

J.nr. 2021-0098 UL/aq

København, den 30. maj 2022

KENDELSE

Klager

mod

EDC Bent Nielsen A/S
Græsted Hovedgade 4a
3230 Græsted

Nævnet har modtaget klagen den 4. maj 2021.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede har udbudt en ejerlejlighed med forkerte oplysninger om brugsret til have, og om indklagede i givet fald skal betale erstatning til klager.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Sagen omhandler en ejendom, der er opdelt i 3 ejerlejligheder, 9a, 9b og 9c. Indklagede fik i 2017 ejerlejligheden 9c til salg. Klager ejede ejerlejligheden 9b.

Klager har fremlagt tingbogsattester udskrevet den 31. august 2021, hvoraf fremgår, at 9a er ejerlejlighed 1, 9b er ejerlejlighed 2, og 9c er ejerlejlighed 3.

Ejerlejlighedsforeningens vedtægter var vedtaget og tinglyst i 1984. Af vedtægtens § 18 fremgik bl.a.:

J.nr. 2021-0098 UL/aq

"Intet medlem må udleje/fremleje sin ejerlejlighed uden bestyrelsens samt eventuelt private panthaveres samtykke. [...].

Af § 19 fremgik:

"De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen er pligtige at tåle, at den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed 3 har ret til at lade opføre een tilbygning på ialt 80 m². [...]"

Af vedtægtens § 20 følger:

"Ejerne af lejlighed 1 og 2 benytter efter aftale fællesrum i beboelsesbygningen og den fælles have [...]"

I salgsoptilling af 22. juni 2017 vedrørende 9c havde indklagede i beskrivelsen af ejerlejligheden bl.a. anført:

"Stor og rummelig villa med mulighed for at bo flere generationer. [...] Ejerforeningen er velfungerende og man holder selv sin egen bolig – ude som inde. Denne bolig er meget rummelig og i usædvanlig god stand. Indeholder flere stuer og værelser og kan sagtens opdeles naturligt, så der kan [bo] flere generationer – hver med sin egen bolig. Stor fælles have [...]"

Af mailkorrespondance fra juli 2017 mellem klager og sælger af 9c fremgår, at der er uenighed om, hvem der har brugsret til haven. 9c mener, at den er fælles for alle ejere i ejerforeningen, mens klager mener, at det alene er ejeren af 9a og klager, der har brugsret til haven.

Den 14. august 2018 skrev klagers advokat til indklagede bl.a.:

Naboen til ovennævnte ejendom, som du har til salg -har rettet henvendelse til mig. Det drejer sig om ejeren af [9b].

Hun har fremlagt din salgsannonce hvorefter [9c] sælges med have:

"Stor fælles have, som også er ugeneret"

J.nr. 2021-0098 UL/aq

Dette er efter de fremlagte oplysninger i strid med de ejendomsretlige regler, idet [9c] ikke har råderet over haven.

Det fremgår af vedtægterne for ejerforeningen [...]. (Her er lejlighed 1= lejlighed [9a] og lejlighed 2= lejlighed [9b] og lejlighed 3 = Lejlighed [9c]).

Af punkt 20 kan følgende læses:

”Ejerne af lejlighed 1 og 2 benytter efter aftale fællesrum i beboelsesbygningen og den fælles have, og aftaler nærmere med ejeren af lejlighed 3 angående parkeringsmulighederne og kørsel i indkørsel og på arealet omkring ejerlejlighed 3”

Det fremgår desuden af ejerandelene for de 3 ejendomme og fordelingen af fællesudgifter, at haven ikke indgår i Lejlighed [9c's] ejendomsret.

Jeg skal derfor bede dig fjerne adgangsretten til haven fra dit salgsmateriale for ovennævnte ejendom.

Lad mig gerne vide, når det er rettet. Det er jo også vildledende markedsføring efter markedsføringslovens § 5

Det fremgår af sagen, at indklagede herefter henvendte sig til den daværende ejer af ejerlejlighed 9c, der samme dag svarede indklagede bl.a.:

Her et par mail kospendance mellem ejerforeningen og [klager].

Her fremgår det at haven er fælles, da vi alle sammen vil ordne haven. Og dele udgifterne, det har hun måske glemt. Mails sendes seperat.

Den i punkt 20 nævnte fælleshave, ved beboelsenbygningen. Alså haven imellem 9a/9b og 9c, som nu er belagt med fliser.

Punkt 20

”aftaler nærmere med ejeren af [9c] angående parkeringsmulighederne og kørsel i indkørsel og på arealet omkring ejerlejlighed 3”

Så arealet omkring 9c bygninger som er nævnt i salgsanoncen, er forbeholdt 9c og ikke [klager].

Derfor ser jeg ikke Noget forkert i din annonce.

Af de vedhæftede mails fremgik, at der mellem de 3 ejerlejlighedsejere i ejerforeningen i 2017 havde været drøftet vedligeholdelse af haven, og at alle 3 ejere skulle deltage i vedligeholdelsen. Klager har oplyst, at årsagen til, at 9c skulle deltage i vedligeholdelsen, var, at den daværende ejer af 9c havde spærret adgangen til haven, således at denne ikke var blevet holdt, og derfor skulle være

J.nr. 2021-0098 UL/aq

med til at betale for at få haven i stand igen.

Den 15. august 2018 skrev indklagede til klagers advokat bl.a.:

I fortsættelse af nedenstående og behagelig samtale i går skal jeg efter samråd med sælger, at vi fjerne den bemærkning omkring fælles have.

Jeg vil i fortsættelse heraf fredag atter tage kontakt til dig med ønsket om en snarlig løsning til glæde for alle...

Indklagede har oplyst, at han herefter fjernede oplysningen om fælles have fra sit udbudsmateriale. Indklagede har fremlagt udateret salgsprospekt, hvori der ikke er oplyst om fælles have. I salgsprospekt havde indklagede beskrevet ejerlejlighed 9c således:

"Stor og rummelig villa med mulighed for at bo flere generationer. [...]"

Ejerforeningen er velfungerende og man holder selv sin egen bolig – ude som inde.

Denne bolig er meget rummelig og i usædvanlig god stand. Her er i alt 228 kvm bolig, som kan inddeles i to enheder begge på 114 kvm.

Indeholder flere stuer og værelser og kan sagtens opdeles naturligt, så der kan [bo] flere generationer – hver med sin egen afdeling. Yderligere "egen" lille, lukket gårdhave [...]"

Efter det oplyste lykkedes det ikke for indklagede at få gennemført et salg af ejerlejlighed 9c. Efterfølgende solgte den daværende ejer af 9c selv ejerlejligheden til en køber, som efter oplysningerne i sagen var en køber, som indklagede havde fået kontakt til i salgsperioden.

Det fremgår af oplysninger på OIS.dk, at den nye ejer fik skøde på 9c den 28. februar 2019.

Klager har oplyst, at den nye ejer af 9c benyttede haven og opdelte 9c i to enheder med henblik på udlejning til flere familier. Da dette var i strid med vedtægterne, tog klager og ejeren af ejerlejlighed 9a kontakt til en advokat for at få den nye ejer af 9c til at respektere vedtægterne.

Den 20. maj 2019 skrev en advokat på vegne klager og ejeren af ejerlejlighed 9a til den nye ejer af ejerlejlighed 9c bl.a.:

J.nr. 2021-0098 UL/aq

På vegne af mine klienter, [klager og ejer af ejerlejlighed 9a], skal jeg hermed påtale flere forhold vedrørende din brug af [ejerforeningens] ejendom beliggende [adresse], som du ejer i fællesskab med mine klienter.

Brug af haven

Du har overtaget din del af ejendommen, 9c, den 1. marts 2019. Ved e-mail af 3. april 2019 gjorde [klager] dig opmærksom på, at du trods din opfattelse heraf ikke har brugsret til haven, der hører til ejendommen. Hun henviste i den forbindelse til det sagsforløb, der havde været, da sælgerne satte ejendommen til salg via ejendomsmægler. Der måtte [klager] bede retshjælpen skrive til ejendomsmægleren, idet 9c var sat til salg inklusiv brugsret til en fælleshave. Så vidt jeg er orienteret blev annoncen straks ændret, så fælleshaven ikke længere fremgik.

I e-mail af 3. april 2019 skrev du, at du har købt lejligheden med brugsret til haven på lige vilkår med de to øvrige medlemmer af ejerforeningen, hvilket du fik undersøgt inden købet, og at du ved en evt. retssag vil fremlægge dokumentation herfor.

Jeg tillader mig derfor at lægge til grund, at du har læst ejerforeningens vedtægter inden købet. Af vedtægternes § 16 fremgår blandt andet, at ejerne af ejerlejlighederne 1 og 2 (mine klienter) alene betaler "al vedligeholdelse af beboelsesejendommen (deres ejendom), herunder de i denne værende fællesarealer og havearealet", mens ejeren af ejerlejlighed 3 (dig) betaler al vedligeholdelse af "bygningerne hørende til denne lejlighed samt de to som 7 benævnte garager" og "vedligeholder og rengør ligeledes alene arealerne rundt om egne bygninger og indkørsel og sørger for snerydning af disse arealer". Af stk. 2 fremgår blandt andet:

"Jordarealet – (minus) fliseareal ud for vaskehus, mellem beboelses ejendommen og værksted, har lejlighed 1 brugsret over, til svarende jordareal i højre side af haven efter træskurene har lejlighed 2 brugsret over. Ligeledes har

Side 2 af 3

ejerer af lejlighed 3, brugsret over jordarealet mellem værkstedsbygningerne og som 7 benævnte garager."

Og af § 20, stk. 1, fremgår:

"Ejerne af lejlighed 1 og 2 benytter efter aftale fællesrum i beboelsesbygningen og den fælles have, og aftaler nærmere med ejeren af ejerlejlighed 3 angående parkeringsmulighederne og kørsel i indkørsel og på arealet omkring ejerlejlighed 3, idet der dog skal anvises mindst 4 parkeringspladser til ejerne af ejerlejlighed 1 og 2.

Som det fremgår helt tydeligt af vedtægterne, er det kun mine klienter, der har ret til at benytte haven, og selvsagt også alene dem, der skal betale for vedligeholdelsen heraf. Du har altså ingen brugsret til haven.

Du har som sagt nævnt, at du har undersøgt forholdet inden købet, og at du kan dokumentere din brugsret. Jeg skal derfor bede dig fremsende denne dokumentation til mig. Jeg skal bede dig samtidigt oplyse, om du anerkender, at du ikke har brugsret til haven, hvis dette ikke sker **senest 7 dage fra dato**, er jeg nødsaget til at udtage stævning mod dig.

Hvis du af sælgere er blevet lovet en brugsret, som ikke eksisterer, må du rette et erstatningskrav mod dem.

Fremleje og opdeling af din ejerlejlighed

Jeg kan forstå, at du allerede har lejet din ejerlejlighed ud, og at du er i gang med at opdele den i to selvstændige dele, der så kan lejes ud hver for sig.

Jeg skal gøre opmærksom på, at det fremgår af vedtægternes § 18 blandt andet, at:

"Intet medlem må udløje/fremleje sin ejerlejlighed uden bestyrelsens samt eventuelt private panthaveres samtykke. ..."

Mine klienter har ikke givet samtykke til sådan fremleje, hvorfor jeg skal bede dig dokumentere din ret hertil, og hvis du ikke kan dette, må du straks indstille din ulovlige fremleje ellers kan det i sidste ende betyde, at du bliver ekskluderet af ejerforeningen og udsat af din lejlighed, jf. vedtægternes § 21.

J.nr. 2021-0098 UL/aq

Jeg skal endvidere bede dig fremlægge byggetilladelse fra [kommunen] til denne opdeling af ejerlejligheden og evt. etablering af nyt toilet, køkken osv. Ifølge BBR er bygningen nemlig et fritliggende enfamilieshus med ét toilet og ét badeværelse. Hvis du ikke sender den/de relevante byggetilladelse(r), er jeg nødsaget til at rekvirere disse fra Kommunen.

Den 7. juni 2019 svarede ejeren af 9c bl.a.:

Tak for skrivelse, modtaget den. 6. Juni 2019.

Hermed fremsendes ejendomsmæglerens fortolkning af vedtægterne, som er dem jeg forholder mig til.

Med hensyn til ejerforeningen, vil det glæde mig, hvis den eksisterer. Jeg er af DN opfattelse, at der ikke har været holdt møder, udfærdiget referater eller lavet regnskab i flere år.

Med hensyn til udlejningen af min lejlighed, kan jeg godt se, at jeg er i nøjagtig samme situation, som din klient der udlejer sin lejlighed.

Jeg er på ingen måde interesseret i en konflikt, og efter aftale med min advokat afventer jeg den stævning som i ønsker at udtage mod mig.

Sluttelig vil jeg anmode om en ordentlig tone på matriklen.

Det fremgik af den fremsendte mail af 21. januar 2019 fra indklagede til ejeren af 9c bl.a.:

Der har IKKE på være retssag eller stævning mht ejerforeningens drift herunder brugsrettigheder og vedligehold.

Der har i mellem ejer af 9a og 9c været diskussioner mht fortolkninger af vedtægternes angivelser af diverse arealer. Det kan godt virke lidt forstyrrende, når der i dag er andre rammer, end da man lavede vedtægterne i 1984

BEMÆRK, da vedtægterne blev lyst var det gule hus (bygning 1) alene én ejerlejlighed, bygning 2 og 3 var hhv. bolig og værksted: Disse 2 bygninger er i dag én ejerlejlighed, nemlig 9c. Nu alt sammen i alt 228 kvm bolig. 9c har jf vedtægterne en ret til at udbygge op til 80 kvm af de oprindelige arealer, hvor af en del stadigvæk endnu IKKE er udbygget. Det resterende areal ligger ud til baghaven og er derfor 9c's eksklusive brugsrettighed. Fremstår vel egentlig som 9c's eksklusive terrasse i dag. Hvor vidt man i dag kan bygge yderligere ud, er jo underforudsætning, at [kommunen] godkender dette jf. vanlig praksis.

J.nr. 2021-0098 UL/aq

Jf. vedtægternes § 16 "Ejerne af ejerlejlighed 1 (lejlighed 9a og 9b) og 2 (lejlighed 9c) betaler alene al vedligehold af beboelsesejendommen, herunder i denne værende fællesarealer og havearealet..."

Dengang var ejerlejlighed 3 alene erhverv, der IKKE ønskede at holde haven. NU er der IKKE erhverv, og de i vedtægterne beskrevne ejerlejlighed 2 og 3 er slået sammen til lejligheden 9c. Således er det i dag alle ejerlejlighederne, der betaler i vedligehold af fællesarealer og haven.

Jf. vedtægternes 16. pkt 2 står der blandt andet, at lejlighed 2 har særligbrugsret over et lille stykke til højre i baghaven. I praksis har det været 9b's eksklusive brugsret og terrassen ud for gavlen er 9c's eksklusive brugsret. **RESTEN af baghaven er således fælles.** Forhaven og gårdhaven mellem 9a/9b (det gule hus) og 9c er alene det gule hus' anliggende.

Samme dag svarede advokaten bl.a.:

Det er selvfølgelig fint, at du henholder dig til ejendomsmæglerens fortolkning af vedtægterne, men så må vi lade det være op til retten.

Ejerforeningen eksisterer skam stadigvæk – jeg kan forstå, at der blev forsøgt afholdt generalforsamling i forrige uge, som desværre blev aflyst på din anmodning.

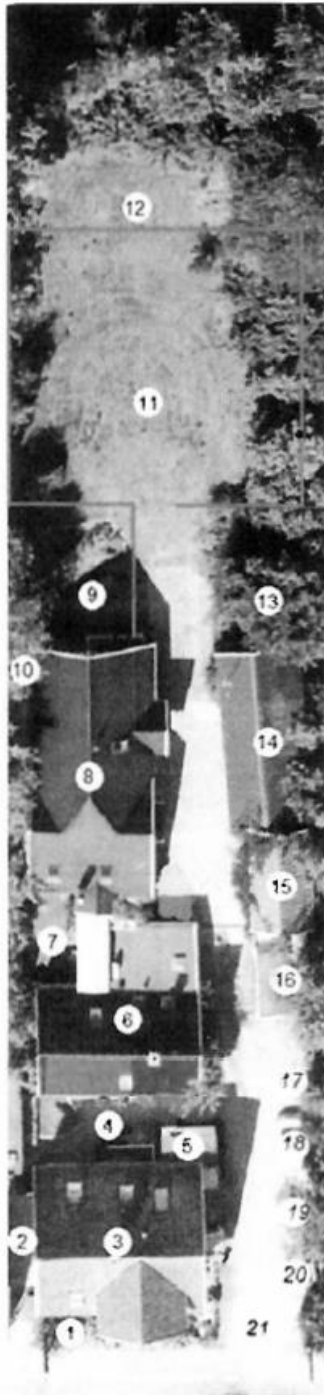
Angående udlejning er der den afgørende forskel, at min klient ansøgte foreningen om tilladelse til udlejning og fik godkendelse fra et flertal af bestyrelsen.

Mine klienter er heller ikke interesseret i en konflikt, men eftersom du telefonisk har oplyst mig, at du ikke agter at følge foreningens vedtægter, er jeg nødsaget til at udtage stævning. Hvem er din advokat? Jeg skal nemlig sende kopi af stævningen til ham/hende i forbindelse med indlevering til retten.

Mine klienter er enige i, at der skal være en ordentlig tone på matriklen.

Indklagede har oplyst, at oplysningerne i mailen af 21. januar 2019 var en gengivelse af de oplysninger, indklagede havde modtaget fra sælger af 9c.

Det fremgår af sagen, at klager og ejeren af 9a anlagde retssag mod den nye ejer af 9c, og at der herefter var retsmægling mellem den nye ejer af 9c på den ene side og klager og ejeren af 9a på den anden side. I den forbindelse blev der indgået aftale om, at 9c fik brugsret til et lille stykke af haven. Klager har fremlagt en oversigt over grunden og bygningerne herpå og oplyst, at 9c nu har ret til at anvende område 9 på oversigten:



Ejerforeningen [...]

Fordelingstal:

9a: 37,5 %

9b: 37,5 %

9c: 25 %

Eksklusiv brugsret:

1. Forhave (9a og 9b)

2. Skur (9a)

3. Ejerlejlighed a og b (9a og 9b)

4. Terrasse (9a)

5. Vindfang (9b)

6. Ejerlejlighed c (9c 1)

7. Terrasse (9c)

8. Ejerlejlighed c (9c 2)

9. Have (9c)

10. Skur (9c)

11. Have (9b)

12. Have (9a)

13. Græsareal (Ingens, må ikke benyttes)

14. Carport, parkeringsplads x 2 (9c)

15. Skur (9c)

16. Skur (9c)

17. Parkeringsplads (9a)

18. Parkeringsplads (9a)

19. Parkeringsplads (9b)

20. Parkeringsplads (9b)

21. Indkørsel fra fortov til beboelse og have (9a, 9b og 9c)

9c HAVDE IKKE ADGANG TIL
HAVEN, MEN VI HAR VÆRET
SØDE AT GIVE 9c PUNKT
9.

Den 2. september 2020 skrev klager til indklagede bl.a.:

J.nr. 2021-0098 UL/aq

Beklager, at denne mail har været længe undervejs, men jeg skulle lige gennemgå dokumenterne fra retten.

Som vi talte om, søndag d. 19 juli 2020, så står jeg i en rigtig kedelig situation, efter at i igen, i 2018 satte [9c] til salg. Problemet er, at i igen valgte at sætte 9c til salg, med min brugsret (haven) osv.

[indklagede] er hele tre gange før 2018 blevet gjort opmærksom på, at 9c ikke havde adgang til haven. Den ene gang, sidder [indklagede] i min spisestue, for at vurdere min lejlighed (9b), hvor han tillader sig at spørge mig, om jeg ikke kunne give 9c lidt af haven, så [indklagede] nemmere kunne få den solgt. Svaret var selvfølgelig nej. Alligevel vælger [indklagede] så igen, i 2018, at sætte 9c til salg med have. Denne gang kontakter min advokat ham så, og får haven fjernet fra salgsopstillingen. Desværre havde i allerede forvoldt så stor skade på dette tidspunkt, at jeg stadig har advokat på.

Den nye ejer af [9c], var/er af den overbevisning, at han havde købt adgang til haven og ret til yderligere tilbygning, netop på baggrund af jer.

Får i advokater til at læse vedtægter for jer, eller tolker i dem bare, som i har lyst?

Synes i, at det er helt i orden, at i ødelægger andres hverdag, bare fordi i gerne vil tjene penge? For det er det i har gjort.. Det har kostet mig knap 75.000 kr. i advokat, jeg kan ikke være på grunden, fordi [den nye ejer af 9c] hader mig, for at stævne ham. Jeg har sat lejligheden til salg, får jeg den ikke solgt, er jeg tvunget til at udleje den, fordi jeg ikke selv tør at bo der. Er det fair?

Jeg husker godt, at du nævnte, at i jo ikke solgte [9c]. Det er jeg helt med på. [Sælger af 9c] løb med jeres kunde, men i fik jo stadig jeres, ikke. Så i har stadig tjent penge på, at sætte min brugsret til salg og jeg har så tabt alt, for at rette op på det igen.

Jeg håber virkelig, at du vil tage denne mail seriøst, i modsætning til din butikschef [...], som var så yderst ubehagelig, i vores samtale af d. 19. juli 2020. Dertil vil jeg lige gøre opmærksom på, at [indklagedes butikschef] godt nok sagde til mig, at han ikke var ansat på sagens tidspunkt, så han var ligeglad, men jeg ligger altså inde med en mail, hvor der bliver skrevet, at haven også tilhører [9c]. Denne er skrevet af [indklagedes butikschef] til den nuværende ejer af [9c].

Jeg ser frem til at høre fra dig, så jeg kan komme videre med klagen.

Den 23. september 2020 svarede indklagede bl.a.:

Beklager, den er smuttet for mig med svar til dig - vi har intet med den handlen at gøre - så vi kan selvfølgelig ikke være part i sagen og har naturligvis derfor ej heller et ansvar. Din klage på du derfor rette til andre.

Klager har i sagen fremlagt kopi af et svar af 25. februar 2016 fra kommunen til den tidligere ejer af 9c. Heraf fremgår, at kommunen ikke kan godkende, at 9c opdeles i flere boliger, og at 9c derfor kun kan udlejes som én bolig til én familie.

Klager har fremlagt fakturaer fra en advokat udstedt til klager: 2 fakturaer af henholdsvis 3. juli og 13. december 2019 vedrørende "brugsret til have – sag anlagt mod [den nye ejer af 9c]" på 6.500 kr. og 28.125 kr. Det fremgår, at klagers retshjælpsdækning har dækket 25.537,50 kr.

Klager har endvidere fremlagt advokatfakturaer af 7. maj, 16. juni og 12. juli 2020 og af 31. marts og 18. juli 2021 vedrørende "tvist mod ejerforening" på henholdsvis 18.562,50 kr., 22.000 kr., 15.575 kr., 16.500 kr. og 13.200 kr. Det følger af fakturaerne, at der er tale om bl.a. sagsbehandling omkring generalforsamling, vand-

J.nr. 2021-0098 UL/aq

og forbrugsregnskab, sammenskrivning af vedtægter, undersøgelser hos kommunen vedrørende den nye ejer af 9c's anvendelse af 9c.

Endelig har klager fremlagt advokatfaktura af 30. september 2021 på 10.000 kr., hvilket beløb dækker juridisk bistand i forbindelse med klagers salg af egen sin ejerlejlighed.

Klager har oplyst, at hun efter retssagen mod den nye ejer af 9c er blevet chikaneret af ejeren af 9c på grund af sagsanlægget, og at dette var årsagen til, at klager valgte at sælge sin ejerlejlighed. Klager fik sin ejerlejlighed vurderet til 1,6 mio. kr., men hvis der skulle ske et hurtigt salg, skulle prisen være 1,475 mio. kr. Klager var nødt til at få gennemført et hurtigt salg, da hun ikke længere turde være på ejendommen.

Klager har i forbindelse med klagesagen modtaget bistand fra sin advokat. Den 29. oktober 2021 skrev advokaten til klager bl.a.:

Jeg skal herved kommentere på indklagedes advokats bemærkninger til følgende afsnit, navnlig omkring praksis efter udstykningslovens § 16:

Indklagedes kommentarer til klagers afsnit betegnet "Svar på: EDC, bilag C (Vedtægter udleveret fra sælger)"

Jeg forholder mig ikke til de faktiske omstændigheder om brug af haven forud for salget, som du i relation til din ejertid har viden om, men kan dog knytte den bemærkning til, at selv hvis ejeren af [9c] måtte have benyttet haven, så udhuler det ikke en vedtægtsmæssig ret, med mindre der ligefrem kan siges at have været vundet hævd, hvilket der ikke er noget, der indikerer (og jeg har svært ved at tro, at det skulle være en overvejelse [indklagede] har været inde i).

Efter min opfattelse fremgår det ret klart af vedtægterne og forudsætningerne for disses tilbliven, at bestemmelsen om brugsret skal forstås som en eksklusiv brugsret for [9a og 9b]. [9c] var på daværende tidspunkt udelukkende erhverv, og det gav derfor mening, at haven blev benyttet af de to boligenheder.

Efterfølgende omdannede ejeren af [9c] gradvis sin lejlighed til beboelse, men vedtægterne er ikke ændret i den henseende. En ejer kan ikke i den henseende kræve, at vedtægterne tilsidesættes – når bortses fra helt ekstreme tilfælde af urimelighed. Der er bestemmelser, hvor man kan sige, at det havde været hensigtsmæssigt at foretage en regulering, da der skete en ændring af status for [9c], men det valgte man altså dengang at undlade. Det vil sige, at [9a og 9b] eksempelvis må leve med, at fordelingstallene ikke længere afspejler den oprindelige hensigt, og at [9c] objektivt set sidder "for billigt", mens [9c] omvendt må leve med, at selvom [9c] gradvist er overgået fra erhverv til nu 100% beboelse, så kan man ikke bare komme og kræve en del af haven, som er udlagt (eksklusivt) til brug for [9a og 9b]. Tværtimod er denne ret for [9a og 9b] tinglyst – så det kan ikke blive mere tydeligt.

J.nr. 2021-0098 UL/aq

I forhold til udstykningslovens § 16, er det rigtigt, at brugsrettigheder over grunden som udgangspunkt ikke kan stiftes for en længere periode end 30 år, men dette fortolkes efter praksis sådan, at brugsretten blot altid skal kunne opsiges med 30 års varsel. Hvis en brugsret er givet i strid med disse regler, så bortfalder den ikke, men fortolkes sådan, at

den kommer til at leve op til dette krav. Eksempelvis vil en brugsret, der må anses for at være givet tidsubegrænset, ikke blive tilsidesat, men vil blive fortolket sådan, at brugsretten gælder, men at den skal kunne opsiges med 30 års varsel.

Dette princip har været antaget siden Østre Landsret afsagde en dom, der er refereret i Ugeskrift for Retsvæsen som UfR 1998. 1011 Ø, og senere har Højesteret stadfæstet denne praksis i afgørelsen UfR 2017.506 H – som i relation til problemstillingen minder om din sag. Derfor er der ikke nogen tvivl om, at mæglerens advokats udlægning af, hvordan udstykningslovens § 16 skal fortolkes, er forkert.

I den konkrete sag har det i forbindelse med salget til [ny ejer af 9c] været ret klart (hvis man har gennemgået dokumenterne) at der ikke var en brugsret til haven, og hvis endelig mægleren bevægede sig ind i en fortolkning af udstykningslovens § 16 (hvad jeg tvivler meget på har været tilfældet – bemærkningerne herom er nok eftertænkelsesværdige) så skulle konklusionen have været, at denne eksklusive brugsret for [9a og 9b] består, dog sådan at [9c] kan vælge at opsiges denne eksklusivitet, men da med et varsel på 30 år *fra opsigelsestidspunktet*.

Det anførte om fordelingstal (at de ikke udgør et argument for brugsrettighederne) er både rigtigt og forkert. Det er rigtigt så langt, at man ikke fordi fordelingstallet er skævt automatisk kan slutte at man så har en given ret, jf. også den henvisning advokaten har til Peter Bloks bog om Ejerlejligheder. Men lige så klart er det jo, at differentieringen i fordelingstal er *et fortolkningsinput* – fordi de varierende fordelingstal, hvor [9c] trods flere m2 betaler væsentligt mindre, selvsagt har en årsag, og den skal jo netop findes i den oprindelige situation, hvor [9c] var erhverv, og [9a og 9b] derfor helt naturligt fik tildelt eksklusiv brugsret til havearealet, hvilket også afspejles i fordelingstallet.

Til indklagedes sidste afsnit om, at mægler var i "god tro" bemærkes, at dette i denne sammenhæng jo ikke er en subjektiv vurdering. Jeg har ikke grundlag for at tro, at mægleren bevidst og mod bedre vidende har forsøgt at tildele [9c] en brugsret, men god tro handler om, hvad mægleren burde vide. Det skal nævnes tage stilling til, men som sagt er det min opfattelse, at det fremgår klart af vedtægterne, at [9c] ikke havde/har brugsret, og at mægler burde have set dette – og i hvert fald som minimum have reageret på det, da der blev rettet henvendelse herom.

Samme dag skrev klagers advokat til klager bl.a.:

I relation til min opfattelse af, hvorvidt der er årsagssammenhæng mellem det forhold, at [indklagede] satte lejligheden til salg med brugsret til haven og at [den nye ejer af 9c] herefter (uanset at det skete udenom mægler) erhvervede ejendommen i den tro, at han havde brugsret til haven mv, kan jeg svare følgende:

Jeg har jo ikke en afgørelsesbeføjelse på dette punkt – det er op til klagenævnet, eller i sidste ende domstolene, at vurdere dette. Jeg kan derfor primært bidrage med, hvad jeg faktisk har kunnet konstatere gennem min sagsbehandling.

Der er ingen tvivl om, at problemerne mellem jer opstod i forbindelse med den helt indledende korrespondance, hvor tonen jo kortvarigt indledningsvis var rigtig god, men hvor [den nye ejer af 9c] fra den ene mail til den næste skiftede tone, da problemstillingen om haven viste sig, og herunder oplyste, at han havde brugsret til haven og ved uenighed var indstillet på at fremlægge dokumentation ved en retssag.

J.nr. 2021-0098 UL/aq

Dette var inden min tid på sagen, men dokumenterer jo, at dette var katalysator for tvisten, og herunder i hvert fald for den proces der (med din tidligere advokat) startede op herom.

Haven er helt klart det, der har antændt en tvist og har gjort, at kommunikation i foreningen, navnlig mellem dig og [den nye ejer af 9c], har været umulig – og efter min opfattelse også nødvendiggjorde, at du kontaktede en advokat for bistand til sagsbehandling og kommunikation om foreningens forhold, først ved tidligere advokat i relation til retssag og retsmægling, og dernæst ved mig i relation til uoverensstemmelser omkring opdeling af [9c] i to boligenheder, udbygning af 80 m², hegn om have.

Senere er der så kommet andre forhold til om udarbejdelse af vedtægter, forbrugsregnskab mv. – og hvorvidt disse tvister ville være opstået alligevel, eller de er affødt af den indledende uoverensstemmelse, er vanskeligt at sige.

Det er som sagt op til nævnet at afgøre, om der herefter er den fornødne årsagssammenhæng, hvordan bevisbyrden er herfor, og hvilket tab, der i givet fald kan kræves kompensation for.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagers udgifter til advokat og tab på salgsprisen.

Indklagede har annonceret ejerlejlighed 9c til salg med forkerte oplysninger om fælleshave, velfungerende ejerforening og opdeling af ejerlejligheden.

Klager har afholdt 104.925 kr. til advokat for at få rettet op på disse fejl. Indklagede skal erstatte klager dette beløb. Indklagede skal endvidere erstatte klagers tab ved salg af sin egen ejerlejlighed i 2021. Tabet kan fastsættes til 200.000 kr., dog mindst 75.000 kr.

Der er ikke fælleshave, idet haven alene tilhører de 2 andre ejerlejligheder, hvilket fremgår af vedtægterne.

Ejerforeningen består af 3 ejerlejligheder, og den er ikke velfungerende. Regnskabet var rodet, og der blev stort set ikke afholdt generalforsamlinger. Klager og ejeren af 9a havde store problemer med den tidligere ejer af 9c, der bl.a. spærrede adgangen til haven og ikke ville betale for vand efter fordelingstal. Tvisten vedrørende vandet blev først løst efter retsmægling.

Ejerforeningen havde ikke givet tilladelse til opdeling af ejerlejlighed 9c, og kommunen havde også tidligere givet afslag på opdeling. Den opdeling, som den nye ejer af 9c gik i gang med, var derfor ulovlig.

Klager har flere gange gjort indklagede opmærksom på fejlene. Indklagede kontaktede klager og prøvede at få klager til at give noget af haven til 9c, da denne ejerlejlighed så ville være nemmere at sælge. Klager afslog dette.

J.nr. 2021-0098 UL/aq

På grund af de fejl, som indklagede har begået i forbindelse med salget af 9c, har klager måttet søge advokatbistand. Den nye ejer har således henholdt sig til indklagedes oplysninger om fælles have og opdeling af ejerlejligheden.

Der har været retsmægling mellem 9a og 9b på den ene side og den nye ejer af 9c på den anden side. Dette endte med indgåelse af forlig således, at 9 c fik brugsret til et lille stykke af haven foran sin terrassedør, og at 9a og 9b stadig havde eksklusiv brugsret til resten af haven. Den nye ejer skulle endvidere fremlægge bevis for kommunens tilladelse til opdeling af 9 c.

Efter indgåelsen af dette forlig blev den nye ejer af 9c meget grov over for klager, og klager kunne ikke opholde sig i haven. Klager var nødt til at sætte hegn op for at være i fred. Klager besluttede sig senere for at fraflytte ejerlejligheden på grund af chikanen, og klager fik solgt den i september 2021. Klager var nødt til at sælge hurtigt for at komme væk, og dette har betydet en lavere salgspris. Indklagede skal erstatte klagers tab i den forbindelse, idet salget kan henføres til indklagedes forkerte oplysninger til den nye ejer af 9c.

Indklagede har til nævnet oplyst, at han ikke kendte til, at sælger af 9c havde lukket haven, således at ejeren af 9a og klager ikke kunne få adgang til deres have. Det er imidlertid ikke korrekt. Indklagede solgte i 2016 9a for den daværende ejer. Ejeren af 9a ville fremvise den fælles have for indklagede, men kunne ikke komme ind i haven. Mens indklagede var til stede, måtte 9a bede ejeren af 9c låse op, så der var adgang til besigtigelse af haven.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede bestrider at skulle betale erstatning til klager.

Indklagede har ikke stået for salget af ejerlejlighed 9c, idet det ikke lykkedes at finde en køber i salgsperioden. Det er derfor sælger af 9c, der har givet oplysninger om forholdene på matriklen og i ejerforeningen til den nye ejer. Klagers erstatningskrav bør derfor rettes mod sælger og ikke indklagede.

Det bestrides, at indklagede har handlet ansvarspådragende. Mens indklagede havde 9c til salg, fik indklagede i 2018 kontakt til den senere køber. Indklagede fremviste ejendommen og udleverede diverse dokumenter om ejendommen til den senere køber. Køber fik dog aldrig udleveret salgsoptstilling eller andet, hvorefter fremgik, at der var fælles have. De oplysninger, som indklagede har videregivet til den nye ejer af 9c, var således i overensstemmelse med en korrekt forståelse af forenings vedtægter. Der har været tvister om ejerforenings vedtægter mellem

J.nr. 2021-0098 UL/aq

medlemmerne, hvorfor vedtægterne ikke er klare i deres indhold. Indklagede har oplyst den nye ejer om vedtægternes indhold ud fra en naturlig forståelse af disses ordlyd og ud fra sælgers oplysninger.

Der er ikke årsagssammenhæng eller påregnelighed mellem indklagedes handlinger og det tab, som klager mener at have lidt. Indklagede har ikke stået for salget eller udarbejdet købsaftale, og indklagede har derfor ikke haft mulighed for at påregne eller forudse de uoverensstemmelser, som klager i dag har med den nye ejer af 9c.

For så vidt angår klagers opgørelse af tab, skal det bemærkes, at der er fremlagt flere fakturaer fra advokater. Af flere af disse fremgår, at de omhandler andet end brugsret til have og opdeling af 9c i 2 boligenheder. Der er i fakturaerne bl.a. anført "tvist mod ejerforening", "vand og forbrugsregnskab", "omkring regnskab", "præmisser for opsætning af hegn", "drøftelser omkring nyt vandregnskab" og "drøftelser/korrespondance om den nye ejer af 9c's udlejning og indsigelser i forbindelse hermed".

Klagers påståede tab på salgsprisen kan ikke bebrejdes indklagede. Hertil kommer, at afgørelsen af, om der er lidt et tab, ikke kan afgøres af nævnet, da det kræver afholdelse af syn og skøn, som ligger uden for rammerne af nævnsbehandling.

9c var oprindeligt rent erhverv fordelt på flere bygninger. I 1980'erne blev det gradvist ændret til beboelse. Der er ikke i vedtægterne en plantegning eller anden oversigt over arealer og bygninger. Foreningen er selvadministrerende, hvorfor der ikke var nogen administrator at indhente nærmere oplysninger om vedtægterne hos.

Sælger af 9c oplyste, at han havde haft adgang til haven siden 1980'erne, hvorfor der var vundet hævd på at benytte haven på linje med de øvrige medlemmer i ejerforeningen. Haven lå ved 9c og ikke ved det hus, som 9a og klager boede i. Sælger af 9c viste indklagede korrespondance fra 2017, hvoraf det fremgik, at 9c skulle betale til vedligeholdelsen af haven. Indklagede kunne endvidere ved besigtigelsen se, at 9c benyttede haven. Sælgers forklaringer om den fælles have var derfor plausible.

Indklagede havde ikke kendskab til, at sælger af 9c havde lukket haven af, så klager ikke kunne få adgang.

Indklagede har i salgsmaterialet oplyst, at 9c naturligt kunne opdeles til 2 generationer med hver sin afdeling. Dette er ikke en oplysning om, at 9c kunne udstykkes i flere ejerlejligheder/boliger eller på anden måde officielt opdeles. Indklagede har alene gjort opmærksom på, at 9c kan indrettes i flere afdelinger,

således at flere familiemedlemmer kan bo i samme bolig med hver sin afdeling.

Selvom det bestrides, at indklagede har oplyst, at der kunne ske en opdeling af 9c, skal det for god ordens skyld oplyses, at indklagede ikke var eller burde være bekendt med, at sælger af 9c i 2016 havde fået afslag på etablering af flere separate boliger. Denne oplysning har sælger af 9c ikke givet indklagede.

Hvis nævnet mod forventning skulle finde, at indklagedes salgsmateriale er behæftet med fejl, gøres det gældende, at indklagede ikke havde mulighed for at påregne eller forudse, at det ville få de konsekvenser, som klager har angivet, med lange, omstændelige og bekostelige tvister mellem klager og den nye ejer af 9c.

Endvidere bestrides det, at klager har lidt et tab. Klager har i flere år været vant til at dele haven med 9a og 9c, der begge har deltaget i vedligeholdelsen af haven. Hvis klager efter salget af 9c fortsat skulle dele haven med 9a og 9c – herunder eventuelt flere familier i 9c – ses dette ikke at ville påvirke klager i nævneværdig grad. De erstatningsretlige betingelser er dermed ikke opfyldt.

Årsagen til, at indklagede i salgsmaterialet beskrev ejerforeningen som velfungerende, var, at indklagede tidligere havde solgt 9a, hvor der ikke havde været problemer i foreningen, hverken i forhold til brugsret eller andet. Herudover refererer udsagnet i vid udstrækning til foreningens økonomiske forhold. Det blev først over tid mere og mere åbenbart for indklagede, at den tidligere ejer af 9c og klager havde samarbejdsvanskeligheder.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.

Indklagede oplyste i salgsmaterialet - herunder salgsoptillingen - at ejerforeningen var velfungerende. Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede vidste eller burde vide, at forholdet mellem den tidligere ejer af 9c og de andre ejere i ejerforeningen ikke var velfungerende, hvorfor der ikke kan bebrejdes indklagede noget i den forbindelse.

Indklagede har i sit salgsmateriale endvidere oplyst, at 9c kunne opdeles naturligt, så der kunne bo flere generationer – hver med sin egen bolig – og at den kunne inddeles i to enheder. Nævnet finder, at indklagede med denne formulering ikke har oplyst eller tilsikret, at der kunne ske en opdeling af 9c, således at der fremkom 2

J.nr. 2021-0098 UL/aq

selvstændige ejerlejligheder.

Nævnet finder herefter, at det ikke kan bebrejdes indklagede, at den nye ejer af 9c eventuelt var af den opfattelse, at han kunne opdele 9c i flere ejerlejligheder uden at få ejerforeningens eller kommunens godkendelse.

Indklagede anførte i sit salgsmateriale vedrørende 9c, at der var stor fælles have. Af ejerforeningens vedtægter fremgår ikke, at 9c har adgang til haven, idet det er anført, at alene ejerlejlighed 1 og 2 benytter haven. Ejerlejlighed 1 og 2 ses at være 9a og 9b ifølge fremlagte tingbogsattester. Nævnet finder herefter, at det ifølge vedtægterne er klager og ejeren af ejerlejlighed 9a, der har brugsret til haven. Det fremgår af sagen, at indklagede fjernede oplysningen fra salgsmaterialet, efter at klagers advokat den 14. august 2018 havde skrevet til indklagede om at fjerne den fejlagtige oplysning fra annoncer mv.

Den 21. januar 2019 skrev indklagede imidlertid til den nye ejer af 9c med oplysning om 9c's brugsret til haven, der hverken stemte overens med vedtægternes ordlyd eller den udlægning af vedtægterne, som klagers advokat den 14. august 2018 havde gjort indklagede opmærksom på. Nævnet finder, at indklagede ved oplysningerne i mailen af 21. januar 2019 har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet indklagede burde have oplyst, at de andre ejere i ejerforeningen ikke var enige i indklagedes udlægning, og at der derfor kunne være usikkerhed om forståelsen af vedtægterne.

Nævnet finder det godtgjort, at indklagede ved sin handlemåde har medvirket til, at der opstod tvist om fælles have mellem den nye ejer af 9c og klager, og at det var nødvendigt for klager at søge advokatbistand for at få varetaget sine interesser over for den nye ejer af 9c. Nævnet finder herefter, at indklagede skal erstatte klagers advokatomkostninger for den del, der omhandler haven. Nævnet fastsætter erstatningen til et skønnet beløb på 10.000 kr. for klagers advokatudgifter til retssag og indgåelse af forlig.

Nævnet bemærker, at det ikke findes at have været påregneligt for indklagede, at den nye ejer af 9c også ville skabe problemer vedrørende andre forhold i foreningen, hvorfor nævnet ikke kan pålægge indklagede at erstatte klagers advokatudgifter i den forbindelse.

Nævnet finder endvidere ikke, at det kan bebrejdes indklagede, at den nye ejer af 9c angiveligt chikanerede klager, således at klager var nødt til at flytte. Nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at erstatte klagers udgifter til advokat ved salg af klagers ejerlejlighed eller eventuelt tab på salgsprisen.

J.nr. 2021-0098 UL/aq

Da klager har fået medhold i en del af klagen, tilbagebetaler nævnet klagegebyret på 250 kr. til klager, jf. nævnets vedtægter § 26, stk. 2.

Konklusion:

Klagen over indklagedes fejlagtige oplysninger om fælles have tages til følge.

Kravet på erstatning tages delvist til følge.

Indklagede skal betale 10.000 kr. til klager.

Beløbet forrentes med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 8 %. Forrentningen skal ske fra den 4. maj 2021, til betaling finder sted.

Betalingen skal ske inden 30 dage fra kendelsens dato.

Nævnet tilbagebetaler klagegebyret på 250 kr. til klager.

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

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand