



RET TEN I HILLER ØD DOM

afsagt den 15. december 2018

Sag BS-11697/2018-HIL

Sagsøger 1

Ida Christine von Müllen og
Kenneth von Müllen
(advokat Jacob Jansson Christensen)

og

Sagsøger 2

Britt Hartington Jensen og
Anders Mogensen
(advokat Jacob Jansson Christensen)

og

Sagsøger 3

Jannie Gröhler og
Albrecht Gruhler
(advokat Jacob Jansson Christensen)

og

Sagsøger 4

Julie Lindbjerg Nielsen og
Anders Bak
(advokat Jacob Jansson Christensen)

mod

Frederikssund kommune

(advokat Jens Thoregaard)

Denne afgørelse er truffet af dommer Lene Faursby Ahlers.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 6. april 2018. Sagen vedrører om sagsøgerne har krav på godtgørelse for manglende mulighed for at bygge carporte på fællesarealet i henhold til aftale.

Sagsøgerne 1-4 har fremsat følgende påstand: Frederikssund kommune skal betale til sagsøgerne 1-4 hver kr. 65.000,00, i alt kr. 260.000,00.

Beløbet forrentes med procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Endeligt tilpligtes sagsøgte at betale alle omkostninger forbundet med denne sag.

Sagsøgte, Frederikssund kommune, har fremsat påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at Frederikssund Kommune i 2006 udbød grunde til salg i området "Gyldenstens Vænge".

Af salgsmaterialet fremgik blandt andet følgende beskrivelse af området:

"Bliv en del af Sydbyen og Fjordparken. Et gennemtænkt anderledes landskab og boligområde under udvikling mod Roskilde Fjord og med byen mod nord samt det åbne land mod syd.

Sydbyen med blandet villaer, rækkehuse og gårdhuse. Store åbne grønne kiler imellem parcellerne og gaderummet, trærækker med carporte, gæsteparkering m.m. En miljøbevist bebyggelse. ..."

Under punktet "Vilkår for køb" fremgik blandt andet følgende:

....

Parcelhuse må opføres i 1½-plan med bebyggelsesprocent på 25. Til parcelhuse sets grundstørrelse medregnes en byggeret af et tillæg på 60 kvm svarende til 2 parkeringspladser. Byggelinjer 5 meter fra vejskel. Ved boligvejene etableres 9 meter bredt bælte i vejens fulde længde til carporte, gæsteparkering og affaldsstationer. ..."

I salgsmaterialet er der et eksempel på udregning af, hvor mange kvadratmeter en konkret grund må bebygges med ud fra den oplyste bebyggelsesprocent og byggeret på 60 kvm:

| | | |
|--------------|---------------|-----------------|
| " grundareal | 604 kvm x 25% | = 151 kvm |
| + tillæg | 60 kvm x 25% | = <u>15 kvm</u> |
| I alt | | 166 kvm" |

De 4 sagsøger købte med overtagelse den 31. december 2016 hver en grund i området. Af købsaftalerne fremgår, at det der overdrages er: "den sælger tilhørende del nr. ... af matr.nr. 8a og 27a Oppe Sundby by, Oppe Sundby, der er beliggende som vist på vedhæftede udstykningskort af areal ..., heraf vej 0 kvm, ..."

Sagsøgerne har samstemmende forklaret, at de ved salgsmaterialet og samtalen med ejendomsmæglerne blev bibragt den opfattelse, at de sammen med købet af grunden fik en byggeret til opførelse af en carport på det 9 meter brede bælte af fællesarealet, der var afsat til carporte, gæsteparkering og affaldscontainere. Sagsøgerne konstaterede i løbet af udviklingen af området, at der ikke på det nævnte område kan etableres carporte til alle parceller. Grundejerforeningen har drøftet problemet, og det er blevet besluttet ikke at tillade opførelse af carporte på arealet, når der ikke kan etableres carporte til alle.

Det er ikke bestridt af sagsøgte, at der ikke kan opføres carporte til alle parceller på det omhandlede område.

Parterne er enige om, at der ifølge lokalplanen for området kan opføres carporte på det omhandlede område.

Grundejerforeningen har forhandlet med Frederikssund Kommune om at finde en løsning på problemet med, at der ikke kan etableres carporte til alle på fællesarealet.

Kommunen meddelte ved mail af 7. april 2017 endeligt, at dialogen om, hvorvidt kommunen har handlet ansvarspådragende i forbindelse med grundsalget i Gyldenstens Vænge blev afsluttet.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Kenneth von Müllen, Albrecht Grühler, Britt Hartington Jensen, Julie Lindberg Bak, borgmester John Schmidt Andersen og Dorte Elise Jensen da Silva.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har i deres påstandsdokument i det væsentligste anført at sagsøgerne bestrider sagsøgtes anbringender.

Sagsøgerne har gjort gældende, at det af salgsmaterialet fremgik blandt andet: *Parcelhusene måtte opføres i 1½-plan med en bebyggelsesprocent på 25 og at der til parcelhusets grundstørrelse medregnes en byggeret af et tillæg på 60 kvm svarende til 2*

parkeringspladser. Byggelinjer 5 meter fra vejskel, samt at der ved bogligvejene blev etableret 9 meter bredt bælte i vejens fulde længde til carporte, gæsteparkering og affaldsstationer.

Sagsøgerne drøftede salgsmaterialet med den daværende ejendomsmægler, der bekræftede overfor sagsøgerne, at de udover ret til at bebygge grunden, ville få ret til at bygge carport på fællesarealerne.

Byggeretten fremgik af salgsprospektet, som man med rette måtte formode, at sagsøgte har haft fuldt kendskab til og godkendt forud for offentliggørelsen.

Sagsøgerne fik således ved deres køb af ejendommene mulighed og byggeretten til at opføre carporte på fællesarealerne.

Byggeretten var utvivlsomt af væsentlig betydning for sagsøgernes valg af grund og efterfølgende hus, og en klar forudsætning for handlen, som parterne var bekendt med.

Udnyttelsen af de omstridte byggerettigheder er ligeledes beskrevet i lokalplanen for området.

Efterhånden som området udviklede sig, bemærkede beboerne i området, at det kunne blive svært at få plads til carporte til alle på fællesarealerne på trods af, at dette var aftalt oprindeligt, hvilket førte til drøftelser med sagsøgte. Sagsøger har henvist til tegninger over p-pladser udarbejdet af Tvillum Landinspektørfirmaet A/S fremlagt som bilag 8 og 9, hvor af fremgår, at området ikke har plads til de carporte, som er lovet oprindeligt, hvorfor sagsøgernes mulighed for opførelse af carporte ikke længere foreligger.

Sagsøgerne har opgjort deres tab for hver af dem til 65.000 kr. i henhold til en indhentet vurdering.

Vedrørende forældelse har sagsøgerne anført, at forældelse har været drøftet på møder mellem parterne, og at det er blevet aftalt, at forældelsesfristen blev suspenderet, således at parterne kunne finde en løsning på sagen uden, at det var nødvendigt at fremme sagen ved retten.

Suspensionen af forældelsesfristerne blev blandt andet drøftet på det møde, som parterne havde den 20. december 2016, hvorved parterne, inklusiv borgmester John Schmidt Andersen, aftalte, at suspendere forældelsesfristerne.

Frederikssund kommune har i sit påstandsdokument anført følgende:

” Sagsøgte har på intet tidspunkt i sagens forløb godkendt sagsøgernes krav.

Sagsøgerne indleverer først stævning underskrevet den 6. april 2018, hvorfor et eventuelt krav fra sagsøgernes side er forældet, dels da den ultimative

frist i forældelsesloven 31. december 2017 er overskredet, dels da der ikke er aftalt suspension.

Ex tuto gør sagsøgte gældende i relation til det materielle hovedkrav, at der ikke foreligger nogen mangel i relation til aftalegrundlaget.

Måtte sagsøgerne have haft særlige forudsætninger, havde det været sagsøgernes opgave skriftligt at tilkendegive dette, hvilket ikke er sket, i hvilken forbindelse det gøres gældende, at sagsøgerne har været repræsenteret ved advokat i forbindelse med handlernes indgåelse.

Det bestrides således at sagsøgerne i forbindelse med købet har fået tilsagn om at kunne bygge carporte uden for de respektive parceller på fællesarealerne.

Der er ikke ført bevis for, at sagsøgtes ejendomsmægler skulle have oplyst, at der var ret til at opføre en fysisk carport på fællesarealerne.

Sagsøgtes ejendomsmægler kan i øvrigt ikke indgå aftaler på sagsøgtes vegne, idet en ejendomsmægler ikke er kommissionær eller fuldmagtshaver, men alene formidler af parternes aftale.

Sagens bilag I er en beskrivelse af, hvorledes den generelle bebyggelsesprocent på 25 % kan udvides med yderligere 15 % og samtidig en indikation af, at der på fællesarealet kan parkeres. Ligesom køber dér vil kunne forvente en tilladelse til her at opføre en overdækket parkeringsplads (carport), men dette er et grundejerforeningsanliggende og ikke en konkret tilladelse i forbindelse med de indgåede handler.

Således som sagen er oplyst bestrides det, at sagsøgerne har lidt noget tab."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Retten skal indledningsvis bemærke, at sagen ikke handler om forholdsmæssigt afslag i forbindelse med grundforurening, hvorfor forældelseslovens § 30, stk. 2 ikke finder anvendelse.

Da aftalerne er indgået efter 1. januar 2001, gælder der en absolut 10 års forældelsesfrist jf. forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 3, jf., stk. 1, som regnes fra overtagelsen, der var den 31. december 2006. Uden suspension ville sagsøgernes krav have været forældet den 31. december 2016.

Der fremgår følgende af referatet fra mødet den 20. december 2016 mellem Frederikssund Kommune og grundejerforeningen: " JC (advokat Jacob Christensen) opsummerede herefter kort og spurgte til, hvorvidt alle parter var enige

om, at en eventuel retssag om spørgsmålet skal udsættes til resultat af undersøgelserne foreligger, og mulighederne for en udenretlig løsning er afprøvet.

Alle parter, herunder også JSA(borgmester John Schmidt Andersen) og KM (sagsøger Kenneth von Müllen) var enig heri."

Sagsøgte har fået tilsendt referatet ved vidnet Dorthe Elise Jensen da Silva. Da sagsøgte ikke har taget afstand fra aftalen om suspension efter modtagelsen af referatet, er der indgået en aftale om at vente med sagsanlæg, indtil kommunens stillingtagen til grundejernes krav om at kunne bygge carporte til alle forelå.

Forældelsesfristen kan suspenderes jf. forældelseslovens § 21, stk. 5, hvis der er indledt forhandlinger mellem skyldneren og fordringshaveren. Således som sagen er forelagt finder retten, at den i bilag 6 omtalte udsættelse med sagsanlæg er en suspension af forældelsen, som er indgået af grundejerforeningen på vegne af de enkelte grundejere.

Frederikssund Kommune meddelte den 7. april 2017 endeligt, at dialogen om, hvorvidt kommunen har handlet ansvarspådragende i forbindelse med grundsalget i Gyldenstens Vænge blev afsluttet.

Sagsøgerne anlagde sagen den 6. april 2018 og har herefter rettidigt anlagt sagen i medfør af forældelseslovens § 21, stk. 5, hvorfor deres krav ikke er forældet.

Vedrørende sagsøgernes krav lægges det til grund, at bebyggelsesprocenten for området generelt er 25% af grunden.

Retten finder, at køberne af grunde i området ved Gyldenstens Vænge i henhold til salgsmaterialet er tillagt en forøget byggeret, således at grundene uanset størrelse kan bebygge med yderligere 15 kvm., hvorved bebyggelsesprocenten på grunden forøges udover den, der er generelt gældende i området.

Frederikssund Kommune har ved lokalplanen for området og ved projekteringen af området udlagt et areal langs boligvejen, som kan anvendes efter grundejerforeningens beslutning, blandt andet til opførelse af carporte til brug for de enkelte parceller.

Retten finder ikke, at Frederikssund Kommune har tilsikret sagsøgerne, at der vil kunne opføres carporte til alle parceller på fællesarealerne.

Under henvisning til det ovenfor anførte, frifindes Frederikssund Kommune.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 28.000 kr. Det er oplyst, at sagsøgte ikke er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Frederikssund kommune frifindes

Sagsøgerne skal in solidum betale sagsomkostninger til sagsøgte med 28.000 kr. inden samme frist. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Dommen kan kun ankes, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 4 uger.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er 2 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 2 uger.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indle-

vere ansøgningen på minretssag.dk. Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på domstol.dk.

Du kan få mere vejledning blandt andet om retsafgift på domstol.dk.

Publiceret til portalen d. 12-12-2018 kl. 13:00

Modtagere: Sagsøgte Frederikssund kommune, Advokat (L) Jacob Jansson
Christensen, Advokat (H) Jens Thoregaard