

# Boligret

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

## En families lange kamp for lovlig bolig

I knap 5,5 år har en familie kæmpet for at få lovliggjort deres anpartslejlighed, og forløbet har blandt andet omfattet en retssag mod underboen, en retssag mod sælger samt køberrådgiveren og en voldgiftssag anlagt af underboen



*Af Lars Bastholm,  
Advokat (H),  
Elvang & Partnere Advokatfirma*

Nedenfor beskrives et forløb på ca. 5,5 år angående en families kvaler med at få lovliggjort deres anpartslejlighed, uanset at dette allerede burde have været foretaget af sælger inden familiens overtagelse af boligen.

Forløbet har blandt andet omfattet en retssag mod underboen, der blev afsluttet ved retsmægling, en retssag mod sælger samt køberrådgiveren og senest en voldgiftssag anlagt af underboen.

Sagen startede i 2014, da familien købte 1. salen af en ejendom som en ideel anpart. Sælger var erhvervsdrivende, og den ideelle anpart var registeret som erhverv. Underboens anpartslejlighed var registeret som bolig. I købsaftalen havde parterne aftalt, at det for køberne var en betingelse, at anpartslejlighedens status kunne ændres fra erhverv til beboelse. Ændringen skulle foretages af sælger. Meningen var således, at sælger skulle foranledige, at ejendommen senest på overtagelsesdagen var opdelt i to selvstændige beboelseslejligheder.

På sælgers foranledning registrerede kommunen, at lejlighedens erhvervsareal blev ændret til bolig. Købers boligrådgiver meddelte herefter, at handlen var endelig, og køberrådgiveren igangsatte adkomstoverdragelsen.

Efter gennemgang af den nye BBR-ejermeddelelse konstaterede købernes bank, at noget muligvis var galt, og understregede derfor overfor køberrådgiveren, at det var et krav, at ejendommen skulle have status som en tofamiliesejendom. Det gik på den baggrund op for køberrådgiveren, at anpartslejlighedens erhvervsareal vel var ændret til boligareal, men at ejendommen uanset dette ikke var godkendt til tofamiliesejendom.

### Krav om byggetilladelse

Køberrådgiveren ansøgte herefter kommunen om at lade ejendommen registrere som indeholdende to boliger med eget køkken og eget toilet. Kommunen svarede, at en sådan ændring fra enfamiliehus til en etageejendom krævede byggetilladelse.

Køberne konsulterede herefter byggeteknisk rådgiver, der efter drøftelse med kommunen konkluderede, at en ændring forudsatte omfattende arbejder i form af blandt andet lyd- og

brandisolering af etageadskillelsen mellem de to lejligheder, udskiftning af alle dørene fra opgangen til de to lejligheder og kælderen og andre arbejder i lejligheden.

Køberrådgiveren ansøgte kommunen om dispensation herfor, hvilket blev afvist.

Der blev rejst krav om erstatning overfor sælger, hvilket krav sælger afviste.

Udover omkostningerne til ovennævnte arbejder, opstod der det problem, at underboen modsatte sig at give fuldmagt til at ansøge om byggetilladelse. Dette var nødvendigt, idet ejendommen var opdelt i ideelle anparter.

Køberrådgiveren udtog i foråret 2015 på vegne af køberne stævning mod underboen med påstand om, at underboen skulle underskrive fuldmagt til byggeansøgning, således at købernes lejlighed kunne lovliggøres. Denne del af sagen blev afsluttet ved, at dommeren under et retsmøde i januar 2016 opfordrede underboen til at tiltræde fuldmagten, hvilket underboen herefter gjorde.

I sommeren 2015 havde jeg overtaget retssagen mod overboen. Jeg udtog herefter også stævning mod sælger og mod køberrådgiveren med påstand om betaling af erstatning for købernes omkostninger forbundet med lovliggørelsen. Denne sag blev afgjort af Københavns Byret i januar 2018.

Retten fandt, at "betingelsen" i købsaftalen ikke kunne opfattes som en tilsikring fra sælgers side. Retten lagde også vægt på, at køberne ikke var trådt tilbage fra aftalen, men at køberrådgiveren tværtimod havde meddelt endelig handel. Retten frifandt herefter sælger for ansvar.

Køberrådgiveren havde under sagen – forståeligt nok – anerkendt at have handlet erstatningspådragende overfor køberne, hvorfor tvisten alene angik tabets størrelse. Der var under sagen indhentet skønserklæring fra både en byggetekniker og en ejendomsmægler. På baggrund heraf, og

idet køberne – for at spare penge – selv havde udført en stor del af arbejdet som selvbyg, endte retten med skønsmæssigt at fastlægge tabet og dermed erstatningen til 500.000 kr. plus renter. Ved vurderingen blev det på baggrund af min argumentation herom tillagt vægt, at køberrådgiveren havde rådgivet køberne til at færdiggøre renoveringen af ejendommen, inden der var klarhed over udgifterne til den byggetekniske opdeling af ejendommen. Herved var købernes muligheder for at bevise tabet blevet vanskeliggjort.

Tilbage til sagen mod underboen, hvilken omfattede endnu et tvistepunkt. Ejendommen blev opvarmet via en fælles olietank, der siden 2012 havde været ulovlig. Kommunen havde således påbudt olietanken sløffet med trusler om politianmeldelse.

Køberne var ved købet bekendt med dette forhold og havde siden deres overtagelse i 2014 forgæves forsøgt at opnå enighed med underboen om etablering af et fælles naturgasfyr i stedet for den fælles olieinstallation. Køberne havde allerede i 2014 indhentet tilbud herpå, hvilke underboen havde afvist at acceptere.

Køberrådgiveren havde derfor i købernes stævning også nedlagt påstand om, at underboen skulle acceptere installation af fælles gasfyr i stedet for det fælles oliefyr og den ulovlige olietank.

I marts 2016 blev der afholdt retsmægling. Her blev det aftalt, at underboen skulle indhente energitekniske vurderinger, i det omfang han ønskede det, og at fælles naturgasfyr om muligt skulle være installeret inden 1. november 2016. Retssagen mod underboen var herefter formelt afsluttet.

12. oktober 2016 var underboen ikke færdig med at indhente energitekniske vurderinger. Underboen havde derfor heller ikke indhentet tilbud, søgt om tilskud fra naturgasselskabet

eller bestilt stikledning. Samme dag meddelte underboen, at han nu rejste væk, hvorfor sagen måtte ligge stille indtil juni 2017. Underboen mente således, at parterne skulle fortsætte med at modtage varme via den ulovlige olietank.

### **Forliget blev ophævet**

På vegne af køberne afgav jeg hævevarsel. Da dette var uden effekt, ophævede jeg ved mail af 28. oktober 2016 forliget og samejeoverenskomsten – for så vidt angår aftalevilkårene om fælles varmforsyning – som væsentligt misligholdt af underboen.

Allerede 15. december 2016 havde køberne etableret eget naturgasfyr. Det tog med andre ord køberne seks uger fra ophævelsen at få udført det arbejde, som underboen siden forligets indgåelse havde været mere end en halvt år om.

I marts 2017 indgav underboen voldgiftsklage mod køberne. Der blev nedlagt påstand om, at køberne skulle udføre reparationsarbejder i underboens lejlighed eller betale erstatning angående skader forvoldt i forbindelse med købernes byggearbejder. Der blev også nedlagt påstand om, at køberne skulle etablere naturgasfyr i fællesskab med underboen.

På vegne af køberne nedlagde jeg påstand om frifindelse. Herudover nedlagde jeg på vegne af køberne påstand om, at underboen skulle give køberne adgang til at udføre arbejder i underboens lejlighed, således at købernes byggesag kunne afsluttes, og lejligheden lovliggøres. Endvidere nedlagde vi påstand om, at underboen

skulle frakoble sig olietanken og medvirke til sløjfning af samme.

### **Accept fra køber**

Under sagen accepterede køberne underboens krav om reparationsarbejder i underboens lejlighed eller at betale erstatning.

I november 2017 indgav kommunen politianmeldelse mod både min klient og underboen for manglende sløjfning af den ulovlige olietank. Dette uanset, at det kun var underboen, der fortsat benyttede sig af denne.

Et år senere, i november 2018 fik parterne en henvendelse fra politiet.

Herefter fik underboen pludselig travlt med at få olietanken afblændet/sløjfet. Dette efterlod underboen uden varme, men politisagen

blev afsluttet.

Der blev afsagt voldgiftskendelse i september 2019. Voldgiftsretten fandt, at det var berettiget, at køberne havde ophævet det under retsmæglingen indgåede forlig og havde etableret egen varmforsyning.

Underboen blev endvidere pålagt at give køberne adgang til at få udført de sidste arbejder i henhold til myndighedsprojektet.

Der er således udsigt til, at køberne efter ca. 5,5 års kamp mod nærmest alle og enhver snart kan opnå godkendelse til tofamiliesejendom og dermed en lovliggørelse af den anpartslejlighed, som de overtog helt tilbage i foråret 2014.

Køberne har været taknemmelige for deres retshjælpforsikring i denne periode.

**Ejendommen blev opvarmet via en fælles olietank, der siden 2012 havde været ulovlig. Kommunen havde således påbudt olietanken sløjfet**