

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 23. maj 2013 af Østre Landsrets 10. afdeling
(landsdommerne M. Stassen, Karen Hald og Søren Schou Frandsen (kst.)).

10. afd. nr. B-2304-12:

Skanska Øresund A/S

(advokat Rasmus Juvik)

mod

Egon Per Sørensen

(advokat Allan Lund Christensen)

Københavns Byrets dom af 16. maj 2012 (BS 40S-5836/2011) er anket af Skanska Øresund A/S med påstand som for byretten om frifindelse.

Indstævnte, Egon Per Sørensen, har påstået stadfæstelse og har herudover for landsretten nedlagt påstand om, at Skanska Øresund A/S skal betale 15.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 3. oktober 2012.

Skanska Øresund A/S har påstået frifindelse over for betalingspåstanden.

Sagen er behandlet efter retsplejelovens kapitel 39 om behandling af sager om mindre krav (småsager).

Supplerende sagsfremstilling

Skanska Øresund A/S har for landsretten fremlagt e-mailkorrespondance fra september 2006 mellem Erik Hjulmand og beboerrepræsentant Flemming Michaelsen, Skanska Øresund A/S' informations skrivelser til beboerne af 5. oktober og 19. december 2006 samt notat fra møde med lejerne den 11. juni 2007.

Skanska Øresund A/S har endvidere for landsretten fremlagt korrespondance fra december 2007 og januar/februar samt april/maj 2008 mellem Erik Hjulmand og Egon Per Sørensen og beboerorientering af 14. april 2008.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaringer af Egon Per Sørensen og Ib Kaa samt forklaring af Erik Hjulmand.

Egon Per Sørensen har supplerende forklaret blandt andet, at det tidligere også hændte, at andre end beboerne og deres gæster parkerede i gården, men det var sjældent. Han husker ikke, at det er noget, der har været drøftet med udlejer. Der var ikke tidligere skilte med forbud mod parkering ved indkørsel i gården. I starten var der 12 lejemål i Bryggergården, hvor der nu er 9 lejemål tilbage. Beboernes gæster skulle ikke parkere på særligt anviste pladser i den del af gården, hvor han bor, men i den anden del af gården havde beboerne indbyrdes fordelt pladserne imellem sig. Da Skanska gik i gang med renoveringen, fik beboerne besked på, at de ikke måtte parkere i gården af hensyn til arbejdet. Man fik så anvist en pløremark bagved til at parkere på. Han har selv parkeret der, for der var ikke andre pladser. Der blev ikke givet nogen besked til lejerne om, hvad der skulle ske med parkeringen i gården efter renoveringen. Han har aldrig modtaget informations skrivelser af 19. december 2006, hvor der blandt andet gives tilladelse til parkering i gården i juleferien, og hvor det anføres, at der ikke tages flere tiltag på parkeringsområdet på arealerne bag Bryggergården. Arealerne bag Bryggergården er det, som han betegner som pløremarken. Han deltog i mødet mellem Skanska og lejerne den 11. juni 2007, og han mener, at der ikke kom noget nyt frem vedrørende fremtidig parkering. Det er ikke hans opfattelse, at parkering i gården har været

forbudt, siden renoveringen startede i 2006. Retten til at parkere er aldrig opsagt, og lejerne har hele tiden regnet med at kunne parkere i gården igen, når renoveringen var overstået.

I den sidste tid har han mest parkeret på havnearealet, som er den plads, lejerne har fået anvist. Der er ikke kommet nye pladser tættere på bebyggelsen. Saltvand påvirker bilen, så den rustner hurtigere. Derudover får bilen skrammer, fordi der er mange andre, der parkerer der. Han har fra en autoreparatør fået et overslag på 20.000 kr. for at reparere rust og skader på bilen.

Erik Hjulmand har forklaret blandt andet, at han nu er pensioneret efter at have været ansat hos Skanska som ejendomschef og økonomichef siden 1997. Han har haft med Bryggergården at gøre stort set i hele perioden frem til sin pensionering for ca. et år siden. Før renoveringen af Bryggergården blev sat i gang, er der nok blevet parkeret i gården, fordi hverken ejer eller lejere var særligt interesserede i bygningerne. På et tidspunkt blev ejendommen fredet som et af de første industrikomplekser i landet, hvorefter Skanska påbegyndte en gennemgribende renovering af facader og tag. Også en gammel brostensbelægning i gårdarealerne blev fredet. I forbindelse med byggeriet blev det nødvendigt at meddele beboerne, at der ikke måtte parkeres i gården under renoveringen. Der har været en række indkaldelser til møder i beboerrepræsentationen, både før og efter renoveringen gik i gang. Bryggergårdens grund er på ca. 50.000 kvadratmeter, og der var derfor mange andre muligheder for at parkere, både på grunden og udenfor, herunder på den såkaldte pløremark. Der blev efter krav fra lejerne sat lys op ved marken. Der kunne endvidere parkeres på de offentlige arealer. Skanskas indstilling var, at der ikke skulle parkeres i gården fremover, og dette blev drøftet på beboerrepræsentationsmøder. På et tidspunkt opfordrede Skanska vist også til, at der blev holdt et beboermøde om dette.

Kulturarvstyrelsen ønskede, at man skulle gå videre med at renovere gårdbelægningen, men Skanska imødekom ikke dette af økonomiske grunde. Han har drøftet spørgsmålet om parkering i gården med beboerrepræsentationens formand, der gav udtryk for, at et flertal af beboerne ikke ønskede, at der skulle parkeres i gården. Ifølge lokalplanen skal der være en parkeringsplads til hver bolig. Den omtalte pløremark blev på et tidspunkt inddraget i forbindelse med et stort byggeri på Bryggergårdens ene side. På nordsiden af Bryggergården er der i dag etableret en parkeringsplads til brug for lufthavnen, og hvor beboerne også kan

parkere på befæstet areal. Der er derfor masser af parkeringspladser i området. Renoveringen af Bryggergården var afsluttet i 2008. Forbuddet mod parkering blev opretholdt efterfølgende.

Med ”bag ved Bryggergården” menes syd for Bryggergården, hvor der i dag er opført et kontorbyggeri på 6.000 kvadratmeter. I de oprindelige planer var det meningen, at der skulle etableres parkeringspladser mellem Bryggergården og dette byggeri, men dette blev ændret.

Ib Kaa har supplerende forklaret blandt andet, at der i de sidste to år, hvor han har været tilknyttet Bryggergården, har været mulighed for parkering nord for bygningerne. Man er i færd med at etablere ca. 70-80 parkeringspladser syd for bygningerne.

Procedure

Parterne har for landsretten i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Skanska Øresund A/S har herudover gjort gældende, at Egon Per Sørensen har fortabt sin påståede ret til fri parkering i gården ved forældelse, jf. princippet i forældelseslovens § 3, subsidiært ved passivitet, idet han fra 2006 permanent er frataget denne ret, hvilket er fastholdt selv efter det tidspunkt, ca. medio 2008, hvor byggearbejderne ophørte. Sagen er først anlagt den 24. november 2011. Endvidere har Egon Per Sørensen accepteret ikke at måtte parkere i gården. Skanska Øresund A/S har endvidere ikke lovet, at forbuddet var midlertidigt, eller at der ville blive tilvejebragt tilsvarende andre arealer til parkering på ejendommen, eller at parkering andetsteds ville være vederlagsfrit eller uden andre reguleringer. Skanska Øresund A/S har på intet tidspunkt efter 2006 stillet parkeringsmulighed i gården i udsigt. Det bestrides endvidere, at der i forbindelse med beboermødet den 9. september 2008 skulle kunne læses eller eksistere en forudsætning om, at der igen kunne parkeres i gården, eller at andre parkeringspladser var etableret som erstatning for disse. Egon Per Sørensens e-mail af 8. september 2010 har ingen betydning i forhold til forældelse eller passivitet, idet forbuddet mod parkering i gården har eksisteret uafbrudt siden 2006.

Over for Egon Per Sørensens betalingspåstand har Skanska Øresund A/S anført, at beløbet bestrides, ligesom det bestrides, at der skulle være diverse merudgifter, hvilket endvidere er udokumenteret.

Egon Per Sørensen har heroverfor anført navnlig, at det tidligst fra den 8. september 2010 kan have stået ham klart, at Skanska Øresund A/S ikke agtede at leve op til tidligere afgivne tilsagn om fortsat ret til parkering i gården. Det bestrides som følge heraf, at der er indtrådt forældelse eller passivitet. Det er udokumenteret, at Skanska Øresund A/S skulle have et rimeligt formål med permanent at forbyde parkering i gården. Retten til parkering i gården er et sådant accessorium til lejekontrakten, at den ikke særskilt kan opsiges. Skanska Øresund A/S' tvangsmæssige gennemførelse af alternative parkeringsmuligheder har medført ikke alene ulempe, men også omkostninger for Egon Per Sørensen til merkørsel samt forøget nedslidning af køretøj som følge af parkering nær vandet.

Landsrettens begrundelse og resultat

Af de grunde, der er anført af byretten, tiltræder landsretten, at lejerne i Bryggergården har opnået brugsret til at parkere i gården, og at denne brugsret ikke er ekstingveret ved Skanska Øresund A/S' overtagelse af ejendommen i 1997.

Der er ikke under sagen fremlagt dokumentation for, at Skanska Øresund A/S, på noget tidspunkt før september 2010 har givet lejerne meddelelse om, at det heller ikke efter renoveringens afslutning ville være muligt at parkere i gården.

Der er ikke grundlag for at anse Egon Per Sørensens krav for bortfaldet ved forældelse, ligesom der ikke er indtrådt passivitet.

Herefter og af de grunde, der i øvrigt er anført af byretten, stadfæster landsretten denne del af byrettens dom.

Egon Per Sørensen har heller ikke for landsretten godtgjort at have lidt noget tab i forbindelse med, at han har måttet parkere andre steder. Hans betalingspåstand for landsretten tages derfor ikke til følge.

Skanska Øresund A/S skal betale sagsomkostninger for landsretten til Egon Per Sørensen med i alt 5.000 kr., der dækker udgifter til advokatbistand inkl. moms. Der er herved lagt vægt på sagens værdi og omfang for landsretten, herunder at der er tale om en sag omfattet af retsplejelovens kapitel 39.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Skanska Øresund A/S betale 5.000 kr. til Egon Per Sørensen.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.