

UDSKRIFT AF DOMBOGEN
FOR
KØBENHAVNS BYRETS AFDELING 3C

Den 25. juli 2002 blev i
sag nr. BS 3C-2708/2001

Bygaardens Vejlaug v/ Ole Windeløv
Børglumvej 37
2720 Vanløse

mod

Vanløse Sogns Menighedslokaler
Ålekistevej 156
2720 Vanløse

afsagt sålydende

D O M:

Under denne sag, hvor dommen i henhold til retsplejelovens § 366 a, stk. 2, affattes uden fuldstændig sagsfremstilling, har sagsøger, Bygaardens Vejlaug v/ Arne Gottlieb, principalt påstået sagsøgte, Vanløse Sogns Menighedslokaler, dømt til at betale 20.000 kr. med tillæg af renter 1,5 % pr. måned af 8.000 kr. fra den 1. juni 1998 til betaling sker, 1,5 % pr. måned af 4.000 kr. fra 1. maj 1999, 1,5 % pr. måned af 4.000 kr. fra den 1. april 2000, og af 1,5 % pr. måned fra den 1. april 2001 samt tilpligtet at anerkende, at sagsøgte som ejer af matr.nr. 3580 som sammenlagt med 442 kvadratmeter af matr.nr. 327 Vanløse, beliggende Ålekistevej 156, 2730 Vanløse (Støvringvej 13) er forpligtet til at være medlem af Bygaardens Vejlaug.

Sagsøger har subsidiært påstået sagsøgte dømt til at betale 16.000 kr. med tillæg af renter 1,5 % pr. måned af 8.000 kr. fra den 1. juni 1998 til betaling sker, 1,5 % pr. måned af 4.000 kr. fra 1. maj 1999, 1,5 % pr. måned af 4.000 kr. fra den 1. april 2000, samt tilpligtet at anerkende, at sagsøgte som ejer af matr.nr. 3580 som sammenlagt med 442 kvadratmeter af matr.nr. 327 Vanløse, er forpligtet til at være medlem af Bygaardens Vejlaug.

Sagsøgte har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Det er blandt andet oplyst, at en servitut tinglyst den 13. september 1915 på

ejendommen matr.nr. 3580 Ålekistevej 156, 2720 Vanløse, en købekontrakt vedrørende matr.nr. 327, blandt andet indeholder sålydende bestemmelse:

"

f.

.....

Til vedligeholdelse af vejen betaler køberen til sælgeren eller senere vejejere en årlig afgift af 75 øre pr. løbende alen facade mod Heibergs alle, hvilken afgift erlægges i hver juni og december termin, 1. gang 11. december 1915 for det fra 11. september dette år forløbne tidsrum.

....."

Det er oplyst, at Heibergs Alle nu hedder Støvringvej.

Der blev endvidere i 1976 tinglyst sålydende deklaration på matr.nr 3580:

"

Undertegnede ejere af ejendommen matr.nr. 3580 Vanløse, Ålekistevej, forpligter herved os og alle efterfølgende ejere af nævnte ejendom og de parceller, hvori den måtte blive delt, til stedse kun at anvende bebyggelsen til menighedsarbejde, herunder ældre-, børne-, og ungdomsarbejde.

Endvidere forpligter vi os til kun at anvende bebyggelsen til sådanne former for børne-, ungdoms- og fritidsaktiviteter, som sædvanligvis udøves indenfor kirkelige rammer, og er indforstået med at bebyggelsen ikke må anvendes som selskabslokaler. Ved eventuel tvivl er vi indforstået med at forelægge spørgsmålet for Bygaardens Vejlaug til udtalelse.

Vi erklærer os i øvrigt indforstået med for vor egen regning og ved vor foranstaltning i den ene side af hele Støvringvej og i den ene side af Børglumvej mellem Ålekistevej og Støvringvej at opstille og vedligeholde skilte med forbud mod parkering i tiden 17-24; skilte der kun er i brug i de perioder den projekterede bebyggelse anvendes.

Endelig forpligter vi os til ingen sinde at etablere adgang til bebyggelsen fra Støvringvej og til at forelægge evt. senere planer til bebyggelse af den resterende del af ejendommen matr.nr. 327 Vanløse for Bygaardens Vejlaug til godkendelse.

Påtaleret efter denne deklaration har Bygaardens Vejlaug, uden hvis samtykke den ikke må ændres eller aflyses.

....."

Først i 1988, da sagsøgte erhvervede et areal fra matr.nr. 327, blev ejendom-

men beliggende ud mod Støvringvej.

Der er under sagen afgivet forklaring af formand for sagsøger, Ole Windeløv og bestyrelsesformand hos sagsøgte, Poul Krøigaard.

Ole Windeløv har blandt andet forklaret, at de i slutningen af 1997, da der skulle lægges grus på fortovet, opdagede, at grunden ikke tilhørte præsten. Arealet blev overtaget af sagsøgte i 1988. Op til da betaltes ikke kontingent. Vejen var meget dårligt vedligeholdt frem til 1980'erne. Man prøvede at få Københavns Kommune til at overtage vejen, men det mislykkedes, og bestyrelsen for sagsøger trådte tilbage i 1988 eller 1989. De bad om deklarationen, fordi der i årene 1970-1976 havde været planer om udbygning af menighedslokalerne. Der var meget rygtedannelse om, hvad der skulle ske. Man frygtede for en udbyggelse og for yderligere parkeringer og benyttelse af Ålekistevej og Støvringvej. Beboerne på Støvringvej gjorde oprør og forlangte, at vejlaugget ikke skulle godkende en udbygning. Man frygtede horder af knallertkørende unge i området. På det tidspunkt var der ikke adgang fra ejendommen til Støvringvej. Det fremgår af et internt papir, som er fundet i bestyrelsens besiddelse, at deklarationen tidligere havde en passus om, at den ikke skulle påvirke andre servitutter på ejendommen, men den passus blev ikke medtaget i deklarationen, fordi den blev anset for overflødig. Det var ikke en modydelse, at sagsøgte skulle slippe for ydelser til sagsøger.

I 1989 ville kommunen foretage reparationer og sende regninger til ejerne af de enkelte matrikler og til sagsøger. Der var et akut behov for at få vejene repareret. Man skulle finde en rimelig fordeling af byrderne. Man fordelte på parcelhuse og erhvervsejendomme og således at Jehovas Vidner kom til at betale mindre end en automekaniker. Det beløb, der er fastsat i servituten om betaling, ville omregnet til kr. pr. meter blive til 999,90 kr. i år 2001.

Der er udført meget arbejde for sagsøgte. Der er rettet kantsten op, fjernet brosten og lagt grus på fortovet. Vejbanen er rensat af, og der er lagt ny asfalt på. De har beskåret træer og foretaget snerydning samt vedligeholdt kloakker. Der er foretaget arbejde for ca. 13.-14.000 kr. siden 1994-95 vedrørende Støvringvej ud for ejendommen.

Han har været kasserer i de sidste 5 år og medlem siden 1994. Han har sin viden vedrørende 1976 fra diverse referater fra bestyrelsesmøder, korrespondance m.v. Disse papirer er ikke fremlagt under sagen. Hvis en person ejede flere parceller, skulle den pågældende kun betale en enhed. Der er derfor ikke tidligere betalt for matr.nr. 327, idet præstegården lå på matr. nr. 425 og 327.

Man har forsøgt at fastsætte kontingentet under hensyn til betalingsevnen og belastningen af vejen. Man tog udgangspunkt i den fordeling, som kommunen havde foreslået. Han kender ikke sagsøgtes ejendoms status i BBR. Be-

styrelsen har besluttet, at sagsøgte er erhvervsdrivende. De har rettet henvendelse til sagsøgte, men fik ikke svar. Ingen af de andre erhvervsdrivende har en deklaration som den, der blev pålagt sagsøgte i 1976. Byggeriet hos sagsøgte udviklede sig ikke som frygtet. Man opfattede også sagsøgtes brev af 9. maj 1988 som et "forsoningsbrev". De ville gerne have en dialog i gang i 1998. Herlufsholmvej 10 har ikke adgang til vejen, men betaler alligevel kontingent. Når der sker en opdeling, skal den nye ejer betale.

Poul Krøigaard har blandt andet forklaret, at han har været bestyrelsesformand hos sagsøgte siden 1979. Han var tidligere suppleant. Bebyggelsen bliver benyttet til forskellige af FDFs aktiviteter, herunder øvelokale for et tamburorkester om aftenen, børnemøder om torsdagen og et par andre ting, f.eks en lokal strikkeklub onsdag aften og dagplejemødrene tirsdag formiddag. Der var kontakt til vejlaug i forbindelse med planerne om bebyggelse og i forbindelse med deklarationen. Sognepræsten var modstander af, at der skulle bygges i haven, og der var store mytedannelser om, hvad der skulle foregå. I 1976/77, hvor han selv var på sidelinjen, var der meget kontakt. Der havde været tale om at etablere en sti med adgang til Støvringvej, men det forslag blev taget af bordet. Sagsøgte har ikke adgang til Støvringvej. Der er et trådhegn og tæt vegetation men hæk og buske. Der har på intet tidspunkt været adgang til vejen. Han blev forbavset, da de fik en opkrævning. Opkrævningen blev sendt til Vanløse Kirkes kontor for nr. 11 og 13. Han undrede sig over, at beløbet var fire gange så højt som det, præstegården skulle betale. Vejlaug har ikke før 1998 indkaldt sagsøgte til møder, og de har ikke før modtaget generalforsamlingsreferater. Præsten var modstander af bebyggelsen, og præsten var nær ven med den tidligere formand i vejlaug. Det er rigtigt, at sagsøgte tilbød, at sagsøger kunne holde møder i bebyggelsen, men det var ikke fordi man troede, at man var medlem. Sagsøger var godt klar over, at sagsøgte nu havde et areal ud til Støvringvej. Brevet af 9 maj 1988 var et forsøg på at få et godt forhold til sagsøger. Sagsøger besvarede ikke brevet. På et tidspunkt rettede de henvendelse til advokat Ebbe Holm. De rettede ikke henvendelse til sagsøger for at få at vide, om de skulle betale. Situationen var uændret siden 1976. Efter deklarationen var det helt usandsynligt, at sagsøger skulle kunne kræve kontingent. Han vil ikke betvivle, at der er udført arbejder på Støvringvej ud for matr. nr. 327. Han har ikke set en grusbunke på grunden. Han er ikke bekendt med sagsøgers forhandlinger med kommunen.

Sagsøger har gjort gældende, at sagsøgte ved køb af ejendommen matr. nr. 3580 Vanløse og efterfølgende køb af parcel på 442 m² af matr.nr. 327 Vanløse, blev medlem af Bygaardens Vejlaug,

at vedligeholdelsen siden stiftelsen af Bygaardens Vejlaug den 12. marts 1930 er sket som en fælles vedligeholdelse, hvortil ethvert medlem skal svare bidrag,

at sagsøgte ved sin underskrift på de to skøder har overtaget ejendommen med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt skødegiver og tidligere ejere,

at eventuel begrænsning af adgangen til Støvringvej, jf. deklaration herom, ikke fritager sagsøgte for pligten til at betale kontingent,

at sagsøgers manglende opkrævning af kontingent fra 1988 og frem til 1998 ene og alene beror på, at sagsøgers medlemsregister fra 1988 til 1998 ved en fejl baseret på matrikeloversigten fra 1987, året før udstykningen af nævnte parcel fandt sted,

at sagsøger rettede henvendelse til sagsøgte med anmodning om sædvanlig betaling af kontingent, så snart denne fejl ved et tilfælde konstateredes,

at sagsøgte på grund af samme fejl ikke blev indkaldt til generalforsamlinger i perioden fra 1988 til 1998, herunder generalforsamlingen i 1994, hvor vedtægternes §§ 4 og 10 om kontingentets fastsættelse ændredes,

at sagsøgtes indsigelse om ikke at blive indkaldt til generalforsamlingen svækkes ved retsfortabende passivitet,

at sagsøgte under ingen omstændigheder kan antages at have lidt noget retstab ved manglende indkaldelse til den pågældende generalforsamling, idet sagsøgtes ene stemme ikke havde ført til noget andet resultat, jf. referatet fra generalforsamlingen, og at generalforsamlingens beslutning af 17. marts 1994 også er gyldig i forhold til sagsøgte, som vedtaget i fuld overensstemmelse med foreningens vedtægter,

at vedtægternes fordeling af kontingent blandt sagsøgers medlemmer er helt og aldeles rimelig, idet sagsøgte eksempelvis er paralleliseret med blandt andre Jehovas Vidners Rigssal, en børnehave m.v.,

at der ved tidligere domme ved henholdsvis Københavns Byret og Frederiksberg ret er gjort endeligt op med diverse indsigelser angående medlemskab af Bygaardens Vejlaug og den dertil hørende bidragspligt,

at sagsøger som følge af nævnte fejl undtagelsesvis har undladt at opkræve sagsøgte for kontingent med tilbagevirkende kraft og det for en periode, hvor sagsøgers udgifter var stærkt stigende,

at sagsøgte som modydelse for det endnu ikke betalte vejkontingent blandt andet har fået rettet kantsten op, lagt nyt grus på eget fortov, sneryddet fortov, vedligeholdt træer og lagt ny asfalt på egen vej,

at såfremt Bygaardens Vejlaug ikke havde vedligeholdt vejstykket, ville Københavns Kommune have udført disse arbejder for sagsøgtes regning,

at sagsøger aldrig - hverken udtrykkelig eller stiltiende - har accepteret, at sagsøgtes pligt til at betale bidrag til sagsøger skulle være bortfaldet af nogen grund, og

at sagsøgte derimod selv har undladt at rette henvendelse til sagsøger om en endelig afklaring af sagsøgtes forpligtelser.

Sagsøgte har gjort gældende,

at der aldrig har eksisteret en pligt for sagsøgte til at betale bidrag til sagsøger,

at såfremt en sådan pligt antages at have eksisteret er denne bortfaldet ved en stiltiende aftale mellem sagsøger og sagsøgte,

at sagsøger har udvist retsfortabende passivitet,

at generalforsamlingens beslutning af 17. marts 1994 er ugyldig over for sagsøgte,

at vedtægternes fordeling af kontingent blandt sagsøgers medlemmer er urimelig.

Til yderligere støtte for den subsidiære påstand gøres gældende, at sagsøgte ikke er erhvervsdrivende.

Sagsøgte har endvidere gjort gældende,

at det bestrides, at bestrides at sagsøgte ved erhvervelsen i 1976 af ejendommen matr. nr. 3580 Vanløse eller ved erhvervelsen i 1988 af parcel på 442 m² af matr.nr. 327 Vanløse, der blev lagt til matr. nr. 3580 Vanløse, blev medlem af den sagsøgende forening, og

at det bestrides, at Københavns Kommune ville have udført vedligeholdelsesarbejder for sagsøgtes regning. Det er sagsøger, der forestår vedligeholdelsen af vejene inden for vejlaugets område, og dette sker for sagsøgers regning,

at det bestrides, at sagsøgte skulle have undladt at rette henvendelse til sagsøger om en endelig afklaring af sagsøgtes forpligtelser. Der blev efter begge parter opfattelse netop gjort endeligt op med hermed ved deklarationen af 10. maj 1976, hvor sagsøger afskar sagsøgte fra at etablere adgang fra

ejendommen til vejlaugets område. Sagsøgte orienterede tillige sagsøger om arealudvidelsen og brugen heraf ved skrivelse af 9. maj 1988, og sagsøger besvarede aldrig skrивelsen,

at sagsøgte ikke har udvist passivitet,

at sagsøgte ved ikke at have været indkaldt til generalforsamlingen har været afskåret fra at argumentere imod eller tage forbehold for beslutningens lovlighed. Sagsøgte har således lidt et retstab ved ikke at have været indkaldt til generalforsamlingen, og det gøres gældende,

at dersom sagsøgte anses for medlem af den sagsøgende forening i 1994, er generalforsamlingsbeslutningen af 17. marts 1994 ikke vedtaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter, idet alle medlemmer ikke var lovligt indkaldt, jf. sagsøgers vedtægter § 12, stk. 2, og

at tidligere byretsdomme i sager, sagsøgte ikke har været part i, ikke etablerer pligter for sagsøgte.

Rettens bemærkninger:

Som sagen er oplyst kan det lægges til grund, at sagsøgte ifølge servitutten fra 1915 har pligt til at betale et bestemt beløb til vejvedligeholdelse beregnet i forhold til længden af facaden mod Heiberg Alle, nu Støvringvej.

Det kan endvidere lægges til grund, at sagsøgtes ejendom først i 1988 fik facade mod Støvringvej, men at det ved deklarationen, der i 1976 var indgået på forlangende af sagsøger, blev bestemt, at der ikke fra sagsøgtes ejendom måtte være adgang til Støvringvej, ligesom ejendommen blev pålagt en række andre særlige rådighedsindskrænkninger med sagsøger som påtaleberettiget.

Da det måtte være klart for sagsøger, at sagsøgte i 1988 fik facade mod Støvringvej, og da sagsøger desuagtet ikke før i 1998 rettede henvendelse til sagsøgte om kontingent til sagsøger, må det, som sagen er oplyst, lægges til grund, at sagsøger før 1998 var af den opfattelse, at sagsøgte ikke havde pligt til at betale til sagsøger. Det bemærkes i den forbindelse, at der heller ikke før 1988 blev opkrævet kontingent hos den tidligere ejer af hele matr. nr. 327. Det kan således anses for godtgjort, at forpligtelsen må anses for bortfaldet, i hvert fald så længe deklarationen fra 1976 med de angivne rådighedsindskrænkninger er gældende.

De af sagsøger nedlagte påstande tages derfor ikke til følge.

THI KENDES FOR RET:

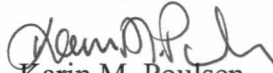
Sagsøgte, Vanløse Sogns Menighedslokaler, frifindes for de af sagsøger,
Bygaardens Vejlaug v/ Ole Windeløv nedlagte påstande.

Sagsøger betaler inden 14 dage 8.600 kr. i sagsomkostninger til sagsøgte.

M. Sonne

Udskriftens rigtighed bekræftes
KØBENHAVNS BYRETS JUSTITSKONTOR, den 5/8-02

P.j.v.


Karin M. Poulsen