



ØSTRE LANDSRET
KENDELSE
afsagt den 4. juni 2020

Sag BS-5280/2020-OLR
(9. afdeling)

Grundejerforening X
(advokat Dan Terkildsen)

mod

A
(advokat Thomas Ulrik v/advokat Christian Nørgaard Kjeldsen)

Københavns Byret har den 30. januar 2020 afsagt kendelse (sag BS-88/2020-KBH), hvorved det blev bestemt, at påstanden om, at A skulle forbydes at afbryde leveringen af strøm, tv- og internetsignal fra de af bilag 1 anførte ledninger samt ledningen til ...gade nr. 49, der går igennem As ejendom, ikke blev taget til følge.

Landsdommerne Gitte Rubæk Pedersen, Louise Saul og Jacob Waage har deltaget i kæresagens afgørelse.

Kærende, Grundejerforening X, har nedlagt følgende endelige påstande:

Påstand 1: A påbydes at genetablere leveringen af strøm, tv- og internetsignal fra de i bilag 1 anførte ledninger, der går gennem hans ejendom.

Påstand 2: A forbydes at afbryde leveringen af strøm, tv- og internetsignal til ...gade nr. 49, der går gennem hans ejendom.

Indkærede, A, har endeligt nedlagt principal påstand om, at de af Grundejerforening A nedlagte påstande ikke kan tages under behandling af landsretten, subsidiært at byrettens kendelse stadfæstes.

Kæresagen har været mundtligt forhandlet.

Der er mellem parterne enighed om, at det kan lægges til grund, at der på 41 ud af de 45 ejendomme i grundejerforeningen er tinglyst enslydende deklARATIONER om tilladelse til fremføring af et vekselstrømskabel gennem den enkelte ejendoms loftsrums til forsyning dels af den pågældende ejendom dels af andre huse i rækkehusbebyggelsen. I deklARATIONERNE er endvidere anført: "Samtidig forpligter jeg mig og alle efterfølgende ejere af ovennævnte ejendom til ikke at lade afbryde, overskære eller fjerne, omlægge eller flytte nævnte vekselstrømsledning uden indhentet samtykke fra Københavns Belysningsvæsen..."

Det er oplyst, at A umiddelbart efter byrettens kendelse afbrød strøm samt tv- og internetsignal til de berørte ejendomme med ulige numre på ...gade.

Det er endvidere oplyst, at der ikke er sket afbrydelse af leveringen af strøm, tv- og internetsignal til ...gade 49 og dermed heller ikke til ejendommene med lige numre på ...gade.

Der er for landsretten afspillet et indslag fra TV2 Lorry vist den 7. februar 2020 angående afbrydelsen af strøm til flere ejendomme og etableringen af en midlertidig løsning.

Forklaringer

Der er for landsretten afgivet supplerende forklaring af vidnet D. Endvidere har vidnet E afgivet forklaring.

D har supplerende forklaret blandt andet, at vandforsyningen er en fælles forsyning til den samlede bebyggelse. Der er en ringledning, som ligger gravet ned i gårdhaverne med stikledninger ind til hver enkelt ejendom. Der er ikke tinglyst deklARATIONER på ejendommene for så vidt angår vandledningen. Han er ret sikker på, at samtlige byggeforeningshuse i København har etableret sig på samme måde både med hensyn til vandforsyning og med hensyn til øvrige fællesinstallationer.

Der er ingen af ejendommene i fællesskabet, der har etableret egen strømforsyning. Som forklaret i byretten ville det være meget bekosteligt. Der skulle i givet fald være tale om kabelføring i gadeniveau, hvilket ville kræve en større om-

lægning i hvert enkelt hus, fordi el-kablerne hidtil har været placeret oppe under taget, hvor målersystemet også er placeret.

A afbrød strømforsyningen til rækken af ejendomme på ..gade den 6. februar 2020. Der blev herefter etableret en midlertidig løs-ning, som er meget nødtørftig. Der er udendørs og over jorden ført et kabel fra elstanderen foran ... gade nr. 51. Dette kabel er ført ind i Es ejendom via et etableret hul i muren og derfra videre til den eksisterende installation. Det kostede foreningen ca. 15.000 kr. at etablere denne midlertidige nødløsning.

Den kabelføring, som A selv anvender til strøm lige nu, er en yderligere særskilt kabelføring, som As lejer, der har lejet stueetagen, fik indlagt i 1998 til brug for et keramikværksted. A anvendte imidlertid tidligere den fælles strømforsyning, som sagen handler om.

Vidnet bor ...gade nr. 7, og der er tinglyst deklARATION om strømkabel på hans ejendom. Der er ikke tinglyst en tilsvarende deklARATION på ejendommen ...gade 5 og heller ikke på ejendommen ...gade 3.

E har forklaret blandt andet, at han bor ...gade 3, som er naboejendommen til As ejendom. Han er ikke medlem af besty-relsen for Grundejerforeningen.

Da A afbrød strømkablet den 6. februar 2020 ved 13-tiden, var han på arbejde. Han havde i dagene op til kommunikeret med D om, at det kunne blive nødvendigt med en nødløsning. En afbrydelse af strømmen ville betyde, at varmen i husene også ville blive afbrudt, da fyr er tilsluttet el-forsyningen. Da han den pågældende dag kom hjem, så han, at der var lavet afspærring, og at et kabel foreløbigt var lagt tværs over gaden. Han kontaktede en bekendt, som har en el-virksomhed, og som sendte en mand ud. Han kontaktede også A for at finde ud af, hvad der var gjort. Han fik at vide, at de ved etablering af en nødløsning skulle passe på, at der ikke kunne opstå gnister inde i As hus. Han har ikke selv set installationen i As hus.

Nødløsningen er etableret ved, at der er ført et kabel direkte fra fordelerboksen foran As hus og hen til en anden ejendom, hvor kablet er ført ind gennem brevsprækken og ud i gården og videre til hans gård. Eftersom han ikke kunne have sit vindue stående åbent hele tiden, tog han en rask beslutning og borede et hul i muren for at få kablet ind den vej. Han arbejdede sammen med elektrikerer hele aftenen og fik derved etableret nødløsningen.

Der er ved etableringen af nødløsningen opstået det problem, at beboerne ikke kan have så mange el-artikler tændt på samme tid for ikke at overbelaste systemet. Det har således været nødvendigt at lave restriktioner. Det er alle gjort bekendt med, og alle gør deres bedste for at efterleve det. Der er tale om et decideret nødstrømsanlæg, hvilket har sammenhæng med, at installationerne i hans ejendom ikke er dimensioneret til den foreliggende situation.

Han har ikke taget stilling til, hvordan han vil forholde sig, hvis A skulle få medhold i sagen. Der er ikke tinglyst deklARATION om strømforsyning på hans ejendom.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gjort de samme anbringender gældende som for byretten, idet A dog ikke har gentaget sine anbringender om Grundejerforeningens manglende retlige interesse eller søgsmålskompetence.

Grundejerforening X har for så vidt angår As principale påstand gjort gældende, at sagen ikke har ændret karakter, og der er ingen realitetsforskel i, om påstanden vedrører et forbud eller et påbud. Ændringen af påstanden er udelukkende sket som følge af, at A afbrød strøm mv., selvom han var gjort bekendt med, at byrettens kendelse ville blive kærret. Derudover er der kun tale om en delvis ændring, idet påstand 2, der angår ledningen til ...gade nr. 49, uændret angår nedlæggelsen af forbud.

Grundejerforeningen har endvidere uddybende gjort gældende, at landsretten i første række må tage stilling til, om gæsteprincippet kan finde anvendelse i den foreliggende situation, som bedst kan sammenlignes med de konstruktioner, man finder ved fælles forsyninger til ejendomme med ejerlejligheder, jf. princippet i ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1, jf. stk. 3. Den fælles installation, der har eksisteret siden 1967, har været til gavn for alle beboere, herunder A, som selv har anvendt installationen i mange år. I den konkrete sag indgår ikke det gaveelement, som er af betydning for vurderingen af, om gæsteprincippet finder anvendelse.

A har til støtte for sin principale påstand gjort gældende, at der med Grundejerforeningens ændrede påstande ikke er fuldstændig identitet mellem, hvad Grundejerforeningen har nedlagt påstand om for byret og landsret, hvorfor kærremålet ikke kan behandles.

A har fastholdt, at gæsteprincippet, som han hele tiden har påberåbt sig, finder anvendelse i sagen. Det har formodningen for sig, at forsynings-ledningerne blev etableret på baggrund af en aftale. Da ingen kender det præcise indhold af aftalen, og da der har været tale om en vederlagsfri benyttelse af ejendommen, finder gæsteprincippet anvendelse som udfyldende regel.

Det bestrides i øvrigt, at betingelserne i retsplejelovens § 413, nr. 3, er opfyldt, da der nu er etableret en midlertidig løsning med hensyn til el, ligesom der er etableret anden løsning med hensyn til kabel-tv og internet.

Landsrettens begrundelse og resultat

Grundejerforeningens delvise ændring af påstanden er foranlediget af, at A efter det oplyste den 6. februar 2020 afbrød elforsyningen samt tv- og internetsignal til ejendommene på ...gade med ulige numre. På denne baggrund, og da sagen materielt set er uændret, tages As principale påstand ikke til følge.

Ifølge vedtægten for Grundejerforening X er foreningens formål at varetage fælles interesser for ejere og anpartsejere af byggeforeningshusene i ..gade m.fl. Af vedtægtens § 2 fremgår, at enhver ejer eller anpartsejer inden for grundejerforeningens område har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, så længe den pågældende ejendom modtager el og/eller vand og/eller fællesantenne/kabel-tv fra fælles forsyningsledninger, som anlægges og vedligeholdes af grundejerforeningens midler. I overensstemmelse hermed er A medlem af grundejerforeningen. I § 3 i vedtægten er det fastsat bl.a., at grundejerforeningen er forpligtet til at udbedre skader på fælles el-, vand- og antenneforsyningsledninger, dersom udbedringen ikke påhviler andre instanser.

As ejendom er placeret for enden af de sammenbyggede huse, som ligger langs den ene side af ...gade, og hvoraf nogle har været forsynet med el mv. via kabler, som ifølge foreliggende fotos har været ført synligt inde i As hus. El-kablerne har fået strømmen fra en boks placeret ud for As ejendom.

Det må antages, at de omhandlede el-kabler blev etableret i forbindelse med tinglysningen af de deklARATIONER, som i 1968 blev tinglyst på en række af ejendommene i ...gade. Omstændighederne i forbindelse med etableringen af kabelføringen er ukendte, men efter placeringen inde i det hus, A erhvervede i 1997, er der grund til at formode, at etableringen skete efter aftale eller fælles forståelse med den daværende ejer af ejendommen. Årsagen til, at der ikke blev tinglyst nogen deklARATION på As ejendom, er uvis.

Det kan lægges til grund, at ejendommen, da A overtog den, var forsynet med el fra den fælles installation. Det kan endvidere lægges til grund, at der i 1998 til brug for en erhvervslejer af stueetagen på As ejendom blev etableret yderligere særskilt kabelføring til el.

A har ikke under den mundtlige forhandling af kæremålet været til stede for at besvare supplerende spørgsmål. Efter en samlet vurdering af oplysningerne i sagen finder landsretten det sandsynliggjort, at A ved overtagelsen af ejendommen i 1997 var bekendt med de fælles installationer, herunder med kabelføringen af strøm mv. til de øvrige ejendomme.

Den foretagne kabelføring til el og til tv- og internetsignal må anses for udført i fælles interesse til gavn for alle beboere, og A har ligesom de øvrige ejere af ejendommene i ...gade og de andre ejere i Grundejerforeningen haft nytte af de fælles installationer. Der indgår derfor ikke det samme gavemoment, som når gæsteprincippet anvendes.

I den foreliggende situation finder landsretten, at det ikke kan antages, at gæsteprincippet kan udstrækkes til at finde anvendelse. På baggrund af det ovenfor anførte finder landsretten det derimod sandsynliggjort, at en afbrydelse af strøm samt af tv- og internetsignal strider mod medlemmernes ret, jf. retsplejelovens § 413, nr. 1.

Grundejerforeningens påstande skal herefter tages til følge, såfremt de øvrige betingelser for at meddele forbud eller påbud er opfyldt, jf. retsplejelovens § 413 og § 414.

Landsretten finder, at A ved den af ham udviste adfærd har nødvendiggjort, at der meddeles forbud eller påbud, hvorfor betingelsen i retsplejelovens § 413, nr. 2, må anses for opfyldt. Efter oplysningerne i sagen, herunder om karakteren af den etablerede midlertidige nødløsning, finder landsretten endvidere, at betingelsen i retsplejelovens § 413, nr. 3, må anses for opfyldt, ligesom retsplejelovens § 414 ikke er til hinder for, at Grundejerforeningens påstande tages til følge.

A har ikke nærmere underbygget sin påstand om, at der må kræves en sikkerhedsstillelse på 100.000 kr. Henset hertil og til sagens øvrige oplysninger finder landsretten, at en passende sikkerhed kan fastsættes til 25.000 kr., jf. retsplejelovens § 415, stk. 2, jf. stk. 1.

Det følger af retsplejelovens § 415, stk. 3, at der først meddeles påbud og forbud efter Grundejerforeningens påstand, når sikkerheden er stillet.

Som følge af sagens udfald skal A betale sagsomkostninger for begge retter som nedenfor bestemt. Beløbet er fastsat til dækning af advokatomkostninger inkl. moms. Der er ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens karakter og omfang samt til varigheden af den mundtlige forhandling.

THI BESTEMMES:

Københavns Byrets kendelse ændres, således at påstandene fra Grundejerforening X om, at A påbydes at genetablere leveringen af strøm, tv- og internetsignal fra de i bilag 1 anførte ledninger, der går gennem hans ejendom, samt at A forbydes at afbryde leveringen af strøm, tv- og internetsignal til ...gade 49, der går gennem hans ejendom, tages til følge, når sikkerhedsstillelse på 25.000 kr. er modtaget i Københavns Byret.

I sagsomkostninger for begge retter skal A inden 14 dage betale 25.000 kr. til Grundejerforening X.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kæreafgiften skal tilbagebetales.

