

## MRF 2022.174

Østre Landsrets dom af 6. maj 2022, 22. afd., sagerne BS-22162/2021 og BS-21882/2021 (Michael de Thurah, Karen Hald og Anders Schäfer (kst.))

*A (adv. Søren Locher v/adv. Thomas Bøgelund Norvold) mod B ApS (adv. Morten Hjortebjerg Larsen) og B ApS (adv. Morten Hjortebjerg Larsen) mod A (adv. Søren Locher v/adv. Thomas Bøgelund Norvold)*

***Privatretlig servitut, der forpligtede den til hver tid værende ejer af naboejendom til at tilmure gavlvinduer på anmodning fra påtaleberettigede, anset for bortfaldet, da servitutten måtte forstås således, at servitutten vedrørte en specifik bygning placeret i skel, der var nedrevet.***

Sagen drejede sig om, hvorvidt A i henhold til en servitut kunne kræve, at B ApS skulle anerkende, at B ApS var forpligtet til at tilmure de mod A's ejendom vendende vinduer i bygninger, der blev opført på B ApS' ejendom. Byretten fandt, at servitutten, hvorefter ejeren og efterfølgende ejere "forpligter os til at lade de mod Matr. Nr. bb af Frederiksberg vendende Gavlvinduer tilmure, naar nuværende eller fremtidige Ejere af sidstnævnte Ejendom maatte 15 forlange det", ud fra en naturlig sproglig fortolkning må forstås således, at servitutten vedrørte den specifikke bygning, som var placeret i skel. Denne bygning blev efterfølgende nedrevet og en ny opført, der ikke var opført i skel. Byretten fandt ikke, at en formålsfortolkning kunne føre til, at servitutten fortsat var relevant efter nedrivning af den tidligere bygning, hvorfor servitutten var bortfaldet. A ankede til landsretten, der behandlede ankesagen under sag BS-22162/2021. Parallelt med dette forløb havde B ApS i en kæresag under sag BS-

21882/2021 nedlagt påstand om, at A skulle betale sagsomkostninger for byretten med 75.000 kr. Ankesagen og kæresagen blev behandlet samlet af landsretten. Af de grunde, som byretten havde anført, tiltrådte landsretten, at der ikke på baggrund af en naturlig sproglig fortolkning af servitutten var grundlag for, at den fortsat skulle gælde for bygninger, der fremtidigt blev opført på B ApS' ejendom. Landsretten tiltrådte derfor, at B ApS i ankesagen skulle frifindes. For så vidt angik kæresagen om sagsomkostninger fandt landsretten, at der ikke forelå sådanne særlige grunde til at fravige retsplejelovens § 312, stk. 1, hvorefter den tabende part skal erstatte de udgifter, retssagen har påført modparten. Landsretten tog derfor B ApS' påstand til følge, således at A også for byretten skulle erstatte de udgifter, som retssagen havde påført B ApS. A skulle herefter i sagsomkostninger for begge retter i begge sager betale 100.000 kr. til B ApS til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms.

***Kommentar:*** *Dommen er et eksempel på, at en privatretlig servitut kan bortfalde ved interessebortfald, dvs. når forholdene har ændret sig på en måde, så grundlaget for den privatretlige aftale om servitutten må anses for bortfaldet. Se herom Evald: Servitutretten, 2021, s. 231 ff. og Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 250 f.*

---



# RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 27. maj 2021

---

Sag BS-31100/2020-FRB

A  
(advokat Søren Locher)

mod

B ApS  
(advokat Morten Hjortebjerg Larsen)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Anne Marie Lüttichau.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 7. august 2020.

Sagsøgeren, A, har fremsat følgende påstande:

1. Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at deklarationen af 21. maj 1935 (bilag 1), der er tinglyst på sagsøgtes ejendom, beliggende på C-vej 29, 1911 Frederiksberg, matr.nr. aa, er gyldig og har retsvirkninger efter sit indhold i relation til bygninger, der opføres på ejendommen.
2. Sagsøgtes tilpligtes at anerkende, at sagsøgte som følge af sagsøgers krav herom, er forpligtet til at tilmure de mod ejendommen – beliggende på D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, matr.nr. bb – vendende vinduer i bygninger, der opføres på sagsøgtes ejendom, beliggende på C-vej 29, 1911 Frederiksberg, matr.nr. aa.

Sagsøgte, B ApS, har fremsat følgende påstande:

For så vidt angår sagsøgers påstand 1: Frifindelse.

For så vidt angår sagsøgers påstand 2: Frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

### **Oplysningerne i sagen**

Det fremgår af sagens oplysninger, at sagsøger, A, i sameje med E, ejer ejendommen, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, matr.nr. bb af Frederiksberg.

Det fremgår endvidere af sagens oplysninger, at sagsøgte, B ApS, ejer ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, matr.nr. aa af Frederiksberg.

Der er fremlagt en BBR-meddelelse, hvorefter der på ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, matr. nr. aa af Frederiksberg, var opført to bygninger, hvoraf den ene bygning, bygning nr. 1, var opført i 1867, og den anden bygning, bygning nr. 2, var opført i 1917.

Der er fremlagt materiale fra byggesagsarkivet fra henholdsvis 1917 og 1920, jf. sagens bilag 1 og sagens bilag C.

Der er fremlagt blandt andet skrivelse af 29. marts 1917 fra den daværende ejer af ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, matr.nr. aa, og som er stilet til Bygningskommission for Frederiksberg, med en anmodning som følger:

"....

Undertegnede tillader sig herved at andrage den ærede Bygningskommission om Tilladelse til i min under Opførelse værende Værkstedbygning Matr. N; aa, C-vej N; 29 at maatte:

- 1., indrette 2 Kontorrum i 1<sup>ste</sup> Salsetagen, samt 2 Garderobrum og et Spiserum i Kvistetagen Skillerrummene udføres af Gibsplader.
  - 2., anbringe 1 Monierrude i Bagmuren i hver Etage. Nabotilladelsen følger hoslagt.
  - 3., anbringe en aaben Væreelevator udenfor Bygningen.
- ...."

Der er fra den samme byggesag fremlagt en skrivelse af 30. marts 1917, der har følgende indhold:

" ....

Ved Fremsendelsen af vedlagte Andragende, hvori søges Tilladelse til i Værkstedbygningen paa Grunden ved C-vej 29, at maatte anbringe en Monierrude i hver Etage i Bagmuren, som ligger i Skellet mod Matr. N; bb, skal jeg da vedkommende Nabos Samtykke foreligger henstille til den ærede Kommission, at der svares, at det ansøgte kun kan tillades ved Ministeriets Dispensation fra Byglvs § 29 og at et Andragende herom kan forventes anbefalet af Kommissionen.

...."

Der er fra den samme byggesag endvidere fremlagt en skrivelse af 15. april 1917 fra den daværende ejer af ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej, 1911 Frederiksberg C, matr. nr. aa af Frederiksberg, og som er stilet til Justitsministeriet, med en anmodning som følger:

" ....

Undertegnede Ejer af Ejendommen Matr. N; aa af Frederiksberg, C-vej 29, tillader sig herved at andrage det høie Justitsministerium om Dispensation fra § 29 i Bygningslov af 19 April 1890 og Tilladelse til i nævnte Ejendoms 3 etager Værkstedbygning at anbringe i Brandmuren en Rude 1,20 x 80 cm af tykt Traadglas i hver Etage. Nabetilladelse foreligger.

...."

Der er fra den samme byggesag også fremlagt en skrivelse af 17. april 1917 fra Frederiksberg Bygningskommission til Justitsministeriet, hvoraf følgende fremgår:

" ....

Idet Kommissionen fremsender hoslagt Andragende med Bilag, hvori søges Tilladelse til i den 3 etager Værkstedbygning paa Grunden Matr. N; aa af Frederiksberg C-vej N; 29, at maatte anbringe en Monierrude i hver Etage i Bagmuren, som ligger i Skellet mod Matr. N; bb, skal man, da vedkommende Nabos Samtykke foreligger, tjenstligt udtale, at man efter Omstændighederne kan anbefale, at den ansøgte Dispensation fra § 29 i den under 1. August 1912 bekendtgjorte Bygningslov for Frederiksberg meddeles.

....".

Der er endelig fremlagt en skrivelse af 2. maj 1917 fra Justitsministeriet ved birkedommeren i Frederiksberg Birk, hvori det er anført, at dispensation meddeles som indstillet.

Skrivelsen er vedhæftet underbilag i form af plantegninger i forhold til den meddelte dispensation.

Der er fra en senere byggesag fremlagt en skrivelse af 24. september 1920 fra O. F. Olsen & Hildebjørn, Tømmer- & Snedkerforretning samt Maskinsnedkeri, ved O. F. Olsen med følgende indhold:

"....

Ifølge Aftale tillader vi herved Herr. Litograf F, Ejeren af Ejendommen, C-vej Nr. 29, at indsætte Monierglas i Muren ind mod vor Ejendom D-vej Nr. 22 C. saa længe vi ikke selv ønsker at disponere med vor Ejendom paa anden Maade.

....".

Der er fra den samme byggesag fremlagt en skrivelse af 2. december 1920, som er stilet til Frederiksberg Bygningskommission, og hvorved der på vegne af F ansøges som følger:

"....

Undertegnede tillader sig herved for Ejeren af Ejendommen Matr. N; aa Frederiksberg, C-vej N; 29 at andrage den ærede Bygningskommission om Tilladelse til i Trykkeriets Stueetage i Brandmuren mod Naboejendommen Matr. N; 23 ac D-vej at anbringe 2 Ruder af tykt Traadglas uden Karm, som antydnet med Rødt paa medfølgende Tegning.

Tilladelse fra Naboen foreligger.

....".

Der er fra den samme byggesag fremlagt en skrivelse af 4. december 1920 fra Bygningsinspektøren for Frederiksberg, og som er stilet til Frederiksberg Bygningskommission, af følgende indhold:

"....

Ved Fremsendelsen af hoslagte Andragende med Bilag, hvori søges Tilladelse til at anbringe 2 Stk: ca: 0,8 m<sup>2</sup> store Monierruder i Brandgavlen paa Værkstedsbygningen C-vej 29, henstilles det til den ærede Kommission, at der svares, at det ansøgte kun kan tillades ved Ministeriets Diapensation fra Bygningslvs: § 29 d, og at et Andragende herom, da vedkommende Naboejers skriftlige Samtykke foreligger, kan forventes anbefalet af Kommissionen paa Betingelse, at Monierruderne skal være at tilmure på Bygningskommissionens Forlangende.

....".

Af skrivelse af 13. december 1920 fra Frederiksberg Bygningsinspektorat i den samme byggesag fremgår følgende:

"....

Efter at Sagen har været forelagt Bygningskommissionen approberes det ansøgte på Betingelse:

- 1) at Justitsministeriet meddeler sin Dispensation fra Bygningslovens § 29 d med Hensyn til at de to Stk: Monierruder agtes anbragt i Brandgavlen,
- 2) at Bygningslovens Bestemmelser nøje overholdes.

Særligt Andragende om den i Post 1 omhandlede Dispensation forventes snarest fremsendt hertil i 3 Ekspl: med 1 Kr: Stempelmærke.

Det skal anmeldes hertil naar Arbejdet paabegyndes og naar det er fuldført.

....".

Der er på ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, matr.nr. aa af Frederiksberg, tinglyst en deklARATION, der fremtræder som om, at denne er underskrevet af den daværende ejer af ejendommen, F, den 21. maj 1935. Deklarationen har følgende ordlyd:

"....

#### D E K L A R A T I O N .

-----

Underskrevne Ejer af Ejendommen Matr. Nr. aa af Frederiksberg, C-vej 29, erklærer herved overfor nuværende og senere Ejere af Matr. Nr. bb af Frederiksberg, D-vej 24, at jeg og efterfølgende Ejere forpligter os til at lade de mod Matr. Nr. bb af Frederiksberg vendende Gavlvinduer tilmure, naar nuværende eller fremtidige Ejere af sidstnævnte Ejendom maatte forlange det. Paataleberettiget er således de til enhver Tid værende Ejere af Matr. Nr. bb af Frederiksberg. Nærværende Deklaration vil kunne tinglyses på Matr. Nr. aa af Frederiksberg, idet der angående de denne Ejendom paahvilende Prioriteter og Servitutter med og uden Pant henvises til Ejendommens Blad i Tingbogen.

....".

Retten lægger til grund, at den bygning, der blev opført på ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, matr.nr. aa af Frederiksberg, i 1917, var opført i skel mod den påtaleberettigede ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, matr.nr. bb af Frederiksberg.

Der er fremlagt et ældre luftfoto, der viser ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, matr.nr. aa af Frederiksberg, bygningerne på ejendommen, den ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, matr.nr. bb af Frederiksberg, samt de omkringliggende bygninger, jf. sagens bilag 3, tillige med et ældre foto af bygningen, der i 1917 blev opført på ejendommen, der er beliggende på

adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, matr. nr. aa, jf. sagens bilag B.

Retten lægger til grund, at sagsøgte har nedrevet de bygninger, der var opført på sagsøgtes grund, at sagsøgte har til hensigt at opføre nogle nye bygninger på sagsøgtes grund, og at der i den anledning er udarbejdet et byggeprojekt samt ansøgt om en byggetilladelse.

Der er fremlagt kopi af sagsøgtes byggeprojekt, jf. sagens bilag 3, og det fremgår heraf, på side 7, at den side af den nye bygning, som vil vende mod sagsøgers ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, matr. nr. bb af Frederiksberg, vil have 20 stk. gulv-til-loft vinduer.

Det er fra sagsøgtes side oplyst, at de nye bygninger ikke vil blive opført i skel. Sagsøgte har fremlagt skrivelse af 11. december 2019 fra landinspektør G, jf. bilag E, hvoraf følgende fremgår:

"....

Servitutten lyst med dato/løbenr. 24.05.1935-498-02 omhandlende tilmuring af nogle gavlvinduer er gælder udelukkende for den bygning der har ligget i skel, og som du oplyser nu er revet ned.

En ny bygning der overholder afstande til skel, skal således ikke tage højde for denne servitut ift. placering af vinduer ind mod matr.nr. bb.

Servitutten bør aflyses, da den er uaktuel nu hvor bygningen og de gavlvinduer den omhandler er revet ned. Det er ejeren af matr.nr. bb, der er påtaleberettiget, og på baggrund af hans mail, vil han næppe gå med til at aflyse deklARATIONEN. Måske kan en dialog med kommunen og Tinglysningsretten muliggøre, at servitutten kan aflyses uden den påtaleberettigedes underskrift.

...."

Der er fremlagt korrespondance mellem parterne og Frederiksberg Kommune for perioden fra december 2019 – juni 2020, jf. bilag 4 og bilag D.

Det fremgår heraf, at Frederiksberg Kommune senest har meddelt sagsøger blandt andet, at der endnu ikke er truffet en endelig afgørelse i sagen vedrørende opførelse af ny bebyggelse på C-vej 29, at sagsøger, såfremt der gives en byggetilladelse i sagen vil blive orienteret og få mulighed for at klage over afgørelsen efter de regler, som gælder for det, at sagsøger mener, at Frederiksberg Kommune skal håndhæve deklARATIONEN af 21. maj 1935, at deklARATIONEN ikke er tilknyttet en byggesag, at Frederiksberg Kommune ikke er påtaleberettiget, at det er en privatretlig servitutbestemmelse, at deklARATIONEN omhandler

tilmuring af vinduer i en bygning, som nu er revet ned, og at kommunen derfor vurderer, at den ikke længere har relevans.

Det fremgår endvidere af den fremlagte korrespondance, at sagsøger senest har meddelt Frederiksberg Kommune blandt andet, at deklARATIONEN er relevant, at den efter sit indhold beskytter mod uønsket indblik i lejlighederne i matr.nr. bb, at deklARATIONEN har været efterlevet ubrudt, idet der ikke var vinduer men blot 4 små aflange lysindfaldsmursten i muren, ind til nedrivning, at man ikke kan unddrage sig en deklARATION mod uønsket indblik ved at nedrive bygningen og opføre en ny.

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af A og H.

**Sagsøger, A**, har forklaret, at han har ejet ejendommen, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, siden 1989-1990. Han ejer også den ejendom, der er beliggende på hjørnet af D-vej og C-vej. Den ejendom er beliggende på adressen C-vej nr. 31, 1911 Frederiksberg C. De bygninger, der var beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, blev revet ned i 2019. Der var intet indblik mod sagsøgers ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, fra disse bygninger. Der var mursten med lysindfald i den nedrevne bygning men intet indblik derfra.

Forvist deklARATION af 21. maj 1935, sagens bilag 1, har sagsøger forklaret, at der er tinglyst en deklARATION på sagsøgtes ejendom, som er beliggende på adressen C-vej nr. 29, 1911 Frederiksberg C. Det vidste sagsøger, da sagsøger købte ejendommen, der er beliggende D-vej 24, 1879 Frederiksberg C. Formålet med deklARATIONEN er, at der ikke skal være indblik fra sagsøgtes ejendom mod sagsøgers ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C. Det er en sikkerhed at have en sådan deklARATION i forhold til en ejendoms herlighedsværdi. Sagsøger købte i 1989-1990 også den ejendom, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, og som sagsøgte nu er ejer af. Sagsøger solgte denne ejendom efterfølgende. Sagsøger har fundet, at den tinglyste deklARATION var dækkende. Sagsøger havde således tillid til deklARATIONENS tekst. Sagsøger har gjort deklARATIONEN gældende overfor kommunen og overfor sagsøgte. Det er som allerede forklaret en herlighedsværdi, at der ikke er indbliksgener, og det vil påvirke m2 prisen for sagsøgers ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C.

Forevist byggeprojekt, sagens bilag 3, har sagsøger forklaret, at sagsøgte ikke har rettet henvendelse til sagsøger omkring den nye bygning, som man gerne



vil opføre. Sagsøger har gjort indsigelse. Sagsøgte har reageret herpå. Der kom en e-mail om, at man ville forsøge at gå den vej, som sagsøgtes landinspektør havde anvist overfor sagsøgte, og som var, at man ville forsøge at gå frem uden sagsøgers medvirken.

For så vidt angår de bygninger, som tidligere var beliggende på adressen C-vej nr. 29, 1911 Frederiksberg C, og som er blevet revet ned af sagsøgte, så har sagsøger også været inde i disse bygninger. Man kunne ikke se ud af lagerbygningen og over på sagsøgers ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C. Det ville have været muligt at rovere bygningerne på sagsøgtes ejendom. Der lå tidligere en herskabelig vil- la foran en lagerbygning. Begge bygninger var misligholdt. Sagsøgtes første projekt var en rovering af bygningerne.

Sagsøger videresolgte ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej Vej 29, 1911 Frederiksberg C, ca. ½ - 1 år efter, at sagsøger selv havde erhvervet ejendommen. Sagsøger fik et godt tilbud.

Forevist luftfoto, sagens bilag 2, forklarede sagsøger, at sagsøger som forklaret ejer den hvide bygning, der er beliggende på hjørnet på adressen C-vej Vej 31, 1911 Frederiksberg C. Det er korrekt, at der i bygningen på den adresse er vinduer ud mod sagsøgers anden ejendom, der er beliggende på D-vej 24, 1879 Frederiksberg C. Den hvide villa, som sagsøger ejede på et tidspunkt, og som sagsøgte som ejer nu har revet ned, havde ikke vinduer, der gav indblik over mod sagsøgers ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C. Der var dengang træer, der skyggede for et eventuelt indblik mod sagsøgers ejendom.

Der er i dag et anstrengt forhold mellem sagsøger og sagsøgte. Sagsøgers ejendom var på et tidspunkt oversvømmet med vand. Der har også været nogle personer, som er gået ind på sagsøgers ejendom i forbindelse med det, som er foregået på sagsøgtes ejendom.

Sagsøgte havde en gyldig tilladelse til at rive bygningerne ned. Kommunen sendte noget i høring. Man fandt ud af, at kommunen havde begået en fejl. Dette var noget, som nævnet sagde. Der var en tilladelse fra kommunen til at rive bygningerne ned, da bygningerne blev revet ned af sagsøgte.

De bygninger, som er blevet revet ned på sagsøgtes grund, blev brugt til opmagasinering af forskellige effekter. En del af bygningerne blev lånt ud. Det var meningen, at det skulle se misligholdt ud. Vinduerne blev banket ud. Der stod musikinstrumenter inde i bygningen.

H har forklaret, at han er direktør i det sagsøgte selskab. De købte ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, i efteråret 2017. Der lå da en virksomhed, som havde med legetøj at gøre. Virksomheden havde ligget stille i mange år. Der var en villa og nogle lagerbygninger på grunden. Villaen var kondemneret. Lagerbygningerne var tilsvarende i en meget dårlig stand. De undersøgte muligheden for at renovere bygningerne. Det kunne ikke svare sig økonomisk. Der havde været kontor og bolig i villaen. Der var masser af indblik fra villaen over på sagsøgers ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C. Havde man alene revet lagerbygningerne ned, ville det have betydet, at der kom mere indblik over mod sagsøgers ejendom. De traf en beslutning om at rive alle bygninger ned. De købte også den ejendom, der er beliggende på adressen C-vej 27, 1911 Frederiksberg C. De har renoveret den ejendom. De valgte at rive alt ned på grunden, der er beliggende på adressen C-vej nr. 29, 1911 Frederiksberg C. De var godt bekendt med servituttens fra 1935. Sagsøgtens rådgiver oplyste, at servituttens havde betydning for de eksisterende bygninger på grunden. Servituttens har ikke spillet nogen rolle for Frederiksberg Kommune. Det er i dag en tom byggegrund. De forventer at få en byggetilladelse indenfor ca. 14 dage.

H blev vist rundt i bygningerne i forbindelse med, at sagsøgte købte ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C. Det fremgik da tydeligt, at bygningerne ikke blev anvendt til noget. Det skønnede H i forbindelse med rundvisningen. Der var ikke tegn på noget sådant. Bygningerne bar ikke præg af at blive brugt til noget. De fremstod tomme og som om, at de ikke blev brugt.

Forevist byggeprojekt, sagens bilag 3, side 7, har H forklaret, at denne tegning viser, hvorledes den side af bygningen, som vil vende mod sagsøgers ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, vil se ud. Der har været mange kontakter mellem sagsøger og sagsøgte.

### **Parternes synspunkter**

A har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

Den 21. maj 1935 underskrev den daværende ejer af ejendommen, beliggende på C-vej 29, 1911 Frederiksberg, matr.nr. aa, en deklARATION, som er tinglyst på ejendommen. Deklarationen fremlægges som bilag 1.

Følgende fremgår af deklARATIONEN af 21. maj 1935 (bilag 1):

*“Underskrevne Ejer af Ejendommen Matr. Nr. aa af Frederiksberg, C-vej 29, erklærer herved overfor nuværende og senere Ejere af Matr. Nr. bb af Frederiksberg, D-vej 24, at jeg og efterfølgende Ejere forpligter os til at lade de mod Matr. Nr. bb af Frederiksberg vendende Gavlinduer tilmure, naar nuværende eller fremtidige Ejere af sidstnævnte Ejendom maatte forlange det. Paataleberettiget er saaledes de til enhver Tid værende Ejere af Matr, Nr: bb af Frederiksberg.*

*Nærværende Deklaration vil kunne tinglyses paa Matr. Nr. aa af Frederiksberg, idet der angående de denne Ejendom paahvilende Prioriteter og Servitutter med og uden Pant henvises til Ejendommens Blad i Tingbogen.”*

[min fremhævning]

Det følger således af deklARATIONEN af 21. maj 1935 (bilag 1), at B ApS, som ejer af ejendommen, beliggende på C-vej 29, 1911 Frederiksberg, matr.nr. aa, er forpligtet til at tilmure vinduerne vendende mod ejendommen, beliggende på D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, matr.nr. bb, hvis A, som ejer af sidstnævnte ejendom, forlanger dette.

Det gøres gældende, at formålet med deklARATIONEN af 21. maj 1935 (bilag 1) er at beskytte ejeren af matr.nr. bb mod uønsket udsyn fra matr.nr. aa, og at deklARATIONEN forsat er gyldig og relevant *efter* nedrivning af den tidligere bygning på matr.nr. aa. DeklARATIONEN har således forsat retsvirkninger efter sit indhold i forhold til *kommende* bygninger på ejendommen, beliggende på C-vej 29, 1911 Frederiksberg, matr.nr. aa.

Som det fremgår af luftfoto (bilag 2), havde B ApS’ tidligere – nu nedrevne – bygning på matr.nr. aa ikke vinduer vendende mod matr.nr. bb. Den nedrevne bygning på matr.nr. aa havde ikke vinduer vendende mod matr.nr. bb, men derimod alene 4 lysåbninger, som gav lysindfald i bygningen. Disse lysåbninger medførte ikke uønsket udsyn mod matr.nr. bb i strid med formålet med deklARATIONEN.

Imidlertid har B ApS til hensigt at opføre en *ny* bygning på matr.nr. aa med vinduer, der vender mod matr.nr. bb (bilag 3). Bygningssiden på den nye bygning, som vender mod matr.nr. bb, er skitseret på side 7 i bilag 3.

Som det fremgår af skitsetegningen, vil B ApS' nye bygning have 20 gulv-til-loft vinduer vendende mod matr.nr. bb, hvorved der vil opstå uønsket indblik fra vinduesåbningerne i B ApS' nye bygning på As matr.nr. bb i strid med deklARATIONEN (bilag 1).

B ApS har gjort gældende, at den tinglyste deklARATION (bilag 1) er uden relevans for kommende bygninger på matr.nr. aa, idet deklARATIONEN (bilag 1) var specifikt rettet mod den tidligere bygning, som var opført i skel.

Det bestrides, at servitutteksten understøtter en fortolkning, hvorefter deklARATIONEN (bilag 1) ikke længere er relevant efter nedrivning af den tidligere bygning på matr.nr. aa.

Det bestrides videre, at placeringen af en bygning i skellet mellem matr.nr. aa og bb, er en forudsætning for, at vinduerne vendende mod matr. bb kan kræves tilmuret i henhold til deklARATIONEN af 21. maj 1935 (bilag 1). Selv om en kommende bygning på matr.nr. aa ikke placeres i skellet til matr.nr. bb, ændrer dette ikke på, at der vil opstå uønsket udsyn fra vinduerne vendende mod matr.nr. bb, hvilket deklARATION af 21. maj 1935 har til formål at beskytte imod.

Det bestrides endeligt, at deklARATIONEN (bilag 1) kan henføres til det forhold, at tidligere ejer af matr.nr. bb skulle give tilladelse til, at der i den nu nedrevne bygning (matr.nr. aa) blev anbragt trådglassvinduer/monieerruder i muren vendende mod matr.nr. bb.

Det fremgår af materialet fra byggesagsarkivet fra 1917 (bilag 5), at en sådan tilladelse til anbringelse af trådglassvinduer/monieerruder vendende mod matr.nr. bb allerede blev givet i 1917 – og altså forud for deklARATIONEN af 21. maj 1935 (bilag 1).

Det bemærkes i forlængelse af ovenstående, at Frederiksberg Kommunes eller B ApS' landinspektørs fortolkning af deklARATIONEN er uden betydning for rettens bedømmelse af deklARATIONEN i nærværende sag.

Sammenfattende gøres det gældende, at deklARATIONEN er gyldig og har retsvirkninger efter sit indhold, hvorfor A – som ejer af matr.nr. bb – er beskyttet mod uønsket indblik fra vinduesåbninger i bygninger beliggende på matr. aa, som ejes af B ApS. A kan således i henhold

til deklarationen (bilag 1) gøre krav på, at B ApS tilmurer vinduer i bygninger vendende mod matr.nr. aa ...”

B ApS har i sit påstandsdocument anført følgende:

” ...

Nærværende sag omhandler fortolkning af en servitut tinglyst den 21. maj 1935 på sagsøgtes ejendom beliggende C-vej 29, 1911 Frederiksberg C.

Servitutten har følgende indhold (bilag 1):

*”Underskrevne ejer af ejendommen matr.nr. aa af Frederiksberg, C-vej 29, erklærer herved overfor nuværende og senere ejere af matr.nr. bb af Frederiksberg, D-vej 24, at jeg og efterfølgende ejere forpligter os til at lade de mod matr.nr. bb af Frederiksberg vendende gavlvinduer tilmure, når nuværende eller fremtidige ejere af sidstnævnte ejendom måtte forlange det. Påtaleberettiget er således de til enhver tid værende ejere af matr.nr. bb af Frederiksberg.”*

På tidspunktet for tinglysning af servitutten var der på ejendommen beliggende C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, opført en bygning i skel mod den påtaleberettigede ejendom beliggende D-vej 24, 1879 Frederiksberg C. Bygningen er i dag revet ned.

Den nedrevne bygning, der – som nævnt – var opført i skel mod den påtaleberettigede ejendom, var opført i 1917, jf. BBR-meddelelse (bilag A), hvor bygningen også er indtegnet som bygning 2 i kortmaterialet (bilag B).

Som det fremgår af servitutteksten, så vedrører servitutten netop denne specifikke bygning, idet det af teksten fremgår, at den tjenende ejendom forpligter sig til at lade de mod den påtaleberettigede ejendom vendende gavlvinduer tilmure, når den påtaleberettigede ejendom måtte forlange det. Det kan således udledes, at der må være tale om en allerede eksisterende bygning og konkrete gavlvinduer i denne, hvilket understøttes af bygningens udformning på nedrivningstidspunktet, hvor ejendommen netop havde en række gavlvinduer, der dog ikke var tilmuret.

Dette understøttes tillige af det forhold, at den daværende ejer af ejendommen i 1917 ønskede at anbringe ét stk. monierrude på hver etage i

bagmuren i skel mod ejendommen matr.nr. bb Frederiksberg, hvilket alene kunne ske med samtykke fra ejeren af denne ejendom (bilag 5).

Dette understøttes endvidere af det forhold, at den daværende ejer af ejendommen i 1920 ønskede at anbringe to stk. store monierruder i brandgavlen på den omhandlede bygning mod ejendommen matr.nr. 23 ac Frederiksberg, hvilket ligeledes alene kunne ske med samtykke fra ejeren af denne ejendom (bilag C).

Den omhandlede servitut fra 1935 er således formentlig alene en kodificering af ovennævnte forhold, og det gøres under alle omstændigheder gældende, at servituten alene regulerer den nu nedrevne bygning, idet denne var ophørt i skellet mellem den tjenende og den påtaleberettigede ejendom.

Det gøres endvidere gældende, at servituten således på ingen måde begrænser ejeren af C-vej 29 i at opføre en ny bebyggelse på ejendommen – som ikke opføres i skellet – med vinduer vendende mod den i henhold til servituten påtaleberettigede ejendom, hvilket Frederiksberg Kommune i øvrigt allerede har givet tilladelse til.

Sagsøger har i forbindelse med sagsøgtes anmodning om byggetilladelse over for kommunen gjort gældende, at Frederiksberg Kommune skulle nægte at udstede en byggetilladelse grundet den i nærværende sag omhandlede servitut, hvilket kommunen afviste. Kommunen anførte i e-mail af 23. maj 2020 (bilag D) blandt andet følgende om servituten:

*”Som Frederiksberg Kommune tidligere har skrevet til dig, er det endvidere vores vurdering, at deklARATIONEN omhandler tilmuring af vinduer i en bygning, som nu er revet ned. Vi vurderer derfor, at deklARATIONEN ikke længere har relevans.”*

(uddrag – min kursivering)

Sagsøgtes landinspektørs opfattelse er - i lighed med sagsøgtes og Frederiksberg Kommunes - at servituten alene vedrører den nu nedrevne bygning, jf. e-mail af 11. december 2019 (bilag E).

For fuldstændighedens skyld bemærkes det, at det påtænkte byggeri – som nævnt ovenfor – ikke bliver placeret i skel og vil opfylde alle byggeretlige regler omkring placering mv.

For så vidt angår sagsøgers påstand 2, bemærkes for god ordens skyld, at sagsøgte ikke kan tilpligtiges at tilmure nogle vinduer i en bygning, der endnu ikke eksisterer, hvorfor sagsøgte allerede af den grund skal frifindes for sagsøgers påstand 2.

Det bestrides således, som anført af sagsøger, at formålet med servitutten af 21. maj 1935 (bilag 1) skulle være at beskytte ejeren af matr.nr. bb i enhver henseende mod udsyn fra matr.nr. aa, idet der ingen holdepunkter er i nærværende sag, der skulle indikere, at den omhandlede servitut skulle omhandle andre forhold på matr.nr. aa end den nu nedrevne bygning, hvilket det som bilag 5 fremlagte materiale ikke ændrer på.

Det bestrides derfor, at deklarationen forsat er gyldig og relevant efter nedrivning af den tidligere bygning på matr.nr. aa.

Sagsøgte gør således gældende, at servitutten ingen retsvirkninger har i forhold til kommende bygninger på matr.nr. aa.  
..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen i overensstemmelse med indholdet af de indgivne påstandsdokumenter.

### **Rettens begrundelse og resultat**

Der var på tidspunktet for tilblivelsen af servitutten og tinglysningen af samme i 1935 på ejendommen, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, matr. nr. aa af Frederiksberg, blandt andet på ejendommen opført en bygning, der var opført i 1917 i skel mod den påtaleberettigede ejendom, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, matr. nr. bb af Frederiksberg, og hvor der i bygningens gavl, der vendte mod ejendommen, der er beliggende på adressen D-vej 24, 1879 Frederiksberg C, var placeret 4 stk. mindre aflange trådglassvinduer.

Sagsøgte har nedrevet samtlige bygninger på grunden, der er beliggende på adressen C-vej 29, 1911 Frederiksberg C, herunder også bygningen fra 1917, og har oplyst, at de bygninger, som sagsøgte påtænker at opføre på grunden, ikke vil blive placeret i skel.

Retten finder, at servitutten, hvorefter ejeren og efterfølgende ejere "forpligter os til at lade de mod Matr. Nr. bb af Frederiksberg vendende Gavlvinduer tilmure, naar nuværende eller fremtidige Ejere af sidstnævnte Ejendom maatte

forlange det", ud fra en naturlig sproglig fortolkning må forstås således, at servitutten vedrørte den specifikke bygning, som var placeret i skel.

Retten finder ikke, at en formålsfortolkning kan føre til, at servitutten fortsat er relevant efter nedrivning af den tidligere bygning, og retten finder, at servitutten er bortfaldet.

Retten tager herefter de af sagsøgte nedlagte påstande om frifindelse overfor såvel den af sagsøger nedlagte påstand 1 som påstand 2 til følge.

Retten har truffet afgørelse om et tvivlsomt fortolkningsspørgsmål, og retten finder på den baggrund, at ingen af parterne bør betale sagsomkostninger til den anden part.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Sagsøgte B ApS frifindes.

Ingen part skal betale sagsomkostninger til den anden part.





**ØSTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 6. maj 2022

---

**Sag BS-22162/2021**

(22. afdeling)

A

(advokat Søren Locher ved advokat Thomas Bøgelund Norvold)

mod

B ApS

(advokat Morten Hjortebjerg Larsen)

og

**Sag BS-21882/2021**

(22. afdeling)

B ApS

(advokat Morten Hjortebjerg Larsen)

mod

A

(advokat Søren Locher ved advokat Thomas Bøgelund Norvold)

Retten på Frederiksberg har den 27. maj 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-31100/2020).

Landsdommerne Anders Schäfer (kst.), Karen Hald og Michæl de Thurah har deltaget i anke- og kæresagernes afgørelse.

**Påstande**

A har i ankesagen BS-22162/2021 gentaget sin påstand for byretten om, at B ApS tilpligtes at anerkende, at deklARATIONEN af 21. maj 1935, der er tinglyst på B ApS' ejendom, er gyldig og har retsvirkninger efter sit indhold i relation til

bygninger, der opføres på ejendommen.

Endvidere har A gentaget sin påstand om, at B ApS tilpligtes at anerkende – som følge af As krav her- om – at være forpligtet til at tilmure de mod ejendommen på D-vej 24 vendende vinduer i bygninger, der opføres på B ApS' ejendom på C-vej 29.

B ApS har påstået stadfæstelse over for begge påstande.

B ApS har i kæresagen BS-21882/2021 nedlagt påstand om, at

A skal betale sagsomkostninger for byretten med 75.000 kr.

A har heroverfor påstået stadfæstelse.

Ankesagen og kæresagen er behandlet sammen.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Af BBR-meddelelse af 10. oktober 2017 fremgår bl.a., at der på ejendommen C-vej 29 på daværende tidspunkt var to bygninger, en villabygning opført i 1867 og en værkstedsbygning opført i 1917. Begge bygninger er nu revet ned. Forholdene på stedet er illustreret af flere fotos.

Frederiksberg Kommune har den 21. juni 2021 meddelt byggetilladelse til at opføre en nærmere beskrevet beboelsesbygning på C-vej 29. Det fremgår heraf bl.a., at byggeriet ikke medfører væsentlige indbliksgener, da af- standene er sædvanlige for området og svarer til, hvad man må tåle i en tæt bebygget by som Frederiksberg.

### **Forklaringer**

A har for landsretten supplerende forklaret bl.a., at der ikke var noget indblik fra den tidligere villa på C-vej 29 til hans ejendom på D-vej 24, ud over måske et lille skævt indblik, når der ikke var blade på træerne. Dette viser de fremlagte fotos klart.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

B ApS har yderligere anført, at byretten ikke har truffet afgørelse om et tvivlsomt fortolkningsspørgsmål, og der er ingen særlige grunde, der taler for at fravige udgangspunktet om, at den tabende part skal erstatte de udgifter, retssagen har påført modparten. B ApS burde derfor være tilkendt sagsomkostninger ud fra en sagsværdi på 1 mio. kr.

A har heroverfor henvist til de af byretten anførte grunde og herunder bekræftet, at man for byretten anslog sagens værdi til 1 mio. kr.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Værkstedbygningen blev i 1917 opført i skellet mod D-vej 24, og gavlvinduerne blev derfor efter dagældende regler opsat med tilladelse fra ejeren af D-vej 24. Da værkstedbygningen nu er revet ned, og gavlvinduerne ikke længere eksisterer, tiltræder landsretten af de grunde, som byretten har anført, at der ikke på baggrund af en naturlig sproglig fortolkning af servitutten er grundlag for, at den fortsat skulle gælde for bygninger, der fremtidigt opføres på ejendommen C-vej 29. Landsretten tiltræder derfor, at B ApS i ankesagen, BS-22162/2021, er frifundet for As påstande.

Endvidere finder landsretten, at der ikke foreligger sådanne særlige grunde til at fravige retsplejelovens § 312, stk. 1, hvorefter den tabende part skal erstatte de udgifter, retssagen har påført modparten. Landsretten tager derfor i kæresagen, BS-21882/2021, B ApS' påstand til følge således, at A også for byretten skal erstatte de udgifter, som retssagen har påført B ApS.

A skal herefter i sagsomkostninger for begge retter i begge sager betale 100.000 kr. til B ApS til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Der er herved taget hensyn til sagernes værdi, forløb og udfald. Det bemærkes særligt, at ankesagen i såvel byret som landsret er hovedforhandlet over mindre end en halv retsdag.

### **THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for begge retter skal A inden 14 dage betale 100.000 kr. til B ApS. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.