efter besigtigelse:

4 værelses lejlighed i 2 plan med 3 soveværelser, åbent køkken i forbindelse med stue, 2 badeværelser, indvendig trappe op til taghus på 5. sal med stort rum og udgang til tagterrasse (pt. ikke færdig og ikke privat opdelt)

Vurdering:

Min vurdering af kontantpriserne i dagens marked vil være:

kr. 10.000.000,- med privat tagterrasse.

kr. 9.200.000,- med fælles tagterrasse.

Der vil ikke som udgangspunkt være forskel i vurderingsprisen ved få eller mange vinduer i taghuset, for selv om der ved meget vindue kan være større indkig og der kan blive for varmt til ophold så opvejes dette af den bedre udsigt og da man kan begrænse indkig og varme vha. gardiner, lameller etc.

Den 5. februar 2019 skrev ejendomsmægleren til ejerne bl.a.:

Jeg har nu haft lejlighed til at kigge på det og som jeg også talte med [nabo] om i lejligheder, er det svært at sætte konkrete priser på de enkelte lejligheds terrasser og det vil helt sikkert også give anledning til debat i ejendommen 😊

Der er ingen tvivl om at det vil være en kæmpe forringelse, hvis I ikke kan anvende dem og hvis der er mere af arealet (end først antaget), som bliver til fælles areal og man derfor får mindre privatliv på det tagarealet som er privat, inde som udenfor.

Min vurdering af forskellen på privat terrasse eller uden privat terrasse, vil være i omegnen af 900.000-1.200.000 afhængig af størrelse, samt hvor i byggeriet terrasserne ligger henne.

J.nr. 2020-0102 UL/li

I forhold til [anden ejer i ejendommen]'s manglende altan, vurderer jeg at betydningen også er væsentlig og man typisk betaler 150.000-2000.000 for at etableret sådan én, jeg vil derfor vurdere at den manglende altan vil betyde kr. 200.000 ca. for lejlighedens salgspris. Havde det været den eneste vestvendte altan på den etage og havde det været i forbindelse med køkkenet, havde tabet været en del større, vil jeg vurdere, men eftersom der ligger én der i forvejen og der "blot" er tale om en altan i forbindelse med en af værelserne, vil det være af lidt mindre betydning.

Udover det, synes jeg virkelig at det er nogen fantastiske lejligheder og er blevet meget positivt overrasket, efter at jeg har set dem indefra.

Ved udateret brev til ejerne i ejendommen blev der indkaldt til ordinær generalforsamling i ejerforeningen til afholdelse den 6. marts 2019. Af indkaldelsen fremgik, at der var stillet et forslag, forslag A, om vedtægtstillæg. Det fremgik af forslaget bl.a.:

Forslag A – Bemyndigelse til at medtage samt tinglyse vedtægtstillæg:

Da bestyrelsen endnu ikke har vished om, hvad kommunen godkender i forhold til vedtægterne med tagterrasserne, så ønskes dette forslag medtaget, således at der skal stemmes om at generalforsamlingen vil tiltræde et referat med den formulering og bemyndigelse til at tinglyse en servitut:

Forslag til vedtagelse:

Ejere af ejerlejligheder på 4. sal, som har individuel adgang til egen altan eller tagterrasse råder over dette areal som en del af deres ejerlejlighed.

Ejerne af disse ejerlejligheder med dertil hørende individuel adgang til egen tagterrasse, har endvidere eksklusiv brugsret til et areal, som er lagt til den private tagterrasse derved at pågældende tagterrasse er afskærmet fra den fælles tagterrasse, hvortil ejendommens øvrige beboere har adgang.

Den eksklusive brugsret fremgår af salgsbrochure, som alle køber har fået og endvidere af vedhæftede bilag 6 af 7 til arealopgørelse udarbejdet af landinspektør [...] med seneste revisionsdato 1. juli 2016, og der er tale om ejerlejlighederne med numre (foreløbigt litereret) 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5 og 4.6.

J.nr. 2020-0102 UL/li

Den eksklusive brugsret er uopsigelig, men skulle domstolene nå frem til at der ikke kan vedtages uopsigelighed, kan den opsiges med 30 års varsel, forudsat at opsigelsen er vedtaget af ejerforeningen med 2/3 flertal.

Ejere af ejerlejligheder med eksklusiv brugsret til tagterrasser skal vedligeholde disse, idet vedligeholdelsesforpligtelsen anses for at være en del af den pågældende ejers indvendige vedligeholdelse, hvorved forstås, at tagterrassen skal holdes i ryddeliggjort stand, og løbende vedligeholdes på den for ejeren synlige sider.

Ejerforeningen bærer ansvaret for vedligeholdelse af tagfladen og ejendommens øvrige klimaskærm herunder for tagterrassens fastgørelse dertil. Ejerforeningen bærer ligeledes ansvaret for korrekt afvanding herunder rensning af afløb af enhver art.

Ejerforeningen giver hermed tilladelse til at ovennævnte ejere til enhver tid kan tinglyse ovenstående aftale som servitut, og giver hermed fuldmagt til den til enhver tid værende bestyrelse af ejerforeningen, som således har ret og pligt til at underskrive nævnte servitut på ejerforeningens vegne.

Den 12. februar 2019 skrev klagers advokat, der også repræsenterede de andre ejere af penthouselejlighederne i ejendommen, til sælger og indklagede bl.a.:

Som advokat for de 6 ejere af 4. lejlighederne [...] skal jeg herved reklamere overfor sælger og overfor [indklagede] over følgende forhold:

I salgsprospektet til lejlighederne på 4. sal – og herunder i § 1.2 i de med salgsprospektet fremsendte udkast til vedtægter for ejerforeningen – er ejerne af 4. sals lejlighederne blevet stillet i udsigt, at de kunne opnå en privat tagterrasse, tilhørende hver deres respektive ejerlejligheder – på de arealer, der fremgår af førnævnte salgsmateriale. Dette fremgår i øvrigt også af de her vedhæftede bilag, som er de eneste bilag, mine klienter har fået udleveret/medsendt sammen med købsaftalerne (forstået således, at mine klienter ikke sammen med købsaftalen har fået udleveret det bilag 6 og 7 i form af arealopgørelser udarbejdet af landinspektør [...], som vedhæftede forslag A henviser til).

Jeg har imidlertid nu forstået det således, herunder på [kommunen], at det ikke er muligt at få bygningsmyndighedernes tilladelse til at give mine klienter den ovenfor nævnte retsstilling til egne private tagterrasser med fuld ejerskab, men at man i stedet for nu har stillet forslag A (forslag om vedtægtsstillæg), der er nævnt i vedhæftede indkaldelse til generalforsamling til afholdelse den 6. marts 2019. Jeg har forstået det således, at dette forslags stillelse skyldes, at det netop ikke har været muligt at opnå den førnævnte retsstilling for ejerne af 4. sals lejlighederne vedrørende tagterrassen. Er dette korrekt forstået? Eller hvad er årsagen ellers til, at man stiller dette forslag til vedtægtsstillæg?

J.nr. 2020-0102 UL/li

Jeg har forstået det således, at der nu lægges op til, at ejerne af 4. sals lejlighederne – i stedet for at få en større privat tagterrasse – nu får en langt mindre privat tagterrasse, men herudover eksklusiv brugsret til et større areal af den i princippet fælles tagterrasse, og at det er dette, forslaget til vedtægtstillæg skal forsøge at regulere. Er dette korrekt forstået? Og kan det oplyses, hvor stor en del hver af ejerne af 4. sals lejlighederne nu i henhold til førnævnte får som privat tagterrasse, henholdsvis hvor stor en del af den samlede tagterrasse som hver enkelt af ejerlejlighedsejerne på 4. sal må nøjes med at få eksklusiv brugsret til?

Jeg skal herved reklamere over ovennævnte forhold overfor såvel sælger som overfor [indklagede], idet det ovennævnte forhold medfører en forringelse af mine klients ejerlejligheds værdi, og jeg skal endvidere reklamere over, at taghusene heller ikke har det udseende, som det fremgår af salgsprospektet, at taghusene skulle have haft.

Jeg skal anmode købers byggesagkyndige, [...], om at anføre ovennævnte mangler i den afleveringsforretning, som vil blive gennemført vedrørende fællesarealerne, idet jeg således under alle omstændigheder skal reklamere over de ovennævnte forhold.

I relation til det nu stillede forslag A om vedtægtstillægget, skal jeg forespørge, om dette – hvis det vedtages på generalforsamlingen – påtænkes tinglyst, således at eventuelle senere købere af lejlighederne i ejendommen ikke vil kunne ekstingvere de rettigheder for ejerne af 4. sals lejlighederne, der fremgår af vedtægtstillægget? Og kan sælger/sælgers advokat/[indklagede] garantere ejerne af 4. sals lejlighederne, at den eksklusive brugsret, dertil tænkes tildelt mine klienter over tagterrassen i henhold forslaget til vedtægtstillægget – ikke vil kunne anfægtes efterfølgende (uanset om tillægget tinglyses eller ej) som værende i strid med lovgivningen og de tilladelser, der er meddelt af bygningsmyndighederne?

Jeg kan oplyse, at mine klienter naturligvis gerne vil have brugsret til de arealer på tagterrasserne som mine klienter i salgsmaterialet er blevet sat i udsigt at få brugsret over, men mine klienter ønsker omvendt ikke at udsætte sig selv for økonomisk tab ved at stemme for nogle vedtægtstillæg, der stiller min klienter anderledes – og ringere – end det, der er blevet stillet mine klienter i udsigt i salgsprospektet.

Som følge heraf skal jeg på vegne af mine klienter fremkomme med følgende ændringsforslag til det foreslåede vedtægtstillæg (forslag A – vedtægtstillæg, bilag 1, jf. vedhæftede indkaldelse til generalforsamling):

”Der er i salgsprospektet til salget af lejlighederne på 4. sal angivet, at disse lejligheder er tillagt en privat tagterrasse (og således ikke kun en tagterrasse med eksklusiv brugsret), og det bemærkes i øvrigt i den forbindelse, at den med indkaldelsen til generalforsamlingen fremsendte arealopgørelse i øvrigt er forkert, da den viser 7 lejligheder pr. etage (der er kun 6), ligesom de respektive terrasser og lejligheder i det faktiske byggeri er markant anderledes, end det fremgår af den fremlagte arealopgørelse, og der foreslås følgende tilføjelse til det fremsendte forslag A (bilag 1) om vedtægtstillæg: ”Ejerne af lejlighederne på 4. sal fastholder, at ejerne er berettiget til at blive stillet på den måde i relation til sælger og mægler - herunder vedrørende de i salgsprospektet nævnte private tagterrasser – som fremgår af salgsprospektet; såfremt ejerne ikke stilles således, som det fremgår af salgsprospektet, herunder i relation til tagterrasserne, så fastholder ejerne af 4. salslejlighederne deres ret til – og forbehold for – at gøre et eventuelt økonomisk tab i anledning heraf gældende overfor sælger og eventuelt overfor mægler, også selvom ejerne af 4. salen måtte stemme for det stillede forslag om vedtægtstillæg, idet vedtagelsen af det nævnte forslag til vedtægtstillæg (samt ejerne af 4. sals eventuelle stemmeafgivelse herfor) således ikke skal betragtes som et afkald for ejerne af 4. sals lejlighedernes adgang til at kræve sig økonomisk og materielt stillet, således som det fremgår af købsaftalegrundlaget, herunder i relation til såvel tagterrasserne som taghusene. Hvis Kommunen/bygningsmyndighederne ikke vil godkende ejerne af 4. sals rettigheder over tagterrasserne og taghusene, således som disse fremgår af salgsprospektet, så vil en eventuel stemmeafgivelse fra ejerne af 4. sals lejlighederne for det stillede forslag A – vedtægtstillæg – alene ske med det udtrykkelige forbehold, at 4. sals lejlighedernes stemmeafgivelse herfor ikke skal være til hinder for, at ejerne af lejlighederne på 4. sal bevarer deres ret til at gøre indsigelse overfor sælger og overfor mægler om, at de eventuelt ikke opnår den i salgsprospektet nævnte retsstilling, herunder vedrørende tagterrasserne/taghusene.”

J.nr. 2020-0102 UL/li

Uanset om ovennævnte ændringsforslag vedtages eller ej, så gør jeg herved på vegne af 4. sals lejlighederne udtrykkeligt opmærksom på, at en eventuel stemmeafgivelse fra mine klienters side for forslag A – vedtægstillægget – sker under udtrykkeligt forbehold for, at mine klienter fortsat bevarer sin principale reklamation over ikke at være stillet sådan som det fremgår af salgsprospektet, idet mine klienter så ikke afskriver sig retten – ved at stemme for forslaget – til at gøre et eventuelt økonomisk tab gældende i anledning af den ændrede retsstilling gældende overfor sælger og mægler.

Jeg ønsker ovennævnte udtrykkelige forbehold fra mine klienters side medtaget i referatet til generalforsamlingen.

Den 18. februar 2019 svarede sælgers advokat bl.a.:

Tak for din mail, hvis indhold er noteret.

Jeg vil høfligst opfordre dig til at læse forslaget endnu en gang, herunder særligt indledningen, hvori følgende står:

Som du kan se, så er forslaget stillet idet at bestyrelsen endnu ikke har vished om, hvorvidt kommunen godkender vedtægterne, hvilket (som bekendt) er en forudsætning for tinglysning af dem.

Jeg finder det interessant, hvis du kan få en beslutning ud af kommunen, som jeg endnu ikke har kunnet få. Du må meget gerne videresende din korrespondance med dem, så jeg kan forholde mig til det.

--

Du spørger om det påtænkes tinglyst, hvis det vedtages? Jeg vil også i den forbindelse venligst anmode dig om at læse forslaget på ny, idet at svaret fremgår direkte heraf.

I forhold til det anførte om den tidligere foreløbige arealopgørelse, så er den nævnt som et bilag til købsaftalen, jf. købsaftalens sidste side.

Det var alene meningen, at der skulle medsendes side 6 af 7 med indkaldelsen, og den forvirring beklages naturligvis. Det er i sagens selvfølgelig natur den nu tinglyste og endelige arealopgørelse, der i øvrigt er gældende for ejendommen.

Jeg vil tillade mig at foreslå, at du korrigerer dit ændringsforslag.

Der er naturligvis fuld forståelse for, at man ikke vil frasige sig sin retsstilling, men man skal altså – ærligt talt – være meget kreativt anlagt for at kunne indfortolke en sådan frasigelse ved at man måtte stemme for det fremsatte forslag, som i øvrigt mig bekendt er stillet af en af dine nuværende klienters (nu måske tidligere?) advokat, [...], hvis du ellers – som du indikerer – nu repræsenterer samtlige ejere af lejligheder på 4. sal.

J.nr. 2020-0102 UL/li

--

I forhold til din mails afsnit om reklamation og forbehold om erstatning, så har jeg noteret, at du nu oplyser at repræsentere 6 ejere(?!?), og jeg skal venligst bede om at få oplyst navnene på disse, og meget gerne ejerlejlighedsnumrene.

Jeg formoder at du har modtaget kopi af købsaftalerne og herunder at du har læst punkt 1.10, hvori der om regulering af købesummen er aftalt følgende:

Afgivelser vedrørende de øvrige arealer, eksempelvis kælderrum, altan, terrasse mv. medfører ikke regulering af købesummen.

På baggrund af ovenstående, herunder både at vi endnu slet ikke ved, om vi får godkendt vedtægterne i deres oprindeligt tiltænkte form, og på baggrund af, at der er taget tydeligt forbehold for afvigelser i terrassernes arealer, så afvises enhver reklamation.

Ved stævning af 25. maj 2020 anlagde klagerne og 4 andre ejere af penthouselejligheder i ejendommen sag mod sælger med krav om, at sælger skulle betale 1,2 mio. kr. til hver ejer, som følge af at kommunen ikke kunne godkende den forudsatte etablering af tagterrasser. Af stævningen fremgik bl.a.:

ANBRINGENDER

Til støtte for sagsøgernes påstande gøres det gældende

- At** sagsøgere som en del af aftalegrundlaget er blevet lovet hver sin private tagterrasse med et areal som nævnt i aftalegrundlaget, herunder bilag 3,
- At** Bygningsmyndighederne imidlertid ikke har villet godkende størrelsen af de private tagterrasser, som sagsøgere oprindeligt var stillet i udsigt og som var en del af kontraktgrundlaget, jf. herunder bilag 3,
- At** der efterfølgende – og uden accept fra sagsøgere – er blevet fremsendt ansøgning af sagsøgte til bygningsmyndighederne om godkendelse af nogle væsentligt mindre, private tagterrasser, hvilken ansøgning imidlertid på nuværende tidspunkt end ikke er godkendt af [kommunen], hvorfor der på nuværende tidspunkt overhovedet ikke er godkendt private tagterrasser som stillet i udsigt af sagsøgte (retslig opfordring 1: Sagsøgte opfordres til at oplyse, hvad status er i relation til behandlingen af sagen hos Bygningsmyndighederne, ligesom sagsøgte opfordres til at fremlægge al korrespondance imellem sagsøgte/sagsøgtes rådgiver og [kommunen] vedrørende tagterrasserne, og herunder særlig en eventuel meddelt dispensation/afgørelse og indholdet heraf),

J.nr. 2020-0102 UL/li

- At** sagsøgerne har fået væsentligt mindre (og evt. slet ingen) private tagterrasser end hvad der fremgår af kontraksgrundlaget (herunder vil sagsøgerne subsidiært alene få en væsentlig mindre del af tagterrasse som privat tagterrasse, men vil kunne bruge en andel af terrassen med eksklusiv brugsret, men dog uden det ejerskab hertil, som sagsøgerne oprindeligt var stillet i udsigt),
- At** sagsøgerne således ikke har fået de tagterrasser (hverken i relation til størrelse eller retlig status), som de har købt og betalt for og som fremgår af aftalegrundlaget,
- At** der således foreligger misligholdelse af aftalegrundlaget fra sagsøgt side – at oplysningerne om tagterrasse i aftalegrundlaget må betragtes som en tilsikring/garanti, subsidiært en aftalt del af kontraksgrundlaget, som ikke er opfyldt af sagsøgte,
- At** sagsøgerne således har lidt et tabt herved, idet de af sagsøger hver især købte ejerlejligheder således er mindre værd som følge af den ovennævnte mangel,
- At** tabet fremgår af bilag 15-19, men at tabet i øvrigt tillige vil blive belyst via syn og skøn,
- At** de taghuse, som det fremgik af aftalegrundlaget at hver af sagsøgerne skulle tildeles (og som sagsøgerne var stillet i udsigt skulle være lukkede taghuse) nu imidlertid primært bygges i glas, ligesom det af tegningsmaterialet vedrørende de nu godkendte taghuse, jf. bilag 13, side 1-3 fremgår, at taghusenes størrelse er reduceret fra gennemsnitlig 21 m² til 17,67 m², dvs. med afvigelse i nedadgående retning på gennemsnitlig på 15,8%,
- At** ovennævnte reduktion af taghusenes arealer samt det faktum at de nu primært bygges i glas (i stedet for som lukkede taghuse) tillige er en forringelse i forhold til den aftale, som var indgået, jf. kontraksgrundlaget, og som medfører et tab for sagsøgerne, hvilket tab tillige fremgår af bilag 15-19, men som også vil blive belyst via syn og skøn,
- At** ovennævnte tillige er kontraktsbrud fra sagsøgt side, som ikke er godkendt af sagsøgerne, og som medfører en forringelse af værdien for sagsøgerne.

PROCESSUELT:

Sagsøgerne begærer herved syn og skøn.

Sælger afgav svarschrift den 9. juni 2020, hvoraf bl.a. fremgik:

J.nr. 2020-0102 UL/li

Sagen beror på en eller flere beklagelige misforståelser:

Kommunen:

Havde man forudgående rettet henvendelse til undertegnede eller til [sælger], eller på anden vis foretaget de fornødne undersøgelser og gjort sig relevante processuelle overvejelser, så kunne stævningen have været undgået, idet at sagen er overflødig og unødvendig procesførelse, som tilsyneladende beror på en beklagelig misforståelse hos hovedsageligt den ene af sagsøgerne, som herefter øjensynligt har viderebragt denne misforståelse til de øvrige sagsøgere hhv. sagsdeltagere.

Der har ikke til dato været og findes ej heller aktuelt en tvist imellem parterne og [kommunen] om en friarealsberegning. Dette er ej heller hvad der fremgår af den som bilag 9 fremlagte mail fra kommunen, der jo blot er en teknisk beskrivelse af kravene til friareal på ejendommen. I øvrigt en beskrivelse som [sælger] er enige i.

Vedtægterne:

[Sælger] er enige i, at Ejerforeningens vedtægter endnu ikke er tinglyst.

Tinglysning af vedtægterne afventer, at kommunen kan tiltræde/godkende disse, jf. planlovens § 42.

Denne godkendelse beror som nævnt ikke på en tvist om friarealsberegningen.

Kommunen har endnu ikke godkendt vedtægterne, men det er en god og saglig begrundelse for, som ikke kan bebrejdes [sælger].

Byggeriet på ejendommen er udført på baggrund af en byggetilladelse med en lovliggørende dispensation af 4. december 2017, der fremlægges (dispensationen) som sagens bilag A.

J.nr. 2020-0102 UL/li

En eller flere beboere i en naboejendom har påklaget dispensationen til Planklagenævnet.

Ved afgørelse af 6. februar 2019 har Planklagenævnet ophævet dele af afgørelsen om dispensation.

De dele, der er ophævet fremgår af afgørelsens side 1 og er som følger:

Planklagenævnet ophæver [Kommunens] afgørelse i forhold til

- 1) pudsnings af facaden,
- 2) materialer på taget i forbindelse med etablering af tagterrasse, taghuse og elevatorårne, og
- 3) placering og materialevalg i forhold til vinduer.

Kopi af Planklagenævnets samlede afgørelse af 6. februar 2019 fremlægges som sagens bilag B.

[Kommunen] har herefter ført en længere korrespondance med Planklagenævnet, idet kommunen har begæret sagen genoptaget.

I den mellemliggende periode har [Kommunen] ikke villet forholde sig til indholdet af vedtægterne, som af den årsag ikke har kunnet tinglyses. Ejerforeningen er løbende orienteret om situationen herom og der pågår en pæn og ordentlig dialog med såvel Kommunen som Ejerforeningen om emnet. Kopi af den senest udvekslede mailtråd herom fremlægges som sagens bilag C.

Dette burde sagsøgerne være bekendt med, og denne misforståelse havde man således haft mulighed for at få afklaret, hvis man forinden stævningen havde henvendt sig hos undertegnede eller [sælger].

Aftalegrundlaget:

Der er ikke aftalt ejerskab over private tagterrasser i det omfang eller på den måde, som anføres af sagsøgerne.

Der er primært aftalt en eksklusiv brugsret over et større areal og desuden en privat andel af tagterrassen på et mindre areal. Dette fremgår af såvel udbudsmaterialet som af købsaftalen og desuden af sagsøgernes BBR ejermeddelelser.

Der er på intet tidspunkt foretaget eller varslet indskrænkninger i denne eksklusive brugsret.

Det er fortsat hensigten at tinglyse vedtægterne om det, så snart kommunen har bragt plangrundlaget i orden. Planklagenævnet har i deres afgørelse beskrevet hvorledes kommunen kan gøre dette.

Kommunen har i flere malis bekræftet, at de vil lovliggøre via en ny lokalplan, herunder (indirekte) at de første ser på vedtægterne bagefter. Til dokumentation herfor fremlægges som bilag D mailtråd fra perioden 12. februar 2019 til 6. november 2019 (læses bagfra).

Der er endvidere foretaget skridt til at sikre den eksklusive brugsret selv uden tinglysning af vedtægterne, idet at denne også er vedtaget med enstemmighed på en generalforsamling, hvor den samlede ejerforening har stemt for at overholde vedtægterne uanset om de er tinglyst, og om de måtte blive tinglyst.

Referat fra generalforsamlingen af 6. marts 2019 fremlægges som bilag E.

J.nr. 2020-0102 UL/li

Erstatning:

Der er i købsaftalen taget forbehold i punkt 1.10, der er sålydende i alle sagsøgernes købsaftaler:

1.10 Afviger vedrørende de øvrige arealer, eksempelvis kældertrum, balkon, terrasse mv. medfører ikke regulering af købesummen.

Dette vilkår har samtlige sagsøgere tiltrådt, da de erhvervede deres ejerlejligheder og vilkåret har været godkendt af deres respektive advokater.

Uanset det i øvrigt anførte, så er der altså allerede i købsaftalen gjort endeligt op med, hvem der bærer risikoen for, om der kan leveres det forudsatte areal på altan og terrasse mv., hvorfor [sælger] også af den års bør frfindes.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede er ifaldet erstatningsansvar over for klager og skal erstatte klager 800.000 kr. Beløbet dækker værdiforringelsen af den købte ejerlejlighed henset til, at den tagterrasse, som der blev oplyst om i salgsmaterialet, bliver mindre. Hertil kommer erstatning for værdiforringelsen som følge af et mindre taghus i andre materiale end lovet.

Indklagede har udbudt og formidlet salg af en projekteret ejerlejlighed som en penthouselejlighed med privat tagterrasse og taghus uden at sikre sig, at tagterrassen og taghuset kunne godkendes af kommunen. Det fremgår klart af aftalegrundlaget, at klagers penthouselejlighed indeholdt en privat tagterrasse med et areal på 56 m². Dette må betragtes som en tilsikring af, at klagerne har købt en sådan tagterrasse.

Det har efterfølgende vist sig, at kommunen ikke har villet godkende etablering af tagterrasser af den lovede størrelse, idet der ikke ville være tilstrækkeligt friareal. Kommunen har meddelt, at det ikke kan påregnes, at kommunen vil dispensere fra kravet om friareal, hvilket medfører, at klager ikke kan få den størrelse privat tagterrasse, som klager er blevet lovet i forbindelse med handlen.

Sælger har angiveligt indgivet ansøgning til kommunen om godkendelse af nogle mindre tagterrasser til klagerne. Sælger og indklagede har desuden indkaldt til generalforsamling hos indklagede den 6. marts 2019 med forslag til vedtægststillæg

om penthouselejlighederne. Klagers advokat har gjort indsigelse mod forringelsen af klagers retsstilling med dette forslag, hvor klager ikke ville få ejerskab til hele den lovede tagterrasse, men alene en eksklusiv brugsret. Sælger og indklagede indvilgede i, at klager ved at stemme for forslaget ikke havde accepteret en dårligere retsstilling. Det er dog fortsat usikkert, om vedtægtsændringen kan godkendes og tinglyses. Pt. er der derfor ingen sikkerhed for, hvordan klager ender med at være stillet vedrørende den lovede tagterrasse. Det lukkede taghus, som klager også har købt, bliver også reduceret i størrelse med ca. 15 %, ligesom der stilles krav til ændret udformning af huset, hvilket også er en forringelse.

Klager har anmodet en anden ejendomsmægler om at vurdere værdiforringelsen på ejerlejligheden som følge af ændringen af tagterrassens størrelse. Denne har vurderet, at værdiforringelsen udgør 800.000 kr. Hertil skal lægges værdiforringelsen som følge af ændringen af taghusets udformning.

Indklagede burde som professionel ejendomsmægler forinden sit udbud af ejerlejligheden have sikret sig, at kommunen og bygningsmyndighederne kunne godkende den tagterrasse, som klager fik stillet i udsigt ved indgåelsen af handlen. I hvert fald burde indklagede ved udleveringen af udbudsmaterialet have gjort klager opmærksom på, at kommunen endnu ikke havde godkendt tagterrassen og taghuset. Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke i det mindste at tage et forbehold i udbudsmaterialet herfor eller i øvrigt ved ikke at sikre sig, at klager modtog oplysning herom.

Den endelige beløbsmæssige forringelse af klagers ejerlejlighed vil blive søgt afklaret ved syn og skøn under retssagen, som er anlagt mod sælger.

Indklagede har bl.a. anført:

Det bestrides, at indklagede har handlet ansvarspådragende over for klager, hvorfor indklagede ikke kan pålægges at betale erstatning til klager.

Som det er normal praksis ved projektsalg, har sælger haft en indledende dialog med kommunen, hvor rammerne for projektet blev lagt. Der er også søgt om byggetilladelse, hvilket kommunen bevilgede. Sælger har ud fra disse rammer udarbejdet salgsprospektet og indgået aftale med indklagede om, at indklagede skulle stå for salget af de projekterede ejerlejligheder.

Der er indklagede bekendt på intet tidspunkt fra hverken offentlige eller private fremsat krav om reduktion eller indskrænkning i de eksklusive brugsrettigheder til tagterrassen, som i ejerforeningens vedtægter er tildelt klager, og som klager har

J.nr. 2020-0102 UL/li

fået stillet i udsigt i salgsmaterialet.

Det er ikke korrekt, som anført af klager, at der ikke er taget forbehold for, om klager kunne modtage den forudsatte ejerlejlighed og tagterrasse. I købsaftalen er der i punkt 1.4 til 1.10 taget forbehold for ændringer i projektet, og det er udførligt beskrevet, hvorledes der skal forholdes med regulering af købesummen, hvis de endelige arealer ikke blev som oplyst i salgsmaterialet. Specielt om altaner og terrasserne er det aftalt i punkt 1.10, at afvigelser i disse ikke medfører regulering af købesummen. Klager var repræsenteret ved advokat i forbindelse med handlen, og både klager og deres advokat har tiltrådt købsaftalen og dermed den nævnte bestemmelse.

Indklagede henviser til sælgers svarskrift i retssagen mellem klager og sælger, hvori sælger oplyser, at der ikke er nogen tvist mellem sælger og kommunen om friarealberegning. Kommunens mail af 17. januar 2019 til en af ejerne i ejendommen indeholder blot en generel beskrivelse af kravene til friareal på ejendommen.

Tinglysningen af ejerforeningens vedtægter afventer, at kommunen kan godkende disse, jf. planlovens § 42. Der er en god og saglig begrundelse for, hvorfor de endnu ikke er godkendt. Byggeriet er udført på baggrund af en byggetilladelse med en lovliggørende dispensation af 4. december 2017. En eller flere beboere i en naboejendom har påklaget dispensationen til Planklagenævnet. Ved afgørelse af 6. februar 2019 har Planklagenævnet ophævet dele af afgørelsen om dispensation, nemlig pudning af facaden, materialer på taget i forbindelse med etablering af bl.a. taghusene og placering og materialevalg vedrørende vinduer. Kommunen har begæret sagen genoptaget i Planklagenævnet. I den mellemliggende periode har kommunen ikke villet forholde sig til indholdet af vedtægterne, som af den årsag ikke har kunnet tinglyses. Ejerforeningen er løbende blevet orienteret om denne situation.

Det bestrides, at indklagede skulle have tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at formidle salget som sket, idet projektet var blevet godkendt af kommunen. Indklagede havde derfor ikke pligt til nærmere at undersøge, om tagterrasser og taghuse kunne godkendes af kommunen

Nævnet udtaler:

Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, at en ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

Af samme lovs § 37, stk. 1, fremgår, at ejendomsmægleren bl.a. skal udarbejde

salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. lovens § 39, hvoraf det følger, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsopstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen.

Det følger endvidere af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Indledningsvis bemærker nævnet, at det fremgår af sagen, at det endnu ikke er endeligt fastlagt, hvilken tagterrasse og taghus, klager ender med at få. Nævnet finder imidlertid at kunne tage stilling til sagen på det foreliggende grundlag.

På tidspunktet for salgsopstillingens udarbejdelse var ejerlejligheden og tagterrassen ikke færdigopført, og indklagede var derfor berettiget til at henholde sig til landinspektørens foreløbige fortegnelse over tagterrassernes størrelse og udformning og til sælgers oplysninger om privat tagterrasse/eksklusiv brugsret til tagterrasse. Indklagede ses ikke at have udarbejdet en salgsopstilling, som indeholder andre oplysninger end dem, der stammer fra landinspektør eller sælger. Indklagede har herudover i salgsopstillingen taget forbehold for den endelige størrelse på tagterrassen. Nævnet finder, at indklagede dermed har opfyldt sin oplysningspligt over for klager for så vidt angår tagterrassen.

Nævnet lægger til grund, at indklagede har udleveret salgsbrochuren til klagerne i forbindelse med handlen. Af salgsbrochuren fremgik, at indklagede stod for salget af ejerlejlighederne, og indklagedes navn, adresse, logo mv. fremgik af brochuren. Det fremgik videre af brochuren, at denne var udarbejdet som sælgers prospekt og ikke skulle anses som en salgsopstilling, og der var endvidere taget forbehold for ændringer undervejs i projektet. Af brochuren fremgik ikke oplysninger om taghusets byggematerialer, men der var i brochuren en generel henvisning til, at materialebeskrivelsen lå på sælgers hjemmeside. Nævnet finder, at indklagede under disse omstændigheder ikke er ansvarlig for, hvilke oplysninger om taghusets materialer der fremgik af sælgers hjemmeside. Allerede af denne grund er der ikke noget at bebrejde indklagede, hvis taghuset bliver udført i andre materiale end forudsat.

Nævnet finder, at indklagede ikke var forpligtet til hos kommunen nærmere at undersøge, om sælgers byggeprojekt kunne gennemføres som forudsat. Det kan derfor ikke bebrejdes indklagede, såfremt det efterfølgende viser sig, at klagerne

J.nr. 2020-0102 UL/li

ikke kan få den private tagterrasse og taghus og den eksklusive brugsret til tagterrasse, som forudsat i aftalegrundlaget. Nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klagerne.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand