

Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 26. oktober 2017 i sag nr. BS 38A-4653/2015:

HP Parkering ApS
Toldbodvej 6
6330 Padborg
mod
Ejerforeningen Wessels Have
v/formand Rasmus Solmer Eriksen
Kildevældsgade 79A, 3. th.
2100 København Ø

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 14. august 2015, vedrører om ejerforeningen i en boligbebyggelse er forpligtet til at afholde udgifter til den udvendige vedligeholdelse af en garagebygning, der er beliggende i boligkarréens gård. Garagebygningen udgør en selvstændig ejerlejlighed i en tilstødende ejerforening. Oven på garagebygningen er der dels beplantning, dels et swimmingpool-anlæg tilhørende den sagsøgte ejerforening. Sagen angår herunder, om ejerforeningen har en sådan forpligtelse som følge af en bestemmelse i ejerforeningens vedtægter.

Sagsøger, HP Parkering ApS, har for så vidt angår Ejerforeningen Wessel Haves afvisningspåstand påstået sagen realitetsbehandlet.

HP Parkering ApS har endvidere nedlagt følgende principale påstand:

Sagsøgte, Ejerforeningen Wessels Have, tilpligtes at anerkende at være ansvarlig for og forpligtet til at vedligeholde den udvendige del af garagebygningen matr.nr. 1912 Udenbys Klædebo Kvarter ejerlejlighed nr. 12, samt at der hermed menes bygningens ydervægge og betondæk, således at konstruktionerne inklusive en udlagt membran, der befinder sig under det på bygningens tag etablerede friluftsbadeanlæg og under/bag de skråninger, der støder op til nævnte anlæg, til enhver tid fremstår intakte og tætte, så der ikke kan trænge vand ind i konstruktionen eller gennem denne og ind i selve garageanlægget.

HP Parkering ApS har nedlagt følgende subsidiære påstand:

Sagsøgte, Ejerforeningen Wessels Have skal anerkende at være forpligtet til at give sagsøger og det uden omkostninger for denne adgang til den udvendi-

ge del af garagebygningen matr.nr. 1912 UKK, ejerlejlighed nr. 12, det vil sige bygningens ydervægge og betondæk, når det måtte være nødvendigt med henblik på udførelse af reparationer og vedligeholdelsesarbejder samt herved anerkende, at dette kan indebære hel eller delvis fjernelse af det sagsøgte tilhørende friluftsbadeanlæg som beskrevet i godkendelse udstedt den 19. december 1989 af Københavns magistrats 5. afdeling, bilag 20 og byggetilladelse fra magistratens 4. afdeling af 24. januar 1990, bilag 21 samt de i bilag B beskrevne skråninger, der støder op mod taghaven, adgangsvejene til denne, området med petanquebane - alt med tilhørende beplantning, flisebelægning, grusarealer m.v.

Ejerforeningen Wessels Have har nedlagt påstand om principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Det garageanlæg, som HP Parkering ApS er ejer af, er opført som ejerlejlighed nr. 12 på ejendommen matr. nr. 1912, Udenbys Klædebo Kvarter, København. Denne ejendom tilhører Ejerforeningen Landskronagade 64-70. Garageanlægget er placeret inde i en gård, der også er gård for ejendommen matr. nr. 5931, Udenbys Klædebo Kvarter, København. Sidstnævnte ejendom tilhører Ejerforeningen Wessels Have.

Den udvendige del af garageanlægget er beplantet, og ovenpå garageanlægget er anlagt et swimmingpool-anlæg. Swimmingpool-anlægget tilhører alene Ejerforeningen Wessels Have, mens den øvrige del af gårdarealet tilhører og anvendes af de to ejerforeninger i fællesskab.

Vedtægterne for Ejerforeningen Landskronagade 64-70 indeholder blandt andet følgende bestemmelser

"...

§ 4.

Fordelingstal

- 4.1. Medlemmerne er forpligtet til at afholde foreningens udgifter i forhold til deres lejligheds fordelingstal af det samlede fordelingstal af ejerlejlighederne nr. 1-8 inkl. og 10-12 inkl. idet ejerlejlighed nr. 12 ikke deltager i udvendig vedligeholdelse, jf. § 18, eller i udgifter til fælles varmforsyning.

...

§ 18.

Vedligeholdelse

- 18.1 Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere. Den udvendige vedligeholdelse omfatter kun lejlighedens forsyningsledninger og fælles installationer udenfor den enkelte lejlighed, dvs. fra de individuelle forgreninger til lejligheden.
- 18.2 Foreningen er dog ikke forpligtet til nogen udvendig vedligeholdelse af bygninger og udenomsarealer vedrørende ejerlejlighed nr. 12. Ejerlejlighed nr. 12 deltager ikke i udvendig vedligeholdelse af forhuset mod Landskronagade, som omfatter ejerlejlighederne nr. 1-8 inkl. 10 og 11, således at udgifterne hertil fordeles mellem ejerlejlighederne nr. 1-8 inkl., 10 og 11 efter fordelingstal.

..."

Vedtægterne for Ejerforeningen Wessels Have indeholder blandt andet følgende bestemmelse:

"...

§ 18.

**Drift, vedligeholdelse m.v. af
garagebygning samt fælles gårdareal**

- 18.2 I forbindelse med opførelse af ejerlejlighedsejendommen Wessels Have opføres en garagebygning på ejendommen matr. nr. 1912 Udenbys Klædebo kvarter, hvor der oven på bygningen vil blive indrettet en række fællesfaciliteter, som f.eks. swimmingpool m.v. Ejerforeningen Wessels Have er i overensstemmelse med en deklaration, der bliver lyst på ejendommen matr. nr. 5931 ansvarlig for og forpligtet til at vedligeholde den udvendige del af garagebygningen med de på garagebygningen opførte faciliteter samt forpligtelse til at holde og vedligeholde øvrige fælles gårdareal.

..."

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Thomas Pannbacker, Rasmus Solmer Eriksen, Ole Just Christensen og Hans Jesper Langebæk.

Thomas Pannbacker har forklaret blandt andet, at hans far Heino Pannbacker købte parkeringsanlægget. Parkeringsanlægget var ejet af selskabet Heino Pannbacker A/S, der er moderselskab i koncernen. I 2003 blev aktiviteten lagt over i HP parkering ApS, fordi faderen havde en kongstanke om, at nogle af hans aktiviteter skulle lægges over i mindre selskaber. HP Parkering ApS ejer tillige et parkeringsanlæg i Drejøgade på Østerbro. Han blev ansat hos sin far i 2007 og har siden arbejdet i virksomheden. Han købte sig ind i

en del af virksomheden, og efter hans fars død, blev han direktør for samtlige selskaber.

I begyndelsen af 2013 havde de færdiggjort nogle arbejder på garageanlægget i Drejøgade, og på en regnvejrsdag blev det kontrolleret for, om det var tæt. Samme dag kørte han forbi Landskronagade, idet han ville udnytte, at det var regnvejr, og han konstaterede da, at der var utætheder i garagebygningen i Landskronagade. Han tog først kontakt til Ejerforeningen Wessels Have og Ejerforeningen Landskronagade, og da han ikke kom nogen vegne, gik han til advokat. Han var bekendt med vedtægterne for Ejerforeningen Wessels Have, idet de lå i mappen med skødet på garagebygningen og øvrige dokumenter vedrørende garageanlægget. Ejerforeningen Landskronagade ville ikke tage sig af det, idet de henviste til det, der står i vedtægterne.

Han deltog i den besigtigelse den 21. januar 2014, som er omtalt af Ejerforeningen Wessels Haves advokat i brevet af samme dato. Ved den lejlighed viste han blandt andet advokaten og formanden for ejerforeningen rundt i garagebygningen.

Han talte med sin advokat om, at man skulle søge at dokumentere, hvad der var galt med garageanlægget. Derfor aftalte han med mureren Thomas Næsborg, at mureren næste gang, det blev regnvejr, skulle besigtige garagebygningen med henblik på at konstatere, om der var utætheder i garagebygningen. Han var ikke bekendt med, at der inden denne sag skulle have været problemer med vedligeholdelse af anlægget.

Forevist skitse over gården, bilag D, forklarede han, at det nok godt kunne passe, at garagerummet udstrækker sig til den orange streg på tegningen, men han kunne ikke sige, om det var helt præcist. Han kunne ikke udelukke, at der var noget beton, der støttede garagebygningen under de skrå arealer. Garagen benyttes af alle mulige, der vil leje parkeringsplads hos dem. De fleste kommer fra Wessels Have. Han vidste ikke, om Ejerforeningen Wessels Have havde stået for nogen vedligeholdelse af garagebygningen i de seneste 20 år. Han havde ingen anelse om, hvad det vedligeholdelsesmæssige efterslæb af garagebygningen beløb sig til, men han skønnede, at det drejede sig om millioner, idet det kræver flytning af svømmeanlæg og jord, der bagefter skal retableres. Han mente, at han havde set noget afstivning ved indkørslen, og at han vist også havde bemærket noget ved en trappe, og han kunne derfor ikke udelukke, at der var betonskråstivere under de skrå flader.

Rasmus Solmer Eriksen har forklaret blandt andet, at han er formand for Ejerforeningen Wessels Have. Forevist skitsen over gården, bilag D, forklarede han, at det tæt skraverede blå område er pool-området med trædækken og to hytter. Det rødskraverede område rummer de to swimmingpools. Hele pool-området er omkranset af en glasvæg. I venstre side er der en indgangsdør med en låsecylinder, der kun kan åbnes med nøgle fra Wessels Have. Hele det skråskraverede område er det fælles gårdareal, der i daglig tale kaldes

Wesselsminde. Gårdlauget Wesselsminde består af Wessels Have og de andre matrikler ud til Vennemindevej. Der er således en del af området inden for den orange streg, der tilhører gårdlauget. Al beplantning tilhører Wesselsminde og vedligeholdes af gårdlauget. Det gælder også petanquebanen. Strømmen i lamperne betales også af Wesselsminde. Han havde boet i sin lejlighed i Wessels Have i godt tre år. Da han gennemgik lejlighedens dokumenter, blev han ikke klar over, at der skulle være en økonomisk byrde vedrørende garagebygningen. Der er foregået en løbende udskiftning af ejere til lejlighederne, men der er også en hård kerne, der har haft deres lejligheder, siden de blev bygget. De har en stor andel af ambassader, flyselskaber og feriefonde, der bruger lejlighederne til udlån. Foreholdt indholdet af ejerforeningens vedtægters § 18.2. forklarede han, at han ikke var bekendt med, at den bestemmelse var blevet brugt til at vedligeholde andet end det, der ligger oven på garagebygningen. Han havde ikke set, at de skulle have vedligeholdt noget i garagen. Der er en masse vedligehold af poolanlægget. Der foretages kontrol på månedlig basis, og det overvåges af en daglig leder. Han var ikke bekendt med den deklaration, der er henvist til i § 18.2. Der har været forskellige gæt på, hvad det kunne være.

Han læste vedtægterne, før han købte sin lejlighed. Han så, at ejerforeningen var forpligtet til at vedligeholde den udvendige del af garagebygningen. Han tænkte, at det virkede logisk, fordi beplantning og pool mv. jo skulle vedligeholdes af nogen. Foreholdt, at § 18 i vedtægterne taler om garagebygningen, forklarede han, at han ikke gik så dybt ind i det, og det er ikke så klart, hvad der er bygning og skråning. Han var ikke bekendt med, at gårdlauget Wesselsminde skulle have adkomst til nogen arealer. Det er gårdlauget, der betaler alle regninger vedrørende de grønne arealer, der ikke er omfattet af poolområdet. De grønne arealer bruges af alle. Han havde ikke gjort sig tanke om, hvem der ejede hvad.

På ny forevist skitsen over gården, bilag D, forklarede han, at han troede, at det var hans forgænger som formand, Kirsten Jensen, der havde lavet skraveringerne. Hans forgænger ændrede nogle af vedtægterne i gårdlauget, så Wesselsmindes bestyrelse herefter består af udpegede medlemmer fra de enkelte ejerforeningers bestyrelser. Et medlem af Ejerforeningen Wessels Have, Louise, er udpeget til at indgå i repræsentantskabet for gårdlauget. Da Ejerforeningen Wessels Have har den største del af arealet, har deres repræsentant stor indflydelse, men de forsøger at køre det på meget demokratisk vis. De har ikke været ude for i det nuværende set up at skulle kommunikere med kommunen, men tidligere var det formanden for Wessels Have, Merethe Kock, der stod for den kontakt. Hans forgænger Kirsten Jensen havde højst sandsynlig været formand for Wesselsminde. Man kunne sige, at det det havde været folk fra Wessels Have, der havde kørt gårdlauget, men under hans periode havde de arbejdet meget på, at det ikke skulle være på den måde.

Ole Just Christensen har forklaret blandt andet, at han sammen med sine forældre Helga og Erik Christensen var medlem af bestyrelserne i Københavns

Bankierfirma A/S, Finansieringsselskabet af 27. juni 1961 og Wesselshave A/S. Hans far var direktør for alle tre selskaber og kunne tegne dem alene. Hans far er afgået ved døden, men mens han levede, sad han og hans far dagligt på det samme kontor. Ole Just Christensen havde selv nogle ejendoms-selskaber, og de havde samme adresse, som hans fars selskaber. Ole Just Christensen havde ikke meget med opførelsen af Wessels Haves bygninger at gøre. Det var noget, hans far og andre på kontoret tog sig af. Der var dengang ansat 25 mand i virksomheden. De havde en ejendomsadministration. Han ville mene, at Københavns Bankierfirma A/S administrerede ejendommen. Han var bekendt med, at der var det store projekt, men det var hovedsageligt hans far, der tog sig af projektet. De tre selskaber var vist alle ejede af Finansieringsselskabet af 27/6 1961, som hans far ejede. De havde advokat Svend Petersen ansat. Arkitekt Bent Rohde havde tegnet bebyggelsen. Han kunne huske, at de brugte Ingco ingeniørfirma i nogle projekter. Hans far involverede ham ikke i detaljer omkring opførelsen, men han var med til at beslutte at købe grunden. Foreholdt, at kommunen ved besvarelse af henvendelser fra byggerådgiverne havde angivet Københavns Bankierfirma A/S som ejer, forklarede han, at det nok var fordi, de altid brugte det navn. Rådgiverne havde formentlig ikke vidst andet. Men typisk havde man hvert projekt i sit eget selskab. Danmarks Radio havde lokaler i bygningen i Landskronagade.

Hans Jesper Langebæk har oplyst, at han er ansat i Københavns Kommunes afdeling for Miljø og Teknik, og har forklaret blandt andet, at han varetager området "Københavns Gårdhaver", som henhører under den del af forvaltningen, der varetager byfornyelse i København. Den gård, som Ejerforeningen Wessels Have har del i, benævnes BK 660 (boligkarre 660).

Han er ikke bekendt med, om der ud over "Meddelelse af 13. november 1990 "BK 660" er andre deklarationer om vedligeholdelse af gårarealet. Kommunen har en tilsynspligt, og det indebærer, at Kommunen udtaler sig, hvis der er klager. De udtaler sig på grundlag af byfornyelsesloven. Han er ikke jurist. De har en række gårde, hvor man har en gårdhave oven på typisk garager. Annette Sønderby Jensen er gået på pension.

Han bekræftede, at den besvarelse, som Annette Sønderby Jensen er citeret for i mail af 26. januar 2016 til Kirsten Geert-Jensen, er udtryk for Københavns Kommunes praksis på området.

Han havde ikke personligt været involveret i denne sag. Han hørte første gang om den, da han fik den overdraget i forbindelse med, at Annette Sønderby Jensen gik på pension ved udgangen af august måned 2017. Annette Sønderby Jensen havde været bekendt med Wessels Haves vedtægter. Kommunen havde fra gammel tid en regel om, at statens penge ikke måtte bruges på bygninger. Det giver et problem, når man etablerer gård oven på et tag. De har altid i forbindelse med byfornyelse lavet det sådan, at de ikke skulle være ansvarlig for bygningsdele. Det gælder f.eks. ved fælles porte. Der ved-

ligeholder de kun overfladen og ikke bygningsdelen. Kommunen har hjemmel til at pålægge en fælles drift af gården. Foreholdt, at det i vedtægterne for Wessels Have er skrevet, at Wessels Have har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af garagebygningen, forklarede han, at det er lidt kringlet, når der både er et privat svømmebassin og en privat garage samt et fælles gårdareal. Tvivlsspørgsmål om gårdlaugets vedligeholdelse kan indbringes for kommunen. Hvis der er aftaler om vedligeholdelse af bygningen, og det er uden for gårdhavens opgaver, blander kommunen sig ikke i det.

Parternes synspunkter

HP Parkering ApS'advokat har i påstandsdokument af 14. september 2017 anført følgende [Sidetæl henviser til sider i ekstrakt]:

"...

Afvisning

Det gøres gældende, at sagsøgers påstande har den fornødne klarhed og præcision. Skulle retten efter sagens forhandling finde, at sagsøgte helt eller delvist ikke er sagvolder, må det i påkommende omfang føre til frifindelse.

Den principale påstand

Af sagsøgte, Ejerforeningens Wessels Haves vedtægter fra den 18. december 1986 fremgår det, at der i forbindelse med opførelsen af ejerlejlighedsejendommen Wessels Have skulle opføres en garagebygning på matr.nr. 1912, hvor der ovenpå bygningen ville blive indrettet en række fællesfaciliteter som f.eks. en swimmingpool m.v. Det fremgår endvidere, at Ejerforeningen Wessels Have i overensstemmelse med en deklaration, der bliver tinglyst på ejendommen matr.nr. 5931 er ansvarlig for og forpligtet til at vedligeholde den udvendige del af garagebygningen med de på garagebygningen opførte faciliteter samt forpligtet til at holde og vedligeholde øvrige fælles gårdareal, side 76.

Modsvarende fremgår det af Ejerforeningen Landskronagade 64 - 70 's vedtægter, at foreningen ikke er forpligtet til nogen udvendig vedligeholdelse af garagebygningen, og at dennes ejer ikke skal deltagelse i udvendig vedligeholdelse af den anden bygning på matr.nr. 1912, side 94 - 95.

Den 2. september 1986 udstedtes til Københavns Bankierfirma A/S tilladelse til at udføre parkeringsanlæg med overliggende gårdanlæg (swimming-pool m.v.) på matr.nr. 1912, side 63. Finansieringsselskabet af 27. juni 1982 ejede matr.nr. 1912, side 51 og Wessels Have A/S var ejer af matr.nr. 5931 og garagebygningen, side 58.

Erik Christensen var direktør for og tegnede alle 3 selskaber, der havde sam-

me adresse, ligesom han sammen med sin kone og søn hhv. en advokat også sad i selskabernes bestyrelser, side 160, 161, 163, 165, 167 og side 169.

Ud over den antagne arkitekt, Bent Rohde og det antagne ingeniørfirma, Ingco var det Erik Christensen, der kommunikerede med myndighederne om byggeriet og underskrev dokumenter vedrørende de involverede ejendomme, side 78, 83 og 105.

Det er således den samme person hhv. kreds af personer, der står bag opførelsen af ejerlejlighedsejendommen på matr. nr. 5931 udstykningen af denne i ejerlejligheder, udstykningen af ejendommen matr. nr. 1912 i ejerlejligheder og opførelsen af garagebygningen på matr. nr. 1912.

Den samme person hhv. kreds af personer har således bestemt på hvilke vilkår, Wessels Have kunne etablere og opretholde de omhandlede faciliteter med swimmingpoolen oven på garageanlægget, hhv. på hvilke vilkår en ejer af garageanlægget skal affinde sig med swimmingpoolens tilstedeværelse.

Den samme person / kreds af personer har i den forbindelse bestemt indholdet af vedtægterne for hhv. Wessels Have og Ejerforeningen Landskronagade 64-70. Det der fremgår af sagsøgtes vedtægter § 18 er med andre ord udtryk for en aftale, der er indgået mellem ejeren af matr.nr. 5931 og ejeren af garageanlægget. En ændring af denne aftale forudsætter enighed mellem de, der ejer ejendommene den dag, nogen ønsker at foretage en ændring. En sådan enighed er ikke til stede, og det gøres derfor gældende, at sagsøgte nu som før er ansvarlig for og forpligtet til at vedligeholde den udvendige del af garagebygningen som angivet i den principale påstand.

Af sagsøgtes vedtægt fremgår, at der skulle lyses en deklaration på matr.nr. 5931, som nærmere skulle beskrive dette ansvar og denne pligt. En sådan deklaration er ikke tinglyst, og en utinglyst har ikke kunnet tilvejebringes.

Det er rettigheder over fast ejendom, der skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Ejerforeningens pligt til at vedligeholde garagebygningen ville således ikke kunne tinglyses - på anden måde end sket, det vil sige ved tinglysning af sagsøgtes vedtægter. En nærmere beskrivelse af ansvaret og pligten kan godt være udarbejdet i et særskilt dokument, men når det ikke kan fremskaffes, må man holde sig til det, der fremgår af vedtægterne.

Garagebygningen er opført i beton, der udvendigt er beskyttet af en membran, side 67 - 68, side 136, 138 og side 139. Ansvarer omfatter således betonkonstruktionen udvendigt herunder den del, der er belagt med en membran. At formålet med vedligeholdelsen er at undgå, at der trænger vand ind i konstruktionen, må give sig selv.

Sagsøgte har i sit påstandsdokument anført, at der er etableret et fælles går-

danlæg med taghave i henhold til magistratens anlægspåbud dateret den 5/11-1988. Taghaven er ikke etableret i henhold til nævnte påbud. Påbuddet omfatter alene de ubebyggede arealer, og det fremgår udtrykkeligt, at taghaven ikke indgår i fællesanlægget, side 108, 109, 113, 141 og 142.

Det bestrides, at den orange streg på bilag D markerer garagebygningens afgrænsning, og at de grønne skraveringer angiver, hvad der henhører under gårdlauget. Bilaget kan ikke tillægges betydning ved sagens afgørelse.

Sagsøger har erhvervet garagebygningen med kendskab til det anlæg, der er opført ovenpå denne og har haft en berettiget forventning om at indtræde i de dermed forbundne rettigheder og forpligtelser. Da sagsøger i efteråret 2013 konstaterede indtrængning af vand i garageanlægget, blev vedligeholdelsespligten gjort gældende overfor sagsøgte, side 129 - 130. Der havde ikke tidligere været behov for at håndhæve denne pligt, og den er derfor ikke bortfaldet p.g.a. passivitet. Sagsøgte og dennes medlemmer har siden taghavens etablering hhv. siden erhvervelsen af de respektive lejligheder været klar over pligten, og sagsøgte har haft mulighed for at lægge penge til side til den dag, ansvaret og pligten måtte blive aktualiseret. Pligten er således ej heller ekstinkveret. Sagsøgte har på sin side ikke en berettiget forventning om i al fremtid uden opfyldelse af vedligeholdelsesforpligtelsen vederlagsfrit at kunne benytte garageanlæggets tag og et rum i selve garagen.

Den subsidiære påstand

Dersom sagsøgte frifindes for den principale påstand, gøres det gældende, at sagsøgte under alle omstændigheder skal give sagsøger adgang til i fornødent omfang at udføre reparations- og vedligeholdelsesarbejder udvendigt på garagebygningen.

Der er et aktuelt behov for at udføre sådanne arbejder nu, side 138. Garagebygningen skal alene frilægges i det omfang, det viser sig nødvendigt for at udføre vedligeholdelses- og reparationsarbejder. Det står sagsøgte frit for efterfølgende at retablere have- og badeanlægget.

Sagsøgte kan ikke ensidigt frigøre sig fra sine forpligtelser for så vidt angår de i bilag B beskrevne skråninger, der støder op mod taghaven, adgangsvejene til denne, området med petanquebane - alt med tilhørende beplantning, flisebelægning, grusarealer m.v. ved at indgå i et gårdlaug.

Det bestrides, at deklarationen, side 108 - 113 kan være endsige er den deklaration, der er omtalt i § 18 i sagsøgtes vedtægter. Deklarationen (meddelelsen) angår alene det fælles anlæg, hvortil garagebygningen med taghaven ikke hører, og det bestrides, at Gårdrydningskontoret hhv. Teknik- og Miljøforvaltningen har nogen kompetence til at afgøre tvisten i nærværende sag.

...

SAGSOMKOSTNINGER

Undertegnede har haft følgende udlæg til retsafgift på kr. 900,- Ved vurderingen af sagens økonomiske værdi og betydning for parterne må hensyn tages til, at det vil være forbundet med ganske betydelige udgifter at frilægge garagebygningen med henblik på at afhjælpe utæthederne hhv. foretage relevant vedligeholdelse af den udvendige konstruktion. Endvidere må hensyn tages til, at sagens forberedelse har været omfattende herunder, at der er medgået tid til forsøg på retsmægling. Undertegnede har registeret et tidsforbrug der inklusive fremmødet under hovedforhandlingen overstiger 120 timer.

..."

Ejerforeningen Wessels Haves advokat har i påstandsdokument af 30. august 2017 anført følgende:

"...

A) Til støtte for sagsøgtes påstand om afvisning af henholdsvis sagsøgers principale og subsidiære påstande gøres det gældende:

At formuleringen af henholdsvis sagsøgers principale og subsidiære påstand ikke har den fornødne klarhed, og at omfanget af påstandene ikke har den fornødne præcision. Påstandene, som de er formulerede, er herefter ikke egnede til pådømmelse.

At E/F Wessels Have er ikke rette sagsøgte som sagsøgers principale og subsidiære påstande er nedlagt.

B) Til støtte for sagsøgtes påstand om frifindelse for henholdsvis sagsøgers principale og subsidiære påstande gøres det principalt gældende:

At sagsøger ikke har påvist hverken indhold eller tinglysning af den deklaration, der ifølge E/F Wessels Haves vedtægter 18.2 skulle definere omfanget og karakteren af en eventuel udvendig vedligeholdelsesforpligtelse for E/F Wessels Have i forhold til garagebygningen (ejerlejlighed 12, EF Landskronagade),

At der ikke af ordlyden af E/F Wessels Haves vedtægter 18.2 kan udledes en pligt til udvendig vedligeholdelse af garagebygningen som påstået af sagsøger,

At omfanget og indholdet af en eventuel udvendig vedligeholdelsesforpligtelse dermed er ukendt, hvorfor bestemmelsen i E/F Wessels Haves vedtægter 18.2 er indholdsløs,

At vedligeholdelsesforpligtelsen, herunder omfanget og karakteren som påstået af sagsøger, i øvrigt bestrides,

At der således ikke er retligt eller faktisk grundlag for at tage sagsøgers

principale og / eller subsidiære påstand til følge,

- At sagsøger i øvrigt ikke kan støtte ret på sagsøgtes interne dokumenter, herunder sagsøgtes ejerforeningsvedtægter, uden særligt retsgrundlag eller vedtagelse. Det bemærkes i den forbindelse, at indholdet af sagsøgtes vedtægter, herunder § 18.2, retmæssigt og uden påtaleret for sagsøger, til enhver tid kan ændres internt af E/F Wessels Have med 2/3 flertal, jf. vedtægternes 6.4.
- At sagsøger ikke på baggrund af indholdet af dennes skøde, vedtægterne for dennes ejerforening (Landskronagade), eller indholdet af tingbogen i øvrigt kan have en berettiget forventning om, at E/F Wessels Have, skulle være forpligtet til at forestå generel vedligeholdelse af garagebygningen, som påstået af sagsøger,
- At det forhold, at sagsøgte ikke er retligt forpligtet til vedligeholdelse af garagebygningen som påstået af sagsøger, understøttes af de faktiske forhold og sagsøger og sagsøgtes faktiske praksis og ageren, idet en sådan vedligeholdelsesforpligtelse aldrig har været aktualiseret eller påberåbt.

Ex tuto gøres det gældende,

- At Rettigheder over fast ejendom ifølge Tinglysningslovens § 1 skal tinglyses for at kunne gøres gældende over for godtroende aftaleerhververe og kreditorer i øvrigt,
- At manglende tinglysning af den deklaration, som sagsøger gør gældende fastlægger omfanget og karakteren af en vedligeholdelsesforpligtelse, og dermed byrde for E/F Wessels Haves medlemmer, under alle omstændigheder betyder, at forpligtelsen er ekstingveret i forhold til senere erhververe af ejerlejligheder i E/F Wessels Have.

Særligt vedr. sagsøger subsidiære påstand gøres det gældende:

- At det ikke bestrides, at der eventuelt kan være behov for adgang til den udvendige del af garagebygning mat.nr. 1912, ejerlejlighed 12, i forbindelse med vedligeholdelse af garagebygningen. Sagsøger har imidlertid ikke godtgjort, at der er et aktuelt og konkret behov for en sådan udvendig adgang,
- At sagsøgers påstand, som den er nedlagt, ikke er påvist proportionel i forhold til vedligeholdelse af garagebygningen,
- At hel eller delvis fjernelse af taghaven og de indrettede fællesfaciliteter, vil udgøre en væsentlig ændring af det fælles gårdanlæg, som er opført i henhold til Magistratens påbud dateret den 5/11-1988 i medfør af den

dagældende byggelovs § 15, jfr. lovbekendtgørelse nr. 834 af 9/12-1986, med senere ændringer, jf. bilag 5 med tegning.

C) Til støtte for sagsøgtes påstand om frifindelse for henholdsvis sagsøgers principale og subsidiære påstande gøres det subsidiært gældende:

At den deklaration, som der henvises til i E/F Wessels Haves vedtægter § 18.2, såfremt den rent faktisk er tinglyst, alene kan være "Meddelelse BK 660", der indeholder vedligeholdelsesbestemmelser for det fælles gårdanlæg, jf. Magistratens påbud dateret den 5/11-1988 med senere ændringer, jf. bilag 5,

At det alene fremgår af "Meddelelse 660" pkt. 4, at parkeringskælderens og tilkørselsarealer på ejendommen mat.nr. 1912 Udenby Klædebo Kvarter, København, samt den på parkeringskælderens beliggende taghave ikke indgår i fællesanlægget,

At den tinglyste "Meddelelse 660" ikke indeholder bestemmelser om en udvendig vedligeholdelsesforpligtelse for E/F Wessels have til garagebygningen, men derimod henviser til at tvivlsspørgsmål vedrørende afgrænsningen af fællesudgifterne i forhold til de enkelte ejendommens egne vedligeholdelsesudgifter i øvrigt, endeligt afgøres af Gårdrydningskontoret under rekurs til magistraten (den nuværende Teknik- og Miljøforvaltning, Københavns Kommune),

At afgrænsningen af vedligeholdelsesforpligtelser mellem henholdsvis ejerforening og ejer i mangel af dokumentation for andet aftalegrundlag, dermed skal fastlægges og afgrænses på baggrund af Københavns Kommunes almindelige forvaltningsretlige praksis.

SAGSOMKOSTNINGER:

Ved omkostningsfastsættelsen skal der tages hensyn til sagens omfang og karakter, herunder de betydelige værdier og omkostninger sagsøgers principale og subsidiære påstande omhandler. Der skal endvidere tages højde for den omfattende procesveksling, sagsøgers editionsbegæring og sagsøgers løbende ændringer af de nedlagte påstande.

..."

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

Rettens begrundelse og afgørelse

Ejendommen matr. nr. 5931, som ejes af medlemmerne af Ejerforeningen Wessels Have, og ejendommen matr. nr. 1912, som garagebygningen er en del af, var ved opførelsen af Wessels Have og garageanlægget og ved vedtagelsen af vedtægterne for de to ejerforeninger begge ejet af selskaber, som Erik Christensen ledede og var ejer af. Retten finder det på baggrund af §

18.2 i vedtægterne for Ejerforeningen Wessels Have bevist, at det i forbindelse med gennemførelsen af opførelsen af karrébebyggelsen med tilhørende gård, swimmingpool og garage blev bestemt, at Ejerforeningen Wessels Have skulle stå for den udvendige vedligeholdelse af garagebygningen. Det forhold, at der ikke som anført i vedtægterne ses at være tinglyst en deklaration herom på ejendommen, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Retten lægger vægt på, at vedligeholdelsesforpligtelsen fremgår af vedtægterne for Ejerforeningen Wessels Have, og at disse vedtægter er tinglyst på ejendommen. Retten finder derfor, at medlemmerne af Ejerforeningen Wessels Have må anses for at være bekendt med forpligtelsen.

Da der ikke foreligger nærmere specifikation af udstrækningen af den udvendige vedligeholdelsespligt med hensyn til garagebygningen, finder retten, at vedligeholdelsespligten omfatter de udvendige dele af bygningen, i dette tilfælde membran og betonkonstruktion.

Det forhold, at vedligeholdelsen af belægning og beplantning og lignende i gårdanlægget er henført til et gårdlaug, hvori deltager såvel Ejerforeningen Wessels Have som Ejerforeningen Landskronagade 64-70, findes ikke at kunne føre til, at vedligeholdelsespligten med hensyn til garagebygningen for Ejerforeningen Wessels Have er bortfaldet.

Af de anførte grunde, og idet retten finder, at påstanden er egnet til påkendelse, tages HP Parkering ApS' påstand til følge.

Vedrørende sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt, idet retten kan oplyse, at der er tilkendt retsafgift 500 kr. Retten har i den forbindelse fundet, at sagsøger selv må afholde de 400 kr., der er afholdt i kæreafgift. Retten har endvidere tilkendt et passende beløb til dækning af udgift til advokatbistand 150.000 kr. Retten har ved fastsættelsen taget hensyn til oplysningerne om sagens værdi, der af sagsøger er anslået til "millioner", sagens forløb og udfald.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Ejerforeningen Wessels Have, skal anerkende at være ansvarlig for og forpligtet til at vedligeholde den udvendige del af garagebygningen matr.nr. 1912 Udenbys Klædebo Kvarter ejerlejlighed nr. 12, samt at der hermed menes bygningens ydervægge og betondæk, således at konstruktionerne inklusive en udlagt membran, der befinder sig under det på bygningens tag etablerede friluftsbadeanlæg og under/bag de skråninger, der støder op til nævnte anlæg til enhver tid fremstår intakte og tætte, så der ikke kan trænge vand ind i konstruktionen eller gennem denne og ind i selve garage-anlægget.

Ejerforeningen Wessels Have skal endvidere betale sagens omkostninger til HP Parkering ApS med 150.500 kr.

Anette Burkø
dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Københavns Byret, den 26. oktober 2017.

Helena Christiansen, kontorfuldmægtig