

**UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG**

DOM

MODTAGET
-3 DEC. 2012

Afsagt den 30. november 2012 af Østre Landsrets 16. afdeling
(landsdommerne Kaspar Linkis, Finn Morten Andersen og Dan Bjerring (kst.)).

16. afd. nr. B-291-12:

Mørkhøj Projektudvikling A/S

(advokat Knud-Erik Kofoed)

mod

Grundejerforeningen Gyngemose Park

(advokat Peer Meisner)

Glostrup Rets dom af 9. januar 2012 (BS 10K-2181/2010) er anket af Mørkhøj Projektudvikling A/S med påstand om, at Grundejerforeningen Gyngemose Park til Mørkhøj Projektudvikling A/S skal betale 1.470.526,79 kr. inkl. moms med tillæg af procesrente fra sagens anlæg den 26. maj 2010.

Indstævnte, Grundejerforeningen Gyngemose Park, har påstået stadfæstelse.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaringer af Peter Hoffmann, Ronnie E. Andersen, Finn Henriksen og Svend Pedersen. Endvidere er der afgivet forklaring af Hugo Mijkowski og advokat Allan Thomsen.

Peter Hoffmann har supplerende forklaret blandt andet, at på den ekstraordinære generalforsamling den 3. marts 2008 foreviste han på en storskærm en række fotos af området, som han havde optaget samme formiddag. Disse fotos viser, at der var tale om en færdigt anlagt bydel, som var i drift, selvom ikke alle græsplæner var i fuld vækst. Enkelte af plænerne var i misvækst, fordi beboerne ikke havde ladet dem komme i ordentlig vækst, inden de tog dem i brug. Mørkhøj Projektudvikling påtog sig alligevel at udbedre skaderne uden omkostninger for grundejerforeningen. De områder, som ikke var færdige, var dele af byggefeltet omfattet af etape 2. Etape 2 bestod dog i det væsentlige af arealer, som allerede var anlagt i DR's ejertid. Der var derfor kun behov for en kosmetisk gennemgang med udbedring af mindre skader for så vidt angår denne etape. Enkelte steder blev der lagt nyt slidlag på de asfalterede områder. Efter et myndighedskrav blev der også lagt fortov et enkelt sted, og et andet sted blev fliserne lagt om. Sammenfattende var det hans opfattelse, at der den 3. marts 2008 skete en aflevering af alle udenomsarealerne. Der var for ham ingen tvivl om, at der med generalforsamlingen blev slået en streg i sandet, således at grundejerforeningen overtog områderne og dermed også pligten til at vedligeholde alle udenomsarealer.

Alle arealerne var 100 % klar til aflevering. Der ligger derfor ikke noget nærmere i formuleringerne under pkt. 3 i referatet af generalforsamlingen. Han mener, at der forelå det fornødne materiale med vedligeholdelsesplaner m.v. Det var alene et spørgsmål om at få samlet alle tegninger og vedligeholdelsesplaner i nogle mapper. Efter aflevering af mapperne med dette materiale, som blev samlet i løbet af sommeren, ønskede han så hurtigt som muligt at få lavet en afleveringsforretning, så han kunne slippe for de mange administrative opgaver. Når han senere skrev om overgang af vedligeholdelsespligten, så var det ikke en ud fra en juridisk tilgang til dette, men alene udtryk for, at han ønskede at blive fri for de mange administrative opgaver, han varetog. Han fastholder, at den formelle aflevering var sket den 3. marts 2008.

Ronnie E. Andersen har supplerende forklaret blandt andet, at han ikke efter generalforsamlingen i marts 2008 pressede på for at få gennemført en afleveringsforretning, men han pressede på for at få udenomsarealerne gjort færdige, idet det var i alle beboeres interesse. Der var i bestyrelsen enighed om, at der var behov for dokumentationsmateriale vedrørende arealerne. Indholdet blev dog ikke drøftet nærmere, idet det var Mørkhøj Projektudvikling, som skulle udarbejde materialet.

Han ønskede at få det på det rene, at Finn Henriksen ikke afholdt omkostninger, der kunne pålægges grundejerforeningen, uden at denne blev inddraget. Derfor rejste han dette spørgsmål på det første bestyrelsesmøde den 27. marts 2008. Han gjorde sig ikke nærmere tanker om, hvad det kunne være for udgifter, men tænkte på alle udgifter, der kunne blive tale om. Ud over pladsen til storskrald blev det ikke i bestyrelsen drøftet, hvilke løbende aftaler der var indgået. Han optog forskellige fotos af området i april 2008. Hans oplevelse var, at han boede på en byggeplads, og at standarden for renholdelse ikke var i orden. Derfor gik han rundt og optog nogle fotos for at dokumentere dette.

Der resterede ikke kun kosmetiske ændringer på områderne omfattet af etape 2. For eksempel manglede der at blive etableret en P-plads ved butikkerne. Mørkhøj Projektudvikling ønskede flere gange efter september 2009 at aflevere etape 2, og han nægtede flere gange at overtage arealerne blandt andet under henvisning til behovet for nyt slidlag på asfalten.

Det er hans klare opfattelse, at der ikke skete overlevering af arealerne og dermed pligt til betaling for vedligeholdelse af etape 1 før 29. september 2008. Der var ingen drøftelse af, at de enkelte ejere skulle betale for vedligeholdelse, indtil grundejerforeningen overtog arealerne. Overvejelsen var alene, om det var Mørkhøj Projektudvikling eller grundejerforeningen, der skulle betale.

Han flyttede ind i sin ejerbolig i området i maj/juni 2007. Han går ud fra, at købsaftalen indeholder en refusionsbestemmelse svarende til den, der findes i den, der er fremlagt i sagen. Arealerne blev passet, herunder i form af snerydning og klipning af hække.

Finn Henriksen har supplerende forklaret blandt andet, at han nu er pensioneret. Etape 1, som var et klart defineret område, var færdigt, og det var derfor naturligt, at ansvaret for området skulle overgå til beboerne i marts 2008, hvor der blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling og grundejerforeningen blev aktiveret. Som det fremgår af referatet af den ekstraordinære generalforsamling, fandt han det ikke rimeligt at belaste beboerne, der i lang tid havde boet på en byggeplads, med omkostninger til drift forud for den 3. marts 2008, men det var hensigten, at de efter denne dato, hvor grundejerforeningen overtog arealerne, skulle betale for driften af fællesarealerne. Det stod også helt tydeligt i samtlige købsaftaler, at der skulle betales til bidrag til drift af fællesarealer fra det tidspunkt, hvor de enkelte overtog deres boliger.

Det gik dog op for ham, at den nye bestyrelse var lidt speciel. Derfor foreslog han, at der skulle udarbejdes et basismateriale til brug for de tekniske rådgivere, som grundejerforeningen skulle antage. Udarbejdelsen af materiale og mangelgennemgang kom til at vare ½ år i perioden fra marts til september 2008. Han kunne godt have ønsket større samarbejdsvilje fra bestyrelsen, men han opfattede det ikke sådan, at bestyrelsen bevidst trak sagen med at udpege en rådgiver i langdrag. Han opfattede det dog sådan, at grundejerforeningen hele tiden trak sagen i langdrag, så de kunne undgå at udpege en administrator og dermed spare penge til en sådan. Han husker ikke, om grundejerforeningen stillede krav til mapperne, men der var et tæt samarbejde med Svend Pedersen fra PenSam.

Hans bemærkninger i referatet fra første bestyrelsesmøde om godkendelse af regninger til betaling opfattede han ikke så formelt, at han ikke kunne betale regninger vedrørende driften af arealerne uden forudgående godkendelse fra bestyrelsen.

Han opfattede det ikke således, at drøftelserne om en overdragelsesaftale vedrørende udvendige arealer havde nogen sammenhæng med spørgsmålet om betaling for vedligeholdelsen. Det var alene et forsøg på at få den praktiske overdragelse på plads. Han opfattede det sådan, at han skulle opkræve bidrag til driften hos de enkelte ejere, indtil grundejerforeningen var etableret, således at denne herefter kunne varetage opkrævning hos de enkelte ejere. Han opkrævede dog ikke beløb fra andre ejere end privathospitalet Hamlet og ejeren af højhuset. Disse betalte de opkrævede beløb.

I slutningen af november 2008 deltog han i et møde hos advokat Peer Meisner, hvor bestyrelsen gav udtryk for den meget formelle betragtning, at der ikke var sket aflevering, før der forelå en underskrevet afleveringsprotokol. Han selv mente, at der var sket aflevering, og at en sådan underskrevet protokol ikke kunne være afgørende. Der blev slet ikke talt om betaling. Hvis det havde været tilfældet, havde han reageret. Hele mødet handlede om at blive enige om skæringsdagen. Mørkhøj Projektudvikling påtog sig alene den praktiske administration, indtil der var valgt en administrator, men der lå ikke heri, at man også påtog sig betalingsforpligtelsen.

Der var først på bestyrelsesmødet den 29. april 2009, det gik op for ham, at der var uenighed om betalingsspørgsmålet. Bortset fra storskraldepladsen havde man på intet tidspunkt talt om afholdelse af udgifter før dette tidspunkt. Han mener dog, at det var blevet berørt,

at der var indgået 3- 4 aftaler om drift og vedligehold, og at udgifterne skulle betales. Det var dog ikke noget, der blev drøftet nærmere.

Svend Pedersen har supplerende forklaret blandt andet, at grundejerforeningens bestyrelse ikke havde drøftet udgifter til vedligeholdelse og drift, før der var sket aflevering, og man havde ikke af Mørkhøj Projektudvikling fået nogen orientering om indgåede service- og vedligeholdelsesaftaler. Bestyrelsen var ikke involveret i udarbejdelse af de omtalte mapper, som var et anliggende for Mørkhøj Projektudvikling.

Arealerne var ikke klar til aflevering, før det faktisk skete. Der var en stor række fejl og mangler, som blev udbedret efter afleveringsforretningen den 29. september 2008, som han deltog i. Så vidt han husker, bestod mangellisten af ca. 140 – 150 punkter, som skulle udbedres. Der var dog ikke tale om mangler af en sådan karakter, at der var grundlag for at nægte at modtage anlægget.

Under det meget heftige møde i november 2008 hos advokat Peer Meisner, blev skæringsdatoen for overdragelse drøftet. Der blev talt om både den 1. oktober 2008 og den 1. januar 2009, som han selv argumenterede for. Til sidst gav bestyrelsen sig og accepterede den 1. oktober 2008 som overtagelsesdag. Datoen havde betydning, idet denne afgjorde fra hvilket tidspunkt grundejerforeningen skulle afholde driftsudgifterne. I hele oplægget lå dog, at Mørkhøj Projektudvikling ville fortsætte administrationen, indtil en ny administrator var fundet. Det var først, da foreningen i april 2009 modtog det tredje udkast til regnskab, at det gik op for ham, at Mørkhøj Projektudvikling mente sig berettiget til refusion af driftsudgifter afholdt forud for afleveringen af arealerne.

I byggebranchen er det helt normalt, at der afholdes en afleveringsforretning, og at projektet herefter overtages. Det var derfor helt naturligt for ham, at der ikke kunne blive tale om betaling for driftsudgifter, før området var afleveret. Selvom det måske ikke fremgår af de fremlagte fotos, så fremstod området som helhed som en byggeplads. Der kunne derfor ikke blive tale om aflevering og dermed overtagelse, før dette skete i september 2008 for så vidt angår etape 1. Når han i byretten har forklaret, at bestyrelsen ventede på, at Mørkhøj Projektudvikling meddelte, at man var klar til aflevering, så skal det forstås sådan, at helhedsindtrykket var, at området ikke var klar til aflevering, og at bestyrelsen afventede, at Mørkhøj Projektudvikling meddelte, at man var klar til at aflevere.

I PenSams budgetter var det forudsat, at der skulle betales driftsudgifter, herunder til vedligeholdelse af arealerne. Pensionskassens lejligheder blev lejet ud fra december 2006. Der var dog en del tomgang i den første tid.

Hugo Mijakowski har forklaret blandt andet, at han er ansat i entreprenørbranchen og arbejder som formand på forskellige anlægsopgaver. Han påbegyndte arbejdet i Gyngemosen i 2007, hvor opgaverne bestod i jordarbejde relateret til etape 1. Opgaverne hermed var tæt på at være afsluttet i begyndelsen af 2008. Der blev dog foretaget retablering i maj 2008. Selvom der var sket aflevering i begyndelsen af året, var visse arealer ødelagt af trafik. Entreprenøren blev honoreret af Sjælsø for disse ekstraarbejder, som ikke bestod i mangeludbedring. Han mener, at der skete formel aflevering til Mørkhøj Projektudvikling i begyndelsen af 2008. Afleveringen til Mørkhøj Projektudvikling skete i form af en gennemgang med deltagelse af alle gartnere.

Allan Thomsen har forklaret blandt andet, at han virkede som advokat for Mørkhøj Projektudvikling på det omhandlede projekt. Projektet blev udarbejdet således, at der ikke hørte noget grundstykke til de enkelte ejendomme, idet alle udenomsarealer skulle være fælles og administreres af en fælles grundejerforening. Hans kontor stod blandt andet for udarbejdelse af handelsdokumenter. De enkelte overdragelser omfattede alene sokkelgrunde. Bemærkningen om udgifter til drift af arealer i afsnittene om refusion er således overflødig, men den er en bemærkning om, at de, der har glæde af arealerne, selvfølgelig skal betale for vedligeholdelsen. Der er ikke tænkt nogen skelnen mellem udgifter, som kan kræves betalt, og udgifter, som ikke kan kræves betalt. Der var dog en nedsat bidragspligt på 25 %, indtil en bolig blev taget i brug, således at den fulde bidragspligt først indtrådte ved ibrugtagning.

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed, idet grundejerforeningen dog har frafaldet tidligere rejste indsigelser mod den beløbsmæssige opgørelse af de afholdte udgifter.

Landsrettens begrundelse og resultat

Heller ikke efter bevisførelsen for landsretten kan det efter de indgåede aftaler, kendelige forudsætninger eller lokalplanen lægges til grund, at pligten til vedligeholdelse af de omhandlede arealer og betaling herfor er overgået til grundejerforeningen, før arealerne kan anses formelt overtaget af grundejerforeningen efter afleveringsforretningerne henholdsvis den 29. september 2008 for så vidt angår etape 1 og den 30. oktober 2009 for så vidt angår etape 2.

Landsretten stadfæster derfor dommen.

Mørkhøj Projektudvikling A/S skal betale sagsomkostninger for landsretten til Grundejerforeningen Gyngemose Park, der er momsregistreret, med i alt 90.000 kr. Ved fastsættelsen af beløbet, der er til dækning af udgiften til advokatbistand, er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal appellanten Mørkhøj Projektudvikling A/S inden 14 dage betale 90.000 kr. til indstævnte, Grundejerforeningen Gyngemose Park.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

(Sign.)

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den

30.11.12


Charlotte Landmose
kontorfuldmægtig