

Advokatfirma

Kalvebod Brygge 39 – 41
DK – 1560 København V
Telefon: +45 33 300 200
Fax: +45 33 300 299
www.lesadv.dk

Kjeld Jørgensen

Advokat (H)
kj@lesadv.dk
Direkte tlf.: 33 300 209

NOTAT

om betaling for opførelse af et parkeringshus.

På samtlige lejligheder i Øresund Strandpark Etape I er der tinglyst en deklaration, hvorefter hver ejerlejlighedsejer er pligtig at deltage i opførelsen af et parkeringshus med en forholds­mæssig andel af udgiften, når parkeringsbehovet efter Københavns Kommunes skøn overstiger kapaciteten af den fastlagte terrænparkering.

Deklarationen er pålagt i forbindelse med opførelsen af de 61 beboelseslejligheder i Etape I og er tinglyst, fordi kommunen har fritaget for indretning af et parkeringshus samt et fællesanlæg ved matriklens bebyggelse.

Det er derfor min vurdering, at kommunen alene vil kunne kræve bidrag til et parkeringshus, såfremt terrænparkeringen omkring bebyggelsen ikke er tilstrækkelig. Jeg mener ikke, at kommunen kan begrunde deltagelse i udgifterne med, at der generelt på de omkringliggende veje ikke er et tilstrækkeligt antal parkeringspladser. Det er muligt, at Københavns Kommune vil have en anden vurdering.

Såfremt der opstår en situation, hvor kommunen kan påberåbe sig deklarationen, opstår spørgsmålet om, hvem der skal afholde udgiften.

Efter deklarationens tekst er det den enkelte ejerlejlighedsejer og således ikke ejerforeningen. Kommunen skal derfor rette kravet mod den enkelte lejlighedsejer.

I vedtægterne for ejerforeningen er det i punkt 2.2 anført, at kommunen kan kræve et parkeringshus opført. I den forbindelse er det anført "sælger er ansvarlig for den forholds­mæssige andel".

Det havde været naturligt at skrive, hvem sælger er, men sælger må være Skanska Danmark A/S som første sælger af ejerlejlighederne. Uanset at ejerlejlighederne efterfølgende er

handlet, må den til enhver tid værende ejer kunne rette et krav mod Skanska Danmark A/S for eventuelle udgifter ved etablering af et parkeringshus. Det bemærkes, at kommunen vil kunne rette sit krav mod den til enhver tid værende ejer.

Der kan i de enkelte salgsaftaler mellem Skanska Danmark A/S og den første køber være aftalt ændringer i forhold til vedtægten således, at den første køber har overtaget pligten til at afholde udgiften. Om en nuværende køber i så tilfælde stadig vil kunne rette et krav mod Skanska Danmark A/S er nok ikke helt afklaret, men det er umiddelbart min vurdering. En tinglyst vedtægt må have forrang frem for individuelle utinglyste aftaler.

Det er således min vurdering, at den nuværende ejer vil kunne videreføre et eventuelt krav fra kommunen mod Skanska Danmark A/S. Kravet vil først kunne gennemføres over for Skanska Danmark A/S, når det er rejst af Københavns Kommune, og der er derfor en potentiel risiko for de enkelte ejerlejlighedsejere derved, at Skanska Danmark A/S kan gå konkurs eller blive likvideret.

København, den 10. juni 2009

Kjeld Jørgensen