



**Udskrift af dombogen**

KENDELSE

Afsagt den 16. juli 2010 i sag nr. BS 150-1037/2009:

Ejerforeningen Giber Å v/ Susanne Nielsen  
Mustrupvej 109 B  
8320 Mårslet  
mod  
Jul sø Projektselskab A/S  
Bakkelyvej 2  
8680 Ry

Under denne sag har sagsøgeren, Ejerforeningen Giber Å ved formanden, Susanne Nielsen, påstået sagsøgte, Jul sø Projektselskab A/S (tidligere Jul sø Ejendomme A/S), dømt til betaling af 198.562,50 kr. med procesrente fra sagens anlæg, til betaling sker.

Sagsøgte har påstået frifindelse, i første række under anbringende af, at sagsøgeren ikke er rette sagsøger.

Retten har i medfør af retsplejelovens § 253 bestemt, at spørgsmålet, om sagsøgeren er rette sagsøger, udskilles til særskilt behandling. Denne kendelse vedrører dette spørgsmål.

Sagsøgeren har under delhovedforhandlingen nedlagt påstand om, at sagsøgeren har søgsmålskompetence.

Sagsøgte har under delhovedforhandlingen nedlagt påstand om, at sagsøgeren ikke har søgsmålskompetence, hvorfor sagsøgte skal frifindes.

**Oplysningerne i sagen er følgende:**

Ved prospekt af marts 2006 udbød sagsøgte (da: Jul sø Ejendomme A/S) et ejendomsprojekt indeholdende 52 ejerboliger beliggende på Mustrupvej i Mårslet. Af prospektmaterialet fremgår blandt andet:

"...

Boligområdet Giber Å

Mustrupvej er Mårslets nyeste udstykning i byens sydvestlige afgrænsning ud mod markerne og det åbne land. Udstrakte runde morænebakker udgør det karakteristiske østjyske landskab med vide kig til horisonten. Grunden byder på en unik kombination af ro og fred i de naturlige og grønne omgivelser.

Bebyggelsen er udformet som en fingerplan med i alt 52 boliger i to plan, der bugter sig ned ad den store bløde bakkeformation, som udgør bebyggelsens centrum. Grundens vifteform tillader, at boligrækkerne spreder sig ud og efterlader gode og rummelige friarealer mellem husene.

Øverst på grunden ligger ni boliger i to plan, placeret to og tre sammen. Ideen med disse boliger er at forme en mindre skala på overgangen til det villaområde, som de er naboer til.

..."

Af billedteksten til en situationsplan over udstykningen fremgår:

"Grunden udstykkes som små parceller med særskilte matrikelnumre. Mellem fingrene er friarealet fællesareal, som ejes af Ejerforeningen Giber Å.

..."

På situationsplanen er indtegnet 26 gæsteparkeringspladser, der er placeret i grupper vinkelret på vejen i udstykningen.

Af prospektmaterialet fremgår endvidere:

"Grundejerforening

Som forudsat i lokalplan nr. 698 etableres en grundejerforening for storparcellerne i lokalplanområdet. Herudover etableres en parcellerforening for grundejerne i de enkelte storparceller.

...

Forbehold

Der tages forbehold for, at brochuren er udarbejdet på grundlag af et skitseprojekt. Der kan derfor være mindre afvigelser i det endelige produkt.

..."

Den grundejerforening, der omtales i prospektmaterialet, er identisk med sagsøgeren.

Det er oplyst, at sagsøgte indgik hovedentreprisefortale med MT Højgaard A/S. Af et entreringsnotat af 21. marts 2006, udarbejdet af MT Højgaard A/S, fremgår blandt andet:

"Følgende befæstede fællesarealer er indeholdt i entreprenørens tilbud:

|                      |  |
|----------------------|--|
| Kørearealer (Asfalt) | 2.500 m <sup>2</sup>                           |
| Fortove              | 480 m <sup>2</sup>                             |
| Gæsteparkering       | 27 stk. parkeringspladser / 325 m <sup>2</sup> |

Projektet tilpasses i overensstemmelse hermed.

..."

Det er oplyst, at kommunen ikke meddelte tilladelse til etableringen af 26 parkeringspladser som forudsat i prospektmaterialet.

Af et notat af 22. maj 2008, udarbejdet af MT Højgaard A/S, fremgår, at der den 21. maj 2008 blev holdt et møde på byggepladsen. Til stede var repræsentanter for sagsøgeren, sagsøgte, "Byggeforeningen Giber Å" og MT Højgaard A/S. Af notatet fremgår, at der forud for mødet havde været omfattende korrespondance om, hvorledes parkeringsanlægget skulle anlægges, og at forskellige forslag havde været fremsendt og drøftet. Vedhæftet notatet er en situationsplan over udstykningen, hvorpå er indtegnet i alt 21 parkeringspladser, placeret i grupper vinkelret på vejen i udstykningen.

Den 22. maj 2008 sendte sagsøgtes advokat et brev til samtlige købere af boliger under prospektet. Af brevet fremgår:

"Under henvisning til ovennævnte sag kan jeg oplyse, at vi den 21. ds. har afholdt et møde hos MT Højgaard A/S, hvor spørgsmålet om anlæg af parkeringspladser er blevet drøftet.

Problemet har været, at det udlæg af parkeringspladser, der er vist i brochuren, ikke umiddelbart kan etableres, da der er nogle vejtekniske problemer forbundet hermed.

Drøftelserne har herefter gået på en alternativ løsning og på mødet hos MT Højgaard stemte både grundejerforeningens bestyrelse og Byggeforeningens bestyrelse for den løsning, der er vist på vedlagte plan.

...

Aftalen blev herefter nærmere, at såfremt kvalificeret flertal af boligejerne skriftligt modsatte sig den ovenfor beskrevne løsning, måtte arbejdet sættes i stå og der måtte derefter afholdes generalforsamling med henblik på at få gennemført en egentlig afstemning om løsningen."

Ved brev af den 28. maj 2008 meddelte sagsøgerens bestyrelse sagsøgtes advokat, at bestyrelsen havde besluttet, at man ikke ønskede at tage stilling til anlæg af udenomsarealer. Begrundelsen herfor angaves i brevet blandt andet at være, at ejerforeningen ikke formelt havde overtaget udenomsarealerne og derfor ikke kunne tage stilling til hverken placering, antal, fordeling eller overflade af parkeringspladser. Bestyrelsen anførte videre, at intet i foreningens vedtægter gav bestyrelsen mulighed for at repræsentere køberne i sa-

gen.

Den 30. maj 2008 skrev sagsøgtes advokat således til samtlige købere af boliger af prospektet:

"Vedr.: Gæsteparkeringspladser i Giber Å, Mårslet.

Under henvisning til ovennævnte sag samt de af den 22. maj 2008 og 23. maj 2008 enslydende fremsendte breve kan jeg oplyse, at ejerforeningen, der ved medlemmer fra bestyrelsen anbefalede den i brevet foreslåede løsning, efterfølgende har trukket denne anbefaling tilbage med den begrundelse, at ejerforeningen ikke har mulighed for at tage sig af forhold, som ligger forud for afleveringen af udenomsarealerne.

Byggeforeningen, der også anbefalede løsningen, repræsenterer ikke samtlige medlemmer, og vores klient, som er projektudbyder, har derfor ikke nogen part at kommunikere med vedrørende færdiggørelsen af udenomsarealerne og speciel anlæggelse af gæsteparkeringspladser, idet ejerforeningen, som ovenfor nævnt, har meddelt at de ingen kompetence har på dette område, men alene står for vedligeholdelsen efter overtagelsen af arealerne.

Vi har derfor været nødt til at anbefale projektudbyder, at der skal etableres 26 gæsteparkeringspladser.

Gæsteparkeringspladserne vil blive opført i græsarmeringsfliser og de vil blive fordelt således:

...

Gæsteparkeringspladserne er placeret anderledes end oprindeligt vist i salgsmaterialet, men da den løsning, der var vist i salgsmaterialet, af tekniske grunde ikke kunne gennemføres, er det vores opfattelse, at ovennævnte plan ligger indenfor de ændringer, som projektudbyder, i henhold til skitseforbeholdet i salgsmaterialet, kan tillade sig at foretage for at opfylde sin forpligtelse.

MT Højgaard A/S er derfor samtidig hermed orienteret om, at der er en ny plan over gæsteparkeringspladserne under udarbejdelse.

....

Reaktioner på denne mail vil være unødvendig, da de ikke vil ændre på den valgte løsning, henset til at de indtil nu konstaterede uenigheder mellem de enkelte købere umuliggør enighed."

Af et referat af ekstraordinær generalforsamling i den sagsøgende forening den 10. juli 2008 fremgår:

"...

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Afstemning om følgende forslag:  
"Ejerforeningen ønsker at der anlægges parkeringspladser som vist i salgsmaterialet."  
Sagen varetages af Advokat Flemming Voldby Interlex Advokaterne.

Referat:

1. Valg af dirigent  
Dirigenten åbnede diskussionen vedr. de indsigelser, der er blevet rejst mod mødets lovlighed.  
Der var enighed om, at det ikke var at betragte som en væsentlig ændring, da der er tale om, at fastholde den oprindelige placering.

2. Afstemning:

...

i alt: 40 stemmer for.

Forslaget om, at bestyrelsen går videre med udgangspunkt i prospektet er vedtaget.

Fuldmagternes stemmer fordelte sig således:

Med fuldmagter:

...

i alt 14 stemmer for og 2 imod.

3. Evt.

Laurits gennemgik mødet med Velfac."

Af vedtægterne for den sagsøgende forening fremgår blandt andet:

"§ 1

Formål, medlemmer:

Ejerforeningen har til formål at eje og drive og vedligeholde fællesarealer og fælles faciliteter på og udstykket fra del nr. 105 af matr.nr. 4 cf Mårslet, som er omfattet af lokalplan nr. 698. I lokalplanen er området betegnet som område nr. IVA og IVB.

Ejerforeningen skal modtage skøde på interne friarealer samt veje og stier beliggende indenfor ovennævnte område. Overdragelsen skal ske vederlagsfrit og i takt med byggemodningens færdiggørelse.

Den til enhver tid værende ejer af en bolig indenfor ovennævnte område, har pligt til at være medlem af ejerforeningen.

Medlemmerne af foreningen skal først deltage i foreningens udgifter

til administration af fællesarealerne mv., når foreningen har overtaget disse.

Foreningen skal således forestå drift og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer, private fællesveje og stier inden for området, herunder snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier."

...

"§ 10

Medlemmernes hæftelse:

...

Medlemmerne har ingen hæftelse for foreningens forpligtelser, men hæfter alene overfor foreningen for forpligtelse til at betale kontingent m.m., jf. § 10, stk. 2.

..."

Det er oplyst, at fællesarealerne er overdraget til sagsøgeren, uden at det nærmere tidspunkt for overdragelsen er oplyst. Det er videre oplyst, at der er anlagt et antal parkeringspladser på arealet. Sagsøgerens påstand vedrører udgiften til at ændre anlægget af disse parkeringspladser.

### **Parternes synspunkter**

Sagsøgeren har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument, som er sålydende:

"Det gøres gældende:

- at** en ejerforening i en sammenhæng som denne har partshabilitet og søgsmålskompetence, herunder at foreningen er indehaver af rettigheder og forpligtigelser.
- at** ejerforeningen på sædvanligvis skulle modtage skøde på arealerne, herunder de omtvistede parkeringspladser.
- at** sagsøgte selv har forudsat, at sagsøger skulle varetage ejernes interesser for så vidt angår fællesarealerne.
- at** der ikke med de enkelte ejere er indgået aftaler, som fraviger ovennævnte."

Sagsøgeren har supplerende anført, at sagsøgeren repræsenterer alle grundejere i udstykningen, og at sagsøgeren, nu hvor man har erhvervet skøde på fællesarealerne, på grundejernes vegne kan indtale kravet om etablering af de lovede parkeringspladser.

Sagsøgte har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument, som er sålydende:

"Til støtte for sagsøgtes påstand gøres det gældende,

- at der ikke foreligger noget kontraktforhold mellem grundejerforeningen "Ejerforeningen Giber Å" (EG) og Julsø Projektselskab A/S (JP),
- at det er købsaftalerne mellem de enkelte købere og JP, der er grundlag for de indgåede aftaler, og at EG ikke er part heri,
- at EG er en grundejerforening og ikke en ejerforening i traditionel forstand,
- at EG har meddelt JP, at EG ikke kan repræsentere de enkelte købere i forhold til spørgsmålet om parkeringsarealer,
- at EG har meddelt JP, at spørgsmålet om parkeringsarealer er et spørgsmål mellem de enkelte købere og JP,
- at EG selv har meddelt JP, at EG's vedtægter ikke indeholder hjemmel til, at EG kan repræsentere de enkelte købere overfor JP i forhold til spørgsmålet om parkeringsarealer, og
- at en ændring i brugen af fællesejendommen, i form af ændring af parkeringsarealer, har en så afgørende indvirkning på ejendommens karakter, at de enkelte købere har vetoret imod en sådan forandring, og at enkelte købere har gjort indsigelse imod forandringen af parkeringsarealernes nuværende udseende."

Sagsøgte har supplerende anført, at kun de enkelte købere af parcellerne har søgsmålskompetence i denne tvist. Sagsøgeren har endvidere givet bindende afkald på at repræsentere boligejerne under retssagen. Hvis sagsøgeren taber retssagen, har sagsøgeren ikke midler til at udrede sagsomkostninger til sagsøgte, idet medlemmerne ifølge vedtægterne ikke hæfter for sagsøgerens forpligtelser.

### **Rettens begrundelse og resultat.**

I det prospekt, sagsøgte udarbejdede i forbindelse med udbuddet af parcellerne, er det forudsat, at en grundejerforening skulle eje fællesarealerne i udstykningen. Dette har således været en forudsætning såvel for sagsøgte som for de enkelte købere af parceller i udstykningen. Overensstemmende hermed fremgår det af sagsøgerens vedtægter, at sagsøgeren har til formål at eje, drive og vedligeholde fællesarealer og fælles faciliteter på det udstykkede areal. De enkelte købere af parceller har da heller ikke erhvervet rettigheder til fællesarealerne udover de, der er afledt af grundejerforeningens rettigheder.

Under disse omstændigheder finder retten det bedst stemmende med den ved prospektet etablerede ordning, at tvister mod sagsøgte omkring fællesarealerne, og herunder omkring dissens anlæg, indtales af sagsøgeren frem for af de enkelte parcelejere.

I hvert fald under hensyn til, at overdragelsen til sagsøgeren af det fællesareal, hvorpå parkeringspladserne er etableret, efter alt foreliggende har fundet sted efter den korrespondance mellem parterne, der fandt sted i maj 2008,

har sagsøgerens bestyrelse ikke ved brevet af 28. maj 2008 til sagsøgte advokat givet afkald på - i sin egenskab af ejer af fællesarealerne - at indtale et krav vedrørende anlægget af parkeringspladser mod sagsøgte.

Som følge af det anførte

**bestemmes:**

Sagsøgeren, Ejerforeningen Giber Å v/ formanden Susanne Nielsen, er rette sagsøger i sagen.

Anne Rode

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Retten i Horsens, den 16. juli 2010.

  
Regitze Holmberg, overassistent