

VOLDGIFTSINSTITUTTET

VOLDGIFTSKENDELSE

i

voldgiftssag nr. D-2493:

**Partnerselskabet Langelinie Allé 39-43, CVR-nr. 27 92 92 06
c/o PensionDanmark Ejendomme P/S
Langelinie Allé 43
2100 København Ø,**

**ATP Ejendomme A/S, CVR-nr. 17 26 16 49
Gothersgade 49
1123 København K og**

**Harbour P/S, CVR-nr. 34 09 09 63
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
1123 København K
(advokat Søren Stenderup Jensen for alle)**

mod

**Ejerforeningen Langelinie Allé 3-9, CVR-nr. 31 21 80 47
Langelinie Allé 7, 3. 4.
2100 København Ø,**

**Ejerforeningen Langelinie Allé 25-29, CVR-nr. 31 65 46 10
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V og**

**K/S Langelinie Promenaden, CVR-nr. 20 66 31 89
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø
(advokat Grit Andersen for alle)**

Voldgiftsrettens hjemsted: København

Dato: 12. december 2017

VOLDGIFTSINSTITUTTET

Sagens baggrund

Denne voldgiftssag angår spørgsmålet om, hvorvidt Harbour P/S, der ejer den yderste grund på Langeliniemolen (herefter L-grunden), er berettiget til at udmelde sig af grundejerforeningen G/F Langelinie uanset, at det i en tinglyst grundejerforeningsdeklaration er bestemt, at samtlige ejendomme på Langeliniemolen er forpligtede til at være medlemmer af G/F Langelinie.

Harbours ønske om udmeldelse er begrundet i, at L-grunden er blevet omfattet af en ny lokalplan (lokalplan 440), som tillige omfatter Marmormolen, og som pålægger samtlige grundejere inden for lokalplanens område pligt til at være medlem af en grundejerforening inden for dette område.

Voldgiftsaftalen

G/F Langelinie er stiftet ved en grundejerforeningsdeklaration vedtaget i 1997. Der er såvel i deklarationens § 11 som i § 21 i grundejerforeningens vedtægter indeholdt en voldgiftsklausul. Klausulerne bestemmer, at alle tvister mellem grundejerforeningen og dens medlemmer, herunder tvister mellem medlemmer indbyrdes, vedrørende deklarationen eller vedtægterne skal afgøres endeligt ved voldgift i overensstemmelse med ”Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut”, således at hver af tvistens parter udpeger en voldgiftsmand, mens voldgiftsrettens formand udpeges af Det Danske Voldgiftsinstitut.

Voldgiftssagens indledning

Voldgiftssagen blev indledt den 8. juni 2017 ved Voldgiftsinstitutets modtagelse af klageskrift af 7. juni 2016. Klagen er indgivet af tre af G/F Langelinies nuværende syv medlemmer mod tre andre medlemmer. Det syvende medlem af G/F Langelinie – Byudviklingsselskabet By & Havn I/S – støtter Harbours udmeldelse af G/F Langelinie, men har ikke ønsket at blive inddraget i voldgiftssagen.

Voldgiftsrettens etablering

Højesterets præsident har efter anmodning fra Voldgiftsinstitutet udpeget højesteretsdommer Lene Pagter Kristensen som formand for voldgiftsretten. Parterne har som voldgiftsdommere udpeget henholdsvis advokat Claus Søgaard-Christensen og fhv. højesteretsdommer Niels Grubbe. Efter forudgående høring og instituttets formandskabs godkendelse blev voldgiftsretten nedsat den 6. januar 2017.

Voldgiftssagens forløb

Klagerne har afgivet klageskrift af 7. juni 2016 med bilag 1-9, replik med bilag 11-12 (bilagsnummer 10 er aldrig blevet benyttet), processkrift 1 af 31. maj 2017 med bilag 13-14 og påstandsdocument af 7. november 2017. Klagerne har endvidere ved mail af 15. november 2017 fremsendt bilag 15-17.

VOLDGIFTSINSTITUTTET

De indklagede har afgivet svarskrift af 1. december 2016 med bilag A-B, duplik af 8. marts 2017, processkrift A af 25. oktober 2017 og påstandsdokument af 7. november 2017.

Voldgiftsretten afholdt den 30. januar 2017 et telefonmøde med parternes advokater, hvor den afsluttende forberedelse og sagens berømmelse blev drøftet. Det blev endvidere aftalt, at en tvist mellem parterne om, hvem der er rette procespart i forhold til klagernes påstande, kunne afgøres særskilt af voldgiftsretten på det da foreliggende skriftlige grundlag.

Efter at have drøftet spørgsmålet på et møde den 8. februar 2017 på voldgiftsrettens formands kontor i Højesteret gav voldgiftsretten klagerne medhold, idet voldgiftsretten traf bestemmelse om, at det under de foreliggende omstændigheder er de indklagede – og ikke G/F Langelinie – som er rette indklagede i forhold til de af klagerne nedlagte påstande.

Mundtlig forhandling i sagen har fundet sted den 21. november 2017 i Voldgiftsinstituttets lokaler, Kronprinsessegade 28, 3., København.

Parternes påstande

Klagerne, Partnerselskabet Langelinie Allé 39-43, ATP Ejendomme A/S og Harbour P/S, har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1:

Principal: De indklagede skal anerkende, at Harbour P/S er berettiget til at udmelde sig af Grundejerforeningen Langelinie med virkning fra den 31. december 2016.

Subsidiært: De indklagede skal anerkende, at Harbour P/S er berettiget til at udmelde sig af Grundejerforeningen Langelinie med virkning fra et senere tidspunkt end den 31. december 2016 fastsat af voldgiftsretten.

Påstand 2:

Principal: De indklagede skal – hvis påstand 1 tages til følge – medvirke til gennemførelse af de fornødne konsekvensændringer af deklaraions- og foreningsdokumenter og herunder samtykke til de fornødne tinglysningsmæssige ekspeditioner.

Subsidiært: De indklagede skal – hvis påstand 1 tages til følge – medvirke til og samtykke i følgende konkrete ekspeditioner:

VOLDGIFTSINSTITUTTET

- At der i grundejerforeningsdeklarationen, jf. bilag 2, tinglyst den 7. januar 2000 under dato/ løbenummer 07.01.2000-2449-01 indsættes som nyt pkt. 1.3. følgende bestemmelse:
”*Deklarationen omfatter dog ikke matr.nr, 960b Østervold Kvarter med tilhørende bygninger*”
- Som påtaleberettigede i henhold til grundejerforeningsdeklarationen, jf. bilag 2, tinglyst den 7. januar 2000 under dato/ løbenummer 07.01.2000-2449-01 at tiltræde, at deklarationen med tilhørende allonge tinglyst den 16. november 2005 under dato/løbenummer 16.11.2005-197636-01-S0001 aflyses på ejendommen matr.nr, 960b Østervold Kvarter.
- Som medlemmer af G/F Langelinie, der er påtaleberettiget i henhold til grundejerforeningsdeklarationen, jf. bilag 2, tinglyst den 7. januar 2000 under dato/ løbenummer 07.01.2000-2449-01, medvirke til, at G/F Langelinie tiltræder, at deklarationen aflyses på ejendommen.
- Som påtaleberettigede i henhold til grundejerforeningsdeklarationen, jf. bilag 2, at tiltræde, at hæftelse stor kr. 1.070.000 tinglyst på ejendommen matr.nr. 960b, Østervold Kvarter den 16. november 2005 under dato/løbenummer 16.11.2005-197636-01- H0001 aflyses på ejendommen.
- Som medlemmer af G/F Langelinie, der er påtaleberettiget og kreditor i henhold til hæftelse stor kr. 1.070.000 tinglyst den 16. november 2005 under dato/løbenummer 16.11.2005-197636-01-H0001 på ejendommen matr.nr. 960b, Østervold Kvarter, at medvirke til, at G/F Langelinie tiltræder, at hæftelsen aflyses på ejendommen.

De indklagede, E/F Langelinie 3-9, E/F Langelinie 25-29 og K/S Langelinie Promenaden, har påstået frifindelse.

Sagsfremstilling

Lokalplan 197 og Grundejerforeningsdeklarationen

Langeliniemolen blev – sammen med Midtermolen og Indiakaj – i 1992 omfattet af Københavns Kommunes lokalplan nr. 197. Et tillæg nr. 1 fra maj 1997 til lokalplanen indeholder supplerende bestemmelser om formål og anvendelse, herunder en bestemmelse om, at det er et formål at sikre, at der på den yderste del af Østmolen (dvs. Langeliniemolen) opnås en bebyggelse, som ved sin skulpturelle udformning og særlige arkitektoniske kvaliteter markerer denne betydningsfulde placering ved indsejlingen til København. Den planlagte bebyggelse på Langeliniemolen forudses i tillægget at skulle ske inden for fem byggefelter betegnet A-E, hvoraf E omfatter L-grunden. I § 4, stk. 2, er bestemt, at det samlede etageareal i de fem byggefelter ikke må overstige 52.000 m², hvoraf mindst 1/10 skal placeres inden for byggefelt E.

Lokalplan 197 indeholdt ikke bestemmelser om en grundejerforening, men der blev i tidsmæssig sammenhæng med tillægget til lokalplan 197 oprettet og tinglyst en grundejerforeningsdeklaration

VOLDGIFTSINSTITUTTET

på alle grundarealer på Langeliniemolen. Deklarationen er underskrevet af repræsentanter for Københavns Havn, PFA Byg og NCC Rasmussen & Schiøtz Byg A/S som ”ejere af deklaraionsområdet ...”. Det fremgår af deklaraionen, at den er et supplement til lokalplan nr. 197 med tillæg nr. 1. I deklaraionens § 2 er bestemt, at der skal oprettes en grundejerforening inden for deklaraionsområdet, som de til enhver tid værende ejere af arealer inden for deklaraionsområdet er forpligtet til at være medlem af, og som har til formål at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område. Af § 2.3 fremgår, at Københavns Havn er medlem af grundejerforeningen også efter endt salg af samtlige havnens tidligere ejendomme inden for deklaraionsområdet.

Det er i deklaraionens § 2.6 om finansieringen af foreningens drift bestemt, at denne skal ske ved bidrag fra grundejerforeningens medlemmer, således at bidraget fastsættes med baggrund i det mulige antal m², der kan bygges/er bygget på de enkelte byggefeltet set i forhold til det totale antal m², der kan bygges inden for den del af grundejerforeningens deklaraionsområde, hvor salg af ejendommene fra København Havn er sket. Af § 2.7 fremgår, at grundejerne skal stille sikkerhed i form af pant i et 1. prioritets ejerpantebrev med en hovedstol, der fastsættes til 100 kr. pr. bruttoetage m², som det overdragne areal maksimalt kan bebygges med, og med en nærmere aftalt pristalsregulering.

Deklaraionens § 3 indeholder en definition af ”fællesarealer m.v. samt anlæg, ren- og vedligeholdelse og snerydning heraf” omfattende bl.a. færdsels- og parkeringsarealer, fællesarealer, bolværker, Pramrenden, brokonstruktioner (vedrørende otte broer), Langeliniepromenaden og den jordfyldte del af Langeliniepromenaden samt hegn og beplantning.

Grundejerforeningens stiftelse og vedtægter

Grundejerforeningens stiftende generalforsamling fandt sted den 2. april 1998, hvor foreningens vedtægter blev vedtaget. Foreningens område er ifølge vedtægternes § 3 fastlagt i den tinglyste grundejerforeningsdeklaraion, og foreningens medlemmer er ifølge § 4 de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område, samt Københavns Havn, uanset om Københavns Havn måtte være grundejer inden for deklaraionsområdet. Foreningens formål er, jf. vedtægternes § 5, at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer samt de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen og i medfør af den på ejendommene tinglyste deklaraion om bl.a. grundejerforening, adgangs- og fællesarealer samt parkeringsforhold mv.

Det fremgår af vedtægternes § 9, at et medlem på generalforsamlingen har et antal stemmer svarende til det fordelingstal, som følger af grundejerforeningsdeklaraionens § 2.6. En ændring af vedtægterne kræver efter § 19, at ændringen vedtages på en generalforsamling med 4/5 majoritet af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens samlede stemmer.

VOLDGIFTSINSTITUTTET

Grundejerforeningens forhold i dag

Grundejerforeningen G/F Langelinie har i dag følgende medlemmer:

ATP Ejendomme A/S (ejer af ejendommene Langelinie Allé 15-21 (Dahlerup Pakhus), Langelinie Allé 31-35 og Langelinie Alle 45-47)

Harbour P/S (ejer af L-grunden, som blev erhvervet fra ATP i 2013)

Partnerselskabet Langelinie Allé 39-43 (datterselskab til Pension Danmark)

E/F Langelinie Allé 3-9 (ejerlejlighedsforening)

E/F Langelinie Allé 25 -29 (ejerlejlighedsforening)

K/S Langelinie Promenaden

Udviklingselskabet By og Havn I/S

Der er fremlagt en oversigt over grundejerforeningens samlede udgifter for årene 2011-2016. De samlede udgifter for disse seks år har udgjort i alt ca. 5 millioner. Det mest udgiftskrævende år var 2013, hvor de årlige udgifter udgjorde 1.234.230 kr. De tungeste udgiftsposter udgøres af renholdelse og snerydning, bolværker, broer og hegn samt administration.

Lokalplan 440

Københavns Borgerrepræsentation vedtog den 10. december 2009 lokalplan nr. 440 ”Marmormolen II”, som blev bekendtgjort den 20. januar 2010, og som omfatter Marmormolen samt L-grunden på spidsen af Langelinie. Der er i lokalplanen bl.a. anført følgende om planens baggrund:

“Udviklingselskabet By & Havn, der ejer Marmormolen, har fået en henvendelse fra FN, der ønsker at etablere et regionalt hovedkvarter på molen. By & Havn ønsker i den forbindelse at nedrive den nuværende og utidssvarende UNICEF lagerbygning og flytte lageret til et andet sted i havnen. By & Havn har endvidere været i kontakt med en række virksomheder og butikker samt en hoteloperatør, der ønsker at etablere sig i området.

ATP Ejendomme, der ejer en del af Langelinie, har i en årrække arbejdet med tanken om at opføre et markant kontorhus på dette sted. Tanken er samtidig at gøre Langelinie til et stationsnært område til Nordhavn Station via en offentlig tilgængelig gang- og cykelbro over Mellem-bassinet og en ny passagemulighed til Østbanegade.

For at anskueliggøre en samlet løsning på de forskellige ønsker og initiativer har arkitektfirmaet 3XN for By & Havn udarbejdet en masterplan for hele området omfattende Marmormolen og spidsen af Langelinie – Et område på i alt 88.000 m² (ca. 82.000 m² på Marmormolen og ca. 6.000 m² på Langelinie).

VOLDGIFTSINSTITUTTET

Masterplanen har ligget til grund for en dialog mellem Københavns Kommune, By & Havn og ATP Ejendomme om de nærmere kriterier for udbygning af området.”

I masterplanen indgår bl.a. to kontorhøjhuse beliggende dels på marmormolen, dels på spidsen af Langelinie og en bro over Mellembassinet. Det hedder herom i lokalplan 440 bl.a.:

”Denne del af masterplanen har været genstand for en arkitektkonkurrence, hvor ambitionen var at skabe et ikonisk ”landmark” ved indsejlingen til København og derved understrege Københavns profil som en international storby. Københavns Kommune deltog i dommerkomiteen med bl.a. By & Havn, ATP Ejendomme og tre fagdommere udpeget af Arkitektforeningen.

Vinderen af arkitektkonkurrencen blev den verdenskendte amerikanske tegnestue Steven Holl Architects, der foreslår at etablere to kontorhøjhuse på hver 100 meters højde indeholdende ca. 29.000 m² etageareal i hver og forbundet af en lukket gang- og cykelbro over Mellembassinet i 65 meters højde.”

Det fremgår af lokalplanen, at den bl.a. har til formål at gøre det muligt, at Steven Holl Architects vinderforslag kan opføres som et samlet bygningsværk. Ifølge planens § 12 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet, men grundejerne kan indgå i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de krav, som opstilles i § 12, ligesom Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder inden for området.

Lokalplanen ophæver i § 14 lokalplan 197 med tillæg for så vidt angår L-grunden (i dag matrikuleret som matr.nr. 960b Østervold Kvarter).

København Kommune vedtog den 23. november 2016 et tillæg til lokalplan 440. Lokalplantillægget sigter primært på Steven Holl-projektet, dets udformning, placering og bortfald af kravet om offentlig adgang til broen mellem de to højhuse. Det hedder i tillæggets § 6, stk. 6, bl.a.:

”For de på tegning nr. 4 markerede byggefelter E (1) [L-grunden] ... samt for det stiplede byggefelt for en gangbro, gælder:

- a) at det samlede etageareal ikke må overstige 58.000 m²,
- b) at etagearealet i byggefelt E (1) skal udgøre mellem 29.000 og 31.000 m²,
- c) ...
- d) at bebyggelse i byggefelt E (1) skal opføres i en højde på ca. 98 m ...
- e) at den på tegning nr. 4 markerede gangbro mellem byggefelt E (1) og E (2) skal etableres i 65 m's højde,
- f) at bebyggelse i byggefelt E (1) og E (2) kan opføres i to etaper, forudsat at gangbroen, jf. punkt e, opføres som led i anden etape. I første etape skal det sikres, at den samlede bebyggelse inklusive gangbroen kan opføres, samt at første etape fremstår som en afsluttet enhed, samt
- g) at hvis bebyggelse i byggefelt E (1) og E (2) opføres i to etaper, er det en betingelse for ibrugtagning, af bebyggelse i E (2), at gangbroen, jf. punkt e, er etableret.”

VOLDGIFTSINSTITUTTET

Harbours krav på udmeldelse af G/F Langelinie

Harbour, som er et konsortium bestående af ATP Ejendomme (45,75 %), Pension Danmark (45,75 %) og By & Havn (8,5 %), overtog i 2013 L-grunden fra ATP Ejendomme. Harbour indtrådte samtidig i den nystiftede grundejerforening LM-Project dækkende henholdsvis byggefelt E (1) og byggefelt E (2) i lokalplan 440.

Harbours advokat orienterede i en mail fra juni 2014 bl.a. Thomas Anfinn Joensen, ATP Ejendomme, om, at advokaten havde haft kontakt til en jurist i Københavns Kommune vedrørende Harbours fortsatte medlemskab af G/F Langelinie. Den pågældende jurist havde givet udtryk for, at han ikke så nogen hindring i, at L-grunden kunne være medlem af to grundejerforeninger, så længe forpligtelserne i den nye lokalplan blev overholdt. Juristen fandt dette uhensigtsmæssigt og besværligt, men overordnet anså han problemstillingen for et civilretligt anliggende, som kommunen ikke ville blande sig i.

Ved brev af 30. oktober 2015 meddelte Harbours advokat G/F Langelinie, at Harbour meldte sig ud af grundejerforeningen med virkning fra udgangen af 2016. Der henvistes som begrundelse herfor til, at Harbour i medfør af § 12 i lokalplan nr. 440 var blevet pålagt at være medlem af grundejerforeningen LM-Project, og at forudsætningerne for medlemskabet af G/F Langelinie dermed var bristet, da en ejendom ikke kan eller skal være medlem af mere end én grundejerforening. Advokaten henviste endvidere til, at L-grunden ikke længere var omfattet af lokalplan 197 med tillæg og dermed heller ikke omfattet af grundejerforeningsdeklarationen, som efter sit indhold var et supplement til lokalplan 197 med tillæg.

Spørgsmålet om Harbours udmeldelse blev herefter drøftet på møder den 18. november 2015 og den 17. maj 2016 mellem grundejerforeningens medlemmer. Konklusionen på drøftelserne blev, at mere end 1/5 af de samlede stemmer bestred, at der bestod en ret for Harbour til at udmelde sig af G/F Langelinie, og fastholdt, at matr.nr. 960b Østervold Kvarter skulle forblive medlem af foreningen. Der var derfor enighed om nødvendigheden af en voldgiftssag til afgørelse af spørgsmålet.

Forklaringer

Der er afgivet forklaringer af direktør for ATP Ejendomme Michael Nielsen, seniorprojektchef i ATP og formand for bestyrelsen for G/F Langelinie Thomas Anfinn Joensen, advokat i Pension Danmark Jette Tang, Jens Lillelund (medlem af E/F Langelinie Allé 3-9 og medlem af bestyrelsen for G/F Langelinie) samt Hanne Markussen (medlem af E/F Langelinie Allé 25-29 og medlem af bestyrelsen for G/F Langelinie).

Michael Nielsen har forklaret bl.a., at ATP i 1999 købte nogle tomme byggefelter på Langeliniemolen af Københavns Havn. I 2000-2001 købte de Dahlerup Pakhus efter, at det var blevet renoveret af NCC Rasmussen & Schiøtz Byg A/S. ATP har efterfølgende opført flere kontorbygninger, senest et kontorhus på 16.000 m² på adressen Langelinie Allé 47. Der har løbende været en dialog mellem By

VOLDGIFTSINSTITUTTET

& Havn, som ejer M-grunden på Marmormolen, og ATP, som ejer L-grunden på spidsen af Langelinie, om områdernes udbygning. ATP stod sammen med By & Havn bag det LM-Project, hvorom der blev udskrevet en international arkitektkonkurrence i 2008, som blev vundet af Steven Holl Architects. Det er således ATP og By & Havn, som står bag byggeplanerne, og som har taget initiativ til udarbejdelsen af lokalplan 440. Planerne indebar også et ønske om at erhverve FN-byen, og på et tidspunkt blev der til realisering af planerne etableret et konsortium – Harbour P/S – bestående af ATP, Pension Danmark og By & Havn. Han sidder selv i bestyrelsen for Harbour, hvor nærværende sags problematik har været drøftet intenst. ATP Ejendomme ejer over 100 ejendomme, men han har aldrig været ude for, at en ejendom har været medlem af to grundejerforeninger. Det var derfor naturligt for Harbour at tage skridt til at melde sig ud af G/F Langelinie Allé, da et dobbelt medlemskab vil kunne blive dyrt for Harbour, ligesom det vil kunne have en negativ effekt, at der skal køres to ”set ups”. Han har derfor selv stemt for udmeldelse, da det er hans opgave at sørge for, at der kommer et fornuftigt afkast til ATP. De kunne også have valgt at angribe problemstillingen om det dobbelte medlemskab anderledes, men man fandt det naturligt at holde sig til, hvad der fremgik af den seneste lokalplansløsning. Han har ikke drøftet problemstillingen med G/F Langelinie, idet han har overladt dette til ATP’s repræsentant i G/F Langelinies bestyrelse.

Thomas Anfinn Joensen har forklaret bl.a., at han er ansat i ATP Ejendomme, Teknik og Miljø. Han er bestyrelsesmedlem og formand for bestyrelsen for G/F Langelinie. Der er et fint samarbejde i bestyrelsen, og der har kun været uenighed om denne sag. Uenigheden bunder alene i økonomi, men hvis Harbour bliver udmeldt, vil de mistede indtægter til dels modsvares af visse besparelser. Således skal dele af bolværket ud for L-grunden renoveres til næste år for en forventet udgift på ca. 500.000 kr. Bestyrelsen har på et tidspunkt drøftet at forlige sagen på et engangsbeløb på 200.000 kr., men drøftelserne førte til, at man var enige om at forblive uenige.

Jette Tang har forklaret bl.a., at hun er advokat og ansat i Pension Danmark, som i 2004 købte ejendommen Langelinie Allé 39-43. Pension Danmark har været medejer af Harbour fra 2011. Harbour har været medlem af grundejerforeningen LM-Project siden stiftelsen heraf i 2013. Pension Danmark skal forvalte ejernes penge forsvarligt, og man kan derfor kun acceptere, at Harbour skal være medlem af to grundejerforeninger, hvis man dømmes hertil. Bortset fra nogle modstridende økonomiske interesser er der intet, der taler mod udmeldelse.

Jens Lillelund har forklaret bl.a., at det er alle medlemmerne af E/F Langelinie Allé 3-9, som er imod Harbours udmeldelse, da det er den almindelige opfattelse, at det ikke kan være rigtigt, at der skal kunne opføres ca. 30.000 m² kontorer for enden af Langelinie, uden ejeren af dette byggeri skal være med til at betale for den merbelastning, det vil betyde. Udgifter til vedligeholdelse af broerne har hidtil udgjort mellem 10 % og 37 % af budgetterne, og med den øgede trafik, der vil komme ved opførelse af 30.000 m² erhvervsareal med tilhørende parkeringsarealer, er det helt utvivlsomt, at denne udgiftspost vil stige væsentligt, men det samme gælder også andre udgifter, f.eks. til renhold.

VOLDGIFTSINSTITUTTET

Hanne Markussen har forklaret bl.a., at alle arealer på Langeliniemolen er offentligt tilgængelige og bliver brugt, ligesom broerne er en forudsætning for al tilgang til Langelinie Allé. Der er derfor ingen tvivl om, at den planlagte bebyggelse af L-grunden vil betyde en væsentlig merbelastning af hele området. Der er blandt ejerlejlighedsejerne stor bekymring for fremtiden, og infrastrukturudgifterne kan få betydning for ejerlejlighedernes omsættelighed, hvis de bliver meget større. Det har fra starten været fastsat, at udgifterne skal fordeles efter det mulige antal m², der kan bygges/er bygget, og baggrunden herfor må have været, at man anså dette for den rigtigste måde at beregne belastningen på. Det ville derfor også være helt urimeligt, hvis der nu skulle kunne opføres 30.000 m² bebyggelse uden nogen pligt til at bidrage til at betale for udgifterne ved denne merbelastning.

Parternes argumentation

Klagerne har anført navnlig, at L-grunden med vedtagelsen af lokalplan 440 er blevet omfattet af denne lokalplan i stedet for af lokalplan 197, som udtrykkeligt ophæves for så vidt angår L-grunden. Da grundejerforeningsdeklarationen, som pålægger medlemskab af G/F Langelinie, efter sit eget indhold er et supplement til lokalplan 197, indebærer vedtagelsen af lokalplan 440 tillige, at L-grunden må anses for frigjort også for grundejerforeningsdeklarationen. Det har formodningen imod sig, at en grundejer har pligt til at tåle at være medlem af to grundejerforeninger, og Harbour er som ejer af L-grunden med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, ved lokalplan 440 blevet pålagt at være medlem af grundejerforeningen LM-Project. G/F Langelinie opfylder ikke betingelserne i § 12 i lokalplan 440, og der er derfor ikke mulighed for, at L-grunden kan indgå i en fælles grundejerforening med G/F Langelinie. Forpligtelsen efter grundejerforeningsdeklarationen til at være medlem af G/F Langelinie indeholder alene et krav om medlemskab uden at give særlige rådighedsrettigheder, og der er derfor tale om en privat tilstandsservitut. Da denne servitut indholdsmæssigt er uforenelig med lokalplan 440, må den anses for bortfaldet i medfør af planlovens § 18, jf. herved planlovens § 15, stk. 2, nr. 19, og forarbejderne hertil.

Kan der ikke gives klagerne medhold i, at grundejerforeningsdeklarationen er bortfaldet i medfør af planlovens § 18, gøres det gældende, at klagerne kan kræve sig frigjort fra deklarationen efter de obligationsretlige eller foreningsretlige regler om bristende forudsætninger. Lokalplan 197 regulerede oprindeligt den samlede udvikling af Langelinie, hvilket imidlertid ikke længere er tilfældet efter vedtagelsen af lokalplan 440, som inddrager L-grunden i den samlede udvikling af Marmormolen. Det byggeri, der tillades på L-grunden, adskiller sig i både omfang og i stil væsentligt fra den resterende del af Langelinie, og L-grunden med den fremtidige bebyggelse hører således ikke længere naturligt til i G/F Langelinie. Der er derfor heller ikke i forhold til L-grunden behov for det supplement til lokalplan 197, som er baggrunden for grundejerforeningsdeklarationen og vedtægterne til G/F Langelinie. Forudsætningerne for, at L-grunden skal indgå i G/F Langelinie, er dermed bristede. G/F Langelinies interesse i at sikre driften og vedligeholdelsen af de fællesarealer, der befinder sig på Harbours ejendom, er fremover sikret ved L-grundens pligtmæssige medlemskab af grundejerforeningen LM-Project, og Harbour kommer gennem sit medlemskab af denne grundejerforening til at

VOLDGIFTSINSTITUTTET

betale sin del af udgiften til drift og vedligeholdelse af grundejerforeningen LM-Projects fællesarealer. G/F Langelinie vil ved Harbours udmeldelse blive fritaget for at skulle vedligeholde kajarealer mv. i forhold til L-grunden. Foreningen kunne maksimalt have forventet indtægter svarende til en bebyggelse på dette areal med 5.200 m². Foreningen har indtil ændringen af fordelingstallet pr. 1. januar 2016 haft indtægter svarende hertil, selv om grunden ikke har været bebygget. Den fremtidige indtægtsnedgang, som G/F Langelinie vil blive påført ved Harbours udmeldelse, må på den baggrund vurderes som værende bagatelagtig set i forhold til, hvad G/F Langelinie oprindeligt har været berettiget til at forvente. De indklagede har dermed ikke nogen beskyttelsesværdig interesse i at fastholde Harbour som medlem af G/F Langelinie. Herover for står Harbours meget væsentlige interesse i at undgå at skulle betale bidrag til to grundejerforeninger. Medlemskab af to grundejerforeninger vil derudover være særdeles u hensigtsmæssig, da det kan føre til uoverensstemmelser mellem grundejerforeningerne om deres rettigheder og forpligtelser over for Harbour.

De indklagede har anført navnlig, at de har en legitim økonomisk interesse i at fastholde klagerne på indgåede aftaleretlige forpligtelser. Klagerne er aftaleretligt bundet af den grundejerforeningsdeklaration, som er tinglyst på deres ejendomme, og det kan ikke føre til et andet resultat, at det i deklARATIONEN er anført, at den er et supplement til lokalplan 197 med tillæg. Denne formulering er blot et udtryk for, at grundejerne ved deklARATIONENS vedtagelse havde behov for på aftaleretligt grundlag at vedtage supplerende regler vedrørende de forhold, som kommunen ikke havde reguleret ved lokalplanen. Det forhold, at L-grunden ikke længere er omfattet af lokalplan 197, men af lokalplan 440, ændrer ikke på, at L-grunden geografisk fortsat er en del af Langeliniemolen og har et naturligt interessefællesskab med de øvrige grundejere på Langeliniemolen med hensyn til indretning, istandsættelse og rengøring af fællesarealer såsom bolværker, broer, belægninger, grønne arealer, hegn, promenader mv. Den eneste ændring i forhold til Langeliniemolen, som er sket som følge af, at L-grunden er blevet omfattet af lokalplan 440, er, at den forventede bebyggelsesgrad på grunden er blevet voldsomt forøget fra 5.200 m² etagemeter til 29.000 m² etagemeter, men det er ikke noget argument for udmeldelse. Det er stadig de samme fælles vedligeholdelsesinteresser, som skal varetages, og den forventede øgede belastning fra den kommende bebyggelse på L-grunden taler derfor snarere for, at Harbours bidrag til G/F Langelinie skal forøges.

En pligt til at være medlem af en grundejerforening udgør ikke en tilstandsservitut, og det følger allerede heraf, at vedtagelsen af lokalplan 440 ikke har kunnet føre til bortfald af grundejerforeningsdeklarationen tinglyst på L-grunden hverken efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 19, eller efter § 18. Det er derudover heller ikke godtgjort, at der foreligger formålsuforenelighed eller indholdsuforenelighed mellem lokalplan 440 og deklARATIONEN om medlemspligt af G/F Langelinie. Lokalplan 440's bestemmelse om pligt til medlemskab af en grundejerforening har endvidere ikke, for så vidt angår L-grunden, haft den fornødne hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, da L-grunden ikke – som det var tilfældet for Marmormolen – havde status som byomdannelsesområde. Hvis Harbour var utilfreds med at blive omfattet af to grundejerforeninger, kunne man således have anfægtet gyldigheden af lokalplanens § 12 set i forhold til L-grunden. Harbour kunne derved have undgået at blive pålagt

VOLDGIFTSINSTITUTTET

pligtmæssigt medlemskab af grundejerforeningen LM-Project og kunne i stedet have fået den service, der var brug for, gennem G/F Langelinie, men denne mulighed har slet ikke været undersøgt.

Harbour og Harbours ejere har købt L-grunden og udviklet L/M-projektet med fuldt kendskab til grundejerens pligt til at være medlem af G/F Langelinie og til de opgaver, som ifølge grundejerforeningsdeklarationen er henlagt til grundejerforeningen. Klagerne har selv stået bag udarbejdelsen af lokalplan 440 og har selv ønsket den ændrede udvikling, som indebærer nye muligheder for et større økonomisk potentiale. Klagerne kan herefter ikke samtidig blive frigjort for allerede påtagne forpligtelser ved at påberåbe sig, at der skulle foreligge bristende forudsætninger.

Voldgiftsrettens begrundelse og resultat

Den deklaration om pligt til medlemskab af G/F Langelinie, som er tinglyst på L-grunden, er vedtaget i henhold til en aftale indgået mellem alle deklaraionsområdets daværende grundejere. Det fremgår udtrykkeligt af deklarationen med vedhæftet rids, at deklaraionsområdet udgøres af hele Langelinimolen, og at området dermed også omfatter L-grunden. Det forhold, at det herefter i deklarationen er anført, at området er pålagt bestemmelser i lokalplan 197 med tillæg, og at deklarationen er et supplement hertil, kan alene forstås som en tilkendegivelse om, at grundejerne har fundet det nødvendigt med en supplerende regulering for området, hvorimod det ikke kan forstås som en tilkendegivelse om, at det er en betingelse eller forudsætning for medlemskab af G/F Langelinie, at en grund omfattes af deklarationen bliver ved med at være omfattet af lokalplan 197.

Deklarationen indebærer efter sit indhold en pligt for grundejerne til at indgå i et fællesskab, som har til formål at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, jf. deklarationens § 2.4. Disse interesser er nærmere defineret i deklarationens § 3 og omhandler bl.a. overtagelse af en række fællesarealer, bl.a. broer, færdsels- og parkeringsarealer, promenade, bolværker mv., herunder anlæg, ren- og vedligeholdelse og snerydning af fællesarealerne. Deklarationen pålægger ikke grundenes ejere at opretholde en given tilstand på deres grunde og forbyder heller ikke grundejerne at udøve en ejers almindelige rådighed i visse henseender. Grundejerforeningsdeklarationen er dermed ikke en tilstandsservitut, og deklarationens anvendelse på L-grunden har derfor allerede som følge heraf ikke kunnet bringes til ophør hverken i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 19, eller i medfør af planlovens § 18.

Der foreligger i øvrigt heller ikke hverken formålsuforenelighed eller indholdsuforenelighed mellem lokalplan 440 og deklarationen om medlemspligt af G/F Langelinie, da hverken § 12 i lokalplan 440 eller andre bestemmelser i lokalplanen ses at være til hinder for, at ejeren af L-grunden foruden at have pligt til at være medlem af grundejerforeningen LM-Project også har pligt til at være medlem af G/F Langelinie. Interessesfællesskabet omkring G/F Langelinies opgaver, herunder vedligeholdelse af broer, promenade mv., består således fortsat, og at der kan opstå et mindre sammenfald af opgaver mellem de to grundejerforeninger kan ikke føre til en ændret vurdering.

VOLDGIFTSINSTITUTTET

En servitut kan i almindelighed ikke opsiges, og ejeren af den ejendom, som en servitut hviler på, kan derfor normalt kun frigøre sig fra servitutten enten ved aftale, eller såfremt det godtgøres, at den påtaleberettigedes interesse i servitutens opretholdelse er definitivt bortfaldet. De indklagedes interesse i Harbours fortsatte medlemskab af G/F Langelinie er imidlertid ikke bortfaldet ved, at L-grunden er blevet omfattet af lokalplan 440, da interessefællesskabet omkring G/F Langelinies opgaver fortsat består. Det forhold, at G/F Langelinie ved Harbours udmeldelse vil blive frigjort for pligten til at vedligeholde L-grundens bolværker mv., kan ikke føre til en ændret vurdering, da de indklagede har en beskyttelsesværdig interesse i at fastholde, at Harbour som ejer af den yderste del af Langeliniemolen fortsat har pligt til at bidrage til vedligeholdelse og drift af grundejerforeningens fællesarealer, ikke mindst set i lyset af den merbelastning af fællesarealerne, som må forventes på grund af den stærkt forøgede udnyttelse af L-grunden, som lokalplan 440 giver mulighed for.

Dertil kommer, at klagerne med fuldt kendskab til den tinglyste grundejerforeningsdeklaration selv har arbejdet for at muliggøre en ændret anvendelse og bebyggelse af L-grunden og som led i dette arbejde har været initiativtager til og stået bag udarbejdelsen af lokalplan 440. Harbours påberåbte ændrede forudsætninger for sit medlemskab af G/F Langelinie beror således på Harbours egne forhold, hvilket er en risiko, som må bæres af Harbour selv.

Det følger af det anførte, at voldgiftsretten ikke kan give klagerne medhold i de nedlagte påstande, og voldgiftsretten tager derfor de indklagedes frifindelsespåstand til følge.

Sagsomkostninger

Klagerne skal henset til sagens udfald betale sagsomkostninger til de indklagede samt betale voldgiftsrettens samlede omkostninger.

De sagsomkostninger, som klagerne skal betale til de indklagede, fastsættes til 175.000 kr. Omkostningerne er fastsat under hensyn til, at de indklagede ikke er momsregistreret, samt til sagens værdi og arbejdets omfang.

Hver af de 6 parter har betalt 41.000 kr. i sikkerhedsstillelse til Voldgiftsinstituttet, hvortil kommer klagerens indbetaling af et registreringsgebyr på 9.700 kr. Der er således indbetalt i alt 255.700 kr.

De samlede omkostninger ved voldgiftssagen er af Voldgiftsinstituttet opgjort som følger: Voldgiftsrettens honorar 200.000 kr., som fordeles med 80.000 kr. til voldgiftsrettens formand og 60.000 kr. til hver af de øvrige voldgiftsdommere, registreringsgebyr til Voldgiftsinstituttet, 9.700 kr., afgift til Voldgiftsinstituttet 31.285 kr. og udgifter til forplejning i forbindelse med den mundtlige forhandling 2.846,25 kr. (heraf udgør moms 569,25 kr.), dvs. i alt 243.831,25 kr.

I overensstemmelse med Regler for behandling af voldgiftssager ved Voldgiftsinstituttet hæfter parterne solidarisk for de samlede udgifter ved voldgiftssagen. Det overskydende beløb på 11.868,75 kr.

VOLDGIFTSINSTITUTTET

vil af Voldgiftsinstituttet blive udbetalt til de indklagede. I det indbyrdes forhold har de indklagede et regreskrav mod klagerne på 111.131,25 kr.

Thi bestemmes:

Ejerforeningen Langelinie Allé 3-9, Ejerforeningen Langelinie Allé 25-29 og K/S Langelinie Promenaden frifindes.

Partnerselskabet Langelinie Allé 39-43, ATP Ejendomme og Harbour P/S skal in solidum til Ejerforeningen Langelinie Allé 3-9, Ejerforeningen Langelinie Allé 25-29 og K/S Langelinie Promenaden inden 14 dage betale 175.000 kr. i sagsomkostninger,

Partnerselskabet Langelinie Allé 39-43, ATP Ejendomme og Harbour P/S skal in solidum til Ejerforeningen Langelinie Allé 3-9, Ejerforeningen Langelinie Allé 25-29 og K/S Langelinie Promenaden inden 30 dage betale voldgiftsrettens samlede omkostninger med 243.831,25 kr.

Voldgiftsrettens hjemsted: København

Dato:

Claus Søgaard-Christensen

Lene Pagter Kristensen

Niels Grubbe

Udskriftens rigtighed bekræftes herved

Steffen Pihlblad
Generalsekretær, Voldgiftsinstituttet