



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 30. april 2019 i sag nr. BS 3E-849/2016:

Ejerforening B v/ formand E
Mørdrupvej 71 A-L og 73 A-L
3060 Espergaerde
mod
Ejerforening A
v/formand D
Johs. V. Jensens alle 50, 1. th.
2000 Frederiksberg

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagens spørgsmål er, om den sagsøgte ejerforening, Ejerforening A, i noget omfang skal deltage i udgifter, som den sagsøgende ejerforening, Ejerforening B, har afholdt og eventuelt skal afholde til montering af sandfang og olieudskiller ved en faskine (i sagen benævnt faskine 2), som er beliggende på Ejerforeningen Bs område, men som benyttes til nedsivning og bortledning af regnvand fra begge ejerforeninger.

Ejerforening B har nedlagt påstand om, at Ejerforening A til Ejerforening B skal betale 64.332,50 kr., subsidiært 57.184,44 kr., mere subsidiært 44.628,46 kr., alt med tillæg af procesrente fra den 28. november 2013.

Ejerforening B har endvidere nedlagt påstand om, at Ejerforening A skal anerkende, at fremtidige udgifter til vedligeholdelse af faskinen/faskinerne afholdes af parterne, således at hver part afholder halvdelen af udgifterne, subsidiært at vedligeholdelsesudgifterne deles mellem parterne i et andet forhold fastsat af retten.

Ejerforening A har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af 8.076,92 kr., mere subsidiært frifindelse mod betaling af 15.000 kr., alt med procesrente fra sagens anlæg.

Over for anerkendelsespåstanden har Ejerforening A påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod at vedligeholdelsesudgifterne til den af sagen omhandlede faskine deles mellem parterne principalt med 8/52 til Ejerforening A, subsidiært med 8/28 til Ejerforening A.

De tvistende ejerforeninger er naboer og beliggende på det, der tidligere var én matrikel (nr. 6 ba, Mørdrup By, Mørdrup), hvor Søbaekgård Hovedgård lå.

Den 19. juni 1995 vedtog X Kommune endeligt lokalplan nr. 3.20 for ”Boliger på Søbaekgård Hovedgård” omfattende matr.nr. 6 ba ”samt alle parceller, der efter denne dato udstykkes i lokalplanområdet.” Lokalplanen havde til formål bl.a. at udlægge ejendommen til boliger egnet for ældre og handicappede og sikre bevaring af Søbaekgård hovedbygning. I lokalplanens § 8 hedder det bl.a.:

”§ 8 – GRUNDEJERFORENING

stk. 1 Alle ejere i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en samlet grundejerforening.

stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det, og vedtægterne skal godkendes af byrådet.

stk. 3 Grundejerforeningen er pligtig at overtage fællesarealer, veje, stier og fællesanlæg, der ikke af kommunen overtages som offentlige.

Grundejerforeningen skal forestå drift vedligeholdelse af disse anlæg.

Som fordelingsnøgle anvendes antallet af boliger i området.
...”

Lokalplanen blev tingslyst på matr.nr. 6 ba den 3. oktober 1995.

Det er oplyst, at der ikke er blevet oprettet en sådan samlet grundejerforening for ejerne i lokalplanområdet.

I forbindelse med udstykning af matr.nr. 6 ba i to dele blev der på ejendommen i juli 2001 tinglyst ”Deklaration vedr. fælles forsynings- og afløbsledninger.” med X Kommune som påtaleberettiget. I deklARATIONEN hedder det bl.a.:

”I forbindelse med udstykning af matr.nr. 6ba, Mørdrup By, Mørdrup i delnr. 1 og 2 som vist på vedhæftede deklARATIONSrids, fastsættes følgende bestemmelser for fælles ledninger på de to parceller:

Eksisterende forsynings- og afløbsledninger på ejendommen, der efter udstykning betjener begge parceller eller som alene betjener én parcel, men tillige løber over naboparcellen, skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af begge ejendomme og eventuelle parceller udstykket herfra.
..."

Af sagen fremgår, at udstykningen blev gennemført, således at der fra matr.nr. 6 ba blev frastykket et areal, som har fået matr.nr. 6 ux, Mørdrup By, Mørdrup.

På et tidspunkt blev hovedbygningen på Søbaekgård Hovedgård indrettet i 8 lejligheder, og Ejerforening A består af ejerne af disse lejligheder.

Det fremgår af sagen, at der på matr.nr. 6 ux blev opført 44 rækkehuse og et fælleshus med adresse Mørdrupvej 71 A-L henholdsvis Mørdrupvej 73 A-L, og Ejerforening B består af ejerne af disse rækkehuse.

Det er oplyst, at Ejerforening B terrænmæssigt er lavere beliggende end hovedbygningen på Søbaekgård og Ejerforening A's halvbeformede parkeringsareal.

I deklaration af 10. januar 2005, som blev tinglyst som byrde på matr.nr. 6 ba den 3. juni 2005, heddet det bl.a.:

"DEKLARATION

Undertegnede ejer af matr.nr. 6 BA, Mørdrup By, Mørdrup, deklarerer for os og fremtidige ejere af ejendommen, at de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 6 UX, Mørdrup By, Mørdrup til enhver tid har fri og uhindret adgang til brug af indkørselsvejen fra Mørdrupvej henover matr.nr. 6 BA, Mørdrup By, Mørdrup. Arealerne er fremhævet på den til nærværende deklaration vedhæftede skitse.

Alle omkostninger forbundet med vejens vedligeholdelse og fornyelse fordeles i forholdet mellem matr.nr. 6 BA, Mørdrup By, Mørdrup og matr.nr. 6 UX, Mørdrup By, Mørdrup i forholdet ½ - ½. Disse forpligtelser for ejerne af matr.nr. 6 UX, Mørdrup By, Mørdrup tinglyses servitutstiftende på denne ejendom.
...

Ejeren af matr.nr. 6 BA, Mørdrup By, Mørdrup er forpligtet til at deltage i omkostninger til vedligeholdelse og fornyelse af redskabsskur, jfr. samtidig hermed udarbejdet deklaration, tinglyst på matr.nr. 6 UX, Mørdrup By, Mørdrup, derom.

Omkostninger fordeles i forholdet ½ -½ mellem matr.nr. 6 BA og matr.nr. 6 UX, begge Mørdrup By, Mørdrup.

...”

Ved mail af 15. februar 2013 rettede E fra Ejerforening B henvendelse til X Kommune vedrørende fortsatte kapacitetsproblemer med en nyetableret brønd og en faskine på Ejerforening Bs område. Mailen indeholdt desuden en ansøgning om tilladelse til at lede regnvand videre til en nærliggende sø.

Med mail af 9. april 2013 til E fremsendte X Kommune afgørelse om afslag på ansøgningen om at etablere overløb fra regnvandsledning til søen. Med henvisning til oplysninger fra kloakmester H fremsendte kommunen endvidere et varsel om påbud i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 30 til Ejerforening B om inden den 1. august 2013 at have etableret sandfang og olieudskiller før ”regnvandsfaskinen” på matr.nr. 6 ux.

Som baggrund for det varslede påbud oplyste kommunen bl.a.:

”[kloakmester H] oplyser, at der har været problemer med, at faskinen tilstoppes af sand fra p-pladserne, på grund af manglende sandfang. I dag ledes regnvandet fra p-pladserne nord for nr. 71A og 73A udrenset til faskinen.”

Ved brev af 16. maj 2013 meddelte X Kommune herefter påbud til Ejerforening B ”om etablering af sandfang og olieudskiller foran de to regnvandsfaskiner på jeres grund ejendom.” Kommunen bestemte, at påbuddet skulle være efterlevet senest den 1. august 2013 vedrørende den ene faskine og senest den 1. juni 2014 vedrørende en anden faskine.

I mail af 13. juni 2013 til den kommunale sagsbehandler oplyste E, at hun havde orienteret en af lejlighedsejerne i Ejerforening A om, at også han og de øvrige lejlighedsejere ville modtage et påbud om etablering af sandfang og olieudskiller.

Det fremgår af sagen, at kommunen den 19. juni 2013 varslede et påbud over for Ejerforening A om forbedret rensning af overfladevand fra parkeringsarealet på Mørdrupvej 69. Den kommunale sagsbehandler orienterede ved mail samme dag E om varslet. Sagsbehandleren skrev bl.a.:

”Efter samtale med jeres kloakmester, er jeg kommet frem til, at Mørdrupvej 69 bidrager med vand til jeres ene faskine.

Jeg håber, at de har forståelse for situationen og at I sammen kan finde en løsning.”

Ved brev af 2. august 2013 meddelte X Kommune herefter et påbud til Ejerforening A om ”forbedret rensning af overfladevand fra p-arealet.” Om

påbuddet hedder det i brevet nærmere:

”Der skal inden den 23. oktober 2013 etableres sandfang og olieudskiller til rensning af overfladevand fra p-arealet på Mørdrupvej 69, ..., matr.nr. 6 ba...”

Sagens baggrund

Overfladevandet fra jeres p-areal foran Mørdrupvej 69, ledes i dag til naboejendommen Mørdrupvej 71-73, hvor det uden rensning nedsives i en regnvandsfaskine. ...”

Det advokatfirma, der fungerede som administrator for Ejerforening A, skrev den 21. oktober 2013 sålydende mail til E:

”Til bestyrelsen for Mørdrupvej 71-73,

Fra X Kommune har [EJERFORENING A] modtaget vedhæftede påbud om forbedret rensning af overfladevand fra p-arealet.

Jeg har modtaget oplysning om, at overfladevandet fra [EJERFORENING A]’s p-areal allerede ledes til jer, hvor det nedsives i jeres regnvandsfaskine. Jeg har endvidere modtaget oplysning om, at I allerede har opfyldt kravene til forbedret rensning af overfladevandet.

I bedes venligst snarest meddele mig, hvorvidt I vil tillade, at [EJERFORENING A] fortsat benytter jeres regnvandsfaskine, evt. mod at afholde en del af de udgifter I har til rensning af overfladevandet.”

E svarede med sålydende mail af 28. oktober 2013:

”Kære I

Jeg er netop kommet hjem fra ferie, derfor får du først svar på din mail nu.

Jeg har ikke drøftet din mail med bestyrelsen endnu, men umiddelbart går jeg ud fra, at vi kan tillade, at overfladevandet fra jeres arealer fortsat ledes til vores faskine. Vi forventer dog, at I betaler en del af den af os afholdte udgift til etablering af olieudskiller og sandfang samt den nødvendige oprensning af faskinen. Det endelige beløb er endnu ikke kendt, men i alt det beløber sig til ca. 100.000-120.000 kr. inkl. moms. Hvordan dette beløb skal deles imellem os, må komme an på en nærmere drøftelse.

Ligeledes vil der komme en årlig udgift til vedligeholdelse/rensning, så også skal deles imellem os.

Kunne du diskutere med dine klienter, hvordan vi kommer videre.”

Med mail af 6. november 2013 rykkede E EJERFORENING A's administrator for EJERFORENING A's stillingtagen.

Ved faktura af 15. november 2013 til Ejerforening Bs administrator slutfakturerede Enterprise C arbejde vedrørende den omhandlede faskine 2. Det fremgår, at arbejdet var udført i uge 28, 29 og 33 og havde omfattet ”frigravning på top af faskine, etablering af ny faskine, overløb og rensbrønd. Etablering af sandfang og olieudskiller.” Det fremgår endvidere, at den samlede pris for arbejderne beløb sig til 128.665,59 kr. inkl. moms.

I en mail samme dag – den 15. november 2013 – skrev den kommunale sagsbehandler bl.a. således til E:

”Kære E

Det lyder rigtig godt, hvis I kan finde en fælles løsning.

Mørdrupvej 69 har fået påbud om at rense deres overfladevand. Hvis de vælger at fortsætte som hidtil, dvs. lede vandet til jeres faskine, vil vandet passere jeres olieudskiller og sandfang, og dermed blive rensset. De kan altså efterkomme deres påbud ved, at benytte jeres nye anlæg.
...”

Med mail af 26. november 2013 skrev E sålydende mail til J fra Ejerforening A:

”Kære J

Vi har modtaget den endelige faktura på oprensning af faskinen samt etablering af sandfang og olieudskiller, jf. vedhæftede. Vær opmærksom på, at vi har betalt et acontobeløb på 100.000 inkl. moms, således at den samlede regning lyder på 128.665,59 kr.”

Mailen ses at være ubesvaret.

I mail af 3. december 2013 bekræftede den kommunale sagsbehandler over for E, at anlægget var færdigmeldt og skrev endvidere bl.a.:

”I har fået etableret sandfang og olieudskiller foran den faskine, som i dag modtager overfladevand fra en del af jeres p-areal, og fra p-arealet på Mørdrupvej 69. Hvis I kan blive enige om, at Mørdrupvej 69 fortsat leder deres overfladevand til jeres matrikel, hvor det renses og nedsives, har de efterlevet deres påbud.

...”

E videresendte den 6. december 2013 sagsbehandlerens mail til J og skrev endvidere bl.a. følgende:

”Kære J

Hermed kopi af mail fra X Kommune, at I efterlever jeres påbud, hvis I fortsat leder jeres overfladevand til vores regnvandssystem.

...

Jeg ser frem til, at I snarest kommer med et forslag til en løsning på det finansielle udestående, så I bærer jeres del af udgiften.”

Også denne mail ses at være ubesvaret.

Den 28. januar 2014 videresendte E til Ejerforening A's administrator sin mail af 26. november 2013 til J med den vedhæftede faktura.

Mailen ses at være ubesvaret af administrator.

Den 13. maj 2014 skrev J sålydende mail til E:

”Hej E

Hermed fremsendes til orientering udsagn fra D efter han har talt med sagsbehandleren i X Kommune, om hvad der op og ned i denne sag. Som sagt mødes vor E/F sidst i denne måned.”

I mailen var indsat Ds sålydende udsagn:

”Som nævnt under telefonsamtale har jeg konsulteret kommunens sagsbehandler. Fakta i denne sag er som følger:

Naboforeningen har problemer med overløb fra en faskine ved heftige regnskyl (og i øvrigt med en yderligere) hvortil overfladevand fra vor for plads og parkeringsarealer bortskaffes.

Naboforeningen anmoder kommunen om tilladelse til overløb. Denne gives under forudsætning af, at der etableres sandfilter/olieudskiller ved eksisterende faskine der renoveres. Lov herom gælder kun ved nyanlæg/renovering og i praksis ved parkeringspladser med over 20 pladser. I vor ejerforening har vi 13 parkeringspladser (en bruges til cykler). Vores

matrikel er sådant set ikke omfattet af loven medmindre parkeringspladser på nabo E/F tillægges og dermed kommer over 20. Der synes ikke at være nogen lovpraksis for en sådan sammenlægning.”

E videresendte samme dag – den 13. maj 2014 – Js mail til den kommunale sagsbehandler.

Ved mail af 14. maj 2014, som E først modtog den 3. juni 2014, afviste den kommunale sagsbehandler med nærmere anført begrundelse Ds udsagn som forkert.

E videre sendte samme dag – den 3. juni 2014 sagsbehandlerens mail til J og skrev bl.a. således:

”Bestyrelsen ser frem til, at I meget hurtigt finder ud af, om I vil kompensere os for et passende beløb, eller om I renser jeres overfladevand selv – og i givet fald foranstalter dette hurtigt. Nu er der snart gået et år!”

Med fakturaer af 14. og 23. juli 2015 til Ejerforeningen Bs administrator fakturerede Enterprise C arbejde vedrørende en anden faskine (i sagen kaldet faskine 1) på denne ejerforenings område. Arbejdet var udført i uge 28, 29 og 33 og androg i alt 163.420,16 kr.

Idet Ejerforening A efter sagens anlæg bestred, at overfladevand fra Ejerforening As parkeringsareal ledes til faskine(r) på Ejerforeningen Bs område, er der gennemført syn og skøn. Skønsmand, civilingeniør og kloakmester G har afgivet (revideret) skønserklæring den 22./23. oktober 2017 og supplerende skønserklæring den 26. september 2018.

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Særligt om opgørelse af påstandene

Følgende er oplyst under sagen om parternes opgørelse af deres påstande:

Ejerforeningen Bs principale betalingspåstand fremkommer som halvdelen af den samlede udgift på 128.665,59 kr. vedrørende den omhandlede faskine 2, jf. et synspunkt om parternes lige sameje til faskinen.

Ejerforening Bs subsidiære betalingspåstand fremkommer som 8/18 af beløbet på de 128.665,59 kr., jf. et synspunkt om fordeling af udgiften efter hvor mange boligenheder i hver ejerforening, der belaster faskine 2 med regnvand.

Ejerforeningen Bs mere subsidiære betalingspåstand fremkommer som 8/52 af beløbet på de 128.665,59 kr., jf. den fordelingsnøgle, som er anført i

§ 8, stk. 3 i lokalplan nr. 3.20 af 19. juni 1995 for ”Boliger på Søbaekgård Hovedgård”.

Ejerforening As opgørelse af sine subsidiære og mere subsidiære påstande fremgår af påstandsdokumentet, jf. nedenfor under ”Parternes synspunkter”.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af F, E, K og af skønsmanden, G.

F har forklaret blandt andet, at han er pensioneret ingeniør.

Han har bl.a. haft ansættelse hos L. Han flyttede til Ejerforening B i april 2014 og trådte ind i ejerforeningens bestyrelse i 2015. Han var formand for bestyrelsen i 2016 og 2017. Sagen om faskinerne har fyldt meget. Han er bekendt med al den dokumentation, der ligger vedrørende spørgsmålet. Han har redegjort for sagen på en ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen B. Ejerforening A har ikke foretaget sig så meget i sagen. Ejerforeningen Bs arealer er terrænmæssigt lavere beliggende end Ejerforening As arealer. Han har aldrig set nogen vedligeholde Ejerforening As halvbueformede parkeringsareal. Der ligger bl.a. grannåle, som også finder vej ned til faskinerne på Ejerforeningen Bs faskine. Vedligeholdelsen af de grønne områder på Ejerforeningen Bs arealer bliver varetaget af et firma. I forbindelse med Enterprise C arbejde på faskine 1 – den, der er beliggende længst væk fra Ejerforening A – F, at faskinen næsten var faldet helt sammen.

Kloakmesteren fortalte, at faskinen var fyldt med jord og sand, og at det derfor var nødvendigt at udskifte kassetten i faskinen. Ejerforeningen B har været påholdende og har kun fået udført de nødvendige arbejder på faskinerne. Ejerforening A har ikke tilbudt at rense sit regnvand. Ejerforening Bs subsidiære betalingspåstand er baseret på hvor mange huse/lejligheder i de to ejerforeninger, der belaster faskine 2: Det er 8 lejligheder i Ejerforening A og 10 huse i Ejerforening B.

E har forklaret blandt andet, at hun er pensioneret farmaceut. Hun flyttede til Ejerforening B i 2006. Hun har været bestyrelsesmedlem i den periode, hvor faskinerne skulle laves. De blev opmærksomme på, at der var et problem, da et brønddæksel i nærheden af faskine 2 poppede op, når det regnede meget. De fik besked om, at faskinen nok var tilstoppet. Kommunen afslog Ejerforening Bs ønske om at lede regnvandet til en nærliggende sø. I stedet fik Ejerforening B i foråret 2013 et påbud om at etablere sandfang og olieudskiller foran to regnvandsfaskiner på ejendommen. Kloakmesteren konstaterede i forbindelse med arbejdet med faskinerne, at Ejerforening A ledte vand til faskine 2. Hun rettede herefter henvendelse til Ejerforening A. Det skete nok telefonisk til D. Det var Ejerforeningen Bs ønske, at Ejerforening A fik et påbud svarende til det, som Ejerforening B, hvilket Ejerforening A da også fik. Hun

orienterede i juni 2013 en af ejerne på Mørdrupvej 69 om, at Ejerforening A ville få et påbud om at etablere sandfang og olieudskiller, jf. hendes mail af 13. juni 2013 til sagsbehandleren i X Kommune. Svaret fra Ejerforening A var, at de ville afvente påbuddet. Ejerforening A tilbød ikke da at deltage i udgifterne til etablering af sandfang og olieudskiller. Da Enterprise C havde fremsendt faktura på arbejdet, talte hun med J om betaling af udgifterne.

Hun talte også med den advokat, der var administrator for Ejerforening A. Faskine 2 var fyldt op med sand mv. og skulle renses op, jf. det arbejde, der fremgår af Entreprise Cs faktura af 15. november 2013. Ejerforening B har kun fået udført strengt nødvendigt arbejde på faskinerne. Hun ved, at D havde kontakt med Entreprise C vedrørende rensning af regnvand på Ejerforening As egen ejendom. Ejerforening A bad i realiteten om at få bekræftet, at Ejerforening B havde løst Ejerforening As problem i relation til påbuddet, jf. sagsbehandlerens mail af 15. november 2013. Selv hvis Ejerforening B ønskede det, er det ikke muligt ved afpropning eller lignende at undgå, at vand fra Ejerforening As arealer løber til faskine 2. Ejerforening B vedligeholder sine arealer. Der bliver ikke ryddet sne på Ejerforening As arealer. Ejerforening A sørger heller ikke for at feje blade og grannåle mv., som for en dels vedkommende ender i Ejerforening B's brønde og kloakker. Også vedrørende faskine 1, der er beliggende længst væk fra Ejerforening A, er der kun blevet lavet nødvendige arbejder. Det meste af det vand, der løber i faskine 1, kommer fra Ejerforening B's arealer. Med faskine 2 forholder det sig anderledes, idet den er rørforbundet med de to regnvandsbrønde på Ejerforening A's parkeringsplads. Faskine 2 tager også imod overfladevand fra Ejerforening A's parkeringsplads. Ejerforening B's subsidiære betalingspåstand er baseret på hvor mange huse/lejligheder i de to ejerforeninger, der belaster faskine 2: Det er 8 lejligheder i Ejerforening A og 10 huse i Ejerforening B. Der er aldrig blevet stiftet en fælles grundejerforening. Det har vist aldrig været på tale.

K har forklaret blandt andet, at han er operatør i et rederi. Han kom til Ejerforening A i 2012. Først var han lejer, men fra 2015 har han været lejlighedsejer. Han har været medlem af bestyrelsen i Ejerforening A siden 2017.

Han er ikke enig i, at Ejerforening A ikke holder parkeringspladsen ordentligt. De har et firma til at rydde sne. Ejerforening A afholder alle udgifter – 9.000-10.000 kr. årligt – til 9 lysstandere, som også betjener Ejerforening B. Han er ikke klar over, om Ejerforening A har krævet betaling af Ejerforening B vedrørende lysstanderne eller snerydningen. Han ved ikke, om Ejerforening A har indhentet tilbud på, hvad det vil koste at håndtere eget regnvand. Han ved ikke, om Ejerforening A har undersøgt de faktiske forhold i forbindelse med faskinerne på Ejerforening B' arealer.

Skønsmand G har vedstået de afgivne besvarelser og har supplerende forklaret blandt andet, at de to regnvands-/nedløbsbrønde på Ejerforening As halvbueformede parkeringsareal er rørført til faskine 2 og kun til denne faskine. Der ledes også overfladevand fra dette parkeringsareal til

STD061446-S01-ST01-K194-T3-L01-M00-D70

faskine 2. Det ser ud som om, at afvandingssystemet er etableret som et fælles projekt/system for de to ejerforeninger. Typisk vil der være taget højde for de økonomiske forhold mv., hvis en grundejer skal håndtere regnvand fra en naboejendom. Man skal som udgangspunkt holde sit regnvand på sin egen ejendom. Et brønddæksel, der popper op i forbindelse med regn mv., kan være tegn på tilstoppede faskiner. Det kan også skyldes underdimensionering. I sagen natur skal en faskines hulrum helst ikke være fyldt op med sand, idet vand skal have mulighed for at stemme op i kassetten.

Det er muligt at rense faskiner, og de plastkassetter, der almindeligvis benyttes i faskiner, kan nok genbruges. Der løber en del mere regnvand fra EJERFORENING A til faskine 2 end til faskine 1. En olieudskiller har til formål at rense olie op fra parkeringsarealer. Sandfang sættes op for at undgå sand i faskinen. Før husene i Ejerforening B blev bygget, blev regnvandet nok ført til nogle kommunale ledninger. Det baserer han på det gamle tegnings- og kortmateriale.

Parternes synspunkter

Ejerforening B har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 26. marts 2019, hvori det hedder blandt andet:

”ANBRINGENDER:

at parterne ejer omhandlede faskine i lige sameje, hvorfor udgifterne til vedligeholdelse og fornyelse deraf må afholdes af parterne og således at udgifterne i det indbyrdes forhold deles ligeligt imellem dem,

at sagsøgte, der ligeledes har modtaget påbud om lovliggørelse af omhandlede faskine, ville opnå en uberettiget berigelse, såfremt sagsøgte ikke dømmes til at deltage forholdsmæssigt ved betalingen af udgifterne til montering af olieudskiller og sandfang,

Til støtte for den subsidiære betalingspåstand, samt anerkendelses påstanden, gøres det gældende:

at parterne ejer omhandlede faskine i fællesskab, hvorfor udgifterne til vedligeholdelse og fornyelse deraf må afholdes af parterne og således at udgifterne i det indbyrdes forhold deles mellem dem i henhold til, hvor mange boligenheder, der afleder regnvand til omhandlede faskine,

at sagsøgte, der ligeledes har modtaget påbud om lovliggørelse af omhandlede faskine, ville opnå en uberettiget berigelse, såfremt sagsøgte ikke dømmes til at deltage forholdsmæssigt ved betalingen af udgifterne til montering af olieudskiller og sandfang, og

at sagsøgte ville opnå en uberettiget berigelse, såfremt sagsøgte, der afleder regnvand til sagsøgers faskiner, ikke skulle deltage i betaling af udgiften til renovering og udskiftning af samme.

Til støtte for den mere subsidiære betalingspåstand, samt

anerkendelsespåstanden, gøres det gældende:

at det følger af lokalplanen, at udgifterne til vedligeholdelse og fornyelse af faskinerne skal afholdes af en grundejerforening, hvortil begge ejerforeningen skal betale deres andel beregnet på baggrund af antallet af boligenheder, hvorfor sagsøgte må pålægges at betale 8/52-dele af udgifterne til opfyldelse af de meddelte påbud vedrørende begge faskiner,

at sagsøgte, ville opnå en uberettiget berigelse, såfremt sagsøgte ikke dømmes til at deltage forholdsmæssigt ved betalingen af udgifterne til montering af olieudskiller og sandfang.”

EJERFORENING A har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 26. marts 2019, hvori det hedder blandt andet:

”ANBRINGENDER

Til støtte for de af sagsøgte nedlagte påstande i relation til sagsøgers betalingspåstand gøres det gældende,

- at det bestrides, at den af sagen omhandlede faskine – markeret med "1" på sagens bilag 1 – ejes af parterne i lige sameje,
- at der ikke er hjemmel for sagsøger til hos sagsøgte at opkræve en forholdsmæssig andel af de af sagsøger afholdte udgifter til renovering af den af sagen omhandlede faskine,
- at den omstændighed at overfladevand fra sagsøgtes ejendom måtte blive ledt til en faskine på sagsøgers ejendom ikke medfører, at sagsøgte skal deltage i betaling af udgifter, som sagsøger måtte have afholdt til den pågældende faskine,
- at overfladevand fra sagsøgtes ejendom tidligere er ledt væk via en offentlig kloak, og at sagsøgte ikke har været involveret i, endsige haft viden om, at overfladevandet fra sagsøgtes ejendom måske bliver ledt til en faskine på sagsøgers ejendom,
- at hvis det på det tidspunkt, hvor overfladevand fra sagsøgtes ejendom blev ledt til en faskine på sagsøgers ejendom, havde været parternes ønske, at parterne i fællesskab skulle have afholdt udgifterne til vedligeholdelse af driften af denne faskine eller andre afløb på sagsøgers ejendom, måtte dette have betinget en aftale i form af en på ejendommene tinglyst deklaration,
- at der ikke for området er etableret en grundejerforening, hvorfor den i lokalplanen anførte fordelingsnøgle ikke af sagsøger kan påberåbes som fordelingsgrundlag,
- at den af sagsøger påberåbte berigelsesgrundsætning ikke hjemler sagsøgers krav allerede fordi betingelsen om, at berigelsen skal være sket på bekostning af den, der gør kravet gældende, ikke er opfyldt, idet sagsøger ikke er blevet påført et tab,

Til støtte for de af sagsøgte nedlagte subsidiære påstande i relation til sagsøgers betalingspåstand gøres det glædende,

- at hvis sagsøgte kan pålægges at betale en forholdsmæssig andel af de af sagsøger afholdte omkostninger, kan det – ud fra sagsøgers forståelse af berigelsesgrundsætningen, hvorefter sagsøgte skulle være sparet for en udgift til selv af etablere sandfang og olieudskiller – alene ske på grundlag af en forholdsmæssig andel af udgifterne til etablering af sandfang og olieudskiller på den af sagen omhandlede faskine, hvilke udgifter andrager kr. 52.500,00, jf. [Entreprise Cs faktura af 15. november 2013], og hvor sagsøgtes forholdsmæssige andel må beregnes på baggrund af de samlede antal boliger på ejendommene, nemlig 52, hvoraf boligerne på sagsøgtes ejendom andrager 8, i hvilket tilfælde sagsøgtes forholdsmæssige andel andrager $8/52$ af kr. 52.500,00, hvorved den under sagsøgtes subsidiære påstand anførte beløb på kr. 8.076,92 fremkommer,
- at hvis det ikke er det samlede antal boliger på de to ejendomme, der skal lægges til grund, må det være det antal boliger, der er beliggende i det område, hvor den af sagens omhandlede faskine er placeret, hvilket efter det af sagsøgte oplyste skulle være er 28, og i denne situation udgør sagsøgtes forholdsmæssige andel $8/28$ af kr. 52.500,00, hvorved den under sagsøgtes mere subsidiære påstand anførte beløb på kr. 15.000,00 fremkommer,

Til støtte for de af sagsøgte nedlagte påstande i relation til sagsøgers anerkendelsespåstand gør jeg til støtte for frifindelsespåstanden de samme anbringender gældende, som jeg har gjort gældende vedrørende sagsøgtes påstand om frifindelse for sagsøgers betalingspåstand.

Til støtte for sagsøgtes subsidiære påstand i relation til sagsøgers anerkendelsespåstand gør jeg de samme anbringender gældende, som jeg ovenfor har gjort gældende til støtte for sagsøgtes subsidiære påstande i relation til sagsøgers betalingspåstand.”

Rettens begrundelse og afgørelse

Det kan efter skønsmandens besvarelser - og nu i øvrigt som ubestridt – lægges til grund, at den omhandlede faskine 2 på Ejerforening B's område også betjener EJERFORENING A, idet overfladevand fra EJERFORENING A's parkeringsareal mv. bortledes til og nedsiver fra denne faskine.

Efter sagens oplysninger er der ikke grundlag for at antage, at parterne ejer den omhandlede faskine i et lige sameje, eller at EJERFORENING A ejer nogen anden andel af den. Skønsmandens besvarelser kan ikke føre til nogen anden bedømmelse.

Retten finder, at EJERFORENING A efter de foreliggende omstændigheder ville opnå en

uberettiget berigelse, hvis denne ejerforening ikke deltog i betalingen af udgifterne til montering af olieudskillere og sandfang. Retten har herved navnlig lagt vægt på følgende forhold:

Den 2. august 2013 fik også EJERFORENING A et kommunalt påbud, der indebar, at ejerforeningen inden den 23. oktober 2013 skulle etablere sandfang og olie- udskillere til rensning af overfladevand fra sit parkeringsareal. Kommunen lagde rigtigt til grund, at overfladevandet fra dette parkeringsareal blev ledt til Ejerforening B's ejendom, hvor det uden rensning nedsivede i en regnvandsfaskine. Det kan efter sagens oplysninger lægges til grund, at EJERFORENING A ikke tog noget skridt til at klage over påbuddet, og at EJERFORENING A endvidere var bekendt med, at kommunen ville anse påbuddet for efterkommet, hvis Ejerforening A fortsat lod vandet føre til faskine 2, idet det da ville passere det af Ejerforening B monterede sandfang og olieudskillere. Den 21. oktober 2013 – to dage før fristudløb – anmodede EJERFORENING A's administrator da også om Ejerforening B's tilladelse til fortsat at blive betjent af faskine 2, og Ejerforening A tilbød at "afholde en del af de udgifter I har til rensning af overfladevandet". Retten bemærker, at det efter bevisførelsen må lægges til grund, at Es mail af 28. oktober 2013 og alle Ejerforening Bs efterfølgende skriftlige henvendelser til EJERFORENING A vedrørende en nærmere økonomisk løsning forblev ubesvarede, indtil J med mailen den 13. maj 2014 fremsendte Ds "udsagn" til E.

Det, som EJERFORENING A har anført, herunder vedrørende indholdet af berigelsesgrundsætningen, kan ikke føre til en anden bedømmelse.

Efter indholdet af Entreprise Cs slutfaktura af 15. november 2013 lægger retten til grund, at Ejerforening B har afholdt i alt 128.665,59 kr. inkl. moms til etablering af det påkrævede sandfang og olieudskillere ved faskine 2.

Det er herefter spørgsmålet, hvilken nøgle, der skal anvendes ved fordelingen af denne udgift mellem parterne.

X Kommunes lokalplan nr. 3.20 omfatter matr.nr. 6 ba "samt alle parceller, der efter denne dato udstykkes i lokalplanområdet.", og er tinglyst på matr.nr. 6 ba den 3. oktober 1995. I henhold til lokalplanens § 8 er alle ejere i lokalplanområdet pligtige til at være medlem af en samlet grundejerforening, som skal oprettes når byrådet kræver det. Grundejerforeningen er pligtig at overtage bl.a. fællesanlæg, der ikke af kommunen overtages som offentlige, grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af sådanne anlæg og som fordelingsnøgle skal anvendes antallet af boliger i området.

Det må vel anses for i første række at bero på en kommunal fejl, at den samlede grundejerforening endnu ikke er blevet oprettet. Retten finder, at

der efter sagens oplysninger ikke er fornødent grundlag for at anvende en anden fordelingsnøgle end den – helt sædvanlige – som er forudsat i lokalplan nr. 3.20. Da der er enighed om, at det samlede antal boliger i området er 52, hvoraf 8 ligger på EJERFORENING A's ejendom, tager retten herefter Ejerforening B's mere subsidiære betalingspåstand til følge.

Retten finder, at Es mail af 28. oktober 2013 ikke kan anses for at være en anmodning om betaling i rentelovens forstand, hvorfor Ejerforening B's krav på betaling af 44.628,46 kr. forrentes med procesrente fra sagen anlæg den 18. juli 2016.

Det følger af det ovenfor anførte vedrørende indholdet af § 8 i lokalplan nr. 3.20, at EJERFORENING A bør deltage i driften og vedligeholdelsen af det omhandlede anlæg. Som Ejerforening B's anerkendelsespåstande er affattet – de angår udgifter til vedligeholdelse af ”faskinen/faskinerne” – har de imidlertid ikke den fornødne klarhed til at indgå i en domskonklusion. EJERFORENING A frifindes derfor for disse påstande.

Konklusionen er herefter, at EJERFORENING A til Ejerforening B skal betale 44.628,46 kr. med rente som anført.

Efter sagens udfald sammenholdt med de nedlagte påstande og sagens spørgsmål skal EJERFORENING A i delvise sagsomkostninger betale 30.000 kr.

inklusive moms til Ejerforening B. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand, og er fastsat under hensyn til sagens værdi, forløb og omfang, herunder at der er gennemført syn og skøn.

Efter baggrunden for og udfaldet af det gennemførte syn og skøn skal EJERFORENING A endvidere endeligt afholde alle omkostninger hertil, herunder det beløb på 29.265,25 kr., som Ejerforening B foreløbig har afholdt til skønsmanden.

Thi kendes for ret:

Ejerforening A skal til Ejerforening B betale i alt 44.628,46 kr. med procesrente fra den 18. juli 2016.

I sagsomkostninger skal Ejerforening A betale i alt 59.265,25 kr. til Ejerforening B.

Beløbene skal betales inden 14 dage efter denne dom.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Mikael Friis Rasmussen

dommer

STD061446-S01-ST01-
K194-T3-L01-M00-ID70

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Helsingør, den 23. maj 2019.

Publiceret til portalen d. 23-05-2019 kl. 14:34

Modtagere: Sagsøger Ejerforening B v/

F, Advokat (H) Mads Berendt, Advokat (H) Erik Matthiesen, Sagsøgte
Ejerforening A v/formand D