

**Skau Reipurth & Partnere**

Advokatpartnerselskab

Amaliegade 37

1256 København K

CVR-nr. 36 71 59 44

Telefon 38 41 14 41

Fax 38 41 14 40

Web skaureipurth.com

J.nr. 40725

Dato 09. februar 2021

VEDLIGEhold AF ENDEGAVLE



Kære medlemmer af Grundejerforeningen Oxford Have

Vedtægterne for G/F Oxford Have (herefter "GEF") blev ændret i 2013, og der opstod derefter spørgsmål omkring fortolkningen og den praktiske håndtering af særligt den ændrede § 16.4 i vedtægterne vedrørende vedligehold af endegavle der grænser op til fællesejendom.

Med henblik på at afklare de rejste spørgsmål indhentede bestyrelsen to uafhængige juridiske vurderinger.

Bestyrelsen anmodede i forlængelse heraf ligeledes om bistand til udarbejdelsen af en vejledning med praktisk køreplan til medlemmerne med uddybning og konkretisering af håndteringen af tidligere, nuværende samt fremtidigt vedligehold.

Bestyrelsen har som en del af den proces fået kortlagt det samlede omfang af vedligehold på endegavle, herunder kategoriseret skadestyper, udbedring og ansvarlig part.

Rådgivende ingeniør Strunge A/S har stået for kortlægningen af vedligeholdelseskrævende forhold på alle endegavle samt udbedringsmetoder. Advokatfirma Skau Reipurth & Partnere har gennemgået rapporten fra Strunge A/S og sammenholdt de byggetekniske konklusioner med den vedtægtsbestemte fordeling af vedligeholdelsesansvar mellem GEF og den enkelte grundejer.

Vejledningen og den praktiske køreplan nedenfor afspejler udfaldet af denne kortlægning.

Bestyrelsen står naturligvis altid til rådighed, men I opfordres samtidig til at søge vejledning i dette brev, førend bestyrelsen kontaktes for spørgsmål i relation til vedligehold af endegavle. Det skal understreges, at begge juridiske vurderinger fra år 2013, samt den nye fra år 2019/2020 tilslutter sig denne vejledning. Bestyrelsen vil derfor også som absolut hovedregel vurdere sagerne ud fra vejledningen.



VEJLEDNING OG KØREPLAN FOR VEDLIGEHOJDELSE AF ENDEGAVLE

1. Fortolkning af § 16.4 samt placering af ansvar

Vedtægternes § 16.4 har følgende ordlyd (uddrag):

"Grundejerforeningen sørger for og betaler for drift, vedligeholdelse (også vedligeholdelse som er nødvendig grundet skader på ejendommen, der er forårsaget af udefrakommende årsager eller skadegørende handlinger, hvor der ikke findes en ansvarlig skadevolder) (men ikke renhold) og fornyelse vedrørende Fællesejendom samt gavle, der grænser op til Fællesejendom (ekskl. vinduer og vinduesrammer) samt fælles belysning."

Indledningsvis skal det for en god ordens skyld præciseres, at der med "gavle" i § 16.4 menes alle gavle, der står i skel til "Fællesejendom", som defineret i vedtægternes § 3, og optegnet i Bilag 1.

Det skal også understreges, at den enkelte grundejer har en løbende forpligtelse til på sædvanlig vis at undersøge sin gavle i henhold til vedtægternes § 16.1.

Hvis denne undersøgelsespligt forsømmes – altså hvis skader eller nødvendig vedligeholdelse, der burde være blevet opdaget af den enkelte grundejer blot ignoreres og/eller forværres som konsekvens af den enkelte grundejers forsømmelse – kan det i værste fald betyde, at grundejeren selv alligevel må afholde udgiften for istandsættelse af skaden, herunder udgifter forbundet med at skaden har udviklet sig yderligere i perioden, hvor den burde være håndteret korrekt.

1.1 Oprindelige mangler

Ved "oprindelige mangler" forstås mangler, der var til stede ved bygningens opførelse.

Oprindelige mangler er ikke en del af det ansvar, som GEF har påtaget sig efter § 16.4. Det skyldes at "drift", "vedligehold" og "fornyelse" forudsætter, at ejendommen fra starten er udført byggeteknisk korrekt, og at skader der skyldes oprindelige mangler, ikke er "forårsaget af udefrakommende årsager eller skadegørende handlinger".



Det påhviler derfor den enkelte grundejer selv at afhjælpe disse mangler, der kunne have været afklaret og afhjulpnet ved reklamation mv. over for sælger, herunder via en eventuel ejerskifteforsikring.

Som et eksempel på en oprindelig mangel og håndteringen heraf kan nævnes:

Det bliver konstateret, at zink-inddækningerne er fejludført ved en endegavl, fordi den ikke er konstrueret så den leder vandet væk, hvilket er inddækningens formål. Inddækninger er udført som en del op den oprindelige opførelse. Skaderne forårsaget heraf skyldes altså en oprindelig konstruktionsfejl, som derfor ikke falder indenfor GEF vedligeholdelsesansvar. Det er således den enkelte grundejer, som må afholde udgiften til udbedring, og eventuelt foretage sædvanlig reklamation til sælger.

1.2 Vedligeholdelse

GEF er – og vil fortsat være – ansvarlig for den løbende vedligeholdelse af gavlene. Det må antages, at det er her, de fleste henvendelser til GEF vil opstå. Praktikken omkring det behandles nedenfor.

Som eksempel på vedligeholdelse kan nævnes:

Fugerne omkring gavllamperne skal skiftes, fordi fugerne har udlevet sin levetid.

Det vil i de fleste tilfælde hurtigt stå klart, om der er tale om skader, der er ved at opstå – eller allerede er opstået – som følge af oprindelige mangler, manglende vedligeholdelse eller pga. udefrakommende skadegørende handlinger. I tvivlstilfælde vil spørgsmålet blive afgjort af en uvildig sagkyndig. Omkostningerne hertil bæres af den part, der anses som ansvarlig for skaden.

1.3 Tidligere skader udbedret af GEF

GEF har i et vist begrænset omfang varetaget vedligeholdelse af endegavle ud over, hvad der følger af foreningens vedtægter.

Denne vedligeholdelse er foretaget som kulancemæssig håndtering i en periode, hvor der ikke var tilstrækkelig klarhed over hverken den korrekte fordeling af vedligeholdelsesansvaret eller de byggetekniske årsager til de konstaterede forhold.



Ved kulancemæssig håndtering skal forstås, at GEF i en periode har valgt at håndtere forholdene på denne måde, uden at have været egentligt forpligtet hertil i henhold til vedtægterne.

Nu hvor der er skabt nærmere klarhed over den korrekte fordeling af vedligeholdelsesansvaret og de byggetekniske årsager til de konstaterede forhold, kan GEF ikke opretholde denne kulancemæssige håndtering. Det skyldes, at GEF derved ville påtage sig forpligtelser og omkostninger, som der ikke er grundlag for i foreningens vedtægter. Det ville udgøre en urimelig forskelsbehandling i forhold til de øvrige grundejere.

Den tidligere kulancemæssige håndtering kan give anledning til følgende spørgsmål:

GEF har afholdt visse omkostninger kulancemæssigt. Bør de opkræves hos de relevante medlemmer?

- GEF opkræver ikke de allerede kulancemæssigt afholdte omkostninger hos de enkelte medlemmer.

Der er nu udført visse arbejder på foreningens regning. Er foreningen nu ansvarlig for eventuelle mangler ved de arbejder?

- Nej, foreningen har ikke ved den kulancemæssige dækning af visse arbejder påtaget sig et ansvar for arbejderne.

Visse medlemmer har rapporteret skaderne ind i henhold til de tidligere retningslinjer. Har disse medlemmer krav på kulancemæssig dækning?

- Nej, hverken disse eller andre medlemmer har krav på kulancemæssig dækning.

2. Forsikringer, skadevolders ansvar, mv.

I ethvert tilfælde hvor der er opstået en skade, som er omfattet af GEF's vedligeholdelsesansvar, er det en forudsætning at den enkelte grundejer anmelder skaden til sin hus- eller bygningsforsikring, og i øvrigt forsøger at sikre sig skadevolderens identitet, bilens nummerplade mv.



Det følger også af dansk ret, at grundejerne har en pligt til at begrænse et tab mest muligt, og derudover er det jo i alles interesse, at GEF afholder færrest mulige omkostninger, hvis der er forsikringsdækning. GEF dækker selvrisikoen.

Konsekvensen er, at bestyrelsen vil kunne kræve dokumentation for, at en skade er anmeldt til grundejerens forsikring.

I tilfælde, hvor en ansvarlig skadevolder kan identificeres, vil det - i det omfang, det er muligt - naturligvis være skadevolderen, og/eller skadevolderens forsikring, som betaler for reparationen af skaden. F.eks. er biler lovpligtigt ansvarsforsikrede. Almindelige indboforsikringer vil også i visse tilfælde kunne dække eksempelvis børns skader på bygninger.

3. Konkrete eksempler på anvendelsen af § 16.4

Bestyrelsen har modtaget en række henvendelser om, hvordan den enkelte grundejer skal forholde sig i en given situation. I nedenstående skema har vi derfor samlet nogle af disse henvendelser med angivelse af den ansvarlige. Det bemærkes, at skemaet alene er vejledende, og at der kan være konkrete forhold, der ændrer på vurderingen:

Eksempel	Ansvarlig
Skader, som er forårsaget af oprindelige konstruktionsmangel	Grundejer
Løbende vedligeholdelse, som <u>ikke</u> skyldes oprindelige mangler eller grundejerens manglende vedligeholdelse	GEF
Vedligeholdelse af vinduer, vinduesrammer og fuger rundt om vinduer.	Grundejer
Renholdelse af gavl, herunder renholdelse af alger, m.v.	Grundejer
Skader forårsaget udefrakommende årsager eller skadegørende handling som f.eks. graffiti, boldspil, m.v.	GEF / Skadevolder



4. Køreplan

I det følgende er lavet en vejledende køreplan i forbindelse med konstatering af en skade, som GEF som udgangspunkt er ansvarlig for. I andre tilfælde er det i sagens natur op til grundejeren selv.

- 4.1 I forbindelse med konstatering af en skade eller et forhold, der kræver vedligeholdelse – uanset om den kræver øjeblikkelig udbedring eller ej – anmeldes denne straks over for GEF ved fremsendelse af udfyldt anmeldelsesblanket (Bilag 2) til bestyrelsens e-mailadresse:

Bestyrelse@oxfordhave.dk

- 4.2 Anmeldelsen skal ledsages af fotodokumentation og en overordnet beskrivelse. GEF påbegynder ikke sagsbehandling før anmeldelsen er fuldt oplyst jf. anmeldelsesblanketten (Bilag 2)
- 4.3 I forbindelse med konstatering af en skade, skal denne ligeledes anmeldes over for grundejerens forsikringsselskab. Bestyrelsen er berettiget til at kræve dokumentation herfor, inden besigtigelse eller øvrige tiltag iværksættes.
- 4.4 GEF fremsender skriftlig bekræftelse på modtagelse af anmeldelsen til grundejeren, og indkalder i relevante tilfælde grundejeren til en indledende besigtigelse og deraf følgende umiddelbar vurdering af skadetype og ansvar.
- 4.5 Herefter aftales i relevante tilfælde et tidspunkt for besigtigelse af skaden med deltagelse af relevant teknisk sagkyndig (håndværker). Den relevante tekniske sagkyndige vil give GEF sin faglige vurdering af skadens art, hvilket vil give udgangspunkt til beslutningsgrundlag for GEF. Hvis bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt, kan besigtigelserne i pkt. 3 og 4 gennemføres samtidig.
- 4.6 I tilfælde hvor skaden er omfattet af GEF's vedligeholdelsespligt, indgår GEF aftale med relevante håndværkere, står for koordinering og godkendelse/færdigmelding af arbejderne samt afholder samtlige udgifter forbundet med udbedringen. GEF står ligeledes for dialogen med



forsikringsselskabet, idet GEF indtræder i kravet mod forsikringen på grundejerens vegne.

- 4.7 I tilfælde af uenighed mellem grundejer og bestyrelse om, hvorvidt et forhold er omfattet af GEF's vedligeholdelsespligt eller ej, bliver spørgsmålet afgjort af en uvildig sagkyndig. Omkostningerne hertil bæres af den part, som anses ansvarlig for skaden.

5. Grundejerens udbedring af skader, som GEF er ansvarlig for

Det kan være relevant – og i visse tilfælde endda uundgåeligt - at udbedre skader som GEF er ansvarlig for, når grundejeren udbedrer skader, som grundejeren selv er ansvarlig for. I sådanne tilfælde er fremgangsmåden følgende:

- 5.1 Køreplanen, pkt. 4, gennemføres.

Grundejeren anmoder om GEF bestyrelses skriftlige samtykke om dækning af omkostningerne relateret direkte til skader, som GEF er ansvarlig for, ved fremsendelse af e-mail herom til bestyrelsens e-mailadresse:

Bestyrelse@oxfordhave.dk

- 5.2 Bestyrelsen sender i omfattede tilfælde skriftligt samtykke retur, som angiver det beløb, som kommer til udbetaling til grundejeren, når arbejdet er færdigudført og omkostningerne afholdt af grundejeren.
- 5.3 Aftale om udførelse indgås direkte mellem grundejeren og den udførende håndværker, ligesom alt koordinering, korrespondance, kommunikation, betalinger mv., foregår direkte mellem grundejeren og den udførende håndværker - uden GEF's involvering.
- 5.4 Udbetaling til grundejeren er altid betinget af, at der foreligger et skriftligt forhåndssamtykke fra GEF's bestyrelse, og af at arbejderne er udført håndværksmæssigt korrekt, herunder i overensstemmelse med alle relevante anvisninger. Omkostninger til arbejde udført uden forhåndssamtykke må således bæres af grundejeren selv.
- 5.5 Når arbejderne er afsluttet og faktureret, fremsender grundejeren en udbetalingsanmodning til GEF. Den udstedte faktura skal vedhæftes udbetalingsanmodningen, som også skal angive en konto i danske pengeinstitutter, hvortil betaling kan ske.



- O -

Bestyrelsen håber, at der hermed er skabt (større) klarhed omkring vedligeholdelse af endegavle. I forbindelse med konstateringen af en skade, vil der naturligvis altid være tale om en konkret vurdering, og det kan jo ikke afvises, at der i den konkrete situation vil være elementer, der vanskeliggør håndteringen i sagen.

Bestyrelsen vil således i videst muligt omfang løbende skriftligt dokumentere og evaluere på de konkrete sager – blandt andet til brug for håndteringen af henvendelse omkring § 16.4 i sig selv, men også til brug for skabelsen af "praksis" i GEF vedrørende bestemmelser, der kan lette den administrative byrde for bestyrelsen mv. i fremtiden.

Såfremt der er spørgsmål eller kommentarer til ovenstående, står vi naturligvis til rådighed for en drøftelse heraf.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen