

MRF 2023.271

Østre Landsrets dom af 30. oktober 2023, 7. afd., sag BS-27620/2022-OLR
(Finn Morten Andersen, Peter Thønnings og Berit Holmelund (kst.))

S (adv. Ronny Herman Wisholm) mod K (adv. David Rubin) og Københavns Kommune (adv. Jens Flensborg)

Køber af ejerlejlighed i 2016, hvor kommunen efter købers overtagelse i april 2018 i vilkår for byggetilladelse til ombygning krævede, at køber retablerede nedlagt WC-rum, fik i sag anlagt i maj 2020 forholdsmæssigt afslag fra sælger, men købers sagsanlæg i 2021 mod kommunen om erstatning for ugyldigt krav om retablering blev afvist med henvisning til overskridelse af søgsmålsfristen på seks måneder efter byggelovens § 25.

K erhvervede i 2016 fra S en villaejerlejlighed, som S havde købt i 2009, og hvor den forrige ejer X omkring 1999 havde foretaget en ombygning, hvor et badeværelse med WC i stueetagen blev nedlagt og i stedet etableret i kælderen. Efter ansøgning til ombygning af ejerlejligheden fik K i april 2018 byggetilladelse fra Københavns Kommune til ombygning på vilkår om, at K genetablerede badeværelset i stueetagen, idet kommunen anførte, at der var sket en ulovlig nedlæggelse af badeværelset, men uden at afgørelsen indeholdt klagevejledning eller oplysning om søgsmålsfrist. K ansøgte herefter om dispensation, som blev afslået af kommunen i august 2018 med oplysning om søgsmålsfrist på 6 måneder. K iværksatte den krævede nedlæggelse af badeværelset. I april 2020 anlagde K sag mod S med påstand om, at S skulle betale knap 400.000 kr. for udgiften til at retablere badeværelset i stueetagen, idet K gjorde gældende, at der var tale om en skjult mangel. S påstod frifindelse og gjorde i den sammenhæng i duplikken i oktober 2020 bl.a. gældende, at nedlæggelsen af badeværelset i 1999 var lovlige, og at S i øvrigt var ubekendt med den manglende byggetilladelse. I februar 2021 anlagde K sag mod kommunen med påstand om, at kommunens vilkår om retablering af badeværelse i byggetilladelsen fra 2018 var ugyldig, og at kommunen var erstatningsansvarlig for de udgifter, som dette krav havde påført K. Kommunen påstod afvisning med henvisning til overskridelse af søgsmålsfristen og subsidiært frifindelse med henvisning til, at kommunens afgørelse var gyldig. De to sager blev behandlet sammen, og for byretten blev der udmeldt syn og skøn, der anslog K's udgifter til retablering af badeværelse til 288.500 kr.

I forholdet mellem K og S lagde byretten til grund, at der forelå en væsentlig mangel, da der efter bygningsreglementet i hele perioden havde været krav om indretning af mindst ét WC i adgangsetagen, og fastsatte herefter K's krav på forholdsmæssigt afslag til 288.500 kr. I forholdet mellem K og kommunen fandt byretten, at søgsmålsfristen ikke kunne begrunde afvisning, idet K anlagde sagen kort efter, at K blev bekendt med den tidligere byggesag, men frifandt herefter kommunen med henvisning til, at K ikke havde godtgjort, at kommunen havde handlet ansvars-pådragende over for K. S ankede til landsretten, hvor parterne i det væsentlige gentog deres anbringender. Landsretten lagde på grundlag af supplerende bevisførelse til grund, at kommunen ikke havde meddelt tilladelse til nedlæggelse af badeværelse med WC i 2000, og at dette udgjorde en mangel, da K overtog lejligheden. Med henvisning til usikkerhed om udgiften til retablering nedsatte landsretten herefter K's forholdsmæssigt afslag til 250.000 kr. og afviste samtidig, at S kunne pålægges at bære K's udgifter til sagsanlæg mod kommunen. I forhold til K's sag mod kommunen lagde landsretten til grund, at søgsmålsfristen på 6 måneder i byggelovens § 25 også gælder for erstatningskrav mod kommunen, og at fristen måtte regnes fra august 2018, hvor K modtog afslaget på dispensation til at retablere badeværelset, uden at det kunne tillægges betydning, at en tilsvarende vejledning ikke fremgik af byggetilladelsen fra april 2018, eller at K først blev opmærksom på dette i forbindelse med skriftvekslingen. K's sagsanlæg mod kommunen blev derfor afvist.

Kommentar: I forhold til søgsmålsfristen vedrørende erstatningskrav i anledning af myndighedsafgørelser er landsrettens dom på linje med anden praksis, jf. Pagh i Pagh m.fl. (red.), *Offentlige myndigheds erstatningsansvar*, 2017, s. 217 ff. Forskellen til byretten på dette punkt må ses i lyset af, at det først for landsretten blev tydeliggjort, at K i august 2018 fik afslag med klagevejledning. For sælgeren, der var udvidende om, at tidligere ejer X's nedlæggelse af WC'et i 1999 var sket uden tilladelse, fik denne del af dommen den afledte betydning, at det ikke for S var muligt at få prøvet, om kommunens krav om retablering af WC var gyldigt. Dette kunne S dog formentlig have imødegået, hvis S efter modtagelse af stævningen fra K i maj 2020 ved sagsanlæg mod kommunen havde anfægtet gyldigheden af kommunens afgørelse fra april 2018, da søgsmålsfristen i så fald måtte regnes fra det tidspunkt, hvor S fik kendskab til afgørelsen. Om en sådan prøvelse af kommunens afgørelse i 2018 havde ændret sagens udfald, er det ikke muligt at vurdere. Forløbet illustrerer endvidere indirekte forskellen mellem forældelsesreglerne og søgsmålsfristen. For selv om S var i god tro, da badeværelset var nedlagt af X ca. 10 år, før S erhvervede lejligheden af X, vil et krav fra S mod X blive afvist med henvisning til den absolutte forældelsesfrist på 10 år efter forældelsesloven, mens en prøvelse af eventuelle passivitetsbetragtninger i forhold til kommunen er afskåret som følge af søgsmålsfristen på 6 måneder. Forløbet illustrerer samtidig, at det i sådanne tvister om mangler ved køb af fast ejendom som følge af påståede overtrædelse af offentligretlige regler er vigtigt, at køber og sælgers advokater tidligt i forløbet tager stilling til, om der er behov for prøvelse af den offentligretlige afgørelse.



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 5. juli 2022

Sag BS-18649/2020-KBH

A

(advokat David Rubin)

mod

B

(advokat Ronny Herman Wisholm)

og

Sag BS-4916/2021-KBH

A

(advokat David Rubin)

mod

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen
(advokat Jens Flensburg)

Denne afgørelse er truffet af dommer Mikael Kragh.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen BS-18649/2020 den 6. maj 2020 og sagen BS-4916/2021 den 4. februar 2021.

Sagen drejer sig om, hvorvidt den omhandlede ejerlejlighed var ulovligt indrettet, da sagsøger overtog den, idet wc-rum i stueetagen var nedlagt i forbindelse med etablering af badeværelse i kælderen, eller om myndighederne havde meddelt tilladelse til dette. Sagsøger har fremsat krav om forholdsmæssigt afslag.

BS-18649/2020-KBH

A har fremsat følgende påstande:

B tilpligtes til A at betale 396.966,25 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker. I påstanden er indeholdt en sædvanlig subsidiær påstand om betaling af et af retten fastsat mindre beløb.

B tilpligtes udover betaling af det påstævnedes beløb 396.966,25 kr. med tillæg af procesrenter fra sagens anlæg tillige at friholde A for ethvert beløb A måtte tilpligtes at betale til Københavns Kommune i anledning af den af A den 4. februar 2021 anlagte retssag mod kommunen med påstand om betaling af 396.966,25 kr. med tillæg af procesrenter fra sagens anlæg samt friholdelse for omkostningerne ved nedlæggelsen af wc'et i stueetagen på den i sagen omhandlede ejendom.

B har fremsat principal påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et af retten fastsat mindre beløb end stævnings-påstanden.

BS-4916/2021-KBH

A har fremsat følgende påstand:

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen tilpligtes til A at betale 396.966,25 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg samt at anerkende, at Københavns Kommune er pligtig at friholde A for omkostningerne til nedlæggelse af det i stueetagen på ejendommen beliggende X-vej 16 st. ts. I 2018/2019 etablerede wc.

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen har fremsat følgende påstand:

Principal: Afvisning

Subsidiært: Frifindelse

Mere subsidiært: Frifindelse mod betaling af et mindre beløb end påstået.

Sagerne er behandlet samlet.

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

Oplysningerne i sagen

Ved købsaftale af 18. april 2016 med B som sælger og A som køber overtog A med overtagelsesdag den 1. august 2016, den på X-vej 16, st. tv, København S. beliggende ejerlejlighed bestående af 2 stuer, værelse, entre og køkken i stueplan samt badeværelse i kælderen med tinglyst areal 109 m² heraf bolig 83 m².

I forbindelse med ansøgning om ombygning af lejligheden modtog A byggetilladelse af 11. april 2018, hvor der som vilkår blandt andet var anført krav om genetablering af wc-rum i stueetagen. Tilladelsen var ikke vedhæftet klagevejledning eller angivelse af søgsmålsfrist.

Af syn- og skønserklæring af 23. juni 2019, udarbejdet af den af retten udmeldte skønsmand Morten Aagaard Stegler fremgår blandt andet:

"Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes gennemgå de afgivne tilbud fra BygX A/S (bilag 6) og Bjørn Svendsen A/S (bilag 7) og på baggrund heraf besvare, hvorvidt tilbuddene afspejler rimelige omkostninger for, at lejligheden bliver lovligt indrettet i overensstemmelse med påbuddet fra Teknik- og Miljøforvaltningen i bilag 4.

Skønsmanden bedes i den forbindelse belyse, om - og i hvilket omfang - tilbudsprisen ud fra en håndværksmæssig faglig standard er proportional med arbejdets omfang og karakter, herunder henset til arbejdets kvalitet. Skønsmanden bedes i det hele begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål 1:

Som beskrevet i afsnit 9, så er de tilbud ikke givet ud fra tegning i bilag 4 men ud fra tegning nr. 04 i bilag 5.

Der tages derfor udgangspunkt i tegning 04. Tilbuddene er svære at gennemskue hvad der præcist er givet pris på og hvad som er indeholdt. Der mangler en fælles beskrivelse på hvad der er/skal medregnes. Ligeledes fremstår tilbuddet fra Bygx Gruppen med punkter som ikke vurderes til at have noget med lovliggørelse at gøre. Tilbud fra Bjørn Svendsen fremstår med en sum på kr. 357.093,- ekskl. moms og tilbud fra Bygx Gruppen med en sum på kr. 445.210,- ekskl. moms. Der er stor prisforskel på de to indhente tilbud.

Under besigtigelse kan det konstateres at flere af de beskrevne arbejder i begge tilbud ikke er udført. Bl.a. fremstår toilet med trægulv med under gulv af spånplader og vægge ude fliser. I begge tilbud står beton/afretningslag og gulv- og vægfliser.

Jeg har derfor forsøgt at tage stilling til det oplistede i de to tilbud og tegning 04. Byggruppens tilbud virker meget dyrt, og jeg har derfor taget udgangspunkt i tilbud fra Bjørn Svendsen.

Malerarbejde har Bjørns Svendsen sat til kr. 42.237,- ekskl. moms. Prisen vurderes til at være indenfor det forventelige, og prisen vurderes som fair.

Tømrerarbejde har Bjørn Svendsen sat til kr. 76.936,- ekskl. moms. Prisen vurderes til at være indenfor det forventelige, og prisen vurderes som fair.

Murerarbejde har Bjørn Svendsen sat til kr. 99.000,- ekskl. moms. Prisen vurderes til at være højere end det forventelige, prisen vurderes for høj. Murerarbejdet vurderes til at kunne laves for kr. 80.000,- ekskl. moms.

Vvs-arbejde har Bjørn Svendsen sat til kr. 80.250,- ekskl. moms. Prisen vurderes til at være højere end det forventelige, prisen vurderes for høj. Vvs-arbejdet vurderes til at kunne laves for kr. 60.000,- ekskl. moms.

El-arbejdet har Bjørn Svendsen sat til kr. 37.400,- ekskl. moms. Prisen vurderes til at være indenfor det forventelige, og prisen vurderes som fair.

Byggeplads mv. har Bjørn Svendsen sat til kr. 21.000,- ekskl. moms. Prisen vurderes til at være indenfor det forventelige, og prisen vurderes som fair.

Konklusion er at på murerarbejdet og vvs-arbejdet er priserne for høje med samlet kr. 39.520,- ekskl. moms. En samlet sum som vurderes som fair ville have været kr. 317.573,- ekskl. moms.

...

Spørgsmål A:

Skønsmanden bedes undersøge og oplyse, om der ifølge skønsmanden og på baggrund af hans fagtekniske erfaring og vurdering var mulighed for ved henvendelse til byggemyndigheden at opnå en ændring af påbuddet, jf. sagens bilag 4, således at de byggearbejder, der skal udføres, er af et mindre omfang end, hvad der fremgår af sagens bilag 6 og 7.

Svar på spørgsmål A:

Det er min vurdering at det er utrolig svært at få ændret påbuddet, men det vurderes som muligt at få lov til at efter kommer det på anden måde, ved f.eks. en anden indretning. Rekvisrenten oplyste til skønsforretningen at der var givet lov til anden indret-

ning, og det var denne de i bilag 6 og 7 tilbud var baseret på. Denne indretning er som på tegning 04 i bilag 5.

Det er min vurdering at såfremt tilbuddene i bilag 6 og 7 var baseret på indretning som på tegning i bilag 4, havde tilbuddene været billigere end det er tilfældet ved den anden indretning.

Spørgsmål B:

Skønsmanden bedes undersøge og oplyse på hvilken måde byggemyndighedens påbud, jf. sagens bilag 4, billigst muligt kan efterkommes.

Skønsmanden bedes beskrive byggearbejderne og omkostningerne til gennemførelse af arbejderne.

Svar på spørgsmål B:

Det vurderes at havde man fastholdt indretning som i bilag 4, den tidligere placering af badeværelse havde man fået udført arbejderne billigere. Dette skyldes bl.a. man kunne have nøjes med demontering af kun 2-3 køkkenskabe, man havde ikke haft behov for arbejder i gang med lofter og vægge, væg mod værelse kunne være bevaret mv..

En løsning som beskrevet ovenfor vurderes til at kunne være udført for kr. 230.800,- ekskl. moms fordelt som nedenfor:

Malerarbejde kr. 13.500,- ekskl. moms

Tømrerarbejde kr. 66.300,- ekskl. moms

Murerarbejde kr. 35.500,- ekskl. moms

Vvs-arbejde kr. 53.300,- ekskl. moms

El-arbejde kr. 19.500,- ekskl. moms

Byggeplads mv.. kr. 17.700,- ekskl. moms

Afsat til uforudsete forhold kr. 25.000,- ekskl. moms (Forhold som jeg ikke kunne se ved besigtigelsen)

Priserne er skønnet overslag, og et udtryk for forventede markedspris dags dato..."

Forklaringer

A, B, C, D og Morten Aagaard Stegler har afgivet forklaring.

A har forklaret, at hun købte lejligheden som forældre køb til sønnen D der skulle læse til konstruktør. Lejligheden opfyldte deres ønsker, da der var adgang til have og mulighed for at indrette et børneværelse. Tegningen på sidste side i bilag 3 viser den indretning, de ønskede, og som de indsendte en ansøgning om byggetilladelse på. Indretningen gav et godt flow mel-

lem det allerede indrettede køkken-alrum og stuen. Tegningen på sidste side i bilag 13 viser den løsning, de var tvunget til at lave, da kommunen stillede krav om reetablering af wc i stueetagen. Det var nødvendigt at flytte køkkenet. De kunne ikke genetablere lejligheden, som det havde set ud, før badeværelset i stueplan blev nedlagt, med lille køkken og badeværelse midt i lejligheden, da der efter de aktuelle regler var krav om udluftning, der ikke kunne etableres. De valgte den efter forholdene bedste og billigste løsning. Wc-rummet blev udført så lille og billigt som muligt. Det var nødvendigt at tage noget af kammeret.

D lavede så meget, han kunne selv. Det var planen, at han skulle overtage lejligheden. Det tog lang tid, da D skulle passe skolen, og han fik barn. Der er regning på det udførte vvs-arbejde. Resten lavede D selv. Der er ikke udarbejdet byggeregnskab. A har betalt ca. 90.000 kr. for byggematerialer, hun har alle boner. D har ikke krævet betaling for sit arbejde, det var et familieprojekt. D har udarbejdet opgørelsen over udgifterne til materialer og vvs, bilag 11, der ikke indeholder betaling for D arbejde, der var en gave til A. D har betalt husleje svarende til markedslejen. Hvis der blev givet tilladelse, ville badeværelset i stueplan blive nedlagt igen.

B har forklaret, at han arbejder som it-konsulent. Da han overtog lejligheden den 1. april 2009, fik han af mægleren oplyst, at lejligheden var ombygget af den forrige ejer, hvor der var blevet indrettet badeværelse i kælderen og etableret stort køkken. Han har ikke selv lavet noget på lejligheden, men han har fået lavet nyt gulv i stuen og ændret på gulvene i badeværelset og køkkenet. Han solgte lejligheden til den udbudte pris. Han har ikke talt med køberen

A Kort efter overtagelsen rettede hun henvendelse vedrørende noget med et loft, hvilket han betalte 11.000 kr. for. Han kunne ikke kende lejligheden, da han så den igen i forbindelse med syn og skøn. Den var helt forandret ved den store ombygning. Han havde lejligheden til salg i 6 måneder, da det var en ulempe, at der ikke var toilet i stueplan. Efter A skrev til ham om wc-rummet, tog han kontakt til de forrige ejere, hvor F fortalte, at kommunen i forbindelse med ombygningen have været ude og se lejligheden flere gange, og at der forelå tilladelse til ombygningen.

C har forklaret, at hun efter 33 års ansættelse i Københavns Kommune for nyligt er gået på pension. Hun er uddannet arkitekt og har arbejdet som tilsynsførende, og i de seneste år var hun faglig koordinator i kommunens afdeling for byggesagsbehandling. Hun kom ind i sagen i 2018, da en medarbejder spurgte hende angående problematikken vedrørende det nedlagte toilet i stueetagen i lejligheden. Hun gik ind på sagen og konstaterede, at der ikke på noget tidspunkt var givet tilladelse til at nedlægge toilettet, og hun fortalte medarbejderen om kommunens praksis på området og om reglerne. Der er krav om, at der i indgangsetagen skal være etableret et toilet. Sådan har det altid været. Forevist tegningen bilag 3 side 14 forklarede vidnet, at den ligner den tegning kommunen havde liggende. Der er ikke givet dispensation til at nedlægge

toilettet, dette kunne heller ikke være blevet opnået, men man kunne have fået tilladelse til, at det alene var et toilet uden bademulighed. Kommunen er meget restriktiv på dette område af hensyn til ældre og handicappede.

Det er en fejl, når der i byggetilladelsen som et vilkår er anført, at der skal reetableres toilet i stueplan. Dette krav skulle have haft sin egen sag, oprettet som en lovliggørelsessag, hvor der ville være blevet meddelt en frist. Vidnet gætter, at der har været en god dialog i sagen, og for ikke at gøre det for bureaukratisk, er der ikke oprettet en lovliggørelsessag. Hvis det ikke blev opfyldt, skulle der under alle omstændigheder have været oprettet en lovliggørelsessag. Her skulle ejeren efterfølgende ansøge om byggetilladelse til reetablering af toilet. Der burde have været meddelt klagevejledning sammen med byggetilladelsen. Det er efter bogen, at der blev meddelt afslag på dispensation til reetablering af toilet. Her var der meddelt klagevejledning efter reglerne.

Vidnet var ikke involveret i forløbet i 1999-2000 omkring ombygningen. Ved anmeldelsen af byggearbejdet, skulle der være søgt tilladelse til at nedlægge toilet i stueplan. Det ville have været en selvstændig sag. Som vidnet læser kommunens sag, var nedlæggelse af badeværelset i stueplan ikke et tema i sagen. Tegningsmaterialet viste, at der stadig var toilet i stueplan. Ved en besigtigelse i forbindelse med en godkendelse, er det udførelsesmåden der kontrolleres, og der er ikke tale om gennemgang af boligen i øvrigt. Indholdet af BBR-attesten er ikke af afgørende betydning, men er en indikation af, hvornår ting er lavet.

D har forklaret, at han er uddannet tømrer. Han var med, da lejligheden blev købt i 2016, men han har ikke mødt B. Da de skulle opfylde kravet om toilet i stueplan, valgte de den mindst indgribende løsning. Placering af toilettet på det oprindelige sted, ville have givet 2 små rum. Vidnet har udført langt det meste af arbejdet, dog har SW VVS udført vvs- arbejdet. Regningen fra Bentsen VVS til G vedrører en lukket hane i kælderen. G var på det tidspunkt formand for ejerforeningen. Opgørelsen i bilag 11 har han lavet ud fra regningerne på materialer. Ombygningen tog ca. et år.

Den i sagen udmeldte syn- og skønsmand, Morten Aagaard Stegler, har vedstået indholdet af den i sagen fremlagte skønserklæring og har forklaret, at det ville have været billigere at etablere toilet, der hvor det tidligere havde været end den aktuelle placering, da man kunne have genbrugt føringsveje, og hvor der ikke skulle brydes en væg ned samt, at der var få køkkenelementer, der skulle flyttes i modsætning til den valgte løsning, hvor hele køkkenet blev flyttet. Hvis der alene skulle etableres et toilet, vil det koste ca. 200.000 kr. ekskl. moms at etablere det på det sted i lejligheden, hvor badeværelset tidligere lå.

Parternes synspunkter

BS-18649/2020

A har i påstandsdokument af 6. november 2020 anført:

" ...

Til støtte for den nedlagte påstand gør sagsøger følgende synspunkter gældende:

Det gøres overordnet gældende, at Lejligheden led af en skjult mangel i form en ulovlig indretning, da wc-rummet i Lejligheden stueetage i sin tid blev revet ned uden byggetilladelse.

Den ulovlige indretning medførte et krav fra Københavns Kommune om fysisk lovliggørelse, som påhvilede sagsøgte som sælger ved overdragelsen af Lejligheden.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøger har krav på et forholdsmæssigt afslag svarende til forholdet mellem værdien af Lejligheden i den mangelfulde og den mangelfri tilstand på overtagelsesdagen. Værdien kan passende opgøres til omkostninger til udbedringsarbejderne til den fysiske lovliggørelse, som en skønsmand har vurderet til sagsøgers påståede beløb.

Skjult mangel – lovliggørelse af ulovlig indretning

Lejligheden var på tidspunktet for overdragelsen ikke konsistent med bygningsreglementets, da der på et tidligere tidspunkt uden byggetilladelse var nedrevet et wc-rum i stueetagen. Lejligheden var dermed ulovligt indrettet. Lejligheden kunne af denne grund ikke lovligt oprettholde den indretning, som var fremvist på salgsoptstillingen.

Det gøres gældende, at nedrivningen af wc-rummet i stueetagen i sin tid blev foretaget uden byggetilladelse. Det gøres endvidere gældende, at sagsøgte ikke har bevist, at der i sin tid blev givet byggetilladelse til nedrivningen af wc-rummet.

Det gøres endvidere gældende, at Københavns Kommune afgivne påbud om genetablering af wc-rum i Lejlighedens stueetage og afslag på dispensation for påbuddet i henhold til gældende regler i byggeloven og bygningsreglementet vedrørende fysisk lovliggørelse af et ulovligt forhold. Københavns Kommune ville – må det lægges til grund - ikke have fremsat påbud om genetablering af wc-rum i stueetagen og givet afslag på dispensation herfor, hvis wc-rummet af kommunen blev anset for lovligt nedtaget. Det gøres gældende, at det er sagsøgte der har be-

visbyrden for, at wc-rummet var lovligt nedtaget og denne bevisbyrde er ikke løftet.

Ovenstående forhold og byggelovens § 17, stk. 1's krav om berigtigelse indebærer, at Lejligheden led af en skjult mangel, idet Lejligheden skulle gennemgå en fysisk forandring, hvis gennemførelse var pligt-mæssig i henhold til byggeloven, samt pålagt af Københavns Kommune og ikke var frivillig.

Afhjælpning af en ulovlig bygningsindretning, der ikke kan opnå retlig lovliggørelse ved dispensation, påhviler den til enhver tid værende ejer, jf. byggelovens § 17, stk. 1 og påhvilede således også sagsøgte på overdragelsesdagen. På denne baggrund gøres det gældende, at risikoen – i enhver henseende - for Lejlighedens ulovlige indretning på tidspunktet for overdragelsen påhvilede sagsøgte som sælger.

Forpligtelse til at lovliggøre den ulovlige indretning

Det bestrides, at sagsøgers byggeansøgning var årsagen til, at kommunens byggemyndighed krævede genetablering af et wc-rum i stueetagen. Kravet blev formuleret i den forbindelse, men hviler alene på sin egen forudsætning om, at der findes en ulovlig tilstand. Sagsøgers byggetilladelse var et mindre stykke arbejde om at etablere et hul i en bærende væg.

Det bestrides endvidere, at Københavns Kommune ikke havde hjemmel til at påbyde forholdet lovliggjort og/eller, at sagsøger ikke havde pligt til at efterkomme påbuddet. Pligten til at lovliggøre Lejlighedens indretning ved genetablering af wc-rum i stueetagen følger af byggelovens § 17, stk. 1. Kommunens forpligtelse til at søge ulovlige indretninger lovliggjort fremgår af byggelovens § 16 c, stk. 3.

Pligten til at berigtige forhold, som er i strid med bygningsreglementet, påhviler den til enhver tid værende ejer af ejendommen, jf. byggelovens § 17, stk. 1. Uanset om Københavns Kommune havde fremsendt påbud eller vilkår, ville sagsøger være forpligtet til at berigtige det ulovlige forhold.

Dette understøttes af Vejledning om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven af maj 2007, pkt. 3.3.1. Heraf fremgår, *"at ejer/bruger har pligt til at berigtige et ulovligt forhold. Et lovliggørelsespåbud går således ikke ud på at skabe en ny forpligtelse for ejer/bruger. Pligten er der allerede."* Det er ligeledes underordnet, hvordan Københavns Kommune har opdaget den ulovlige indretning. Pligten til at lovliggøre Lej-

lighedens indretning påhvilede sagsøger uanset vilkåret i byggetilladelsen eller et evt. påbud.

Københavns Kommune har på et ethvert tidspunkt og ved konstateringen af et ulovligt forhold hjemmel og pligt til at håndhæve lovgivningen og påbyde ulovlige forhold lovliggjort, jf. byggelovens § 16 c, stk. 3. Det er underordnet om Københavns Kommune selv opdagede det ulovlige forhold, eller blev opmærksomme herpå i forbindelse med sagsøgers byggetilladelse om at etablere et hul i en bærende væg.

Kommunen har dermed meddelt vilkåret i byggetilladelsen i overensstemmelse med byggeloven. Det må formodes, at Københavns Kommune, såfremt arbejdet omfattet af byggetilladelsen ikke var meldt påbegyndt inden tilladelsens bortfald efter et år, ville udstede endnu et påbud om etablering af et wc-rum i stueetagen i henhold til byggelovens § 16 c, stk. 3.

Det er ejerne af en ejendom, der har ansvaret for, om oplysningerne i BBR er korrekte. Derudover er oplysningerne i BBR ikke udtryk for, hvad der er givet tilladelse til på ejendommen, men alene udtryk for, hvad der er registreret på ejendommen. Derfor kan der fremgå oplysninger i BBR, som ikke er lovlige. Blot fordi BBR-meddelelsen for Lejligheden var korrekt i 2009, er det ikke ensbetydende med, at Københavns Kommune har været bekendt med ulovligheden i 2009. Københavns Kommune har ikke en generel pligt til at kontrollere alle ændringer i BBR med henblik på at vurdere, om ændringerne er lovlige. Dette fremgår ligeledes af bilag J, side 3, afsnit 3.

Afslaget i købesummen

Afhjælpsningen har påført sagsøger afholdelse af udbedringsomkostninger.

Den fysiske lovliggørelse har ikke tilført Lejligheden en forøget værdi. Tværtimod har lovliggørelsen konkret forringet Lejlighedens anvendelighed og indretning.

Sagsøger har forgæves forsøgt at opnå en retligt lovliggørende dispensation af den ulovlige indretning fra København Kommune. Sagsøger har dermed forsøgt at begrænse omkostningerne, der gøres gældende som forholdsmæssigt afslag.

Det gøres gældende, at sagsøger dermed er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Afslaget størrelse skal som udgangs-

punkt bestemmes ud fra forholdet mellem værdien af Lejligheden i den mangelfulde og den mangelfri tilstand på overtagelsesdagen.

Den mangelfri ydelse kan lægges til grund at svare til den mellem sagens parter aftalte købesum, hvilket vil sige 3.075.000 kr. jf. bilag 1. Sagsøger var ikke bekendt med den latente forpligtelse til en lovliggørelse ved en fysisk forandring.

Manglen ved Lejligheden repræsenteres således af forpligtelsen til at gennemføre en fysisk lovliggørelse.

Den mangelfulde Lejligheds værdi fremkommer derfor – i første række – ved at foretage en reduktion, som svarer til omkostningen ved at gennemføre lovliggørelsen.

Ved opgørelsen af værdien af den mangelfulde Lejlighed er det væsentligt at fastlægge, hvordan afhjælpningen vil kunne ske. I nærværende situation er det ikke muligt med en fuldstændig afhjælpning forstået på den måde, at den lovliggørende foranstaltning aldrig vil kunne føre til indretning af Lejligheden i overensstemmelse med salgsopstillingen uden et wc-rum i stueplan.

Det gøres gældende, at den gennemførte afhjælpning, jf. bilag 8, indebærer en placeringen af wc-rummet således, at de øvrige opholdsrum i stueplan kan bevares bedst muligt, samtidigt med at arealet af wc-rummet er indrettet mindst muligt med henblik på, at de øvrige opholdsrum i stueplan kan bevares i bedst mulig overensstemmelse med den købte lejlighed.

Sagsøger bestrider ikke, at en fysiske lovliggørelse, som beskrevet i skønserklæringens spørgsmål B (bilag 7) og illustreret i bilag 9, ville være billigere end gennem den skete ombygning.

Det gøres imidlertid gældende, at denne løsning ikke er en indretning, som sagsøger ville kunne forpligtes til at gennemføre. Ombygningen beskrevet i spørgsmål B udgør ikke en passende afhjælpning af manglen ved Lejligheden.

Det gøres gældende, at den gennemførte lovliggørelse repræsenterer den eneste funktionelt acceptable og værdibevarende løsning, som er i bedst mulig overensstemmelse med indretningen i salgsopstillingen i bilag 2.

Det gøres gældende, at sagsøger ikke er forpligtet til at foretage den teknisk og isoleret set billigste lovliggørelse af ulovligheden uden hensyntagen til bevarelse af Lejlighedens værdi som helhed og til, at afhjælpningen skal føre til et resultat, som er mest overensstemmende med Lejlighedens indretning efter salgsopstillingen, jf. bilag 2.

Det gøres derfor gældende, at værdiopgørelsen i skønserklæringens (bilag 7) spørgsmål B på 230.800 kr. ekskl. moms er irrelevant i forhold til opgørelsen af det forholdsmæssige afslag, som sagsøgte er forpligtet til at indrømme sagsøgeren, allerede fordi det udløser en yderligere værdiforringelse på grund af indretningen.

Det gøres gældende, at den alternative lovliggørelse, jf. bilag 9, udover den positive omkostning vil medføre et værditab, som i givet fald vil indgå i opgørelsen af det forholdsmæssige afslag.

Sagsøgers søns arbejdsindsats for genetablering af wc-rum i stueetagen kan med rette kapitaliseres til differencen mellem sagsøgers omkostninger til materialer samt dele af VVS-arbejdet, jf. bilag 11 og bilag 12, og den af skønsmanden opgjorte værdi af materialer og indsats til den gennemførte lovliggørelse, jf. bilag 7. Det gør ingen forskel, at sagsøger i væsentligt omfang har ladet arbejdet udføre af sin søn.

Det gøres gældende, at skønserklæringen, jf. bilag 7, kan lægges til grund, samt at skønsmandens vurdering af, hvad lovliggørelsen af Lejligheden ville koste, kan lægges til grund, uanset at lovliggørelsen var udbedt på tidspunktet for vurderingen. Selv hvis lovliggørelsen ikke var foretaget, ville vurderingen fra skønsmanden bero på et skøn.
..."

A har yderligere i påstandsdokument af 17. december 2021 supplerende anført:

" ...

Anbringender og indsigelser:

Sagsøgte har i det Afsluttende Processkrift A gjort gældende, at wc'et var lovligt nedlagt i 1999/2000 med den virkning, at der ikke forelå en retlig mangel ved Lejligheden ved sagsøgers erhvervelse af lejligheden i april 2016, hvilket har nødvendiggjort at sagsøger har udtaget stævning mod Københavns Kommune i anledning af sagen.

I det omfang Københavns Kommune frifindes under den af sagsøger netop anlagte sag, hvor sagsøger har nedlagt påstand om betaling af

396.966,25 kr. med tillæg af procesrenter fra sagens anlæg samt friholdelse for omkostningerne ved nedlæggelsen af wc'et i stueetagen på den i sagen omhandlede ejendom gøres det gældende, at sagsøgte er forpligtet til at friholde sagsøger for ethvert beløb sagsøger måtte tilpligtet at betale til Københavns Kommune i anledning af sagen.

Sagen er således udelukkende nødvendiggjort ved sagsøgtes anbringende om, at der ikke forelå en retlig mangel ved Lejligheden ved sagsøgers erhvervelse af lejligheden i april 2016, som følge af at Københavns Kommune direkte eller stiltiende havde givet tilladelse til nedlæggelsen af wc'et i 1999/2000, samt at vilkåret i byggetilladelsen af 11. april 2018 til sagsøger (bilag 3) ikke var gyldigt, og at et eventuelt efterfølgende påbud fra kommunen om retablering af wc'et ikke ville have været gyldigt.

Herudover begærer sagsøger at det tillægges omkostningsmæssigt betydning til skade for sagsøgte at sagsøgte gentagne gange har afslået at ville deltage såvel i retsmægling i sagen som sagsøgers løbende forsøg på at indlede en drøftelse med sagsøgte af en mulig forligsmæssig afslutning af sagen.

..."

B

har i sit påstandsdokument anført:

" ...

ANBRINGENDER:

Til støtte for de af sagsøgte nedlagte frifindelsespåstande gøres det gældende,

at lejligheden på tidspunktet for dennes overdragelse fra sagsøgte til sagsøger var lovligt indrettet og benyttet af sagsøgte. Det bestrides, at der på tidspunktet for lejlighedens overdragelse fra sagsøgte til sagsøger forelå en retlig relevant mangel ved lejligheden, og herunder gøres det gældende, at det ikke er en retlig relevant mangel, at der ikke var et toilet og bad i lejlighedens stueetage men derimod et toilet og bad i lejlighedens kælderetage,

at lejligheden er overdraget fra sagsøgte til sagsøger, således som dette fremgår af parternes aftalegrundlag, herunder relevante handelsbilag og som beset af sagsøger, og at sagsøgte loyalt har oplyst sagsøger om alle relevante forhold omkring lejligheden. I samme forbindelse skal det anføres, at sagsøgte for tidspunktet for lejlighedens overdragelse til sagsøger ikke var bekendt med, at sagsøger

ønskede at gennemføre en væsentlig og omfattende ombygning af lejligheden,

- at nedlægningen/flytningen af lejlighedens toilet og bad i stueetagen og etableringen af toilet og bad i lejlighedens kælderetage blev gennemført i 1999/2000 af lejlighedens daværende ejere, hvilket skete efter aftale med ejerforeningen og efter aftale med Københavns kommunes bygningsdirektorat og herunder med udgangspunkt i byggeansøgning og byggetilladelse. Arbejdet blev udført i overensstemmelse med det dagældende bygningsreglement (BR 95) og arbejdet blev udført af autoriseret kloakmester, der færdigmeldte byggearbejdet på sædvanlig vis i henhold til hvilken færdigmelding Københavns kommune udstedte ibrugtagningstilladelse,
- at det fremgår af Københavns kommunes byggesag og spildevands-sag, at Københavns kommune stillede visse betingelser i forbindelse med bygningsarbejdernes gennemførelse, hvilke betingelser blev opfyldt af daværende ejer. De gennemførte byggearbejder blev besigtiget af Københavns kommune og godkendt af kommunen. Det er sagsøgte opfattelse, at der er tale om lovligt gennemførte bygningsarbejder. I samme forbindelse gøres det gældende, at det forhold, at den nutidige ejer af lejligheden ønsker at gennemføre væsentlige ombygninger af lejligheden ingen relevans har i relation til en bedømmelse af, hvorvidt et byggearbejde gennemført i 1999/2000 er lovligt og at det er byggearbejdets lovlighed på tidspunktet for arbejds udførelse, der er relevant i relation til retsforholdet mellem sagsøger og sagsøgte i nærværende sag, idet det må antages, at lejlighedens bygningsindretning er godkendt af relevant bygningsmyndighed og stadigt var lovlig på tidspunktet for lejlighedens overdragelse fra sagsøgte til sagsøger.
- at Københavns kommunes bygningsmyndighed ikke har meddelt sagsøger et påbud om lovliggørelse for så vidt angår tidligere udførte bygningsarbejder eller for så vidt angår lejlighedens indretning og brug på tidspunktet for lejlighedens overdragelse fra sagsøgte til sagsøger. Københavns bygningsmyndighed har meddelt sagsøger byggetilladelse til at gennemføre en væsentlig og omfattende ombygning af lejligheden og i den forbindelse har bygningsmyndigheden fremsat et vilkår om etablering af et toilet i lejlighedens stueetage.

Der er således ikke tale om, at sagsøger er pådraget at skulle gennemføre udbedringsarbejder/lovliggørelsesarbejder med udgangspunkt i, at tidligere bygningsarbejder har været ulovlige eller, at lej-

ligheden på tidspunktet for dennes overdragelse fra sagsøgte til sagsøger var ulovlig,

- at det forhold, at sagsøger har valgt at gennemføre en væsentlig og omfattende ombygning af lejligheden efter sagsøgers køb af lejligheden, netop er det forhold, der afstedkommer de vilkår, der er meddelt fra Københavns bygningsmyndigheds side.
- at den af sagsøger gennemførte væsentlige og omfattende ombygning af lejligheden – i hvilken forbindelse fordelingen i lejlighedens stueetage fuldstændig ændres – medfører en værditilvækst til lejligheden. Det er sagsøgte opfattelse, at der ikke er tale om lovliggørelsesarbejder, men derimod om almindelige bygningsarbejder og en almindelig reovering og forskønnelse af lejligheden,
- at Københavns bygningsmyndighed i forbindelse med byggesagens behandling i 1999/2000 var informeret om og accepterede, at de daværende ejere ønskede at nedlægge toilet og bad i stueetagen for at kunne indrette et større køkken med spiseplads til familien. Disse oplysninger/forhold var afgørende forudsætninger for at gennemføre nedlægningen af bad og toilet i stueetagen og etablering af toilet og bad i kælderetagen, hvilket bygningsmyndigheden og ejerforeningen var bekendt med,

og det bestrides,

- at sagsøger er pådraget et tab eller at der er grundlag for at tilkende sagsøger et forholdsmæssigt afslag i købesummen, herunder bestrides størrelsen af det tab/forholdsmæssige afslag, som sagsøger har gjort gældende, idet det i den forbindelse skal anføres, at det gennemførte syn og skøn med udgangspunkt i de spørgsmål, der er stillet er sagsøger er irrelevant i relation til fastsættelse af en erstatning eller et forholdsmæssigt afslag, ligesom det gøres gældende, at sagens bilag 11 og 12 ikke har nogen bevismæssig vægt i relation til fastsættelse af en erstatning eller et forholdsmæssigt afslag.

...”

BS-4916/2021-KBH

A har i sit påstandsdokument af 17. december 2021 anført:

” ...

ANBRINGENDER OG INDSIGELSER:

Vedrørende Københavns Kommunes krav om retablering af wc i stueetagen.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at vilkåret i byggetilladelse af 11. april 2018 om genetablering af wc i stueetagen af villalejligheden beliggende X-vej 16, st.tv. (i det følgende "villalejligheden") er fremsat med urette, og at Københavns Kommune i 1999/2000 udtrykkeligt eller stiltiende har givet tilladelse til nedlæggelse af wc'et i stueetagen.

Vilkåret om retablering af wc'et i stueetagen, som ubestridt efterfølgende ville være blevet gennemtvunget af Københavns Kommune overfor sagsøger, såfremt sagsøger ikke havde efterkommet vilkåret, er i givet fald fremsat med urette og medfører derfor, at Københavns Kommune er erstatningsansvarlig overfor sagsøger i for de udgifter sagsøger har måtte afholde til opfyldelsen af vilkåret tilligemed for de udgifter sagsøger kommer til at afholde til nedlæggelse af det i henhold til vilkåret etablerede wc i stueetagen af villalejligheden.

Af byggesagen fra 1999/2000 fremgår således - i hvert fald indirekte - at wc'et i stueetagen vil blive nedlagt i forbindelse med etablering af badeværelse i kælderetagen. Endvidere må det i forbindelse med sagsbehandlingen (herunder besigtigelsen af byggearbejderne) og udstedelsen af ibrugtagningstilladelsen have stået den byggesagkyndige hos Københavns Kommune klart at wc'et i stueetagen var nedlagt.

Herudover gør sagsøger de samme anbringender som sagsøgte gør gældende overfor sagsøger i sagen BS-44602/2018-KBH gældende overfor Københavns Kommune til støtte for, at Københavns Kommune havde givet tilladelse til nedrivningen af wc'et i stueetagen.

Vedrørende Københavns Kommunes påstand om afvisning.

Det bestrides at sagsøger har gjort kravet overfor Københavns Kommune gældende for sent.

Det bestrides således, at den i byggelovens § 25, stk. 1 indeholdte søgsmålsfrist finder anvendelse i nærværende sag. Subsidiært bestrides det, at fristen var udløbet ved sagens anlæg den 4. februar 2021, idet det gøres gældende at fristen tidligst skal regnes fra 28. oktober 2020 på tidspunkt sagsøger modtog duplikken i den mod sælgeren af den i sagen omhandlede i den for Københavns byret verserende retssag BS-18649/2020-KBH.

Til støtte herfor gøres det gældende at erstatningssøgsmålet anlagt mod sagsøgte, Københavns Kommune, ikke udgør "et søgsmål til prøvelse af beslutninger truffet [af sagsøgte] i henhold til byggeloven" jf. ordlyden af byggelovens § 25, stk. 1.

Søgsmålet støttes derimod på det forhold, at Københavns Kommune urigtigt overfor sagsøger oplyste, at wc'et i stueetagen var blevet nedlagt uden tilladelse og krævede wc'et reableret af sagsøger. Det bemærkes i den forbindelse, at Københavns Kommune har begået sagsbehandlingsfejl i forbindelse med sagsøgers byggesag i 2018, dels ved at fremsætte vilkår om reablering af wc'et i stueetagen i forbindelse med udstedelsen af byggetilladelse, idet et sådant krav burde have været fremsat ved et selvstændigt påbud og en efterfølgende lovliggørelses-sag, dels som følge af, at Københavns Kommune i forbindelse med fremsættelsen af vilkåret om reablering af wc'et i stueetagen forsømte at give klagevejledning og oplyse om den i byggelovens § 25, stk. 1. indeholdte søgsmålsfrist.

Kravet om reablering af wc'et i stueetagen udgør derfor reelt ikke en del af byggesagen i 2018, hvor sagsøger ønskede at foretage enkelte ændringer i stueetagen, men vedrører et helt andet forhold i forbindelse med en tidligere byggesag i 1999/2000. Herudover har Københavns Kommune forsømt at give fornøden klagevejledning, idet byggetilladelsen af 18. april 2018 (bilag 3) hverken indeholder vejledning om klageadgang eller oplysninger om den i byggelovens § 25, stk. 1 indeholdte søgsmålsfrist, og allerede af disse årsager skal sagen ikke afvises.

Til yderligere støtte for at sagen ikke skal afvises bemærkes yderligere:

Såfremt det under den verserende sag mod sælger (BS-18649/2020-KBH), som nærværende sag er kumuleret med, lægges til grund at Københavns Kommune udtrykkeligt eller stiltiende har givet tilladelse til nedlæggelsen af wc'et i stueetagen i forbindelse med ombygningen i 1999/2000, har Københavns Kommune således tilsidesat det lovbestemte officialprincip, hvorefter en myndighed er forpligtet til at søge en forvaltningssag tilstrækkelig oplyst inden der træffes afgørelse, da Københavns Kommune i april 2018 i forbindelse med sagsøgers ansøgning om byggetilladelse til forskellige byggearbejder i villalejligheden fremsatte vilkår om reableringen af wc'et i stueetagen.

Indtil sagsøger den 28. oktober 2020 modtog duplikken i sagen mod sælgeren af villalejligheden i den verserende retssag (BS-18649/2020-KBH) havde sagsøger selvsagt ingen anledning til at tvivle på, at oplysningerne om, at wc'et i stueetagen var nedlagt uden tilladelse, som Kø-

benhavns Kommune fremkom med i anledning af vilkåret i byggetilladelsen af 18. april 2018 (bilag 3), var urigtige.

For det tilfælde at retten måtte finde at søgsmålsfristen i byggelovens § 25, stk. 1. finder anvendelse i nærværende sag, gøres det derfor gældende, at fristen tidligst kan regnes fra den 28. oktober 2020 på hvilket tidspunkt sagsøger modtog duplikken i sagen mod sælgeren, og at fristen derfor ikke var overskredet ved sagens anlæg den 4. februar 2021.

Endelig forekommer det betænkeligt, at Københavns Kommune ikke inden sagens anlæg orienterede sagsøger om, at man anså søgsmålsfristen i byggelovens § 25, stk. 1 for overskredet, til trods for at sagsøgers advokat i december 2020 kontaktede kommunen vedrørende sagen, hvilket resulterede i den som bilag 14 fremlagte e-mail til sagsøgers advokat af 11. december 2020.

Efterfølgende afviste kommunen ovenikøbet både at besvare yderligere henvendelser i sagen og at suspendere eventuelle frister indtil sagen mod sælger var gennemført. Også på denne baggrund forekommer det betænkeligt at afvise sagen i henhold til søgsmålsfristen i byggelovens § 25, stk. 1.

Ad. erstatningens størrelse

Det fastholdes, at erstatningskravet overfor Københavns Kommune udgør det påstævnte beløb.

Såfremt Københavns Kommune ikke uberettiget havde krævet wc'et i stueetagen reableret ville sagsøger aldrig have etableret et wc i stueetagen, da det nedsætter brugen af villalejligheden ganske betydeligt. Derfor er Københavns Kommune forpligtet til både at erstatte sagsøgers udgifter til etableringen af wc'et og sagsøgers udgifter til efterfølgende nedlæggelse heraf.

Sagsøger gør de samme anbringender gældende for så vidt angår udgifterne til etableringen af wc'et gældende overfor Københavns Kommune, som sagsøger gør gældende overfor sælger i den verserende sag mod sælger (BS-18649/2020-KBH), og sagsøger henviser i den forbindelse til påstandsdokumentet i denne sag.

..."

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen har i påstandsdokument af 28. december 2021 anført:

"...

Ad afvisningspåstanden

Søgsmålsfristen i byggelovens § 25, stk. 1, gælder for søgsmålet mod kommunen

Ifølge byggelovens § 25, stk. 1, skal søgsmål til prøvelse af afgørelser ("beslutninger"), der er truffet i henhold til loven anlægges senest 6 måneder efter meddelelsen.

Efter praksis gælder søgsmålsfristen på 6 måneder også for erstatnings-søgsmål, hvis en stillingtagen til ansvarsgrundlaget nødvendiggør en præjudiciel prøvelse af en sådan afgørelse, jf. U 2007.711 H samt U 1995.523 V.

Sagsøgerens påstand om erstatning tager afsæt i Københavns Kommunes byggetilladelse af den 11. april 2018 (E p 154 ff.). Det påståede ansvarsgrundlag udspringer af, at vilkåret i byggetilladelse om genetablering af wc-rummet i stueetagen efter sagsøgerens opfattelse blev stillet med urette.

Ved behandlingen af sagsøgerens erstatningskrav skal der derfor præjudicielt tages stilling til Københavns Kommunes afgørelse af 11. april 2018 og det deri indeholdte vilkår (E p 157, stk. 1), og grundlaget for kommunens afgørelse om afslag på dispensation til genetablering af wc-rummet i stueetagen af 10. august 2018 (E p 204-208).

Såvel byggetilladelsen af 11. april 2018 som dispensationen af 10. august 2018 er truffet med hjemmel i byggeloven og udgør afgørelser (beslutninger) i byggelovens forstand.

Erstatnings-søgsmålet mod kommunen er derfor omfattet af søgsmålsfristen i lovens § 25, stk. 1.

Søgsmålsfristen i byggelovens § 25, stk. 1, er overskredet

Søgsmålsfristen på 6 måneder regnes fra det tidspunkt, hvor afgørelsen blev meddelt. Retssagen skulle derfor være anlagt senest 6 måneder efter den 11. april 2018, og i hvert fald senest 6 måneder efter afslaget på dispensation af den 10. august 2018. Sidstnævnte afgørelse indeholder søgsmålsvejledning (E p 208). Retssagen skulle derfor i hvert fald være anlagt senest den 10. februar 2019.

Søgsmålsfrister fortolkes restriktivt, og der er ikke i denne sag grundlag for at se bort fra overskridelsen.

Retssagen mod Københavns Kommune blev først anlagt næsten 3 år efter afgørelsen af 11. april 2018, og længe efter, at sagsøgeren i 2018 rent faktisk havde gennemført det fysiske arbejde med genetablering af wc-rummet i stueetagen på grundlag af den meddelte byggetilladelse hertil af 19. juli 2018 (E p 187 ff.), og uden at anfægte kommunes afslag på dispensation af 10. august 2018.

Sagen skal derfor afvises, da retssagen først blev anlagt i februar 2021.

Der er ikke grundlag for at se bort fra søgsmålsfristens overskridelse

Københavns Kommune finder ikke, at vilkåret blev fremsat med urette. Københavns Kommune er således ikke enig i det, som er anført af sagsøgte ^B i BS 18649/2020-KBH, herunder at Københavns Kommune i 1999/2000 udtrykkeligt eller stiltiende skulle have givet tilladelse til at nedlægge toilettet i stueetagen. Der henvises til det anførte nedenfor i afs. 2 til støtte for frifindelsespåstanden.

Ved bedømmelse af betydningen af søgsmålsfristens overskridelse er dette forhold i øvrigt ikke afgørende. Ifølge retspraksis afskæres adgangen til at fremkomme med indsigelser imod en afgørelses lovlighed og gyldighed også ved en overskridelse af søgsmålsfristen.

Afgørende er således, at vilkåret med krav om genetablering af wc-rummet fremgår klart af byggetilladelsen, hvorfor der kunne være rejst indsigelse herimod ved klage eller ved søgsmål.

Det forhold, at vilkåret retteligt burde være meddelt som et påbud, ændrer ikke herpå. Sagsøgeren kunne for det første have rejst indsigelse imod dette formelle spørgsmål ved klage eller søgsmål på samme måde, som sagsøgeren ved klage eller søgsmål kunne have rejst indsigelse mod hjemlen eller grundlaget for vilkåret, herunder under påberåbelse af synspunktet om, at der tidligere skulle være givet tilladelse / accept til nedlæggelsen af wc-rummet. For det andet kan det lægges til grund, at udmøntningen af kravet om lovliggørelse som et vilkår i byggetilladelsen frem for i påbudsform ikke har haft nogen realitetsbetydning for forløbet eller har stillet sagsøgeren (eller sagsøgte ^B) ringere.

Det forhold, at byggetilladelsen af 11. april 2018 ikke indeholdt klage- eller søgsmålsvejledning, kan heller ikke ændre herpå. Der er ikke grundlag for at bortse fra den meget betydelige overskridelse af søgsmålsfristen, hvor retssag først blev anlagt i februar 2021.

Det forhold, at sagsøgeren efter det oplyste først i oktober 2020 blev opmærksom på, at sagsøgte ^B (i BS 18649/2020-KBH) var af den opfattelse, at vilkåret om genetablering af wc-rummet i stueetagen ikke kunne fremsættes med rette, kan heller ikke føre til en suspension af søgsmålsfristen. Kommunens byggetilladelse blev meddelt i april 2018, hvor vilkåret om genetablering fremgik klart og entydigt. Beregningen af søgsmålsfristen efter byggelovens § 25 i forhold hertil, skal ske uafhængigt af forløbet af sagsøgerens civile tvist i forhold til ^B som sælger af lejligheden.

Dialogen mellem sagsøgerens advokat og Københavns Kommune i december 2020 (E p 226 – 230) kan heller ikke føre til suspension af søgsmålsfristen allerede fordi, overskridelsen var indtruffet forinden.

Ad frifindelsespåstanden

Københavns Kommune har ikke handlet ansvarspådragende

Sagsøgeren har til støtte for det fremsatte erstatningskrav henvist til, at kommunens vilkår om genetablering af wc-rummet i stueetagen blev fremsat med urette, samt at kommunen i 1999/2000 udtrykkeligt eller stiltiende har givet tilladelse til nedlæggelse af wc-rummet i stueetagen.

Københavns Kommune bestrider heroverfor at have handlet erstatningspådragende i forhold til sagsøgeren, hverken ved behandlingen af sagsøgerens ansøgninger om byggetilladelser og dispensation for ^X-vej 16, st. tv. i 2018, eller i øvrigt.

Det gøres overordnet gældende, at Københavns Kommune i april 2018 med rette lagde til grund, at lejligheden var ulovligt indrettet som følge af, at lejlighedens wc-rum i stueetagen på et tidspunkt var nedlagt uden anmeldelse eller tilladelse, samt at Københavns Kommune med rette krævede dette forhold lovliggjort, hvilket konkret skete via vilkåret i byggetilladelsen af 11. april 2018. Disse overordnede anbringender uddybes i det følgende.

Nedlæggelsen af wc-rummet i stueetagen var ulovlig gennemført

Det fremgår ikke af sagens bilag, hvornår lejlighedens wc-rum i stueetagen blev nedlagt, men det skete antagelig i forbindelse med den tidligere ejers etablering af wc- og baderum i kælderen i 1999-2001, jf. de fremlagte bilag fra denne byggesag, E p 94-109.

Det var både i 1999/2000 og i 2018, hvor Københavns Kommune blev opmærksom på nedlæggelsen af wc-rummet, et krav, at mindst et wc-rum i en beboelseslejlighed skal indrettes i adgangsetagen.

Ændring heraf ved en ombygning krævede anmeldelse over for kommunen, jf. BR 95, kap. 1.6, stk. 1, litra d, og krævede herudover også, at der i anmeldelsen blev søgt om dispensation, jf. kap. 1.6, stk. 11.

Københavns Kommune har aldrig modtaget anmeldelse eller anmodning om dispensation vedrørende dette forhold, ej heller i forbindelse med byggesagen i 1999-2001 om wc- og baderummet i kælderen. Det fremgår af akterne fra bygge- og spildevandssagen, jf. E p 94 - 109.

Anmeldelsen af 17. juni 1999 (E p 94) indeholder således ikke en anmeldelse om nedlæggelse af det eksisterende wc-rum, men omhandler udelukkende etablering af toilet og baderum i kælderen.

Kommunens kvittering af 17. april 2000 for modtagelsen af anmeldelsen omtaler heller ikke nedlæggelse af det eksisterende wc-rum (E p 103-105). Tegningsbilaget fra spildevandssagen (E p 100), er påstemplet "Hører til skrivelse af 17. april 2000" (dvs. kvitteringsskrivelsen E s. 103-105). På denne tegning er det med rød skrift angivet, at hobbyrummet i kælderen ændres til "Toilet & Baderum", hvorimod der ikke er indtegnet ændringer i indretningen af wc- og baderummet i stueetagen.

Københavns Kommune fik heller ikke ud fra det modtagne materiale i øvrigt eller på andet grundlag kendskab til, at den daværende ejer påtænkte at nedlægge wc-rummet i stueetagen, og Københavns Kommune burde heller ikke have indset dette.

Da bygge- og spildevandssagen angik etablering af wc- og baderum i kælderen med tilhørende afløbs-forhold, havde Københavns Kommune ikke anledning eller pligt til ved de gennemførte tilsyn at påse, at lejligheden i øvrigt var lovligt indrettet. Det fremgår således også af tilsynsnotaterne af 5. maj 2000 og 24. april 2001 (E p 108), at tilsynene angik det anmeldte arbejde, herunder især kloak- og afløbsarbejdet.

Det anførte i BBR-registret, herunder i 2015, jf. E p 126, kan heller ikke tages som udtryk for, at Københavns Kommune har været bekendt med det ulovlige forhold før 2018. Det er ejeren og ikke Københavns Kommune, som har ansvaret for, at oplysningerne i BBR er rigtige, og ejeren kan ikke støtte ret på BBR-oplysninger.

Nedlæggelsen af wc-rummet i stueetagen var således ulovlig gennemført, da nedlæggelsen hverken udtrykkeligt eller stiltiende var godkendt af Københavns Kommune.

Københavns Kommunes krav om genetablering af wc-rummet skete med rette

Københavns Kommune fik først i forbindelse med sagsøgerens ansøgning om et andet byggearbejde i januar 2018 kendskab til, at wc-rummet i lejlighedens adgangsetage var nedlagt, jf. kommunens mangelbrev af 1. februar 2018, E p 151-153 (særlig p 152).

I forbindelse med konstatering af et ulovligt byggeri, skal det fastlægges, hvornår byggearbejdet er udført. Hvis byggeriet ikke overholder de materielle bestemmelser i bygningsreglementet på tidspunktet for arbejdets udførelse, skal byggeriet overholde de materielle bestemmelser på ansøgningstidspunktet.

Københavns Kommune lagde til grund, at nedlæggelsen af wc-rummet var ulovlig såvel på ansøgningstidspunktet/lovliggørelsestidspunktet som på tidspunktet for arbejdets udførelse, jf. ovenfor.

Når kommunen som bygningsmyndighed bliver opmærksom på ulovlige forhold, skal den søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning, jf. byggelovens § 16C, stk. 3.

Pligten til at berigtige det ulovlige forhold påhvilede sagsøgeren som ejer af lejligheden, jf. byggelovens § 17, stk. 1. Det gælder selv om sagsøgeren ikke havde kendskab hertil ved købet af lejligheden. At nedlæggelsen antagelig skete knap 20 år tidligere ændrer heller ikke herpå. Det var derfor med rette, at Københavns Kommune i byggetilladelsen af 11. april 2018 (om åbning af den bærende væg i stueetagen) samtidig fastsatte vilkår om, at wc-rummet i stueetagen blev genetableret med henvisning til BR 15, kap. 3.3.2, jf. bilag 3, s. 4, stk. 1 (E p 157, stk. 1).

Det ændrer ikke herpå, at kravet herom ikke blev fremsat som et formelt lovliggørelsespåbud. Hvis ikke vilkåret om genetablering af wc-rummet var blevet opfyldt (eksempelvis hvis sagsøgeren havde valgt ikke at udnytte byggetilladelsen), kan det lægges til grund, at Københavns Kommune ville have indledt en lovliggørelsessag med varsling og efterfølgende påbud. At kravet om genetablering af wc-rummet blev stillet i byggetilladelsen af 11. april 2018, har ikke medført en ringere retsstilling for sagsøgeren, end hvis sagen var startet op som en lovliggørelsessag. Sagsøgeren fik således mulighed for at søge om retlig lov-

liggørelse ved en dispensation, men fik dog afslag herpå i august 2018 (E p 204-208).

Der er heller ikke grundlag for at anfægte dette afslag på dispensation. Der henvises til begrundelsen i afgørelsen, E p 207. Københavns Kommunes praksis mht. dispensation fra kravet om niveaufri adgang til wc- rum er restriktiv, da dispensation herfra ofte er vanskeligt forenelig med de hensyn om tilgængelighed for alle, som ligger til grund for disse krav, jf. herved også byggelovens § 22, stk. 1, 1. pkt.

I relation til spørgsmålet om sagsøgerens forpligtelse til lovliggørelse er Københavns Kommune således overordnet enig i det, som sagsøgeren selv har anført i påstandsdokumentet af 6. november 2020 i afsnittet om "Forpligtelse til at lovliggøre den ulovlige indretning" (E p 46-47).

Opsummerende gøres det således gældende, at der ikke foreligger noget ansvarsgrundlag i sagen.

Hvis det mod forventning måtte blive lagt til grund, at Københavns Kommunes krav om genetablering af wc-rummet i stuetagen blev frem- sat med urette, og at kommunen som følge heraf har handlet ansvar- spådragende, gøres det gældende, at et eventuelt erstatningskrav ikke kan udstrækkes til ligeledes at omfatte friholdelse af sagsøgeren for om- kostninger ved på ny at nedlægge wc-rummet i stueetagen.

Ad den mere subsidiære påstand om erstatningskravets størrelse

Såfremt det mod forventning lægges til grund, at Københavns Kom- mune har handlet erstatningspådragende over for sagsøgeren, bestrides det opgjorte krav størrelsesmæssigt.

Der er ikke fremlagt dokumentation for, at sagsøgeren har afholdt det påståede fuldbyrdelseskrav på 396.966,25 kr. Da arbejdet er udført, på- hviler det sagsøgeren at godtgøre, hvilke udgifter der har været afholdt herved, og at disse udgifter har været nødvendige og påregnelige.

Dette krav er ikke opfyldt ved fremlæggelsen af tilbuddene fra BYGX GRUPPEN (E p 173 ff.) og Bjørn Svendsen A/S (E p 199 ff.), hvorved be- mærkes, at ingen af de tilbudt arbejder blev udført.

Berettigelsen af kravet er heller ikke godtgjort med fremlæggelsen af skønserklæringen fra juni 2019 (E p 219). Skønsmanden finder tværti- mod, at arbejdet med opfyldelse af vilkåret om genetablering af wc-

rummet i stuetaen kunne være gjort langt billigere, jf. besvarelsen af spørgsmål B (E p 223).

Det er endvidere ikke godtgjort eller sandsynliggjort, hvilke udgifter der reelt har sammenhæng med genetableringen af wc-rummet i stuetaen.

Der foreligger heller ingen dokumentation for afholdelsen af de af sagsøgeren påberåbte udgifter på 144.941,93 i bilag 11 (E p 233) i form af fakturaer eller andet, bortset fra udgiftsposten Autoriseret VVS-arbejde på 52.140,72 kr., jf. bilag 12 (E p 209-212). Københavns Kommune har ikke mulighed for at forholde sig til de resterende udgiftsposter på i alt 92.801,21 kr., og anser det derfor på det foreliggende grundlag ikke som godtgjort, at sagsøgeren har afholdt en udgift i denne størrelsesorden til materialer i forbindelse med genetableringen af wc-rummet.

Mht. de fremlagte fakturaer vedrørende VVS-arbejder (E p 209-212) ses de to fakturaer fra Bentsen VVS ikke umiddelbart at have nogen sammenhæng med genetableringen af wc-rummet. De to fakturaer fra SW VVS Service IVS vedrører dels ændring af varme og vandrør og nedtagning af radiatorer i august 2018, og dels forskellige arbejder vedrørende køkken og toilet i december 2018. På baggrund af arbejdsbeskrivelsen og den tidsmæssige forskydning på 4 måneder mellem de udførte arbejder, synes det derfor umiddelbart kun at være den sidste faktura fra december 2018, som kan relateres direkte til arbejdet med genetablering af wc-rummet.

Det må endvidere lægges til grund, at genetableringen kunne være udført med mindre omkostninger til følge, hvis wc-rummet var udført som beskrevet i skønsmandens svar på bilag B (E p 223). Hvorledes sagsøgeren har valgt at indrette wc-rummet er kommunen uvedkommende, så længe de gældende myndighedskrav overholdes. I erstatningsmæssig henseende har sagsøgeren imidlertid tabsbegrænsningspligt, hvorfor der ikke over for kommunen kan fremsættes krav om erstatning for etablering af mere omkostningskrævende løsninger. Enhver bevisusikkerhed herom skal komme sagsøgeren til skade.

I forhold til sagsøgerens påstand om, at Københavns Kommune skal friholde sagsøgeren for omkostningerne ved nedlæggelsen af det i stuetaen etablerede toilet, nedlægger Københavns Kommune som anført ovenfor i afs. 2 også påstand om frifindelse. I relation hertil har sagsøgeren herudover også tabsbegrænsningspligt, hvorfor der i relation til sådanne omkostninger subsidiært henvises til, at der skal tages ud-

gangspunkt i retablering af den mindst omkostningskrævende løsning for opfyldelse af vilkåret.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

I forbindelse med ombygningen i 1999-2000 blev der indrettet badeværelse i et kælderrum, hvortil der var direkte adgang fra lejligheden. Det er ubestridt, at et badeværelse indrettet i stueplan i lejligheden samtidig blev nedlagt og inddraget til køkken.

Det fremgår af byggesagen fra 1999-2000 i Københavns Kommune, at ansøgningen alene angik etablering af toilet og baderum med pumpebrønd i kælder. Der er i sagen ikke omtalt spørgsmålet om nedlæggelse af toilet i adgangsetagen. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at Københavns Kommune har meddelt tilladelse til nedlæggelse af toilet i adgangsetagen. Retten finder endvidere efter det oplyste ikke grundlag for at fastslå, at Københavns Kommune ved sin ageren stiltiende skulle have meddelt tilladelse til nedlæggelsen af wc i adgangsetagen.

Efter bygningsreglementet af 1. juli 2017, punkt 3.3.2, stk. 1, og tidligere regler, skal boliger i adgangsetagen have indrettet mindst et wc-rum med niveaufri adgang.

Vedrørende BS-18649/2021

Efter den skete bevisførelse, finder retten ikke, at **B** har løftet bevisbyrden for, at der foreligger tilladelse til nedlæggelse af wc-rum i adgangsetagen, eller der efterfølgende af Københavns Kommune er meddelt dispensation for dette krav.

På denne baggrund lægger retten til grund, at lejligheden på overdragelsestidspunktet den 1. august 2016 var ulovligt indrettet, samt på baggrund af den af vidnet **C** afgivne forklaring samt sagens oplysninger i øvrigt, at der ikke er mulighed for at opnå dispensation for dette krav.

Lejligheden led således af en mangel, som **A** som køber ikke havde kendskab til.

På denne baggrund har **A** ret til forholdsmæssigt afslag i købesummen overfor **B**. Forholdet er udbedret at **A** idet der nu er etableret wc-rum i adgangsetagen. **A** og **D** har forklaret,

at arbejdet er udført af D Der er ikke fremlagt dokumentation for afholdte udgifter ud over fakturaer vedrørende vvs-arbejde på i alt 51.500 kr. På denne baggrund fastsættes nedslaget efter indholdet af skønserklæringen til den billigste udbedring til 230.800 kr. + moms i alt 288.500 kr. jf. skønsmandens besvarelsen af spørgsmål B. Retten er opmærksom på, at skønsmanden adspurgte i retten af B advokat forklarede, at hvis der alene etableredes wc-rum på den oprindelige placering, ville det koste anslået 200.000 kr. + moms. Da skønsmanden ikke har anført hvilke poster udgiften indeholdt, og idet spørgsmålet burde have være indeholdt i skønstemaet således, at modparten kunne forholde sig til besvarelsen heraf, finder retten ikke grundlag for lægge denne vurdering til grund ved udmålingen at størrelsen på et nedslag i købesummen.

A påstand tages således til følge med 288.500 kr. med tillæg af moms.

BS 4916/2021

Retten finder ikke grundlag for at afvise sagen som følge af overskridelse af søgsmålsfristen på 6 måneder efter byggelovens § 25, stk. 1.

Byggetilladelsen af 19. juni 2018 indeholdt som vilkår krav om genetablering af wc-rum i stuetagen. Der medfulgte ingen klagevejledning. Efter C forklaring, var det forkert, at genetablering blev anført som et vilkår, idet der burde være blevet oprettet en selvstændig sag om påkrav. På denne baggrund og da A anlagde sagen kort efter, hun var blevet opmærksom på forløbet af den tidligere byggesag, hvor wc-rummet var blevet nedlagt, finder retten ikke grundlag for at afvise nærværende sag.

Efter udfaldet i BS-18649/2020 frifindes Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen for den af A nedlagte påstand, idet A ikke har løftet bevisbyrden for, at Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen har handlet ansvarspådragende over for A

skal til Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen betale 30.000 kr. i sagsomkostninger til dækning af modpartens rimelige udgifter til advokat.

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltning er momsregistreret.

BS-18649/2020

B skal til A i sagsomkostninger betale til dækning af retsafgift 6.150 kr., rimelige udgifter til advokat 43.750 kr., udgifter i forbindelse

med syn og skøn 9.625 kr. samt udlæg vedrørende afhjemling af skønsmanden 5.500 kr. i alt 65.025 kr.

A er ikke momsregistreret.

Med hensyn til sagsomkostningerne i den af A anlagte sag mod Københavns Kommune finder retten, at A gennem indkaldelse af vidner og ved dokumentbeviser i sagen mod B kunne have fået afklaret, om der forelå tilladelse til nedlæggelse af wc-rum i indgangsetagen uden det havde været nødvendigt at udtage stævning som sket. På denne baggrund finder retten, at B ikke bør tilpligtes at dække de af A afholdte sagsomkostninger i sagen mod Københavns Kommune.

THI KENDES FOR RET:

BS-18649/2020

B tilpligtes til A at betale 288.500 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 6. maj 2020 til betaling sker.

B skal til A betale sagsomkostninger med 65.025 kr.

BS-4916/2021

Københavns Kommune frifindes for den af A nedlagte påstand.

A skal til Københavns Kommune i sagsomkostninger betale 30.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 30. oktober 2023

Sag BS-27620/2022-OLR
(7. afdeling)

B
(advokat Ronny Herman Wisholm)

mod

A
(advokat David Rubin)

og

Sag BS-27773/2022-OLR
(7. afdeling)

A
(advokat David Rubin)

mod

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen
(advokat Jens Flensborg)

Københavns Byret har den 5. juli 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-18649/2020-KBH og BS-4916/2020).

Landsdommerne Finn Morten Andersen, Peter Thønnings og Berit Holmelund (kst.) har deltaget i ankesagernes afgørelse.

Påstande

Sag BS-27620/2022

Appellanten, B har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et af landsretten fastsat mindre beløb end idømt.

Indstævnte, A har gentaget sin påstand for byretten om, at B skal betale 396.966,25 kr., subsidiært et af landsretten fastsat mindre beløb med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg.

A har endvidere gentaget sin påstand om, at B herudover skal friholde A for ethvert beløb, hun måtte tilpligtes at betale til Københavns Kommune i anledning af den af hende anlagte retssag (BS-27773/2022-ORL) mod Københavns Kommune med påstand om betaling af 396.966,25 kr. med tillæg af procesrenter fra sagens anlæg samt friholdelse for omkostningerne ved nedlæggelsen af wc'et i stueetagen på den i sagen omhandlede ejendom.

Sag BS-27773/2022

Appellanten, A har nedlagt endelig påstand om, at Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, skal betale 396.966,25 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg samt anerkende, at kommunen skal friholde A for omkostningerne til nedlæggelse af det i stueetagen på ejendommen beliggende X-vej 16, st. tv, i 2018/2019 etablerede wc, subsidiært at være erstatningsansvarlig for omkostningerne ved eventuel nedlæggelse af wc'et i lejligheden.

Indstævnte, Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, har gentaget sin principale påstand om afvisning og sin subsidiære påstand om stadfæstelse og har mere subsidiært nedlagt endelig påstand om frifindelse mod betaling af et mindre beløb end påstået, samt at Københavns Kommune skal anerkende at være erstatningsansvarlig for omkostningerne ved en eventuel nedlæggelse af wc-rummet i stueetagen på lejligheden beliggende X-vej 16, st. tv.

Supplerende sagsfremstilling

Den 17. juni 1999 foretog den daværende ejer af lejligheden X-vej 16, st. tv., F en anmeldelse af påtænkt byggearbejde i lejligheden til Københavns Kommune. Af redegørelsen for arbejdets art og omfang i

anmeldelsen fremgik, at der var tale om etablering af toilet og baderum med pumpebrønd i kælderen.

I forbindelse med sagens behandling fremsendte F ved brev af 7. juli 1999 dokumentation til kommunen for ejendommens pulterumsforhold. I brevet anførte han endvidere følgende:

”Til Deres orientering skal det nævnes, at ved etablering af bad og toilet i kælderen, vil boligstandarden øges betragtelig, idet et ellers ubenyttet kælderrum kan tages fornuftigt ibrug.

Det vil så være muligt, at skabe plads til et stort køkken/alrum med spiseplads til en familie, hvilket idag er særligt attraktivt for bylejligheder og ikke mindst for børnefamilier, som også tit har det som krav for valg af deres fremtidige bolig.”

Kommunen meddelte den 19. august 1999, at det anmeldte byggearbejde til etablering af wc-/baderum i kælderen ikke måtte påbegyndes, før der forelå svar fra kommunen, idet der skulle fremsendes et revideret afløbsprojekt.

F fremsendte herefter den 20. august 1999 en tegning over ejendommen, hvorpå han havde ”markeret vores toiletforhold samt illustreret rørføringen i forbindelse med etableringen af badeværelse i kælder”. Af den medfølgende plantegning fremgik, at der var bad og toilet i stueetagen. Tegningen er efterfølgende den 24. april 2001 påtegnet af kommunens tilsynsførende, G med bemærkning om, at tegningen er i overensstemmelse med det udførte arbejde.

Den 17. april 2000 fremsendte Københavns Kommune en kvittering for anmeldelse af byggearbejdet til F Kommunen meddelte, at det anmeldte byggearbejde i forbindelse med etablering af wc-/baderum i kælderen samt afløbsarbejde kunne udføres, og kommunen henviste i øvrigt til bygningsreglementet 1995 med tillæg.

Af notatark fra Københavns Kommune, Byggedirektoratet, udarbejdet af G fremgår blandt andet, at han ved eftersyn den 5. maj 2000 synede kloak-arbejdet, og at arbejdet ved eftersyn den 24. april 2021 var udført og blev godkendt, hvorefter sagen blev henlagt.

Det er ubestridt, at wc-/baderummet i stueetagen var nedlagt, og at der var etableret køkken/alrum, da B købte lejligheden i 2009, og dermed også da A overtog lejligheden i 2016.

A indgav i januar 2018 ansøgning om byggetilladelse til etablering af en døråbning i en bærende væg og etablering af et vindue i en endegavl. Under

byggesagen blev kommunen opmærksom på, at wc-/baderummet i stueetagen var blevet nedlagt.

Den 11. april 2018 meddelte Københavns Kommune A byggetilladelse til en ny åbning i en bærende væg, idet A havde frafaldet ansøgningen om etablering af vinduet. Byggetilladelsen blev meddelt på vilkår af blandt andet, at der blev genetableret wc-rum i stueetagen. Afgørelsen indeholdt ingen klage- eller søgsmålsvejledning.

På baggrund af kommunens vilkår om genetablering af wc-rum i stueetagen fremsendte A yderligere oplysninger, herunder revideret plantegning, som afløste den tidligere fremsendte. Kommunen meddelte herefter den 19. juli 2018 byggetilladelse i overensstemmelse med den reviderede plantegning, der omfattede etablering af et wc-rum i stueetagen. Der var ingen klage- eller søgsmålsvejledning med afgørelsen.

Den 10. august 2018 meddelte Københavns Kommune afslag på en ansøgning fra A om dispensation fra vilkåret om genetablering af wc-rum i stueetagen. Kommunens afgørelse indeholdt klagevejledning og oplysning om, at indbringelse af afgørelsen for domstolene skulle ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse i medfør af byggelovens § 25, stk. 1.

Der har under sagen været fremlagt opgørelse over byggeudgifter, udarbejdet af D og fremlagt kvitteringer for køb af byggematerialer fra Bauhaus.

Forklaringer

B, A, C og D har afgivet supplerende forklaring. E har endvidere afgivet forklaring.

B har forklaret blandt andet, at han ikke har ændret gulvene i badeværelset som anført i byrettens dom. Han har alene skiftet linoleumsgulvet i køkkenet ud med fliser og gulvvarme. Han fik også etableret spotlys i loftet i køkkenet. Han var ikke i dialog med kommunen i forbindelse med disse ombygninger, og han undersøgte ikke, om der var tidligere byggetilladelser vedrørende lejligheden. Kort efter salget af lejligheden opstod der problemer med spotlysene i køkkenloftet, og han betalte i den anledning 11.000 kr. til A

Da han havde lejligheden til salg, oplevede han det som en hindring for salget, at der ikke var toilet i stueetagen. Når ejendomsmægleren havde haft fremvisninger for potentielle købere – typisk par, hvis børn var flyttet hjemmefra – fik han tilbagemeldinger om, at mange oplevede det som en ulempe, at de skulle ned i kælderen for at gå i bad og på toilettet.

Der blev ikke lavet tilstandsrapport i forbindelse med salget til A. Det var ikke praktisk muligt, da det ville kræve en vurdering af hele ejendommen og ikke blot hans ejerlejlighed. Han udbød lejligheden til en salgspris på 3.095.000 kr. Lejligheden blev solgt til A for 3.075.000 kr.

Han kunne ikke genkende lejligheden, da han så den i forbindelse med skønsforretningen. Ved skønsforretningen var lejligheden disponeret som på plantegningen i sagens bilag 8

A har forklaret blandt andet, at lejligheden var et forældre køb, hvor hendes søn, D og dennes kæreste skulle bo. De ønskede oprindeligt at flytte en væg imellem de to stuer, så stuen blev større, og at nedlægge en væg mellem køkken og entre for at få et bedre flow. Herudover var det vigtigt at få et børneværelse, da D og hans kæreste ønskede en familieforøgelse. D udsatte sine studier og renoverede lejligheden. D og hans kæreste boede hos A og hendes mand i mellemtiden.

Det er D der har udarbejdet opgørelsen i bilag 11 vedrørende materialer og udgifter til VVS-arbejde i forbindelse med istandsættelsen. Bilaget viser de faktiske udgifter, der er afholdt. D har lavet det øvrige arbejde selv. Herudover har hun betalt 35.000 kr. i byggesagsgebyrer til kommunen.

Da de indsendte ansøgningen om byggetilladelse, var D ansat i Bauhaus. De forventede, at ansøgningen blev godkendt med det samme, og D havde derfor købt lidt ind på forhånd. Det var hans plan at stoppe i Bauhaus, når han skulle i gang med renoveringen, og han købte derfor ind, mens han stadig fik personalerabat.

Det var et chok for dem, at kommunen stillede krav om toilet i stueetagen. Hun havde en lang dialog med kommunen om dispensation fra dette krav. Manglende tid, studier og et barn på vej skabte kaos, og de ville helst bare have lukket byggesagen igen uden at lave noget i lejligheden. Kommunen oplyste hende imidlertid mundtligt om, at de ville få et påbud om reetablering af toilettet, hvis de ikke gennemførte byggeprojektet. Dispensationsansøgningen kørte via byggesagen. Kommunen vejledte dem om, hvordan de skulle gøre. Kommunen kendte heller ikke det historiske forløb i sagen, og først i forbindelse med byggeansøgningen gik det op for kommunen, at der var sket ændringer i lejligheden i 1999.

I begyndelsen af forløbet med byggeansøgningen talte hun og kommunen forbi hinanden, og det gik først sent i forløbet op for dem, at der var forskellige opfattelser af, hvordan lejligheden så ud. De indsendte den oprindelige plantegning med byggeansøgningen, da de blot søgte om at få lov til at lave et hul i en bærende væg. På et tidspunkt i forløbet bad kommunen dem om at skravere på

plantegningen, så det fremgik, hvilke vægge mv., der ikke længere var der. Da D var ved at uddanne sig til konstruktør, indtegnede han skraveringerne på plantegningen.

De havde fået den oprindelige plantegning udleveret af kommunen ved byggesagsarkivet i Njalsgade. Kommunen oplyste, at plantegningen i salgsoptstillingen ikke kunne bruges i forbindelse med byggeansøgningen, da den var udarbejdet af ejendomsmægleren. Da de fik plantegningen fra arkivet, kunne de konstatere, at tegningen var anderledes end tegningen i salgsoptstillingen. De havde imidlertid ikke fantasi til at forestille sig, at tingene ikke var i orden.

C har forklaret blandt andet, at hun har arbejdet som tilsynsførende og som faglig koordinator i kommunens byggesagsafdeling. Den tilsynsførende afdeling var en selvstændig del af kommunen, som var adskilt fra den afdeling af kommunen, hvor der blev meddelt byggetilladelser. Hun arbejdede som tilsynsførende i otte år, og som en del af dette arbejde udarbejdede hun også tilsynsnotater. Hun har ikke været direkte kollega med G da han var i en anden afdeling på daværende tidspunkt. G er gået på pension for en del år siden. G havde stor erfaring med tilsynsarbejdet og var i 1999/2000 "gammel i gårde." Inden han blev ansat i tilsynsfunktionen, havde han i en del år siddet med udstedelser af byggetilladelser. Han havde således erfaring fra begge afdelinger.

I sagen fra 1999/2000 var der tale om en anmeldelsessag. Anmeldelsessager var mindre sager, der vedrørte ombygninger i beboelseslejligheder på under 150 m², når ombygningen vedrørte forhold inden for lejlighedens rammer. Tilladelse var givet, når man havde fået kvittering for sin anmeldelse af byggearbejdet. Kvitteringen af 17. april 2000 udgør tilladelsen i anmeldelsessagen.

Der skulle i redegørelsen for arbejdets art og omfang i anmeldelsen have været anført, at man ønskede at nedlægge toilettet, for at dette ville kunne anses for omfattet af tilladelsen. Der skulle have været anført en særlig oplysning om toilettet. Kommunen havde i så fald taget stilling til det, der blev anmeldt, og vurderet om man kunne give kvitteringsbrev. Det ville i så fald på det tidspunkt være blevet opdaget, at man ikke ville kunne nedlægge toiletfunktionen i stueetagen. Kommunens restriktive praksis herom var også gældende i 1999 og ligeledes i 1986, da hun begyndte at arbejde i kommunen. Gennem hele hendes ansættelse i kommunen har der i de forskellige bygningsreglementer været krav om toilet i indgangsetagen.

Hun havde ikke noget med sagen at gøre, da F skrev brevet af 7. juli 1999 til kommunen. Hvis anmelderne havde spurgt, om de på et tidspunkt kunne etablere et køkken/alrum, så havde de fået at vide, at de skulle søge om det. Hvis kommunen var blevet gjort opmærksom på, at man påtænkte

at nedlægge wc-/baderummet i stueetagen, ville anmelderne have fået besked om, at der kun kunne meddeles tilladelse til at nedlægge badefunktionen, men ikke toilettet. Hun opfatter formuleringen i brevet af 7. juli 1999 som hypotetisk, således at anmelderen muligvis på længere sigt ønskede et køkken/alrum. Man kan godt opretholde toiletet i stueetagen og samtidig lave et køkken/alrum. Kommunen havde ikke i forbindelse med brevet af 7. juli 1999 en forpligtelse til at afdække, om ^F på et tidspunkt ønskede at etablere køkken/alrum.

Tilsynsfunktionen angik både byggearbejdet og afløbsarbejdet. Kun i mere komplekse sager blev tilsynsarbejdet delt op. Hvis der havde været tale om en kompleks afløbsløsning vedrørende badeværelset i kælderen, kunne ^G have tilkaldt en af ingeniørerne fra afløbsafdelingen til at supplere ham ved eftersynet. Det har der tilsyneladende ikke været behov for i denne sag. ^G har været ude på stedet og har synet kloak-arbejdet, og der er truffet aftale om en bestemt brønd. Arbejdet er blevet udført, som det fremgår af tegningerne i sagen.

Forkortelsen "Efts" i tilsynsnotatet betyder "eftersyn" og er udtryk for, at ^G har været fysisk på stedet. Herudover er der i tilsynsnotatet noteret opfølgninger på sagen. På daværende tidspunkt lavede man en aftale om, hvornår eftersynet skulle foretages. Den tilsynsførende medbragte sin sagsmappe med blandt andet tegninger og kvitteringsskrivelse og undersøgte, om der var lavet det, der var givet tilladelse til. Hvis der udestod nogle forhold, ville man notere dette i tilsynsnotatet. Sagen blev først afsluttet, når arbejdet var udført. Hun kan ikke i sagen se noget om nedlæggelse af et toilet i stueetagen. Med det kendskab, hun har til ^G er det hendes opfattelse, at han ville have noteret, at nedlæggelse af toilettet i stueetagen ville kræve en ansøgning, hvis det havde været nævnt. Hvis kommunen var blevet gjort opmærksom på, at toilettet var nedlagt, ville man have krævet det reetableret. Kommunen ville af egen drift kunne opstarte en lovliggørelsessag. Det ville ikke forhindre, at man afsluttede den anden sag.

Den tilsynsførende undersøger det, han skal føre tilsyn med. Andet er der ikke tid til. Hvis ^G i 2000-2001 forbindelse med gennemgang af lejligheden med ^E havde set, at de var i gang med at nedlægge toilettet, ville han nok have fortalt hende, at der skulle søges om tilladelse her til. Han ville ikke tage stilling til det på stedet. Han ville også af erfaring vide, at man normalt ikke får tilladelse. ^G ville i øvrigt heller ikke være bekendt med, om der var indsendt en separat ansøgning til byggesagsafdelingen vedrørende ombygning i stueetagen, da han jo sad i tilsynsafdelingen. I princippet kunne der være indsendt en separat ansøgning, som han ikke havde kendskab til. Selv hvis ^G kunne bekræfte, at han havde set ombygningen, ville kommunen ikke kunne acceptere ombygningen i dag. En påstand

om mundtligt meddelte tilladelser eller dispensationer kan ikke bruges til noget. Der skal altid foreligge en skriftlig tilladelse. Kommunen tager altid udgangspunkt i de senest godkendte tegninger, og alt hvad der er ændret efterfølgende, skal i givet fald være tilladt skriftligt. Man kan ikke i sagsbehandlingen tage hensyn til, at man måtte være gået forbi hinanden historisk set.

Hun kom først ind i sagen i 2018, da det viste sig, at toilettet var nedlagt, og hendes kollega var usikker på, hvordan det skulle håndteres. Hun forklarede kollegaen om reglerne og kommunens holdning til nedlæggelsen. Der blev søgt om tilladelse til at fjerne en del af en bærende væg og til at etablere et vindue, og kommunen blev opmærksom på, at der var noget, der ikke stemte i forhold til kommunens arkivmateriale. Arkivmaterialet indeholder de senest godkendte tegninger. Reetablering af toilettet i stueetagen blev herefter indsat i byggetilladelsen som et vilkår. Det ville ellers normalt blive håndteret som en lovliggørelsessag.

D har forklaret, at han har udarbejdet opgørelsen i bilag 11 vedrørende byggeudgifter. Opgørelsen vedrører de udgifter, der var forbundet med ombygningen, hvor køkkenet blev flyttet, og der blev reetableret toiletrum samt et kammer i stueetagen. Flytningen af køkkenet var et nødvendigt led i ombygningen, fordi der skulle laves toilet og etableres nyt gulv mv. Køkkenet var oprindeligt placeret i et mindre rum ud mod den ene ydervæg ved trappen, mens toilettet var placeret i et rum ved siden af køkkenet ind mod den øvrige del af lejligheden. Genetablering af toilettet på denne oprindelige placering ville betyde, at toilettet skulle placeres midt i køkken/alrummet, hvilket ville være mærkeligt. For at sikre en hensigtsmæssig disponering af lejligheden måtte de derfor flytte toilettet ud til ydervæggen mod trappen, etablere et tilstødende mindre kammer og flytte køkkenet ind på den anden side af disse to nye rum.

Han lavede det meste af arbejdet selv, dog ikke vvs- og el-arbejdet. Hans far, der er elektriker, stod for el-arbejdet. Han har selv lavet tømrerarbejdet. Han førte ikke byggeregnskab. Han arbejdede på projektet hver aften efter skole, og nogle dage var han ikke i skole. Han arbejdede mere end otte timer om dagen samt i weekenderne. Projektet tog ca. ét år.

Opgørelsen i bilag 11 er udarbejdet, efter arbejdet var færdigt. Han mener ikke, at retssagen var påbegyndt på det tidspunkt. Han havde kvitteringerne for udgifterne. Han har ved opgørelsen taget højde for at dele de udgifter, der også vedrørte den øvrige renovering. De ca. 52.000 kr. på opgørelsen vedrører håndværkerudgifter. Det store værelse er nu delt op i to værelser. Udgifterne hertil er ikke med i opgørelsen.

Årsagen til, at nogle af kvitteringerne fra Bauhaus er fra 2017, er, at han købte en del materialer på forhånd, da han arbejdede i Bauhaus og kunne få materia-

lerne billigere. Han vidste, hvad han skulle bruge, og han ventede bare på byggetilladelsen. Det tog et år at få godkendelsen til at gå i gang.

E har forklaret, at hun og F omkring 1999 købte lejligheden på X-vej der var et håndværkertilbud. De flyttede ind ved overtagelsen. Der var intet, der fungerede i lejligheden, heller ikke badet og toilettet. Der var et rør, hvor toilettet var taget af, og hullet var stoppet til. Da de overtog lejligheden, var planen, at de ville nedlægge wc-/baderummet for at lave køkken/alrum og etablere bad og wc i kælderen. De benyttede toilet- og badeforholdene på 2. sal og tisede ellers i håndvasken i køkkenet om natten, når de ikke gad at gå op til 2. sal. Der var også et toilet i erhvervslokalet ved siden af, men det var heller ikke brugbart.

Hun husker ikke præcist, hvordan de greb anmeldelsen af byggearbejdet an, men de søgte om at etablere bad og wc i kælderen. Absolut Kloakservice blev involveret, fordi der skulle etableres kloak i baderummet i kælderen. Processen trak ud. De havde håbet på at kunne lave en pumpebrønd i kælderen, men fik afslag herpå. Kloakken skulle føres ud gennem haven, og der blev etableret almindeligt kloakstik.

De skulle også sætte lejlighedens stueetage i stand. Der var som nævnt ikke noget fungerende toilet, og selve wc-rummet skulle nedlægges. De fik også hjælp til at indrette køkkenet. F stod for dialogen med kommunen, og hun mener også, at Absolut Kloakservice var inde over sagen.

Hun ved ikke, hvorfor redegørelsen for arbejdet i "Anmeldelse af byggearbejde" af 17. juni 1999 alene omtaler etablering af toilet og baderum i kælderen. De spurgte, om de måtte slå de to rum ovenpå sammen ved at nedlægge stueetage-toilettet, men hun kan godt se, at der ikke står noget specifikt herom i anmeldelsen.

Forevist brev af 7. juli 1999 til Bygge- og Teknikforvaltningen, hvori der nævnes plads til et køkken/alrum, husker hun ikke dialogen med kommunen. For F og hende gav det mening, at de for at få plads til et køkkenalrum ikke skulle bruge toiletrummet ved siden af. Det var måske ikke så specifikt formuleret i brevet.

Der var en mand fra kommunen ude at kigge på lejligheden, inden de gik i gang med renoveringen. Hun har af advokat Ronny Wisholm fået oplyst, at kommunens tilsynsførende, som blev vist rundt i hele lejligheden, hed G

Der var flere besigtigelser, for processen trak ud. Hun husker ikke, hvor mange gange, den tilsynsførende var der, men det var mere end én gang. Han rin-

gede på et tidspunkt til dem og spurgte, om de havde adgang til toiletet under processen, og de fortalte, at de havde adgang hertil på 2. sal.

Hun husker ikke det første besøg fra den tilsynsførende i detaljer. Hun husker blot, at de viste ham rundt og forklarede, hvad de ønskede at foretage sig. De håbede på at få tilladelse til projektet i kælderen. Alt stod råt, da tilsynet fandt sted, og de var rundt i hele lejligheden. De talte om, hvad de ville lave. De ville etablere bad og toilet i kælderen og ønskede et køkken/alrum for at få bedre plads. Den tilsynsførende virkede begejstret. Hun husker ikke den efterfølgende besigtigelse. Hun ved, at den tilsynsførende har været der flere gange, men hun husker ikke, om det var hende eller F der havde med ham at gøre.

Arbejdet blev udført i perioden fra maj 2000 til 2001. Etableringen af badeværelset stod på i et års tid. Køkkenet tog kortere tid. F arbejdede hos et vvs-firma på daværende tidspunkt.

Det var F der stod for korrespondancen med kommunen. Noget af korrespondancen har hun været med til at skrive, men F tog sig af alt det tekniske. Anmeldelsen af byggearbejdet den 17. juni 1999 stod F for.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sag BS-27620/2022

Det er heller ikke efter bevisførelsen for landsretten, herunder E's forklaring, godtgjort, at Københavns Kommune har meddelt tilladelse til eller stiltiende accepteret, at wc-rummet i stueetagen blev nedlagt.

På denne baggrund og i øvrigt af de af byretten anførte grunde tiltræder landsretten, at den ulovlige indretning af lejligheden, der ikke kunne lovliggøres retligt, udgjorde en mangel på overtagelsestidspunktet. A er som følge heraf berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Henset til manglens karakter og omfang samt skønsmandens oplysninger vedrørende en byggeteknisk og økonomisk forsvarlig fysisk lovliggørelse, finder landsretten, at det forholdsmæssige afslag skønsmæssigt skal fastsættes til 200.000 kr. med tillæg af moms.

Landsretten stadfæster herefter byrettens dom med den ændring, at B skal betale 250.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 6. maj 2020 til A

Efter udfaldet af sag BS-27773/2022, jf. nærmere nedenfor, er der ikke grundlag for at lade B bære de sagsomkostninger, som A skal betale til Københavns Kommune. B frifindes derfor for den af A nedlagte friholdelsespåstand.

Efter sagens udfald skal B i sagsomkostninger for begge retter betale 121.825 kr. til A. Beløbet omfatter 100.000 kr. inkl. moms til dækning af udgifter til advokatbistand, 6.300 kr. svarende til retsafgift for byretten af det vundne beløb, 400 kr. til dækning af retsafgift i forbindelse med isoleret bevisoptagelse og 15.125 kr. til dækning af udgifter til skønsmand. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

Sag BS-27773/2022

A har under denne sag gjort gældende, at Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, er erstatningsansvarlig som følge af, at vilkåret om genetablering af toiletrum i stueetagen er fremsat med urette. Da stillingtagen til påstanden forudsætter prøvelse af kommunens byggetilladelse og det heri indeholdte vilkår samt grundlaget for kommunens afslag på dispensation fra vilkåret, finder landsretten, at sagen er omfattet af søgsmålsfristen i bygge-lovens § 25, stk. 1.

Vilkåret om genetablering af toiletrummet fremgik af kommunens afgørelse om byggetilladelse af 10. april 2018, der ikke indeholdt klage- eller søgsmålsvejledning. Fastsættelse af vilkåret medførte imidlertid yderligere korrespondance mellem A og kommunen og førte til, at A søgte om dispensation fra kravet. Kommunens efterfølgende afslag på dispensation af 10. august 2018 indeholdt både klagevejledning og oplysning om, at indbringelse af afgørelsen for domstolene skulle ske inden 6 måneder.

Landsretten finder på denne baggrund, at søgsmålsfristen skal regnes fra A modtagelse af afslaget på dispensation. Det kan ikke føre til et andet resultat, at selve byggetilladelsen ikke indeholdt søgsmålsvejledning, at kravet om genetablering af toiletrummet burde have været meddelt som et påbud om lovliggørelse og ikke som et vilkår, og at A ikke før modtagelsen af duplik i sagen mod B blev opmærksom på, at B var af den opfattelse, at vilkåret ikke kunne fremsættes med rette.

Da sagen mod Københavns Kommune først er anlagt den 4. februar 2021, og da der ikke i øvrigt foreligger omstændigheder, som kan begrunde, at der ses bort fra den betydelige fristoverskridelse, tager landsretten herefter Københavns Kommunes principale påstand om afvisning til følge.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for begge retter betale 80.000 kr. inkl. moms til Københavns Kommune til dækning af udgifter til advokatbistand. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

BS-27620/2022

Byrettens dom stadfæstes med den ændring, at B skal betale 250.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 6. maj 2020 til A

B frifindes for den af A nedlagte friholdelsespåstand.

I sagsomkostninger for begge retter skal B inden 14 dage betale 121.825 kr. til A. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

BS-27773/2022

Sagen afvises.

I sagsomkostninger for begge retter skal A inden 14 dage betale 80.000 kr. til Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.