

MODTAGET

25 JUNI 2012

Advokat
Niels Lyhne
Strandvejen 94
8000 Aarhus C

J. nr. 358845

UDSKRIFT

af

DOMBOGEN FOR VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 22. juni 2012 af Vestre Landsrets 12. afdeling (dommerne Ida Skouvig, Torben Geneser og Grith Rosleff (kst.)) i ankesag V.L. B-1751-11

Julsø Projektselskab A/S
(advokat Brian Jacobsen, Silkeborg)
mod
Ejerforeningen Giber Å
(advokat Niels Lyhne, Aarhus)

Retten i Horsens har den 4. juli 2011 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 150-1037/2009).

Påstande

For landsretten har appellanten, Julsø Projektselskab A/S, gentaget sin påstand for byretten om frifindelse og har subsidiært påstået frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Indstævnte, Ejerforeningen Giber Å, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

Jon Søberg og Michael Thomsen har afgivet supplerende forklaring for landsretten.

Jon Søberg har supplerende forklaret, at han ejer en tredjedel af det selskab, der har udbudt boligerne. Han bistod med udviklingen af ejendomsprojektet. Han har i 25 år beskæftiget sig med ejendomsudvikling og har deltaget i vel mere end 100 boligprojekter. Han har medvirket ved udformningen af brochuren. Der er indsat et forbehold i brochuren, fordi produktet aldrig bliver som tegningerne, idet der altid dukker noget op undervejs. Man har et begreb, der hedder "as built-tegninger", der viser det endelige resultat. I realiteten blev højdeforskellene større end forudsat i projektet. I hvert eneste projekt sker der nogle tilretninger, og man tog et forbehold, fordi der alene var tale om et skitseprojekt. Undervejs var man for eksempel nødt til at udvide gæstetoiletterne, og sådanne ting opstår altid. Der er et utal af rettelser i et sådant byggeri, og det er også derfor, man afholder byggemøder. Arkitekten foreslog at placere nogle parkeringspladser blandt andet ved vendepladserne. Ved boligen med nummer 29 A var der nogle markante terrænfald, der ville kræve opfyldninger, som kom til at ligge lige op ad huset, hvis der skulle laves parkeringspladser som i skitseprojektet. En sådan løsning ville arkitektfirmaet "ikke stå på mål for". De omhandlede gæsteparkeringspladser er ikke noget lovkrav, men ekstra parkeringspladser. Arkitekten lavede forslaget gengivet i ekstrakten side 79. Forslaget blev sendt til kommunen, som vendte tilbage og meddelte, at det var i orden. Det var i princippet en dispensation fra lokalplanen. Han deltog i et møde den 21. maj 2008 med blandt andet repræsentanter for ejerforeningen, hvor man drøftede nogle løsninger. Det forslag, der omtales i mødereferatet som værende godkendt af kommunen, er forslaget gengivet side 79 i ekstrakten. Forslaget fra Søren Hornstrup er det, der er gengivet i ekstrakten side 80. Dette forslag krævede etablering af nogle vejbump. Mødet sluttede med, at man var enige om at gennemføre Søren Hornstrups forslag. Det blev imidlertid ikke til noget, fordi en række beboere modsatte sig det, og ejerforeningen trak alle anbefalinger tilbage. Parkeringspladserne ved vendepladserne blev ikke etableret, fordi der kom protester mod dem. For Julsø Projektselskab A/S gjorde det ikke økonomisk nogen forskel, hvilken løsning der blev valgt. MT Højgaard A/S havde påtaget sig at udføre vejbumpene. Det var nødvendigt at tage en beslutning om, hvordan parkeringspladserne skulle etableres, idet diskussionen havde stået på i månedsvis, og MT Højgaard A/S stod for at forlade pladsen. Han anså den valgte løsning for at være en så lille rettelse, at man måtte kunne leve med den.

Michael Thomsen har supplerende forklaret, at han ikke længere er formand for ejerforeningen eller medlem af bestyrelsen. Der er reelt ikke så mange gæsteparkeringspladser som anført af Julsø Projektselskab A/S, fordi man ikke kan parallelparkere så tæt. Ejerforeningen ønsker parkeringspladser vinkelret på vejen. Det er en meget stor del af beboerne, som står bag dette ønske. Ejerforeningen har accepteret, at der kun laves 21 parkeringspladser, fordi der - som forklaret af Jon Søberg - er et sted, hvor det ikke kan lade sig gøre at etablere parkeringspladser. Ejerforeningen har accepteret, at der etableres vejbumper. Der er mange børn i bebyggelsen, så man vil gerne have hastigheden ned på 30 km/t. Ejerforeningen ønskede ikke at "stå på mål" for beslutningen om at udføre parkeringspladser som drøftet på mødet. Parkeringspladserne langs vejen blev lavet hen over sommeren. Parkeringspladserne er jævnlige fyldt op, og det er et problem, at der er for få parkeringspladser. Volvoen vist på fotoet side 103 nederst i ekstrakten holder til dels på græsplænen uden for parkeringsarealet.

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Julsø Projektselskab A/S har blandt andet anført, at selskabet højest skal betale for 2 yderligere parkeringspladser. Ejerforeningen Giber Å har anført, at erstatningskravet skal opgøres i overensstemmelse med skønserklæringen.

Julsø Projektselskab A/S har for landsretten ikke bestridt, at Ejerforeningen Giber Å er rette sagsøger.

Landsrettens begrundelse og resultat

Ifølge prospektet fra marts 2006 garanterede projektudbyder blandt andet, at udenomsarealer, veje, flisearealer, grønne områder m.v. blev leveret i overensstemmelse med brochuren. Der blev taget forbehold for, at brochuren var udarbejdet på grundlag af et skitseprojekt, og at der derfor kunne være mindre afvigelser i det endelige produkt. Brochuren indeholder en situationsplan med 26 gæsteparkeringspladser, der er placeret i 4 grupper vinkelret på vejen.

I det fremlagte købstilbud anføres det blandt andet, at for overdragelsen gælder i øvrigt de vilkår, som fremgår af brochuren, der anses som en del af aftalen. Det fremgår af købstilbuddet, at brochuren er udarbejdet på grundlag af et skitseprojekt, samt at mindre ændringer kan forekomme.

Landsretten lægger til grund, at der som følge af terrænforholdene og vejtekniske forhold ikke blev anlagt gæsteparkeringspladser som angivet i brochuren, men at der er etableret 18 gæsteparkeringspladser, hvoraf 9 er placeret vinkelret på vejen, mens de øvrige er placeret parallelt med vejen.

Det samlede projekt omfattede 52 ejerboliger. Den omhandlede ændring i forhold til skitseprojektet angår ikke mulighederne for parkering ved de enkelte boliger, men derimod en reduktion i antallet af gæsteparkeringspladser på udenomsarealerne og en anden placering af gæsteparkeringspladserne. Ændringen kan ikke antages at have betydning for værdien af de enkelte boliger, og ejerforeningens krav svarer efter det oplyste kun til ca. 0,1 % af det samlede budget for byggeriet på ca. 155 mio. kr.

Landsretten finder efter en samlet vurdering, at der er tale om en så beskeden ændring i forhold til skitseprojektet, at den må anses for omfattet af forbeholdet om ”mindre afvigelser” eller ”mindre ændringer”.

Landsretten tager derfor Julsø Projektselskab A/S' påstand om frifindelse til følge.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande og anbringender skal Ejerforeningen Giber Å betale sagsomkostninger for begge retter til Julsø Projektselskab A/S med i alt 74.340 kr. Beløbet omfatter 4.340 kr. til retsafgift og 70.000 kr. inkl. moms til udgifter til advokatbistand. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifter til advokatbistand lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang, herunder at der for byretten har været en delforhandling vedrørende spørgsmålet om rette sagsøger, hvor Julsø Projektselskab A/S ikke fik medhold, og at der har været syn og skøn.

Thi kendes for ret:

Julsø Projektselskab A/S frifindes.

Ejerforeningen Giber Å skal betale sagens omkostninger for begge retter til Julsø Projekt-selskab A/S med 74.340 kr.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Ida Skouvig

Torben Geneser

Grith Rosleff

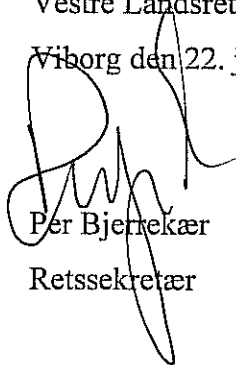
(kst.)

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 22. juni 2012.



Per Bjernekær
Retssekretær