

MRF 2022.272

Østre Landsrets dom af 8. november 2022, 12. afd., sagerne BS-50715/2020 og BS-50718/2020 (Ib Hounsgaard Trabjerg, Bloch Andersen og Jesper Jarnit)

B og C (adv. Sebastian Asbjørn Pedersen) mod A1 og A2 (adv. Christian Skadborg)

Tinglyst servitut om beplantningshøjde fra 1961 var på baggrund af frihedshævd begrænset, men anerkendelsesdom for, at to ejere af tjenende ejendom var forpligtet til at beskære beplantning over 1½ meter i det omfang, som beplantningen var generende for udsigten fra to ejendomme, der var påtaleberettiget efter servitutten.

Sagen vedrørte fortolkning og håndhævelse af en servitut fra 1961 om beplantning og udsigt, der bl.a. var tinglyst servitutstiftende på B's og C's ejendomme med bl.a. A1 og A2 som ejere af naboejendom som påtaleberettigede. Servitutten, der var tinglyst i forbindelse med udstykning af ejendomme fra en gård som bindende for de enkelte ejere og med de enkelte ejere som påtaleberettigede, indeholdt bl.a. følgende regel: "I alle parceller skal parcellerne være pligtige at plante og vedligeholde levende hegn, der ikke må blive over 1½ m højt. Dog tillades det at plante enkelte birketræer med mindst 15 m afstand, hvilke træer må vokse frit, men tæt beplantning må ikke blive højere end 1½ m, idet udsigten skal bevares". A1 og A2 overtog deres ejendom i 2003 og fik i forbindelse købet oplysning om udsigts-servitutten. Efterfølgende opstod der en tvist mellem A1 og A2 og ejerne af to naboejendomme, B og C, da beplantningen på B's henholdsvis C's ejendomme generede udsigten fra A1 og A2's ejendom. A1 og A2 anlagde herefter sag med fuldbyrdelsespåstand om, at B henholdsvis C skulle beskære beplantningen i overensstemmelse med den tinglyste servitut, og anerkendelsespåstand om, at B og C skulle anerkende, at beplantningen i skel og på ejendommen (bortset fra birketræer) ikke måtte overstige 1½ meter. B og C påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at servitutten var bortfaldet som følge af frihedshævd, da beplantningen på mange ejendomme mange steder i mere end 20 år havde oversteget højden på 1,5 meter, og at der i alle tilfælde var udvist passivitet, da A1 og A2 først 16 år efter overtagelsen havde anlagt sag. Byretten lagde til grund, at servitutens bestemmelser om beplantningshøjde havde til formål at sikre udsigten og dermed ikke var begrænset til beplantning i skel, hvilket for A1 og A2 ville sige udsigten til fjorden. Retten lagde på grundlag af bevisførelsen

videre til grund, at servitutten var kendt og delvist overholdt i den øvrige del af grundejerforeningen, og at tidligere ejere af A1 og A2's ejendom havde påberåbt sig servitutten, og at servitutten var lagt til grund for et forlig i en anden sag anlagt mod B. Herefter afviste byretten, at servitutten var bortfaldet ved frihedshævd eller passivitet, idet retten henviste til, at en mulig frihedshævd var ekstingveret efter tinglysningslovens § 26, stk. 1, ligesom retten afviste, at det kunne tillægges betydning, at servitutten ikke var håndhævet på de lavere beliggende arealer, eller at grundejerforeningen ikke havde taget skridt til at håndhæve servitutten. A1 og A2 fik på denne baggrund medhold i de nedlagte påstande. B og C ankede til landsretten, der lagde til grund, at beplantningen var sparsom, da servitutten blev stiftet, og at servitutten havde til formål at sikre udsigten til fjorden, hvilket betød, at der med tiden vil ske overtrædelse af servitutten, hvis beplantning ikke blev beskåret. Det måtte videre lægges til grund, at servitutten var påberåbt gennem tiden, men at det også var åbenbart, at servitutten ikke var håndhævet i form af mere konsekvente krav om beskæring, når beplantningen oversteg 1½ meter, hvilket måtte hænge sammen med det skrånende terræn. Landsretten fandt herefter, at servitutten i overensstemmelse med dens formål gennem frihedshævd var blevet begrænset således, at beplantning eller bevoksning, der er over 1½ m høj, alene kunne kræves nedskåret, i det omfang den var generende for udsigten, idet landsretten samtidig afviste, at servitutten helt var bortfaldet på grundlag af frihedshævd eller passivitet. Landsretten frifandt derfor B og C for fuldbyrdelsespåstanden, men gav A1 og A2 medhold i anerkendelsespåstanden med den ændring, at beplantning over 1½ meter kunne kræves beskåret, i det omfang den var generende for udsigten.

Kommentar: Dommens konklusion kan umiddelbart forekomme problematisk, da den afviger fra de af parterne nedlagte påstande, der efter dommens oplysninger ikke gav mulighed for en delvis anerkendelse af frihedshævd, hvilket dog kan hænge sammen med tilkendegivelser under den mundtlige forhandling. Men når der ses bort fra dette, er dommens resultat i overensstemmelse med de principielle betragtninger, der begrunder hævd og herunder også frihedshævd, som i korthed er, at de retlige forhold i det lange løb må indrette sig efter forholdene 'i marken', og at domstolenes og rettens opgave ikke er at give næring til yderligere konflikter. Hvis en indehaver af en tinglig rettighed gennem hævdstiden (her 20 år) har affundet sig med, at den tinglige rettighed er krænkert, må dette tages som udtryk for, at der heller ikke er grund til, at domstolene skal håndhæve denne ret. Den af landsretten valgte begrundelse kunne nok også være nået ved formålsfortolkning af servitutten under hensyn til ejeren af de tjenende ejendomme, så det alene var beplantning, der generede udsigten, som var omfattet, hvilket i denne sag kan begrundes med, at servitutens ordlyd i sig selv giver anledning til tvivl om, hvilken beplantning uden for skel der er omfattet af højdebegrænsningen. Når landsretten i stedet begrundede udfaldet med, at A1 og A2's rettigheder efter servitutten "gennem frihedshævd er blevet begrænset", kan det således hænge sammen med den måde, som sagen blev procederet. Dommen kan sammenholdes med landsrettens dom i U 2020.2356 H, hvor det blev antaget, at en tilstandsservitut om beplantningshøjde var bortfaldet som følge af frihedshævd, idet højden af beplantningen på den tjenende ejendom i mere end 20 år havde overskredet 3 meter. Spørgsmålet om frihedshævd blev ikke prøvet af Højesteret, og Morten Broberg har i U 2022B.347 rejst spørgsmålet, om etablering og fastholdelse af en servitutstridig tilstand (fx beplantning i en vis højde) i hævdstid kan antages at udgøre en sådan aktiv råden, som i almindelighed er nødvendig for at kunne vinde (ejendoms- og servitut)hævd. I ovennævnte sag fulgte landsretten resultatet i den tidligere landsretsdøm i U 2020.2356 H, uden at problemstillingen dog så vidt ses blev sat på spidsen af sagens parter. Se også Pagh og Haugsted: Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 839 f.



RETTEEN I HILLERØD DOM

afsagt den 11. december 2020

Sag BS-3775/2019-HIL

A1 og
A2 (advokat Ronnie Varberg)

mod

B
(advokat Jesper Furbo-Halken)

og

Sag BS-3777/2019-HIL

A1

og
A2
(advokat Ronnie Varberg)

mod

C
(advokat Jesper Furbo-Halken)

Denne afgørelse er truffet af dommer Marianne Peschcke-Køedt.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 25. januar 2019. Sagen vedrører fortolkning af en tinglyst deklARATION om højden på beplantning på grundene i et udstykket sommerhusområde.

Sagsøgeren, A1 og A2, har fremsat følgende påstand:

PÅSTAND 1: Sagsøgte tilpligtes at beskære sagsøgtes del af hække i skel, og al anden beplantning, det være sig buske, blomster, planter, træer på nær birke-træer med en afstand på mindst 15 meter, på sagsøgtes ejendom, således at beplantningen intet sted er højere end 1,5 meter over jorden. Beskæring skal være foretaget snarest muligt og senest på et af retten fastsat tidspunkt.

Påstand 2: Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at anden beplantning i skel, end birketræer med mindst 15 meters afstand, på sagsøgtes ejendom, herunder levende hegn, til enhver tid ikke må overstige en højde på 1,5 meter.

Påstand 3: Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at anden beplantning, end birketræer med mindst 15 meters afstand, på sagsøgtes ejendom, herunder anden tæt beplantning end beplantning i skel, til enhver tid ikke må overstige en højde på 1,5 meter.

Påstand 4: Beskæringen i henhold til påstand 2 og 3 skal hvert år være foretaget senest den 23. juni.

De sagsøgte, B og C, har fremsat påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Der har under sagen været fremlagt fotos, oversigtskort, samt skønserklæring.

Af deklaration tinglyst den 28. marts 2061 fremgår blandt andet:

" ...

4.

I alle parcelskel skal parcelejerne være pligtige at plante og vedligeholde levende hegn, der ikke må blive over 1½ m højt. Dog tillades det at plante enkelte birketræer med mindst 15 m afstand, hvilke træer må vokse frit, men tætbeplantning må ikke blive højere end 1½ m, idet udsigten skal bevares.

..."

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A1, B, C, D, E, F, G, H, I og skønsmanden J.

Parternes synspunkter

A1 og A2 har i deres påstandsdokument anført følgende:

" Ad fortolkning af deklARATIONEN

at deklARATIONEN skal forstås således, at al beplantning på grunden ikke må blive højere end 1,5 meter, idet birketræer med en afstand på mindst 15 meter godt må blive højere,

at denne fortolkning følger af såvel en ordlydsfortolkning, som en formålsfortolkning af deklARATIONEN,

at selve formuleringen af deklARATIONEN ikke giver mening, såfremt der alene var tale om beplantning i skel, idet der i første del af deklARATIONEN er anført, at grundejerne er forpligtet til at plante levende hegn i skel, og herefter anfører, at det er tilladt at plante fritvoksende birketræer, som efter forståelsen af deklARATIONEN godt må blive højere end 1,5 meter,

at sætningen "idet udsigten skal bevares" ikke giver mening, såfremt man må beplante sin øvrige ejendom med planter og træer som kan blive mere end 1,5 meter højt, og derved de facto fjerne udsigten til fjorden for bagvedliggende ejendomme,

at deklARATIONENS formål således er, at begrænse grundejernes beplantning på deres respektive ejendomme, således at den højest må blive 1,5 meter høj, så udsigten til fjorden for bagvedliggende ejendomme bevares,

at dette formål ikke kan opnås, såfremt al anden beplantning end den i skel, kan blive højere end 1,5 meter høj,

at hverken Halsnæs Kommunes eller Is fortolkning har værdi for sagen, idet fortolkningen er en judiciel afgørelse,

at deklARATIONEN og stiftelsesgrundlaget for denne skal vurderes på baggrund af områdets karakter og et gæt på stifterens tanker på stiftelses-

tidspunktet, idet det gøres gældende, at området på stiftelsestidspunktet i begyndelsen af 1960'erne havde karakter af flad mark, og et ubegrænset udsyn til Roskilde fjord, hvilket også følger af bilag G,

at de træer som efter skønsmandens opfattelse er 50-60 år gamle ikke har udsigtsbegrænsende konsekvens, da det er beliggende i D-vej og oppe på O-vej, hvilket støtter sagsøgers fortolkning af stiftens hensigt med deklarationens formål og ordlyd,

Ad frihedshævd

Det gøres gældende,

at der ikke er vundet frihedshævd i foreningen eller i forholdet mellem sagsøgerne og begge de sagsøgte,

at det forhold, at nogen medlemmer har overholdt deklarationen og anvendt denne til beskæring af naboers/andre medlemmers bevoksning, medfører, at deklarationen ikke er bortfaldet som følge af frihedshævd,

at sagsøgtes ejendoms tilstand, og beskæringsniveau på tidspunktet for sagsøgers køb af deres egen ejendom, gav sagsøgerne det indtryk at deklarationen blev overholdt, hvorfor denne ikke kan antages at have været fortabt som følge af frihedshævd,

at skønsmanden har udtalt, at alene træer i D-vej, som ikke har mulighed for fjordudsigt, har træer med en alder på 50 år, idet andre ejendomme, herunder de sagsøgtes ejendomme primært har træer med en alder på ca. 20-25 år,

at sagsøgerne købte ejendommen for 17 år siden, hvorfor mange træer alene har været nyere træer, og dermed ikke kunne medføre hævd på tilstanden, da dette kræver 20 års manglende handlinger, og sagsøgerne har krævet beskæring/nedskæring kort efter indflytning,

at deklarationen generelt har været efterlevet af en række af beboerne i foreningen, hvorfor denne ikke er bortfaldet som følge af frihedshævd, at anden beboer i foreningen har anlagt sager omkring sagsøgte Bs manglende overholdelse af deklarationen, hvilket bekræfter sagsøgers anbringender i sagen om, at deklarationen blev efterlevet i foreningen, og ikke er bortfaldet som følge af generel passivitet i foreningen,

at deklARATIONEN alene er blevet krævet efterlevet af foreningsmedlemmer som kunne se fjorden, og dermed havde interesse i at få beskåret udsigtshæmmende bevoksning,

at sagsøger havde fuld udsigt ud over fjorden på tidspunktet for deres køb af ejendommen i 2003, hvorfor de havde den opfattelse, at deklARATIONEN blev efterlevet i foreningen,

at sagsøgerne i forbindelse med erhvervelsen i 2003 uopfordret af ejendomsrådgiveren fik oplyst, at der var en deklARATION som sikrede udsigten ud over fjorden, og at den daværende køberadvokat bekræftede dette, hvorfor sagsøgerne var i god tro omkring deklARATIONENS gyldighed og anvendelighed,

at det følger af skriftvekslingen i foreningen, at deklARATIONEN har været genstand for løbende dialog i foreningen, og at der f.eks. har været etableret en træskæregruppe, således at der kunne foretages beskæring af træer til brug for etablering af udsigt,

at fortolkningen af deklARATIONEN ses båret af medlemmernes mulighed for at opnå udsigt,

at sagsøgerne har ekstinkveret en eventuel hævde, idet de inden 2 år efter overtagelsen har påberåbt sig deklARATIONENS indhold og krævet nedskæring i henhold til denne, og at de var i god tro på erhvervelsetidspunktet, idet de dels havde indhentet deklARATIONEN i forbindelse med købet, og idet ejendommen fremstod med flot udsigt over fjorden, da sagsøgerne besigtigede ejendommen, at de derfor havde føje til at tro, at de oplysninger de fik om deklARATIONENS overholdelse også harmonerede med de faktiske forhold i foreningen,

at sagsøgerne har en beskyttelsesværdig interesse i at kunne kræve efterlevelse af deklARATIONEN, idet udsigten fra deres ejendom er exceptionel og dermed beskyttelsesværdig,

Ad økonomiske konsekvenser

Det gøres gældende,

at der ikke er tale om en pludselig efterlevelse af deklARATIONEN, idet denne har været krævet efterlevet i stort omfang på B-vej og M-vej,

at bortfjernelse af fjordudsigten fra sagsøgers ejendom vil have store økonomiske konsekvenser for sagsøgerne, idet det er helt åbenlyst, at manglende fjordudsigst vil medføre en betragtelig nedsættelse af værdien af sagsøgers ejendom,

at omsætningshastigheden på ejendommen med udsigt over fjorden, herunder B-vej ZZ og YY var henholdsvis 1 uge og 4 måneder, mens M-vej VV, som ikke havde udsigt ud over fjorden, ikke er solgt efter 2 år,

at deklARATIONEN principielt skal overholdes af samtlige grundejere, idet der dog af deklARATIONEN er en tilføjelse omkring bevarelse af udsigten, som kan medføre fortolkning,

at de enkelte medlemmer indbyrdes har påtaleret, hvilket understøtter sagsøgers opfattelse af formålet med deklARATIONEN, idet påtaleretten efter sagsøgers opfattelse alene påberåbes i de tilfælde, hvor der er sket en udsigtsbegrænsende tilsidesættelse af beskæringspligten,

at de økonomiske konsekvenser derfor reelt ikke er så alvorlige som sagsøgte antyder,

at den foreningsretlig lighedsgrundsætning kan fraviges, når det sker af saglige grunde, og at den saglige begrundelse i nærværende sag er, at påtaleretten kan vælges udnyttet, når det alene sker til sikring af fjordudsigst,

Ad passivitet

Det gøres gældende,

at sagsøgerne ikke har været passive i forhold til påberåbelse af servitutten overfor de sagsøgte,

at sagsøgerne overfor de sagsøgte løbende har krævet efterlevelse af deklARATIONEN i henhold til dens formål og ånd, og således til sikring af deres fjordudsigst, hvorfor de ikke har været passive,

at flere medlemmer af foreningen har krævet efterlevelse af deklARATIONEN, hvorfor der heller ikke i foreningen kan antages at have været en generel passivitet i forhold til generel efterlevelse af deklARATIONEN."

B og C har i deres påstandsdokument anført følgende:

3.1 "Deklarationens bortfald

Det gøres som principalt anbringende gældende, at deklarationen ikke kan påberåbes af sagsøger, da deklarationen er bortfaldet enten som følge af sagsøgers (og tidligere ejeres) passivitet eller som følge af frihedshævd.

3.1.1 Sagsøgers passivitet

Den påtaleberettigedes kendskab til en servitut og manglende påtale heraf tillægges ifølge fast retspraksis afgørende vægt ved vurderingen af servitutters bortfald som følge af passivitet, jf. bl.a. U1988.849H, U1985.1000H, U1943.241H og U1913.804LHS.

Det er fastslået ved skønserklæringen, at deklarationen (herunder deklarationens vilkår om levende hegn i skel på 1,5 meter) ikke efterleves af grundejerne, hvilket i øvrigt også er åbenlyst konstaterbart, jf. ovenfor. Deklarationen håndhæves endvidere ikke af grundejerforeningen, der i grundejerforeningens vedtægter og ordensreglement i stedet henviser til hegnslovens regler, jf. bilag I og H.

Det må således lægges til grund, at både nuværende og tidligere ejere af sagsøgers ejendom (og øvrige påtaleberettigede i grundejerforeningen) i perioden fra deklarationens vedtagelse i 1961 og frem til nærværende sagsanlæg – dvs. i ca. 58 år – har været bekendt med at deklarationen ikke blev efterlevet, uden at fremsætte indsigelse herom.

Det skal desuden i relation til sagsøgers bilag 15 bemærkes, at det ikke er korrekt, når det angives, at B selv skulle have påberåbt sig den omtvistede deklaration over for en nabo – hverken direkte eller igennem formanden for grundejerforeningen, I.

B har for ca. 15 år siden haft en mindelig drøftelse om indklipping af hækken til naboen i M-vej XX, således at hækken ikke dækkede for stien mellem de to ejendomme – hvilket umiddelbart synes nærværende sag uvedkommende.

Det forhold at sagsøger først har overtaget ejendommen på B-vej AA i 2003 ændrer ikke herved, idet en ny ejer af en ejendom ikke opnår bedre retsstilling i forhold til at påtale en servitut, for så vidt angår forhold der allerede eksisterede ved overtagelsen, idet sagsøger som ejer af B-vej AA er indtrådt i de tidligere ejeres retsstilling.

Uanset ovenstående må det i øvrigt ud fra sagens faktum konstateres, at også sagsøger selv siden overtagelsen af ejendommen B-vej

AA i 2003 har været bekendt med deklarationens eksistens, men til trods herfor først nu 16 år senere har anlagt nærværende sag med påstand om de sagsøgte overholdelse af deklarationen.

Sagsøgers krav er således – selv uden hensyntagen til de tidligere ejere – under alle omstændigheder bortfaldet grundet sagsøgers passivitet.

3.1.2 Økonomiske konsekvenser

Ifølge Jens Evald: *Dansk Servitutret*, 1992, s. 61 f., kan det desuden i vurderingen af, om en servituthaver burde have reageret, og hvor hurtigt dette burde være sket tillægges vægt, hvilke økonomiske konsekvenser genoprettelse af den servitutmæssige tilstand vil medføre.

For så vidt angår de gener forbundet med en pludselig håndhævelse af deklarationen, må det indledningsvis konstateres, at hvis deklarationens bestemmelse om en makshøjde for levende skel skal håndhæves, så skal denne håndhæves overfor alle grundejere og ikke kun to.

Da det igennem skønserklæringen er konstateret, at *de fleste* hække er over 150 centimeter, vil det betyde, at de fleste grundejere ville skulle omskære deres hække. Såfremt bestemmelsen udvides til også at omfatte træer inde på grunden, så vil *stort set alle* grundejere, med undtagelse af sagsøger, skulle afholde væsentlige udgifter til fjernelse af mere end 50 år gamle og højtvoxede træer, da disse både skal fældes og flyttes af professionelle fagfolk.

En genoprettelse af den servitutmæssige tilstand vil dermed medføre betydelige omkostninger og gener for majoriteten af grundejerne i foreningen.

Det kan ud fra salgsopstillinger fra lignende sommerhuse i samme område konstateres, at den høje beplantning på grundene er gennemgående for området. Som eksempel herpå kan nævnes salgsopstillinger fra andre grunde i grundejerforeningen udarbejdet af ejendomsmæglerkæden Home.

Det fremgår af salgsopstillingen for en ejendom beliggende på B-vej ZZ, 3310 Ølsted, at "*Huset er beliggende på 1.900 kvm. Stor parklignende grund med den flottest[e] gamle beplantning*". Af salgsopstillingen for en anden grund beliggende på M-vej VV, 3310 Ølsted fremgår følgende beskrivelse af området " (...) en 1600 kvadratmeter stor grund, hvor udelivet kan nydes til fulde. I det hele taget er naturen til stede overalt i det fredfyldte sommerhusområde St. Havelse Strand (...)" og " Så

snart I ankommer til grunden, vil I mærke, hvordan freden sænker sig over jer. Her ligger sommerhusene spredt i det kuperede terræn med løs hånd, og der er masser af grønt mellem husene. Huset er omkranset af en smukt tilplantet have med en stor frodig plæne, smukke træer, buske og blomsterbede” [egne understregninger]. Salgsopstillingerne er fremlagt som bilag O og P.

Det må ud af uddragene kunne konstateres, at den høje beplantning har en økonomisk værdi for grundene, da beplantningen aktivt indgår som et købsargument for ejendommene. En genoprettelse af den servitutmæssige tilstand vil derfor ud over de økonomiske konsekvenser i form af udgifter til nedfældning og oprydning også have økonomiske konsekvenser i form af en værdiforringelse af grundene.

3.1.3 Særligt om frihedshævd

Af nyere retspraksis ses, at en passivitet som den i sagen udviste fører til frihedshævd. Her kan således nævnes Østre Landsretsdom fra 21. marts 2019 refereret i MAD 2019.214 Ø. Sagen angik ligesom i nærværende en udsigtsservitut med maksimal højde for beplantning på 3 meter, der var tinglyst den 22. juni 1933 i forbindelse med udstykningen af sagsøgtes grund.

Til besvarelse af sagsøgers opfordring i processkrift af 11. februar 2020, kan det oplyses, at ejeren af den faste ejendom blev meddelt begrænset tilladelse til at anke sagen til Højesteret. Procesbevillingsnævnets bevilning var begrænset til alene at angå spørgsmålet om ekstinktion af den vundne frihedshævd. Afgørelsen om, hvorvidt der er indtrådt frihedshævd var dermed endelig. For helhedens skyld skal det bemærkes, at Højesteret stadfæstede landsrettens dom for så vidt angår ekstinktion af den vundne frihedshævd. Udskrift af Højesterets afgørelse vedlægges som **bilag T**.

I afgørelsen fandt både By- og Landsretten, at ” [...] ejerne af den tjenende ejendom i relation til den herskende ejendom synbart og vedvarende har rådet i strid med servitutten ved i hvert fald i mere end 20 år forud for den 1. juni, hvor Sarah og Kristoffer Bang Refberg erhvervede den herskende ejendom – at have ladet træer og planter mv. på servitutarealet [...]”, og at ”Ejerne af den herskende ejendom har løbende haft mulighed for at påtale, at træer og planter m.v. ikke blev beskåret til en højde af tre meter”, som følge heraf fandt både By- og Landsretten, at servitutten var bortfaldet ved frihedshævd.

Det præciseres for god ordens skyld, at sagsøgtes anbringende i nærværende sag, om at servitutten er bortfaldet som følge af sagsøgers passi-

vitet også omfatter bortfald i medfør af frihedshævd, i overensstemmelse med denne seneste retspraksis fra Østre Landsret/Højesteret.

3.1.4 Særligt om afgørelsen refereret i U 1992.800 Ø

Det gøres endvidere gældende, at der foreligger så væsentlige forskelle mellem afgørelsen refereret i U 1992.800 Ø og nærværende sag, at denne ikke er af relevans for nærværende hændelsesforløb.

I den nævnte afgørelse er det vejlauget, der er ene-påtaleberettigede, hvorimod det i nærværende hændelsesforløb er de forskellige grundejere samt Halsnæs kommune, der er påtaleberettigede. Allerede her konstateres således en væsentlig forskel derved, at påtalemuligheden er samlet ét sted i den refererede afgørelse, hvorimod påtaleberettigelsen er spredt ud i blandt mange aktører i nærværende hændelsesforløb.

I tråd hermed oplyses det under landsrettens udtalelse på s. 803, at ” [...] vejlauget [...] *altid* har sikret, at deklARATIONEN blev overholdt, når man modtog en konkret klage [...] ” [egen understregning]. Med andre ord har det påtaleberettigede organ håndhævet deklARATIONEN hver eneste gang, der har været en anledning hertil. Det må forventes, at et opsamlingsorgan, som dét i den refererede sag, hvor påtaleberettigelsen er samlet hos vejlauget, ikke forpligtes til af egen drift at undersøge om deklARATIONEN overholdes generelt, når blot organet foretager aktive handling hver gang der er konkret grund hertil.

Omvendt må en større handlepligt forventes i en situation, hvor de påtaleberettigede alle bor i området enten på hel- eller deltid. Såfremt de påtaleberettigede havde taget aktiv handling og påtalt deklARATIONSOVERSKRIDELSER hver gang der var grund hertil, så havde de fleste hække ikke været over 150 cm. Høje.

Det lægges derfor til grund, at den påtaleberettigede kreds, forstået som grundejerne i helhed, dermed ikke har påtalt deklARATIONSOVERSKRIDELSER, når der var anledning hertil, hvorfor nærværende hændelsesforløb også på dette punkt adskiller sig fra den omtalte dom.

På denne baggrund kan den i U 1992.800 Ø refererede dom ikke danne grundlag for domstolens afgørelse i nærværende sag.

3.2 Fortolkning af deklARATIONEN

Såfremt retten finder, at deklARATIONEN ikke er bortfaldet, gøres det som subsidiært anbringende gældende, at deklARATIONEN alene kan fortolkes

til at gælde beplantning i skel, og ikke beplantning inde på grundejerens grund.

3.2.1 Beplantning og træer udenfor skel

3.2.1.1 Servituttens ordlyd

Sagsøgerne har med henvisning til servitутten fra 1961 nedlagt påstand om, at sagsøgte skal beskære alt bevoksning på sagsøgtes ejendom inkl. træer til en højde på maksimalt 1,5 meter.

Servitутten fra 1961 omfatter ifølge ordlyden alene hegn i skel, og regulerer således ikke øvrig beplantning på sagsøgtes ejendom. Det skal således nævnes, at det klare udgangspunkt ved servitutfortolkning er servituttens ordlyd, jf. bl.a. Jens Evald i Dansk servitутret, s. 75.

Sagsøgernes påstande indebærer derimod en væsentlig udvidende fortolkning af servitутten, der ikke har hjemmel i servituttens ordlyd. Sagsøgerne har ikke fremlagt øvrige fortolkningsgrundlag, der kan støtte at servitутten skal fortolkes udvidende eller på anden måde kan fortolkes i overensstemmelse med sagsøgernes påstande.

Sagsøgtes ordlydsfortolkning af servitутten er herimod bekræftet af både grundejerforeningen samt Halsnæs Kommune (bilag F og G).

Endelig er sagsøgtes fortolkning af servitутten (udover selve ordlyden) i øvrigt bekræftet af områdets fysiske karakter, idet stort set samtlige af grundejerforenings matrikler – herunder sagsøgernes egen ejendom – indeholder høj bevoksning samt store træer.

3.2.1.2 Servituttens stiftelsesgrundlag

Servitutfortolkning kan i tvivlstilfælde med udgangspunkt i servituttens ordlyd foretages på baggrund af en formålsfortolkning af servituttens stiftelsesgrundlag, jf. Jens Evald i *Dansk Servitутret*, s. 68.

I nærværende sag er den omtvistede deklaration udtryk for en ensidig aftale af gårdejer K af st. Havelse i forbindelse med udstykning af dennes jord. Ved en vurdering af stiftelsesgrundlaget er det derfor nødvendigt at se på Ks handlinger og de omstændigheder, der lå til grund for deklarationens udstedelse såvel som deklarationens ordlyd.

Skønsmanden oplyste på skønsforretningen – hvilket vil kunne bekræftes ved afhjemlingen – at en meget stor del af træerne i grundejerforeningen aldersmæssigt må antages at være ca. 50-60 år gamle, og således må været plantet nogenlunde samtidigt med deklarationens tinglysning.

Det ville forekomme besynderligt at tinglyse en deklaration, der begrænser træer inde på grunden til maksimalt 150 centimeter, samtidig med at man planter en række træer, herunder ege- og fyrretræer, der sædvanligvis vokser sig høje over mange år. Det synes tillige åbenbart at enkeltstående træer på ejendommene ikke hindrer udsigt i samme grad som en høj hæk eller sammenvoksede træer i skel.

Det må på denne baggrund formodes, at formålet med deklarationen har været at sikre mod en fuldstændig afskærmning af udsigten over området, som det ville kunne ske, hvis der på matriklerne blev plantet levende hegn i skel med høje sammenvoksede træer.

Der foreligger herimod intet belæg for sagsøgers påstand om, at servitutten skal fortolkes til at sikre en fuldstændig udsigt, hvor selv høje træer inde på grunden forbydes – dette navnlig når der henses til, at netop disse omtvistede træer tidsmæssigt blev plantet samtidig med, at deklarationen blev stiftet.”

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

Rettens begrundelse og resultat

Ad fortolkning af deklarationen

Retten finder, at den på ejendommene i grundejerforeningen af 1964 St. Havelse Strand pr. Ølsted den 28. marts 1961 tinglyste deklarations pkt. 4, må skulle forstås således, at beplantningen i skel og i øvrigt alle steder på de pågældende ejendomme ikke må blive over 1½ meter høj, bortset fra at det tillades at plante enkelte birketræer med mindst 15 meters afstand. Retten har herved lagt vægt på deklarationens ordlyd, idet retten finder, at denne fortolkning blandt andet støttes af ordene ”men tæt beplantning må ikke blive højere end 1½ m, idet udsigten skal bevares” i bestemmelsens andet punktum. Retten har derudover lagt vægt på deklarationens formål, hvorefter bestemmelsen er indsat for at bevare udsigten. Retten finder, at ”udsigten” på baggrund af ejendommenes beliggenhed på en skråning ned må fjorden må forstås som udsigten til netop fjorden.

Retten finder således, at der må gives sagsøgerne medhold i synspunktet om, at deklarationens bestemmelse om, at der må plantes enkelte birketræer med 15

meters mellemrum, ikke giver mening, såfremt der alene var tale om beplantning i skel.

Ad passivitet og frihedshævd

De sagsøgte har gjort gældende, at de ved frihedshævd er frigjort for bestemmelsen i deklarationens pkt. 4 om, at beplantning på deres grunde ikke må blive over 1½ m høj, og at sagsøgerne i øvrigt har udvist passivitet.

Efter de fremlagte fotos fra 2004 sammenholdt med fotos fra de seneste par år, rettens besigtigelse, skønserklæringen samt navnlig afhjemlingen af skønsmanden må det lægges til grund, at noget af beplantningen og nogle af træerne på de sagsøgtes ejendomme er over 30 år gamle.

Retten finder efter en samlet vurdering af bevisførelsen, at deklarationens bestemmelse om højde på beplantningen må anses for kendt og delvist overholdt samt påberåbt navnlig i den øvre del af grundejerforeningen, hvor sagsøgernes og de sagsøgtes ejendomme er beliggende.

Retten tager alene stilling til, om håndhævelse af deklarationen kan og skal ske imellem parterne i nærværende sag. Det af de sagsøgte anførte synspunkt om, at det ikke er rimeligt, at sagsøgerne alene påberåber sig deklarationen overfor de sagsøgte og ikke resten af grundejerforeningens medlemmer, findes således ikke at være af betydning for denne sags afgørelse.

Retten lægger i den forbindelse efter de afgivne forklaringer til grund, at sagsøgerne og øvrige beboere på B-vej og M-vej, herunder navnlig vidnerne E, G og H løbende igennem årene fra i hvert fald 1980-erne har påberåbt sig deklarationen overfor de som-merhusejere, hvis beplantning begrænsede udsigten til fjorden og fra i hvert fald 2000 overfor de sagsøgte. De løbende påberåbelser af deklarationen og ændringer til de sagsøgte om beskæring af beplantning støttes endvidere til dels af de af sagsøgerne fremlagte dagbogsnotater samt af sagsøgernes skrivelse af den 1. september 2011 til sagsøgte C om overholdelse af deklarationen. Endelig støttes synspunktet om, at der løbende har været påberåbelser af deklarationen af det mellem B og H indgåede forlig fra 2018 om beskæring af beplantningen hos B under den af H i 2017 anlagte sag mod B.

Den omstændighed, at de sagsøgte ikke kan huske nogen henvendelser overhovedet fra beboere i de højere beliggende ejendomme vedrørende beskæring og overholdelse af deklarationen, kan ikke føre til et andet resultat.

Retten finder således ikke, at sagsøgerne har udvist en sådan grad af passivitet, at de er afskåret fra at gøre deklarationen gældende.

Retten finder ej heller, at servitutten med den omhandlede deklARATION er bortfaldet ved frihedshævd for de sagsøgte, allerede fordi en sådan mulig frihedshævd må anses for ekstingveret af sagsøgerne. Retten lægger således til grund, at sagsøgerne må anses for at have ekstingveret de sagsøgtes mulige utinglyste frihedshævd, jf. tinglysningslovens § 1, og at de ved de ovennævnte løbende reaktioner allerede fra 2004 rettidigt har gjort deres ekstinktionsret gældende, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 1.

Den omstændighed, at deklARATIONEN ikke er håndhævet i den del af grundejerforeningen, der er lavere beliggende end sagsøgenes og de sagsøgtes ejendomme, kan ikke føre til et andet resultat. Den omstændighed, at grundejerforeningen ikke generelt har taget stilling til eller håndhævet deklARATIONEN, kan ej heller føre til et andet resultat, idet det er den enkelte grundejer, der er påtaleberettiget. Den omstændighed, at tidligere ejere af sagsøgenes ejendom ikke måtte have påberåbt sig deklARATIONEN overfor de sagsøgte, kan endelig heller ikke føre til et andet resultat. Det må i den forbindelse tillægges vægt, at det ved de fremlagte fotos må lægges til grund, at der ikke var beplantning, der væsentligt begrænsede sagsøgenes udsigt til fjorden, da de erhvervede ejendommen i 2003.

Retten finder ikke, at en efterlevelse af deklARATIONEN vil indebære en sådan økonomisk byrde for de sagsøgte, at det kan føre til et andet resultat. Retten har herved i første række lagt vægt på, at der som ovenfor beskrevet ikke er tale om en pludselig håndhævelse af deklARATIONEN fra sagsøgenes side. Retten har derudover lagt vægt på, at sagsøgerne stedse har tilbudt de sagsøgte forligsdrøftelser omkring hvilken beplantning, der skulle beskæres og til hvilken højde, det var nødvendigt at beskære disse for at bevare sagsøgenes udsigt til fjorden, hvilket de sagsøgte har afslået. Retten har endelig lagt vægt på, at det må antages at få en økonomisk betydning for sagsøgerne, såfremt deklARATIONEN ikke overholdes, idet ejendommen må forventes at have en lavere værdi, såfremt der ikke er udsigt til fjorden.

Retten tager herefter sagsøgenes påstande til følge.

Ad sagsomkostninger

Retten finder, at de sagsøgte skal betale sagsomkostninger til sagsøgerne, der i det hele har fået medhold i de nedlagte påstande.

B skal til A1 og A2 betale sagsomkostninger med 19.787,50 kr.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 15.000 kr., af retsafgift med 500 kr. og af dennes andel af

udgiften til skønsmanden med 4.287,75 kr., i alt 19.787,75 kr. A1 og A2 er ikke momsregistreret.

C skal til A1 og A2 betale sagsomkostninger med 19.787,50 kr.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 15.000 kr., af retsafgift med 500 kr. og af dennes andel af udgiften til skønsmanden med 4.287,50 kr., i alt 19.787,50 kr. A1 og A2 er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

B og C tilpligtes at beskære deres del af hække i skel, og al anden beplantning, det være sig buske, blomster, planter, træer på nær birke- træer med en afstand på mindst 15 meter, på deres ejendomme, således at be- plantningen intet sted er højere end 1,5 meter over jorden. Beskæring skal være foretaget snarest muligt og senest den 23. juni 2021.

B og C skal anerkende, at anden beplantning i skel end birketræer med mindst 15 meters afstand, på deres ejendomme, herunder le- vende hegn, til enhver tid ikke må overstige en højde på 1,5 meter. Beskæringen i henhold hertil skal hvert år være foretaget senest den 23. juni.

B og C skal anerkende, at anden beplantning, end birke- træer med mindst 15 meters afstand, på deres ejendomme, herunder anden tæt beplantning end beplantning i skel, til enhver tid ikke må overstige en højde på 1,5 meter. Beskæringen i henhold hertil skal hvert år være foretaget senest den 23. juni.

B skal til A1 og A2 betale sagsomkostninger med 19.787,50 kr.

C skal til A1 og A2 betale sagsomkostninger med 19.787,50 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 8. november 2022

Sag BS-50715/2020-OLR
(12. afdeling)

B
(advokat Sebastian Asbjørn Pedersen (prøve))

mod

A1
(advokat Christian Skadborg)

og

A2
(advokat Christian Skadborg)

og

Sag BS-50718/2020-OLR
(12. afdeling)

C
(advokat Sebastian Asbjørn Pedersen (prøve))

mod

A1
(advokat Christian Skadborg)

og

A2

(advokat Christian Skadborg)

Retten i Hillerød har den 11. december 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-3775/2019-HIL).

Landsdommerne Ib Hounsgaard Trabjerg, Bloch Andersen og Jesper Jarnit har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, B og C, har gentaget deres påstand for byretten om frifindelse.

Indstævnte, A1 og A2, har påstået dommen stadfæstet, dog således at det præciseres, at de i byrettens dom omtalte ejendomme er Bs og Cs ejendomme, beliggende henholdsvis M-vej BB, 3310 Ølsted, matr. nr. BB, St. Havelse By, Ølsted, og M-vej CC, 3310 Ølsted, matr. nr. CC, St. Havelse By, Ølsted,

Supplerende sagsfremstilling

Der foreligger skønserklæringer af 22. august 2019 og 18. august 2022 fra landskabsarkitekt J. Erklæringerne er optaget som bilag 1 og 2 til denne dom.

Forklaringer

C, B, A1, I, D, F, E, H, G og skønsmand J har afgivet supplerende forklaring. A2, L, M og N har endvidere afgivet forklaring.

C har forklaret bl.a., at da hun og D købte deres sommerhus i 1997, var der stort set de samme træer på deres grund som i dag. De har alene suppleret beplantningen med nogle frugttræer. Haven var etableret ca. 35 år forinden, og der var ved deres overtagelse allerede masser af høje træer på grunden. Deres sommerhus ligger i 7. række til Roskilde Fjord, og grundene skråner hele vejen ned mod fjorden.

Hun og D foretager løbende beskæring af træer og buske, men aldrig ned til 1½ meter. De har generelt været gode til at imødekomme ønskerne om beskæring fra A1 og A2. Hun har på et tidspunkt drukket kaffe med A1 og A2, som i den forbindelse oplyste, at de ønskede, at hun og D beskar deres beplantning. Hun svarede, at det var deres have, og de derfor selv

ønskede at bestemme, hvordan den skulle tilskæres. Hun har ikke modtaget gaver fra A1 og A2, og A1 og A2 har ikke i årene 2003-2005 bedt D og hende om at overholde deklarationen. Hun hørte først om deklarationen i 2011, og hun gik derefter til grundejerforeningens formand, da den jo i givet fald måtte gælde for alle i grundejerforeningen. Der er ikke andre end A1 og A1, som har henvist til deklarationen.

G og E har aldrig bedt hende eller A2 om at beskære deres beplantning, og hun har ikke modtaget et brev herom fra E.

Foreholdt oversigtskort fra 1999 over grundejerforeningen forklarede hun, at ingen af grundejerforeningens 101 medlemmer i hendes ejertid har overholdt kravet om, at beplantningen højst må være 1½ meter høj.

B har forklaret bl.a., at da hun købte sommerhuset i 1984, var der allerede flere høje træer på hendes grund, herunder nogle store fyrretræer i indkørslen. Hun har sørget for at beskære beplantningen løbende, men der er fortsat flere træer på grunden, som er over 1½ meter. I hele hendes ejertid har der været høje træer på sommerhusgrundene i grundejerforeningen, og der er flere grundejere, som på deres grunde har træer, der er langt højere end hendes træer. De høje træer, som stod på hendes grund, da A1 og A2 flyttede ind i 2003, er løbende blevet "toppet", men hun har ikke skåret dem ned til 1½ meter. Det kan godt passe, at det drejede sig om 2 fyrretræer, 1 grantræ og 1 birketræ. A1 og A2 har ikke i forbindelse med deres indflytning bedt hende om at skære beplantningen på hendes grund ned til 1½ meter eller gjort opmærksom på en deklaration.

Hun er tidligere af H blevet bedt om beskære sin beplantning, men ikke ned til 1½ meter. Hun hørte først om deklarationen i 2018 i forbindelse med sagen mellem hende og H.

A1 har forklaret bl.a., at hun og A2 ikke "slog sig til tåls med", at deklarationen muligvis kun gjaldt beplantning i skel, således som det fremgår af byrettens retsbog. Det var rettelig i august 2006, at C og D besøgte hende og A2, men hun har bl.a. i 2005 besøgt C og D.

Fotoet med teksten "Udsigten fra B-vej AA i foråret 2005" er på det nævnte tidspunkt taget fra A2s og hendes terrasse, hvor de fortsat havde en fin udsigt til fjorden. Som det fremgår, kan de se ind over tagryggen på Cs og Ds sommerhus, som hun formoder er 3½ til 4 meter højt. Det skyldes, at der er et ret kraftigt fald ned mod fjorden. Et træ på to meter placeret på Cs og Ds grund vil således ikke være generende for hendes udsigt.

Da de erhvervede ejendommen i 2003, var der allerede nogle træer på Bs og Cs ejendomme, som var højere end 1½ meter. Hun og A2 har ikke bedt dem om at beskære alle disse træer, idet de kun havde fokus på træerne, som begrænsede udsigten mod fjorden.

Deklarationen har været nævnt over for C i 2005, da hun var ovre med nogle vinflasker. Derudover har hun i hvert fald to gange i 2004 talt med D om beskæring. Hun fortalte D, at hun gerne ville have deres beplantning skåret ned og henviste i den forbindelse til deklARATIONEN. Det var især poplen, som var et problem. D svarede, at hans kone var meget glad for poplen, og at han sørgede for løbende at beskære træer og buske. Da hun og A2 inviterede C og D på besøg i 2006, var hensigten, at C og D oppe fra deres hus skulle have mulighed for at se, hvilke træer der begrænsede udsigten til fjorden.

Foreholdt oversigtskort fra 1999 over grundejerforeningen forklarede hun, at beplantningen har været skåret mere ned i det område, hvor de bor, end i resten af grundejerforeningen. Det skyldes, at der fra deres område er et "udsigtsbånd" skråt ned mod fjorden, hvor udsigten tidligere har været rigtig god. Beplantningen i grundejerforeningen er generelt højere end 1½ meter, men grundejerne har været gode til at respektere hinandens ønsker om beskæring. Hun har for eksempel haft en god dialog med ejerne af M-vej nr. UU og TT, og de har begge været villige til at beskære deres beplantning. På hendes vej ved hun, at deklARATIONEN bliver overholdt, fordi der fra ejendommene er mulighed for udsigt til fjorden.

Hun har ført dagbøger, siden hun flyttede ind i sommerhuset i marts 2004. Hun skrev kun i dagbøgerne, når hun var i sommerhuset. Hun har ikke omtalt deklARATIONEN i sine dagbøger, da de primært er skrevet for familiens skyld, og hun derfor ikke omtaler negative ting.

A2 har forklaret bl.a., at han er gift med A1. Han er uddannet cand.jur., men er nu pensioneret. Han og A2 havde bedt ejendomsmægleren om at finde et sommerhus med udsigt. Udsigten til fjorden var på tidspunktet for overtagelsen af sommerhuset i 2003 god, og ejendomsmægleren oplyste, at deklARATIONEN sikrede, at der også fremover ville være udsigt til fjorden. Fra deres terrasse havde de en flot udsigt mod fjorden skråt ned over M-vej nr. CC og BB, men der var allerede på daværende tidspunkt træer, som var højere end 1½ meter på de omkringliggende grunde. Sælgerne af deres hus var meget begejstrede for udsigten, og det gjaldt også de første ejere, som købte huset i 1969.

Grundejerforeningens vedtægter har mindre betydning end deklARATIONEN. Han og A1 har drøftet deklARATIONEN med alle omkring dem, herunder i 2004 med

ejerne af B-vej nr. YY og SS og M-vej nr. UU, TT, CC og BB. Han og A1 har bedt C og B om at beskære deres beplantning, og de har også selv klippet beplantning på deres grund af hensyn til naboerne. De har desuden haft en god dialog med ejerne af M-vej nr. TT. Han og A1 omtalte først deklARATIONEN over for de øvrige beboere, da der var sket en begrænsning af deres udsigt mod fjorden. De gik ikke så meget op i, om beplantningen var 1½ eller 2 meter høj, så længe de havde gode udsigtsforhold. Det var hans indtryk, at D foretog beskæring af sin beplantning, når A1 havde haft en drøftelse med ham herom, og at A1 i den forbindelse over for D havde henvist til deklARATIONEN. Beplantningen er skåret ekstra ned oppe ved dem på B-vej, hvor der er et "udsigtsbånd" ned mod fjorden.

Beplantningen i grundejerforeningen holdes generelt ikke på 1½ meter. Poppeltræet på Cs ejendom er meget højere end hendes hus. Det kan godt passe, at B har nogle fyrretræer, der er over 7 meter høje. De sommerhusejere, som ejer grunde med udsigtspotentiale, er generelt er gode til at respektere deklARATIONEN.

D har forklaret bl.a., at beplantningen i grundejerforeningen ikke bærer præg af, at den højst må være 1½ meter. Der er høje træer og buske over alt. Han og C holder heller ikke deres beplantning i 1½ meters højde. De skærer beplantningen ned rundt omkring på matriklen som led i den løbende vedligeholdelse.

Han har ikke beskåret de træer, der i 2003 var over 1½ meter. A1 og A2 har ikke før brevet fra 2011 bedt dem om at beskære træerne til 1½ meters højde eller nævnt noget om en deklARATION. Han har heller aldrig hørt om andre i grundejerforeningen, der med henvisning til deklARATIONEN er blevet bedt om at beskære deres træer. A1 og A2 har samme udsigt i dag, som de havde i 2003.

Den 30. juni 2005 kom han ud for en ulykke og pådrog sig bl.a. bækkenbrud. Han brugte herefter over et år på genoptræning. Han har derfor ikke i den periode beskåret beplantningen på deres ejendom.

Han har jævnligt sikret beskæring af sine buske og træer, men han har ikke talt med nogen om at beskære beplantningen med henblik på at bevare udsigten mod fjorden. Han har på et tidspunkt talt med G om beskæring af den hæk, der står i skellet mellem deres ejendomme. E har ikke været nede på hans og Cs grund for at drøfte beskæring af deres træer og buske. Han har alene set E ved grundejerforeningens generalforsamlinger.

L har forklaret bl.a., at han er ansat som byplanlægger i Halsnæs Kommune. Han fastholder kommunens fortolkning af deklarationens pkt. 4, hvorefter den alene omfatter beplantning i skel. Han erindrer ikke at have set lignende deklarationer i andre grundejerforeninger. Kommunen ønsker ikke at påtale servitutten, da det generelt er vanskeligt at håndhæve bestemmelser, som ikke har været overholdt i mange år. Han har intet haft med tilblivelsen af deklarationen at gøre.

N har forklaret bl.a., at han er uddannet gartner og arbejder i et anlægsgartnerfirma. Han har i 16 år ejet et sommerhus beliggende M-vej NN. Han er i sommerhuset det meste af tiden i sommerhalvåret. Han er først blevet bekendt med deklarationen for et par måneder siden, da B viste ham den. Det er hans indtryk, at der ikke er mange i grundejerforeningen, som overholder deklarationen. Han havde ikke købt sommerhuset, hvis han havde kendt til deklarationen på daværende tidspunkt. Der er bl.a. en række store fyrre- og egetræer på grundene, hvoraf egetræerne nok er 60-80 år gamle, og nogle af de højeste træer er nok 20-25 meter høje. Der var ca. 50 træer på hans ejendom, da han flyttede ind, og han fældede i den forbindelse bl.a. et ca. 30 meter højt fyrretræ. Beplantningen i grundejerforeningen var også på daværende tidspunkt generelt over 1½ meter. Han er ikke blevet bedt om at holde sin beplantning nede på 1½ meter. Et træ på hans ejendom vil ikke kunne genere A1 og A2.

F har forklaret bl.a., at han bor på L-vej FF, der ligger foran Bs hus i retning mod fjorden. Fra hans hus er der et udsigtsbælte mod fjorden. Han har løbende klippet sin lærkehæk ned efter dialog med B. B har mange gange påtalt nedklipping af beplantningen over for ham, og hun har også selv klippet hans beplantning ned, når hun mistede tålmodigheden med ham. B kendte godt til deklarationen.

Han har gennem træfældningsgruppen tilbudt at fælde træer for de øvrige grundejere mod, at han kunne beholde træet efterfølgende. De har i den forbindelse drøftet deklarationen blandt grundejerne, og det er derfor hans indtryk, at de fleste af grundejerne kendte til deklarationens indhold. Han mener ikke, at grundejerne generelt har holdt deres beplantning under 1½ meter, men grundejerforeningen har udleveret deklarationen til alle i forbindelse med, at træfældningsgruppen blev nedsat.

Nedenfor hans ejendom er der også træer, som er højere end 1½ meter, men de tager ikke hans udsigt. Han har klippet stort set alt på sin grund ned til 1,8 meter, men der kan godt stå nogle træer, som er højere. Han har aldrig bedt de øvrige grundejere om at beskære deres beplantning ned til 1½ meter.

E har forklaret bl.a., at han formentlig har fået udleveret deklARATIONEN af ejendomsmægleren, da han overtog sit sommerhus i 1999. Hans samleverske, O, var med jævne mellemrum nede og tale med de grundejere, der boede under dem på skråningen mod fjorden for at drøfte beskæring, navnlig beboerne på B-vej nr. YY. Han er sikker på, at der flere gange har været rettet henvendelse til C vedrørende poplen på hendes grund, men det førte ikke til, at den blev beskåret. Det var ikke et krav fra deres side, at poplen skulle beskæres til 1½ meter, men blot at de havde udsigt til fjorden.

Han går ud fra, at alle grundejerne har fået udleveret deklARATIONEN. Han overholder ikke selv deklARATIONENS bestemmelse om 1½ meter, men han sørger for, at hans beplantning har en højde, som ikke generer nogen.

M har forklaret, at han har arbejdet som systemingeniør. Han bor permanent på ejendommen T-vej MM, som han har ejet i 30 år. Han var ikke opmærksom på deklARATIONEN, før denne sag kom op. Beplantningen i grundejerforeningen er generelt over 1½ meter, og han er ikke bekendt med, at nogen i grundejerforeningen fuldt ud overholder deklARATIONEN. Mange træer er plantet i 1965, hvor hovedgrunden blev udstykket. Han har set på fotos fra 1994, at der også på daværende tidspunkt var høje træer i grundejerforeningen. Han er aldrig blevet pålagt at holde sin beplantning nede på 1½ meter, og han har ikke hørt om andre, der er blevet pålagt dette. Han har beskåret sin hæk efter drøftelse med sin nabo. Han har også hjulpet beboerne på ejendommen, der ligger neden for hans grund, med at fælde nogle træer.

I har forklaret bl.a., at langt de fleste steder i grundejerforeningen er beplantningen højere end 1½ meter. Han mener ikke, at der er grundejere, som fuldt ud holder beplantningen under 1½ meter. De fleste grundejere er glade for, at der er dyreliv og høj beplantning i området, og nogle har tilkendegivet, at de ikke vil blive boende, hvis deklARATIONEN skal overholdes. Han har ikke før 2011 hørt, at nogle beboere i grundejerforeningen, herunder A1 og A2, har omtalt deklARATIONEN eller krævet den overholdt af andre. Et 3 meter højt træ på hans grund vil ikke skygge for beboerne på B-vej. Han har et træ, der er 15 meter højt, som er svært at se fra B-vej.

Beplantningens tæthed skifter jævnlige i grundejerforeningen, idet nye beboere ofte har et ønske om at ændre beplantningen på de grunde, de har erhvervet. Han mener ikke, man kan konkludere, at beplantningen på B-vej nr. AA og M-vej nr. CC og BB generelt er lavere end på de øvrige grunde i ejerforeningen. Det er rigtigt, at der har været et "udsigtsbånd" fra B-vej nr. AA og skråt ned mod fjorden. Der er dog efterfølgende skabt andre udsigtsbånd mod fjorden gennem beskæring og træfældning. Han kender intet til deklARATIONENS tilblivelse.

H har forklaret bl.a., at der er tre grundejere, som kan skygge for hans udsigt. Det drejer sig om B, C og beboeren på M-vej nr. XX. Han købte sit sommerhus, fordi der var udsigt over fjorden. Udsigtsgenerne er først opstået efterfølgende. Der er en del beplantning over 1½ meter i området, hvor sommerhusene ligger, men han er godt tilfreds, bare han har udsigt til fjorden skråt ned gennem Bs grund. Derfor har han ikke rettet henvendelse til C og D. Han har heller ikke kontaktet ejerne af M-vej nr. TT. Han har bedt B om at beskære sin beplantning, så han kunne få udsigt. Det har ikke nødvendigvis været sådan, at hun skulle skære beplantningen ned til 1½ meter.

G har forklaret bl.a., at han købte sit sommerhus i 2000, og han har i hvert fald en gang om året siden rettet henvendelse til C vedrørende beplantningen på hendes grund. Han har i den forbindelse henvist til deklARATIONEN. C kendte godt til sine forpligtelser efter deklARATIONEN. Det er hans indtryk, at deklARATIONEN var velkendt i den del af grundejerforeningen, som lå tæt på hans sommerhus. De tidligere ejere af A1s og A2s ejendom oplyste, at de også havde drøftet beskæring med C.

De bor et sted, hvor der er stort udsigtspotentiale. Han har alene bedt C og D om at holde beplantningen nede, så hans udsigt blev bevaret, men ikke krævet, at der skulle ske beskæring til 1½ meter. Han ved ikke, om andre ved at beskære deres beplantning kunne sikre ham yderligere udsigt til fjorden.

Skønsmand J har forklaret bl.a., at en del af beplantningen på Bs ejendom var højere end 1½ meter ved hans besigtigelse i august 2019. Meget var fritvoksende og ubeskåret, men B havde også en del beplantning mod den bagvedliggende grund, som var beskåret.

Foto nr. 1 i skønserklæring af 18. august 2022 er taget fra A1 og A2s have. Han stod vist lidt til venstre for huset, da fotoet blev taget. Det er poppel- træet man kan se til venstre på fotoet og tagryggen på Cs hus, der ses i baggrunden. På højre side af de træer, der fremgår af fotoet, er der ikke udsigt mod fjorden på grund af anden beplantning. Hans vurdering af træernes alder og deres højde i 2003 udgør et groft skøn baseret på en række parametre. Hans skøn vedrørende træernes alder kan godt indeholde en usikkerhed på +/- 10 år. Træer kan have forskellige højder på det tidspunkt, hvor de bliver plantet. Et poppeltræ vokser de første år ca. 20 cm, 50 cm og 1 meter, og de efterfølgende år måske 1½-2 meter. Når træet har fået en stor krone, vokser det mindre.

Det skråner meget ned mod fjorden fra Bs og Cs grunde. Et træ på 2 meter placeret på den nedre del af Bs eller Cs ejendomme vil

formentlig ikke genere udsigten mod fjorden. Han ved ikke, om udsigtsforholdene var bedre i 2003 end i 2022.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten er enig i byrettens fortolkning af deklARATIONEN og begrundelsen herfor, herunder at udtrykket "udsigten" må forstås som udsigten til fjorden. Landsretten bemærker i tilslutning hertil, at det fremgår af luftfoto fra 1967 (bilag G, side 2), at der på daværende tidspunkt kun var meget sparsom bevoksning i området omkring og vest for (i retning mod fjorden) den ejendom, som A1 og A2 nu ejer, og at der ikke er grundlag for at antage, at bevoksningen har været mere omfattende ved servituttens stiftelse i 1961.

Deklarationens karakter, hvorefter der skal ydes beskyttelse mod for høj bevoksning, indebærer, at der - som tiden går - sker en gradvis overtrædelse af denne, medmindre bevoksningen beskæres.

Det må i den forbindelse også efter bevisførelsen for landsretten lægges til grund, at deklARATIONEN har været påberåbt gennem tiden som grundlag for nedskæring af beplantning, der i strid med deklARATIONEN skærmede for udsigten. Det er imidlertid efter bevisførelsen åbenbart, at deklARATIONEN ikke er blevet håndhævet i form af et mere konsekvent krav om overholdelse af højdegrænsen på 1 ½ m, men at det må lægges til grund, at påtaleberettigede, der har været generet af beplantning, der skærmede for udsigten, har anmodet om, at der blev foretaget beskæring i overensstemmelse med deklARATIONENS formål, således at beplantningen ikke længere var generende – og altså ikke nødvendigvis i form af en nedskæring til 1 ½ m. Landsretten bemærker i den forbindelse, at området er skrånende, og at det således er forskelligt, hvornår en beplantning vil blive generende, og at et sådant mere begrænset krav stemmer overens med almindelige naboretlige grundsætninger om hensyntagen.

Landsretten finder herefter, at deklARATIONEN i overensstemmelse med dens formål gennem frihedshævd er blevet begrænset således, at beplantning eller bevoksning, der er over 1 ½ m høj, alene kan kræves nedskåret i det omfang, den er generende for udsigten.

Landsretten finder det ikke godtgjort, at deklARATIONEN gennem frihedshævd eller passivitet er bortfaldet eller begrænset i yderligere i omfang, ligesom landsretten ikke finder den vundne frihedshævd ekstinkveret.

Som følge af det anførte frifindes B og C for påstand 1, hvorimod A1 og A2s påstande 2 og 3 tages til følge således, at B skal anerkende, at anden beplantning, end birketræer med mindst 15 meters afstand, på hendes ejendom M-vej BB, 3310 Ølsted, matr. nr. BB, St. Havelse By, Ølsted, og som er over 1 ½ meter, kan kræves nedskåret i det omfang, den er generende for udsigten, og at C skal anerkende, at anden beplantning, end birketræer med mindst 15 meters afstand, på hendes ejendom M-vej CC, 3310 Ølsted, matr. nr. CC, St. Havelse By, Ølsted, og som er over 1 ½ meter, kan kræves nedskåret i det omfang, den er generende for udsigten.

Deklarationen indeholder ingen tidsmæssige grænser og skal således overholdes til enhver tid. Der er ikke retligt grundlag for på forhånd af fastsætte et bestemt tidspunkt for nedskæring.

B og C frifindes derfor for påstand 4.

Efter sagens udfald skal hver part bære egne omkostninger for begge retter, dog skal retsafgifter for begge retter bæres af B og C med halvdelen og af A1 og A2 med halvdelen, og udgifterne til syn og skøn skal deles på samme måde. Vedrørende fordelingen af udgifterne til syn og skøn har landsretten lagt vægt på sagens udfald sam- menholdt med spørgsmålenes karakter.

A1 og A2 skal således betale 125 kr. til retsafgift til hver af B og C. B og C skal endvidere hver betale 1.406,50 kr. til syn og skøn til A1 og A2.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom ændres således, at B skal anerkende, at anden beplantning, end birketræer med mindst 15 meters afstand, på hendes ejendom M-vej BB, 3310 Ølsted, matr. nr. BB, St. Havelse By, Ølsted, og som er over 1 ½ meter, kan kræves nedskåret i det omfang, den er generende for udsigten, og at C skal anerkende, at anden beplantning, end birke- træer med mindst 15 meters afstand, på hendes ejendom M-vej CC, 3310 Ølsted, matr. nr. CC, St. Havelse By, Ølsted, og som er over 1 ½ meter, kan kræves nedskåret i det omfang, den er generende for udsigten.

I øvrigt frifindes B og C.

I sagsomkostninger for begge retter skal B og C hver inden 14 dage betale 1.281,50 kr. til A1 og A2.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.