



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 9. januar 2012 i sag nr. BS 10K-2181/2010:

Mørkhøj Projektudvikling A/S
Sortemosevej 15
3450 Allerød
mod
Grundejerforeningen Gyngemose Park
c/o Adv. Peer Meisner
Amerika Plads 37
2100 København Ø

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, fra hvilket tidspunkt sagsøgte, Grundejerforeningen Gyngemose Park, skal betale for drift og vedligehold af nogle nærmere angivne fællesarealer samt om størrelsen af disse udgifter.

Sagsøgeren, Mørkhøj Projektudvikling A/S, har nedlagt endelige påstand om, at sagsøgte skal betale 1.470.526, 79 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg, den 26. maj 2010, til betaling sker.

Sagsøgte (i det følgende grundejerforeningen) har påstået frifindelse

Oplysningerne i sagen

I forbindelse med, at Danmarks Radio flyttede fra TV-byen i Gladsaxe til Ørestaden, overtog sagsøgeren, der er en del af Sjælsø Gruppen A/S, TV-byen med henblik på at etablere boliger og erhvervsbebyggelse i området.

Gladsaxe kommune udarbejdede i samme forbindelse en lokalplan for området, lokalplan 176, tillæg 1. Af lokalplanens § 14 følger, at der skal oprettes en grundejerforeningen for området, og at grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg i området.

Grundejerforeningen blev etableret ved en stiftende generalforsamling den 31. august 2006.

Det fremgår af referatet fra den stiftende generalforsamling, at grundejerforeningens bestyrelse bestod af to repræsentanter for sagsøger og advokat Allan Thomsen. Det fremgår videre, at det var hensigten at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, når udviklingen af området var yderligere fremskredent, eller når bestyrelsen fandt det relevant, således at der på dette tidspunkt kunne vælges en ny bestyrelse.

I forbindelse med udviklingen af området blev der foretaget videreudstyknings af ejendommen, der herefter løbende blev videresolgt.

For alle videresalg gjaldt, at køber forpligtede sig til at være medlem af grundejerforeningen.

Udstykningen var tilrettelagt således, at grundejerforeningen blev ejer af fællesarealerne, mens bygningsejerne typisk kun blev ejere af det areal, bygningerne er opført på og en smal stribe jord omkring bygningen (sokkelgrunde).

Den 3. marts 2008 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningen. På denne generalforsamling blev Finn Henriksen, der var ansat i Sjælsø Gruppen A/S, valgt som formand for grundejerforeningen. I øvrigt blev der valgt 4 bestyrelsesmedlemmer, der hver især repræsenterede ejere af bebyggelserne i området.

Følgende fremgår blandt andet af referatet fra generalforsamlingen den 3. marts 2008:

"Ad 2 Orientering om grundejerforeningens hidtidige virke

Finn Henriksen oplyste, at bestyrelsens hidtidige virke først og fremmest havde bestået i at få godkendt grundejerforeningens og spillevandslaugets vedtægter i Gladsaxe Kommune, hvilket endeligt var sket efter relativt få og ubetydelige ændringer. Vedtægterne for de 2 foreninger er under ekspedition med henblik på tinglysning.

Alle omkostninger i grundejerforeningen er hidtil afholdt af Sjælsø Gruppen A/S. Ingen omkostninger vil blive søgt refunderet, men Sjælsø Gruppen A/S finder, at en væsentlig del af grundejerforeningens areal kan overdrages til drift hos grundejerforeningen, jævnfør dagsordenens punkt 3.

.....

Ad 3 Orientering om stade for færdiggørelse af grundejerforeningens arealer

Peter Hofmann fra Sjælsø Gruppen A/S redegjorde for stadet for færdiggørelse af grundejerforeningens arealer og et forslag til, hvilke arealer, der snarest kan overdrages til grundejerforeningen blev forelagt. På spørgsmålet fra forsamlingen redegjorde Finn Henriksen for processen med overdragelsen, som vil ske på en afleveringsforretning, hvor det forudsættes, at grundejerforeningen har teknisk bistand, således at der i afleveringsprotokollen kan optages bemærkninger om, i hvilket omfang, der er mangler, som skal udbedres.

....."

Den 27. marts 2007 afholdt grundejerforeningens bestyrelse møde. Af referatet for mødet fremgår blandt andet følgende:

"2. Procedure ved overtagelse af fællesarealer og fællesanlæg

.....

FH oplyste, at Mørkhøj Projektudvikling A/S er i færd med at udarbejde det materiale, der skal benyttes ved overdragelsen. Dette materiale vil bl.a. omfatte projekttegninger og drifts- og vedligeholdelsesplaner - herunder plejeplaner for grønne områder, bassiner mv. Materialet forventes at foreligge indenfor 2 uger, hvorefter det vil blive fremsendt til bestyrelsen.

SP meddelte, at der efter hans opfattelse manglede retablering flere steder før overdragelsen kunne finde sted. Specielt den store parkeringsplads foran højhuset er efter SP's opfattelse i meget dårlig stand. PHO meddelte, at retableringsarbejder fortsat pågår og FH meddelte, at arealerne vil blive overdraget i vel vedligeholdet stand og eventuelle mindre væsentlige mangler, der måtte blive konstateret ved afleveringen, vil naturligvis blive udbedret efterfølgende, på samme måde som gældende ved aflevering af de enkelte byggerier.

FH foreslog, at grundejerforeningen engagerer en teknisk rådgiver til at gennemgå materialet og bistå bestyrelsen ved afleveringen af arealerne. Bestyrelsen erklærede sig enig heri Tilbudsgivning og endelig udpegning af teknisk rådgiver forventes at tage ca. 2 uger, således at selve afleveringsforretningen skulle kunne gennemføres primo maj måned.

.....

11. Eventuelt

.....

REA foreslog, at der blev lavet en aftale om at FH ikke alene kunne godkende regninger på foreningens vegne qua sin position som ansat hos Sjælsø Gruppen, men at godkendelser af leverandørfakturaer altid sket af mindst 2 bestyrelsesmedlemmer. FH orienterede om, at der ikke ville blive betalt regninger, som ikke var i overensstemmelse med de kontrakter, som foreningen havde indgået. Alle leverandørfakturaer herudover ville den samlede bestyrelse få lejlighed til at behandle. Bestyrelsen erklærede sig enig heri."

Det bemærkes, at FH står for Finn Henriksen, PHO for Peter Hoffmann, SP for Svend Petersen og REA for Ronnie Engelhardt Andersen. De nævnte personer har alle afgivet forklaring under sagen.

Den 29. september 2008 blev der afholdt afleveringsforretning.

Peter Hoffmann har blandt andet forklaret, at han har været ansat i Sjælsø Gruppen A/S siden 2005. Siden sin ansættelse, har han arbejdet med projektstyring af arbejdet i TV-byen. Han deltog i grundejerforeningens generalforsamling i marts 2008 og også i nogle af de efterfølgende møder. Han stod for det praktiske og tekniske arbejde, mens Finn Henriksen stod for det juridiske. De første indflytninger i området skete i sommeren 2006. I starten af 2008, var der flyttet så mange ind, at man valgte at afholde en ekstreordinær generalforsamling i grundejerforeningen. I forbindelse med udviklingen af området bibeholdt man nogle af de eksisterende udendørsarealer, mens andre blev nyanlagt. Beboerne brugte ikke altid arealerne korrekt. Det førte til nogle skader, som sagsøgeren udbedrede, blandt andet blev der sået nyt græs. Beboerne havde fri adgang til arealerne både før og efter den 3. marts 2008. Det blev aftalt, at der skulle udarbejdes nogle mapper til brug for overdragelsen af arealerne. Mapperne beskrev arealerne og vedligeholdelsen af dem nærmere. Arbejdet med at udarbejde mapperne blev mere omfattende end forudset, da Finn Henriksen stillede krav til dem. Det var vidnet, der var "tovholder" i forhold til vedligeholdelsesarbejderne. Han godkendte i den forbindelse fakturaerne fra de firmaer, der stod for udførelsen af vedligeholdelsesarbejderne. Sagsøgeren opkrævede ikke honorar for det administrative arbejde i den forbindelse. Sagsøgeren har heller ikke opkrævet nogle anlægsudgifter hos grundejerforeningen. Det var vidnet, der indkaldte til afleveringsforretningen i september 2008

Ronnie Engelhardt Andersen har blandt andet forklaret, at han bor i Åkandehusene. Han blev indvalgt i bestyrelsen for grundejerforeningen i 2008 og er i dag formand. Der blev ikke opkrævet bidrag fra medlemmerne i 2008, og der blev heller ikke udarbejdet noget budget. Der var ingen udgifter for grundejerforeningen da. Det kom der først, da bestyrelsen tegnede en forsikring og etablerede en storskraldsplads. Regningerne vedrørende storskraldspladsen blev sendt direkte til sagsøgeren, men de blev først betalt, når de var godkendt af vidnet. Han husker ikke, at vedligeholdelse af fællesarealerne var et tema på generalforsamlingen i marts 2008. Man talte kun om overdragelsen. Der var enighed i bestyrelsen om, at grundejerforeningen skulle have teknisk assistance i forbindelse med overdragelsen. Der var forskellige synspunkter, men de fleste i bestyrelsen ønskede, at overdragelsen skulle ske hurtigt. Der var enighed i bestyrelsen om, at grundejerforeningen først skulle betale for drift og vedligehold af arealerne, når overdragelsen havde fundet sted. Det var sagsøgeren, der skulle indkalde til afleveringsforretningen, og som var ansvarlig for at definere det område, som forretningen skulle vedrøre. Grundejerforeningens bestyrelse var ikke involveret i dette arbejde overhovedet. Efter afleveringsforretningen blev der afholdt et møde, hvor man først og fremmest diskuterede, om overdragelsen skulle ske pr. 1. oktober 2008 eller pr. 1. januar 2009. På mødet deltog vidnet, Svend Petersen, Finn Henriksen og grundejerforeningens advokat, advokat Peer Meisner. Det endte med, at man blev enige om den 1. oktober 2008. For vidnet var det klart, at grundejerforeningen ikke skulle betale noget forud for den 1. oktober 2008. Han blev først klar over, at sagsøgeren var af en anden opfattelse,

da han modtog en e-mail fra Finn Henriksen den 30. april 2009 vedhæftet et udkast til regnskab for grundejerforeningen. Han havde forstået drøftelserne på generalforsamlingen i marts 2008 sådan, at grundejerforeningen ikke ville blive opkrævet nogen form for betaling, før fællesarealerne var blevet formelt overdraget. Det blev sagt udtrykkeligt på generalforsamlingen, men i øvrigt blev der ikke sagt andet om emnet end det, der fremgår af referatet. Han kan godt se, at grundejerforeningen har haft en økonomisk fordel af, at overdragelsen først skete så sent, men han mener ikke, det ændrer ved, at grundejerforeningen ikke skulle betale, så længe der ikke havde fundet overdragelse sted. Han kan også godt se, at grundejerforeningen kunne have en økonomisk interesse i at forhale overdragelsen. Det var dog sagsøgeren, der var ansvarlig for at indkalde til afleveringsforretningen.

Finn Henriksen har blandt andet forklaret, at han var ansat i Sjælsø Gruppen A/S i perioden 2000-2011. Han er uddannet HD i regnskabsvæsen og havde senest titel af administrationschef. Han var beskæftiget med udviklingen af TV-byen helt tilbage fra sagsøgeren købte området. Det blev besluttet at holde en generalforsamling i grundejerforeningen i begyndelsen af 2008, fordi der nu var afleveret så meget byggeri til de nye ejere, at sagsøgeren fandt det passende. Datoen var ret tilfældig. Sagsøgeren havde fortsat 10-15 % af stemmerne i grundejerforeningen i marts 2008. Sagsøgeren skulle rive nogle bygninger på området ned, men alt byggeri, der skulle forblive, var solgt, og det var rimeligt, at grundejerforeningen tog over, for så vidt angår driften og vedligeholdelsen af fællesarealerne. Det er sædvanligt først at etablere grundejerforeningen, når en tilstrækkelig del af byggeriet er solgt. Sagsøgeren valgte selv at afholde omkostningerne til drift og vedligeholdelse af fællesarealerne frem til marts 2008 både i forhold til boligbebyggelserne og erhvervsbyggerierne. Sagsøgeren ser det som en slags kompensation for den ulempe, de første ejere har ved at skulle bo på en byggeplads. Årsagen til, at der gik så lang tid fra generalforsamlingen til afleveringsforretningen fandt sted, var, at grundejerforeningen først skulle finde en teknisk rådgiver, og at sagsøgeren skulle udarbejde materiale til brug for afleveringen. Spørgsmålet blev drøftet løbende i bestyrelsen. Han foreslog ikke en rådgiver, men var alligevel lidt tovholder i forhold til opgaven. Man drøftede ikke driftsomkostningerne på nogen af bestyrelsesmøderne i perioden. Han var af den opfattelse, at opkrævninger vedrørende drift og vedligeholdelse af arealerne i perioden marts-oktober 2008 skulle sendes direkte til de enkelte ejere. Da han i april 2009 udarbejdede regnskab vedrørende perioden, sendte han derfor i første omgang fakturaer ud til de enkelte ejere og ikke til grundejerforeningen. Da han blev klar over, at han burde have opkrævet det samlede beløb hos grundejerforeningen, tilbagekaldte han imidlertid fakturaerne og tilbagebetalte de penge, sagsøgeren allerede havde modtaget. Han ved ikke, hvorfor der ikke blev opkrævet betaling for drift og vedligehold løbende. Det er vidnet, der har udarbejdet opgørelsen over grundejerforeningens andel af de samlede udgifter til drift og vedligeholdelse af fællesarealerne. Sagsøgeren valgte kun at opkræve 75 % af de samlede udgifter, idet sagsøgeren fortsat gerne ville kompensere lidt for de byggearbejder, der fortsat

var i gang i området. De fakturaer, der er sendt til grundejerforeningen, indeholder kun udgifter til drift og vedligehold. Der er ikke indeholdt nogen anlægsudgifter i materialet.

Svend Petersen har blandt andet forklaret, at han er ejendomschef i PenSam, der er ejer af to af ejendommene i området. Han er medlem af grundejerforeningens bestyrelse, men deltog dog ikke i generalforsamlingen i marts 2008. PenSam blev ikke opkrævet à conto betaling vedrørende drift og vedligehold af fællesarealerne i 2008. PenSam blev heller ikke opkrævet særskilt betaling eller orienteret om, at der blev afholdt udgifter vedrørende ejendommen i 2008. I slutningen af april 2009 fik han et første udkast til regnskab for grundejerforeningen for 2008. Dagen efter kom et nyt regnskab med en ubetydelig ændring. Endnu et par dage efter kom et tredje regnskab med nogle meget større beløb. Det var først da, det gik op for ham, at sagsøgeren mente, at der skulle betales for drift og vedligehold af fællesarealerne i 2008. I perioden marts-september 2008 gik der tid med at skaffe dokumentation for præcis hvilke arealer, der skulle overdrages. Det er hans opfattelse, at ingen af arealerne var klar til overdragelse før i september 2008, men efter generalforsamlingen i marts 2008 ventede bestyrelsen bare på, at sagsøgeren meddelte, at man var klar. I november 2008 blev der holdt et møde hos advokat Peer Meisner. Bølgerne gik højt på mødet, hvor man blandt andet diskuterede datoen for overdragelsen, der var afgørende for, fra hvilken dato grundejerforeningen skulle betale udgifterne til drift og vedligeholdelse af arealerne. Det lå som en klar forudsætning, at sagsøgeren skulle stå for det praktiske i forbindelse med driften og vedligeholdelsen fra overdragelsen og indtil grundejerforeningen havde fået indgået aftale med et administrations-selskab. Udgifterne skulle refunderes sagsøgeren som et udlæg. Han var således klar over, at der ville komme udgifter efter den 1. oktober 2008. Grundejerforeningen begyndte først at opkræve à conto betalinger fra medlemmerne, da grundejerforeningen havde fået antaget en administrator. Det var efter vidnets opfattelse sagsøgeren, der skulle være den udfarende i forbindelse med overtagelsen af arealerne. PenSam antog en vicevært til at håndtere oprydning på arealerne umiddelbart rundt om selskabets ejendomme. PenSam budgetterer med driftsudgifter i forbindelse med erhvervelsen af sine ejendomme, men det er vanskeligt i dag at afgøre, hvilken betydning det vil få, hvis grundejerforeningen nu skal betale for drift og vedligehold i 2008.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har gjort gældende, at den enkelte ejendomsejer i området er obligationsretligt forpligtet til at betale for drift og vedligehold af fællesarealerne. Det følger af de indgåede købsaftaler, at forpligtelsen er gældende fra overtagelsesdatoen. Også planretligt er den enkelte grundejer forpligtet til at betale. Det følger af såvel lokalplanen for området som af planlovens § 15. Betaling skal ske via grundejerforeningen. Sagsøgeren var både berettiget og forpligtet til at forestå administrationen af grundejerforeningen, indtil grundejerforeningen havde etableret sig. Sagsøgeren kunne i den forbindelse også forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealerne på grundejerforenin-

gens vegne. Det er et almindeligt kontraktsretligt princip, at parterne skal optræde loyalt og fair i kontraktforholdet. Det ville således have været forkert af sagsøgeren at have ophørt med at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealerne. Grundejerforeningen har modtaget ydelser fra sagsøgeren uden at protestere og er dermed også forpligtet til at betale. Det fremgik tydeligt af salgsmaterialet, at der var udgifter til vedligehold, og alle grundejere har kunnet budgettere med det. Afleveringsforretningen i september 2008 var en mangels gennemgang, der er uden betydning for selve overdragelsen. Forretningen blev planlagt under hensyn til grundejerforeningens mulighed for at overtage driften og vedligeholdelsen af arealerne. Store dele af arealerne var anlagt og i drift fra starten, idet de skulle henligge uforandrede. Grundejerforeningen overtog arealerne successivt. Det var derfor naturligt, at ikke alle arealer var færdiganlagte. De fremlagte bilag dokumenterer udgifterne, der alle er helt almindelige driftsudgifter. De praktiske forhold gjorde, at det ikke var muligt for sagsøgeren løbende at få godkendt udgifterne. Hvis grundejerforeningen havde ønsket det, kunne foreningen selv have efterspurgt viden om udgifterne.

Sagsøgte har gjort gældende, at der ikke følger nogen betalingsforpligtelse for grundejerforeningen direkte af lokalplanen eller planlovens § 15. Betalingsforpligtelsen for grundejerforeningen indtræder først, når de berørte arealer er afleveret til grundejerforeningen. Det følger af vedtægternes § 2, at de berørte arealer først overdrages, når de er færdiganlagte. Sagsøgeren har selv konciperet vedtægterne. Sagsøgeren var desuden selv ansvarlig for færdiggørelsen og overdragelsen af arealerne, herunder udarbejdelse af plejeplaner og indkaldelse til afleveringsforretning. Grundejerforeningen havde ingen viden om arealerne og det arbejde, der blev udført på dem i perioden forud for den 1. oktober 2008. Grundejerforeningen hæfter derfor ikke for udgifterne. Allerede på det første bestyrelsemøde efter generalforsamlingen i marts 2008 blev det gjort klart for sagsøgeren, at sagsøgeren ikke længere kunne disponere på egen hånd. De udgifter, som sagsøgeren kræver, grundejerforeningen skal betale, er helt almindelige udviklingsomkostninger, som sagsøgeren selv må bære. Den omstændighed, at der ikke blev opkrævet à conto indbetalinger og forløbet omkring udsendelsen af regnskab i april 2009 indikerer også, at sagsøgeren oprindelig var af den opfattelse, at grundejerforeningen ikke skulle betale for drift og vedligehold af arealer, der endnu ikke var overdraget.

Rettens begrundelse og afgørelse

Retten finder ikke, at der i henhold til lokalplanen eller planlovens § 15 består nogen selvstændig forpligtelse for grundejerforeningen til at betale for drift og vedligehold af de berørte arealer.

Det fremgår af vedtægterne for grundejerforeningen, at foreningens formål er at eje og drive de arealer, sagen vedrører. Det fremgår videre, at arealerne overdrages til grundejerforeningen, når arealerne er anlagt med beplantning, befæstigelse m.v.

Efter de afgivne forklaringer og bevisførelsen i øvrigt, herunder referatet fra generalforsamlingen den 3. marts 2008 og bestyrelsesmødet den 27. marts 2008, finder retten ikke, det kan lægges til grund, at grundejerforeningen overtog pligten til at betale for drift og vedligeholdelse af de berørte arealer forud for den formelle overdragelse af disse.

Efter det oplyste om afleveringsforretningen i september 2008 og mødet hos advokat Peer Meisner i november 2008 må det lægges til grund, at den formelle overdragelse af den første del af de berørte arealer skete pr. 1. oktober 2008.

Efter det oplyste, må det videre lægges til grund, at grundejerforeningen siden denne dato har betalt for driften og vedligeholdelsen af den første del af de berørte arealer i overensstemmelse med sagsøgerens opkrævninger.

Det er ikke nærmere oplyst, hvornår den formelle overdragelse af den resterende del af arealerne fandt sted. Af sagsøgerens påstandsdokument fremgår imidlertid, at der blev afholdt en afleveringsforretning den 30. oktober 2009. Retten må herefter lægge til grund, at overdragelsen af de resterende arealer skete i umiddelbar forlængelse heraf.

Da retten som anført oven for ikke finder, at det kan lægges til grund, at grundejerforeningen overtog pligten til at betale for drift og vedligeholdelse af de berørte arealer forud for den formelle overdragelse af disse, frifinder retten herefter grundejerforeningen.

Efter sagens udfald skal sagsøgeren betale sagsomkostninger til sagsøgte. Sagen er hovedforhandlet over 1½ retsdag. Under hensyn hertil, til sagens karakter samt til at sagens oprindelige genstand var 1.713.020,29 kr., og at nedsættelsen af sagsgenstanden først fandt sted under hovedforhandlingen, skal sagsøgeren til dækning af sagsøgte udgifter til advokatbistand betale 90.000 kr. Beløbet indeholder ikke moms.

Thi kendes for ret

Grundejerforeningen Gyngemose Park frifindes.

Mørkhøj Projektudvikling A/S skal betale 90.000 kr. i sagsomkostninger til Grundejerforeningen Gyngemose Park.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a.

Gerd Sinding

dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Glostrup, den 9. januar 2012.

Bente Fog, kontorfuldmægtig

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending downwards.