

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Projektkøbere vinder retten til vigtige byggeretter

Købere af nogle rækkehuse under opførelse har vundet en principiel sag om overskydende byggeretter. Sælger mente, de tilhørte ham, men både byretten og landsretten gav køberne medhold i, at de værdifulde byggeretter tilhører dem



Lars Bastholm,
advokat (H), Elvang & Partnere
lba@elvang.dk

Landsretten har i april 2017 afgjort en noget latypisk tvist om, hvorvidt det var køberne af nogle rækkehuse under opførelse eller den sælgende developer, der havde retten til de til ejendommene hørende ikke-anvendte byggeretter. Byggeretter er i det konkrete lokalplansområde, der var under udvikling, nødvendige for at køberne kunne bygge tagetage, garage, mv. Det er i lokalplanen anført, at byggeprocenten i lokalplansområdet i sin helhed ikke må overstige 130. Men det er ikke anført, hvorledes byggeretterne nærmere bestemt skal fordeles i området.

Developeren var af den opfattelse, at byggeretterne tilhørte ham, og at han skulle bruge dem til byggeri andre steder inden for lokalplansområdet. Køberne mente, at byggeretterne var en del af handlen, og således tilhørte køberne.

Sagen tog sin begyndelse, da køberne købte deres rækkehuse, der på daværende tidspunkt var under projektering og opførelse. Ifølge køberne, drøftede køberne og sælger i vist omfang muligheden for efter overtagelsen at bygge tagetage, mv. på rækkehusene. Sælger var under sagen ikke enig heri. Men det var et faktum, at sælger ikke havde oplyst køberne om, at yderligere byggeri på ejendommene var udelukket.

Bebyggelsesprocenten på rækkehusgrundene udgjorde på overtagelsesdagen ca. 65. Køberne antog på den baggrund, at der kunne bygges yderligere.

Efter overtagelsen tog én af køberne kontakt til kommunen, angående et ønske om at opføre et skur. Køberen fik først at vide, at dette ikke kunne lade sig gøre, idet der ikke var overskydende byggeretter tilknyttet grundene. Da køber betvivlede dette, konstaterede kommunen, at der ikke var sket tinglysning af overdragelse af byggeretter fra rækkehusejendommen til anden ejendom indenfor lokalplansområdet. Herefter ændrede kommunen svar.

Blev kontaktet af en anden developer

Køberne blev efterfølgende kontaktet af en anden developer, der ønskede at købe de ikke-anvendte byggeretter. Køberne havde ikke tidligere betragtet byggeretterne, som et salgsobjekt, og besluttede herefter at spørge developerne, herunder sælger, i området, hvad de i givet fald ville betale for byggeretterne eller en del heraf

Sælgers relation var temmelig voldsom. Køberne blev alle mødt med krav om straks at underskrive en deklaration om, at byggeretterne tilhørte sælger, hvilken deklaration skulle tinglyses. I modsat fald ville køberne blive afkrævet erstatning på flere millioner kroner, grundet en tabsgivende forsinkelse af sælgers øvrige byggeri i lokalplansområdet.

Uanset truslen afviste køberne at overdrage byggeretterne.

Sælger udtog herefter stævning mod køberne, og jeg førte sagen for køberne for både byret og landsretten.

Stor salgsværdi

Sælgers hovedsynspunkter var, at det var en forudsætning for at udvikle lokalplansområdet i overensstemmelse med lokalplanen, at købernes ikke-anvendte byggeretter blev stillet til sælgers disposition til brug for yderligere byggeri. Hertil kom, at køberne slet ikke kunne bruge alle byggeretterne selv. Endelig havde byggeretterne en så stor salgsværdi, at det var åbenbart, at købesummen ikke omfattede disse. Sælgerne mente således, at køberne burde have indset, at byggeretterne ikke medfulgte i handlen, og at det således måtte anses for aftalt, at byggeretterne tilhørte sælger. Herudover argumenterede sælger for, at køberne ifølge købsaftalen havde forpligtet sig til at underskrive servitutter, som var nødvendige i forbindelse med byggeri, og dette omfattede den opståede situation.

Som minimum krævede sælger, at køberne overdrog de byggeretter, som de ikke selv kunne anvende.

Overtaget med rettigheder og pligter

På vegne af køberne gjorde jeg blandt andet gældende, at det fremgik af købsaftalen, som sælgers

selv havde udarbejdet, at ejendommen blev overtaget med de samme rettigheder og forpligtelser, som der har tilhørt sælger. Endvidere gjorde jeg gældende, at sælger ikke havde oplyst eller anført i købsaftalerne, at køberne ikke havde nogen som helst mulighed for yderligere bebyggelse på ejendommen. Dette uanset, at dette ville være konsekvensen af sælgers synspunkt om, at køber ikke kunne beholde de til deres grunde tilhørende byggeretter.

Både byret og landret fandt, at byggeretterne tilhørte køberne. Landretten anførte, at byggeretterne var omfattet af købsaftalernes punkt 3.1, hvorefter ejendommene blev overtaget med de samme rettigheder, hvormed de har tilhørt sælger og tidligere ejere. Landsretten tiltrådte byrettens vurdering af, at det ikke havde eller burde havet været kendeligt for køberne, at sælger ikke tilsigtede at overdrage de ikke-anvendte dele af byggeretterne, der hørte til rækkehusene, til køberne.

Retten fandt heller ikke, at sælgers servitut kunne anses som en servitut, der er normal eller nødvendige i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri, som hævdet af sælger.

Køberne fik således lov til at beholde alle byggeretterne, selvom de ikke selv kunne bruge dem alle.