MRF 2021.199

Højesterets kendelse af 4. maj 2021, 1. afd., sag BS-33546/2020-HJR
(Thomas Rørdam, Vibeke Rønne, Lars Hjortnæs, Oliver Talevski og Ole Hasselgaard)

E (adv. Mads Roikjer) mod Grundejerforeningen X (adv. Dan Terkildsen)

Forbud mod, at E i forbindelse med anlægsarbejder på sin ejendom kunne afbryde levering af strøm fra grundejerforenings fællesledninger, der ikke fandtes omfattet af gæsteprincippet.

Sagen drejede sig om el- og telekabler i en grundejerforening i rækkehusbebyggelse i Nyboder. Kablerne var etableret i 1967, og der var i den forbindelse blevet tinglyst en deklaration på de fleste ejendomme, hvori bl.a. var anført: "Samtidig forpligter vi os selv og alle efterfølgende ejere af alle eller enkelte af de nævnte huse til ikke at lade afbryde, overskære eller fjerne omlægge eller flytte den omhandlede ledning uden indhentet samtykke fra Københavns Belysningsvæsen". Servitutten var imidlertid ikke tinglyst på E's enderækkehus, der havde adgang til egen forsyning. E havde i 1997 overtaget ejendommen, hvor der i trappeopgangen løb synlige ledninger, der forsynede naboejendommene med strøm, tv- og internetforbindelse. I forbindelse med E's renovering af sin ejendom i efteråret 2019 blev E opmærksom på forsyningsledningerne, hvorefter E gav de øvrige beboere et varsel på 2 måneder til at fjerne ledningerne med bemærkning om, at ledningerne efter fristens udløb ville blive skåret over. Dette gav anledning til, at grundejerforeningen, som E var medlem af, anlagde forbudssag mod E med påstand om, at E skulle forbydes at afbryde strøm-, tv- og internetforbindelsen. Til støtte herfor gjorde grundejerforeningen bl.a. gældende, at grundejerforeningen havde vundet hævd på forsyningsledningernes placering på E's ejendom, subsidiært at servitutten fra 1967 kunne udstrækkes til E's ejendom, idet grundejerforeningen afviste, at gæsteprincippet fandt anvendelse, hvorfor E selv måtte afholde udgiften til at flytte ledningerne. E påstod frifindelse og henviste bl.a. til, at der var tale om ledninger på fremmed ejendom placeret uden vederlag til ejeren, hvorfor gæsteprincippet fandt anvendelse. Københavns Byret afviste, at der var vundet hævd på ledningernes placering og afviste samtidigt, at den tinglyste ledningsservitut kunne udstrækkes til E's ejendom, hvorefter byretten afslog at nedlægge forbud over for E, der herefter afbrød strøm-, tv- og internetforbindelsen til naboejendommene. Grundejerforeningen kærede til landsretten og anmodede supplerende om, at A blev påbudt at genetablere leveringen af strøm, tv- og internetsignal. Landsretten gav grundejerforeningen medhold i anmodningen om forbud og påbud over for A, idet landsretten bl.a. afviste, at gæsteprincippet fandt anvendelse, når ledningerne var etableret i fælles interesse, hvor der ikke indgår det samme gavemoment, som når gæsteprincippet anvendes. Sagen endte herefter for Højesteret, der lagde til grund, at forsyningsledningerne var etableret i fælles interesse, og at E som medlem af grundejerforeningen også havde mulighed for at benytte de fælles ledninger, der måtte antages at være anbragt på E's ejendom med den daværende ejers indforståelse, og som E var bekendt med, da E overtog ejendommen i 1997. På denne baggrund fandt Højesteret, at det var sandsynliggjort, at grundejerforeningen havde ret til at have de fælles ledninger anbragt på E's ejendom, og at E alene kunne kræve ledningerne flyttet til en anden placering, hvis E afholdt udgifterne hertil. Højesteret understregede, at dette også gælder, selv om E måtte vælge ikke at benytte de fælles ledninger og dermed efter vedtægternes ordlyd ikke ville have pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Herefter afviste Højesteret, at gæsteprincippet gælder i den foreliggende situation, hvor der er tale om grundejerforeningens fælles ledninger. På den baggrund blev de af landsretten nedlagte forbud og påbud over for A stadfæstet.

Kommentar: *Højesterets kendelse må forstås således, at hævd er afvist, da retsstridighedsbetingelsen ikke var opfyldt, og at Højesteret ikke har tillagt ordlyden af den servitut, der var tinglyst på de øvrige ejendomme betydning. I stedet har det bærende synspunkt tilsyneladende været, at der var tale om fælles ledninger i en grundejerforening, og at forsyningsledninger i disse tilfælde ikke er omfattet af gæsteprincippet. Det gør efter kendelsen ingen forskel, at E ikke var nødsaget til at anvende*

ledningerne, og at E heller ikke var forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen. Det må med andre ord betyde, at begrebet "grundejerforeningens fælles ledninger" kan omfatte ejendomme, der ikke er medlem af grundejerforeningen, og som har anden forsyning. Men hvor langt dette kan udstrækkes, er dog usikkert. Se uddybende Pagh: TfM 2021, s. 381.

KØBENHAVNS BYRET KENDELSE

afsagt den 30. januar 2020

Sag BS-88/2020-KBH

Grundejerforeningen af 18.12.1918
(advokat Dan Terkildsen)

mod

E
(advokat Christian Nørgaard Kjeldsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Benedikte Gersing.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 2. januar 2020.

Grundejerforeningen af 18.12.1918 (i det følgende Grundejerforeingen) har nedlagt følgende påstand:

E forbydes at afbryde leveringen af strøm, tv- og internetsignal fra de af bilag 1 anførte ledninger samt ledningen til Kronprinsessegade 49, der går gennem E's ejendom.

Grundejerforeningen af 18.12.1918 har desuden nedlagt påstand om, at E's afvisningspåstand ikke tages til følge.

E har nedlagt principal påstand om afvisning og subsidiær påstand om frifindelse.

E har anmodet om, at et forbud i givet fald bliver gjort betinget af, at Grundejerforeningen stiller sikkerhed på 100.000 kr.

Kendelsen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 b.

Oplysningerne i sagen

E købte den 19. november 1997 ejendommen Kronprinsessegade 51, matr.nr. 593 Sankt Annæ Vester Kvarter, med overtagelsesdag 1. december 1997.

Ifølge oversigtsplan i bilag 1 forsynes en række af ejendommene i Krusemyntegade med el samt tv-signal og internetsignal fra ledninger og installationer på E's ejendom. Det samme gælder for ejendommen Kronprinsessegade 49.

Forklaringer
Der er afgivet forklaring af grundejerforeningens formand, A, E samt grundejerforeningens kasserer, B.

A har blandt andet forklaret, at hun er formand for Grundejerforeningen af 18.12.1918. Hun bor Krusemyntegade 21 for enden af rækken. Hun har boet der siden 1990. Hun har været formand for grundejerforeningen siden marts 2019.

Husene er meget forskelligt indrettet og har ændret karakter hen ad vejen. De moderne bekvemmeligheder er blevet lagt ind, som tiderne har ændret sig. Det giver udfordringer, når husene skal istandsættes.

Foreningens rolle er at varetage fælles anliggender for bebyggelsen. Foreningen har til opgave at sørge for, at forsyningen med blandt andet el og vand er til stede for alle ejendomme. Den store udfordring har været vandforsyningen. Foreningen har løbende afholdt udgifter til vandforsyning, for eksempel når en ledning har skullet repareres efter frostsprængning.

Der opstod en diskussion i efteråret 2019, hvor E kontaktede foreningen om kablerne i hans ejendom. Så vidt hun ved, har ingen andre grundejere tidligere meddelt at ville afbryde forsyningen med el mv.

Kabel-tv og internetforbindelsen blev afbrudt første gang midt i november 2019. De måtte løse det hver især. Hendes nabo havde fået en hjælpepakke hos YouSee, og det fik hun også. I løbet af en uges tid fik hun både sit internet og sit tv-signal igen. Kabel-tv og internetforbindelsen blev retableret i begyndelsen af december 2019, men de fik ikke besked om det. Forbindelsen blev afbrudt igen omkring 18. december 2019, men de havde heldigvis stadig deres hjælpepakker.

Forbindelsen blev retableret på ny i begyndelsen af januar 2020.

Der har ikke været afholdt generalforsamling i grundejerforeningen, inden forbudssagen blev anlagt. Bestyrelsen har vurderet, at anlæggelse af forbudssagen ligger inden for bestyrelsens kompetence, og bestyrelsen har enstemmigt vedtaget at anlægge forbudssagen.

Bestyrelsen har opkrævet et ekstraordinært kontingent på grund af forbudssagen. E har ligesom de øvrige medlemmer betalt det ekstraordinære kontingent. Medlemmerne er blevet informeret om forbudssagen i forbindelse med opkrævningen af det ekstraordinære kontingent.

Hun og E kender ikke hinanden, og hun har ikke mødt E før i dag.

Der er vist nok 46 medlemmer i foreningen. E's korrespondance om sagen har ikke været forelagt foreningens medlemmer. E har ikke kunnet tale sin sag i forhold til foreningens medlemmer.

El-kablet i hendes hus ligger oppe under tagryggen, og kablerne løber på loftet. Hendes el-ledning kommer fra nummer 23.

Da E afbrød tv-forbindelsen og internetforbindelsen, havde hun udgifter for i hvert fald 1000 kr. til køb af forskellige ting, så hun kunne få tv og internet igen. Hun brugte flere dage på at få signalet igen.

Hendes nabo, som er fotograf og arbejder hjemme, har været meget generet af afbrydelsen af internetforbindelsen.

Hun kender ikke noget til regningen i bilag N. Alle beboerne orienterede sikkert YouSee, da forbindelsen blev afbrudt. Foreningen har, så vidt hun ved, ikke været involveret i regningens udstedelse.

E har blandt andet forklaret, at han udførte et stort forarbejde med at finde ud af, hvordan det hang sammen med installationerne på hans ejendom. Han bankede på hos næsten alle beboere i begyndelsen, og alle var forvirrede. Han talte også med kassereren i foreningen, B. Alle beboerne sagde, at det ikke var deres men hans problem. Han mente, at det var hans og de øvrige beboeres fælles problem. Han vidste ikke, hvad han skulle gøre.

Der kom ingen reaktion på hans henvendelser, så han måtte forsøge at få en reaktion fra beboerne. Han gav de øvrige beboere et varsel på 2 måneder, men han hørte reelt ingenting. I midten af november 2019 skulle han renovere opgangen. Han kappede internetforbindelsen på det tidspunkt for at få en reaktion fra beboerne. Han fik herefter en henvendelse fra advokat Dan Terkildsen. Det var han glad for, så de kunne få en dialog. Han genetablerede straks internetforbindelsen og kabel-tv forbindelsen.

Så skete der igen ikke noget i 3 uger. Han kappede igen forbindelsen til internet og kabel-tv for at få en reaktion. Han ville bare gerne have en løsning. Han fik juridisk rådgivning om, at det ikke var hans problem, så han undrede sig meget over, at han ikke fik en reaktion. Det var hans indtryk, at grundejerforeningen ikke havde lyst til at tale med ham. Internetforbindelsen og kabel-tv signalet er nu retableret.

Han mener, problemet kan løses ved, at kablerne skydes ned i jorden, så der etableres en forbindelse direkte til hvert hus. Det er sådan, man sædvanligvis gør i dag, og det er sådan, det er gjort, på den anden side af Krusemyntegade. Denne ændring vil koste mellem 20.000 og 40.000 kr. og vil tage et par dage at udføre. Problemet med hensyn til Kronprinsessegade nr. 49 er meget lille, og det vil kun koste ca. 1000 kr. at lave en tilsvarende løsning for nr. 49.

Han ønsker den løsning, fordi trappen er meget smal. Det vil være et problem at have et el-skab på trappen til alle ledningerne, som vil fylde for meget. Han skal udvide el-skabet, hvis ledningerne skal forblive i hans ejendom. Han må ikke fræse ledningerne ind i muren for kommunen. Han synes, det er mærkeligt, at ledningerne skal løbe igennem hans hus, og han får ikke selv strøm fra ledningerne.

Han blev opkrævet 700 kr. i ekstraordinært kontingent på grund af denne sag. Han sagde til at begynde med til foreningen, at en forbudssag ville kræve en generalforsamlingsbeslutning, men han fik at vide, at bestyrelsen mente, at bestyrelsen kunne anlægge forbudssagen uden generalforsamlingsbeslutning.

Efter hans opfattelse er det reelle problem, at ingen af de berørte grundejere vil have ledningerne placeret i deres egne huse. Det sagde alle de beboere, han har haft kontakt med i anledning af sagen. I Krusemyntegade nr. 7 bor B, som har tinglyst en deklaration på sin ejendom.
Han modtog bilag N i går. Han ringede til YouSee, som sagde, at selskabet havde genskabt kablet for Krusemyntegade nr. 5-23.

Han undrer sig over, at grundejerforeningen har valgt at føre forbudssagen, som er dyrere end en ændring af installationerne.

Sælger døde samme dag, som han overtog ejendommen. Hans kone har boet i huset, og han har selv boet i huset. Han er flyttet tilbage igen for ca. 2 år siden.

Han har betalt det ekstraordinære kontingent. Han gjorde indsigelse både mod forbudssagen og mod opkrævningen af det ekstraordinære kontingent i sin mail af 10. december 2019 til grundejerforeningen. Han mente ikke, det var lovligt at opkræve kontingentet og at anlægge forbudssagen, uden at der havde været afholdt en ekstraordinær generalforsamling om spørgsmålet. Han havde i

sin egen naivitet opfordret til, at der kom en afklaring og en dialog, fordi problemet har relativt store konsekvenser for ham.

Han har sine oplysninger om, hvad det vil koste at ændre installationerne, fra telefoniske drøftelser med en elektriker. Han har blandt andet nævnt den skitserede mulighed for ændringen og omkostningen hertil for B. Han har opfordret foreningen til selv at søge oplysning om, hvad en omlægning af installationerne vil koste.

Han har ikke fået arbejdet udført af en elektriker, fordi han har fået at vide af elektrikeren, at elektrikeren ikke turde kappe strømmen og foretage omlægningen på grund af denne tvist med grundejerforeningen.

B har blandt andet forklaret, at han er kasserer i grundejerforeningen. Han bor i Krusemyntegade 7 i den fløj af bebyggelsen, hvor kablerne ligger. Han har boet i huset siden 1982. Han har været kasserer i ca. 30 år og blev vist valgt i 1991.

Vandledningen har altid været det største problem for foreningen. El-kablerne og de andre kabler har ikke kostet foreningen noget, mens han har været kasserer. Systemet for ledningsinstallationerne er identisk for hele bebyggelsen og magen til den, der er vist i bilag 1. Hver række af huse forsynes fra hjørnehuset. Han er ikke bekendt med, hvordan kablet til Kronprinsessegade nr. 49 er etableret. Det kom som en overraskelse for ham, at Kronprinsessegade nr. 49 ikke har sin egen forsyning. Nr. 49 er udgangspunktet for det fælles antennekabel og er YouSees afleveringspunkt.
Modellen for installationer til strøm mv. er den samme i de andre byggeforeningsbebyggelser i København, så vidt han ved.

Han kender ikke omstændighederne ved etableringen af el-installationerne i 1967.

Han ser bebyggelsen som en rækkehusbebyggelse, hvor de udnytter de fordele, der er ved det. Hvis hvert enkelt hus skulle have sine egne installationer, ville det efter hans opfattelse være meget omfattende og blive meget bekosteligt.

Der har ikke været afholdt generalforsamling, inden forbudssagen blev anlagt, men bestyrelsen har besluttet at anlægge sagen og har opkrævet et ekstraordinært kontingent til at føre sagen. Medlemmerne fik i forbindelse med opkrævningen af det ekstraordinære kontingent en orientering om sagen. Der har været reaktioner på kontingentforhøjelsen, men der har kun været positive meldinger. Ingen har anfægtet sagsanlægget.

Alle de nyrenoverede huse er stødt på kabler og installationer, som har måttet ændres under ombygningen. Det har indtil nu kunnet løses. Der har aldrig tidligere været nogen, som ville fjerne kablerne.

Så vidt han ved, får E også selv strøm fra fællesinstallationen. E har meldt sig ud af antenneforeningen, men han fik også tidligere tv-signal fra fællesinstallationen.

Han kender ikke noget til bilag N, og han har ikke bestilt de iværksatte arbejder, som slet ikke vedrører hans ejendom.

Han kender ikke E's skitserede løsning på en ændring af installationerne. Hvis grundejerne skal have hver sin installation, vil det være dyrt for grundejerforeningen. Den nuværende ledning løber igennem hans hus.

Det var grundejerforeningen, der tog kontakt til advokat, da kablet til internet og tv blev kappet første gang. Foreningen fulgte E's eget forslag om at anlægge en forbudssag. Så vidt han ved, syntes advokaten, det var en god idé.

Parternes synspunkter

Grundejerforeningen af 18.12.1918 har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med følgende anbringender i påstandsdokument af 22. januar 2020:

"….

3.1 Bemærkninger til spørgsmålet om gæsteprincippets anvendelighed

3.1.1 Sagsøgte gør gældende, at sagsøgte ifølge det såkaldte gæsteprincip er berettiget til at fjerne de etablerede installationer til forsyning af el og tv. Gæsteprincippet kan imidlertid ikke overføres til nærværende situation.

3.1.2 Indledningsvist bemærkes det, at gæsteprincippet vedrører spørgsmålet om, hvem der er forpligtiget til at afholde omkostninger i forbindelse med større offentlige anlægsarbejder. Gæsteprincippet vedrører således ikke sagsøgtes eventuelle råden over de etablerede installationer, jf. bilag L/6, side 5. Dette spørgsmål er således ikke relevant for vurderingen af, hvorvidt der skal meddeles forbud i nærværende sag.

3.1.3 Endvidere er det en betingelse for anvendelsen af gæsteprincippet, at der er tale om nødvendige anlægsarbejder. Som det fremgår af sagens bilag 4, er sagsøgtes ønske begrundet i æstetik, hvorfor det i sagens natur ikke kan være nødvendigt. Det gøres således gældende, at gæsteprincippet ikke kan finde anvendelse på nærværende. Det bestrides som udokumenteret, at sagsøgte ikke kan udvide sin el-tavle uden at kablerne helt fjernes.

3.1.4 Slutteligt skal det bemærkes, at en betingelse for anvendelsen af gæsteprincippet er, at ledningsejeren har fået lov til at placere sin ledning på grundejerens ejendom, jf. bilag L/6, side 3.

3.1.5 Sagsøgte bestrider selv, at sagsøger har fået lov til at placere sine ledninger på sagsøgtes ejendom, jf. bilag 6, hvor sagsøgte skriver at:

"1. Jeg er blevet rådgivet om at hævd aldrig kan skabes på baggrund af brug, der er baseret på en aftale. Det er ikke i denne sag ikke relevant, at forsyningsledningerne har været etableret uden daværende ejeres accept."

3.2 Betingelser for meddelelse af forbud eller påbud

3.2.1 I henhold til retsplejelovens § 413 kan forbud eller påbud meddeles, hvis den part, der anmoder om meddelelse af forbuddet eller påbuddet, godtgør eller blot sandsynliggør,

1. at parten har den ret, der søges beskyttet ved forbuddet eller påbuddet,

2. at modpartens adfærd nødvendiggør, at der meddeles forbud eller påbud, og

3. at partens mulighed for at opnå sin ret vil forspildes, hvis parten henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse

3.3 Sagsøger har den ret, der søges beskyttet ved forbuddet/påbuddet af nedenstående grunde

3.3.1 Sagsøgte anerkender, at der ikke foreligger en aftale om ledningsførelse på Ejendommen, jf. bilag 6. Det gøres det gældende, at sagsøger har vundet hævd på placeringen af de på Ejendommen etablerede installationer til forsyning af el og tv-/internetsignal.

3.3.2 Det fremgår af bilag 7, at sagsøger er etableret med henblik på at varetage fælles formål. Siden stiftelsen af sagsøger i 1918, har sådanne fælles formål inkluderet at etablere, drive og vedligeholde fælles forsyninger som vand, el og antennesignal (nu kabel-tv- og internetsignal).

3.3.3 Det skal bemærkes, at sagsøgtes synspunkt vedrørende gæsteprincippet ikke kan finde anvendelse vedrørende rettigheder som er etableret ved hævd, idet betingelsen om at der foreligger en aftale om i sagens natur ikke er opfyldt ved hævdsbaserede rettigheder. Dette er således et yderligere argument udover de generelle synspunkter om den manglende anvendelse af gæsteprincippet jf. ovenfor.

3.3.4 Sagsøgers kontinuerlige råden kan anses for påbegyndt i 1967, subsidiært i 1992. Sagsøger har således benyttet ledningsføringen i langt over 20 år.

3.3.5 Ledningsføringen er en synbar indretning og er dermed nem individualiserbar, som det også fremgår af bilag 4. Det gøres således gældende, at sagsøgte ikke har været i god tro om rettighedens eksistens, da sagsøgte har været bekendt med installationernes eksistens og udtryk forud for købet af ejendomme, jf. U2001.2552V, hvor køberen af en ejendom bebyrdet med en utinglyst færdselsret, ikke kunne ekstingvere rettigheden, uagtet at sælger af ejendommen havde bekræftet at der ikke sælger bekendt påhvilede ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtigelser, da færdselsretten var synlig for køber, og at køber i forbindelse med købet af ejendommen ikke stillede nærmere spørgsmål om brugen af indkørslen.

3.3.6 Det bemærkes at sagsøger ikke, forud for sagsøgtes sin e-mail af 27. august 2019, er blevet forhindret i at udøve den – efter forholdene - retsstridige og kontinuerlige faktiske råden.

3.3.7 Betingelserne for hævd er således opfyldt, idet 1) sagsøger kontinuerligt har udøvet en faktisk råden i hævdstiden; 2) den faktiske råden var retsstridig; 3) den faktiske råden nemt har kunnet individualiseres; og 4) den faktiske råden aldrig er blevet afbrudt af sagsøgte.

3.3.8 Såfremt Retten ikke finder, at sagsøger har godtgjort eller sandsynliggjort at have vundet hævd, skal det bemærkes, som anført i punkt. 3.3.4, at installationen har befundet sig på Ejendommen siden 1967, hvor den som bilag F/3 fremlagte deklaration blev tinglyst.

3.3.9 Det gøres således subsidiært det gældende, at den som bilag F/3 fremlagte deklaration kan udstrækkes til at omfatte Ejendommen, jf. U1909.954, hvor Højesteret fandt at en deklaration, som var tinglyst på 4 matrikler, tillige kunne udstrækkes til at omfatte nabo-parcellen, da det var en kendelig forudsætning ved købers erhvervelse af ejendommen, at servituttens indhold tillige skulle gælde på købers ejendom.

3.3.10 Den deklaration, som er fremlagt som bilag F/3 er i øvrigt formuleret på en sådan måde, at den fraviger gæsteprincippet, hvis det måtte finde anvendelse, idet det af deklarationsteksten fremgår:

"Samtidig forpligter vi os selv og alle efterfølgende ejere af alle eller enkelte af de nævnte huse til ikke at lade afbryde, overskære eller fjerne omlægge eller flytte den omhandlede ledning uden indhentet samtykke fra Københavns Belysningsvæsen"

3.4 Modpartens adfærd nødvendiggør, at der meddeles forbud/påbud af følgende grunde

3.4.1 Det skal indledningsvis bemærkes, at sagsøgte selv, jf. bilag 6, har ønsket at få gennemført en forbudssag. På den baggrund virker det mindre logisk, at sagsøgte nu i sit påstandsdokument anfører, at forbudsinstituttet ikke bør anvendes.

3.4.2 Ved sin e-mail af 29. november 2019, jf. bilag 6, har sagsøgte fastholdt, at han agter at afbryde strømmen til de to rækker af ejendomme, som får deres strøm igennem ledningsføringen.

3.4.3 Sagsøgte bemærkede dog på det forberedende retsmøde, at truslen om at afbryde forsyningerne, jf. bilag 6, var ment som et pressionsmiddel til at få sagsøger til at indgå i en mundtlig dialog. Sagsøger har søgt at indgå i en dialog, dog på skriftligt grundlag. Det må således forventes, at sagsøgte vil afbryde strømmen, og/eller blive ved med at afbryde tv-og internetsignalet, til de ejendomme, som bliver forsynet hermed, i strid med sagsøgers ret til at blive forsynet med el og tv-/internetsignal igennem ledningsføringen på Ejendommen.

3.4.4 Sagsøgtes varsling om afbrydelse af forsyningen af el og gentagende afbrydelser af tv- og internetsignalet nødvendiggør således, at der meddeles forbud, jf. retsplejelovens § 413, stk. 1, nr. 2.

3.5 Sagsøgers mulighed for at opnå sin ret vil forspildes, hvis sagsøger henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse

3.5.1 Som følge af sagsøgtes afbrydelse af tv- og internetsignalet, samt sagsøgtes skriftlige varsling om at strømmen afbrydes, vil sagsøgers mulighed for at opnå sin ret forspildes, hvis sagsøger henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse, idet sagsøger ikke på anden vis kan blive forsynet med el og tv- og internetsignal, jf. retsplejelovens § 413, stk. 1, nr. 3.

3.5.2 Det bemærkes i den forbindelse, at afbrydelsen af el vil medføre et betydeligt tab for de som rammes af det, herunder et ikke ubetydeligt ressourcespild i form af fx fordærvelse af køle- og frostvarer.

3.6 Betingelserne for at meddele forbud/påbud er opfyldt

3.6.1 Samtlige tre betingelser i retsplejelovens § 413 er dermed opfyldt, subsidiært er det under alle omstændigheder som minimum sandsynliggjort, at de er opfyldt.

3.6.2 Et forbud er alene udelukket efter retsplejelovens § 414, hvis det må antages, at sagsøger som følge af regler om erstatning m.v. er tilstrækkeligt værnet. Det er åbenlyst, at sagsøger hvis forsyningen bliver afbrudt netop ikke er værnet imod de betydelige ulemper, som opstår herved gennem de erstatningsretlige regler.

3.6.3 Forbuddet er ikke disproportionalt, idet det fremhæves, at sagsøgers kontinuerlige råden blev påbegyndt i 1967, subsidiært senest i 1992. Dermed vil forbuddet blot opretholde en tilstand, som har varet i over 52 år, subsidiært i over 27 år.

3.6.4 Der er ingen konkrete og væsentlige hensyn at tage over for sagsøgte.

3.6.5 Betingelserne for at meddele forbud er således opfyldt, jf. retsplejelovens § 413 og § 414.

3.7 Sikkerhedsstillelse

3.7.1 Såfremt Retten finder, at sagsøger kun har sandsynliggjort sin ret, skal det bemærkes, at der i nærværende forbudssag er tale om opretholdelse af en tilstand, som har været gældende i langt over 20 år, hvorfor en meddelelse af forbud ikke vil medføre en skade eller ulempe for sagsøgte.

3.7.2 I sit svarskrift og påstandsdokument gør sagsøgte gældende, at der skal stilles sikkerhed idet sagsøgte ikke kan færdiggøre sin renovering. Sagsøgte oplyser at renoveringen er lukket ned og at sagsøgte dermed ingen løbende udgifter har eller kan have, hvorfor sagsøgte ikke lider skade ved meddelelse af forbud og påbud. Endvidere opstiller sagsøgte nogle hypotetiske scenarier omkring; 1) at den midlertidige el-tavle kan slå ud, 2) at sagsøgte måske får lyst til at sælge Ejendommen, eller 3) at sagsøgte muligvis få lyst til at leje Ejendommen ud. Ingen af disse scenarier er tilnærmelsesvist aktualiseret, hvorfor sagsøgte endvidere ikke lider ulempe ved meddelelse af forbud og påbud.

3.7.3 Endvidere har sagsøgte fortsat ikke, trods opfordring herom, forsøgt at estimere omfanget af den skade eller ulempe (herunder ikke nogen form for beløbsmæssige opgørelse), som sagsøgte vil lide ved meddelelse af forbud og påbud. Tillige af denne grund, skal meddelelsen af forbuddet og påbuddet ikke betinges af i

3.7.4 Ligeledes fremgår det af sagens bilag 6, at der mellem parterne er enig om behovet for en forbudssag.

3.7.5 På baggrund af ovenstående er der ikke grundlag for at stille krav om sikkerhed. …."

Vedrørende E's afvisningspåstand har Grundejerforeningen i første række gjort gældende, at påstanden er nedlagt for sent og derfor bør afskæres i medfør af almindelige retsplejeprincipper svarende til retsplejelovens § 351, stk. 4.

For det tilfælde at retten ikke afskærer påstanden, har Grundejerforeningen anført, at Grundejerforeningen har en retlig interesse i at anlægge forbudssagen, og at Grundejerforeningens bestyrelse har været berettiget til uden forudgående vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling at anlægge sagen. Sagen drejer sig om forhold, der er helt centrale formål for foreningen ifølge vedtægterne.

E har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sine anbringender i påstandsdokument af 21. januar 2020 og supplerende påstandsdokument af 22. januar 2020.

E har i påstandsdokument af 21. januar 2020 gjort følgende anbringender gældende:

"…
3.1 Ad gæsteprincippet

En erhverver af fast ejendom indtræder som udgangspunkt i overdragerens rettigheder og forpligtelser vedrørende ejendommen. Dette gælder uanset om overdrageren er privat eller offentlig, og om overdragelsen sker i fri handel eller ved ekspropriation. I overensstemmelse hermed er udgangspunktet, at arealejerens (sagsøgte) ret til at kræve ledningsarbejder betalt af ledningsejeren (sagsøger) også gælder for senere erhververe af ejendommen.

Sagsøger henviser i sin forbudsstævning til det kodificerede gæsteprincip i henholdsvis vejlovens § 77, stk. 1 og privatvejslovens § 70, hvilke alene finder anvendelse på vejarealer.

Det er det ulovbestemte gæsteprincip, som regulerer nærværende sag, hvilket finder anvendelse på en ledningsejers anbringelse af en ledning på en anden grundejers ejendom uden betaling af vederlag herfor.

Det må have formodningen imod sig, at ledningerne i sin tid er trukket uden forudgående aftale med daværende ejer af Ejendommen, idet ledningerne er synbare og har krævet destruktive indgreb i Ejendommen, som kun har kunnet foretages med daværende ejers kendskab og accept.

Gæsteprincippet kan alene fraviges, hvis der foreligger en udtrykkelig aftale herom, hvilket ikke foreligger i denne sag. Ligeledes foreligger der ikke bevis for at daværende ejer modtog vederlag for anbringelse af ledninger på Ejendommen.

Det gøres ligeledes gældende, at der i henhold til det ulovbestemte gæsteprincip ikke kan stilles krav til at grundejerens ønske om omlægning af installationen skal være begrundet i bestemte formål. Sagsøger henviser i sin forbudsstævning også her til det kodificerede gæsteprincip. Sagsøgtes ønske, som dels er begrundet i æstetiske forhold og dels i at installationen forhindrer sagsøgte i en renovation af sin Ejendom, er således tilstrækkeligt begrundet, hvilket medfører, at sagsøger må udføre omlægningen og kan kræve, at sagsøger skal bære omkostningerne herfor.

Det gøres gældende, at bevisbyrden for, om det ulovbestemte gæsteprincip ikke finder anvendelse i nærværende sag, påhviler sagsøger, og denne bevisbyrde ses ikke løftet af sagsøger.

Derudover gøres det gældende, at idet gæsteprincippet gælder i nærværende sag, kan hævd ikke gøres gældende, da dette i sagens natur udelukkes ved gæsteprincippets anvendelse.

3.2 Såfremt retten mod forventning må finde at gæsteprincippet ikke finder anvendelse, gøres følgende gældende

Det gøres gældende, at der ikke kan meddeles et forbud i henhold til retsplejelovens § 413, idet sagsøger ikke har godtgjort eller sandsynliggjort, at der foreligger en væsentligt underbygget formodning for, at betingelserne i retsplejelovens § 413 er opfyldt. Sagsøger har ikke sandsynliggjort, at sagsøger har vundet hævd på placeringen af de på Ejendommen etablerede installationer til forsyning af el og tv, hvilket medfører, at en omlægning uden sagsøgers accept vil være retsstridig, at sagsøgtes adfærd nødvendiggør et påbud, samt at sagsøgers mulighed for at opnå sin ret vil forspildes, hvis sagsøger henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse.

3.2.1 Ad sagsøgers påståede hævd

Det gøres gældende, at sagsøger ikke har vundet hævd på placeringen af de på Ejendommen etablerede installationer til forsyning af el og tv, idet der ikke foreligger en retsstridig råden.

Sagsøgte har ikke haft anledning til at modsætte sagsøgers rådighedsudøvelse, hvorfor rådighedsudøvelsen har været berettiget. Det er således irrelevant, om

der foreligger en aftale mellem sagsøger eller sagsøgte, idet mangel af en aftale mellem parterne ikke gør sagsøgers råden retsstridig.

Det gøres ligeledes gældende, at det må have formodningen imod sig, at ledningerne er trukket uden forudgående aftale med daværende ejer af Ejendommen, idet ledninger er synbare og har krævet destruktive indgreb i Ejendommen, som kun har kunnet foretages med daværende ejers kendskab og accept.

Sagsøger har ikke løftet sin bevisbyrde, idet sagsøger ikke har bevist at sagsøgers råden er/var retsstridig.

3.2.2 Ad sagsøgtes adfærd

Det gøres gældende, at sagsøgtes påtænkte adfærd ikke kan anses for at være retsstridig, idet sagsøger ikke har godtgjort at denne har vundet hævd til ledningernes placering på Ejendommen.

3.2.3 Ad sagsøgers eventuelle muligheder

Det gøres gældende, at sagsøgers muligheder for at opnå sin ret ikke vil forspildes, hvis sagsøger henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse.

Sagsøger risikerer ikke at få sin retsposition væsentligt forringet, hvis sagsøger henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse ved en civil retssag, idet hvis der ikke nedlægges et forbud, er sagsøger tvunget til at anlægge en civil retssag med påstand om at sagsøgte skal anerkende, at omlægning af ledningen er retsstridig.

3.2.4 Ad betingelserne for at meddele forbud

Det gøres gældende, at betingelserne i retsplejelovens § 413 ikke er opfyldt, idet sagsøger ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en væsentligt underbygget formodning for, at betingelserne er opfyldt.

3.3 Ad sikkerhedsstillelse, jf. retsplejelovens § 415

Såfremt retten mod forventning nedlægger et forbud, gør sagsøgte gældende, at sagsøger skal stille sikkerhed. Det bestrides, at et forbud ikke vil medføre en skade eller ulempe for sagsøgte.

Som det er gjort gældende i sagsøgtes svarskrift, er sagsøgte netop ved at udføre en renovering af sin Ejendom, hvilken ikke kan færdiggøres som følge af nærværende sag. Det har allerede på nuværende tidspunkt medført og vil

fortsat medføre en ulempe for sagsøgte, at håndværkerne måtte indstille arbejdet indtil nærværende sag er afgjort, hvilket ligeledes har medført ekstraomkostninger for sagsøgte.

Derudover har sagsøgte måtte få opført en midlertidig el tavle, hvilken medfører risiko for udslag i Ejendommens el, som kan medføre yderligere problemer for sagsøgte. ….."

E har i supplerende påstandsdokument af 22. januar 2020 gjort følgende anbringender gældende:

"…
Formalitetsindsigelse

Det juridiske udgangspunkt er, at en (grund)ejerforenings pligter og beføjelser bliver bestemt af vedtægten. Grundejerforeningen har desuden beføjelse til at iværksætte dispositioner der indebærer vedligeholdelse, fornyelse og forbedringer, da dette anses for at være sædvanlige dispositioner.

Sagsøger er derimod ikke berettiget til at foretage dispositioner, der rækker udover det sædvanlige, medmindre disse har været forelagt og blevet vedtaget på en generalforsamling. Det fremgår ikke af sagsøgers vedtægt (bilag O), at retssager uden vedtagelse på en generalforsamling kan iværksættes. Der foreligger ikke i nærværende sag dokumentation for, at sagsøger har vedtaget at anlægge nærværende forbudssag mod sagsøgte.

Endvidere kan det konstateres, at der ikke er nogen servitutter som regulerer de pågældende ledninger i sagsøgtes Ejendom, hvorfor sagsøger ikke har en påtaleret for de pågældende ledninger i sagsøgtes Ejendom.

En iværksættelse af nærværende forbudsretssag kræver derfor utvivlsomt en generalforsamlingsbeslutning herom for sagsøger.

Sagsøgte gør på baggrund af ovenstående gældende, at sagen skal afvises fra Retten, idet sagsøger ikke har dokumenteret at denne har retlig interesse eller nødvendig søgsmålskompetence til anlæg af nærværende forbudsretssag. …."

Parterne har nærmere redegjort for deres synspunkter under hovedforhandlingen.

Rettens begrundelse og resultat

Selv om E's afvisningspåstand først er fremsat i supplerende påstandsdokument af 22. januar 2020 dagen før hovedforhandlingen, er der efter rettens opfattelse ikke grundlag for at afskære påstanden som for sent fremsat i medfør af almindelige retsplejeprincipper. Retten har herved navnlig lagt vægt på, at Grundejerforeningen på trods af det sene tidspunkt for påstandens fremsættelse har haft den fornødne mulighed for at varetage sine interesser i relation til påstanden.

Retten lægger til grund, at Grundejerforeningen har retlig interesse i anlæggelse af forbudssagen og søgsmålskompetence. Retten bemærker i den forbindelse, at Grundejerforeningens bestyrelse, som enstemmigt har besluttet at anlægge forbudssagen, efter rettens opfattelse har været berettiget til at anlægge sagen, selv om spørgsmålet ikke har været behandlet på en generalforsamling.

Retten lægger i den forbindelse vægt på, at forhold vedrørende medlemmernes modtagelse af el m.v. fra fælles forsyningsledninger ifølge Grundejerforeningens vedtægter er omfattet af foreningens formål. Retten lægger desuden vægt på, at Grundejerforeningens medlemmer er blevet orienteret om anlæg af forbudssagen i forbindelse med opkrævningen af ekstraordinært kontingent til førelse af sagen.

Som følge af det anførte og da det, E har anført, ikke kan føre til et andet resultat, tager retten ikke afvisningspåstanden til følge.

Efter bevisførelsen er det ikke sandsynliggjort endsige godtgjort, at Grundejerforeningen eller ejerne af de berørte ejendomme ifølge sagens bilag 1 og Kronprinsessegade 49 har vundet hævd på placeringen af ledningsføringen eller installationerne til henholdsvis el og tv- samt internetsignal på E's ejendom. Det er efter bevisførelsen ikke sandsynliggjort, at der ved ledningsføringen på E's ejendom har været udøvet en retsstridig råden over ejendommen. Ledningsføringen til strøm samt tv-signal og internetforbindelse på E's ejendom må efter de foreliggende oplysninger anses for at være foretaget efter aftale med eller i fælles forståelse med de daværende ejere af E's ejendom, og det er ikke sandsynliggjort, at ledningsføringen siden etableringen har udgjort en retsstridig råden over ejendommen.

Den i bilag F fremlagte deklaration, som er tinglyst på ejendommene Krusemyntegade 7-23, kan ikke udstrækkes til at gælde for E's ejendom. Retten bemærker i den forbindelse, at der efter bevisførelsen ikke er grundlag for at statuere, at E før i forbindelse med renoveringen i efteråret 2019 blev opmærksom på, at de ifølge bilag 1 berørte ejendomme samt ejendommen

Kronprinsessegade 49 blev forsynet med el samt tv-signal og internetsignal fra installationer på hans ejendom.

Som følge af det anførte har Grundejerforeningen ikke sandsynliggjort endsige godtgjort, at Grundejerforeningen og de berørte grundejere, som foreningen repræsenterer, har den ret, der søges beskyttet ved det forbud, der er nedlagt påstand om, jf. retsplejelovens § 413, nr. 1.

Allerede som følge heraf tager retten ikke Grundejerforeningens påstand til følge.

I sagsomkostninger skal Grundejerforeningen senest 14 dage fra dato betale 15.000 kr. i sagsomkostninger til E. Beløbet udgør passende udgift til advokatbistand, henset til sagens karakter, omfang og udfald.

THI BESTEMMES:

Påstanden om, at E skal forbydes at afbryde leveringen af strøm, tv- og internetsignal fra de af bilag 1 anførte ledninger samt ledningen til Kronprinsessegade 49, der går gennem E's ejendom, tages ikke til følge.

I sagsomkostninger skal Grundejerforeningen af 18.12.1918 senest 14 dage fra dato betale 15.000 kr. til E.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a.

ØSTRE LANDSRET
KENDELSE
afsagt den 4. juni 2020

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

Grundejerforeningen af 18.12.1918
(advokat Dan Terkildsen)

mod

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

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

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

Kærende, Grundejerforeningen af 18.12.1918, har nedlagt følgende endelige påstande:

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

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

Indkærede, E, har endeligt nedlagt principal påstand om, at de af Grundejerforeningen af 18.12.1918 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 loftsrum 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 E umiddelbart efter byrettens kendelse afbrød strøm samt tv- og internetsignal til de berørte ejendomme med ulige numre på Krusemyntegade.

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

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 B. Endvidere har vidnet C afgivet forklaring.

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

E afbrød strømforsyningen til rækken af ejendomme på Krysemyntegade den 6. februar 2020. Der blev herefter etableret en midlertidig løsning, som er meget nødtørftig. Der er udendørs og over jorden ført et kabel fra elstanderen foran Kronprinsessegade 51. Dette kabel er ført ind i C's 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 E selv anvender til strøm lige nu, er en yderligere særskilt kabelføring, som E's lejer, der har lejet stueetagen, fik indlagt i 1998 til brug for et keramikværksted. E anvendte imidlertid tidligere den fælles strømforsyning, som sagen handler om.

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

C har forklaret blandt andet, at han bor Krusemyntegade 3, som er naboejendommen til E's ejendom. Han er ikke medlem af bestyrelsen for Grundejerforeningen.

Da E afbrød strømkablet den 6. februar 2020 ved 13-tiden, var han på arbejde. Han havde i dagene op til kommunikeret med B 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 elforsyningen. 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 E 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 E's hus. Han har ikke selv set installationen i E's hus.

Nødløsningen er etableret ved, at der er ført et kabel direkte fra fordelerboksen foran E's 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 elektrikeren 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 E 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 E dog ikke har gentaget sine anbringender om Grundejerforeningens manglende retlige interesse eller søgsmålskompetence.

Grundejerforeningen af 18.12.1918 har for så vidt angår E's 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 E afbrød strøm mv., selvom han var gjort bekendt med, at byrettens kendelse ville blive kæret. Derudover er der kun tale om en delvis ændring, idet påstand 2, der angår ledningen til Kronprinsessegade 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 E, 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.

E 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 kæremålet ikke kan behandles.

E har fastholdt, at gæsteprincippet, som han hele tiden har påberåbt sig, finder anvendelse i sagen. Det har formodningen for sig, at forsyningsledningerne 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 E efter det oplyste den 6. februar 2020 afbrød elforsyningen samt tv- og internetsignal til ejendommene på Krusemyntegade med ulige numre. På denne baggrund, og da sagen materielt set er uændret, tages E's principale påstand ikke til følge.

Ifølge vedtægten for Grundejerforeningen af 18.12.1918 er foreningens formål at varetage fælles interesser for ejere og anpartsejere af byggeforeningshusene i Skt. Pauls Gade, Krusemyntegade, Gernersgade og hjørneejendommene ved Kronprinsessegade. 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 E 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.

E's ejendom er placeret for enden af de sammenbyggede huse, som ligger langs den ene side af Krusemyntegade, og hvoraf nogle har været forsynet med el mv. via kabler, som ifølge foreliggende fotos har været ført synligt inde i E's hus. El-kablerne har fået strømmen fra en boks placeret ud for E's 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 Krusemyntegade. Omstændighederne i forbindelse med etableringen af kabelføringen er ukendte, men efter placeringen inde i det hus, E 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 E's ejendom, er uvis.

Det kan lægges til grund, at ejendommen, da E 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 E's ejendom blev etableret yderligere særskilt kabelføring til el.

E 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 E 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 E har ligesom de øvrige ejere af ejendommene i Krusemyntegade 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 oven for 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 E 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.

E 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 E 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 Grundejerforeningen af 18.12.1918 om, at E påbydes at genetablere leveringen af strøm, tv- og internetsignal fra de i bilag 1 anførte ledninger, der går gennem hans ejendom, samt at E forbydes at afbryde leveringen af strøm, tv- og internetsignal til Kronprinsessegade 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 E inden 14 dage betale 25.000 kr. til Grundejerforeningen af 18.12.1918.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kæreafgiften skal tilbagebetales.

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt tirsdag den 4. maj 2021

Sag BS-33546/2020-HJR
(1. afdeling)

A
(advokat Mads Roikjer, beskikket)

mod

Grundejerforeningen X
(advokat Dan Terkildsen, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Københavns Byret den 30. januar 2020 (BS-88/2020-KBH) og af Østre Landsrets 9. afdeling den 4. juni 2020 (BS-5280/2020-OLR).

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Vibeke Rønne, Lars Hjortnæs, Oliver Talevski og Ole Hasselgaard.

Kæremålet har været mundtligt forhandlet.

Påstande
Kærende, A, har påstået frifindelse.

Indkærede, Grundejerforeningen X, har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling
I vedtægterne for Grundejerforeningen X vedtaget af generalforsamlingen den 27. marts 2017 er der i §§ 1-4 følgende bestemmelser:

"§ 1. FORMÅL
Foreningens formål er at varetage fælles interesser for ejere og anpartsejere af byggeforeningshusene i ... gade m.fl..

§ 2. MEDLEMSKAB
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.

§ 3. FÆLLESINSTALLATIONER GENERELT
Grundejerforeningen er forpligtet til at udbedre skader på fælles el-, vand- og antenneforsyningsledninger, dersom udbedringen ikke påhviler andre instanser. Grundejerforeningen skal endvidere afholde udgifter til retablering efter opgravning i gårdarealet. Det forudsættes, at grundejerforeningens bestyrelse underrettes hurtigst muligt med henblik på arbejdets udførelse. Til de fælles forsyningsledninger hører afgreningsinstallationer til private stikledninger. Skader på private stikledninger herunder interne antennefordelingsanlæg omfattes ikke af grundejerforeningens udbedringspligt, ligesom skader på bygningsdele eller inventar forudsættes dækket af egen bygningsforsikring.

§ 4. ANDRE INSTALLATIONER
Skader på fjernvarmeledninger, kloak- og/eller andre afløbsledninger er grundejerforeningen uvedkommende."

Anbringender
A har supplerende anført navnlig, at landsrettens kendelse i strid med gældende ret antager, at der kræves et gavemoment for, at gæsteprincippet finder anvendelse. Gæsteprincippet kan også finde anvendelse, hvis et vederlag ikke modsvarer den byrde, som en ledning medfører for arealejeren, og et gaveelement kan derfor ikke anses som et krav for anvendelse af princippet, men indgår alene som et moment ved vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget. Det forhold, at ledningsførelsen tjener Grundejerforeningens fælles interesser, ændrer herefter ikke ved, at gæsteprincippet finder anvendelse.

Grundejerforeningen X har supplerende anført navnlig, at installationerne har karakter af fællesledninger, og at de derfor ikke er omfattet af gæsteprincippets anvendelsesområde. Det er uden betydning, at A efterfølgende har etableret sin egen strømforsyning. Gæsteprincippet er et udslag af, at en ledningsejer får en

vederlagsfri formuefordel ved at kunne placere en ledning på en ejendom, uden at ejendommens ejer har en selvstændig interesse i det.

Højesterets begrundelse og resultat
Sagen angår, om betingelserne er opfyldt for, at der efter anmodning fra Grundejerforeningen X bliver meddelt påbud og forbud over for A med henblik på at sikre, at der fortsat bliver leveret strøm samt tv- og internetsignal til en række andre ejendomme fra de ledninger, der går gennem hans ejendom.

Grundejerforeningens formål er at varetage fælles interesser for ejere og anpartsejere af byggeforeningshusene i ... gade m.fl.. Enhver ejer eller anpartsejer inden for foreningens område har pligt til at være medlem, så længe den pågældende ejendom modtager el, vand, fællesantenne eller kabel-tv fra fælles forsyningsledninger, der anlægges og vedligeholdes af foreningens midler. I vedtægterne er det desuden fastsat, at Grundejerforeningen er forpligtet til at udbedre skader på fælles el-, vand- og antenneforsyningsledninger, hvis udbedringen ikke påhviler andre.

I overensstemmelse med Grundejerforeningens vedtægter må den kabelføring til strøm samt tv- og internetsignal, der er på As ejendom, antages at være udført i fælles interesse for Grundejerforeningens medlemmer, og A har som medlem også mulighed for at have nytte af de fælles ledninger.

Højesteret tiltræder, at det må formodes, at de omhandlede ledninger, der er ført gennem den ejendom, som A ejer, oprindeligt blev anbragt med den daværende ejers indforståelse. Landsretten har efter en samlet vurdering af sagens oplysninger fundet det sandsynliggjort, at A ved sin overtagelse af ejendommen i 1997 var bekendt med de fælles installationer, herunder kabelføringen af strøm mv. til de øvrige ejendomme. Der er for Højesteret ikke fremkommet oplysninger, der giver grundlag for at nå til en anden vurdering.

På den baggrund finder Højesteret, at det er sandsynliggjort, at Grundejerforeningen har ret til at have de fælles ledninger anbragt på hans ejendom. Højesteret finder desuden, at det er sandsynliggjort, at A alene har ret til at kræve de fælles ledninger flyttet, hvis de bliver omlagt til en anden placering på hans ejendom, hvorfra de fortsat vil kunne forsyne de andre ejendomme med strøm samt tv- og internetsignal, og hvis han afholder de hermed forbundne udgifter. Dette gælder efter Højesterets opfattelse, selv om han måtte vælge ikke at benytte de fælles ledninger og dermed efter vedtægternes ordlyd ikke vil have pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.

A har med henvisning til gæsteprincippet gjort gældende, at han vil være berettiget til at afbryde strømforsyningen mv. gennem de fælles ledninger. Som anført i bl.a. Højesterets dom af 19. maj 2015 (UfR 2015.2854) er gæsteprincippet betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt. Højesteret finder, at gæsteprincippet ikke gælder i den foreliggende situation, hvor der er tale om Grundejerforeningens fælles ledninger.

Højesteret tiltræder herefter, at det må anses for sandsynliggjort, at As afbrydelse af strøm samt tv- og internetsignal strider mod grundejerforeningsmedlemmernes ret, jf. retsplejelovens § 413, nr. 1. Desuden tiltrædes det, at også de øvrige betingelser i retsplejelovens § 413 er opfyldt, og at lovens § 414 ikke er til hinder for at meddele påbud og forbud. Der er ikke grundlag for at ændre landsrettens fastsættelse af en sikkerhed på 25.000 kr. jf. retsplejelovens § 415, stk. 2, jf. stk. 1.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens kendelse.

Ingen af parterne, som begge har fri proces for Højesteret uden retshjælpsdækning, skal betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part eller til statskassen.

THI BESTEMMES:

Landsrettens kendelse stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part eller til statskassen.