



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 19. december 2023

Sag BS-52877/2022-KBH

████████████████████
(advokat Nicolai Giødesen)

og

████████████████████
(advokat Nicolai Giødesen)

og

████████████████████
(advokat Nicolai Giødesen)

mod

E/F ██████████
(advokat Kristian Strandberg Dreyer)

Denne afgørelse er truffet af dommer Charlotte Bliss Elmquist.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, som retten har modtaget den 19. december 2022, drejer sig om, hvorvidt opsættelse af nogle zip-screens er i strid med Ejerforeningen ██████████ ██████████ vedtægter, og hvorvidt ejerforeningen kan nægte at give sagsøgerne, som har opsat de pågældende zip-screens, fuldmagt til at søge om godkendelse til dispensation fra lokalplanen hos kommunen. Derudover drejer sig om,

hvorvidt sagsøgerne skal nedtage de pågældende zip-screens og en vindafskærmning.

Sagsøgerne, [redacted] har nedlagt følgende påstande:

(1) Ejerforeningen [redacted] skal anerkende at vedtægterne ikke er til hinder for en zip-screen solafskærmning.

(2) Ejerforeningen [redacted] skal give fuldmagt til [redacted] til at søge om godkendelse hos kommunen til dispensation fra lokalplanen angående opsætning af zip-screen solafskærmninger.

Sagsøgte, E/F [redacted] herefter benævnt ejerforeningen, har nedlagt påstand om frifindelse overfor sagsøgernes påstande 1-2 og har derudover nedlagt følgende selvstændige påstande:

Selvstændig modpåstand overfor begge sagsøgere: De sagsøgte tilpligtes senest 30 dage fra endelig dom at nedtage egne vertikalkarakterer samt foretage fagmæssig korrekt reetablering herefter.

Selvstændig modpåstand overfor [redacted] tilpligtes senest 30 dage fra endelig dom at nedtage det i sagen omtvistede glas-parti/endevær og foretage fagmæssig korrekt reetablering.

Sagsøgerne har overfor sagsøgte to selvstændigt nedlagte påstande påstås frifindelse.

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

Forklaringer

[redacted] har afgivet forklaring.

[redacted] har forklaret, at [redacted] har forklaret, at han er gift med [redacted], og de har siden 2010 boet i ejerlejligheden beliggende [redacted]. De er meget glade for at bo der.

Han deltog i den ekstraordinære generalforsamling, som blev afholdt i ejerforeningen den 20. oktober 2014. Han stemte for forslaget om opsætning af markiser, selvom han havde svært ved at se, hvorledes der ville kunne opsættes markiser i de øverste lejligheder, hvor han bor. Der var et spinkelt flertal for forsla-

get, både optalt efter antal lejligheder og efter fordelingstal, så forslaget blev vedtaget. Han har ikke efterfølgende hørt, at forslaget ikke skulle være vedtaget.

I april 2016 opsatte han en vindafskærmning på altanens endegavl. Den svarer til de altanadskillelser, der er mellem lejlighederne i øvrigt, bortset fra, at altanadskillelserne er udført i beton, mens hans vindafskærmning er lavet af glas. Udgiften til opsætning af vindafskærmningen af glas var ca. 20.000 kr. Han havde ikke ansøgt om tilladelse til opsætning af afskærmningen, og den er ikke efterfølgende blevet påtalt. Han tror ikke, at den generer nogen. Afskærmningen kan ses, når man står på [REDACTED]. Der er en ejer af en anden lejlighed beliggende [REDACTED] der har opsat en lignende vindafskærmning, der minder meget om den, som han har opsat. Han er ikke bekendt med, om den pågældende ejer har fået et påbud om at fjerne afskærmningen, og han har ikke bemærket, om den rent faktisk er fjernet.

Den 15. juni 2021 fik han et uanmeldt besøg af et medlem af ejerforeningens bestyrelsen i forbindelse med, at han var i færd med reovering af altanens gulv, idet han ønskede at lægge klinker på gulvet i stedet for træ. Det blev aftalt, at han skulle orientere bestyrelsen, som senere meddelte, at han skulle høre administrator, og at det formentlig også skulle vedtages på en generalforsamling, hvorfor han droppede ideen med at lægge klinker. Vindafskærmningen blev ikke påtalt under mødet på altanen.

Den 18. juni 2021 fik han opsat de pågældende zip-screens. Arbejdet blev udført af to professionelle montører. Udgiften til opsætningen var ca. 40.000 kr. Et par dage efter havde han et møde med formanden for ejerforeningens bestyrelse, [REDACTED] vedrørende altanen. Under mødet blev de pågældende zip-screens ikke omtalt af [REDACTED].

Den 24. maj 2022 modtog han et påbud fra [REDACTED] om fjernelse af de pågældende zip-screens samt af hans altanoverdækning. Han afmonterede derefter glaspladerne, som han havde fået lagt ovenpå stålkonstruktionen som overdækning på altanen, da han var enig med bestyrelsen i, at det kunne opfattes som en slags markise.

Den 13. juli 2022 forelå en udtalelse fra ejerforeningens advokat, hvori det anbefalede, at påbuddet fulgtes op ad en fagedretssag om fjernelse af de pågældende zip-screens.

Den 7. august 2022 afholdtes et møde, hvor man forsøgte at opnå enighed. Under mødet foreslog han en aftale om, at han nedtog de pågældende zip-screens ved fraflytning, men det blev ikke accepteret. Det aftaltes under mødet, at han og de andre sagsøgere udarbejdede en handlingsplan om det videre forløb,

hvilket [REDACTED] allerede dagen efter udarbejdede til bestyrelsen. Det blev i planen foreslået, at spørgsmålet om nedtagelse blev udskudt til kommunen havde taget stilling til en ansøgning om dispensation fra lokalplanen. Dette forslag blev imidlertid afslået af bestyrelsen i oktober 2022, som i stedet tilbød, at man indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling. Det var imidlertid ikke nødvendigt med indkaldelse til en generalforsamling, da de pågældende zip-screens efter hans opfattelse ikke er i strid med vedtægterne, idet der ikke er tale om en "markise m.v.". Der er derfor heller ikke behov for en ændring af vedtægterne. Det er desuden hans opfattelse, at de øvrige lejlighedsejere vil følge bestyrelsens opfattelse, såfremt det kommer til afstemning på en generalforsamling.

Zip-screens ikke en markise, da de ikke ruller ud fra ejendommens mur, men går ned foran vinduet. De er ikke til at se, medmindre de er nedrullet. De har en stor funktion, idet de om sommeren, når solen skinner, nedsætter temperaturen i hans lejlighed med ca. 10 procent. Denne funktion er særlig betydningsfuld nu, hvor klimaet forventes at blive varmere.

Der er flere ejendomme på Islands Brygge, hvor der er opsat henholdsvis markiser eller solafskærmning. Der er desuden flere af lejlighederne i hans ejendom, som har haft varmelamper på altanen. De er dog fjernet nu efter at bestyrelsen i maj 2023 udsendte en meddelelse om disse. I en af lejlighederne er der opsat et maleri på altanen, og [REDACTED] har selv en krans hængende på sin altan.

Han har været påvirket af retssagen og vil gerne havde afsluttet sagen. Han er derfor indforstået med – som en forligsmæssig løsning – at tilbyde at nedtage de pågældende zip-screens og betale genetableringsudgifter, når han fraflytter lejligheden.

[REDACTED] har forklaret, at hun deltog i den ekstraordinære generalforsamling i 2014, hvor spørgsmålet om markiser blev drøftet. Hun husker ikke, at der skete noget særligt under afstemningen.

Deres lejlighed på 7. etage er en penthouselejlighed med store glaspartier. Lejligheden bliver derfor "megavarm", når solen står på, også selvom de inde i lejligheden har rullegardiner. Det er derfor nødvendigt for dem at bruge zip-screens til at skærme for solen. Der er en temperaturforskel på ca. 10 grader afhængigt af, om de er rullet ned eller ej.

De andre lejlighedsindehavere – der bor i lejligheder under hendes lejlighed - har ikke det samme behov for zip-screens som hun har, da altanerne fra de ovenpå liggende lejligheder skærmer for solen.

Hun er meget påvirket af denne sag. Det er ikke rart at møde nogle af de andre beboere, som ikke hilser på hende. Hun kan derfor helt tilslutte sig den forligsmæssige løsning, som hendes mand forklarede om.

Beslutningen på ejerforeningens generalforsamling den 9. maj 2023, hvor 39 ud af i alt 47 gyldige stemmer stemte for et forslag om at give bestyrelsen mandat til at gå ind i nærværende retssag, er efter hendes opfattelse udtryk for, at de øvrige ejere føler, at de må bakke op om bestyrelsen i sagen, og ikke udtryk for, at de er imod etablering af zip-screens.

██████████ har forklaret, at hun er ejer af lejligheden beliggende ██████████, og dermed nabo til de andre sagsøgere. Hun har boet i lejligheden siden 2006.

Hun deltog i den ekstraordinære generalforsamling i 2014. Hun var meget interesseret i, at forslaget blev vedtaget, da det var nødvendigt for penthouselejlighederne at få etableret en form for afskærmning for solen. Der var en del meningsudveksling, hvorefter forslaget blev vedtaget. Hun har ikke hørt noget om det efterfølgende. Hun nævnte derfor på den seneste generalforsamling, at det allerede var besluttet at opsætte markiser, hvortil blandt andre administrator tilkendegav, at der ikke forelå en beslutning, da forslaget fra tidligere ikke var blevet yderligere behandlet.

Hun blev inspireret af ██████████ til opsætning af zip-screens, og fik dem derfor opsat den 6. december 2021 af det samme firma.

I maj 2022 havde hun besøg af bestyrelsen i forbindelse med en besigtigelse af noget rørføring i hendes lejlighed. ██████████ nævnte i den forbindelse ikke noget om, at de pågældende zip-screens ikke var tilladt, da de var nagelfaste, hvilket i øvrigt ikke er tilfældet, idet de kører på skinner. To eller tre dage efter besøget, modtog hun et påbud om at fjerne de pågældende zip-screens.

Hun udarbejdede på et tidspunkt en handlingsplan, hvori hun foreslog, at man først fik afklaret spørgsmålet om lovligheden hos kommunen ved brug af en fuldmagt fra bestyrelsen, og derefter på den næste generalforsamling tog stilling til, om man ville have zip-screens. Hun er opmærksom på, at hun og de to andre sagsøgere har gjort det i omvendt rækkefølge. Da de ikke modtog noget svar på handlingsplanen, og man i stedet nævnte muligheden for en fagedretssag, valgte hun sammen med de to andre sagsøgere at anlægge denne sag for at undgå at nedtage de pågældende zip-screens. Hun er helt enig i det forligsforslag som ██████████ nævnte under sin forklaring.

Der er efter hendes opfattelse ikke behov for afholdelse af en ny generalforsamling. Såfremt der afholdes en ekstraordinær generalforsamling, vil hun imidler-

tid forvente, at der vil være et kvalificeret flertal for opsætning af solafskærmning, Navnlige ejerne af penthouselejlighederne vil stemme for.

██████████ har forklaret, at han i påsken 2006 flyttede ind i ejendommen på Islands Brygge. Han har været medlem af ejerforeningens bestyrelsen siden 2010/2011, fra omkring 2013 som formand.

Han deltog i ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling i 2014, hvor ██████████ stillede forslag om opsætning af markiser. På generalforsamlingen blev det vedtaget, at ██████████ kunne rette henvendelse til kommunen. Der var ikke tale om, at man vedtog opsætning af markiser, da der ikke var noget konkret forslag at forholde sig til. Såfremt kommunen accepterede forslaget, ville det derefter kræve vedtagelse med et kvalificeret flertal på en generalforsamling at få det gennemført, da vedtægterne skulle ændres. ██████████ kontaktede efterfølgende kommunen, der meddelte et klart afslag, hvorfor sagen stoppede. Han husker ikke, om det efterfølgende blev meddelt ud til beboerne, at der ikke skete videre.

Han har på et tidspunkt været på besøg hos ██████████ med henblik på drøftelse af nedlæggelse af klinker i deres gulv på altanen, hvilket ikke er tilladt i henhold til vedtægterne. Under besøget bemærkede han ikke nogen zip-screens på altanen, ellers ville han have påtalt det. Han deltog desuden i et besøg hos ██████████ i maj 2022, hvor man skulle besigtige nogle vandrør.

På et tidspunkt fik bestyrelsen en henvendelse fra en ejer vedrørende zip-screens, idet den pågældende undrede sig over, at det var muligt, og ville gerne selv have dem opsat. Få dage efter modtog de en skriftlig klage fra en anden ejendomsindehaver, der mente, at det ikke var tilladt. De drøftede derefter spørgsmålet om zip-screens i forhold til vedtægterne på et bestyrelsesmøde, hvorefter de kontaktede ejendommens administrator, og der blev meddelt et påbud. De tilbød samtidigt, at de kunne indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på afklaring af spørgsmålet, da man fra bestyrelsens side havde stor forståelse for sagsøgernes behov for en solafskærmning. Man er dog samtidigt bekymret for, om sådanne afskærmninger vil påvirke ejendommens ydre fremtræden, og dermed i sidste ende ejendommens værdi. Under alle omstændigheder skal der være tale om et samlet projekt, hvor der er faste regler og aftaler om materialevalg og lignende. Det er i givet fald et spørgsmål, som er omfattet af vedtægterne, og som ejerkredsen derfor skal beslutte med et kvalificeret flertal på en generalforsamling. Det er hans opfattelse, at der er mange ejendomsindehavere, der synes, at det vil være en god ide, men der er også nogle, der er bekymrede for, hvordan det vil påvirke ejendommens ydre fremtræden. Han ved ikke, om kommunen vil give tilladelse, såfremt der fremsendes en ansøgning om dispensation fra lokalplanen.

I august 2022 blev der afholdt et møde mellem bestyrelsen og sagsøgerne, hvor man drøftede de forskellige synspunkter. Der blev ikke opnået enighed, men man ville fra bestyrelsens side drøfte mulighederne med ejerforeningens advokat. Han var meget overrasket over nærværende sagsanlæg, idet han troede, at de kunne få afklaret spørgsmålet på en ekstraordinær generalforsamling.

Han er ikke bekendt med, at der er andre lejlighedsindehavere, der har opsat zip-screens på deres altan. De terrassevarmere, som enkelte lejlighedsindehavere havde anbragt på deres altan, er nu nedtaget, herunder hans egen. Bestyrelsen har desuden talt med ejeren af lejligheden beliggende Islands Brygge 75B, og det er aftalt, at han nedtager den vindafskærmning, som han har opsat.

Parternes synspunkter

_____ har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Anbringender

Ad påstand 1

Det gøres indledningsvis gældende at zip-screens ikke er omfattet af vedtægternes §19, stk. 5, da bestemmelsen opremser en række indgreb i murværket, som kræver bestyrelsens tilladelse, herunder montering af markiser. Der opremses derimod ingen midlertidige opsætninger på vinduerne, hvor ejeren i øvrigt har delt vedligeholdelsespligt jf. vedtægternes §19, stk. 3.

Det gøres derudover gældende, at en zip-screen ikke er en markise, og kan derfor ikke omfattes af ordlyden heraf. Zipscreen.com, som er specialist på markedet for zip-screens, har på deres hjemmeside skrevet et afsnit om forskellen på deres produkter, herunder følgende citat "Designed for alfresco entertaining areas, pergolas, verandas and balconies, Zipscreen provides privacy and offers protection from the elements without interrupting the view. Developed in 1988, our patented zip-guided system, z-LOCK™, is the only one of its kind and has prevailed over the last 3 decades to be one of our most distinguishable differences and a true benchmark for our innovative design." Som det fremgår af hjemmesiden, så skiller produktet sig ud ved at give privatliv og beskytte mod vind og vejr, hvorimod markisen kaster skygge for at sænke temperaturen. Forskellen er derudover konstruktionsmæssig, hvor en Zip-screen til forskel fra en markise, er en opsætning på vinduesrammen der fastsættes med skruer, hvor imod en markise monteres på murværket med bolte og epoxylim, og derudover kører en markise kø-

rer ud fra væggen, hvorimod en Zip-screen ruller et lærred ned foran vinduet. Det er almindeligt branchekendt, at der er tale om forskellige produkter.

I tilknytning til ovenstående bemærkes at en markise hedder på engelsk en "awning" jf. dansk/engelsk ordbog. En zip-screen oversættes på dansk til lynlås-skærm. Sagsøgtes argument om at zip-screen på dansk oversættes til vertikal markise, anses derfor som en forkert og vildledende oversættelse.

Derudover gøres gældende at Willabgarden.dk og havehobby.dk er virksomheder der ikke er specialiseret i solafskærmningsbranchen, i modsætning til Viking markiser, og deres fejlagtige oversættelser kan derfor ikke anvendes som en definition på markisebegrebet jf. sagsøgtes brug af Bilag F, der henviser til såkaldte "vertikale markiser" fra Viking Markiser. Det fremgår på Viking Markisers hjemmeside at virksomheden, ligesom de fleste andre solafskærmningsvirksomheder, skelner mellem markiser og "screens". Billede af Viking Markiser hjemmeside vedlægges som bilag 11. Grunden til at sagsøgtes advokat har fået billeder frem af screens, ved sin søgning på "vertikal markise", skyldes højst sandsynligt virksomhedernes brug af SEO (Search Engine Optimisation). Ved SEO anvender virksomheder ord, som folk søger efter på internettet, i virksomhedernes kodning af hjemmesiden. Det betyder, at når man søger på et ord, så ser man det, virksomheden tror man har interesse i, selvom man anvender det forkerte søgeord.

Det gøres i tilknytning hertil nærmere gældende at lokalplanen skelner mellem de to definitioner, da en Zip-screen falder under det brede begreb "solafskærmning". "Solafskærmning" er et samlet begreb, for flere typer for solafskærmninger heriblandt screens, markiser og fx fastmonterede parasoller. En parasol er ikke en markise, på samme måde som en zip-screen ikke er en markise, men både en parasol og en Zip-screen er omfattet af begrebet "solafskærmning". Det anføres derfor at markiser, zip-screens og parasoller er individuelle solafskærmningsprodukter.

Det gøres hertil nærmere gældende at lokalplanen opremser et forbud mod opsætning af "markiser, solafskærmninger og andet facade udstyr" uden Bygge- og Teknikforvaltningens dispensation. Vedtægterne opremser kun "skilte, reklamer, udhængsskabe, markiser m.v."

Lokalplanen er således formuleret forskelligt fra vedtægterne, da lokalplanen sonderer mellem solafskærmninger og markiser. Vedtægterne in-

deholder ikke denne sondring, og det må derfor lægges til grund, at vedtægterne kun forbyder markiser, således som formuleret.

Det gøres gældende at zip-screens ikke ændrer bygningens udseende, hvilket fremgår af bilag 1, der demonstrerer omfanget af ændring ved opsætningen af zip-screens, nævneværdigt at selve gardinet er i sort og med en aluminiumramme, og derfor fremstår tro mod bygningsstilen, materialerne og det arkitektoniske udtryk.

Det gøres gældende, at det er et fast princip, at ejerlejlighedsejeren har ejendomsretten over sin egen lejlighed, og at Grundlovens §73 fastsætter at ejendomsretten er ukrænkelig. Såfremt ejerlejlighedsejerens rådgivning indskrænkes, skal det fremgå tydeligt af vedtægterne, hvilket er et almindeligt anerkendt princip. Vedtægternes §19, stk. 5 opremser en række genstande som ikke må monteres på bygningens ydre, og fælles for alle de opremsede genstande er at de gør indgreb i murværket i modsætning til zip-screens. Såfremt der faktisk foreligger et forbud mod opsætning af zip-screens, fremgår det ikke tydeligt vedtægternes §19, stk. 5, og det gøres dermed gældende at vedtægterne ved tvivl skal fortolkes begrænset.

Det gøres tillige gældende at sagsøgte har givet stiltiende accept ved ikke at påtale andre facadeopsætninger, og retten til at påtale nye eventuelle stridende forhold er fortabt. Det følger af retspraksis, at foreninger kan, fortabte påbudsretten efter 3 år. Der hænger flere terrassevarmere og udendørslamper på ejendommens facade, derudover er der enkelte andre afskærmninger, kranse og selvbyg, hvoraf visse af facadeopsætningerne tydeligt strider imod det arkitektoniske udtryk, hvoraf den ældste facadeopsætning, et maleri, har været opsat på facaden i mere end 12 år efter sagsøgers kendskab. Da sagsøgte ikke har påbudt det ældst kendte modstridende forhold i over 12 år, må retten til at påtale dette forhold være fortabt. Selv hvis Retten finder at zip-screens er i strid med vedtægterne, må sagsøgte påtale alle facadeopsætninger ligeledes. Hvis foreningen ikke påtaler visse modstridende forhold, bør de ikke påtale nogle modstridende forhold, da sagsøgte ellers vil forskelsbehandle.

Ad påstand 2

Det gøres gældende at bestyrelsens godkendelse er tilstrækkeligt for at ansøge om dispensation fra lokalplanens §7, stk. 6, da det fremgår af vedtægternes §19, stk. 5, at bestyrelsen kan tillade ejerne at opsætte genstande på facaden. Kompetencen til at meddele fuldmagt til dispensation ligger hos bestyrelsen, hvilket direkte er reguleret af formuleringen af vedtægternes §19, stk. 5. Bilag G bekræfter dette, idet der er an-

ført at man som ejerlejlighedsejer skal have fuldmagt fra sin bestyrelse, hvis man vil ansøge om dispensation hos kommunen.

I tilknytning til ovenstående gøres gældende at vedtægternes §19, stk. 5 har til formål at sikre bygningens fælles ydre udtryk, og bestemmelsen opremser dermed først en række permanente ændringer på bygningens ydre, som ikke må foretages, som fx maling af altaner, og herefter en række midlertidige ændringer som må foretages med bestyrelsens accept, herunder fx montering af markiser. Skildringen fremhæver at midlertidige ændringer ikke er i strid med vedtægtens §19, stk. 5, medmindre bestyrelsen ikke har samtykket. Hvis det er tilstrækkeligt at montere objekter på facaden med bestyrelsens samtykke, må det ligeledes være tilstrækkeligt med bestyrelsens samtykke for at ansøge om dispensation, så vedtægtens bestemmelse kan anvendes i praksis.

Det gøres derudover gældende, at fuldmagten ikke kræver en generalforsamling, da det er almindeligt kendt, at bestyrelsen skal indbringe dispositioner af ekstraordinær karakter for en generalforsamling. Der er næppe tale om ekstra ordinær karakter, da dispositionen kun vil vedrøre den enkelte ejerlejlighedsejer, som ønsker at søge godkendelse fra Bygge- og Teknikforvaltningen. Bygge- og Teknikforvaltningen kan stille krav til solafskærmningen, som ejerforeningen, herunder generalforsamlingen, herefter kan vælge at afslå.

Ad påstand 3

Det gøres indledningsvist gældende at glaspartiet er opsat på et sted, hvor sagsøger har eksklusiv brugsret.

Det gøres gældende at ingen af særvedtægternes bestemmelser, herunder §19, er til hinder for opsætning af glaspartiet, da vedtægternes §19, stk. 5, ikke omtaler glaspartier. Vedtægterne må fortolkes indskrænkende, når vedtægterne indskrænker ejerens ejendomsret vedrørende sin ejerlejlighed. Endvidere fremgår det af §19, stk. 3, at vedligeholdelsen af glas for de enkelte ejerlejligheder påhviler ejeren. Henset til glaspartiets stedlige placering, må vedligeholdelsespligten m.v. påhvile sagsøgerne [REDACTED].

Det gøres gældende at glaspartiet ikke er i strid med lokalplanen, idet overflader ifølge lokalplanen, skal være med klar glasfacade jf. lokalplanens §7, stk. 5, hvilket glaspartiet er jf. bilag 12 og bilag 1. Glaspartiet er ikke opsat på ejendommens facade, men derimod på terrassen, hvorfor den ikke falder under lokalplanens §7, stk. 6.

Endvidere fremhæves, at glaspartiet ikke ændrer bygningens udtryk eller udseende. Valg af materialer og monteringsmetode er i overensstemmelse med bygningens altaner. Glaspartiet udgør en meget lille del set i forhold til hele altanens størrelse. Glaspartiet er 2,1 m høj og 1,2 bred, hvilket fremgår af arbejdstegningen jf. bilag 12. Tages glaspartiets størrelse henset til størrelsen på sagsøgernes [REDACTED] altan, der udgør ca. 25 m² i betragtning, er påstanden ude af proportioner.

Det gøres gældende at bestyrelsen har ansvaret for ledelsen af ejerforeningens anliggender jf. særvedtægtens § 9, stk. 1. Bestyrelsen har pligt til at varetage vedligeholdelse af ejendommen, herunder at påtale forhold som kan være stridige med foreningens vedtægter jf. særvedtægtens § 9, stk. 2. Ingen bestyrelse har påtalt glaspartiet inden retssagen. Gør bestyrelsen ikke sit arbejde i overensstemmelse med vedtægterne, kan det ikke lægge sagsøger til last. Glaspartiet har kunne påtales i minimum 7 år, og i hvert fald siden 2021, hvorfor det er påfaldende, at glaspartiet først påtales nu, hvor sagsøgerne har anlagt sagen vedrørende solafskærmningerne mod ejerforeningen, og at der således blot er tale om chikane fra ejerforeningens side.

Det gøres i tilknytning hertil gældende, at der er indtrådt passivitet. U.1987.862 må fremhæves, idet dommen er et udtryk for, at ejerforeninger, efter 3 års passivitet, mister retten til at påtale en ejers dispositioner uagtet, at disse potentielt kan være i strid med foreningens vedtægter eller ordensregler. Idet forholdet ikke er påtalt tidligere, og bestyrelsen burde have opdaget det tidligere, må retten til at påtale glaspartiet være fortabt efter 7 år.

Det gøres derudover gældende, at glaspartiet er ikke til gene for de andre ejere, og ændrer, som nævnt, ikke bygningens arkitektoniske udtryk eller bygningens facade, men har til gengæld stor betydning for sagsøger, idet glaspartiet sikrer sagsøgernes brug af deres terrasse, der ellers er for vindblæst. Det vil således være meningsløst for alle parter at fastholde påstanden, idet glaspartiet ikke er til skade for nogen, og idet der helt åbenlyst er indtrådt passivitet.

..."

E/F [REDACTED] har i sit påstandsdokument anført:

"...

Anbringender

Mere formelle forhold/anbringender

Det gøres gældende, at Sagsøgernes påstand 1 er så uklar formuleret, at det må medføre frifindelse. For det første er uklart i hvilket omfang, opsætningsmetode, farve, og systemvalg, samt hvorvidt der kan ske tilslutning af eldrevne markise-kassetter igennem ydermuren. Det er også uklart om påstanden alene angår de af Sagsøgerne allerede opsatte vertikalkarkiser, eller om påstanden reelt angår spørgsmålet generelt og fremadrettet i et omfang som ikke kan udledes af påstandens ordlyd. Som påstanden er formuleret, må der allerede som følge heraf ske frifindelse. Jeg har i svarskriftet opfordret til, at man begrænsede påstanden til de allerede opsatte vertikalkarkiser, men som påstanden er formuleret, er den bred. For det andet bemærkes, at særvedtægten som sådan ikke er til hinder herfor, men at det efter særvedtægts § 19, stk. 5 forudsætter opnåelse af bestyrelsens samtykke, og vel og mærke et samtykke som bestyrelsen ikke er forpligtet til at meddele, og er man utilfreds med beslutningen forudsætter særvedtægts § 5, stk. 1, at der er rekurs til generalforsamlingen – en rekurs som sagsøgerne nægter at benytte sig af, og i stedet kræver bestyrelsens godkendelse af ejerfuldmagt.

Bestyrelsens afvisning er saglig og velbegrundet, og U2023.2540H kan ikke ændre herved, men harmonerer faktisk meget godt, og taler i virkeligheden ejerforeningens sag.

Bemærk dog at en dom angår særejeendom, og ikke fællesejeendom. Nærværende sag angår fællesejendommen, og der vil under ejerforeningens procedureindlæg blive redegjort nærmere for forskellen.

Det forudsætter ligeledes en afklaring af vedligeholdelses- og fornyelsespligten samt præcisering af ansvaret for eventuelle følgeskader og reetableringspligten på de fælles vinduesrammer ved fjernelse i § 19, stk. 2. Det vil kræve særvedtægtsændringer og – præciseringer af følgende bestemmelser: § 19, stk. 2, § 19, stk. 3, § 19, stk. 5 og § 20.

Det gøres gældende at påstand 2 også er rodet og uklar, og i sig selv må medføre frifindelse. Sagsøgerne har slet ikke retlig interesse i den nedlagte påstand, der er præmaturligt nedlagt. Sagsøgerne har således ikke modtaget Ejerforeningens afvisning. Sagsøgerne har modtaget bestyrelsens afvisning, men vel og mærke samtidig med, at bestyrelsen har opfordret til, at spørgsmålet blev indbragt for generalforsamlingen, som kunne træffe afgørelse, og ligefrem har tilbudt at indkalde og sørge for det praktiske, blot Sagsøgerne fremsender deres beslutningsforslag, der kan bearbejdes. Det har Sagsøgerne ikke ønsket, og fastholder blot, at bestyrelsen skal udstede fuldmagt. Der mangler derfor retlig interesse i påstanden, og den manglende interesse skal medføre frifindelse,

subsidiært som det mindre i det mere frifindelse for tiden, indtil Sagsøgerne har fået deres beslutningsforslag behandlet på en generalforsamling, og har modtaget afslag herpå. Påstand 2 er også uklar, fordi man overser at de pågældende vertikalkarkiser allerede er opsat, og det man reelt ønsker fra Sagsøgernes side er vel dom for, at bestyrelsen skal meddele fuldmagt med henblik på retlig lovliggørelse hos byggemyndigheden for de allerede i dag opsatte vertikalkarkiser herunder opnåelse af de nødvendige dispensationer fra lokalplanen?

Realiteten

Ser vi på sagens materielle del, gøres det gældende, at Sagsøgerne ikke har retskrav på bestyrelsens accept og fuldmagt til brug for en retlig lovliggørelse af de allerede etablerede vertikale markiser under henvisning til særvedtægtsens § 19, stk. 5. Bestyrelsen skal samtykke, men der består ingen pligt til at samtykke, idet bestemmelsen da vil savne indhold og helt miste sin betydning. Det er faktisk ikke sikkert, at der ligefrem består noget begrundelseskrav. Hvis Sagsøgerne modtager nægtelse, følger det af særvedtægtsens § 5, stk. 1, at afgørelsen kan kræves indbragt for generalforsamlingen, der er foreningens højeste myndighed. Det har Sagsøgerne ikke ønsket, og Sagsøgerne tilsidesætter således den vedtægtsbestemte foreningsretlige rekursbestemmelse, og stævner uden at have hørt generalforsamlingen, og nægter i øvrigt at medvirke til at generalforsamlingen afgør spørgsmålet endeligt. Sagsøgerne mangler derfor retlig interesse i sit søgsmål, og stævningen er udtaget præmaturlt. Subsidiært må der ske frifindelse for tiden. Når det er sagt, gøres det gældende, at bestyrelsen har været og fortsat er berettiget til at nægte at udstede fuldmagt til noget, som bestyrelsen finder at generalforsamlingen skal behandle, da bestyrelsen savner retningslinjer for sit virke i denne sag. Samtidig angår det forhold, som der kan være forskellige opfattelser af, hensyn til øvrige foreninger at tage, ligesom der ved partshøring også savnes en fælles generalforsamlingsbestemt holdning, så bestyrelsen kan afgive høringssvar og ved, hvad der skal menes om denne sag. Endvidere kan bestyrelsen konstatere, at spørgsmålet også nødvendiggør en ændring af særvedtægten i form af præcisering af flere af bestemmelserne, herunder § 19, stk. 2, § 19, stk. 3 og § 20. Der er bl.a. tale om en fællesejendom tegnet af en af landets førende arkitekter, og medlemmerne må netop antages at have lagt vægt på det høje arkitektoniske og designmæssige niveau, og vil formentlig blive alvorligt skuffede, såfremt bestyrelsen medvirker til, at medlemmerne opnår fuldmagt til at søge planmyndigheden om dispensationer fra lokalplanen, således at der kan opsættes markiser af forskellig art. Da forholdet angår spørgsmål, som også nødvendiggør ændringer herunder præciseringer af særvedtægten, bør bestyrelsen helt afstå fra at tage stilling og medvirke til retlig lovliggørelse af forholdet samt opnå-

else af lokalplansdispensationer. Måtte sådan noget ske, ville Sagsøger-
nes udførte arbejder blive lovlige myndighedsmæssigt. Herefter kan
man så få en retssag om det foreningsretlige, og hvorvidt man fore-
ningsretligt kan kræve det fjernet, og bestyrelsen ønsker slet ikke for-
lods at medvirke til noget, som generalforsamlingen bør og skal afgøre,
og som vedrører alle medlemmer og udvirker stærke og forskelligar-
tede synspunkter og følelser blandt medlemmerne. Som det ses af bilag
10 deler Ejerforeningen sig i to lejre, og det er et følelsesladet og hold-
ningspræget spørgsmål, som understreger behovet for bestyrelsen for
ikke at afgøre spørgsmålet, eller medvirke hertil, men i det hele taget
henvise til generalforsamlingen, så må afgøre, hvorvidt man i det hele
taget vil medvirke til at der søges om retlig lovliggørelse eller ej. Som
anført i bilag G opfatter kommunen en underskrevet fuldmagt som
Ejerforeningens accept, og som anført ovenfor nægter kommunen at
sagsbehandle på baggrund af betingede fuldmagter. Fuldmagten tilla-
der heller ikke at afgive betingede fuldmagter, og er den betinget, er
den i sagens natur ikke givet, og da kan kommunen ikke byggesagsbe-
handle. Også derfor ønsker bestyrelsen ikke at afgive fuldmagt til no-
get, som reelt kræver en generalforsamlingsbeslutning, og dette kan
selvsagt også begrunde en afvisning af at ville samtykke endsige give
fuldmagt.

Det ligger derved i flere henseender uden for bestyrelsens kompetence
at afgøre, og ville være forkert meddele samtykke til efter vedtægtens §
19, stk. 5. Der henvises til artiklen i Ugeskrift for Retsvæsen
U2002B.338, hvor kompetencefordelen mellem et selskabs bestyrelse og
dets aktionærer gennemgås. Med udgangspunkt i moderne principper
for corporate governance argumenteres der i artiklen for, at bestyrelsen
har pligt til sikre, at selskabets generalforsamling (aktionærene) afgør
væsentlige anliggender, og diskussionen og konklusionen i artiklen kan
overføres til det foreningsretlige. Bestyrelsen kan også se for sig, at hvis
man medvirker til, at der på sigt opnås ret til at montere vertikalmarki-
ser på ydersiden af de fælles vinduer, kan andre kræve at man så op-
sætter solafskærmning på altansiderne. Både med vertikalmarkiser og
anden form for solafskærmning samt eventuelt ligeledes solafskærm-
ning på altaner, opnås et meget ukønt og uens facadeudtryk, som i øv-
rigt strider imod lokalplanen, der fastsætter detaljerede regler for byg-
ningens udtryk, og som mange andre netop har valgt at købe lige præ-
cis disse ejerlejligheder på baggrund af.

Når Sagsøgerne anerkender, at deres vertikalmarkiser strider imod bl.a.
lokalplanens § 7, stk. 6, er det svært at forstå, at sagsøgerne da ikke også
anerkender, at bestyrelsen er berettiget til at nægte at medvirke til myn-
dighedsgodkendelse og dispensationer fra netop lokalplanen under

henvisning til den samme bestemmelse i særvedtægtens § 19, stk. 5, der netop er formuleret på baggrund af områdets vedtægt og med samme realindhold. Klart må det være, at en så væsentlig beslutning omkring fællesejendommens arkitektur og ydre udseende er et anliggende, som bestyrelsen må være berettiget til at nægte, og henvise til en generalforsamling, men principalt påstås at der slet ikke er krav om begrundelse. Begrundelsen er dog aldeles saglig i nærværende sag.

Til støtte for ovenstående henvises til U1997.1087V, hvor landsretten fandt, at opsætning af en parabolantenne var noget, der ændrede fælles ejendommens ydre udtryk, og derfor krævede samtykke fra bestyrelsen. Bestyrelsen havde været berettiget til at nægte at meddele samtykke "på grundlag af sin vurdering af, hvorledes ejendommen bør fremtræde, [og ved] at have truffet en afgørelse, som ikke kan anses for usaglig, [hvorfor der ikke var] grundlag for at tilsidesætte denne afgørelse.

Til støtte for ovenstående henvises også til TBB1998.2V, hvor opsætning af en antenne fandtes at indebære en sådan ændring af bygningens ydre udseende, at den efter særvedtægtens § 7, stk. 2 for den pågældende ejerforening, krævede bestyrelsens samtykke, hvilket ikke var opnået. Bestemmelsen var sålydende: "...Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller ydersiderne af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke...".

Der henvises i øvrigt til TBB2002.355V, hvor en ejerlejlighedsejer i Jomfru Ane Gade 3 opsatte markiser på fællesejendommens facade, og her til fandt byretten i første omgang, at "... de udførte forandringer udgjorde en sådan væsentlig forandring af ejendommens facade af betydning for ejendommens andre ejerlejligheder, at ejerforeningens godkendelse burde have været indhentet...", og ejerlejlighedsejeren blev dømt til at nedtage markisen. Vestre Landsret stadfæstede. Det blev i øvrigt slået fast med denne dom, at opsætning af markise på facaden krævede 2/3 majoritets godkendelse [redacted] på generalforsamlingen (!). Det gøres gældende, at der også i denne sag vil være behov for vedtægtsmæssige ændringer, og allerede som følge heraf, er bestyrelsen afskåret fra at træffe afgørelse og meddele fuldmagt.

Endeligt henvises til TBB2019.16 fra Københavns Byret, hvor en ejerlejlighedsejer blev dømt til at nedtage en monteret dørspion med kamera opsat på fællesejendommen. Retten fandt at opsætning af bestanddele på fællesejendommen krævede ejerforeningens samtykke, der ikke var opnået.

Noget tilsvarende var fremme i GD2014/17B hvor en ejerlejlighedsejer blev dømt til at fjerne en varmepumpe monteret på ejendommens ydre klimaskærm.

Som det fremgår af fotos er der ligeledes opsat overdækninger, og dette blev i GD2012/88V fundet uretmæssigt overfor en ejerforening. En ejerlejlighedsejer havde som i denne sag også opsat overdækninger over sin altan, og landsretten fandt at ejerforeningen kunne kræve overdækningen fjernet. Landsretten afviste i øvrigt værdispildsbetragtninger, og ejerlejlighedsejeren burde have vidst, at der ikke måtte opsættes genstande på ejendommens ydre klimaskærm og facade m.v., og skulle derfor fjerne overdækningen.

Der henvises også til U2022.294Ø, hvor en ejerlejlighedsejer blev dømt til at nedtage en pergola, der var opsat i strid med ejerforeningens vedtægt. Bestyrelsen skulle godkende ændringer, men havde ikke samtykket og ønskede det heller ikke. Bestyrelsens nægtelse blev således fundet berettiget. Det fulgte af § 15, stk. 5, i ejerforeningens vedtægter, at medlemmerne af ejerforeningen ikke uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke bl.a. måtte lade foretage ændringer af ejendommens ydre. Denne bestemmelse afspejlede ifølge landsretten et almindeligt gældende princip om, at den enkelte lejlighedsejer af hensyn til ejendommens ensartede og harmoniske fremtræden ikke på egen hånd måtte foretage noget, som ændrede ejendommens ydre udseende. Landsretten fandt, at den opsatte pergola henset til dens karakter og konstruktion medførte en ændring af ejendommens ydre, hvorfor op sætningen i det mindste også ville have krævet bestyrelsens samtykke, som denne ikke var forpligtet til at meddele.

Når bestyrelsen i nærværende sag ikke ønsker at meddele samtykke til bevarelse af de allerede uretmæssigt opsatte vertikalkarkiser, og altanoverdækninger for den sags skyld hvis disse fortsat er monteret, og Sagsøgerne heller ikke har retskrav herpå, har bestyrelsen heller ikke pligt til at udstede fuldmagt til Sagsøgerne med henblik på deres opnåelse af lovliggende byggetilladelse inklusive lokalplansdispensationer. Sagsøgerne må være henvist til efter vedtægtens § 5, stk. 1 at få spørgsmålet indbragt for generalforsamlingen, hvilket bestyrelsen har opfordret til, og derved følge den for eningsetablerede rekursadgang der ligger i særvedtægten. At stævne Ejerforeningen nu er tillige at springe denne særvedtægtshjemlede rekursadgang over, og Sagsøgerne ved faktisk slet ikke, hvorvidt Ejerforeningen ønsker at medvirke eller

ikke, hvorfor hele dette søgsmål som flere gange nævnt savner retlig interesse og er præmaturlagt.

Det gøres gældende, at særvedtægten er klar, og der er ikke tale om tilsidesættelse af Grundlovens § 73 eller andre lovbestemmelser.

Der foreligger IKKE nogen foreningsædvane, der kan medføre, at Sagsøgerne skal have medhold. Ingen andre lignende tilfælde har omhandlet nagelfast tilbehør påmonteret ved at bore og skrue markiserne fast i fællesejendommens vinduesrammer, og man kan ikke sammenligne noget sådant med beboerens julelys eller et billede på sin terrasse eller lignende. Der opstår i nærværende sag reelt diskussion om nagelfast tilbehørspant, forsikringsmæssige problematikker, og behov for afklaring af en række forhold i særvedtægten omkring ansvaret herfor, vedligeholdelses- og fornyelsespligten samt ekstraudgifter ved renovering og vedligeholdelse af de fælles vinduesrammer tilhørende Ejerforeningen.

Der kan ikke støttes ret på generalforsamlingsbeslutningen i 2014, der dels var ugyldigt vedtaget med for ringe majoritet, og som således var ugyldig, men dertil kom, at beslutningen var betinget af, at forholdet ikke stred imod lokalplanen, og det gjorde det, og forslaget bortfald, og blev opgivet, og allerede den gang "delte vandende sig", hvorfor bestyrelsen kan forudse at det samme vil ske igen, hvis man på ny får udarbejdet et forslag til særvedtægtsændringer der muliggør opsætning af markiser og andet nagelfast tilbehør på facaden, og at det reelt blot underbygger bestyrelsens opfattelse af, at denne ikke skal medvirke til en retlig lovliggørelse af noget, hvor man reelt ikke ved, hvad flertallet ønsker. Det understreger behovet for, at bestyrelsen afstår fra at beskæftige sig med sagen, og i stedet overlader det til en generalforsamling at afgøre, således at bestyrelsen har et klart mandat at arbejde ud fra, og et klart mandat at forholde sig til i sin administration af deres godkendelseskompetence. Som anført i dommene ovenfor har bestyrelser i ejerforeninger måske en godkendelseskompetence, men de har ikke en godkendelsespligt.

Det gøres gældende, at vertikalkarkiser ved begge ejerlejligheder og glasparti/endevæg på sagsøgte 1's altan skal fjernes og at der skal ske reetablering, og at ejerforeningen først i forbindelse med denne tvist er blevet opmærksom på glaspartiets opsætning, og at det modsatte herom som af sagsøgerne anført, kan ikke ændre herved.

Ejerforeningen har gyldigt besluttet at føre sagen og nedlægge selvstændige modpåstande, jf. bilag Q.

Inddragelse af spørgsmål om matterede glas, er sket efter sagsforberedelsens afslutning og så sent at man ikke har kunnet nå at forholde sig hertil, og undersøgelser pågår, og dette skal ikke komme ejerforeningen til last i bevismæssig henseende, og kan heller ikke gøres gældende i forhold til anbringender om, at ligebehandlingsprincippet er tilsidesat, og alle de nye anbringender som fremsat i sagsøgernes processkrift 2 bør afvises og ikke indgå i sagen, og bestrides. Det gøres gældende, at ligebehandlingsprincippet ikke er overtrådt, og ikke kan begrunde, at sagsøgerne kan kræve fuldmagt af bestyrelsen, og at sagsøgerne burde have rettet kravet overfor ejerforeningen efter at have hørt generalforsamlingen, og at det må medføre frifindelse i en sag anlagt mod bestyrelsen.

Sagsøgers anbringende om grundlovsstridighed er noget søgt, og bestrides.

Der er ikke udvist retsfortabende passivitet.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår, at sagsøgerne [redacted] og sagsøgeren [redacted] ejer naboledigheden. De er alle som lejlighedsejere medlemmer af den sagsøgte ejerforening, E/F [redacted]

I april 2016 opsatte [redacted] en vindafskærmning af glas på altanens endegavl, og i juni 2021 opsatte de zip-screens udvendigt ved vinduerne. Det sidstnævnte gjorde [redacted] ligeledes i december 2021. Den 24. maj 2022 sendte [redacted] som formand for ejerforeningens bestyrelse et påbud til sagsøgerne om fjernelse af blandt andet de pågældende zip-screens.

Ifølge § 19, stk. 5, i ejerforeningens vedtægter må opsætning af blandt andet "markiser m.v." uden for ejerlejlighederne ikke finde sted uden bestyrelsens samtykke.

Sagsøgernes første påstand drejer sig om, hvorvidt ejerforeningens vedtægter er til hinder for opsætning af sagsøgernes zip-screens.

Retten finder, at påstanden ikke har en sådan uklarhed, at der allerede af denne grund bør ske afvisning af påstanden.

På baggrund af de pågældende zip-screens fysiske udformning og funktion, som i særdeleshed består i at give skygge og dermed sænke temperaturen i den bagvedliggende lejlighed, finder retten, at de må anses som en markise, og derfor omfattet af vedtægternes § 19, stk. 5. Den omstændighed, at de bevæger sig vertikalt ned over vinduerne, og ikke horisontalt ud fra vinduerne, kan i lighed med det, som sagsøgerne i øvrigt har anført vedrørende de pågældende zip-screens, ikke begrunde et andet resultat.

Da det af sagsøgerne anførte vedrørende ejendomsrettens ukrænkelighed, ikke kan tillægges betydning allerede fordi, at de pågældende zip-screens ikke er opsat på sagsøgernes ejendom, men på ydremurer, der ikke er omfattet af sagsøgernes ejendomsret, skal ejerforeningens frifindes for sagsøgernes første påstand.

For så vidt angår sagsøgernes anden påstand finder retten, at sagsøgerne har den fornødne retlige interesse til at få påstanden prøvet, navnlig henset til, at ejerforeningens bestyrelse i henhold til vedtægterne kan give samtykke til opsætning af markiser.

Efter bevisførelsen, herunder forklaringen afgivet af Jesper Riishøjgaard, der som formand for ejerforeningens bestyrelse har forklaret om de divergerende opfattelser, der er i ejerforeningen vedrørende spørgsmålet om opsætning af markiser, hvilket understøttes af afstemningsresultatet ved den ekstraordinære generalforsamling i 2014 vedrørende spørgsmålet, finder retten, at bestyrelsen har været berettiget til at nægte at underskrive en fuldmagt som anført i sagsøgernes anden påstand. Retten har videre lagt vægt på, at det ikke kan udelukkes, at en tilladelse til opsætning af de pågældende zip-screens sandsynligvis vil nødvendiggøre ændring af flere af bestemmelserne i ejerforeningens vedtægter vedrørende blandt andet vedligeholdelse af ydermure.

For så vidt angår beslutningen fra den ekstraordinære generalforsamling i 2014 vedrørende forslaget om opsætning af markiser, bemærker retten, at dette forslag ifølge referatet blev vedtaget "baseret på den præcisering, at forslaget selvfølgelig skulle verificeres med kommunen ikke at være i strid med lokalplanen". Allerede fordi det ikke er godtgjort, at den nævnte forudsætning er blevet opfyldt, kan beslutningen ikke medføre en forpligtelse for bestyrelsen til at underskrive en fuldmagt til sagsøgerne. Ejerforeningen frifindes derfor for sagsøgernes anden påstand.

Med hensyn til ejerforeningens første selvstændige påstand finder retten på baggrund af det ovenfor anførte, og da der er enighed om, at sagsøgerne ikke har

fået tilladelse af ejerforeningens bestyrelse til opsætning af de pågældende zip-screens, at ejerforeningen skal have medhold i denne påstand, dog således, at fristen for nedtagning og reetablering fastsættes til 60 dage fra endelig dom.

Med hensyn til den af [REDACTED] opsatte vindafskærmning har retten ved kendelse af 5. december 2023 bestemt, at det alene er sagsøgernes anbringende vedrørende passivitet, der tillades fremsat.

Retten bemærker i relation til spørgsmålet om retsfortabende passivitet, at allerede fordi det ikke er godtgjort, at ejerforeningens bestyrelse har været bekendt med den opsatte vindafskærmning, og dermed ikke kan siges at have givet sagsøgerne en berettiget forventning om, at opsætningen var i orden, kan der ikke foreligge retsfortabende passivitet. Ejerforeningen får således også medhold i denne påstand, dog med den ovenfor anførte modifikation vedrørende fristen for nedtagning og reetablering, der fastsættes til 60 dage fra endelig dom.

Med hensyn til sagens omkostninger bemærker retten i relation til fastsættelse af sagens værdi, at retten kan fastsætte denne ved et skøn i tilfælde, hvor sagens værdi ikke kan bestemmes på grundlag af påstanden i stævningen, jf. retsafgiftslovens § 3, stk. 4.

På baggrund af de nedlagte påstande, der vedrører de opsatte zip-screens og den opsatte vindafskærmning, finder retten, at sagens værdi ikke kan fastsættes til den af sagsøgerne anførte værdi som værende 1.330.900 kr. svarende til 10% af de nuværende offentlige vurderinger for de to ejerlejligheder. Henset til sagsøgernes forklaringer om, at prisen for etablering af de pågældende zip-screens og den pågældende vindafskærmning var henholdsvis ca. 40.000 kr. for hver lejlighed og 20.000 kr., finder retten, at sagens værdi kan fastsættes til 150.000 kr., idet der herved også er taget højde for udgifter til genetablering. Retsafgiften udgør således 1.500 kr., jf. retsafgiftslovens § 1, stk. 1, og berammelsesafgiften udgør 3.000 kr., jf. retsafgiftslovens § 2, stk. 4.

Sagsøgerne, som i alt har indbetalt 15.500 kr. i retsafgifter, har således betalt 11.000 kr. for meget, hvilket beløb tilbagebetales sagsøgerne. Ejerforeningen, der har betalt i alt 750 kr. i retsafgifter, har betalt 3.750 kr. for lidt i retsafgifter.

På baggrund af rettens værdifastsættelse sammenholdt med sagens forløb og udfald og det anførte vedrørende retsafgifterne, finder retten, at sagens omkostninger skal fastsættes således, at sagsøgerne skal betale et samlet beløb på 35.000 kr. til passende dækning af ejerforeningens advokatudgifter samt 750 kr. til dækning af ejerforeningens retsafgifter og 3.750 kr. til statskassen til dækning af de retsafgifter, som skulle være betalt af ejerforeningen. Ejerforeningen er ikke moms-registreret.

I det indbyrdes forhold skal sagsøgerne [REDACTED] betale 20.000 kr. til dækning af ejerforeningens advokatudgifter og sagsøgeren [REDACTED] skal betale 15.000 kr., da [REDACTED] sag også har vedrørt spørgsmålet om vindafskærmningen. I relation til betaling af ejerforeningens retsafgifter, skal sagsøgerne hver betale halvdelen.

THI KENDES FOR RET:

Ejerforeningen [REDACTED] frifindes.

[REDACTED] samt [REDACTED] skal senest 60 dage fra endelig dom nedtage egne vertikalkærmarkiser samt foretage fagmæssig korrekt reetablering herefter.

[REDACTED] skal senest 60 dage fra endelig dom nedtage det i sagen omtvistede glas-parti/ende væg og foretage fagmæssig korrekt reetablering.

[REDACTED] samt [REDACTED] skal betales sagsomkostninger til E/F [REDACTED] med 35.750 kr. og 3.750 kr. til statskassen.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere

ansøgningen på minretssag.dk.

Du kan læse mere på domstol.dk.

Publiceret til portalen d. 19-12-2023 kl. 13:03

[REDACTED], Advokat (H)
Nicolai Giødesen, Sagsøger [REDACTED], Sagsøgte E/F [REDACTED]
[REDACTED], Sagsøger [REDACTED], Advokat (H) Kristian Strandberg
Dreyer