

## MRF 2022.21

Vestre Landsrets dom af 10. februar 2022, 15. afd., sag BS-31188/2021-VLR  
(Olav D. Larsen, Annette Nørby og Flemming Krog Bjerre (kst.))

*E (adv. Michael Jørgensen) mod B (adv. Lars Nørregaard Knudsen)*

### ***Nedrivning af nyopført sommerhus i strid med byggeforbud i servitut fra 1960.***

I 2018 erhvervede B en ubebygget grund (matr.nr. 13bæ) i et sommerhusområde ved Skive Fjord. Ejendommen grænsede mod vest op til kystlinjen og mod øst op til bl.a. matr.nr. 13q, der var ejet af E. I juni 2018 fik B byggetilladelse til at opføre et sommerhus på matr.nr. 13bæ. Af tilladelsen fremgik den sædvanlige bemærkning om, at kommunen ikke havde taget stilling til, om byggeriet overholdte eventuelle servitutter. E, der ikke blev hørt i forbindelse med B's byggeansøgning, blev i slutningen af juli 2018 gjort opmærksom på B's planlagte byggeri af nogle omboende. Efter at E i september 2018 konstaterede, at B havde støbt sokkel, gjorde E's advokat B opmærksom på, at E var ved at afklare, om sommerhuset var i strid med en servitut tinglyst i 1960, hvilket B dog ikke reagerede på, hvorefter E's advokat den 9. oktober 2018 gjorde indsigelse mod opførelsen af sommerhuset med henvisning til servitutten. Den pågældende servitut var blevet tinglyst på bl.a. matr.nr. 13b (nu 13bæ) i forbindelse med, at matr.nr. 13q i 1960 var blevet frasolgt af den oprindelige ejer, idet sælgeren havde forpligtet sig selv og senere ejere til ikke at bebygge arealet vest for matr.nr. 13q, "hvilket vil sige grunden mod Skive fjord". Da B bestred, at byggeriet var i strid med servitutten, indgav E den 26. oktober 2018 begæring til Retten i Viborg om midlertidigt forbud (fogedforbud) mod opførelsen af sommerhuset. Ved kendelse af 21. december 2018 (**vedlagt som bilag**) blev B imidlertid frifundet, da byretten fandt, at det ikke med tilstrækkelig sikkerhed kunne antages, at byggeriet var i strid med servitutten. E udtog herefter i februar 2019 stævning med påstand om, at B skulle anerkende, at matr.nr. 13bæ i henhold til servitutten fra 1960 ikke måtte bebygges, at deres byggeri på ejendommen derfor var i strid med servitutten, og at byggeriet efter en af retten nærmere

fastsat rimelig frist skulle nedrives og bortfjernes og grunden retableres til samme stand som før byggeriets påbegyndelse. B påstod frifindelse og gjorde navnlig gældende, at servitutten ikke forbød byggeri på hele matr.nr. 13bæ, men kun den del, der var placeret umiddelbart vest for matr.nr. 13q, at B var i god tro om servitutten, at E havde udvist retsfortabende passivitet, og at en nedrivning ville være uproportional og føre til et unødigt værdispild. B forklarede, at det havde kostet ca. 600.000 kr. at opføre sommerhuset. Under sagen blev der udmeldt syn og skøn ved en landinspektør, der konkluderede, at matr.nr. 13bæ var identisk med det areal, der i servitutten var angivet som arealet vest for matr.nr. 13q mod Skive Fjord. Byretten, der foretog besigtigelse, fandt, at servitutten indebar et forbud mod enhver bebyggelse af matr.nr. 13bæ, og at servitutten hvilede på hele ejendommen. Selv om B i forbindelse med erhvervelse af grunden ikke af sælgeren eller deres advokat fik kendskab til servitutten, fandt byretten, at B ved flere lejligheder, bl.a. da B fik byggetilladelse og tingbogsattest, havde anledning til at undersøge sagen nærmere, hvilket B ikke havde gjort. Byretten fandt, at E ikke havde udvist passivitet, og at placeringen af sommerhuset på B's ejendom medførte en ikke uvæsentlig forringelse af E's ejendom. Byretten tog derfor E's påstande til følge og fastsatte en frist på 6 måneder fra endelig dom for B til at nedrive og bortfjerne det opførte sommerhus og til at retablere grunden til samme stand, som den havde, inden byggeriet blev påbegyndt. B ankede til landsretten, der stadfæstede byrettens dom med en bemærkning om, at der ikke var grundlag for at fastslå, at E ved passivitet, ud fra en proportionalitetsafvejning eller ud fra værdispildsbetragninger havde fortabt retten til at påberåbe sig servitutten.

**Kommentar:** *Inden sagsanlægget forsøgte E forgæves at få nedlagt midlertidigt forbud (fogedforbud) mod opførelsen af byggeriet, jf. Retten i Viborgs kendelse af 21. december 2018, der er **vedlagt som bilag** i forlængelse af by- og landsrettsdommene. Se til sammenligning **MRF 2021.61/2 B**, hvor Retten i Lyngby nedlagde midlertidigt forbud mod et servitutstridigt byggeri, der var påbegyndt i henhold*

## MAD 2022.21

*til en byggetilladelse. Det er i øvrigt helt i overensstemmelse med retspraksis, at en byggetilladelse ikke hindrer en påtaleberettiget efter en servitut fra at hindre servitutstridigt byggeri, jf. f.eks. U 2007.1975 V og MAD 2016.92 V. Oplysningerne i sagen indikerer dog, at B ikke ved erhvervelsen af den ubebyggede grund blev gjort opmærksom på den tinglyste servitut. Afhængig af forløbet op til indgåelsen af købsaftalen vil B derfor kunne rette et erstatningskrav mod sælgeren af matr.nr. 13bæ, ejendomsmægleren eller B's egen advokat for den manglende oplysning om servituten.*

*I øvrigt kan bemærkes, at den af byretten fastsatte frist for nedrivning og reetablering til 6 måneder fra endelig dom må forstås sådan, at 6-månedersfristen løber fra landsrettens stadfæstende dom. Det var derfor formentlig ikke tilfældigt, at landsrettens dom blev afsagt den 10. februar 2022 og altså nøjagtigt 6 måneder efter byrettens dom af 10. august 2021. Om den private håndhævelse af servitutter se f.eks. Evald: Servitutretten, 2021, s. 168 ff. og Pagh: Fast ejendom – regulering og køb, 3. udg., 2017, s. 186 ff.*

---



# RETEN I VIBORG DOM

afsagt den 10. august 2021

---

Sag BS-6234/2019-VIB

E  
(advokat Michael Jørgensen)

mod

B1  
(advokat Lars Nørregaard Knudsen)

og

B2  
(advokat Lars Nørregaard Knudsen)

og

B3  
(advokat Lars Nørregaard Knudsen)

og

B4  
(advokat Lars Nørregaard Knudsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Søren Ejdam.

### **Sagens baggrund og parternes påstande:**

Denne sag er anlagt den 11. februar 2019 og drejer sig om de sagsøgte, B1, B2, B3 og B4s, opførelse af et byggeri (sommerhus) på adressen ...vej 227 (tidl. 273), 7840 Højslev, hvilket efter sagsøgerens, Es, opfattelse er i strid med en servitut af 23. maj 1960, indeholdende forbud mod bebyggelse.

Sagsøgeren har fremsat følgende påstande:

Påstand 1: De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at ejendommen matr.nr. 13bæ, ..., beliggende ...vej 227, i henhold til den på ejendommen tinglyste servitut af 23.05.1960 ikke må bebygges under nogen form.

Påstand 2: De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at deres byggeri på matr.nr. 13bæ, ..., beliggende ...vej 227, er i strid med den på ejendommen tinglyste servitut af 23.05.1960, og at byggeriet efter en af retten nærmere fastsat rimelig frist skal nedrives og bortfjernes, samt reetablering til ejendommens stand før byggeriets påbegyndelse ske.

De sagsøgte har fremsat følgende påstande:

Overfor den af sagsøgeren nedlagte påstand 1: Frifindelse.

Overfor den af sagsøgeren nedlagte påstand 2: Frifindelse.

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

Hovedforhandlingen i sagen blev påbegyndt på adressen ...vej 227, 7840 Højslev, hvor området blev besigtiget.

### **Oplysningerne i sagen:**

Det fremgår af sagen, at der den 23. maj 1960 blev tinglyst en servitut på ejendommen matr.nr. 13 b, 26 a og 23 g, ... i forbindelse med, at der blev tinglyst endeligt skøde på den ubebyggede parcel matr.nr. 13 q, ..., hvilken parcel fisker C solgte til arkitekt D.

I "Ekstrakt - udskrift" af endeligt skøde, ekstraktens side 79-80, er blandt andet anført:

"Sælgeren forpligter endvidere sig og senere ejere af dennes ejendom til ikke under nogen form at bebygge arealet vest for den heromhandlede grund, hvilket vil sige grunden mod Skive fjord."

Af det endelige skøde, ekstraktens side 82-85, fremgår blandt andet:

"Det bemærkes, at der ifølge landinspektørens servituterklæring kun påhviler parcellen dok. lyst 23/5 1960 om vejret, bebyggelse m.v."

Af sagens bilag 2, ekstraktens side 75-78, Tingbogsattest for ejendommen beliggende ...vej 227, 7840 Højslev, matr.nr. 13 bæ, ..., fremgår blandt andet, at der på ejendommen hviler den ovenfor nævnte servitut af 23. maj 1960.

I sagens bilag 3, ekstraktens side 51, tegning med "Afsætning af strandbeskyttelseslinjen på matr.nr. 13 bæ, ...", er blandt andet anført:

"Der er ikke foretaget undersøgelse vedr. tinglyste servitutter eller offentligretlige rådighedsindskrænkninger i forhold til et eventuelt bygge-og anlægsprojekt."

På tegningen kan man se matr.nr. 13 bæ, 13 q og 13 x, ... .

Som bilag 4, ekstraktens side 109-110, har landinspektør F efter anmodning fra sagsøgeren lavet en historisk gennemgang, som belyser de matrikulære ændringer i området.

Der er i bilaget anført:

"13bæ ...

Undersøgelse af om matr. nr. 13bæ er identisk med matr. nr. 13b nævnt i deklaration tinglyst 23-05-1960?

De historiske matrikelkort der er op GST's hjemmeside (Geodatastyrelsen) viser de forandringer som er sket i matrikelkortet i løbet af den årrække som fremgår af kortet. Det vil sige at det historiske kort fra 1905-1967 viser alle de forandringer som er sket med de forskellige ejendomme i det tidsrum.

Det er således ikke muligt, ud fra de historiske kort, at fastslå hvilken matrikulær forandring som kom før en anden. Her kan man blot se hvilke skel som er slettet. De er overstreget med to korte streger og nye skel er vist med rød optrukket streg.

Jeg vedlægger de historiske kort fra 1815-1864 og 1864-1905 og 1905-1967 og 1967-1973 og 1973-1995

For at kunne se hvordan ejendommen så ud på et givent tidspunkt er det nødvendigt at finde de gamle matrikulære sager og se på ændringskortet og matrikelkortet i de enkelte sager. Ændringskortet viser de ændringer, som sker i den matrikulære sag.

På det tidspunkt hvor de matrikulære ændringer sker med matr. nr. 13b ... er matrikelkortet stadig analogt og der kan godt være flere lodder som hedder 13b i det samme ejerlav.

Sammenfald mellem matr. nr. 13b og 13bæ?

I 1995 bliver matrikelkortet digitalt og så kan der ikke være 2 lodder i det samme ejerlav som hedder det samme. Derfor bliver matr. nr. 13b til matr. nr. 13bæ. (se det historiske kort fra 1973-1995)

Hvordan så matrikelkortet ud i 1960-1961?

I teksten står der "grunden mod Skive Fjord" og det er efter min overbevisning identisk med matr. nr. 13b og ejeren af matr. nr. 13q er påtaleberettiget idet det er den eneste ejendom, som er udstykket fra matr. nr. 13b på det tidspunkt, hvor deklarationen bliver tinglyst den 23. maj 1960.

**Der er tre matrikulære sager, som viser hvordan matr. nr. 13b så ud i 1959-1960:**

Matr. nr. 13q udstykkes i 1959/09772 (GST sags ID) viser årstal og sag i det daværende år.

Her sammenlægges matr. nr. 24a og 13b og matr. nr. 13q udstykkes

Se vedlagte ændringskort og matrikelkort fra sagen.

Selve sagen er også vedhæftet, ændringskortet er på side 11.

I 1959/10050 matr. nr. 13b sammenlægges med matr. nr. 6b, 14c, 14e, 17c og 22f og matr. nr. 13r udstykkes.

Se vedlagte ændringskort og matrikelkort fra sagen.

Selve sagen er også vedhæftet, ændringskortet er på side 19.

Med grønt vises den nye ejendom på ændringskortet og de slettede skel er overstreget med to små streger.

I 1960/09128 udstykkes matr. nr. 13x, 13y og 13z fra matr. nr. 13b

Se vedlagte ændringskort og matrikelkort fra sagen. Selve sagen er også vedhæftet og ændringskortet er på side 7.

Ud fra en gennemgang af de ovennævnte sager mener jeg at på det tidspunkt, hvor deklarationen blev tinglyst der udgjorde matr. nr. 13b en sammenhængende lod og "den omhandlede grund mod Skive Fjord" udgør det der i dag svarer til matr. nr. 13bæ.

Dermed er det ikke tilladt at bebygge matr. nr. 13bæ."

Under sagen har der været afholdt syn og skøn, og skønsmanden, landinspektør G, har ved skønserklæring af 3. november 2019, ekstraktens side 209-211, besvaret spørgsmålene 1, 2, 3, 4, IA og IB. Skønsmanden har vedlagt sin erklæring følgende bilag, ekstraktens side 212-223:

Bilag LSP-A.

Bilaget består af historisk matrikelkort gældende i årene 1905-1967. Bilaget er opdelt i to sider for at illustrere de enkelte lodder tilhørende matr.nr. 13b.

Bilag LSP-B.

Bilaget består af 3 stk. ændringskort og registreringsmeddelelsen fra den matrikulære sag tilhørende Kort og Matrikelstyrelsens udstykningssag jnr. U1998/01288.

Bilag LSP-C.

Bilaget består af skematisk redegørelse og ændringskort fra den matrikulære sag tilhørende Kort og Matrikelstyrelsens udstykningssag jnr. U2011/53033.

Bilag LSP-D.

Bilaget består af historisk matrikelkort gældende i årene 1864-1905.

Bilaget viser forholdene som de så ud før de første udstykninger, der startede med matr.nr. 13q fra år 1960 og frem. Matr.nr. 13q er indtegnet som reference.

I e-mail af den 19. september 2018 kl. 10.39 fra advokat Michael Jørgensen til arkitekt D, bilag 6, ekstraktens side 55, er anført:

"Hej D og tak for nedenstående.

I forbindelse med dit køb af ejendommen tilbage i 1960 fra C kan jeg se, at der blev tinglyst en servitut på både den ejendom du købte (13q) og naboejendommen (13b, i dag 13bæ), hvoraf det fremgår, at der skal gælde et fuldstændigt bebyggelsesforbud på 13b (i dag 13bæ). Jeg vedhæfter kopi af servituten og et nyligt matrikelkort.

Kan du huske nærmere om baggrunden herfor, herunder om det var parternes hensigt og servituttens formål at dette skulle dække hele 13b eller blot en del af 13b?

Var det en del af jeres forhandlinger i forbindelse med dit køb, at du stedse kunne bevare den uhindrede udsigt mod vest/vandet? Og ved du om noget tilsvarende gjorde sig gældende for naboejendommen mod nord (13x), da den også omkring ca. 1960 blev solgt af C?"

I e-mail af den 19. september 2018 kl. 18.47 fra D til advokat Michael Jørgensen, bilag 6, ekstraktens side 55, er anført følgende svar:

"Hej Michael !

Som svar på dine spørgsmål vedrørende nærmere omstændigheder i forbindelse med mit køb af grunden i 1960 må jeg oplyse at jeg ikke husker andet end at jeg var tilfreds med den formulering som skødet indebærer om byggeforbud på "Grunden mod Skive fjord" som selvfølgelig må være hele det areal som sælgeren ejede på det tidspunkt

Med venlig hilsen - D"

B1 ansøgte den 14. juni 2018 Skive Kommune om byggetilladelse til at opføre et sommerhus på grunden beliggende ...vej 227, 7840 Højslev, matr.nr. 13 bæ, ..., og Skive Kommune udstedte byggetilladelse den 26. juni 2018.



Byggetilladelsen er fremlagt som sagens bilag 11, ekstraktens side 106-107, hvori blandt andet er anført:

## ”BYGGETILLADELSE

Der henvises til ansøgning af 14-06-2018, om tilladelse til udførelse af byggearbejde på ejendommen beliggende:

**matr. nr.:** 13 bæ, ...

**adresse:** ...vej 273, 7840 Højslev

**tilhørende:** B1, ...vej 28, 7800 Skive

**meddeles hermed tilladelse til:** ...vej 273 - Ejendomssag - Opførelse af sommerhus 135 m<sup>2</sup> og overdækket areal på 14 m<sup>2</sup>.

Tilladelsen gives på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser, samt de oplysninger, der er afgivet i ansøgningen.

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle private servitutter, der påhviler ejendommen.

**Husk at ifølge Bekendtgørelse om ajourføring af BBR skal det meddeles til kommunen, når byggeriet påbegyndes, samt når byggeriet fuldføres eller faktisk tages i brug.**

vilkår:

AT byggetilladelsen er gældende i 1 år, dvs, byggeriet skal være påbegyndt senest 1 år fra d.d. Husk at indsende påbegyndelsesblanket. Efter 1 år bortfalder tilladelsen hvis byggeriet ikke er påbegyndt.

AT Lokalplan nr. 128 overholdes.

AT såfremt der sker arkæologiske fund ved anlægsarbejdet, skal De henvende Dem til Museum Salling, Brårupgade 18A, 7800 Skive tlf. 99157190, jf. Museumslovens § 25-27.

AT de på ejendommen eventuelle tinglyste indskrænkninger i bebyggelses- og benyttelsesretten overholdes. Der henvises til ejendommens tingbogsattest.

AT vedlagte erklæring om overholdelse af Byggeloven og Bygningsreglementet underskrives og returneres sammen med færdigmeldingen.

AT påbegyndelse og færdiganmeldelse af byggeriet sker til kommunen på vedlagte skemaer.

AT gulvkote er 2,17 jf. vedlagte bilag.

## Ingeniør"

B1 ansøgte kommunen om dispensation til at ændre gulvkoten i huset fra 2,17 til 3,15, og kommunen udsendte derfor den 31. juli 2018 naboorientering, blandt andre til I og J, bilag 8, ekstraktens side 52-53.

Foranlediget heraf holdt naboerne den 22. juli 2018 møde til drøftelse af dispensationsansøgningen, og naboerne enedes om at sende et fælles brev til kommunen med deres bemærkninger. Brevet er fremlagt som sagens bilag 9, ekstraktens side 54, hvori er anført:

"Til

H  
Teknisk Forvaltning  
Skive Kommune

Beboerne i nr. 221, 231, 233, 271 og 269 har holdt møde d. 22/7 angående søgt dispensation fra lokalplanens regel om at terræn højst må ændres med +/- 0,5 m og er enige om, at vi ikke kan acceptere en sådan dispensation.

Denne skrivelse skal ses som svar på naboorientering 13/7.

Vi er i øvrigt også bekymrede for den udvikling/ændring, der bliver i kystlinien.

Mvh  
K, E og L, M og N, J og I og O"

Det fremgår af et fremlagt billede, sagens bilag 10, ekstraktens side 56, at der den 23. september 2018 var støbt sokkel på de sagsøgte grund.

Ved brev af 25. september 2018 med bilag fra advokat Michael Jørgensen til B1, ekstraktens side 70-71, blev B1 gjort opmærksom på, at det påbegyndte byggeri muligt var i strid med en på ejendommen tinglyst servitut.

I brevet er anført:

**"Vedr. Opførelse af bolig på adressen ...vej 273,  
7840 Højslev, matr.nr. 13 b ...**

Jeg skriver hermed til Dem som advokat for flere af Deres naboer i sommerhusområdet på ... .

Mine klienter er blevet opmærksom på, at De er gået i gang med at opføre en bolig på ...vej 273, 7840 Højslev, matrikelnummer 13 b ... .

Mine klienter er ved at få afdækket nærmere om dette kan være i strid med en tinglyst servitut på ejendommen, samt endvidere måske i strid med lokalplanen.

Jeg vedlægger for god ordens skyld kopi af servituten.

Dette er således i første omgang en venlig orientering til Dem, men skulle mine klienters undersøgelser afdække at opførelsen reelt er i strid med ovennævnte, så vil der blive krævet indstilling af byggeriet, bortfjernelse mm., i sidste ende med rettens bistand om nødvendigt.

Med venlig hilsen

Michael Jørgensen

mj@paulex.dk"

Advokat Michael Jørgensen sendte den 2. oktober 2018 brevet igen B1 som e-mail, ekstraktens side 72.

B1 besvarede e-mailen ved e-mail af 5. oktober 2018 således, ekstraktens side 72:

"Tak for dit mail. Vi havde ikke forstået, at vi skulle svare. Vi mener nu heller ikke at have gjort noget forkert  
Mvh. B1"

Ved brev af 9. oktober 2018 med bilag fra advokat Michael Jørgensen til B1, ekstraktens side 70-71, skrev advokaten således:

"Med henvisning til mit brev af 25/9 d.å. og mail af 2/10 d.å. skal jeg hermed oplyse, at yderligere undersøgelser nu endegyldigt har afdækket, at den pågældende servitut (kopi vedhæftet igen for god ordens skyld) forbyder bebyggelse på ...vej 273,

7840 Højslev, matr.nr. 13 bæ, ..., hvor De ifølge mine oplysninger er i gang med at opføre et sommerhus.

Jeg skal således hermed på vegne af ejerne af ...vej 231, 7840 Højslev, matr.nr. 13 q, ..., som påtaleberettiget i henhold til servitutten fordre, at De straks indstiller byggeriet, samt bortfjerner det opførte.

Sker dette ikke, og har De ikke inden 7 dage fra dato meddelt undertegnede en plan for bortfjernelse og reetablering, så vil der uden yderligere varsel blive indgivet begæring om nedlæggelse af fogedforbud mod opførelse mm.

Jeg kan for god ordens skyld oplyse, at landinspektørundersøgelser har afdækket og dokumenteret, at 13 b, som nævnt i servitutten, er identisk med 13 bæ, og at denne matrikel har haft sin nuværende form siden tiden forud for servitutts tinglysning.

Jeg kan også oplyse, at den oprindelige køber/ejer af 13 q, har bekræftet overfor undertegnede, at servitutten dækker hele 13 b/13 bæ.

Endelig vedlægger jeg historiske kort over området for 1905-1967 og 1973-1995.

Afslutningsvist bemærker jeg, at jeg er bekendt med, at ejendommen ikke ejes alene af Dem, men ifølge dokumenter fra kommunen er det Dem, der har søgt om byggetilladelse, og jeg er herudover ikke i besiddelse af alle øvrige ejeres kontaktoplysninger.

De øvrige ejere er ifølge mine oplysninger nært beslægtet til Dem, og jeg tillader mig således at gå ud fra, at De videreunderretter.

Nærværende fremsendes for god ordens skyld tillige pr. mail.

Med venlig hilsen

Michael Jørgensen

mj@paulex .dk"

B1 svarede advokat Michael Jørgensen ved e-mail af 9. oktober 2018 kl. 15.14, ekstraktens side 69, hvori er anført:

"Jeg har modtaget dit brev af 9 oktober 2018 jeg kan forstå at du repræsenterer af Matr. 13 q.

Servitutter som du henviser til siger alene at der ikke må bygges vest for matr 13 q er forsat fri for byggeri.

Jeg kan derfor ikke se at vi skulle overtræde servitutter Det fremgår ikke af servitutter at det er hele matr 13 b. / 13 bæ som ikke må bebygges.

Så jeg står uforstående overfor den på stående bekræftelse fra tidligere ejer.

Det burde i så fald have været angivet

I øvrigt er der ikke kommet indsigelser mod at vi byggede på det sted i forbindelse med nabohøringen.

Det burde dine klienter have gjort hvis de mente det.

Byggeriet betyder ikke at der ikke forsat er frit udsyn til fjorden for dine klienter Hvis alt dette medføre tab for os vil forbeholde os at kræve erstatning Mvh B1"

Advokat Michael Jørgensen skrev ved brev af den 12. oktober 2018, ekstraktens side 67-68, hvori er anført:

"Tak for Deres mails af 5/10 og 9/10 d.å.

Indledningsvist bemærker jeg, at De angiver Dem selv som "vi", hvorfor jeg således antager, at De skriver på vegne af alle 4 ejere af ovennævnte ejendom.

Til Deres bemærkning omkring servituttens indhold og placering af byggeriet, skal jeg henviser til, at servituttens specifikt præciserer, at bebyggelsesforbuddet gælder grunden mod Skive Fjord, hvilket således er hele matriklen, jf. blandt andet de fremsendte kort.

Grunden/matriklen har siden 1959, og altså forud for servituttens, bestået af hele arealet/matriklen 13 b/13 bæ mod vest.

Til Deres bemærkninger omkring nabohøring (reelt naboorientering) skal jeg bemærke, at en naboorientering ikke fritager Dem fra at overholde/respekttere gældende servitutter.

Dette er til enhver tid Deres eget ansvar, ligesom jeg bemærker, at genstanden for en naboorientering altid vil være dispensation fra en regel i bygningsreglementet eller i en lokalplan, og således ikke privatretlige servitutter.

Herudover bemærker jeg, at jeg samtidig er bekendt med, at der er rent faktisk er fremkommet flere indsigelser mod Deres ansøgning

om byggetilladelse under den naboorientering der er sket til andre naboer, og at mine klienter også selv er fremkommet med indsigelser til kommunen til trods for at mine klienter aldrig selv direkte er blevet naboorienteret, men da de således fik kendskab til byggesagen via andre naboer.

Med nærværende skal jeg således fuldt ud fastholde indholdet af min skrivelse af 9/10 d.å., herunder særligt de angivne frister.

Med venlig hilsen

Michael Jørgensen

mj@paulex.dk"

Ved brev af 16. oktober 2018 skrev advokat Lars N. Knudsen på vegne de sagsøgte til advokat Michael Jørgensen, ekstraktens side 64-65, hvori blandt andet er anført:

"Endvidere gør jeg opmærksom på, at den deklaration, som dine klienter henviser til, slet ikke forbyder byggeri på min klients grund. Det fremgår netop meget præcist, at deklarationen ikke forbyder byggeri på hele matrikel nr. 13 b eller 13 bæ. Hvis det var tilfældet, havde man, som det ville være helt sædvanligt i en sådan deklaration, anført matrikelnummeret 13 b i selve teksten, om hvor der ikke måtte bygges. Det har man ikke gjort. Man har i deklarationen anført, at man ikke må bebygge den del af 13 b (13 bæ), areal vest for "den heromhandlede grund, hvilket vil sige grunden mod Skive Fjord".

Arealet vest for 13 q, altså hvor 13 q og 13 bæ deler skel bebygger min klient ikke, og det er dette areal som ligger "vest for den heromhandlede grund".

Derfor er opførelsen af min klients ejendom ikke i strid med den anførte deklaration, og i øvrigt kan min klients opførelse af ejendommen ikke på nogen måde genere ejeren af matr. nr. 13 q.

Yderligere indsigelser forbeholdes i enhver henseende.

Jeg skal dog allerede nu tage forbehold om min klients erstatningskrav i enhver henseende, såfremt dine klienter måtte få nedlagt fogedforbud, hvilket jeg vil protestere mod, og dette fogedforbud ved en efterfølgende retssag viser sig at være uretmæssigt, idet min klients tab ved at standse byggeriet kan blive betydeligt. Jeg opfordrer derfor til, at du straks, på vegne af dine klienter,

meddeler, at indsigelserne frafalder, og at det anerkendes at min klient har ret til at bygge et hus, der hvor det bliver opført.

Med venlig hilsen  
Lars N. Knudsen"

Parterne kunne ikke nå til enighed, og den 26. oktober 2018 indgav sagsøgeren begæring til Fogedretten i Viborg om, at der skulle nedlægges forbud mod opførelsen af sommerhus på adressen ...vej 227, 7840 Højslev, idet byggeriet var i strid med en servitut af 23. maj 1960 indeholdende forbud mod byggeri.

Fogedretten afsagde kendelse den 21. december 2018, hvor B1 blev frifundet.

Kendelsen er fremlagt som sagens bilag D og fremgår af ekstraktens side 94-103.

Der har været fremlagt 4 fotos fra den 7. oktober 2020, bilag G, H, I og J, ekstraktens side 201-204, ligesom der har været fremlagt 4 fotos fra den 29. oktober 2020, bilag 14, ekstraktens side 205-208.

Der har derudover været fremlagt en lang række kortmateriale, herunder historiske kort fra området.

De sagsøgte har ved procestilvarslinger af 27. marts 2019 procestilvarslet P og advokat Q.

Da parterne ikke kunne nå til enighed, blev denne sag anlagt ved stævning af den 11. februar 2019.

### **Forklaringer:**

Der er afgivet vidneforklaring af L og partsforklaring af B1 samt forklaring af skønsmanden, landinspektør G.

L har forklaret, at de købte deres sommerhus i 1991 af arkitekt D. De startede med at bygge et sommerhus i den modsatte ende af ... . De blev så opmærksomme på området, hvor deres nuværende sommerhus ligger, og begyndte derfor at kigge efter sommerhuse til salg der, indtil de købte deres sommerhus i 1991. Arkitekt D sagde til dem, at der aldrig måtte bygges på engen. Hun og hendes mand, E, fik ikke nogen orientering om den dispensation, som B1 havde indgivet til kommunen, hverken fra B el-

ler kommunen. De hørte om det fra en af de andre naboer, og de deltog i et møde den 22. juli 2018 med naboerne. De fortalte under mødet de andre, at der ikke måtte bygges på arealet. Under mødet blev de enige om at skrive et fælles brev med deres synspunkter til kommunen, men de fik aldrig noget svar fra kommunen på deres brev. Efter aftale med de andre naboer kontaktede hun og hendes mand efter mødet Advokatfirmaet Bliddal & Holmstrøm ApS i Videbæk. Advokat Michael Jørgensen kontaktede dem, efter han var kommet hjem fra ferie den 6. august 2018. Advokat Jørgensen skaffede servitutten af 23. maj 1960 til dem. De havde aldrig set servitutten før. Hun ringede til kommunen og fortalte, at nu var der ved at blive gravet ud dernede, selv om grunden ikke måtte bebygges efter en servitut fra den 23. maj 1960. Kommunen var meget afvisende over for hende. De kontaktede ikke B1. Da de så, at der var støbt en sokkel, kontaktede de advokat Jørgensen, der rettede henvendelse til B1. Det år fejrede de guldbryllup, og de var derfor ikke i sommerhuset ret meget. De hørte ikke fra B1. Idyllen ved området er væk. Dyrelivet er blevet negativt påvirket af byggeriet, og de savner at kunne se nedover en uspoleret eng fra deres hus.

På forespørgsel fra advokat Lars Nørregaard Knudsen forklarede hun, at C tidligere ejede hele området, der hørte til Cs gård. Der gik kreaturer. Den 30. november 2010 blev ejendommen delt op. Det fik de ikke noget at vide om på forhånd. De har skåret nogen af deres buske ned i foråret. Før buskene blev skåret ned, var noget af sommerhuset, der er under opførelse, skjult, set fra deres sommerhus. Det hus, der ligger som nabo til sommerhuset under opførelse, var der også, da de købte deres sommerhus i 1991.

B1 har forklaret, at de har haft et sommerhus i Lemvig tidligere.

De ville gerne have et sommerhus igen. De så på nogen sommerhuse, der var til salg, men fandt ikke det rigtige. Han kom i dialog med P, der havde grunden til salg. De fik af kommunen at vide, at der kunne bygges på grunden. De havde advokat Q til at bistå dem med handelen.

Q skulle undersøge servitutterne. De hørte ikke om nogen servitut om byggeforbud på grunden fra Q. De fik byggetilladelse, men fik afslag fra kommunen om at hæve grunden. De havde en landinspektør derude for at sætte huset af. Han tænkte ikke over, at byggetilladelsen fra kommunen var betinget af, at private servitutter blev overholdt. De gik i gang med byggeriet, og den 5. september 2018 kom der en sandpude. Den 9. september 2018 blev huset sat af, og den 13. september 2018 støbte de soklen. Arbejdet blev udført af tømrer R, som skulle opføre huset for dem. Den 28. september 2018 blev skelettet sat op, og den 5. oktober 2018 holdt de rejsegilde. Den 28. november 2018 var huset færdigt udvendigt og lukket. Han har overhovedet ikke talt med nogen af naboerne. Da de fik brevet af 25. september 2018 fra advokat Michael Jørgensen, var det første gang, at de fik kendskab til og så servitutten af den 23. maj 1960. Da de startede byggeriet, var vejen så ringe, at de ikke kunne køre på



den med en lastbil. De lavede så vejen i stand, så en lastbil kunne køre der. De mangler alt indvendigt på huset.

På forespørgsel fra advokat Michael Jørgensen forklarede han, at da han fik brevet af den 23. september 2018 fra advokat Michael Jørgensen, ringede han til sin daværende advokat Q og spurgte, hvad han skulle gøre.

Nogle dage senere sendte Q ham en e-mail, som han skulle sende videre som svar til advokat Michael Jørgensen. De blev ved med at bygge videre på sommerhuset for at få det lukket, så det var beskyttet indvendigt. Q hjalp ham ikke med byggetilladelsen, det gjorde de selv. Det vil nok koste 600.000 kr. - 700.000 kr. at gøre sommerhuset færdigt.

Skønsmanden, landinspektør G, har forklaret, at matr.nr. 13 b, ..., tidligere bestod af mange lodder. I 2011 fik den sit eget matr.nr. I dag ville man nok have brugt et kortbilag. Dengang beskrev man det i tekst. Han sonderer ikke mellem vest og nordvest. Hans svar er ud fra en matrikulær forståelse. Til det af landinspektør S den 30. november 2010 i underbilaget anførte "Sommerhus bebyggelse", ekstraktens side 221, forklarede han, at det anførte refererer til arealerne. Ejeren og landinspektøren skal have en servituterklæring, der skal oplyses. Det anførte behøver ikke at have været forkert dengang, for eksempel kunne den påtaleberettigede have givet samtykke til bebyggelse af sommerhus.

På forespørgsel fra advokat Michael Jørgensen forklarede han, at matr.nr. 13 bæ, ..., er identisk med det areal, der i servituttens af den 23. maj 1960 er gengivet: "arealet vest for den heromhandlede grund, hvilket vil sige grunden mod Skive fjord".

#### **Parternes synspunkter:**

**Advokat Michael Jørgensen** har på vegne sagsøgeren i sit påstandsdokument af 31. maj 2021 blandt andet anført følgende:

#### **"ANBRINGENDER:**

- at byggeforbuddet i servituttens af 23.05.1960 omfatter hele matrikel 13 bæ,
- at sagsøgte ubestridt er i gang med et byggeri på ejendommen,
- at dette byggeri er i strid med servituttens af 23.05.1960,
- at sagsøger ikke er blevet naboorienteret,

- at sagsøger har gjort indsigelse til sagsøgtes dispensationsansøgning,
- at sagsøger aldrig er orienteret om udfaldet på sagsøgtes dispensationsansøgning,
- at sagsøger så snart han bliver opmærksom på servitutten orienterer kommunen herom,
- at sagsøger den 25/9 2018 straks efter han erfarer byggeriets opstart tilskriver sagsøgte
- at sagsøger straks efter han modtager bekræftelse fra landinspektøren på, at der er identitet mellem matr.nr. 13 b og 13 bæ, den 9/10 2018 tilskriver sagsøgte om indstille byggeriet og bortfjerne det opførte (bilag 1, side 14).
- at sagsøgte til trods for ovenstående fortsætter byggeriet,
- at naboorientering ikke fritager sagsøgte fra at overholde servitutten, og at genstanden for naboorientering slet ikke er privatretlige servitutter,
- at sagsøger på ingen måde har udvist retsfortabende passivitet,
- at det bestrides, at det ikke har været en afgørende forudsætning for sagsøger, at der ikke måtte bygges på "engen", mens det samtidig påpeges, at dette ikke er afgørende for om sagsøgte må bygge eller ej, eller at det er sagsøgtes eget ansvar at undersøge dette,
- at sagsøgtes kendskab til servitutten ikke har betydning for sagsøgtes pligt til at overholde den,
- at det er uden betydning for sagsøgtes pligt til at efterleve servitutten om denne har været i god tro på tidspunktet for opførelsen af huset eller om denne har handlet ud fra ulovlige eller usaglige motiver, og i øvrigt bemærkes det at sagsøgte ikke kan siges at have været i god tro eller i øvrigt at have handlet sagligt eller lovligt, idet sagsøgte har påbegyndt byggeriet uden at udvise tilstrækkeligt omhu og undersøge ejendommens servitutforhold, ligesom han ikke har indstillet byggeriet på et tidligt tidspunkt hvor han blev gjort opmærksom herpå,

- at sagsøgte jf. dennes egen forklaring i forbudssagen, specifikt har fravalgt at få afsat huset ved en landinspektør, som ville have haft pligt til at undersøge servitutforholdene,
- at sagsøgte har ignoreret den helt sædvanlige passus i byggetilladelsen om, at der ved byggetilladelsen ikke er taget stilling til, om projektet overholder eventuelle private servitutter (bilag 11), ligesom han også har ignoreret landinspektør Thøger Reinholdts bemærkning i bilag 3 om, at der ikke har været foretaget undersøgelser vedr. tinglyste servitutter i forhold til sagsøgtes byggeprojekt,
- at det bestrides, særligt henset til det ovenfor anførte, at der ud fra et almindeligt proportionalitetshensyn skulle være et åbenbart misforhold mellem sagsøgers ret ifølge servitутten og sagsøgtes ulemper ved at skulle overholde denne,
- at en interesseafvejning i sagen ikke kan, særligt henset til sagsøgtes egen handle måde, medføre at der ikke stilles krav om nedrivning,
- at det er uden betydning om nedrivning af sommerhuset måtte have uoverskuelige konsekvenser for sagsøgte eller medføre uacceptabelt værdispild, idet sagsøgte blot kunne have undersøgt forholdene ordentligt forinden han påbegyndte byggeriet, eller i hvert have indstillet dette, da han blev gjort opmærksom på det tidligt i byggeriet,
- at det bestrides, at matr.nr. 13 b, og dermed grunden vest for matr.nr. 13 q, nogensinde skulle have haft det omfang/den placering, og tillige skulle have været afsat med skel pæle, som sagsøgte har indrammet med rødt i bilag B,
- at servitутten tillige er tinglyst på matr.nr. 13 x kan på ingen måde skyldes overførslen til det elektroniske tinglysningsystem den 1/9 2009, idet der direkte er henvist til servitутten i det endelige skøde af 1/11 1962 (bilag 7, side 4),
- at det er uden betydning om sagsøgtes byggeri ligger stikvest eller nordvest for sagsøgers sommerhus, idet det er den matrikulære afgrænsning, der er afgørende for servitутtens byggeforbud,

- at sagsøgtes byggeri medfører gener for sagsøger, idet det blandt andet er forstyrrende for sagsøgers rene naturudsigt, forstyrrende for det tidligere uforstyrrede naturmiljø og placerer sagsøgtes ejendom i "anden klitrække",
  - at det i øvrigt er uden betydning for sagsøgtes pligt til at overholde servitutten om dennes byggeri subjektivt måtte være generende eller ej,
  - at sagsøgtes fremlagte billeder (bilag G-J) af den 7/10 2020 er uden relevans for sagen, blandt andet idet sagsøger siden sagsøgte startede sit byggeri for nu mere end to år siden, har ladet al bevoksning gro for netop at skærme for sagsøgtes byggeri,
  - at det sommerhus (...vej 275), som sagsøger henviser til længere mod nord ikke har betydning for vurderingen af, at sagsøgers sommerhus nu ligger i "anden klitrække", og at dette sommerhus i øvrigt har været der siden sagsøger købte sit sommerhus (dog nyopført på sit oprindelige fundament /placering efter store vandskader), og at det i øvrigt ikke er omfattet af den i sagen omhandlede servitut,
  - at sagsøgers kendskab/ukendskab til servitutten og dennes præcise indhold er uden betydning for sagsøgtes pligt til at overholde den,
- og
- at servitutten ikke er uklar eller vanskelig at fortolke, og at det på ingen måde vil være urimeligt at lade sagsøger støtte ret på servitutten."

**Advokat Lars Nørregaard Knudsen** har på vegne de sagsøgte i sit påstandsdokument af 31. maj 2021 blandt andet anført følgende:

**"ANBRINGENDER:**

Det gøres gældende,

- at sagsøger ikke ved erhvervelsen af sin ejendom har haft kendskab til indholdet af servitutten og den fortolkning, som sagsøger gør gældende i nærværende sag, jf. sagens bilag 1 samt sagsøgers replik.

- at sagsøger ved at reklamere på en naboorientering fra kommunen af 13. juli 2018, jf. bilag 7, men ikke reklamerer i henhold til den af sagsøger påberåbte deklARATION (bilag 2, side 5) af 23. maj 1960 overfor sagsøgte før den 25. september 2018 efter at sagsøgtes byggeri er i gang og fremskredet har udvist retsfortabende passivitet, og derfor er afskåret fra at kræve byggeriet indstillet, og det opførte byggeri fjernet.
- at deklARATIONEN af 23. maj 1960 (bilag 2, side 5) sammenholdt med bilag A og bilag B samt sagens bilag 3 dokumenterer, at det af sagsøgte opførte sommerhus ikke er i strid med deklARATIONEN af 23. maj 1960.
- at deklARATIONEN af 23. maj 1960 (bilag 2, side 5) ikke forbyder byggeri på hele matr. nr. 13 bæ ... .
- at deklARATIONEN af 23. maj 1960 (bilag 2, side 5) som angiver "arealet vest for den heromhandlede grund, hvilket vil sige grunden mod Skive Fjord" er identisk med den grund, som er afsat med skelpæle som en selvstændig grund indrammet med rødt på det historiske kort fremlagt som bilag B.
- at sagsøgte ikke har opført sit sommerhus på den med rødt indrammede grund på bilag B.
- at sagsøgtes sommerhus er opført nordvest for sagsøgers ejendom, og ikke stikvest.
- at sagsøgte derfor ikke har opført sit sommerhus på den del af matr. nr. 13 bæ ..., der i henhold til deklARATIONEN af 23. maj 1960 (bilag 2, side 5) er forbud mod at bygge på.
- at den af sagsøger påberåbte deklARATION af 23. maj 1960 (bilag 2, side 5) ikke indeholder noget kortbilag, og i sin formulering er så uklar og vanskelig at fortolke, at det vil være urimeligt, såfremt sagsøger kunne støtte ret på den, særligt henset til at sagsøger først får kendskab til deklARATIONEN i forbindelse med nærværende sag i efteråret 2018.

- at fortolkningen af en servitut aldrig må gå så langt, at den bliver mere byrdefuld end man med rimelighed kunne forvente.
- at det af sagsøgte opførte sommerhus slet ikke medfører nogen gener for udsigten fra sagsøgers sommerhus, hvilket dokumenteres ved fremlæggelse af bilag G, H, I og J, som er fotos optaget den 7. oktober 2020.
- at det af sagsøgte opførte sommerhus i øvrigt ikke ligger foran sagsøgerens ejendom, men mange meter nordvest for sagsøgers ejendom.
- at også en anden ejendom ligger med samme linieføring som den af sagsøgte opførte ejendom, hvorfor sagsøgers ejendom alligevel ikke ligger i "første klitrække".
- at sagsøgte i øvrigt var i god tro, da sagsøgte opførte sit sommerhus.
- at nedrivning af et sommerhus der er opført, har uoverskuelige økonomiske konsekvenser for sagsøger.
- at en nedrivning i dette omfang vil være et uacceptabelt værdispild.
- at der ikke fra sagsøgtes side er handlet ud fra nogen ulovlige eller usaglige motiver.
- at der ud fra et almindeligt proportionalitetshensyn ikke skal gives sagsøger medhold i, at sagsøgte skal nedrive det nyopførte sommerhus, da det vil medføre en skade og ulempe for sagsøgte, der står i åbenbar misforhold til sagsøgers interesse i, at sommerhuset bliver revet ned.
- at afgørelsen af hvilke konsekvenser det skal have for sagsøgte, hvis retten måtte nå frem til, at sagsøgtes sommerhus er opført i strid med deklARATIONEN, skal bero på en interesseafvejning, som i det foreliggende tilfælde klart må falde ud til at der ikke bør stilles krav om nedrivning.
- at der ved interesseafvejning skal lægges vægt på, at der ikke er holdepunkter for at antage, at sagsøgte vidste, at deklARATIONEN måtte forbyde byggeri,

at den af sagsøger påberåbte servitut ikke giver grundlag for, at sagsøger kan kræve reetablering.”

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

#### **Retten begrundelse og resultat:**

Efter bevisførelsen, herunder skønsmandens besvarelse af de stillede spørgsmål og det oplyste om, at sagsøgte ikke havde kendskab til servituten, før sagsøgerens advokat i efteråret 2018 sendte servituten til B1 og gjorde ham opmærksom på indholdet af servituten, lægges det til grund, at servituten, der blev tinglyst den 23. maj 1960, indeholder et forbud mod at bygge på grunden mod vest.

Efter det oplyste om den historiske udvikling af parcellerne og matrikelnumrene siden 1960 og servituttens ordlyd lægges det videre til grund, at servituten hviler på hele de sagsøgtes ejendom, matr.nr. 13 bæ ..., hvorfor enhver bebyggelse på denne ejendom er i strid med servituten.

Selv om det efter bevisførelsen endeligt må lægges til grund, at de sagsøgte, da de købte grunden, ikke af sælgeren P eller af deres advokat fik kendskab til servituten, finder retten, at de sagsøgte ved flere lejligheder, blandt andet da de fik byggetilladelsen, og da de fik tingbogsattesten, havde anledning til at undersøge sagen nærmere, men de valgte ikke at gøre dette og påbegyndte og fortsatte byggeriet, selv om det var i strid med servituten.

Retten finder ikke, at der fra sagsøgerens side er udvist retsfortabende passivitet.

Retten finder, efter at have besigtiget arealerne omkring sommerhuset under opførelse på ...vej 277, 7840 Højslev, at placeringen af det pågældende sommerhus, medfører en ikke uvæsentlig forringelse af sagsøgerens sommerhus.

Da det af de sagsøgte i øvrigt anførte ikke kan føre til et andet resultat, tager retten efter det anførte og efter det af sagsøgeren anførte sagsøgerens påstande til følge.

Retten fastsætter fristen for de sagsøgte til at nedrive og bortfjerne det opførte sommerhus og til at reetablere grunden til samme stand, som den havde inden byggeriet blev påbegyndt, til 6 måneder fra endelig dom.

Efter sagens værdi, forløb og udfald samt de af landsretterne udsendte vejledende takster skal B1, B2, B3 og B4 in solidum betale sagsomkostninger til E med i alt 68.000 kr. Beløbet er fastsat til dækning af advokatudgift med moms med 39.820 kr., af retsafgift med 3.180 kr. og af udgifter til syn og skøn med 25.000 kr. Retten finder ikke grundlag for at bestemme, at de sagsøgte skal godtgøre sagsøgeren udgifterne til Landinspektør Vest. E er ikke momsregistreret.

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

De sagsøgte, B1, B2, B3 og B4, tilpligtes at anerkende, at ejendommen matr.nr. 13bæ, ..., beliggende ...vej 227, i henhold til den på ejendom- men tinglyste servitut af 23.05.1960 ikke må bebygges under nogen form.

De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at deres byggeri på matr.nr. 13bæ, ..., beliggende ...vej 227, er i strid med den på ejendommen tinglyste servitut af 23.05.1960, og at byggeriet inden 6 måneder fra endelig dom skal nedrives og bortfjernes, samt inden samme frist at reetablere ejendommen til samme stand, som den havde før byggeriet påbegyndelse.

I sagsomkostninger skal de sagsøgte in solidum til sagsøgeren, E, betale 68.000 kr.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.





**VESTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 10. februar 2022

---

**BS-31188/2021-VLR**  
(15. afdeling)

B2

B3

B1

og

B4  
(advokat Lars Nørregaard Knudsen for alle)

mod

E  
(advokat Michael Jørgensen)

Retten i Viborg har den 10. august 2021 afsagt dom i 1. instans (BS-6234/2019-VIB).

Landsdommerne Olav D. Larsen, Annette Nørby og Flemming Krog Bjerre (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanterne, B2, B3, B1 og B4, har gentaget påstanden for byretten om frifindelse.

Indstævnte, E, har påstået dommen stadfæstet.

### **Forklaringer**

B1 og L har afgivet supplerende forklaring.

B1 har supplerende forklaret, at han først blev opmærksom på henvendelsen af 25. september 2018 fra advokat Michael Jørgensen, da advokaten den 2. oktober 2018 rykkede for svar.

Der var allerede i juni 2018 indgået aftale om køb af alle materialer til huset.

Efter advokat Michael Jørgensens henvendelse af 2. oktober 2018 valgte de at bygge videre. Materialerne var leveret, og de ville undgå, at huset tog skade. Fristen for tilbagelevering af materialer var overskredet. Der er brugt ca. 600.000 kr. på byggeriet, som det står nu. Der er ikke gulvvarme i huset.

L har supplerende forklaret, at ... har været deres andet hjem i over 50 år. Før 1991 gik de ofte ture i området ved engen og glædede sig over naturen.

De ser ikke naboerne privat, og det var tilfældigt, at de var med til det møde, hvor nabohøringen blev diskuteret.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Det fremgår af servitutten, at sælgeren af matrikel nr. 13q ..., og senere ejere af dennes ejendom forpligter sig til "ikke under nogen form at bebygge arealet vest for den heromhandlede grund, hvilket vil sige grunden mod Skive fjord".

Det lægges efter bevisførelsen, herunder navnlig skønsmandens udtalelser, til grund, at arealet vest for matrikel nr. 13q er identisk med den nuværende matrikel nr. 13bæ ..., og det tiltrædes af de grunde, som byretten har anført, at enhver bebyggelse på matrikel nr. 13bæ derfor er i strid med den tinglyste servitut.

Landsretten tiltræder desuden af de grunde, som byretten har anført, at der ikke er grundlag for at fastslå, at E ved passivitet, ud fra en proportionalitetsafvejning eller ud fra værdispildsbetragtninger har fortabt retten til at påberåbe sig servitutten.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal B2, B3, B1 og B4 i sagsomkostninger for landsretten solidarisk betale 30.000 kr. til E. Beløbet er til advokatudgifter (inkl. moms).

**THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal B2, B3, B1 og B4 solidarisk betale 30.000 kr. til E.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.



## RETEN I VIBORG KENDELSE

afsagt den 21. december 2018

---

Sag BS-40959/2018-VIB

E  
(advokat Michael Jørgensen)

mod

B1  
(advokat Lars Nørregaard Knudsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Søren Ejdam.

### Sagens baggrund og parternes påstande:

Denne sag er anlagt den 26. oktober 2018 og drejer sig om sagsøgtes, B1's  
, opførelse af sommerhus på adressen ... vej 227 (tidl. 273), 7840 Højs-  
lev, hvilket efter sagsøgerens, E's , opfattelse er i strid med  
en servitut af 23. maj 1960 indeholdende forbud mod bebyggelse.

E har efter sin endelige påstand anmodet retten om at med-  
dele følgende forbud:

Sagsøgte skal straks indstille byggeriet på ejendommen matr.nr.  
13 bæ, ... , beliggende ... vej 227, 7840 Højslev.

B1 har protesteret og nedlagt følgende påstande:

Principalt Frifindelse

Subsidiært Et forbud bliver gjort betinget af, at E stiller sikkerhed.

Kendelsen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 b.

### Oplysningerne i sagen:

Det fremgår af sagen, jf. blandt andet e-mail af 26. september 2018 fra landinspektør F, bilagt matrikelkortet fra 1973-1995 og ændringskort fra 1959 (bilag 4), at ejendommen matr.nr. 13 b, ..., i 1959 fik sin nuværende form, og at den blev lagt sammen i forbindelse med udstykning af matr.nr. 13 r, ... I forbindelse med digitaliseringen af matrikelkortet ca. 1993-1995 blev matriklen navneændret til matr.nr. 13 bæ, ...

Det fremgår af tingbogsattesten (bilag 2), at matr.nr. 13 bæ ved skøde af 7. juni 2018 pr. den 1. juni 2018 blev erhvervet af fire ejere, B1, B3, B4 og B2 med hver 1/4.

Det fremgår videre, at der på ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

"Dato/løbenummer	23.05.1960-966289-71
Prioritet	1
Tillægstekst	Dok om færdselsret mv, bebyggelse mv KORREKT AKT 71_D-LUB_692
Dato/løbenummer	25.06.1963-966291-71
Prioritet	2
Tillægstekst	Dok om færdselsret mv KORREKT AKT 71_D-LUB_692
Dato/løbenummer	29.06.1966-966292-71
Prioritet	3
Tillægstekst	Dok om baderet mv KORREKT AKT 71_D-LUB_692"

I ekstraktudskrift af endeligt skøde af 28. april 1960, hvor C som sælger overdrager matr.nr. 13 q, ... til arkitekt D som køber, er anført:

"Sælgeren giver herved køberen og senere ejere af den ved nærværende skøde solgte parcel ret til kørende og gående færdsel ad den over matr.nr. 13 b udlagte' 3,77 - 11 m brede vej forløbende i retningen øst - vest fra byvejen fra ... by ud til den heromhandlede parcel. Med hensyn til vejens beliggenhed henvises til matrikelkortet.

Yderligere giver sælgeren køberen og senere ejere af parcellen fri adgang til stranden ud for sælgerens ejendom såvel ud mod Skive fjord som ud mod Louns bredning. Denne strandret omfatter ret til enhver tid for ejeren af matr.nr. 13 q samt denne ejers familie og personlige gæster til frit at bevæge sig i nødvendigt omfang over sælgerens grund ud til de nævnte strandstrækninger og frit at færdes på og ved disse.

Sælgeren forpligter endvidere sig og senere ejere af dennes ejendom til ikke under nogen form at bebygge arealet vest for den heromhandlede grund, hvilket vil sige grunden mod Skive fjord.

Disse bestemmelser begæres tinglyst servitutstiftende på sælgerens ejendom matr.nr. 13 b ... , af hartkorn 1 sk. alb. samt 26 a, 1 d, 6 b, 14 c, 14 e og 25 a smst. med påtaleret for den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 13 q ... , idet der med hensyn til behæftelser, der skal respekteres henvises til ejendommens blad i tingbogen."

Tinglysning af ovennævnte bestemmelser fandt sted den 23. maj 1960 på matr.nr. 13 b, 26 a og 23 g, ... , idet tinglysningsdommeren bemærkede, at matr.nr. 1 d, 6 b, 14 c, og 14 e, smst. er udgået af matriklen.

Skive Kommune, Teknisk Forvaltning, sendte den 13. juli 2018 følgende naboorientering til blandt andre I og J (bilag 7):

**"Naboorientering vedrørende ... vej 273, ... , 7840 Højslev.**

Teknisk Forvaltning har modtaget en dispensationsansøgning fra B1 ... , vej 28, 7800 Skive om tilladelse til at ændre gulvkoten fra 2.17 til 3,15 jf. byggetilladelse af 26. juni 2018 på adressen ... vej 273, ... , 7840 Højslev.

Opførelse af et nyt sommerhus på 135 m<sup>2</sup> samt et overdækket areal på 14 m<sup>2</sup>.

Der ansøges om at ændre gulvkoten fra kote 2,17 til 3,15, da vejen ligger kote 3,00.

### **Lokalplan 128 gældende for sommerhusområde på ...**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 126. Det ønskede er i strid med følgende af Lokalplanens bestemmelser:

#### **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.**

§ 6.6 Bygninger må ikke opføres med en højde på mere end 5,0 m.

Se venligst medsendte tegningsbilag.

Det ansøgte afviger fra Lokalplanens bestemmelser. Det hus der er givet byggetilladelse til er 4,71 m i højden, nu ændrer man højden til 4,55 m.

Man ønsker at ændre gulvkoten fra 2,17 til 3,15. Hvilket i alt giver en ændring i højden på 0,82 m.

Efter Planlovens § 20 kan dispensation først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter at Skive Kommune har givet denne skriftlige orientering om ansøgningen til naboerne til den pågældende ejendom.

#### **Bemærkninger**

Ved bemærkninger til naboorienteringen, skal disse - inden 2 uger fra modtagelsen af dette brev sendes til:

#### **Teknik, Miljø & Udvikling**

Byg og M1.3C

Skive Kommune

Teknisk Forvaltning

Rådhuspladsen 2

7800 Skive

tek\_@skivekommune.cik

Med venlig hilsen

Astrid Johansen"

Det er oplyst under sagen, at der fremkom indsigelser til kommunen, men disse indsigelser er ikke fremlagt i sagen.

Det er endvidere oplyst, at Skive Kommune meddelte den ønskede dispensation til den tidligere den 26. juni 2018 udstedte byggetilladelse.

Advokat Michael Jørgensen sendte den 19. september 2018 følgende e-mail til arkitekt D:

"Hej D og tak for nedenstående.

I forbindelse med dit køb af ejendommen tilbage i 1960 fra C kan jeg se, at der blev tinglyst en servitut på både den ejendom du købte (13q) og naboejendommen (13b, i dag 13bæ), hvoraf det fremgår, at der skal gælde et fuldstændigt bebyggelsesforbud på 13b (i dag 13bæ). Jeg vedhæfter kopi af servituttens og et nytligt matrikelkort.

Kan du huske nærmere om baggrunden herfor, herunder om det var parternes hensigt og servituttens formål at dette skulle dække hele 13b eller blot en del af 13b?

Var det en del af jeres forhandlinger i forbindelse med dit køb, at du stedse kunne bevare den uhindrede udsigt mod vest/vandet? Og ved du om noget tilsvarende gjorde sig gældende for naboejendommen mod nord (13x), da den også omkring ca. 1960 blev solgt af C?"

Ved e-mail af samme dato svarede arkitekt D advokat Michael Jørgensen således:

"Hej Michael!  
Som svar på dine spørgsmål vedrørende nærmere omstændigheder i forbindelse med mit køb af grunden i 1960 må jeg oplyse at jeg ikke husker andet end at jeg var tilfreds med den formulering som skødet indebærer om byggeforbud på "Grunden mod Skive fjord" som selvfølgelig må være hele det areal som sælgeren ejede på det tidspunkt  
Med venlig hilsen - D "

Der har som bilag A og B (A1 og A2) blandt andet været fremlagt historisk kort fra 1905 til 1967 over området, hvor advokat Lars Nørregaard Knudsen på bilag B (A2) med rød skrift har indtegnet det område af matr.nr. 13 b, som efter



sagsøgte opfattelse angiver det område af matriklen, hvor byggeri ikke må finde sted efter den tinglyste servitut af 23. maj 1960.

Der har endvidere været fremlagt tegning af 25. april 2018 fra landinspektør Thøger Reinholdt, "Afsætning af strandbeskyttelseslinjen på mat.nr. 13bæ, ... (bilag 3), hvor placeringen af det af ejerne af matr.nr. 13 æ, ... , opførte hus er angivet.

### Forklaringer:

Der er afgivet forklaring af Kristiane Jørgensen og B1

L har forklaret, at hun og hendes mand E købte deres sommerhus i 1991 af arkitekt D. De fik oplyst, at der ikke måtte bygges på "engen". Der gik nogle kreaturer, og græsset blev slået. De blev ikke partsorienteret af Skive Kommune, da B1 søgte om dispensation om at ændre gulvkoten i forhold til den udstedte byggetilladelse. De blev kontaktet af N, der havde fået det at vide af en anden nabo, I. Så mødtes de og satte en fælles indsigelseskritik sammen til kommunen. De kommer overhovedet ikke privat sammen med nogen af naboerne. De rettede henvendelse til advokat, der fandt servituten frem til dem. Hun ringede til kommunen og gjorde opmærksom på servituten. De fik ikke nogen oplysning fra kommunen om, hvorvidt der blev givet en dispensation. N fortalte dem, at nu var byggeriet gået i gang. De har ikke hørt fra B1 om byggeriet. De synes, at de vil få mange gener af huset. Det har virkelig stor negativ betydning for dem. De købte deres hus i stedet for det andet sommerhus i samme område, som de ejede, fordi det havde en mægtig god beliggenhed.

På forespørgsel fra advokat Lars Nørregaard Knudsen forklarede hun, at de valgte at kontakte kommunen. Hun kan ikke lige svare på, hvorfor de ikke henvendte sig til B1. Det tænkte de ikke på. De har fra deres hus panoramaudsigt ud over vandet. De har stadig udsigten, selv om der nu er opført et hus af B1 men hun synes, at udsigten er blevet stærkt forringet. Det er svært at sige nøjagtigt, hvor ofte de opholder sig i deres hus, men i gennemsnit nok en gang om måneden.

B1 har forklaret, at planen med at købe grunden var at opføre et sommerhus. Da de så på grunden, var der ingen problemer med at bygge på den. De købte grunden af P. De havde fået tilsagn fra kommunen om, at de kunne bygge på grunden, som de så købte. P vidste ikke noget om servituten, som slet ikke blev omtalt, heller ikke af deres advokat under handelen, advokat Q. Han fik brevet af 25. september 2018 fra advokat Michael Jørgensen om servituten. Huset er lukket udvendigt, men det indvendige

mangler at blive lavet. De har nu afholdt ca. 600.000 kr. på byggeriet, og der mangler et tilsvarende beløb. Hertil kommer deres udgifter til grunden. De hørte ikke noget fra nogen af naboerne. Han synes ikke, at deres hus generer naboerne, der ikke får deres udsigt forringet.

På forespørgsel fra advokat Michael Jørgensen forklarede han, at tømrer R , der er selvstændig tømrer, opfører huset for dem. Der har ikke været nogen landinspektør til at sætte huset af. De har ikke orienteret naboerne. Handlen om grunden var betinget af, at de kunne bygge et hus. Han var selv i kontakt med kommunen.

### Parternes synspunkter:

E har i anmodningen af 26. oktober 2018 anført følgende til støtte for sin påstand:

"...

- at byggeriet er i strid med servitut af 23.05.1960,
- at servituten utvivlsomt omfatter hele matrikel 13 bæ,
- at sagsøger på ingen måde har udvist retsfortabende passivitet,
- at sagsøgte ubestridt er i gang med byggeri på ejendommen,
- at sagsøgte fortsatte byggeri, trods påbud om at indstille dette, nødvendiggør forbud, og
- at sagsøgers mulighed for at opnå sin ret forspildes, hvis han henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse, idet byggeriet dag for dag løbende skrider frem."

B1 har i sit processkrift af 20. november 2018 anført følgende til støtte for sine påstande:

"...

- at sagsøger ved at reklamere på en naboorientering fra kommunen af 13. juli 2018, jf. bilag 7, men ikke reklamerer i henhold til den af sagsøger påberåbte deklaration (bilag 2, side 5) af 23. maj 1960 overfor sagsøgte, før den 25. september 2018 efter at sagsøgte byggeri er i gang og fremskredet, har udvist retsfortabende passivitet, og derfor er afskåret fra at kræve byggeriet indstillet og det opførte byggeri fjernet,
- at der ikke kan træffes midlertidig afgørelse om forbud og påbud, allerede fordi sagsøger ikke har sandsynliggjort, at sagsøgers mulighed for at opnå sin ret forspildes, hvis sagsø-

ger henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse, jf. Retsplejelovens § 413, stk. 1, nr. 3,

- at sagsøger ikke har sandsynliggjort, at sagsøger har den ret der søges beskyttet ved forbud og påbud, jf. Retsplejelovens § 413, stk. 1, nr. 1,
- at deklARATIONEN af 23. maj 1960 (bilag 2, side 5) sammenholdt med sagens bilag A1 og bilag A2 samt bilag 3 dokumenterer, at sagsøgte sommerhus under opførelse ikke er i strid med deklARATIONEN af 23. maj 1960,
- at deklARATIONEN af 23. maj 1960 (bilag 2, side 5) ikke forbyder byggeri på hele matr.nr. 13 bæ,
- at deklARATIONEN af 23. maj 1960 (bilag 2, side 5) som angiver "arealet vest for den heromhandlede grund, hvilket vil sige grunden mod Skive Fjord" er identisk med den grund, som er afsat med skelpæle som en selvstændig grund indrammet med rødt på det historiske kort, fremlagt som bilag A2,
- at sagsøgte ikke opfører sit sommerhus på den med rødt indrammede grund på bilag A2,
- at sagsøgte ikke opfører sit sommerhus på den del af matr.nr. 13 bæ, der i henhold til deklARATION af 23. maj 1960 (bilag 2, side 5), er forbud mod byggeri,
- at fortolkningen af en servitut aldrig må gå så langt, at den bliver mere byrdefuld end man med rimelighed kunne forvente,
- at retten ud fra et almindeligt proportionalitetshensyn skal nægte at meddele forbud og påbud, da det vil medføre skade og ulempe for sagsøgte, der står i åbent misforhold til sagsøgers interesse i meddelelse af forbuddet og påbuddet, jf. Retsplejelovens § 414, stk. 2,
- at sagsøgte sommerhus under opførelse i øvrigt ikke nu, eller når det er færdigbygget, giver nogen gener for udsigten for sagsøgers sommerhus,

- at retten, såfremt der meddeles forbud eller påbud, som betingelse skal bestemme, at sagsøger skal stille sikkerhed, jf. Retsplejelovens § 415,
- at sikkerhedens størrelse skal fastsættes med udgangspunkt i, at sagsøgte igangværende byggeri bliver standset, hvilket vil udløse erstatningskrav m.v., ligesom fjernelse af byggeri vil være forbundet med betydelige omkostninger, herunder omkostninger til genopførelse, såfremt sagsøgte ved en efterfølgende retssag får medhold i, at byggeriet ikke kan kræves fjernet"

Parterne har procederet sagen i overensstemmelse med det ovenfor anførte.

#### **Retten's begrundelse og resultat:**

Det må efter bevisførelsen lægges til grund, at der er udstedt byggetilladelse med efterfølgende dispensation til huset, der er færdiggjort udvendigt.

Det må videre lægges til grund, at huset ikke er opført stik vest for sagsøgerens ejendom, men nordvest herfor.

Endeligt må det lægges til grund, at det – som sagen foreligger oplyst – ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan antages, at opførelsen af huset det pågældende sted er i strid med den tinglyste servitut af 23. maj 1960 om byggeforbud.

Efter det anførte finder retten ikke, at E har godtgjort eller sandsynliggjort, at betingelserne i retsplejelovens § 413 for nedlæggelse af forbud er opfyldt, herunder at hans mulighed for at opnå sin eventuelle ret forspildes, hvis han henvises til at afvente tvistens retlige afgørelse, jf. retsplejelovens § 413, stk. 1, nr. 3.

Påstanden om nedlæggelse af forbud kan derfor ikke fremmes, og retten tager som følge heraf den af B1 nedlagte påstand om frifindelse til følge.

Efter sagens karakter, forløb og udfald skal E betale sagsomkostninger til B1 med 25.000 kr. med moms til dækning af advokatudgift. Det er oplyst, at B1 ikke er momsregistreret.

#### **THI BESTEMMES:**

Sagsøgte, B1 frifindes.

I sagsomkostninger skal sagsøgeren, E , til sagsøgte betale 25.000 kr.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.