

Lund Elmer Sandager vinder retssag om køberes rettigheder i forbindelse med køb af lejligheder i projektudviklingsejendom

PUBLICERET
29 Jun 2018

Sagen omhandlede kort et projektsalg, hvor en række købere havde indgået aftale med en projektudvikler om køb af ejerlejligheder i en ejendom. Ejendommen var på tidspunktet for købsaftalernes indgåelse ikke opdelt i ejerlejligheder, og det fremgik af salgsmaterialet, at ejendommen skulle ombygges og opdeles i 19 ejerlejligheder.

Købsaftalerne indeholdte et for projektsalg sædvanligt forbehold for, at køberne skulle acceptere ændringer i projektet som følge af myndighedsbehandling, og som ikke ud fra en samlet bedømmelse væsentligt forringer ejerlejlighedens kvalitet, samt acceptere ændringer i indretningen og udformningen af fællesarealer.

Projektudvikleren valgte efter indgåelsen af købsaftalerne med køberne, men inden opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder, at udvikle et areal i ejendommens kælder til en separat – ekstra – ejerlejlighed til sig selv, således at der i alt blev 20 ejerlejligheder.

Køberne gjorde indsigelse mod projektudviklerens oprettelse af den ekstra ejerlejlighed under henvisning til, at ejendommens tiltænkte fællesarealer – som de enkelte købere efter princippet i ejerlejlighedslovens § 2 havde forholdsmæssigt ejendomsret til – var blevet reduceret.

Ejerforeningen udtog på vegne af køberne stævning mod projektudvikleren med påstand om, at projektudvikleren skulle foranledige den 20. ejerlejlighed opløst og arealet overført/tilbageført til fællesarealerne.

Ejerforeningen fik ved såvel byretten som Østre Landsret medhold i, at projektudviklerens delvise inddragelse af de udlagte fællesarealer ikke kunne indeholdes i det sædvanlige forbehold for ændringer af projektet, og at ejerforeningen og køberne derfor havde krav på naturalopfyldelse i form af, at arealet skulle tilbageføres til fællesarealerne. Det forhold at projektudvikleren havde indrettet en lejlighed i den 20. ejerlejlighed til sig selv, og at kravet om naturalopfyldelse ville indebære betydelige omkostninger for

projektudvikleren, kunne ikke ændre herpå.

Dommen illustrerer, at købere af projektlejligheder som udgangspunkt allerede fra købsaftalens indgåelse opnår en ret i forhold til såvel den enkelte ejerlejlighed som ejendommens fremtidige fællesarealer. Dommen illustrerer endvidere, at den faktiske anvendelse af fællesarealerne er uden betydning for den retlige rådighed over arealerne. Det er således uden betydning for købernes ret over fællesarealerne, om de pågældende fællesarealer oprindeligt har været tiltænkt indrettet til egentlig benyttelse, eller om arealerne er indvundet som følge af projektudviklerens ændring af andre dele af projektet.

Sagen blev varetaget af juniorpartner, advokat Mathias Toxværd på vegne af ejerforeningen og køberne. Hvis du har spørgsmål til denne artikel eller andre ejendomsretlige spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Mathias.

KONTAKT



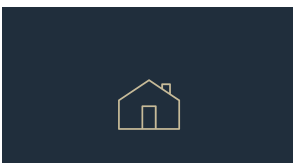
Mathias Toxværd

juniorpartner, advokat (L)

Mathias Toxværd er advokat og rådgiver hovedsageligt om fast ejendom, lejeret og erhvervsret - herunder om køb og salg af fast ejendom, mangler ved fast ejendom, erhvervslejeret, projektudvikling, entreprisaftaler,...



FAGOMRÅDER



Fast ejendom

Køb og salg af
ejendomme