

DOM

afsagt den 29. marts 2012 af Vestre Landsrets 2. afdeling (dommerne Kirsten Thorup, Bjerg Hansen og Ida Skouvig) i ankesag

V.L. B-1326-11

Appellant (Tidl. Sagsøgte)

(advokat Michael Thygesen, Aarhus)

mod

Appelindstævnte Andelsboligforening (Tidl. Sagsøger Andelsboligforening)

(advokat Henrik Brandt-Madsen, Ebeltoft)

Retten i Randers har den 12. maj 2011 afsagt dom i 1. instans (BS 7-353/2008).

Påstande

For landsretten har **Appellant**, nedlagt påstand om frifindelse.

Appelindstævnte Andelsboligforening, har nedlagt påstand om, at **Appellant** skal anerkende, at han er ekskluderet af andelsboligforeningen og i konsekvens heraf skal fraflytte sin andelsbolig senest den 1. juli 2012.

Appellant har for landsretten ikke gentaget sin afvisningspåstand på grund af manglende søgsmålskompetence og sin selvstændige betalingspåstand.

Supplerende sagsfremstilling

I skønserklæringen af 20. oktober 2009 har skønsmanden, rådgivende ingeniør

Vidne 5, om overvågningsudstyrets funktion og placering oplyst bl.a. følgende:

”Kamera 1 i carporten, der sidder på bagvæggen kan kun optage, hvad der foregår lige foran carporten, idet gulv, vægge og loft begrænser udsigten ... derfor kan dette kamera ikke overvåge arealer ved andre boliger i boligforeningen, men kameraet kan overvåge arealet lige foran carporten og den del af fællesarealet, som ligger mellem indkørselsvejen til boligerne og selve **Vej 1**, dog kun i den udstrækning bevoksningen tillader det ...

De to kameraer på det sydøstlige hjørne peger i hver sin retning ...

Det ene kamera – kamera 2 – peger i retning mod vest langs facaden, og dette kamera kan til dels overvåge arealet langs med facaden og noget af fællesarealet foran bygningen, men det er også her begrænset af bevoksningen ... Kamera 2 kan ikke overvåge arealet ved nogen af de andre boliger.

Det andet kamera – kamera 3 – peger mod øst, men synsfeltet er begrænset af bevoksningen ...

Kamera 3 kan ikke overvåge nogen del af fællesarealet eller arealet ved nogen af de andre boliger.

Kameraet på vestgavlen – kamera 4 – var placeret i ca. 5,60 m’s højde over terræn og i en afstand af ca. 7,0 m fra væg mellem de to carporte til **Adr. 3** og **Adr. 2**. Med en hældning, der stort set svarer til taghældningen ... giver det et synsfelt med centrum på terrænet foran carporten til **Adr. 2** ca. 1 m fra carporten til **Adr. 3**.

Kamera 4 kan ikke overvåge nogen del af fællesarealet, men i den øverste del af synsfeltet vil en del af arealet foran carporten til **Adresse 3** kunne overvåges.”

Fotomaterialet i sagen er blevet gennemgået i forbindelse med hovedforhandlingen i landsretten.

Forklaringer

Appellant, **Vidne 1** og **Vidne 4** har afgivet supplerende forklaring for landsretten.

Appellant har supplerende forklaret, at kameraet på vestgavlen ikke som angivet i gengivelsen af hans forklaring for byretten blev taget ned, fordi der skulle være syn og skøn. Det skyldtes udelukkende, at kameraet var gået i stykker.

Under episoden i 2004 med hans hoveddør hørte han tre store brag ved døren, men han så ikke, hvem det var, der begik hærværket. Hærværket fortsatte og tog til. I 2007 blev der

stjålet haveredskaber og piftet dæk. Det var derefter, at han besluttede at opsætte kameraerne, fordi han ikke følte sig tryk og ikke kunne sove om natten. Han talte ikke med | **Vidne 4** eller andre i andelsboligforeningen om opsætningen af kameraerne, men gik ud fra, at det var i orden, efter at han havde talt med politiet, og idet nogle af de andre beboere havde opsat store markiser. Overvågningsudstyret inkl. opsætning kostede omkring 52.000 kr. Det var fagmanden, der styrede opsætningen af kameraerne og indstillede dem.

Kameraerne fungerer således, at han har sin monitor på kontoret. Monitoren er delt op i fire felter. Han kan se på monitoren, hvad der foregår i de 4 kameraers synsfelt, men der sker ikke optagelse. Det er også derfor, at han slukker, når han ikke er hjemme.

Efter henvendelsen fra andelsboligforeningen om, at han skulle tage kameraerne ned, meddelte han, at det ville han ikke. Kameraet på vestgavlen fylder kun 5 cm, hvilket er langt mindre end markiserne og den skyline, der er sat op på **Person 2's** hus.

Kamera nr. 4 er indstillet således, at han ikke kan se, hvad der foregår på **Vidne 4's** område. Overvågningen går til cirka midt på hans eget carportområde. Han kan således f.eks. ikke se, når **Vidne 4** er ved sin postkasse.

Der er sat markiser op mod vest på tre af de andre huse. Han har ikke siden 2007 fået information om, hvad der sker i foreningen, herunder hvad der vedtages på generalforsamlingerne.

Han er indstillet på at nedtage kameraet på vestgavlen, hvis han bliver pålagt det.

Vidne 1 har supplerende forklaret, at han først blev formand for bestyrelsen i 2007 og ikke i 2005, som det er angivet i gengivelsen af hans forklaring for byretten. |

Appellant har ikke siden sin indflytning i 2003 deltaget i noget som helst i andelsboligforeningen.

§ 12 i vedtægterne var også med i de gamle vedtægter. Formålet med § 12.3 M) er at sørge for, at paraboler og lignende placeres på østsiden. Der blev i 2005 givet tilladelse til nogle andelshavere til at opsætte markiser på vestsiden på grund af den stærke sol på de store vinduespartier. Det er godkendt af bestyrelsen. **Person 2's** skyline, som er en lille antenne, skyldes, at han har job i København og ikke kunne få tilstrækkelig styrke på sin pc uden

skyline. Han har ansøgt herom og fået tilladelse. Skylinen er placeret på sydsiden, således som fotomaterialet viser, så i princippet behøvede **Person 2** ikke ansøge herom.

Det er rigtigt, at han efter opsætningen af kameraerne henvendte sig til **Appellant** og meddelte ham, at det var ulovligt at sætte kameraerne op uden bestyrelsens tilladelse. Han ved, at **Vidne 4** føler sig generet af kameraet på vestsiden og overvåget, når han tømmer sin postkasse. Kameraet vil også let kunne indstilles, således at det overvåger **Vidne 4's** terrasse.

Bestyrelsen vil ikke, således som sagen har udviklet sig, være tilfreds med, at **Appellant** **Appellant** piller kameraet på vestsiden ned.

Vidne 4 har supplerende forklaret, at det er hans postkasse, der sidder øverst på postkassestativet. Kameraet på vestgavlen kan overvåge dele af hans indkørsel. Han føler, at han bliver overvåget hele tiden, og det er absolut ikke tilfredsstillende. Kameraet har forskellige vinkler. Da han fyldte 70 år, blev det fejret på terrassen foran hans hus. Hans søn sagde ved den lejlighed til ham, at naboen overvågede fødselsdagen med kameraet på vestgavlen.

Anbringender

Appellant har til støtte for påstanden om frifindelse gjort gældende, at der ikke har været grundlag for at ekskludere ham, idet der ikke har været tale om væsentlig misligholdelse, jf. vedtægternes § 21. Til støtte for, at misligholdelsen ikke er væsentlig, har **Appellant** gjort gældende, at der udelukkende er tale om overvågning af arealer, som han har eksklusiv brugsret til, og således ikke om overvågning af arealer, som andre andelshavere har brugsret til, eller som må betegnes som fællesarealer for andelshaverne. Han har set sig nødsaget til at lade overvågningsudstyret opsætte, således at han har mulighed for at se, hvad der foregår på det areal, hvortil han har eksklusiv brugsret. Det er kun, når han opholder sig i sit hus, at udstyret anvendes. Det bestrides endvidere, at opsætningen af kameraet på vestgavlen kan begrunde eksklusion i medfør af bestemmelsen i vedtægternes § 12.3 M), idet det opsatte udstyr ikke er æstetisk skæmmende, og da der også må lægges vægt på lighedsbetragtninger, idet en andelshaver har opsat en skyline, mens andre har fået tilladelse til at opsætte markiser.

Appelindstævnte Andelsboligforen. har til støtte for påstanden gjort gældende, at det er med rette, at **Appellant** er ekskluderet af andelsboligforeningen, idet han ikke har søgt om og fået tilladelse til at opsætte overvågningsudstyret, der dækker fællesarealer og arealer hos **Appellants** nabo, **Vidne 4**. Han har derfor overtrådt bestemmelsen i vedtægternes § 10.2.) i relation til alle 4 kameraer, ligesom kamera nr. 4 i strid med bestemmelsen i vedtægternes § 12.3 M) er opsat på vestgavlen. **Appellant** har siddet andelsboligforeningens påbud om at fjerne overvågningsudstyret overhørig og er helt ligeglad med andelsboligforeningens regler, hvorfor hans handlemåde må karakteriseres som en grov tilsidesættelse af hans forpligtelser som medlem af andelsboligforeningen. Den opsatte skyline sidder på sydgavlen, men er i øvrigt ligesom markiserne godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse efter en konkret vurdering. Lighedsbetragtninger kan derfor ikke føre til, at **Appellant** skal have medhold.

Landsrettens begrundelse og resultat

Appellant har opsat 4 kameraer, herunder et kamera på vestgavlen, således som det fremgår af fotomaterialet og skønserklæringen. Efter skønserklæringen kan kamera nr. 1 og nr. 2 overvåge dele af andelsboligforeningens fællesarealer, men ikke arealer, som andre andelshavere har brugsret til. Kamera nr. 3 kan ikke overvåge nogen del af fællesarealet eller arealer ved andre boliger. Kamera nr. 4 kan ikke overvåge nogen del af fællesarealet, men derimod en del af arealet foran carporten til **Adresse 3**.

Vedtægternes § 10.2) indebærer, at der ikke må foretages forandringer af boligens ydre, medmindre det godkendes af bestyrelsen. Denne meget bredt og generelt formulerede bestemmelse må indebære, at opsætning af overvågningsudstyr som sket kræver tilladelse fra bestyrelsen. En sådan tilladelse er ubestridt ikke søgt. Der er ikke i § 10 angivet nogen konsekvens af den manglende tilladelse, men den manglende tilladelse vil alene kunne medføre eksklusion, hvis betingelserne herfor i vedtægternes § 21 er opfyldt.

Vedtægternes § 12.3) er en særlig bestemmelse om eksklusion ved overtrædelse af andelsboligforeningens husorden. Det må lægges til grund, at det ikke er enhver overtrædelse af husordenen i de § 12.3) nævnte situationer, der kan medføre eksklusion, idet bestemmelsen må ses i sammenhæng med den almindelige bestemmelse om eksklusion i vedtægternes § 21 og almindelige andelsboligretlige principper, således at eksklusion kun kan finde sted, hvis misligholdelsen er væsentlig, ligesom der skal foretages en proportionalitetsafvejning,

inden der skrides til det meget alvorlige indgreb, som eksklusion er i forhold til en andels-haver.

Landsretten finder, at den manglende tilladelse til opsætning af de tre kameraer i henholds-vis carporten og på det sydøstlige hjørne efter de foreliggende oplysninger ikke i sig selv har kunnet begrunde en eksklusion af **Appellant**.

Kameraet på vestgavlen er opsat i strid med vedtægternes § 12.3 M). Landsretten finder ikke grundlag for at fastslå, at bestyrelsen ikke lovligt har kunnet beslutte, at dette kamera skal fjernes. **Appellant** har da også under hovedforhandlingen for landsretten forklaret, at dette vil ske, hvis han nu bliver pålagt det.

Spørgsmålet er herefter, om den manglende nedtagning af kameraet efter påbud har kunnet begrunde, at andelsboligforeningen er skredet til et så intensivt indgreb som eksklusion.

Efter en helhedsbedømmelse, hvori også er indgået baggrunden for **Appellants** op-sætning af overvågningsudstyret og oplysningerne om synsfeltet for kameraet på vestgav-len, finder landsretten efter en væsentligheds- og proportionalitetsvurdering, at generalfor-samlingen ikke har været berettiget til at træffe bestemmelse om eksklusion, men burde have valgt en mindre indgribende løsning i forhold til **Appellant**.

Landsretten tager derfor **Appellants** påstand om frifindelse til følge.

Efter en samlet vurdering finder landsretten efter omstændighederne, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part, jf. retsplejelovens § 312, stk. 2. Landsret-ten har lagt vægt på, at andelsboligforeningen på den ene side ikke har fået medhold i, at betingelserne for eksklusion var til stede, men at **Appellant** på den anden side ikke har søgt og fået tilladelse til overvågningsudstyret og for længst burde have nedtaget i hvert fald kameraet på vestgavlen.

Thi kendes for ret:

Appellant, frifindes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.

Kirsten Thorup

Bjerg Hansen

Ida Skouvig