

## MRF 2022.18

Vestre Landsrets dom af 14. januar 2022, 6. afd., sag BS-16355/2021-VLR  
(Jon Esben Hvam, Stig Glent-Madsen og Claus Rohde)

*Grundejerforeningen Solsiden (adv. Jesper Frank Laursen) mod Juelsminde Kyst ApS (adv. Peter Hyldahl Ebbesen)*

***Grundejerforening for lejlighedskompleks var ikke forpligtet i medfør af servitut eller vedtægterne til at stille sine fællesarealer til rådighed for bygherres etablering af p-pladser, der klart oversteg det antal pladser, som de øvrige medlemmer af foreningen hver især havde etableret på fællesarealet. Dissens.***

Sagen angik opførelse af tredje fase af lejlighedskomplekset Solsiden i Juelsminde. I 2005 og 2007 havde projektselskabet Solsiden A/S opført de to første faser af komplekset, der hver bestod af tre punkthuse med i alt 33 lejligheder. Soklerne til tre yderligere punkthuse (tredje fase) var blevet støbt, men efter at projektselskabet i 2010 gik konkurs, blev de tre sokkelgrunde solgt til Juelsminde Kyst ApS (JK ApS). Området var omfattet af en lokalplan fra 2005, hvori var fastsat krav om etablering af 1½ p-plads pr. bolig i lejlighedskomplekset, heraf mindst ½ plads pr. bolig på terræn. Punkthusene opført i de to første faser var opdelt i to ejerforeninger, der sammen med ejeren af de tre ubebyggede sokkelgrunde var en del af Grundejerforeningen Solsiden (GS). GS ejede og vedligeholdte fællesarealerne omkring punkthusene samt en underjordisk parkeringskælder. I 2010 blev der tinglyst en servitut på GS' areal, hvoraf fremgik, at ejeren af de ubebyggede sokkelgrunde var forpligtet til at færdiggøre friarealerne med belægning, kantsten, parkering, græsslåning, belysning og hegning på fællesarealet omkring og i forbindelse med sokkelgrundene i takt med, at byggerierne blev gennemført. I GS' vedtægter var endvidere bestemt, at fællesarealets endelige udstrækning og udformning skulle fastlægges etapevis i forbindelse med områdets udstykning og bebyggelse, hvilket skulle bekostes af bygherren. Efter overtagelsen af de tre ubebyggede sokkelgrunde kontaktede JK ApS Hedensted Kommune med henblik på at få forhåndsvurderet en ændring af det oprindelige projekt. I stedet for at opføre 33 lejligheder med 33 p-pladser i parkeringskælderens og 17 på terræn svarende til hver af de to første faser i byggeriet, ønskede JK ApS at opføre 60 lejligheder og i alt 101 p-pladser, hvoraf 33 skulle placeres i parkeringskælderens, mens de resterende skulle placeres på terræn på GS' fællesarealer omkring de tre nye punkthuse. Kommunen vurderede, at det ændrede

projekt lå inden for lokalplanens rammer, men bemærkede, at der først ville kunne opnås byggetilladelse, såfremt privatretlige forhold var afklaret. JK ApS fremsendte herefter en fuldmagt til GS for at få tilladelse til at ansøge om og etablere p-pladserne og anden infrastruktur (stier, ledninger, beplantning mv.) på GS' fællesarealer. GS nægtede imidlertid at underskrive fuldmagten bl.a. under henvisning til, at JK ApS' udnyttelse af GS' areal i givet fald ville udgøre et brud på lighedsgrundsætningen, da JK ApS' anvendelse af fællesarealet klart ville adskille sig fra de to ejerforeninger, som hver havde etableret parkeringspladser svarende til parkeringsnormen for 33 boliger (33 p-pladser i parkeringskælderens og 17 p-pladser på terræn omkring punkthusene). JK ApS anlagde derfor sag mod GS, idet JK ApS bl.a. gjorde gældende, at GS ifølge servituten fra 2010 og GS' vedtægter var forpligtet til at acceptere JK ApS' etablering af p-pladserne på fællesarealet. GS påstod frifindelse. Byretten fandt, at der hverken efter lokalplanen, grundejerforeningsvedtægten eller servituten fra 2010 kunne stilles krav om, at JK ApS kun måtte bebygge et tilsvarende antal lejligheder som de allerede opførte lejligheder, og at det måtte lægges til grund, at byggeriet ikke ville overskride bebyggelsesprocenten. Herefter, og da JK ApS var indtrådt som påtaleberettiget efter servituten, fik JK ApS medhold i, at GS var forpligtet til at acceptere JK ApS' brug af fællesarealerne til etablering af p-pladserne. GS ankede dommen til landsretten, der delte sig i to. Flertallet bemærkede, at der ikke forelå en aftale mellem parterne, der gav JK ApS ret til at råde over GS' areal. Flertallet fandt ikke, at servituten, som efter sin ordlyd alene pålagde ejeren af sokkelgrundene en pligt til at færdiggøre friarealerne omkring punkthusene og dermed også udgiften hertil, gav JK ApS en ret til at etablere et antal parkeringspladser på GS' areal, der klart oversteg det antal pladser, som de øvrige

medlemmer af foreningen (dvs. de to ejerforeninger) hver især havde etableret, og som GS havde accepteret. Da ordlyden af GS' vedtægter ikke kunne føre til et andet resultat, blev GS på den baggrund frifundet. Mindretallet fandt omvendt, at der ikke var sådanne begrænsninger i JK ApS'

ret til at etablere et større antal parkeringspladser på fællesarealer i og omkring sokkelgrundene, at GS var berettiget til at nægte, at fællesareal blev stillet til rådighed som påstået af JK ApS, og ville derfor stadfæste byrettens dom.

**Kommentar:** *Dommen befinder sig i grænsefladen mellem servitutret og foreningsret og illustrerer, at der kan være et samspil mellem servitutfortolkningen og foreningsretlige regler, hvilket især kommer til udtryk i de af byrettens og landsrettens mindretals anførte grunde for at give bygherren medhold i, at denne havde ret til at etablere de ønskede p-pladser på grundejerforeningens areal.*

*Dommen illustrerer samtidig en problemstilling med hensyn til byggetilladelser, da kommunen ifølge oplysningerne i sagen havde afvist at tage stilling til bygherrens ansøgning om byggetilladelse, før de privatretlige forhold var blevet afklaret. På den ene side følger det af bygningsreglement 2018 (BR18) § 9, at en ansøger skal kunne dokumentere sin ret til at udføre det ansøgte arbejde, hvis ansøgeren ikke er ejer af den omhandlede ejendom. På den anden side var der efter sagens oplysninger om den privatretlige servitut næppe grundlag for at hindre byggeriet ved et påbud efter planlovens § 43, ligesom det ansøgte byggeri var i overensstemmelse med lokalplanen. Dette kan sammenholdes med BR18 § 168, hvorefter bygherren i dette tilfælde har en byggeret, når der ikke er meddelt gyldigt påbud efter planlovens § 43. Anskuet offentligretligt er der således ikke et klart grundlag for at udsætte en afgørelse på baggrund af uenighed mellem de private parter om de privatretlige forhold, hvilket bl.a. illustreres af MAD 2015.364 Nmk om afslag på lovliggørende dispensation fra fredning til en bådebro og en utrykt afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet af 21. januar 2014 (NMK-31-01084), hvor nævnet ophævede en kommunes afslag på ansøgning om landzonetilladelse til fyrværkerilager på fremmed grund, der var begrundet i, at ansøgeren ikke havde fremlagt en fuldmagt fra ejendommens ejer. Se også MAD 1996.754 og FOB 2011 20-5. Emnet har påkaldt sig større interesse i norsk ret, hvor det følger udtrykkeligt af § 21-6 i den norske plan- og bygningslov fra 2008, at bygningsmyndigheden ikke skal tage stilling til privatretlige forhold, men at en ansøgning dog skal afvises, hvis det er åbenbart for myndigheden, at ansøgeren ikke har de privatretlige rettigheder, som ansøgningen forudsætter. Se herom Myklebust og Reusch, 'Private rettsforhold i byggesaksbehandlingen', Lov og rett 2015, s. 287 ff.*

---



# RETTEEN I HORSENS DOM

afsagt den 30. marts 2021

---

Sag BS-27444/2020-HRS

Juelsminde Kyst ApS  
(advokat Peter Hyldahl Ebbesen)  
mod

Grundejerforeningen Solsiden  
(advokat Janus Skak Olufsen)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Per Graversen.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 7. juli 2020 og drejer sig om hvorvidt Juelsminde Kyst ApS har ret til etablering og anlæg af infrastruktur på en del af Grundejerforeningen Solsidens ejendom.

Sagsøgeren, Juelsminde Kyst ApS, har fremsat følgende påstande:

Påstand 1:

Sagsøgte skal anerkende, at sagsøger som tinglyst ejer af ejendommene matr.nr. X, Y og Z, Klakring By, Klakring, [...] i forbindelse med sagsøgers ansøgning om byggetilladelse til opførelse af tre nye punkthusbebyggelser på ejendommene, har ret til som bygherre for egen regning at ansøge om tilladelse til at etablere og anlægge den til brug for ejendommens opførelse nødvendige infrastruktur i form af veje, stier, kloak-

ker, forsyningsledninger, renovation, beplantning mv. på den del af det af sagsøgte ejede fællesareal matr.nr. Æ, Klakring By, Klakring, [...] som fremgår af bilag 10, s. 3 og afgrænset af det på kortbilaget til bilag 6 med rødt skraverede grundareal, herunder at efterkomme de eventuelle krav, som Hedensted Kommune måtte stille til ansøgningen, samt at udnytte en på grundlag heraf meddelt byggetilladelse, således at den nødvendige infrastruktur etableres og anlægges så denne arkitektonisk fremstår i harmoni med eksisterende bebyggelse indenfor området omfattet af lokalplan nr. 01.B23.01 (for et boligområde ved Kysthospitalet i Juelsminde), jf. § 10, stk. 1 i lokalplanen.

Påstand 2:

Sagsøgte tilpligtes som tinglyst ejer af ejendommen (fællesareal) matr.nr. Æ, Klakring By, Klakring, [...] at underskrive den som bilag 9 fremlagte fuldmagt (ansøgning om byggetilladelse).

Sagsøgte, Grundejerforening Solsiden, har fremsat påstand om frifindelse over for begge påstande.

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

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af C og D.

C har forklaret, at han er direktør og eneanpartshaver Juelsminde Kyst ApS. Han er uddannet statsautoriseret revisor. I 2006 blev han direktør for et ejendomsselskab, hvor han stod for "hele værdikæden" i nogle år. 2 af hans bekendte købte ejendommen og lavede et nyt projekt med 48 lejligheder. Efter omkring ½ år kontaktede de ham og bad om hjælp. Han købte 1/3 af selskabet omkring den 1. januar 2015. Han undersøgte og satte sig ind i projektet. Lokalplanen var "stram". Selskabet havde brugt 11 mio. kr. Projektet med 48 ejerlejligheder var principgodkendt af kommunen. Projektet blev solgt betinget af, at køber kunne finansiere det. Købers bank ville imidlertid ikke finansiere det, hvorfor det ikke blev til noget.

Han tænkte videre over projektet og snakkede med forskellige mennesker og bad arkitekten gentænke projektet. Arkitekten lavede herefter projektet med 56 lejelejligheder. Ultimo 2017 ringede arkitekten og sagde, at nogle gerne ville købe projektet. Lejerbo ville gerne kigge på projektet og indgå en betinget aftale. Der var herefter en dialog med kommunen, og der blev foretaget teknisk due diligence. Man fik en rapport fra ingeniøren om, at byggeriet kunne gennemfø-

res, og Lejerbos advokat sagde også ok. Projektet var endvidere principgodkendt af kommunen, og man stod ved målstregen. Avisen skrev om det, men grundejerforeningen synes ikke om det, da man frygtede et prisfald på foreningens lejligheder, hvis der kom almene boliger i baghaven. Kommunen sprang fra, og projektet døde i løbet af 2018. Arkitekten lavede et nyt projekt med 56 lejligheder. Projektet blev principgodkendt, og han havde et møde med borgmesteren. Projektet skulle imidlertid i høring, da der skulle gives 2 dispensationer. Dette var i efteråret 2019. Der kom et høringssvar fra grundejerforeningen, der var imod projektet, og for første gang fremførte grundejerforeningen juridiske argumenter til støtte for sit synspunkt. Projektet blev tilbagekaldt samme dag, og han bad arkitekten lave et nyt projekt, der skulle overholde lokalplanen.

I december 2019 tog han kontakt til grundejerforeningen. Han holdt et møde med D og bad D om at indkalde til et bestyrelsesmøde. Den 8. januar 2020 fik han en mail fra D om, at grundejerforeningen ikke ønskede at underskrive. Der var ingen begrundelse herfor. Herefter skrev advokaterne frem og tilbage. Grundejerforeningen ville acceptere 33 lejligheder, og der var dialog med kommunen. Den 4. maj 2020 var der et fællesmøde med D og folk fra kommunen. Projektet og lejestrategien blev præsenteret, og det blev besluttet, at kommunen skulle kigge nærmere på projektet. Den 5. juni 2020 blev projektet principgodkendt af kommunen, og han ville gerne have, at grundejerforeningen underskrev fuldmagten. Han mener ikke, at der maksimalt må opføres 33 lejligheder. Efter deklARATIONEN skal selskabet anlægge og betale for p-pladserne. Efter projektet er der 101 p-pladser, hvilket er 11 mere end selskabet er forpligtet til. Dette er mere harmonisk. Selskabet kan godt stoppe ved 90 p-pladser. Alle må bruge p-pladserne.

D har forklaret, at han har boet det pågældende sted siden 2007.

Han blev næstformand i grundejerforeningen i 2011. Han har været formand siden foråret 2019. Der er 2 ejerforeninger, der hver har en repræsentant i grundejerforeningens bestyrelse. På et tidspunkt i januar 2019 læste han en artikel i Horsens Folkeblad om et møde i kommunen om almene boliger. Han blev interesseret i det, da soklerne havde stået tomme siden 2007. Han kiggede på Hedensted Kommunes hjemmeside under økonomiudvalget og så punktet, herunder en ansøgning fra Lejerbo. Han kunne også se købsprisen og overtagelsesdatoen. Der stod også, at Lejerbo skulle overtage p-kælderen. Den daværende formand, der var advokat, skrev til kommunen, at grundejerforeningen var ked af, at p-kælderen var blevet solgt og også over projektets omfang. De kiggede på det og diskuterede det i grundejerforeningen. Det pågældende projekt blev taget af dagsordenen med 1 times varsel.

Der var et møde 14 dage efter, hvor blandt andet borgmesteren og Lejerbo deltog. Under mødet ville grundejerforeningen gerne beholde p-kælderen, og man ville ikke lægge grund til det projekterede antal p-pladser. Det oprindelige pro-

jekt var på 33 lejligheder, 33 p-pladser i kælderen og 17 ovenpå. Det er ikke grundejerforeningens kompetence at gøre det. Projektet var et af punkterne på grundejerforeningens generalforsamling i 2019. Der var ikke nogen, der ville støtte projektet. I foråret 2019 skrev kommunen til Juelsminde Kyst ApS og Lejerbo, at man ikke ville indgå i handlen. Juelsminde Kyst ApS skulle opnå dispensation for at kunne realisere projektet. Herefter hyrede grundejerforeningen en advokat. I sommeren 2019 tilbød grundejerforeningen, at Juelsminde Kyst ApS kunne opføre 33 lejligheder. Deklarationen giver ret til at anlægge p-pladser som de 2 andre steder. Man er lige partnere ud fra et generelt lighedsprincip.

### **Parternes synspunkter**

**Juelsminde Kyst ApS** har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

#### **ANBRINGENDER**

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende:

- at sagsøgte ifølge lokalplanen, grundejerforeningsvedtægten for grundejerforeningen og den tinglyste deklaration af 17.3.2010, er forpligtet til at stille fællesareal til rådighed for sagsøgtes byggeri, således at der i tilknytning hertil af sagsøger for dennes regning på fællesarealet kan etableres og anlægges den nødvendige infrastruktur i form af veje, stier, kloakker, forsyningsledninger, renovation, beplantning mv.,
- at sagsøgers byggeprojekt er forhåndsgodkendt af Hedensted Kommune og overholder både den gældende lokalplan, vedtægterne for grundejerforeningen og den tinglyste deklaration af 17.3.2010,
- at sagsøgte er forpligtet til at underskrive den fremlagte fuldmagt til ansøgning om byggetilladelse,
- at sagsøgte ikke kan stille yderligere krav for at tiltræde den fremlagte fuldmagt,
- at sagsøgte som ren chikane nægter at tiltræde den fremlagte fuldmagt til ansøgning om byggetilladelse, og ikke på nogen måde har konkretiseret hvorfor sagsøgte mener sig berettiget til at nægte at imødekomme sagsøgers krav,

- at denne adfærd er erstatningspådragende og medfører, at sagsøgte og dennes bestyrelsesmedlemmer er erstatningsansvarlige ovf. sagsøger,
- at sagsøgte og dennes bestyrelsesmedlemmer skal erstatte sagsøgers tab.
- at der hverken civilretligt eller planretligt gælder nogen lighedsgrundsætning, som begrænser sagsøgers byggeret og retten til at råde faktisk over de nødvendige dele af sagsøgte fællesareal, herunder ifht. den gældende lokalplan, sagsøgte vedtægter og den tinglyste deklaration om færdselsret og anlæg friarealer,
- at sagsøgte ikke kan stille krav om at sagsøger fremlægger teknisk og statisk dokumentation ifht. de bygge- og anlægsarbejder, som skal udføres på sagsøgte fællesareal,
- at de økonomiske og forvaltningsmæssige konsekvenser af at sagsøger råder faktisk over sagsøgte fællesareal er reguleret i sagsøgte vedtægter,
- at sagsøger ikke opnår nogen økonomisk fordel ved at råde faktisk over sagsøgte fællesareal, eller i øvrigt nogen eksklusiv brugsret hertil,
- at alle medlemmer af sagsøgte har ret til at råde over fællesarealer, herunder dem sagsøger etablerer og bekoster,
- at sagsøgers faktiske råden over sagsøgte fællesareal ikke forringer herlighedsværdien af området,
- at sagsøgte og sagsøgte medlemmer har været fuldt ud bekendt med, at der på et tidspunkt ville blive tale om at disponere fællesarealerne til fordel for ejeren af sagsøgers ejendomme, idet der er tinglyst både en vedtægt og deklaration herom,
- at sagsøger er indtrådt som påtaleberettiget i deklaration om færdselsret og anlæg friarealer,

Sagsøger bestrider i øvrigt sagsøgte anbringender

..."

**Grundejerforening Solsiden** har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

## ANBRINGENDER

Juelsminde Kyst ApS ønsker at disponere over et areal, som Grundejerforening Solsiden ejer.

Enhver, som ønsker at disponere over et areal, som vedkommende ikke har ejendomsretten til, kan ikke gennem en retssag kræve råderetten over arealet, medmindre vedkommende har en tinglyst ret til at disponere over arealet eller arealets ejer samtykker til, at vedkommende kan disponere over arealet.

Den omstændighed, at Hedensted Kommune som planmyndighed har vurderet, at byggeriet i skitseprojektet beskrives som værende inden for rammerne af lokalplan 01.B23.01 (herefter "Lokalplanen"), ændrer ikke ved dette. Det er Grundejerforeningens synspunkt, kommunens forhåndsvurdering snarere bekræfter, at Juelsminde Kyst ApS' byggeprojekt afhænger af, at selskabet kan disponere over Grundejerforeningens fællesareal, idet kommunen anfører, "*at projektet kan opnå byggetilladelse, såfremt... privatretlige forhold er afklaret*", jf. bilag D.

Juelsminde Kyst ApS har ikke en tinglyst ret til at råde over fællesarealet

Det gøres gældende, at Juelsminde Kyst ApS ikke har en tinglyst ret til at råde over Grundejerforeningens fællesareal, hverken i henhold til Grundejerforeningens vedtægter (bilag 5), deklARATIONEN (bilag 6) eller Lokalplanen (bilag 4), der er alle er tinglyst på fællesarealet (matr.nr. Æ Klakring By, Klakring).

Ingen af de nævnte dokumenter indeholder bestemmelser, der giver Juelsminde Kyst ApS som medlem af Grundejerforeningen en ret til at disponere over Grundejerforeningens fællesareal og særligt ikke i et videre omfang end Grundejerforeningens øvrige medlemmer.

Grundejerforeningens vedtægter hviler oprindeligt på en forudsætning om, at bebyggelsen på hver enkelt sokkelgrund ville være nogenlunde identisk, hvad angår bebyggelsens omfang, antallet af lejligheder mv. og dermed den enkelte bygningens udnyttelse og belastning af fællesarealerne. Både de forvaltningsmæssige beføjelser og de økonomiske forpligtelser og rettigheder, herunder fordeling af stemmer, bestyrelsesposter og omkostninger, er baseret på denne forudsætning. Dette kommer f.eks. til udtryk i vedtægternes punkt 6.2, 7.1, 7.3, 10.7 og 11.1 samt i de oprindelige byggetilladelser, jf. bilag A-C.



Grundejerforeningens vedtægter indebærer, at Grundejerforeningens medlemmer skal stilles lige både økonomisk og forvaltningsmæssigt. Vedtægterne regulerer derimod ikke en situation som denne, hvor én af Grundejerforeningens medlemmer ønsker at foretage en mere intensiv udnyttelse af området end Grundejerforeningens øvrige medlemmer, herunder ved at anlægge et større parkeringsareal, opføre flere boligenheder samt flere etagekvadratmeter.

Hvis Juelsminde Kyst ApS ønsker, at der i vedtægterne optages bestemmelser, som indrømmer Juelsminde Kyst ApS en råderet over Grundejerforeningens arealer, herunder i videre omfang end Grundejerforeningens øvrige medlemmer, må selskabet begære spørgsmålet behandlet på den ordinære eller på en ekstraordinær generalforsamling, jf. vedtægternes punkt 10. Hvis Juelsminde Kyst ApS gennemfører det planlagte byggeri uden stillingtagen til, hvilke konsekvenser det skal have for de forvaltningsmæssige og økonomiske rettigheder og forpligtelser, der tilkommer og påhviler Grundejerforeningens medlemmer, vil dette føre til en tilsidesættelse af den forudsætning/lichedsgroundsætning, som Grundejerforeningens vedtægter hviler på.

Det gøres derfor gældende, at Grundejerforeningens vedtægter (bilag 5) ikke indrømmer Juelsminde Kyst ApS en ret til at råde over Grundejerforeningens areal i det omfang, som selskabet ønsker i henhold til de nedlagte påstande og den fremlagte fuldmagt.

Videre gøres det gældende, at den fremlagte deklARATION (bilag 6) heller ikke indrømmer Juelsminde Kyst ApS en ret til at råde over Grundejerforeningens areal i det omfang, som selskabet ønsker i henhold til de nedlagte påstande og den fremlagte fuldmagt.

Deklarationen indeholder derimod en færdselsret, hvorefter Grundejerforeningen skal tåle, at der i forbindelse med fremtidigt byggeri af matr.nr. X, Y og Z, alle Klakring By, Klakring, pågår uhindret færdsel og opbevaring af materialer. Derudover indeholder deklARATIONEN en forpligtelse for ejeren af X, Y og Z, alle Klakring By, Klakring, til at færdiggøre friarealerne med belægning, kantsten, parkering, græssåning, belysning og hegning på fællesarealet inden for det på kortbilaget med skravering viste område.

Deklarationen indeholder derimod ingen bestemmelser, som tillægger ejeren af X, Y og Z, alle Klakring By, Klakring – det vil sige i dag Juelsminde Kyst ApS – en ret til varigt at råde over Grundejerforenin-

gens areal, herunder ved at anlægge permanente parkeringspladser i henhold til de nedlagte påstande eller den fremlagte fuldmagt.

Deklarationens formål er at sikre, at Grundejerforeningens fællesarealer kan og skal færdiggøres, men der kan ikke heraf udledes, at Juelsminde Kyst ApS eller den til enhver tid værende ejer af Juelsminde Kyst ApSs ejendom har ret til at råde faktisk over Grundejerforeningens fællesareal til brug for etablering af de parkeringspladser, som Juelsminde Kyst ApS ønsker i henhold til de nedlagte påstande og den fremlagte fuldmagt.

Juelsminde Kyst ApS er desuden ikke påtaleberettiget i henhold til deklARATIONEN. Det gøres gældende, at en påtaleret ikke overgår til den nye ejer ved ejerskifte, når den til enhver tid værende ejer ikke er indsat som påtaleberettiget. Det er derfor Grundejerforeningens synspunkt, at Juelsminde Kyst ApS ikke kan påtale deklARATIONENS indhold over for Grundejerforeningen.

For så vidt angår Lokalplanen (bilag 4), der er tinglyst på ejendommene, bemærkes det, at en lokalplan ikke kan regulere ejerforhold. Lokalplanen kan derfor heller ikke indrømme Juelsminde Kyst ApS en ret til at råde over Grundejerforeningens fællesareal.

Lokalplanen fastsætter i § 7, stk. 2, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 38. Bestemmelsen kan ikke fortolkes på den måde, at Juelsminde Kyst ApS har ret til at anvende de byggeretter, som Grundejerforeningen eller dennes medlemmer ikke har anvendt. Byggeretterne må, når der ikke er holdepunkter for andet, fordeles lige mellem ejerne af sokkelgrundene eller anvendes af den samlede medlemskreds til opførelsen af f.eks. bebyggelse på de fælles friarealer i overensstemmelse med Lokalplanens § 10, stk. 3, der henviser til § 7.

Det gøres desuden gældende, at ingen af de tinglyste dokumenter, herunder hverken Lokalplanen, vedtægterne eller deklARATIONEN indrømmer Juelsminde Kyst ApS en ret til at anvende områdets sidste ledige byggeretter på bekostning af Grundejerforeningen og dens medlemmer. Dokumenterne indrømmer som nævnt heller ikke Juelsminde Kyst ApS en ret til at råde over Grundejerforeningens fællesareal.

Såfremt Retten i Horsens finder, at Juelsminde Kyst ApS har ret til at anvende områdets sidste ledige byggeretter på bekostning af Grundejerforeningens øvrige medlemmer, må Juelsminde Kyst ApS anlægge de 52 ekstra parkeringspladser, der kræves for at opfylde Lokalplanens parkeringsnorm, andre steder end på Grundejerforeningens fællesareal. Dette kan ske ved at opkøbe et nærliggende areal, indgå aftale om at udbygge

parkeringskælderens eller indgå aftale med Grundejerforeningen om erhvervelse af retten til at anlægge yderligere parkeringsarealer på terrænen.

Der foreligger ingen aftale om, at Juelsminde Kyst ApS kan råde over fællesarealet

Det gøres gældende, at Juelsminde Kyst ApS og Grundejerforeningen ikke har aftalt, at selskabet kan råde over Grundejerforeningens areal. Flertallet i Grundejerforeningens bestyrelse har tilbudt, at Juelsminde Kyst ApS kan etablere de parkeringspladser på Grundejerforeningens areal, som i henhold til Lokalplanens parkeringsnorm er nødvendige ved etableringen af 33 lejligheder, jf. bilag 7, side 29.

Når Juelsminde Kyst ApS ikke kan acceptere Grundejerforeningens tilbud, står det selskabet frit for at begære spørgsmålet behandlet på Grundejerforeningens generalforsamlingen i overensstemmelse med vedtægternes punkt 10. Dette har Juelsminde Kyst ApS ikke gjort.

Det bemærkes, at Grundejerforeningens generalforsamling foruden Juelsminde Kyst består af to andre medlemmer af Grundejerforeningen, nemlig af Ejerforeningen Kystvej 21, 23 og 25 og Ejerforeningen 15, 17 og 19. Spørgsmålet om Juelsminde Kyst ApS' ret til at udnytte områdets sidste ledige byggeretter og etablere parkeringspladser på Grundejerforeningens fællesareal har været behandlet på begge ejerforeningers generalforsamlinger, hvor der alene har været udtrykt opbakning til, at Juelsminde Kyst ApS kan anlægge 17 parkeringspladser på terrænen som Grundejerforeningens øvrige medlemmer.

Grundejerforeningen har tilbudt, at Juelsminde Kyst ApS kan udnytte lige så mange af områdets byggeretter som Grundejerforeningens øvrige medlemmer og etablere de faciliteter på Grundejerforeningens fællesareal, som er nødvendige for udnyttelsen af disse byggeretter, herunder ved at anlægge 17 parkeringspladser på terrænen, jf. bilag 7, side 29.

De 52 ekstra parkeringspladser, som Juelsminde Kyst ApS ønsker at opføre på terrænen i henhold til de nedlagte påstande og den fremlagte fuldmagt, har ingen af Grundejerforeningens øvrige medlemmer kunne finde opbakning til blandt deres medlemmer. Grundejerforeningen ser derfor hverken berettiget eller forpligtet til at imødekomme Juelsminde Kyst ApSs byggeprojekt, når Grundejerforeningens generalforsamling hverken har godkendt eller kan forvente at godkende, at Juelsminde Kyst ApS indrømmes adgang til at anlægge 52 flere parkeringspladser end

Grundejerforeningens øvrige medlemmer på Grundejerforeningens areal.

Grundejerforeningen udgør et administrativt og organisatorisk fællesskab mellem Grundejerforeningens medlemmer. Da A ApSs nedlagte påstande indebærer, at Juelsminde Kyst ApS begunstiges økonomisk og på bekostning af Grundejerforeningens øvrige medlemmer, ser Grundejerforeningen sig ikke berettiget til at indgå en aftale om, at Grundejerforeningen skal anerkende Juelsminde Kyst ApSs nedlagte påstande.

Da udnyttelsen af områdets byggeretter og etablering af parkeringspladser på fællesarealet udgør en selvstændig økonomisk værdi, kan Grundejerforeningen risikere at blive mødt med et synspunkt fra dens øvrige medlemmer om, at Juelsminde Kyst ApS vederlagsfrit og på bekostning af Grundejerforeningens øvrige medlemmer har fået ret til vederlagsfrit at disponere over rettigheder, som har en økonomisk værdi. Risikoen mindskes ikke af, at Grundejerforeningens øvrige medlemmer vil opleve, at omfanget af grønne friarealer, der bidrager til områdets herlighedsværdi, mindskes uforholdsmæssigt, hvis Juelsminde Kyst ApSs anlægger flere parkeringspladser på terræn end oprindeligt tiltænkt.

Det skal desuden bemærkes, at boligbebyggelsen og parkeringspladserne skal opføres oven på den parkeringskælder, der delvist er beliggende matr.nr. Æ, Klakring By, Klakring, og som Grundejerforeningen har adkomst til. Soklerne, der i dag er etableret på sokkelgrundene tilhørende Juelsminde Kyst ApS, er opført, således at soklerne danner kælderenes vægge, herunder vægge til kælderrum og parkeringsareal. Juelsminde Kyst ApS har ikke fremlagt dokumentation for, at parkeringskælderens rent teknisk kan bære, at der anlægges flere parkeringspladser på terræn og flere etagekvadratmeter end oprindeligt tiltænkt, da parkeringskælderens blev bygget. Uden behørig dokumentation herfor er det Grundejerforeningens synspunkt, at denne ikke kan tilpligtes at underskrive den fremlagte fuldmagt.

På baggrund af ovenstående bemærkninger gøres det gældende, at Grundejerforeningen skal frifindes for de nedlagte påstande.

Derudover bestrider Grundejerforeningen, at dennes adfærd i sagen er erstatningspådragende, og at Grundejerforeningen og dennes bestyrelsesmedlemmer er erstatningsansvarlige overfor Juelsminde Kyst ApS. Juelsminde Kyst ApS anbringender herom ses ikke at have betydning for de af Juelsminde Kyst ApS nedlagte påstande.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### **Rettens begrundelse og resultat**

Hverken efter lokalplanen, grundejerforeningsvedtægten for Grundejerforeningen Solsiden eller den tinglyste deklaration af 17. marts 2010 kan der stilles krav om, at Juelsminde Kyst ApS kun må bebygge et tilsvarende antal lejligheder som de allerede opførte lejligheder, og det må lægges til grund, at den anførte bebyggelsesprocent ikke vil blive overskredet i forbindelse med byggeriet. Herefter, og da Juelsminde Kyst ApS må anses som værende indtrådt som påtaleberettiget efter deklarationen, gives der Juelsminde Kyst ApS medhold i de nedlagte påstande, idet det, der i øvrigt er anført, ikke kan føre til et andet resultat.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 50.000 kr. og retsafgift med 13.500 kr., i alt 63.500 kr. Juelsminde Kyst ApS er momsregistreret.

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

Grundejerforening Solsiden skal anerkende, at Juelsminde Kyst ApS som tinglyst ejer af ejendommene matr.nr. X, Y og Z, Klakring By, Klakring [...], i forbindelse sagsøgers ansøgning om byggetilladelse til opførelse af tre nye punkthusbebyggelser på ejendommene, har ret til som bygherre for egen regning at ansøge om tilladelse til at etablere og anlægge den til brug for ejendommenes opførelse nødvendige infrastruktur i form af veje, stier, kloakker, forsyningsledninger, renovation, be- plantning mv. på den del af det af sagsøgte ejede fællesareal matr.nr. Æ, Klakring By, Klakring, [...] som fremgår af bilag 10, s. 3 og afgrænset af det på kortbilaget til bilag 6 med rødt skraverede grundareal, herunder at efterkomme de eventuelle krav, som Hedensted Kommune måtte stille til ansøgningen, samt at udnytte en på grundlag heraf meddelt byggetilladelse, således at den nødvendige infrastruktur etableres og anlægges så denne arkitektonisk fremstår i harmoni med eksisterende bebyggelse indenfor området omfattet af lokalplan nr. 01.B23.01 (for et boligområde ved Kysthospitalet i Juelsminde), jf. § 10, stk. 1 i lokalplanen.

Grundejerforening Solsiden tilpligtes som tinglyst ejer af ejendommen (fællesareal) matr.nr. Æ, Klakring By, Klakring, [...] at underskrive den som bilag 9 fremlagte fuldmagt (ansøgning om byggetilladelse).

Grundejerforening Solsiden skal til Juelsminde Kyst ApS betale sagsomkostninger med 63.500 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



**VESTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 14. januar 2022

---

**Sag BS-16355/2021-VLR**  
(6. afdeling)

Grundejerforeningen Solsiden  
(advokat Jesper Frank Laursen)

mod

Juelsminde Kyst ApS  
(advokat Peter Hyldahl Ebbesen)

Retten i Horsens har den 30. marts 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-27444/2020-HRS).

Landsdommerne Jon Esben Hvam, Stig Glent-Madsen og Claus Rohde har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanten, Grundejerforeningen Solsiden, har nedlagt påstand om frifindelse over for indstævnte, Juelsminde Kyst ApS', påstande 1 og 2.

Juelsminde Kyst ApS har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1:

Grundejerforeningen Solsiden skal anerkende, at Juelsminde Kyst ApS som tinglyst ejer af ejendommene matr.nr. X, Y og Z, Klakring By, Klakring [...], i forbindelse Juelsminde Kyst ApS' ansøgning om byggetilladelse til opførelse af tre nye punkthusbebyggelser på ejendommene i henhold til skitseprojekt af 16.4.2020, jf. bilag 10, har ret til som bygherre for egen regning at ansøge om tilladelse til at etable-

re og anlægge den til brug for ejendommenes opførelse nødvendige infrastruktur i form af veje, stier, kloakker, forsyningsledninger, renovation, beplantning mv. på den del af det af Grundejerforeningen Solsiden ejede fællesareal matr.nr. Æ, Klakring By, Klakring, [...], som fremgår af bilag 10, side 3, og afgrænset af det på kortbilaget til bilag 6 med rødt skraverede grundareal, samt at Juelsminde Kyst ApS har ret til at udnytte en på grundlag heraf meddelt byggetilladelse, således at den nødvendige infrastruktur etableres og anlægges, så denne arkitektonisk fremstår i harmoni med eksisterende bebyggelse inden for området omfattet af lokalplan nr. 01.B23.01 (for et boligområde ved Kysthospitalet i Juelsminde), jf. § 10, stk. 1 i lokalplanen.

Påstand 2:  
Stadfæstelse.

Grundejerforeningen Solsiden har ikke haft bemærkninger til Juelsminde Kyst ApS' ændrede formulering af påstand 1.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Under ankesagen er der fremlagt yderligere bilag, herunder deklaration af 3. februar 2010 om parkering og depotrum med rids af parkeringskælderen.

### **Forklaring**

D har som vidne afgivet supplerende forklaring.

D har forklaret, at han har været ansat i kriminalpolitiet i 41 år. Han bor fortsat samme sted. Han ophørte som formand for Grundejerforeningen Solsiden i foråret 2021. Efter den 19. januar 2019, hvor der havde været møde i kommunens økonomiudvalg, var der en omtale i den lokale avis. Det fremgik bl.a., at p-kælderen skulle overtages af Lejerbo, hvilket undrede beboerne i ejerforeningen. Den daværende formand skrev derfor til borgmesteren inden byrådsmødet i slutningen af januar. Grundejerforeningen havde efterfølgende to møder – et med henholdsvis borgmesteren og kommunaldirektøren og et med Lejerbo. Under mødet med borgmesteren blev det klarlagt, at der var et problem i forhold til p-kælderen, og kommunen trak sig derfor fra de fortsatte forhandlinger.

I december 2019 blev han kontaktet af C, som forelagde ham et nyt projekt, hvilket indebar privat udlejning af 60 lejligheder. C medbragte også en fuldmagt til underskrift, der omhandlede anlæg af p-pladser. Efterfølgende oplyste grundejerforeningens advokat, at foreningen ikke var forpligtet til at underskrive. Beboerne vil gerne have bygget på grunden. I dag fremstår sokkelgrundene som ufærdige, og der løber vand ind i kælderrummene.



Den 26. maj 2011 blev den første bestyrelse valgt i foreningen. Bygherren var dengang gået konkurs.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Af det skitseprojekt, som Hedensted Kommune har forhåndsvurderet den 15. juni 2020, fremgår, at der etableres 60 lejligheder med et samlet etagemeterareal på 5445 på Juelsminde Kyst ApS' sokkelgrunde. Ifølge parkeringsnormen er udgangspunktet herefter krav om etablering af 90 parkeringspladser. Det fremgår af parkeringsanalysen af 16. april 2020, der er en del af skitseprojektet, at der samlet forventes etableret 101 parkeringspladser i forbindelse med bebyggelsen af sokkelgrundene, hvoraf 33 pladser er i parkeringskælderens.

De yderligere parkeringspladser, som skal etableres i forbindelse med Juelsminde Kyst ApS' bebyggelse af sokkelgrundene, skal efter skitseprojektet placeres på Grundejerforeningen Solsidens ejendom. Grundejerforeningen har nægtet at give tilladelse hertil bl.a. under henvisning til, at Juelsminde Kyst ApS' udnyttelse af grundejerforeningens areal i givet fald vil udgøre et brud på lig- hedsgrundsætningen, da Juelsminde Kyst ApS' anvendelse af fællesarealet klart vil adskille sig fra de to øvrige medlemmer af grundejerforeningen, som hver især har etableret parkeringspladser svarede til parkeringsnormen for 33 boliger.

Dommerne Jon Esben Hvam og Claus Rohde udtaler herefter:

Der foreligger ingen aftale mellem parterne, der giver Juelsminde Kyst ApS ret til at råde over arealet, som tilhører Grundejerforeningen Solsiden.

Af servitut, som den 17. marts 2010 er tinglyst på grundejerforeningens areal, fremgår bl.a., at ejeren af de omhandlede sokkelgrunde forpligter sig til at færdiggøre friarealerne med belægning, kantsten, parkering, græsslåning, belysning og hegning på fællesarealet inden for det på kortbilaget med skravering viste område i takt med, at byggerierne gennemføres. Det vedlagte kortbilag er et rids med skravering af det areal, der ligger omkring og i forbindelse med sokkelgrundene.

Vi finder ikke, at servitutten, som efter sin ordlyd alene pålægger ejeren af sokkelgrundene en pligt til at færdiggøre friarealerne omkring punkthusene og dermed også udgiften hertil, giver Juelsminde Kyst ApS en ret til at etablere et antal parkeringspladser på grundejerforeningens areal, der klart overstiger det antal pladser, som de øvrige medlemmer af foreningen hver især har etableret, og som grundejerforeningen har accepteret. Det forhold, at servitutten ikke in-

deholder begrænsninger for byggeriet på sokkelgrundene eller byggeriets nærmere udformning, kan ikke føre til et andet resultat. Ordlyden af foreningens vedtægter kan heller ikke føre til et andet resultat. Vi stemmer derfor for at frifinde Grundejerforeningen Solsiden for Juelsminde Kyst ApS' påstande.

Dommer Stig Glent-Madsen udtaler:

Juelsminde Kyst ApS kan i overensstemmelse med forhåndsvurderingen fra Hedensted Kommune forvente at opnå byggetilladelse til skitseprojektet, der bl.a. indeholder 60 boliger. Boligerne opføres på sokkelgrundene, og grundejerforeningen kan derfor ikke stille krav om, at der på sokkelgrundene opføres færre boligenheder eller anvendes færre etagemeter svarende til forholdene hos de øvrige medlemmer af grundejerforeningen.

Af servitut af 17. marts 2010 fremgår bl.a., at ejeren af sokkelgrundene forpligter sig til at færdiggøre friarealerne med parkering mv. på fællesarealet inden for det skraverede område i takt med, at byggerierne gennemføres. Af det vedlagte rids fremgår, at det skraverede område ligger omkring og i forbindelse med sokkelgrundene.

Af grundejerforenings vedtægter pkt. 5 om fællesarealer fremgår bl.a., at fællesarealets endelige udstrækning og udformning fastlægges etapevis i forbindelse med områdets udstykning og bebyggelse. Endvidere anlægges fællesarealet etapevis i forbindelse med, at de pågældende ejendomme bebygges, etableres og bekostes af bygherren.

Efter det ovenfor anførte finder jeg, at der ikke kan antages at være sådanne begrænsninger i Juelsminde Kyst ApS' ret til at etablere et større antal parkeringspladser på den skraverede del af fællesarealet i og omkring sokkelgrundene, at grundejerforeningen er berettiget til at nægte, at fællesarealet stilles til rådighed som anført i påstanden. Jeg stemmer derfor for at tage Juelsminde Kyst ApS' påstand 1 til følge og dermed for at stadfæste byrettens afgørelse, herunder i overensstemmelse med den ændrede formulering af påstand 1.

Der afsiges dom i overensstemmelse med stemmeflertallet.

Efter sagens udfald skal Juelsminde Kyst ApS i sagsomkostninger for begge retter betale 99.032,20 kr. til Grundejerforeningen Solsiden. 85.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, 13.500 kr. til retsafgift og 532,20 kr. til dækning af udgift til vidnet. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

**THI KENDES FOR RET:**

Grundejerforeningen Solsiden frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal Juelsminde Kyst ApS inden 14 dage betale 99.032,20 kr. til Grundejerforeningen Solsiden. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.