



Claus Børresen
Grundejerforeningen Løserup Strand
Klausdalsbrovej 30, 1.tv.
2860 Søborg

Administrationen
Domhusstræde 1
4300 Holbæk
holbaek@domstol.dk
www.domstol.dk/holbaek

00020840/Sagsbeh. MAGA
J.nr. 8001.2018.1.59
Vedr.

30. oktober 2018

Vedr. BS 60-1547/2007 - Hans Rasmussen m.fl. mod Anne Søndergaard m.fl.

Vedlagt sender jeg udskrift af dombogen vedr. ovennævnte sag i henhold til Deres anmodning af 28. oktober 2018.

Anmodningen er imødekommet under henvisning til retsplejelovens § 41 b, stk. 1.

Retsafgiften er modtaget den 30. oktober 2018.

Med venlig hilsen



Anna Ulrichsen
dommerfuldmægtig



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 30. september 2008 i sag nr. BS 60-1547/2007:

Hans Rasmussen
Rønnegårdsvej 4, Tuse Næs
4300 Holbæk
og
Brian Jensen
Rønnegårdsvej 11, Tuse Næs
4300 Holbæk
og
Henning Nielsen
Holbækvej 297
4100 Ringsted
og
Birgit Petersen
Damgårdsvej 71
4300 Holbæk
mod
Anne Søndergaard
Vejrehusstræde 7, 4.tv.
4300 Holbæk
og
Brian Troensegaard
Vejrehusstræde 7, 4.tv.
4300 Holbæk
og
Anne Katrine Klinteskov Stampe
Slagelsevej 5
4450 Jyderup
og
Finn Martensen
Slagelsevej 5
4450 Jyderup

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 13. august 2007, vedrører parternes tvist om fortolkning og efterlevelse af en deklaration, der er tinglyst på parternes ejendomme.

Sagsøgerne, Hans Rasmussen, Brian Jensen, Henning Nielsen og Birgit Petersen har nedlagt påstand om, at de sagsøgte, Anne Søndergaard og Brian

Troensegaard samt Anne Katrine Klinteskov Stampe og Finn Martensen tilpligtes, at anerkende at efterleve deklaration af den 28.3.1961, tinglyst den 29.3.1961 på matr. nr. 4 A Markeslev by, Hørby, herunder til stadighed at foretage beskæring af træer og buske på ejendommene Damgårdsvej 80 og 82, Holbæk, således at beplantningen ikke overstiger bygningshøjden på ejendommene, samt at betale sagsøgerne de med sagen forbundne omkostninger.

De sagsøgte har principalt nedlagt påstand om afvisning, subsidiært om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

De sagsøgte Anne Søndergaard og Brian Troensegaard ejer Damgårdsvej nr. 80, og de sagsøgte Anne Katrine Klinteskov Stampe og Finne Martensen ejer Damgårdsvej nr. 82.

Deklaration om udstykning, bebyggelse m.v. for matr. nr. 4 a Markeslev by, Hørby, der blev pålagt de sagsøgte grunde ved udstykning fra matr. nr. 4a indeholder følgende bestemmelse :

"....

Sognerådet har behandlet ansøgningen og vetaget at anbefale udstykningsplanen med følgende forbehold, som undertegnede herved indgår på at opfylde og lade tinglyse på min nævnte landbrugsejendom, idet der med hensyn til de på ejendommen lyste servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

1. Udstykningsområdet, der er vsit på vedhæftede deklaraationsrids betragtes som sommerhusområde, og der må kun med sognerådets tilladelse opføres helårsbeboelse, jvfr. bygningsvedtægten.
2. Arealet mellem de på planen viste viste parceller og stranden må ikke siden udstykkes.
3. De udlagte veje skal være til adgang for offentligheden.
4. Det udlagte fællesareal, som er vist med skravering, skal være fælles benyttelse for nuværende og fremtidige ejere af denne ejendom og parceller deraf.
5. Beplantning må ikke blive højere end den godkendte bebyggelse.

Påtaleberettiget er Hørby kommune.

....."

Der blev af nogle grundejere klaget til grundejerforeningen over, at der var for høje træer på Damgårdsvej 80 og 82, der ejes af de sagsøgte, og der blev afholdt et møde den 12. juni 2005. Der blev drøftet og fremsat et forslag, der er gengivet således i referatet :

"... Damgårdsvej nummer 82 fjerner blågran i nord-østlige del af grunden samt kirsebærtræet i grundens nordvestlige side tæt på Damgårdsvej. Damgårdsvej 80 beskærer hængepil, i grundens nordøstlige side, i både højde og side. Rønnebærtræ i grundens østlige side, bliver stående uden beskæring, og vil blive vurderet senere. Træerne skal beskæres inden løvspring 2006.

Ejerne af Damgårdsvej 80 og 82 vil ikke stille modkrav om beskæring af træer hos Brian, Hans eller Søren + Birgit.

Det blev besluttet at begge parter vil overveje forslaget og senest den 27. juni ville alle meddele Torben om de kan gå ind for forslaget eller ej.

.... "

Grundejerforeningen meddelte ved brev af 28. juni 2005, at de sagsøgte havde accepteret forslaget.

Ved brev af 19. maj 2006 til grundejerforeningen meddelte Birgit Petersen at beskæring og fældning på Damgårdsvej 82 var udført efter aftalen, men det var ikke tilfældet på Damgårdsvej 80.

Sagsøgerne henvendte sig herefter til advokat, og der foregik korrespondance mellem parterne. Sagsøgernes advokat rettede tillige henvendelse til Holbæk kommune som påtaleberettiget af deklARATIONEN og anmodede om at påtaleretten blev delegeret til grundejerforeningen, således at beplantningen kunne bringes i overensstemmelse med deklARATIONEN.

En af kommunens ansatte afslog i brev af 23. april 2007 at delegere påtaleretten og fremførte nogle synspunkter angående deklARATIONENS fortolkning.

Der er enighed mellem parterne om, at grundejerforeningen ikke har ønsket at få påtaleretten delegeret.

Der er under sagen afgivet partsforklaring af sagsøgerne Hans Rasmussen og Birgit Petersen samt af de sagsøgte Finn Martensen og Brian Troensegaard, samt vidneforklaring af Torben O. Andersen og Poul Erik Nielsen. Forklaringerne er gengivet således i retsbogen :

Sagsøger Hans Rasmussen har blandt andet forklaret, at han er ejer af matr.nr. 4 a Markeslev, som han købte 1. december 2000. Der var udsigt til fjorden, og de sagsøgte ejendomme ligger nedenfor hans. Da de overtog ejendommen var der dårlige oversigtsforhold, nok især p.g.a. at de foranboende var ældre mennesker, der havde svært ved at vedligeholde og fælde deres beplantning. På Damgårdsvej nr. 80 boede Inge, som var 84 år gammel. Han henvendte sig til hende angående oversigten og hun ville gerne have de høje graner væk. Der blev indgået en aftale om, at han skulle fælde dem i 2001. Han fik henvendelse fra beboerne i nr. 82, og de ville gerne ha-

ve det ordnet med det samme. Han kontaktede dem i nr. 82, formentlig i sommeren 2001, men huset var sat til salg, og derfor ringede han til ejendomsmægleren og oplyste om deklARATIONEN, således at en køber kunne være forberedt. Mægleren lovede at videregive oplysningerne. Han rettede henvendelse til den nye ejer af nr. 82, Finn Martensen, og de talte om forholdene, men hans holdning var afvisende, for han kunne vist godt lide beplantningen, dog ville han godt have ryddet op i bl.a. nogle fyrretræer, som sagsøger derefter fældede. Hængepil på nr. 80 havde tidligere været beskåret, nok senest i 1997, og de talte om, at han skulle ordne den, men i mellemtiden blev huset solgt til Troensegaard. Han rettede henvendelse til den nye ejer, der gerne ville have fældet gamle graner, men spørgsmålet om hængepilen var uafklaret, og det endte med, at de ville beholde den. Nr. 80 har selv klareret at fjerne beplantning mod vandet.. De prøvede derefter at få grundejerforeningen til at løse problemerne, og indgik aftalen i bilag 10. Arbejdet på nr. 82 blev udført af sagsøger. På nr. 80 skete der ikke noget i mere end 1 år, og derfor henvendte han sig i maj 2006. Derefter blev der klippet nogle få kviste af, men der skete ikke mere, og nu er det vokset med mere end 3-4 meter igen. Han har en god udsigt til fjorden, men beplantningen på nr. 82 er til hinder for det frie udsyn. Han er af den opfattelse, at love og regler skal overholdes, og derfor har han fremsat krav om overholdelse af deklARATIONEN. Han fik senere besked fra grundejerforeningen om, at de ikke ville have mere med sagen at gøre. De havde en konkret aftale med de tidligere ejere om, hvad der skulle fældes, og det skete, men der var ingen aftale om den løbende nedskæring. Da han havde beskåret i nr. 80 var der stadig piletræet, men ingen anden højere beplantning. På nr. 78 havde man et birketræ, der blev stående, men det er senere fældet. Han foretog selv fældningen sammen med nogle venner. Da der senere blev fældet noget på nr. 82, var det ham sammen med nogle andre af sagsøgerne, der stod for det.

Sagsøger Birgit Petersen har blandt andet forklaret, at hun har ejet sommerhuset på nr. 71 siden 2002. Udsigten var dårlig p.g.a. deres egen beplantning, og det ryddede de. De fandt ud af, at nr. 82 var solgt, og hun lagde en seddel til den nye ejer for at tale om beplantningen. Der skete ikke noget, og hun rettede henvendelse til Finn Martensen, men han var afvisende. De var 4 grundejere, der talte om at rette fælles henvendelse til nr. 82, og Hans Rasmussen tog sig af det. Oversigten over nr. 80 var dårlig, og det var den også, da de købte i 2002. Det er fortrinsvis hende, der har taget sig af skrivearbejde i sagen. Deres ønske i sagen er at få den udsigt, som de har betalt for. De har ikke noget imod nogle enkeltstående træer, som bliver passet. Fotos bilag 5.2.1 og 5.2.2. blev gennemgået. Martensens grund var helt tillukket af selvsåede planter, og han ryddede kun til en græsplæne. På nr. 82 blev der ryddet efter aftalen.

Sagsøgte Finn Martensen har blandt andet forklaret, at han har købt Damgårdsvej 82 af Poul Erik Nielsen med overtagelse i februar 2003. Den lå hen som urskov, og derfor købte han den. Han fik en henvendelse fra Birgit Pedersen, og hun aktiverede Hans Rasmussen til at fælde nogle træer, for han

havde selv dårlig ryg. Det var nogle grantræer samt 7-8 løvtræer, og det var fornuftigt nok, at det blev fjernet. Der stod en masse andre grantræer ud mod vejen. Karsten Kromann, Henry Nielsen og en tredje person fældede resten og skar ned ud mod vejen. Han mener ikke, at der er flere store træer, bortset fra en stor ædelgran og et fuglekirsebærtræ. Ud mod vandet står 5-6 træer, der ikke er særlig høje. Han var ved handlen opmærksom på deklarationen, og henvendte sig til Holbæk kommune. Han kunne i området se, at der stod mange store træer. Der blev afholdt møde i grundejerforeningen, og indgået aftale om fældning af blågran og fuglekirsebær, og det skete samtidig med, at bevoksning mod vejen blev skåret ned. Han fik at vide, at man var tilfreds med beskæringen. Der er fortsat en masse store træer i området på andre grunde. Han ikke har skåret ned senere, men han mener kun at bevoksningen er 3 til 3 1/2 meter høj. Der blev gennemgået fotos optaget for få dage siden.

Sagsøgte Brian Troensegaard har blandt andet forklaret, at han ejer nr. 80, den tidligere ejer var Inge, som han købte af i januar 2003. Beplantningen var dengang som nu. Hans Rasmussen havde ikke fjernet stubbene efter sin fældning, det har han selv gjort. Det er stadig de samme træer der står på grunden, men de er vokset i mellemtiden. De var oprindelig i højde som huset, men er nu nok dobbelt så store. Han deltog i møde med grundejerforeningen, og i starten var der lidt ophidset stemning, men den bedredes, og de indgik en aftale. Han mener, at denne aftale er overholdt, og det har han meddelt til grundejerforeningen. Han havde set beplantningen rundt omkring, da han købte huset. Der opstod først en konflikt, da Birgit Pedersen udstykkede sin grund. Han mener ikke, at Birgit Pedersens udsigt er forringet. På hans grund er der kun piletræet tilbage. Han havde læst deklarationen, da han købte huset, men gik ikke ud fra, at den skulle overholdes.

Vidnet, Torben O. Andersen, formand for grundejerforeningen, har blandt andet forklaret, at han har været formand for grundejerforeningen i godt 20 år og bor i området. Han har med jævne mellemrum været indblandet i konflikter angående beplantningshøjde. I nogle tilfælde har man fældet nogle træer, og i andre tilfælde har man fundet anden løsning. I denne sag har grundejerforeningen efter opfordring søgt at mægle. Det gik tilsyneladende meget godt. Der blev indkaldt til et møde, og der blev udfærdiget et referat. Der var en god forståelse mellem parterne. De fik igen en henvendelse (bilag 12) og sendte en mail, men han husker ikke reaktionen herpå. De har rettet henvendelse til kommunen og bedt dem tage sagen op, men har ikke fået svar på, om de vil gøre noget. Grundejerforeningen ønsker ikke at administrere påtaleretten, for de vil gerne have fred og ro i området. Der har været meget ufred i foreningen på grund af de høje træer. For 22 år siden var der en hel skov i området, men nu er der ret lyst, og foreningen arbejder stadig på at få fjernet de træer, der står tilbage. Foreningens holdning er udtrykt i referatet, og det kan han henholde sig til.

Vidnet, Poul Erik Nielsen, har blandt andet forklaret, at han har ejet et hus på Damgårdsvej, som han har solgt til Finn Martensen i 2003. Han købte

vistnok i 1992 eller 1993. Han har ikke hørt noget til en servitut, men han havde nogle mærkelige naboer, der fældede træer på deres naboers grunde. Han har afvist, at de skulle fælde træer på hans grund. Træerne har nok været lidt højere end huset. I starten da han ejede huset, var der nogle meget høje træer, som han fældede. Han husker ikke, hvem der var mægler, da han solgte. Han har talt flere gange med Hans Rasmussen om beskæring af træer, for denne mente, at alle træer hele tiden skulle beskæres. Han har løbende skåret sine træer ned. Vidnet huskede ikke, om han nogensinde har læst den servitut, der var tinglyst på hans ejendom.

Retten har foretaget besigtigelse af området sammen med parter og advokater.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har i deres påstandsdokument gjort følgende anbringender gældende:

- at** beplantningen i form af træer og buske på de sagsøgte ejendomme, Damgårdsvej 80 og 82, er i strid med deklarationen (bilag 1), idet beplantningen er væsentligt højere end bebyggelsen på de to ejendomme, og fordi beplantningen forringer sagsøgernes udsigt over fjorden, hvilket har været deklarationens hensigt at beskytte,
- at** de tidligere ejere af de sagsøgte ejendomme tidligere har stynet træer og foretaget beskæring i et sådant omfang, at udsigtsforholdene for sagsøgerne ikke førhen har været generende hindret,
- at** sagsøgeren Hans Rasmussen havde en aftale med den tidligere ejer af Damgårdsvej 80 om, at han var ejeren behjælpelig med at beskære beplantningen,
- at** sagsøgeren Hans Rasmussen overfor den hidtidige ejer af ejendommen Damgårdsvej 82 har påtalt, at beplantninger var i strid med deklarationen, og at også ejeren af denne parcel førhen sørgede for, at beplantningen ikke hindrede sagsøgernes udsigtsforhold,
- at** sagsøgerne som grundejere har en relig værnet interesse i selv, at kunne påtale den del af servitutens indhold, der vedrører udsigtsforhold, og at sagsøgerne således må antages at have individuel påtaleret,
- at** dette bl.a. følger af det forhold, at Holbæk Kommune som påtaleberettiget i henhold servitutten ikke selv ønsker at delegere påtaleretten til de enkelte grundejere og navnlig i en situation som her, hvor grundejerforeningen overfor sagsøgerne tilkendegav, at man ikke ønskede at få delegation af kompetencen endsige udnytte denne til at håndhæve deklarationen,

at sagsøgernes eneste reelle mulighed for at sikre, at deklarationens materielle indhold håndhæves er selv at anlægge sagen som sket.

Det bestrides,

at der er tale om frihedshævd, idet dette anbringende alene har gyldighed, såfremt de sagsøgte beviser, at beplantningen på de respektive ejendommen i mere end 20 år har været servitutstridig, og at der intet som helst grundlag er for at antage, at dette skulle været tilfældet. Tværtimod har det ikke førhen været nødvendigt, at håndhæve servituttsens indhold overfor de respektive ejendomme, der nu ejens af de sagsøgte, idet tidligere ejere og sagsøgerne i mindelighed har opnået enighed om beskæring i nødvendigt omfang til at sikre gode udsigtsforhold,

at Holbæk Kommune ikke i relation til sin skrivelse, bilag 8, jf. svarskriftet s. 2 nederst, som følge en *udvidende fortolkning* har meddelt dispensation for deklarationen, endsige har disponeret materielt i sagen,

at der ikke er grundlag for, at sagsøgerne ved retsfortabende passivitet har fortabt sin ret til at kræve servitutten håndhævet, idet sagens bilag viser, at sagsøgerne har udfoldet alle rimelig bestræbelser på at opnå en mindelig ordening med de sagsøgte forud for sagsanlægget.

De sagsøgte har i deres påstandsdokument gjort følgende anbringender gældende

- at alene Hørby - nu Holbæk Kommune - er påtaleberettiget i forhold til servituttsens bestemmelser,
- at Holbæk Kommune udtrykkelig har taget stilling til, hvorvidt Kommunen ønsker at benytte sig af denne påtaleret,
- at Holbæk Kommune gerne uddelegerer påtaleretten til grundejerforeningen
- at grundejerforeningen ikke ønsker sig tillagt denne påtaleret
- at sagsøger 3 og 4 ikke på deres ejendomme respekterer servituttsens bestemmelser, hvorfor det bestrides at de har retlig interesse i at håndhæve servitutten,
- at Holbæk Kommune har dispenseret fra servitutten og den derfor ikke kan påtales efterfølgende.

Til støtte for den subsidiære påstand gøres det gældende:

Ad frihedshævd:

at servitutten aldrig tidligere har været håndhævet,

- at servitutts bestemmelser om beplantningshøjde ikke har været respekteret af tidligere ejere, hvilket navnlig den seneste ejer af ejendommen Damgårdsvej 82 kan bekræfte,
- at der på sagsøgte 1 og 2's ejendomme forefindes beplantning, der utvivlsomt er ældre end 20 år,
- at flere efter hinanden følgende besidderes hævdstid kan sammenlægges
- at der derfor er vundet frihedshævd,
- at frihedshævden medfører at servitutten ikke kan håndhæves,
- at frihedshævden som minimum medfører, at der er sket begrænsning af eller forandring i servitutts indhold, således beplantningshøjden ikke skal følge byggehøjden.

Ad passivitet:

- at sagsøgte 1 og 2 har haft føje til at antage, at beplantningshøjden var accepteret, idet servitutten aldrig tidligere har været håndhævet,
- at sagsøgerne (og de tidligere ejere af disses ejendommen) har haft kendskab til beplantningshøjden,
- at håndhævelse af servitutten har været mulig,
- at der derfor kan statueres passivitet.

Ad aftale:

- at sagsøgte 1 og 2 sammen med flere af sagsøgerne har indgået bindende aftale om omfanget af fældning af træer og buske,
- at sagsøgte 1 og 2 i overensstemmelse med det aftale har beskåret beplantningen på deres respektive ejendomme,
- at sagsøgerne således er afskåret fra at kræve yderligere beskæring i forhold til det aftalte,
- at sagsøgerne endda har udtalt tilfredshed med overholdelsen af det aftale jf. bilag 4, anden side.

Ad formål og fortolkning:

- at formålet med servitutten har været at sikre udsigten til Holbæk Fjord,
- at formålet ikke har været at sikre en fuldstændig og uhindret udsigt til Holbæk Fjord,
- at en fuldstændig nedskæring af al beplantning på matriklen vil forringe herlighedsværdien i området,
- at grundejerforeningen af samme grund ikke ønsker at påtale manglende overholdelse af servitutten,
- at servitutten er mangelfuld i sin definition af beplantningshøjden og derfor ikke fuldbyrdes i sin nuværende form.

Rettens begrundelse og afgørelse

Den tinglyste deklARATION var pålagt i anledning af udstykning af matr. nr. 4

a Markeslev by, Hørby til sommerhus bebyggelse, og indeholdt andre bestemmelser om beboelse, areal anvendelse, veje og fællesareal, hvorfor det har været sædvanligt at lade kommunen være påtaleberettiget. Vedrørende beplantning har begrænsninger heri betydning såvel for offentligheden som for beboerne i området, hvorfor naboer har en materiel interesse i at få deklARATIONEN håndhævet. Det kan derfor ikke anses for at være en udtømmende og udelukkende angivelse af påtaleberettigede, hvorfor retten finder, at sagsøgerne kan udøve påtaleretten, uanset at den formelt og tinglysningsmæssigt ikke er tillagt dem. De sagsøgte påstand om afvisning kan derfor ikke tages til følge.

Retten er alene bekendt med, at kommunen har ytret sig i en sagsbehandlers brev af 23. april 2007, og heri kan ikke antages at være bestemt, at kommunen har givet en retlig bindende dispensation.

Sagsøgte har gjort gældende, at forpligtelsen til at efterleve deklARATIONEN skulle være bortfaldet ved frihedshævd, men efter den bevisførelse, der har fundet sted, kan ingen af betingelserne for at opnå frihedshævd anses for at være opfyldt, hvorfor dette må afvises. Der er endvidere ikke grundlag for at antage, at sagsøgerne har udvist passivitet, idet de med tilbørligt hensyntagen til de naboretlige forhold har forsøgt at påtale de bevoksninger, der har været til gene, ligesom de har haft grundejerforeningen involveret for at søge at opnå en udenretlig løsning. Den aftale, der herved blev opnået, blev kun for en del opfyldt og ikke af alle de sagsøgte. Sagsøgerne anses herefter for berettiget til at kræve den tinglyste deklARATION overholdt, og der ses ikke at være hjemmel for retten til at indfortolke begrænsninger eller hensigter i deklARATIONEN. Sagsøgernes påstand tages herefter til følge.

I sagsomkostninger skal de sagsøgte in solidum betale til sagsøgerne retsafgift med 9.900 kr. samt passende advokatombkostninger med 50.000 kr. (incl.moms).

Thi kendes for ret:

De sagsøgte, Anne Søndergaard, Brian Troensegaard, Anne Katrine Klinteskov Stampe og Finne Martensen skal efterleve deklARATION af 28.3.1961, tinglyst den 29.3.1961 på matr.nr. 4 A Markeslev by, Hørby, herunder til stadighed foretage beskæring af træer og buske på ejendommene Damgårdvej 80 og Damgårdvej 82, 4300 Holbæk, således at beplantningen ikke bliver højere end den godkendte bebyggelse.

I sagsomkostninger skal de sagsøgte in solidum inden 14 dage betale 59.900 kr. til sagsøgerne, Hans Rasmussen, Brian Jensen, Henning Nielsen og Birgit Petersen.

Lis Hævdholm

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Holbæk, den 29. oktober 2018.


Maria Gottlieb Ahrensberg, Kontorfuldmægtig