



# KØBENHAVNS BYRET KENDELSE

afsagt den 30. januar 2020

---

Sag BS-88/2020-KBH

Grundejerforening X  
(advokat Dan Terkildsen)

mod

A  
(advokat Christian Nørgaard Kjeldsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer B..

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 2. januar 2020.

Grundejerforening X (i det følgende Grundejerforeningen) har nedlagt følgende påstand:

A forbydes at afbryde leveringen af strøm, tv- og internetsignal fra de af bilag 1 anførte ledninger samt ledningen til ...gade nr. 49, der går gennem As ejendom.

Grundejerforening X har desuden nedlagt påstand om, at As afvisningspåstand ikke tages til følge.

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

A 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**

A købte den 19. november 1997 ejendommen ...gade nr. 51, med overtagelsesdag 1. december 1997.

Ifølge oversigtsplan i bilag 1 forsynes en række af ejendommene i ...gade med el samt tv-signal og internetsignal fra ledninger og installationer på As ejendom. Det samme gælder for ejendommen ...gade nr. 49.

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af grundejerforeningens formand, C, A samt grundejerforeningens kasserer, D.

C har blandt andet forklaret, at hun er formand for Grundejerforening x. Hun bor ...gade nr. 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 A 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. A 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 A kender ikke hinanden, og hun har ikke mødt A før i dag.

Der er vist nok 46 medlemmer i foreningen. As korrespondance om sagen har ikke været forelagt foreningens medlemmer. A 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 A 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.

A 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, D. 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 ...gade. Denne ændring vil koste mellem 20.000 og 40.000 kr. og vil tage et par dage at udføre. Problemet med hensyn til ...gade 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 ...gade nr. 7 bor D, 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 ...gade 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 skitse-rede mulighed for ændringen og omkostningen hertil for D. 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 elektrikerens, at elektrikerens ikke turde kappe strømmen og foretage omlægningen på grund af denne tvist med grundejerforeningen.

D har blandt andet forklaret, at han er kasserer i grundejerforeningen. Han bor i ...gade nr. 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 ...gade nr. 49 er etableret. Det kom som en overraskelse for ham, at ...gade 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 A også selv strøm fra fællesinstallationen. A 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 As 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 As eget forslag om at anlægge en forbudssag. Så vidt han ved, syntes advokaten, det var en god idé.

### **Parternes synspunkter**

**Grundejerforening X** 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 grundejers 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 nedstående 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 hævde 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 ..., 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 sagsøgte synspunkt vedrørende gæsteprincippet ikke kan finde anvendelse vedrørende rettigheder som er etableret ved hævde, idet betingelsen om at der foreligger en aftale om i sagens natur ikke er opfyldt ved hævdbaserede 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, subsidært 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 sagsøgte 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 hævde 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 forbudsinstitutionen 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 varslings 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 resourcespild 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 været 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 reovering. Sagsøgte oplyser at reoveringen er lukket ned og at sagsøgte dermed ingen løbende udgif-

ter 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 As afvisningspåstand har Grundejerforeningen i første række gjort gældende, at påstanden er nedlagt for sent og derfor bør afskæres i medfør af almindelige retsplejeregler 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.

A har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sine anbringender i påstandsdokument af 21. januar 2020 og supplerende påstands-dokument af 22. januar 2020.

A 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 retigheder 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 areal-ejerens (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. Sagsøgte's 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 hævde 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 hævde 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 sagsøges 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 hævde**

Det gøres gældende, at sagsøger ikke har vundet hævde 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 sagsøges adfærd**

Det gøres gældende, at sagsøges påtænkte adfærd ikke kan anses for at være retsstridig, idet sagsøger ikke har godtgjort at denne har vundet hævde 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.

.....”

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

” ...

#### **Formalitetssindsigelse**

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 påtåleret 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.

### **Retten begrundelse og resultat**

Selv om As 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, A 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

...gade 49 har vundet hævde på placeringen af ledningsføringen eller installationerne til henholdsvis el og tv- samt internetsignal på As ejendom. Det er efter bevisførelsen ikke sandsynliggjort, at der ved ledningsføringen på As ejendom har været udøvet en retsstridig råden over ejendommen.

Ledningsføringen til strøm samt tv-signal og internetforbindelse på As ejendom må efter de foreliggende oplysninger anses for at være foretaget efter aftale med eller i fælles forståelse med de daværende ejere af As 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 ...gade nr. 7-23, kan ikke udstrækkes til at gælde for As ejendom. Retten bemærker i den forbindelse, at der efter bevisførelsen ikke er grundlag for at statuere, at A før i forbindelse med renoveringen i efteråret 2019 blev opmærksom på, at de ifølge bilag 1 berørte ejendomme samt ejendommen ... nr. gade 49 blev forsynet med el samt tv-signal og internet-signal 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 A. Beløbet udgør passende udgift til advokatbistand, henset til sagens karakter, omfang og udfald.

### **THI BESTEMMES :**

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

I sagsomkostninger skal Grundejerforening X senest 14 dage fra dato betale 15.000 kr. til A.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a.





## Vejledning

---

Retten har truffet afgørelse i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du kære (klage over) afgørelsen til landsretten. Fristen for at kære er 4 uger fra afgørelsens dato. Kære har ikke opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen gælder, mens landsretten behandler sagen.

Du kan kære afgørelsen på [minretssag.dk](https://www.minretssag.dk) ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Kære" og følge vejledningen der. Du skal betale en retsavgift på 400 kr. for at kære afgørelsen.

Den, der overtræder et forbud eller et påbud, kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder og kan dømmes til at betale erstatning.

Et forbud/påbud skal følges op af et sagsanlæg fra den part, som har anmodet om forbuddet/påbuddet. Sagen skal anlægges inden 2 uger efter rettens afgørelse. Hvis sagen ikke bliver anlagt, kan retten ophæve afgørelsen.

Du kan få mere vejledning på [domstol.dk](https://www.domstol.dk).

