

Boligret

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

Hjemfaldspligt gav boligkøber tab på 145.000 kroner

Et eventuelt erstatningskrav mod køberadvokaten var forældet, men det er tvivlsomt, om advokaten var sluppet fri af et erstatningskrav, hvis køber havde anlagt sagen noget tidligere



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

Nogle ejendomme er pålagt en såkaldt hjemfaldspligt. Dette gælder særligt i Københavns kommune og giver løbende udfordringer – såvel med hensyn til forståelsen af indholdet af pligten, men også til værdiansættelsen af ejendommen ved salg.

Hjemfaldspligt på ejendomme opstod i 1900-tallet, hvor kommuner solgte deres ejendomme med en ret til at købe ejendommene tilbage, efter en længere årerække. Det gjorde man for at sikre, at ejendommenes fremtidige værdistigning helt eller delvist kom kommunen til gode. Såfremt man ejer en ejendom, der er pålagt en

hjemfaldspligt, betyder dette typisk, at kommunen har ret til på et nærmere fastsat tidspunkt i fremtiden at købe ejendommen til en på forhånd fastsat pris. Denne pris udgør ofte et meget beskedent beløb, reelt tæt på nul kr.

Københavns Kommune har indført en ordning, hvorefter ejeren enten kan købe sig helt fri fra hjemfaldspligten eller købe en udskydelse af datoen for dens indtræden.

Særligt når ejendomme handles giver hjemfaldspligt problemer. For hvordan prissætter man en ejendom med hjemfaldspligt i forhold til en ejendom uden hjemfaldspligt?

Nærmest værdiløs

Hvis hjemfaldspligten indtræder om eksempelvis 30 år, betyder det jo reelt, at ejendommen for ejeren vil være nærmest værdiløs efter 30 år. Dette skal sammenholdes med, at ejendomme erfaringsmæssigt stiger i værdi over en 30-årig

»Det er temmelig tankevækkende, at retten helt undlader at forholde sig til om køberadvokaten havde handlet ansvarspådragende«

periode. Udover at ejendommens værdi således afskrives over perioden, går ejeren glip af værdistigningen.

Umiddelbart skulle man tro, at man nemt kunne udregne markedsprisen for en ejendom med hjemfaldspligt ved blot at fratække det på handelstidspunktet beregnede beløb for frikøb af hjemfaldspligten. Men i praksis handles ejendomme med hjemfaldspligt mærkværdigvis til et højere beløb. Dette endda med realkreditinstitutternes godkendelse. Afgørende for realkreditinstitutterne er tilsyneladende, at hjemfaldspligten først indtræder efter 30 år, det vil sige efter lånets løbetid.

Endda har vi på mit kontor haft handler, hvor sælgers ejendomsmægler har afvist at indhente tilbud på frikøb fra kommunen. Ejendomsmægler har begrundet dette med, at et sådan tilbud ikke er relevant, og at der dermed ikke er tale om en udgift, som burde påføres sælger.

Det siger næsten sig selv, at en køber af en ejendom med hjemfaldspligt har behov for rådgivning fra en køberadvokat. Tilsvarende medfører forholdet, at der kan stilles krav til indholdet af rådgivningen fra køberadvokaten.

Københavns Byret har i januar 2016 afsagt en dom angående en køberadvokats ansvar over for sin klient i et sådant spørgsmål.

Modtog rådgivning fra advokat

I 2005 underskrev køber en købsaftale angående en bolig. I købsaftalens punkt 14, individuelle vilkår mellem køber og sælger, var det oplyst, at der på ejendommen var tinglyst dokument om tilbagekøbsret til Københavns Kommune i 2040. Ligeledes var der i købsaftalens afsnit om hand-

lens dokumenter henvist til et vedlagt tilbud på udskydelse af hjemfaldspligt.

Køberen kontaktede en køberadvokat angående købet, hvorfra han modtog rådgivning.

Ifølge købers forklaring blev han imidlertid først bekendt med hjemfaldspligten og konsekvensen heraf, da han i 2012 ville sælge boligen. Køber rejste derfor krav om erstatning over for sin køberadvokat, med den argumentation, at køberadvokatens rådgivning havde været utilstrækkelig. Erstatningsbeløbet blev opgjort til kr. 145.116 modsvarende det tab, som køber havde lidt ved ikke i 2005 at have indfriet hjemfaldspligten.

Køberadvokaten kunne ikke dokumentere, at han havde rådgivet køberen om hjemfaldspligten.

Retten fandt, at køber på baggrund af det anførte i købsaftalen, som han i 2005 havde underskrevet, allerede på daværende tidspunkt burde have haft kendskab til hjemfaldspligten, og dermed til sit krav. Kravet var herefter forældet, idet køber først i 2013 foretog retlige skridt mod køberadvokaten.

Køberadvokaten blev således konkret frifundet. Men det er temmeligt tankevækkende, at retten helt undlader at forholde sig til om køberadvokaten havde handlet ansvarspådragende. Det er således tvivlsomt, om køberadvokaten ville være blevet frifundet, såfremt kravet ikke havde været forældet.

Tilsvarende er det heller ikke udelukket, at en køber vil kunne rejse krav mod en ejendomsmægler, såfremt denne ikke i forbindelse med et køb fremkommer med tilstrækkelige oplysninger om en hjemfaldspligt.