



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 22. januar 2018 i sag nr. BS 5B-6471/2016:

Jagtvej 213 ApS
Esplanaden 14
1263 København K
mod
E/F Østerpark
c/o SWE A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagsøger, Jagtvej 213 ApS, har købt ejerlejlighed nr. 136 af matr.nr. 486 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Ejerlejligheden er fysisk indrettet i 2 etager med en overdækket og en ikke overdækket etage, hver med omkring 50 parkeringspladser.

Sagen, som er anlagt den 26. oktober 2016, angår i det væsentlige det retsforhold mellem sagsøger og sagsøgte, E/F Østerpark, som er fastlagt i de på ejendommen tinglyste vedtægter for ejerforeningen.

Sagsøger har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1

- a) Sagsøgte tilpligtes principalt at anerkende, at sagsøgtes ret i Vedtægter for Ejerforeningen Østerpark af 25. januar 1973 § 18 til anvendelse af ejerlejlighed nr. 136, matr.nr. 486, Udenbys Klædebo Kvarter, København, til udlejning, er ophørt den 15. juni 2016.
- b) Sagsøgte tilpligtes subsidiært at anerkende, at sagsøgtes ret i Vedtægter for Ejerforeningen Østerpark af 25. januar 1973 §18 til anvendelse af ejerlejlighed nr. 136, matr.nr. 486, Udenbys Klædebo Kvarter, København, til udlejning, er ophørt den 2. januar 2017.
- c) Sagsøgte tilpligtes mere subsidiært at anerkende, at sagsøgtes ret i Vedtægter for Ejerforeningen Østerpark af 25. januar 1973 § 18 til anvendelse af ejerlejlighed nr. 136, matr.nr. 486, Udenbys Klædebo Kvarter, København, til udlejning, er ophørt på et af retten fastsat tidspunkt.
- d) Sagsøgte tilpligtes endnu mere subsidiært at anerkende at være uberettiget til udlejning af mere end 52 overdækkede parkeringspladser og 51 øvrige parkeringspladser, og at anerkende, at sagsøgeren har den fulde ejendomsret og ejerråden over ejerlejlighed nr. 136, matr.nr. 486 Uden-

bys Klædebo Kvarter, København herudover.

Påstand 2

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte ikke har ret til foretagelse af forandringer af ejerlejlighed nr. 136, matr.nr. 486, Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Påstand 3

Sagsøgte tilpligtes inden 14 dage at fjerne alle skure i ejerlejlighed nr. 136, matr.nr. 486, Udenbys Klædebo Kvarter, København og foretage reetablering.

Påstand 4

- a) Sagsøgte tilpligtes principalt inden 14 dage at fjerne port og bom til indgangene til ejerlejlighed nr. 136, matr.nr. 486, Udenbys Klædebo Kvarter, København og foretage reetablering.
- b) Sagsøgte tilpligtes subsidiært at anerkende, at sagsøgeren og brugere af ejerlejlighed nr. 136, matr.nr. 486, Udenbys Klædebo Kvarter, København gives fri og uhindret adgang til ejerlejlighed nr. 136, matr.nr. 486, Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Påstand 5

Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 194.400,00 med tillæg af procesrente fra sagens anlæg. Hertil kommer sædvanlig procesrente fra hvert kvartal á kr. 16.200,00 fra den 1. november 2013 til og med den 1. oktober 2016.

Påstand 6

Sagsøgte tilpligtes at anerkende at være sagsøgeren et beløb, svarende til månedligt kr. 50,00 pr. overdækket parkeringsplads og kr. 30,00 pr. øvrig parkeringsplads, skyldigt for enhver udlejning af op til 52 overdækkede parkeringspladser og 51 øvrige parkeringspladser fra 1. november 2016.

Påstand 7

- a) Sagsøgte tilpligtes principalt at anerkende, at være sagsøgeren et beløb, svarende til markedslejen for udlejning af parkeringspladser i København N, skyldigt for enhver udlejning af mere end 52 overdækkede parkeringspladser og 51 øvrige parkeringspladser, med tillæg af sædvanlig procesrente fra forfaldstidspunkt for hver kvartalvis lejebetaling til sagsøgte, fra 1. november 2016.
- b) Sagsøgte tilpligtes subsidiært at anerkende, at være sagsøgeren et beløb, svarende til sagsøgte til enhver tid værende udlejningspriser, skyldigt for enhver udlejning af mere end 52 overdækkede parkeringspladser og 51 øvrige parkeringspladser, med tillæg af sædvanlig procesrente fra forfaldstidspunkt for hver kvartalvis lejebetaling til sagsøgte, fra 1. november 2016.
- c) Sagsøgte tilpligtes mere subsidiært at anerkende, at være sagsøgeren et beløb, svarende til månedligt kr. 50,00 pr. overdækket parkeringsplads

og kr. 30,00 pr. øvrig parkeringsplads, skyldigt for enhver udlejning af mere end 52 overdækkede parkeringspladser og 51 øvrige parkeringspladser, med tillæg af sædvanlig procesrente fra forfaldstidspunkt for hver månedlig afgiftsbetaling til sagsøgeren fra 1. november 2016.

Påstand 8

Sagsøgte tilpligtes at anerkende at betalinger til sagsøgeren for udlejning tillægges moms.

Påstand 9

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den ordinære generalforsamling, afholdt den 13. april 2016 i Ejerforeningen Østerpark, kendes ugyldig, og at samtlige beslutninger truffet på den ordinære generalforsamling kendes ugyldige.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse over for samtlige påstande.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Den 19. august 1071 blev der meddelt byggetilladelse til en 12-etages beboelsesejendom, en 1-etages servicestation og et 2-etages parkeringsanlæg på ejendommen.

Vedtægter for Ejerforeningen Østerpark er tinglyst på ejendommen i januar 1973. Der er enighed om, at sagsøgers ejerlejlighed, nr. 136, ikke har noget fordelingstal. I vedtægterne hedder det blandt andet:

"...

§ 18.

Ejerforeningen er forpligtet til til murerne W.H. Teichert og W.G. Teichert eller den, til hvem disse måtte overdrage den pågældende rettighed, at betale en månedlig afgift på 50 kr. pr. overdækket parkeringsplads og 30. kr. for de øvrige parkeringspladser.

...

Ejerforeningen har ret til at udleje de her omhandlede parkeringspladser til ejendommens beboere eller andre, såfremt beboerne ikke ønsker at leje pladserne, til en af ejerforeningens bestyrelse fastsat månedlig leje.

Indtægten tilhører ejerforeningen.

Det påhviler ejerforeningens bestyrelse og administrator at opføre den månedlige udgift til murerne Teichert vedrørende parkeringspladserne på ejendommens årlige driftsbudget.

Bestemmelsen i nærværende paragraf kan - uanset bestemmelsen i § 3 om vedtægtsændringer - ikke slettes eller ændres uden samtykke fra murerne

ne Teichert eller den til enhver tid berettigede i deres sted.

...

Nærværende vedtægter, der respekterer størst mulige lån af almindelig og særlig realkredit til forhøjet rente, vil være at tinglyse på ejerlejlighederne nr. 1. - 136. af ejendommen matr. nr. 486, Udenbys Klædebo kvarter.

Påtaleberettigede er ejerforeningen og de ejere, ejendommen har haft, umiddelbart før opdelingen i ejerlejligheder fandt sted, sålænge de oprindelige ejere endnu er ejere af lejligheder i ejendommen.

..."

Den 2. september 1996 blev der givet ibrugtagningstilladelse til bom ved opkørsel til dækket på parkeringsbygning.

Ved Højesterets dom af 20. august 2013 blev det i en sag anlagt af ApS KBUS 38 nr. 5355 under konkurs, der var ejer af ejerlejlighed 136, mod ejerforeningen afgjort, at forholdet mellem parterne ikke var reguleret af erhvervslejeloven.

I henhold til skøde af 28. december 2015 erhvervede sagsøger med overtagelesdag 1. december 2015 ejerlejlighed nr. 136 for 550.000 kr.

Fra begyndelsen af 2016 var der korrespondance mellem parterne om betalingen for og antallet af pladser mv.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Gert Rasmussen og Per Astrup Madsen.

Gert Rasmussen har forklaret, at han boede i ejendommen fra 1995/1996, han husker ikke årstallet nøjagtigt, og 20 år frem. Han blev medlem af ejerforeningens bestyrelse efter at have boet der i ca. 5 år. Han blev bestyrelsesformand et par år efter, at han blev medlem af bestyrelsen. Det må have været i 2002 eller 2003, at han blev medlem af bestyrelsen og i 2004 eller 2005, at han blev formand. Han var formand, til han fraflyttede i 2013.

Ejerforeningen havde i hele perioden lejemålet vedrørende garage- og parkeringsanlægget. De betalte ca. 50.000 i leje om året, og de havde vedligeholdelsespligten. Så kunne de selv fastsætte betalingen for parkeringspladserne. Det har i hele hans tid i ejendommen kørt sådan, at ejerforeningen fik indtægterne og afholdt udgifterne til vedligeholdelse.

Ejeren ville gerne have hævet ejerforeningens leje noget, men det kunne ikke lade sig gøre, da der stod et fast beløb i kontrakten. Det henholdt ejerforeningen sig til, og så skete der ikke mere.

Den måde, ejerforeningen har disponeret med hensyn til skure, bom mv., har

ikke givet anledning til problemer med den tidligere ejer i den tid, han var der.

Han var ikke med til at søge om tilladelse til bommen. Han var ikke i bestyrelsen i 1996. Det var for, at andre fra området ikke skulle køre op og bruge parkeringsanlægget, at den blev sat op. Efter hvad han ved, var der ingen, der gjorde indsigelse mod det.

Han er meget sikker på, at ejeren af anlægget var til stede ved generalforsamlingen, ikke alle årene, men nogle af årene. Viceværten gik rundt til hver ejerlejlighed og lagde en indkaldelse. Indkaldelsen til ejeren af garageanlægget blev sendt med posten.

Ejerforeningen renoverede både garage og parkeringsanlæg. Der havde været et skur tidligere, hvor de havde en traktor. Det blev revet ned og flyttet over til et andet sted i parkeringskælderen. Det var et lille skur til viceværten, så han havde noget plads til sine redskaber. Det var blandt andet redskaber til snerydning. Ejeren gjorde ikke indsigelse imod det. Der har altid været et skur. Han ved ikke, om de skulle have underrettet ejeren, da de flyttede skuret. Han ved ikke, om det blev gjort. Det skulle i givet fald nok have været administratoren.

Porten var der, da han kom. Den har ikke i hans tid givet problemer med ejeren.

I hans tid var der en stor renovering, som ejerforeningen afholdt udgifterne til. Det kostede omkring 5 mio. kr. Betonen var ved at smuldre, så det var nødvendigt at få gøre noget. Det er 6-7 år siden. Det var ikke helt tilbage i 1997, hvor han ikke var i bestyrelsen. Det kan have været 8 år siden. Det var hele garage- og parkeringsanlægget, der blev renoveret. De 5 mio. kr. vedrørte kun det. Det kan ikke være rigtigt, at det ikke skulle fremgå af regnskaberne. Det var et projekt, der løb over i hvert fald 2 kalenderår. Det strakte sig over måske 1½-2 år. Han kan ikke huske, om udgifterne i regnskabet står særskilt eller indgår i beløb, der også indeholder andre håndværkerudgifter, men kan bare huske, at det beløb sig til ca. 5 mio. kr.

Han har ikke været involveret i drøftelser med ejeren om antallet af parkeringspladser, der blev afregnet for. De skulle ikke afregne parkeringsafgifter over for ejeren. Om de ville have 25 eller 50 parkeringspladser i kælderen, bestemte de selv. Da de fik renoveret det, fik de lidt flere pladser nede i kælderen. Ovenpå var det stort set det samme. Han husker ikke, at der har været noget med, at de skulle afregne pr. plads. Han kan kun huske de små 50.000 kr. om året. Han har ikke kendskab til, at der skulle var noget maksimum på antallet af pladser. De var interesseret i at få så mange ind som muligt.

Der har aldrig været diskussion om, at det skulle være i strid med servitutten, at der blev udlejet parkeringspladser til eksterne frem for beboere. De har al-

drig fået pålæg om at sige eksterne op for at give plads til en intern lejer. Beboerne havde i princippet fortrinsret, men de måtte vente, til der var en ledig plads. Sådan har det altid været praktiseret, og det er der ikke fra ejers side gjort indsigelse imod.

Han mener, der var omkring 50 pladser ovenpå og 50 nedenunder. Han er ikke sikker på det nøjagtige antal. De fik lidt flere ud af det ved renoveringen, end der var fra start.

Når en plads blev ledig, gik de frem efter en venteliste. Den, der stod øverst på listen, fik den tilbudt, uanset om det var en beboer eller en ekstern. Det var beboerne indforstået med. Hvis der havde været utilfredshed på en generalforsamling, ville de have lavet det om. Det var vel i gennemsnit en gang om måneden, at der blev en plads ledig. Man kunne forvente at få en plads inden for omkring et halvt års tid.

Han opfattede det som, at de måtte bruge anlægget til parkering, og så havde de det skur til opbevaring af traktor og redskaber. Skuret til traktoren var der, da han flyttede ind i ejendommen. Det nye skur var lidt mindre end det tidligere, og så fik de lidt flere parkeringspladser ud af det.

Forevist bilag 11 med fotos fra anlægget er det ham, der har sat nummerskiltene op. Formålet med at sætte dem op var, at lejereren af en parkeringsplads kunne være sikker på, hvilken plads han skulle parkere på. Når der et nummer 155, vil han mene, at det betyder, at der var 55 pladser på etagen. Hvis der kun er udlejet 53 pladser, må der være 2 ledige. Da han stod for det, var der fuld belægning stort set hele tiden. Der var ikke nogen af båsene, der blev brugt til andet end udlejning af biler, da han var der.

Indtægterne steg, fordi de fulgte med tiden. De ville gerne tjene så meget som muligt inden for det rimelige. Der var en lille forskel på prisen for beboere og eksterne. Det gav lidt flere penge med en ekstern lejer, men på den anden side skulle man jo betjene foreningen.

Porten til underetagen var der ved hans indflytning. Han havde en plads dernede. Han husker ikke, om bommen var der, da han flyttede ind, men den må være sat op omkring det tidspunkt.

Forevist bilag 14, side 5 og 6, er det et skur, som autoværkstedet ovenpå anvender til en kompressor eller lignende. Det har altid været der, efter hvad han kender til. På side 7-9 ses det nye skur til viceværtens redskaber. Det erstattede i forbindelse med renoveringen det gamle skur, der havde været der i al hans tid.

Per Astrup Madsen forklarede, at han er advokat. KBUS 38 nr. 5355 ApS var et af vist 11 selskaber, der gik konkurs i juni 2009, som en del af det, der hedder Andersen Ejendomme. Det var en koncern tilhørende en person, som

vist hedder Benny Beier Andersen. Andersen havde valgt at lægge de enkelte ejendomme i forskellige selskaber, og det nævnte selskab havde købt en parkeringsejerlejlighed på Jagtvej, Østerbro med ca. 100 parkeringspladser. Vidnet arbejdede for kurator, advokat Henrik Sjørlev.

På konkurstidspunktet var det stort set udelukkende Eik Bank, der var kreditor, og som havde tinglyst pant i ejendommen for ca. 5,8 mio. kr. Han tror, at man på konkurstidspunktet havde skrevet, at man ville kræve regulering af afgiften i henhold til erhvervslejeloven. Det var den sag, kurator sammen med panthaver besluttede, at man ville gå videre med. Eik Bank overgik så til Finansiell Stabilitet, vist i 2011. Det blev aftalt at føre sag om, hvorvidt forholdet var omfattet af erhvervslejeloven. Den kørte så i 3 instanser, og de fik vist ikke medhold i nogen af dem. Panthaver var til sidst, da de nåede frem til 2013, ret utilfreds og ville bare gerne have ejendommen solgt.

Der var så et forløb, hvor Finansiell Stabilitet prøvede at finde nogle købere, og de som kurator prøvede at finde nogle købere. Finansiell Stabilitet ville først gerne have en salgsfuldmagt for at minimere omkostningerne, men på et tidspunkt, nok i 2015, ville Finansiell Stabilitet gerne have, at boet forsøgte at sælge ejendommen. De kontaktede en række mæglere. Der var en del interesserede. De forsøgte også at sælge til ejerforeningen, der ikke rigtig bed på. Det endte med, at de fandt en køber til 550.000 kr., som panthaver accepterede. Ejendommen blev aldrig vurderet som et muligt aktiv i boet. Det var kun et spørgsmål om, hvor stor dækning Finansiell Stabilitet skulle have ud af de 5,8 mio. kr., de havde pant for.

De eller Finansiell Stabilitet fik ejendommen vurderet. Han mener, at det var af Nybolig Erhverv, vist i 2013. Han mener, at vurderingen var på 5,6 - 5,7 mio. kr., hvis der kunne komme en husleje svarende til markedslejen. Det kunne der så efter højesteretsdommen ikke. Ud fra det afkast, der så var, ville Finansiell Stabilitet have 800.000 kr., men det var der ikke nogen, der ville give. De, der var interesserede, argumenterede med, at der, henset til inflationen, ville være et faldende afkast. Det formidlede de som bo videre til panthaver. Prisen blev fastsat efter, hvad der var nogen, der ville byde for den ejendom.

Man sagde ikke lejer op, for ejerforeningens ret var tinglyst, og de har ikke vurderet, at det var en mulighed at opsiges. Man er jo som udgangspunkt bundet af den tinglyste ret.

Man har ikke haft dialog om, hvorvidt lejeren kunne opsiges. Ejendommen blev blot solgt med de rettigheder og forpligtelser, der var. Man præciserede, at der var den servitut, som begrundede, at man ikke kunne tilsidesætte ejerforeningens rettigheder.

De har ikke haft dialog med køber om eventuel fremlæggelse af købsaftalen.

Med hensyn til, at der i skødets side 2 nederst er henvist til "og til samtlige øvrige bestemmelser i denne købsaftale", hedder det i købsaftalen blandt andet: "Køber er bekendt med og accepterer, at parkeringspladserne i parkeringsanlægget er udlejet, og køber har gennemgået ejendommens servitutter mv. og indtræder i lejeaftalen på samme vilkår."

Der er ikke i købsaftalen beskrevet noget konkret om port, bom eller skure. Der er vilkår om, at køber er opfordret til blandt andet at gennemgå ejendommens fysiske stand sammen med en sagkyndig med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler ved ejerlejligheden og det eventuelle medfølgende inventar. Det er også anført, at sælger ikke er nærmere bekendt med ejerlejlighedens stand og ej heller med eventuelle ulovligheder ved indretning af lejligheden, og at køber accepterer, at sælger ikke kan dokumentere lovligheden af indretningen i form af ibrugtagningstilladelse.

Han går ud fra, at køber selv har været ude at se stedet. Han har ikke været med ude at gennemgå det. Han tror, at der var fri adgang. De havde ikke nøgle til bommen, som han husker det.

Køber har fået de seneste års regnskaber for ejerforeningen, og han er ret sikker på, at køber også har fået de seneste generalforsamlingsprotokollater.

Der er ikke nogen konkret bestemmelse i købsaftalen om, at køber overtager eventuelle restancer på lejebetaling, men de har bekræftet senere, at det var en del af handlen - at køber overtog de rettigheder og forpligtelser, der var.

Parternes synspunkter

Sagsøger har i påstandsdokument af 10. oktober 2017 anført følgende:

Indledende bemærkning

Det gøres overordnet til støtte for de nedlagte påstande gældende, at ejerlejlighed nr. 136 er sagsøgerens ejendom og i henhold til ejerlejlighedslovens 4, stk. 1, er at betragte som en selvstændig fast ejendom, hvorover sagsøgeren har den fulde ejerråden.

Det gøres hertil gældende,

at alle eventuelle begrænsninger heri skal fortolkes indskrænkende, jf. bl.a. princippet i UfR.1993.868.H, hvor det som generelt princip (i en lejeretlig kontekst) af Højesteret udtales, at indskrænkninger i en ejers råden, skal fortolkes indskrænkende.

Anbringender vedrørende påstand 1

For sagens afgørelse må det lægges til grund, at vedtægternes § 18 skal defineres og behandles som en brugsret, da Højesteret med dommen trykt i UfR.2013.3107.H bl.a. skrev:

Uanset at brugsretten til ejerlejligheden er overladt til ejerforeningen mod vederlag, finder Højesteret, at det beskrevne retsforhold som led i den vedtægtsbestemte ordning af retsforholdet mellem ejerforeningen og dens medlemmer er så atypisk i forhold til sædvanlig leje, at det ikke er omfattet af erhvervslejeloven.

Det bemærkes hertil, at sagsøgte ejerforening valgte at føre proces igennem retssystemet til og med Højesteret om forholdet.

Det gøres vedrørende påstand 1 a, principalt vedrørende ophævelse, gældende,

- at brugsretten kan bringes til ophør ved ophævelse, da brugsretten er en aftale mellem sagens parter, og da den sagsøgte ejerforening har misligholdt denne aftale,
- idet sagsøgte uden aftale med sagsøgeren (eller den tidligere ejer) har etableret flere parkeringspladser end sagsøgte har ret til i henhold til vedtægten,
- idet sagsøgte anvender flere parkeringspladser end sagsøgte har ret til i henhold til vedtægten uden at betale sagsøgeren herfor,
- idet sagsøgte uden aftale med sagsøgeren (eller den tidligere ejer) har etableret adgangshindringer og opsat skure, hvilket er en uberettiget udvidelse af brugsretten i vedtægterne, og
- idet sagsøgte ikke foretager udlejninger som forudsat med den vedtægtsbestemte brugsret, da den sagsøgte ejerforening udlejer parkeringspladser til ikke-beboere, selvom medlemmer af ejerforeningen ønsker at leje parkeringspladser;
- at denne misligholdelse, omfattende sagsøgtes betalingspligt, ret til anvendelse og ageren i strid med den vedtægtsbestemte brugsret, er væsentlig; og
- at sagsøgte ikke har berigtiget forholdene til trods for påbud fra sagsøgeren.

Det gøres vedrørende påstand 1 b, subsidiært vedrørende opsigelse, gældende,

- at brugsrettigheder kan bringes til ophør ved opsigelse med et passende varsel, medmindre brugsretten er omfattet af en opsigelsesbeskyttelse efter lejelovgivningen, jf. principperne i UfR.2014.3499.H og TBB.2008.5.B;

- at det med UfR.2013.3107.H er fastslået, at brugsretten ikke er omfattet af lejelovgivningen (erhvervslejeloven), hvorfor ervervslejelovens opsigelsesbeskyttelse ikke gælder for retsforholdet;
- at sagsøgeren derfor har været berettiget til opsigelse af brugsretten, hvilket er sket med et varsel på 6 måneder; og
- at sagsøgte ikke har protesteret mod opsigelsesvarslet, hvorfor det må lægges til grund, at der ikke er tvist herom.

Det gøres vedrørende påstand 1 c, mere subsidiært vedrørende bortfald, gældende,

- at brugsretten under alle omstændigheder er bortfaldet grundet ændringer i de faktiske forhold for anvendelsen, herunder det faktiske og økonomiske omfang af brugsretten,
- idet den faktiske anvendelse er udvidet i forhold til vedtægtens forudsætninger ved etablering af effekter og adgangshindringer,
- idet den økonomiske gevinst for sagsøgeren har fået et omfang, der var uforudsigeligt på tidspunktet for vedtægtens tilblivelse, ligesom omfanget af trafik i København og efterspørgsel på parkeringspladser er steget i et uforudsigeligt omfang, og
- idet den sagsøgte ejerforening foretager udlejninger til ikke-medlemmer til trods for at medlemmer af den sagsøgte ejerforening ønsker at leje parkeringspladser i garagebygningen, hvilket er i strid med vedtægtens formål.

Det gøres vedrørende påstand 1 d, endnu mere subsidiært, gældende,

- at sagsøgte i henhold til egne betalinger alene har betalt for 52 overdækkede parkeringspladser og 51 ikke-overdækkede parkeringspladser;
- at sagsøgte ikke har ret til at udvide antallet af parkeringspladser, da sagsøgeren har fuld ejerråden over ejerlejlighed nr. 136, bortset fra de rettigheder der udtrykkeligt er tillagt sagsøgte med vedtægterne;
- at sagsøgte derfor alene har kunnet, og fortsat kan, anvende det antal parkeringspladser der var forudsat i vedtægterne, og som sagsøgte har betalt for, dvs. 52 overdækkede og 51 ikkeoverdækkede parkeringspladser; og

at sagsøgte ingen anden rådighed har over sagsøgerens ejerlejlighed, idet ejerlejlighed nr. 136 i henhold til ejerlejlighedslovens 4, stk. 1, er en selvstændig fast ejendom.

Anbringender vedrørende påstand 2

Til støtte for påstand 2, om sagsøgtes manglende ret til at foretage ændringer af ejerlejlighed nr. 136, gøres det gældende,

- at sagsøgeren, som ejer af ejerlejlighed nr. 136, har ejendomsretten og den fulde ejerråden, jf. ejerlejlighedslovens 4, stk. 1 ;
- at sagsøgte ikke via vedtægterne, eller på anden vis, har opnået ret til foretagelse af forandringer i ejerlejlighed nr. 136; og
- at sagsøgte ikke har flere rettigheder til sagsøgerens ejerlejlighed end til de øvrige ejerlejligheder i ejendommen, bortset fra de rettigheder der udtrykkeligt er tillagt sagsøgte med vedtægterne.

Anbringender vedrørende påstand 3

Til støtte for påstand 3, om fjernelse af effekter på sagsøgerens ejerlejlighed, gøres det gældende,

- at sagsøgte uberettiget har opsat effekter på sagsøgerens ejerlejlighed;
- at dette går ud over brugsrettens omfang og i øvrigt krænker sagsøgerens rettigheder som ejer af ejerlejlighed nr. 136;
- at sagsøgte ikke har vundet ret til de opsatte effekter, eller opsætning af effekter, ved hævd; og
- at sagsøgte ikke qua salget af ejerlejlighed nr. 136 har vundet ret til de opsatte effekter,

idet rettigheder hertil ikke er tinglyst, jf. tinglysningslovens § 1.

Anbringender vedrørende påstand 4

Til støtte for påstand 4, om adgangshindringer til sagsøgerens ejerlejlighed, gøres det gældende,

- at sagsøgte uberettiget har opsat adgangshindringer til sagsøgerens ejerlejlighed;
- at dette går ud over brugsrettens omfang og i øvrigt krænker sagsøgerens rettigheder som ejer af ejerlejlighed nr. 136, jf. ejerlejlighedslovens 4, stk. 1 ;

- at den vedtægtsbestemte ret ikke hjemler adgang hertil;
- at sagsøgeren, som ejer af ejerlejlighed nr. 136, har krav på, at kunne færdes i sin faste ejendom, herunder, at give andre personer adgang til sin faste ejendom;
- at sagsøgte er ansvarlig for adgangshindringerne, hvorfor sagsøgeren ikke kan afkræves betaling af eventuelle omkostninger forbundet med sagsøgerens, og øvrige brugeres, frie og uhindrede adgang til sin ejerlejlighed; og
- at den sagsøgte ejerforening ikke har vundet hævd på nogen retigheder til opsætning af adgangshindringer.

Anbringender vedrørende påstand 5

Til støtte for de nedlagte påstande 5, om erstatning, gøres det gældende,

- at sagsøgte med vedtægterne fik tildelt en brugsret "til at udleje de her omhandlede parkeringspladser" hvilket i henhold til betalinger foretaget af sagsøgte selv, svarer til 52 overdækkede parkeringspladser og 51 ikke-overdækkede parkeringspladser;
- at sagsøgte, dette antal til trods, har udlejet flere parkeringspladser, hvilke parkeringspladser sagsøgte ikke havde ret til at udleje og som sagsøgeren selv kunne have udlejet;
- at sagsøgtes udlejningspriser fremgår af bilag 15, hvortil gøres gældende, at alle parkeringspladser er udlejet, ligesom der er ventelister, og det således er dokumenteret muligt at udleje til de eksterne priser i bilag 15;
- at sagsøger har konstateret følgende parkeringspladser, jf. bilag 11 :
- 55 parkeringspladser på øvre (ikke-overdækket) dæk;
55 parkeringspladser på nedre (overdækket) dæk; og
6 parkeringspladser til motorcykler på nedre (overdækket) dæk.
- at den sagsøgte ejerforening har oplyst, at der er 54 overdækkede, 54 ikke-overdækkede og 5 motorcykel/knallert parkeringspladser, jf. bilag 6, om end den sagsøgte ejerforening lod domstolene forblive i den fejlagtige opfattelse, at der var 52 parkeringspladser på hver etage;
- at sagsøgeren har krav på den fortjeneste sagsøgte har haft på uberettiget udlejning, da sagsøgeren har overtaget ejerlejlighed

- nr. 136 med såvel eksisterende pligter som rettigheder; og
- at sagsøgte intet har betalt sagsøgeren for de ekstra udlejninger, hvorfor tabet mindst kan opgøres til sagsøgtes udlejningspriser for en periode på 3 år fra før sagsanlægget den 25. oktober 2016.

Påstand 5 kan herefter, forsigtigt, opgøres som følger:

3 parkeringspladser, nedre dæk a' kr. 2.100,00 pr. kvartal	kr.	75.600,00
3 parkeringspladser, øvre dæk a' kr. 1.200,00 pr. kvartal	kr.	43.200,00
6 parkeringspladser, motorcykler a' kr. 1.050,00 kr. kvartal	kr.	75.600,00
I alt		kr. <u>194.400</u>
<u>00</u>		

Vedrørende den nedlagte rentepåstand gøres det særligt gældende,

- at sagsøgte ved sin uberettigede udlejning af flere parkeringspladser end forudsat, pr. kvartal har modtaget, og modtager, en uberettiget betaling på kr. 16.200,00; og
- at dette beløb alene er tilgået sagsøgte, da denne uberettiget har udlejet flere parkeringspladser end tilladt, hvorfor sagsøgeren er berettiget til forrentning fra de enkelte betalingstidspunkter, jf. principperne i rentelovens 3, stk. 5.

Anbringender vedrørende påstand 6

Til støtte for påstand 6, om betaling for udlejning af op til 52 overdækkede og 51 øvrige parkeringspladser, gøres det gældende,

- at det følger af vedtægternes 18, at sagsøgte er forpligtet til betaling af månedlig afgift på kr. 50,00 pr. overdækket parkeringsplads og kr. 30,00 for de øvrige parkeringspladser.

Anbringender vedrørende påstand 7

Til støtte for påstand 7, om betaling for udlejning af udover 52 overdækkede og 51 øvrige parkeringspladser, gøres det gældende,

- at sagsøgte er uberettiget til at udleje flere parkeringspladser end det med vedtægten forudsatte og derfor skal tilpligtes at afgive fremtidige indtjening ved udlejning af flere parkeringspladser end 52 overdækkede og 51 ikke-overdækkede;
- at sagsøgte skal erstatte sagsøgeren et tab svarende til den udlejningspris sagsøgeren kunne opnå ved selv at udleje;

- at sagsøgte, som minimum, skal afgive sin fulde fortjeneste ved den uberettigede udlejning, hvilket udgør de til enhver tid værende udlejningspriser, da sagsøgte ingen betalinger foretager til sagsøgeren; og
- at sagsøgte ex tuto er forpligtet til at betale de i vedtægten angivne beløb for samtlige udlejede parkeringspladser.

Anbringender vedrørende påstand 8

Vedrørende påstand nr. 8, om moms på betalingerne for udlejning, gøres det gældende,

- at der skal pålægges moms på udlejningsbetalingerne; og
- at den sagsøgte ejerforening også er pligtig at betale moms udover de i vedtægten angivne priser, da sagsøgte er at sidestille med erhvervsdrivende i denne henseende, hvor der sker omfattende udlejning med markant indtægt til følge.

Anbringender vedrørende påstand 9

Vedrørende påstand 9, om ugyldigt indvarslet, og dermed gennemført, ordinær generalforsamling, gøres det gældende,

- at den ordinære generalforsamling afholdt den 13. april 2016 er ugyldig,
- idet der ikke er sket indkaldelse hertil i overensstemmelse med vedtægternes regler herfor, da sagsøgeren ikke er skriftligt indkaldt;
- at en eventuel oplysning på ejerforeningens hjemmeside ikke kan erstatte en skriftlig indkaldelse, da vedtægterne netop udtrykkeligt kræver "skriftlig" indkaldelse, hvilket krav ikke kan opfyldes via en hjemmeside;
- at sagsøgeren uberettiget er frataget muligheden for at fremsætte synspunkter og i øvrigt præge generalforsamlingens beslutningsproces; og
- at det ingen betydning kan tillægges om sagsøgerens indflydelse på generalforsamlingen var afgørende, hvortil tillige skal understreges, at ingen af ejerforeningens medlemmer har et fordelingsstal der medfører en bestemmende eller afgørende indflydelse, jf. bilag 19.

Sagsøgte har i påstandsdokument af 11. oktober 2017 anført følgende:

Ad den af sagen omhandlede rettighed:

- at aftalen mellem sagsøgte og sagsøger udspringer af en på ejendommen tinglyst servitut i form af ejerforeningens vedtægter, der i § 18 pålægger ejerforeningen at betale et beløb pr. hhv. overdækket og ikke-overdækket parkeringsplads på ejerlejlighed nr. 136's område,
- at der er tale om en brugsret tinglyst som servitut på ejendommens blad i tingbogen,
- at den af Højesteret som bilag 2 fremlagte afgørelse ikke ændrer herved, da Højesteret i den konkrete sag skulle vurdere, om der var tale om et forhold omfattet af erhvervslejelovens regler eller ej, herunder spørgsmålet om lejeforhøjelse,
- at angivelse af påtaleberettigede er et krav for, at en rettighed kan tinglyses som en servitut, hvorfor angivelsen af en påtaleberettiget taler for, at der er tale om en servitut,
- at det kun er den eller de personer eller myndighed, der har påtale retten til en given servitut, som kan ophæve den,
- at påtaleberettiget i forhold til servitutten er ejerforeningen og de ejere, ejendommen har haft umiddelbart op til opdelingen i ejerlejligheder fandt sted, så længe de oprindelige ejere endnu er ejere af lejligheder i ejendommen, og
- at sagsøger således ikke er påtaleberettiget.
- at sagsøgers anbringende om, at sagsøgtes råden er en almindelig (uindskrænket) råderet over ejendommen, og at der af denne årsag er tale om en almindelig brugsret og ikke en (speciel) brugsret stiftet som servitut savner mening når sammenholdt med sagsøgers indsigelser mod de på ejendommen værende skure og den opførte bom, da en uindskrænket råden i givet fald burde give adgang til etablering af sådanne, og
- at sagsøgtes råden er en speciel råderet (qua der er tale om en servitut), idet sagsøgtes råderet jf. sagens bilag 1 er begrænset til at udleje de på ejendommen værende parkeringspladser.

Ad sagsøgers skridt til ophævelse og opsigelse:

- at det bestrides, at sagsøgte har udvist manglende vilje til oplysning af sagen eller til at finde en mindelig løsning af herpå,

- idet der skal henvises til bilag 4 og bilag 6 herom,
- at det fastholdes - og er dokumenteret - at den tidligere administrator for sagsøgte, advokat John Lademann, uretmæssigt har udøvet tilbagehold i bl.a. stammateriale tilhørende sagsøgte,
- at sagen kunne med samarbejde fra sagsøgers side være løst i mindelighed, hvis ikke, sagsøger reelt stedse har søgt at fremprovokere en ophævelsesadgang over for sagsøgte,
- at sagsøgers nægtelse af fremlæggelse af købsaftalen med konkursboet ApS KBUS 38 nr. 5355 vedrørende lejlighed nr. 136 i forhold til sagsøgtes opfordring B herom skal tillægges sagsøger processuel skadevirkning, således at det må lægges til grund, at sagsøger har erhvervet den pågældende ejendom med kendskab til og respekt af eksisterende installationer, herunder de installationer sagsøger bl.a. baserer sin ophævelse på og således at det må lægges til grund, at der er tale om en servitut, sagsøger som køber skulle respektere,
- at sagsøgers interesse i forhold til at få kendt ophævet eller opsagt parternes tinglyste aftale alene ses at være motiveret i den - i så fald uberettigede - økonomiske vinding, sagsøgers advokat Jan Leth Christensen ses at kunne opnå,
- at såfremt sagsøger skulle lånefinansiere hele købesummen til en årlig rente på 2 %, hvilket er det aktuelle renteniveau for realkreditbelåning, skal der erlægges 2.032,91 kr. pr. måned til finansiering, hvilket ved de aktuelle tinglyste lejeindtægter vil medføre en rentabilitet (aftastningsgrad) på omkring 203 %,
- at lægges de af sagsøger i stævningen s. 14 anslåede udlejningspriser imidlertid til grund med finansieringsudgifter på 2.032,91 pr. måned, ville dette give en rentabilitet (aftastningsgrad) på 8.382 % pr. måned, og
- at det må lægges til grund, at hverken sælger af ejerlejlighed nr. 136 eller sagsøger som køber af samme har indgået aftalen om salg/køb af lejligheden under den forudsætning, at de tinglyste lejebetalinger fra sagsøgte kunne eller skulle reguleres eller opsiges/ophæves med efterfølgende (kraftig) forhøjelse af sagsøgers oppebårne betaling til følge.

Supplerende - ad sagsøgers påstand 1 :

- at sagsøger ikke har adgang til at ophæve sagsøgtes ret til anvendelse af de på ejerlejlighed nr. 136 værende parkeringspladser, subsi-

- diært at der ikke er sket en retmæssig ophævelse af forholdet,
- at en talmæssig opgørelse af p-pladserne ikke fremgår af hverken servitutten fra 1973 som gengivet i stævningen s. 5 (og bilag 1) eller af sagsøgtens gældende vedtægter, hvorfor det er sagsøgers egen - juridisk uholdbare - fortolkning, at udtrykket "de her omhandlede parkeringspladser" skulle omhandle et bestemt antal parkeringspladser,
- at sagsøgte anerkender, at sagsøger skal have betaling for det korrekte antal benyttede parkeringspladser, hvilket sagsøger imidlertid ikke har ønsket at medvirke til,
- at sagsøgte fysisk har optalt pladserne til at være hhv. 54 overdækkede, 54 ikke overdækkede og 5 mc pladser
- at sagsøgtens etablering af for driften af parkeringsområdet nødvendige installationer ikke udgør nogen misligholdelse, og
- at der ikke foreligger for sagsøger ændrede forhold, der begrundes eller berettiger til en opsigelse mv., hvorfor sagsøger ikke har opsigelsesadgang.

Supplerende - ad sagsøgers påstand 2:

- at sagsøgte har ret til at foretage de indretninger og installationer, som er nødvendige til drift af et parkeringsområde, og som disse krav ændrer sig med tiden.

Supplerende - ad sagsøgers påstand 3:

- at sagsøgte har ret til at foretage de indretninger og installationer, som er nødvendige til drift af et parkeringsområde, og som disse krav ændrer sig med tiden.
- at sagsøgte ikke kan pålægges at bortfjerne de for driften af parkeringsområdet opsatte effekter, og
- at påstanden og de dertil opfundne anbringender har karakter af chikane.

Supplerende ad sagsøgers påstand 4:

- at samme anbringender som under sagsøgers påstand 3 gøres gældende.

Supplerende - ad sagsøgers påstand 5.

- at en talmæssig opgørelse af p-pladserne ikke fremgår af hverken servituten fra 1973 som gengivet i stævningen s. 5 (og bilag I) eller af sagsøgtes gældende vedtægter, hvorfor det er sagsøgers egen - juridisk uholdbare - fortolkning, at udtrykket "de her omhandlede parkeringspladser" skulle omhandle et bestemt antal parkeringspladser,
- at sagsøgte anerkender, at sagsøger skal have betaling for det korrekte antal benyttede parkeringspladser, hvilket sagsøger imidlertid ikke har ønsket at medvirke til,
- at hvis sagsøgers optælling af pladser lægges til grund, gøres det principalt gældende, at sagsøgte har krav på betaling for yderligere 3 overdækkede, 4 ikke-overdækkede og 6 mc-pladser fra enten sagsøgers overtagelse af ejerlejlighed nr. 136 (= 5.400 kr. pr.d.d.), subsidiært fra 3 år tilbage i tid (= 16.200 kr.), og
- at sagsøger må herudover dokumentere at have et krav for perioden før overtagelse.

Supplerende - ad sagsøgers påstand 6:

- at det fra sagens start af sagsøgte er anerkendt, at sagsøger, såfremt sagsøgers optælling af pladser lægges til pund, principalt kan have et krav på betaling for yderligere 3 overdækkede, 4 ikke-overdækkede og 6 mc-pladser fra enten sagsøgers overtagelse af ejerlejlighed nr. 136 (= 5.400 kr. pr. dato for svarskrift) subsidiært fra 3 år tilbage i tid (= 16.200 kr.).

Supplerende - ad sagsøgers påstand 7:

- at der ikke er grundlag for betaling af en markedsleje eller af noget andet lejeløb ud over den i servituten fastsatte betaling,
- at det fra sagens start af sagsøgte er anerkendt, at sagsøger, såfremt sagsøgers optælling af pladser lægges til pund, principalt kan have et krav på betaling for yderligere 3 overdækkede, 4 ikke-overdækkede og 6 mc-pladser fra enten sagsøgers overtagelse af ejerlejlighed nr. 136 (= 5.400 pr. dato for svarskrift) subsidiært fra 3 år tilbage i tid 16.200 kr.).

Supplerende - ad sagsøgers påstand 8:

- at sagsøgtes betalingsforpligtelse, i det omfang denne er momspligtig, er en bruttoforpligtelse,

- at sagsøgte under protest og med forbehold for tilbagesøgning har erklæret sig villig at betale den på sagsøgers opkrævninger tillagte moms, indtil forholdet skulle være endeligt klarlagt,
- at sagsøgte er forbruger, hvorfor priser skal være oplyst inkl. moms, og
- at sagsøgte ikke har modsat sig den af sagsøger i stævningen s. 15 foreslåede fremgangsmåde omkring afklaring af spørgsmålet, idet sagsøger imidlertid ikke ses at have taget initiativ hertil.

Supplerende - ad sagsøgers påstand 9:

- at ejeren af ejerlejlighed nr. 136 ikke har noget fordelingstal og dermed ikke er tillagt stemmeret på generalforsamlingen,
- at det har været fast praksis i en årrække - uden indsigelser herimod - at ejeren af ejerlejlighed nr. 136 ikke modtog indkaldelser, hvilken retsstilling sagsøgte i et vist omfang er indtrådt i,
- at sagsøgers deltagelse i generalforsamlingen ikke havde medført materielle ændringer i den afholdte generalforsamling, og
- at der ikke er grundlag for at erklære den ordinære generalforsamling afholdt 13. april 2016 for ugyldig.

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

Rettens begrundelse og afgørelse

Det fremgår af Højesterets dom af 20. august 2013, at det under den sag var ubestridt, at ejerforeningens råderet omfattede hele parkeringsanlægget. Det fremgår endvidere, at det var oplyst, at ejerforeningen - ud over den månedlige afgift - betaler alle løbende udgifter forbundet med parkeringsanlægget, herunder bl.a. ejendomsskatter, renovation og vedligeholdelse.

Efter bevisførelsen lægges det til grund, at ejerforeningen gennem de seneste mange år har betalt 49.560 kr. årligt til ejeren i afgift. Dette beløb må antages at svare til 52 overdækkede pladser a 50 kr. pr. måned og 51 uoverdækkede pladser a 30 kr. pr. måned. Det lægges endvidere efter Gert Rasmussens forklaring til grund, at ejerforeningen i forbindelse med en større renovering af anlægget for nogle år siden rev et skur ned og opførte et mindre et andet sted, hvorved der blev etableret yderligere et mindre antal parkeringspladser. Det fremgår af korrespondancen fra begyndelsen af 2016, at parterne var uenige om det aktuelle antal pladser, at sagsøgte tilbød at betale for eventuelle yderligere pladser, og at sagsøger i brevet af 29. marts 2016 meddelte, at ejerfo-

reningen fremover ville modtage faktura på månedligt 4.130 kr. pålagt moms dækkende "52 overdækkede parkeringspladser og 51 ikke-overdækkede parkeringspladser, da alene disse er omfattet af servitutten". Parterne nåede ikke til enighed om antal eller opgørelsesmåde. Det findes ikke bevist, at der nu er flere pladser end de af sagsøgte opgjorte 54 ikke overdækkede, 54 overdækkede, 4 MC-pladser og 1 knallertplads.

Under disse omstændigheder findes det ikke at kunne anses som misligholdelse, at sagsøgte har foretaget en begrænset udvidelse af antallet af parkeringspladser i anlægget og udlejet disse. Som vedtægternes § 18 er formuleret, og når henses til, at sagsøgte, da forholdene blev problematiseret af den nye ejer, tilkendegav at ville betale den nye ejer for eventuelle yderligere pladser, og at den nye ejer efterfølgende alene opkrævede det hidtidige beløb, findes sagsøgtes fortsatte betaling af det hidtidige beløb i hvert fald ikke at udgøre en misligholdelse, der kan betegnes som grov.

Efter udviklingen gennem tiden må det anses for at være blevet nødvendigt for udøvelsen af ejerforeningens servitutret, at der ikke er fri tilkørsel til parkeringsanlægget. Ejeren findes derfor at måtte tåle, at der er opsat henholdsvis port og bom. Det bemærkes i den forbindelse, at sagsøgte har tilbudt sagsøger vederlagsfrit at forsyne sagsøger med de nødvendige nøgler, såfremt sagsøger ikke har disse.

Efter bevisførelsen lægges det til grund, at det ene af skurene har været der i en lang årrække og anvendes til en kompressor eller lignende af servicestationen ovenover. Det må anses for uvist, hvem der i sin tid har opført det, og det kan således ikke tilregnes sagsøgte som misligholdelse. Det lægges endvidere til grund, at det andet skur i forbindelse med ejerforeningens renovering af anlægget er opført til erstatning for et lidt større skur med en anden placering, men fortsat til brug for viceværtredskaber. Heller ikke dette forhold findes at gå ud over, hvad sagsøger som led i retsforholdet må tåle.

Efter vedtægtsbestemmelsen burde parkeringspladserne tildeles beboere forud for eksterne ansøgere. Det findes ikke at udgøre nogen væsentlig misligholdelse over for sagsøger, at ordningen igennem mange år har været praktiseret sådan, at det afgørende har været ancienniteten på ventelisten, og der findes ikke at have været pligt til at opsigte eksterne pladshavere for at skaffe plads til ansøgende beboere.

Heller ikke efter en samlet vurdering findes sagsøgte væsentligt at have misligholdt retsforholdet over for sagsøger. Sagsøger har derfor ikke med rette kunnet ophæve dette.

Sagsøgtes ret er ifølge vedtægterne ikke en ret til almindelig brug af anlægget til formål efter eget valg, men en ret til at udleje parkeringspladserne i anlægget. Retten må efter sin karakter og indholdet af vedtægterne anses for en uopsigelig servitut hvilende på ejendommen. Sagsøger har derfor ikke med

rette kunnet opsige retsforholdet.

Retten finder ikke, at der er sket sådanne ændringer i omfanget af udlejning eller den kreds, til hvem der udlejes, eller sket en sådan uforudset udvikling i lejen for parkeringspladser, at dette kan begrunde, at ejerforeningens brugsret kan anses for bortfaldet.

Antallet af parkeringspladser er ikke specificeret i vedtægterne, og brugsretten må efter det foreliggende forstås sådan, at den også giver adgang til den begrænsede forøgelse af parkeringspladsernes antal, der har fundet sted.

Herefter frifindes sagsøgte for påstand 1 a – 1 d.

ad påstand 2

Som følge af servitutretten er sagsøgte ikke afskåret fra enhver forandring af sagsøgers ejerlejlighed, der er nødvendig for at formålet med servitutten kan opfyldes.

Sagsøgtes frifindelsespåstand tages derfor til følge.

ad påstand 3

Efter det ad påstand 1 anførte tages sagsøgtes frifindelsespåstand til følge.

ad påstand 4

Efter det ad påstand 1 anførte tages sagsøgtes frifindelsespåstand til følge over for påstand 4 a.

Påstand 4 b findes at være så generelt formuleret, og – når påstanden sammenholdes med pkt. a, som den skulle være subsidiær i forhold til – at have et så uklart indhold, at den ikke er egnet til at tage under påkendelse. Påstand 4 b afvises derfor.

Ad påstand 5

Sagsøger har efter det ad forhold 1 anførte ikke krav på mere end den af sagsøgte accepterede vedtægtsmæssige betaling af yderligere pladser. Der er ikke ført bevis for, at de overstiger det antal, som følger af sagsøgtes opgørelse. Retten lægger til grund, at der er tale om 3 yderligere pladser a 30 kr. pr. måned og 7 yderligere pladser a 50 kr. pr. måned.

Efter den af vidnet Per Astrup Madsen afgivne forklaring findes det godtgjort, at også ydelser for tiden forud for overtagelsen tilkommer sagsøger. Herefter har sagsøger for perioden 1. november 2013 til 1. oktober 2016 krav på 15.840 kr. Der findes alene grundlag for at tillægge procesrente fra sagens anlæg.

Ad forhold 6

Sagsøgte har igennem en lang årrække betalt beløb svarende til det, der er

anført i påstanden, og sagsøgte har ikke under sagen på nogen måde bestridt at være forpligtet hertil, også fremover. Sagsøger har i et processkrift anført, at påstanden blot er nedlagt for god ordens skyld, og at det forventes, at sagsøgte tager bekræftende til genmæle. Sagsøger savner under disse omstændigheder retlig interesse i at få pådømt denne påstand. Påstanden afvises derfor.

Ad forhold 7

Efter det ad forhold 1 anførte er der ikke grundlag for at fastslå, at sagsøger har krav på markedsleje eller faktiske udlejningspriser for de yderlige pladser. Sagsøgte frifindes derfor for påstand 7 a og påstand 7 b.

Sagsøgte har under hele sagen og også forud for sagens anlæg accepteret at skulle betale de i påstand 7 c angivne beløb for yderligere pladser. Sagsøger savner derfor retlig interesse i at få pådømt denne påstand, hvorfor denne afvises.

Ad forhold 8

I vedtægterne er det ikke angivet, om beløbene er inkl. eller ekskl. moms. Herefter og efter retsforholdets karakter lægger retten til grund, at begge parter i retsforholdet i sin tid har anset afgiften for momsfri. Retten finder under disse omstændigheder, at sagsøger vil kunne tillægge afgiften for sagsøgte vedtægtsmæssige råden over parkeringsanlægget moms, hvis der er tale om, at afgiften (nu) er obligatorisk momspligtig, men derimod ikke som følge af en eventuel frivillig registrering, og naturligvis heller ikke, hvis ydelsen under ingen omstændigheder er momspligtig.

Retten vil ikke under nærværende sag med bindende virkning for skattemyndighederne kunne træffe afgørelse om momspligten. Det bemærkes i den forbindelse, at skattemyndighederne efter det foreliggende under sagens forberedelse er blevet anmodet om et bindende svar vedrørende den eventuelle pligt til at betale moms, men at resultatet heraf ikke er oplyst.

Sagsøger findes herefter ikke at have godtgjort, at sagsøgte i alle tilfælde skal tåle, at de vedtægtsmæssige beløb tillægges moms. Sagsøgte frifindes påstand tages herefter til følge.

Ad forhold 9

Det lægges efter det foreliggende til grund, at sagsøger ikke modtog nogen indkaldelse til sagsøgte ordinære generalforsamling, som blev afholdt den 13. april 2016, i henhold til vedtægternes § 5, og det er ikke godtgjort, at der var en langvarig praksis for ikke at indkalde dette medlem, der ikke havde noget fordelingstal.

Der er tale om en væsentlig fejl, der, uanset sagsøgers manglende fordelingsstal, var egnet til at medføre, at sagsøger blev afskåret fra at påvirke generalforsamlingens holdning til de emner, der var på dagsordenen. Henset til, at

sagsøger ikke har angivet noget konkret emne, som sagsøger ville have ønsket at deltage i debatten om, eller nogen konkret beslutning, som sagsøger ville have udtalt sig imod, hvis sagsøger var blevet indkaldt, findes fejlen dog efter omstændighederne ikke at burde føre til, at generalforsamlingen eller de under denne truffede beslutninger kendes ugyldige.

Sagsøgtes frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Med hensyn til sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt. Af beløbet udgør 50.000 kr. et passende beløb til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Der er herved lagt vægt på de nedlagte påstande sammenholdt med sagens udfald, omfang og forløb, herunder at hovedforhandling har måttet aflyses med dags varsel grundet sagsøgtes advokats forhold. 3.000 kr. udgør dækning af vidnegodtgørelse.

Thi kendes for ret:

Sagsøger, Jagtvej 213 ApS, påstand 4 b, påstand 6 og påstand 7 c afvises.

Sagsøgte, E/F Østerpark, skal inden 14 dage til sagsøger betale 15.840 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg den 26. oktober 2016, til betaling sker.

I øvrigt frifindes sagsøgte.

Sagsøger, Jagtvej 213 ApS, skal inden 14 dage betale 53.000 kr. i sagsomkostninger til sagsøgte, E/F Østerpark.

De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.

Koch Clausen

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Københavns Byret, den 22. januar 2018.

Helle Dahl, kontorfuldmægtig