

## MRF 2023.136

Østre Landsrets dom af 9. juni 2023, 12. afd., sag BS-53421/2022-OLR  
(Birgitte Grønberg Juul, Bloch Andersen og Martin Nyvang (kst.))

*B og C (adv. Malin Lundø Brun) mod A Grundejerforening (adv. Christina Prince)*

**Grundejerforening kunne som påtaleberettiget efter tinglyst servitut fra 1966 med forbud mod opførelse af tilbygninger, udhuse og lign. kræve fjernet et på B og C's ejendom opført anneks, der tillige var i modstrid med grundejerforeningens vedtægter. Afvist, at håndhævelse var afskåret som følge af passivitet eller lighedsbetragtninger.**

Sagen vedrørte en grundejerforenings håndhævelse af en privatretlig servitut fra 1966, der var tinglyst på ejendomme i grundejerforeningen, herunder B og C's ejendom, og hvorefter grundejerforeningen, de enkelte grundejere og kommunen var påtaleberettigede. Den tinglyste servitut indeholdt bl.a. et forbud mod opførelse af tilbygninger, udhuse og lignende. Grundejerforeningens vedtægter indeholdt også et forbud mod opførelse af fritliggende udhuse. I 2020 kontaktede B og C grundejerforeningens bestyrelse med oplysning om, at de agtede at opføre et tre meter højt fritliggende anneks på deres ejendom, og indsendte efterfølgende en ansøgning til bestyrelsen om opførelse af anneks. Bestyrelsen meddelte afslag, men B og C opførte uanset dette anneks. Spørgsmålet om, hvorvidt B og C's anneks skulle fjernes, blev tillige behandlet på generalforsamling, hvor der var flertal for, at grundejerforeningen skulle kræve B og C's anneks fjernet. Grundejerforeningen udtog herefter stævning mod B og C med påstand om, at de skulle tilpligtes at fjerne anneks med henvisning til den tinglyste servitut og grundejerforeningens vedtægter. B og C påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at servituttens og vedtægternes krav om fjernelse af anneks var bortfaldet som følge af passivitet, da der på en række andre ejendomme i

grundejerforening var opført tilbygninger i modstrid med servituttens og vedtægterne, og at en håndhævelse i forhold til B og C's anneks derfor også var i modstrid med lighedsprincippet. Byretten lagde til grund, at anneks var i modstrid med den tinglyste servitut, hvor grundejerforeningen, de enkelte grundejere og kommunen var påtaleberettigede, og at B og C var vidende om servituttens, men opførte anneks uanset grundejerforeningens afslag på deres ansøgning. Byretten fandt det ikke godtgjort, at grundejerforeningens bestyrelse var vidende om andre overtrædelser af servituttens, og afviste med henvisning hertil passivitetsindsigelsen, hvorfor grundejerforeningen fik medhold i påstanden om nedrivning. B og C ankede til landsretten, hvor B og C supplerende gjorde gældende, at den tinglyste servitut måtte anses for bortfaldet ved passivitet, da hverken grundejerforening, kommunen eller de enkelte ejere havde påtalt overtrædelser. Landsretten fandt, at anneks var opført i modstrid med den tinglyste servitut og grundejerforeningens vedtægter. Herefter afviste landsretten, at B og C havde godtgjort, at den tinglyste servitut var bortfaldet som følge af manglende håndhævelse, eller at B og C havde godtgjort, at de havde krav på dispensation ud fra lighedsbetragtninger, hvorefter byrettens dom blev stadfæstet.

**Kommentar:** *Dommens afvisning af servituttens bortfald som følge af passivitet er i overensstemmelse med fast praksis, medmindre der er grundlag for hel eller delvis frihedshævd som i MRF 2022.272 Ø. Dette kan kort forklares med, at en tinglyst privatretlig servitut er en ejendomsret over en fast ejendom, og at der skal være meget stærke holdepunkter for, at denne ret kan bortfalde ved passivitet, når der ikke foreligger frihedshævd. Anbringendet om, at anneks var i modstrid med grundejerforeningens vedtægter, vil ikke i sig selv kunne give en grundejerforening ret til at kræve et anneks fjernet fra en privat ejendom ejet af en af grundejerforeningens medlemmer, hvilket byretten og landsretten kunne have udtrykt klarere. Når grundejerforeningens vedtægter er relevante i denne sag, skyldes det, at de har betydning i forhold til grundejerforeningens håndhævelse, hvor vedtægterne understøtter, at grundejerforeningen ikke havde pligt til at besvare B og C's ansøgning positivt, hvilket i praksis vil sige et bindende afkald på at håndhæve servituttens i det konkrete tilfælde, da det*

## **MRF 2023.136**

*alene vil være generalforsamlingen, der har kompetencen til at få servituten afløst, hvilket i øvrigt ikke ville have bindende virkning for kommunen eller de ejere, der måtte modsætte sig afløsning. Om bortfald af privatretlige servitutter som følge af passivitet se Pagh og Haugsted, Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 250 ff. og Evald, Servitutretten, 2021, s. 225 ff.*

---



# RETTEEN I HELSINGØR DOM

afsagt den 23. november 2022

---

Sag BS-12510/2021-HEL

A Forening (advokat Helle Krohn  
Tidemann)

mod

B  
(advokat Malin Lundø Brun)

og

C  
(advokat Malin Lundø Brun)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Sarah Amalou.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 26. marts 2021.

A Forening har nedlagt endelig påstand om, at B og C tilpligtes at fjerne det på ejendommen D-vej 2, 3050 Humlebæk, opsatte anneks.

B og C har nedlagt påstand om frifindelse.

Retten har behandlet sagen efter reglerne om småsager.

### **Oplysningerne i sagen**

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

Sagen drejer sig om, hvorvidt B og C er forpligtede til at fjerne en opført fritliggende bygning på ejendommen D-vej 2, 3050 Humlebæk, i henhold til grundejerforeningens vedtægter og tinglyst servitut i form af deklARATION af 24. februar 1996, eller om det vil være i strid med lighedsgrundsætningen at pålægge B og C at tage annekset ned, da andre grundejere har sat lignende bygninger op gennem årene, uden at dette er blevet påtalt eller at vedtægten og deklARATIONEN er blevet håndhævet.

### **Forklaringer**

E, B og C har afgivet forklaring.

E har forklaret, at han er bestyrelsesformand i A Forening, og at han har været dette siden 2019. Som bestyrelsesformand ønsker han en ligeværdig praksis for grundejerne. Der er i alt 35 parceller. 33 af dem er gule bygninger, der ligger som kædevillaer og har eksisteret i 70-75 år. De skal så vidt muligt se ens ud. Samme skodder, tage, og vinduer som de oprindelige villaer. Det er bestemt i henhold til en deklARATION. Villaerne har en lille forhavn, der er tilgængelig for ejerne. Der er privat i baghaven. Fra vejen kan man se ind i forhaven men ikke i baghaven. Der er således en lukket facade.

Ejendommen beliggende på D-vej 2, 3050 Humlebæk, kan han ikke selv se fra sin bolig. Ejendommen ligger ret højt med god udsigt og er en af de bedste grunde i foreningen. Den ligger for enden af en kæde. Det er et såkaldt ende-hus. Der ligger fem matrikler, der har direkte udsyn til ejendommen. Der er plantet en hæk. Grunden ligger åben, og naboerne kan kigge ind.

Annekset, som er opført på ejendommen, er en kvadratisk sort træbygning, der er opført for enden af huset tæt på vejen. Annekset er forholdsvist højt. Han har ikke målt det, men han mener, at det er ca. fire meter højt. Det har en trævæg mod vejen og en glasfacade mod grunden. Det ligger ikke i forlængelse af huset. Det er en fritstående bygning. Det er let at se, og man kan se det fra vejen. De omkringliggende matrikler kan derfor se det.

Den første kontakt, han havde med B og C, var i forbindelse med, at B kontaktede bestyrelsen med henblik på at opføre en tilbygning til deres datter. De ville oprindeligt have opført den i sten ligesom huset, men det var dyrt.

Bestyrelsen havde et møde med B og C den 10. maj 2020 på ejendommen D-vej 2, 3050 Humlebæk. De var to repræsentanter fra bestyrelsen på mødet. De er i alt tre personer i bestyrelsen. Han bad B og C sende en ansøgning til bestyrelsen, da de på mødet ikke kendte til de præcise detaljer om bygningen. Han husker ikke, om han fik at vide på mødet, at det ville være en fritliggende bygning. Bestyrelsen sagde ikke, at de ville gøre alt for, at det kunne lade sig gøre med en tilbygning. Bestyrelsen sagde blot, at de ville behandle sagen.

De sendte herefter en ansøgning til bestyrelsen efter dennes opfordring. Bestyrelsen havde derefter et møde om ansøgningen. Bestyrelsen fandt ud af, at der var tale om en fritstående bygning og gav derfor afslag på ansøgningen. Bestyrelsen har hele tiden forholdt sig til deklARATIONEN og vedtægterne. Det var bestyrelsen som helhed, der traf beslutningen i enighed. Dette er normal praksis. Umiddelbart hørte de ikke noget efter, at de havde sendt svaret på ansøgningen. B kontaktede dem på et tidspunkt for at sige, at det var et skur og ikke et annek, som de ville opføre. Bestyrelsen opfattede det dog stadig som et annek og ikke som et skur.

B og C fortsatte med at sætte annekset op og gøre det færdigt. Der var i alt fire personer, der henvendte sig til bestyrelsen og sagde, at der skulle gøres noget. Bestyrelsen sendte derefter en e-mail til B og C, hvor bestyrelsen skrev, at de skulle tage annekset ned.

Der blev indkaldt til en forsinket generalforsamling. Stemningen var rigtig dårlig på dette møde. Mange af beboerne fandt det ærgerligt, at B og C ikke ville efterleve vedtægterne osv. Der kom forslag om, at de kunne rykke annekset eller lignende. B og C ville i første omgang ikke flytte det. Generalforsamlingen besluttede, at annekset skulle tages ned. Annekset blev herefter ikke taget ned. Så vidt han ved, står det der stadig i dag.

Der blev indkaldt til endnu en ekstraordinær generalforsamling, hvor de stemte om, hvorvidt annekset skulle flyttes eller ej, men det blev nedstemt. Der blev udtaget stævning i uge 8 2021.

Om uddrag af referat af ordinær generalforsamling af 28. marts 2019: "(...) Der er gennem årene sket ændringer i både den ene og den anden retning, uden at det har været påtalt, og det må sige sig selv at vi ikke kan føre tingene tilbage med et fingerknips, men være opmærksom på at hvad end man laver, skal dette udmønte sig i en helhed for udstykningen (...)", har E forklaret, at det på denne generalforsamling blev drøftet hvordan, at man fungerer i udstykningen. Etisk var

det noget skidt, der foregik. Han blev derfor valgt som ny formand for bestyrelsen.

Om liste over yderligere bebyggelse på ejendomme i foreningen, har E forklaret, at han har kendskab til bygningerne nu, men at han ikke havde kendskab til dem før. Han har nu været rundt og kigge, men han kan kun se disse bygninger, hvis han træder ind i folks baghaver. Han har ikke tjekket hver eneste beboer. Det mener han ikke, at han kan tillade sig at gøre. I hans tid som formand, har der ikke været ansøgninger om tilbygninger. Ejerne af F-vej 1, er de eneste, der har fået lov til at lave en tilbygning. Bygningen er synlig og opført i gule sten osv. Byggetilladelsen til F-vej 1 er givet ved, at alle på generalforsamlingen har stemt for enstemmigt. Efterfølgende har de sendt sagen til kommunen og fået en tilladelse til bygningen.

Om liste over yderligere bebyggelse på ejendomme i foreningen sammenholdt med diverse ortofotos fra åstedet har E forklaret, at da bestyrelsen sad og snakkede om dette, så var de enige om, at der ikke var fritstående bygninger. Da listen blev fremlagt, måtte de sige, at de tog den til efterretning. De mente ikke, at de havde grundlag for at gå ind og tjekke beboerne, når beboerne har opført noget i en anden periode end den, hvor de som den nuværende bestyrelse har siddet.

Om § 3 G. i vedtægter for A Forening har E forklaret, at han ikke mener, at det er bestyrelsens opgave at tjekke beboerne, medmindre folk henvender sig til dem. Han mener ikke, at de har pligt til at gå ind i folks haver for at se, hvad de har bygget.

Om uddrag af referat af ordinær generalforsamling af 27. august 2020: "(...) Formanden oplever en imødekommenhed fra V2 og respekterer dette. Formanden foreslog, at der nedsættes en arbejdsgruppe m. h. b at finde et kompromis, som alle kan acceptere. Dette kompromis bedes præsenteret for bestyrelsen, så vi kan forholde os til det (...)", har E forklaret, at det var på baggrund af denne indstilling fra gruppen, at de ville træffe en beslutning.

Kommunen har sagt, at de ikke vil håndhæve den deklaration, der er tinglyst. Han har forstået det således, at der er forandringer på kommunens matrikelkort, og at kommunen derfor ikke vil gå ind i sagen.

Der er blevet talt om, at deklarationen er en hæmsko, idet ordlyden er svær at forstå. Selve indholdet af deklarationen er de glade for. Der er nedsat en gruppe, der skal se på, om ordlyden af deklarationen kan ændres. Hensigten er ikke nødvendigvis at afskaffe deklarationen. De ønsker den blot ændret, da ordlyden ikke er præcis, og folk derfor ikke forstår den ens.

C har forklaret, at han bor sammen med B på D-vej 2, 3050 Humblebæk. De modtog deklARATIONEN og vedtægterne ved deres køb af ejendommen. De gjorde sig bekendt med indholdet heraf. De havde også snakket med ejendomsmægler og andre om, hvordan deklARATIONEN skulle fortolkes. De havde set på de andre huse i foreningen, og der var opført tilbygninger på andre grunde. De fik at vide, at det var muligt at opføre en tilbygning. Næsten alle bygninger har en eller anden form for tilbygning, der enten er fritliggende eller ej.

En nabo havde rådet dem til at kontakte bestyrelsen for at snakke om deres plan om en tilbygning. Den 10. maj 2020 havde de en fin dialog og snak med bestyrelsen om dette. E spurgte dem, om de var bekendt med vedtægterne, hvortil de svarede, at det var de. De fik et indtryk af, at bestyrelsen ville arbejde på, at de kunne få tilbygningen, hvis de sendte en ansøgning herom. De havde gjort det klart, at de ville lave en fritliggende bygning. De blev på intet tidspunkt gjort opmærksom på, at dette ikke var muligt. De købte tilbygningen lige efter deres snak med bestyrelsen, da de havde fået indtrykket af, at det godt kunne lade sig gøre.

Ved afslaget på ansøgningen var de meget skuffede, og de blev forundrede over, at de kunne finde på at gå efter dem, bare fordi de var nye grundejere i foreningen. Set ud fra et lighedsprincip, havde de en berettiget forventning om, at de godt måtte lave en tilbygning, når de nu kunne se, at andre af beboerne havde det.

Om e-mail af 17. juli 2020 har C forklaret, at de blev kontaktet af bestyrelsen, der gerne ville snakke om tilbygningen. Bestyrelsen sagde, at de bare skulle sende en ny ansøgning, hvor de kaldte tilbygningen for et skur i stedet for et anneks. De gjorde, hvad de blev bedt om og prøvede at samarbejde.

Tilbygningen er lidt over tre meter høj. De havde også forklaret dem, at de ville plante en grøn hæk, som ville dække for det hele. De forstår ikke, hvorfor det er et problem. De var også villige til at give tilbygningen en anden farve.

Om referat af ekstraordinær generalforsamling af 6. oktober 2020 har C forklaret, at de på dette møde delte en masse papirer rundt til beboerne, herunder liste over yderligere bebyggelse på ejendomme i foreningen. De havde også deres købsrådgiver med.

Listen over yderligere bebyggelse på ejendomme i foreningen er lavet på baggrund af diverse ortofotos fra åstedet. De har ikke været inde på beboernes grunde. Alle disse tilbygninger må være ulovlige, når de ikke er opført i henhold til reglerne.

Om referat af ekstraordinær generalforsamling af 6. december 2020 har C forklaret, at de var villige til at flytte tilbygningen, hvis de fik tid til det. Efter dette møde, har de ikke været til andre generalforsamlinger, da der var en rigtig dårlig stemning. De har også fået tilråb efterfølgende. Det er forskellige af grundejerforeningens medlemmer, der sviner dem til. Det er ikke bestyrelsen.

På efterfølgende generalforsamlinger har han af referaterne læst, at Grundejerforeningen har kontaktet kommunen, der ikke mener at deklARATIONEN kan håndhæves.

Der er blevet nedsat en vedtægtsgruppe, som han er en del af. De sidder syv personer i gruppen. På møderne med vedtægtsgruppen, drøfter de reglerne for grundejerforeningen, herunder hvad man må og ikke må. De drøfter blandt andet, hvordan man bevarer et helhedspræg. I henhold til nugældende vedtægter, skal alt se ens ud, men det gør det ikke i praksis. De ved ikke, om det munder ud i nye vedtægter eller en ny deklARATION. Det vil skulle diskuteres på en generalforsamling, da denne har det endelige ord.

De satte skuret op, da de købte huset med en forventning om, at de kunne bygge sådan et. De forstår slet ikke, at man pludselig vil til at håndhæve reglerne. Fvej 1, har for eksempel ikke skodder på deres nye tilbygning. Han forstår ikke, hvorfor det netop B og ham, der skal være prøvekaniner. Der er opført mange skure og karporte i strid med reglerne.

De er først blevet færdige med skuret i sommer, da de har ventet på, om der blev indgået et kompromis, der ville medføre, at de skulle flytte det eller andet. De har været meget samarbejdsvillige. Skuret bliver blandt andet brugt til opbevaring af havemøbler og andre praktiske ting.

**B** har forklaret, at hun på mødet med bestyrelsen den 10. maj 2020 ikke blev gjort opmærksom på, at det ville være i strid med reglerne at opføre skuret. Hun oplevede bestyrelsen som meget engagerede, søde og positive. De virkede herudover fleksible og åbne. Hun diskuterede ikke ansøgningen med bestyrelsen.

Den 16. juli 2020 havde hun et nyt møde med bestyrelsen. Her var hendes første spørgsmål, hvor mange de var i bestyrelsen, da hun ikke forstod, at de havde fået et afslag. Hun troede, at de repræsentanter fra bestyrelsen, der var med på mødet den 10. maj 2020 måtte være blevet nedstemt. Hun blev opfordret af bestyrelsen til at sende en ny ansøgning, hvilket blev gjort den 17. juli 2020. Hun fik derfor en forventning om, at det ville være i orden at opføre et skur. Bestyrelsen har ikke på nogle af møderne gjort dem opmærksomme på, at de ikke måtte opføre en fritliggende bygning.



Hun havde prøvet at snakke med nogle af deres naboer om skuret. Kun få var positive, mens andre råbte ad hende og skældte hende ud. Hun havde herefter et sammenbrud, da det var så ubehageligt.

Hun sidder også i vedtægtsgruppen sammen med C. De mødes hver tredje uge. Gruppen vil blandt andet sørge for, at der kun står "opfordring til", at tilbygninger bliver lavet ens, da de håber på at skabe en ny stemning i foreningen.

### **Parternes synspunkter**

A Forenings synspunkter er i partens påstandsdokument gengivet sådan:

" Til støtte for Grundejerforeningens (GF) påstand bemærkes følgende:

Vedrørende servitut og vedtægter gøres det gældende:

At der i tinglyst servitut af den 24. februar 1966 er et forbud mod opførelse af yderligere bebyggelse på ejendommen.

At GF's vedtægter tillige indeholder et forbud mod opførelse af fritliggende udhuse og lignede.

At GF's vedtægter ikke forholder sig til bygningens anvendelse eller tekniske betegnelse, men blot indeholder et forbud mod opførelse af fritliggende bygninger.

At det fritliggende anneks, derfor er opført i strid med servitutten og vedtægternes bestemmelser.

Det er fra C og B's side under sagen anerkendt, at servitutten og vedtægterne indeholder et forbud mod opførelse af fritliggende bygninger.

Vedrørende kendskab til servitutten og vedtægternes indhold gøres det gældende:

At B og C har søgt og fået afslag på opførelse af anneks.

At B og C på trods af afslag på ansøgning herom, bevidst vælger at opføre anneksset alligevel.

At spørgsmålet om opførelse af annekset har været behandlet på en generalforsamling i GF. Afgørelsen bekræfter bestyrelsens påbud om nedtagning og begrundes i, at annekset dels er fritstående og dels ikke falder i med områdets ensartethed og helhedspræg og er til gene for naboerne. Generalforsamlingens afgørelse er ifølge den tinglyste servitut endelig og skal efterleves af medlemmerne af GF.

At B og C på trods af påbud og generalforsamlingsbeslutning forsat undlader at nedtage annekset.

At B og C har været vidende om servitutten og vedtægternes forbud, og at de på trods af afslag fra bestyrelsen, bevidst opførte annekset, bringer dem utvivlsomt i ond tro.

At det er GF, der som påtaleberettigede, definerer og vurderer, hvad der er i forening med kvarterets hele karakter eller er til gene, herunder om annekset falder indenfor denne ramme. Dette er under sagen anerkendt fra C og B's side.

Vedrørende lighedsgrundsætningen gøres det gældende:

At GF ikke har modtaget eller givet tilladelse til andre fritliggende udhuse eller lign.

At GF ikke har været bekendt med og dermed ikke givet stiltiende accept eller passivt set til opførelse af fritliggende bygninger.

At GF's påstand om fjernelse af annekset ikke er i strid med lighedsgrundsætningen, idet der ikke tidligere har været identiske sager.

At servitutten og vedtægternes bestemmelse om forbud mod opførelse af fritliggende bygninger består og kan håndhæves af GF, når som helst denne ønsker det, jf. Østre Landsrets dom tidligere fremlagt som bilag 13.

At B og C derfor er pligtige til at nedtage annekset."

**B og C's** synspunkter er i parternes påstandsdokument gengivet sådan:

" Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

at de sagsøgte langt fra er de eneste i grundejerforeningen, der har opført yderligere bebyggelse på deres ejendom, og at deklARATIONEN, ting-

lyst på grundejerforeningens ejendomme den 24. februar 1966, herunder deklARATIONENS punkt 3 vedr. bebyggelse, således ikke er blevet håndhævet igennem mange år, og dermed må sagsøger anses for stiltiende at have accepteret yderligere bebyggelse, herunder opførelse af tilbygninger, udhuse eller lign. kunne finde sted, herunder fritliggende,

at de sagsøgte dermed med føje har haft en berettiget forventning om, at deklARATIONENS og vedtægtenS bestemmelser ikke blev håndhævet,

at der ikke ses at være nogen saglig begrundelse for, at de sagsøgte ikke kan få dispensation til at opføre det af dem ophørte skur, idet der ikke ses at være nogen ensretning i den yderligere bebyggelse, herunder opførelse af tilbygninger, udhuse eller lign., der har fundet sted i grundejerforeningen, og at kvarteret, grundet grundforeningens manglende håndhævelse af deklARATIONENS og vedtægtenS bestemmelse om bebyggelse, i øvrigt ikke længere fremgår med den ensartethed, som deklARATIONEN og vedtægten oprindeligt tilsigtede,

at sagsøger iht. deklARATIONENS punkt 8 er berettiget til at indrømme lempelser og afvigelser, når disse er forenelige med kvarterets hele karakter og når de ikke er til væsentlige gene for de omboende,

at det af de sagsøgte opførte skur er foreneligt med kvarterets hele karakter, idet der ikke ses at være/er nogen ensretning i den yderligere bebyggelse, herunder opførelse af tilbygninger, udhuse eller lign., der har fundet sted i grundejerforeningen og at kvarteret ikke længere fremgår med den ensartethed, som deklARATIONEN og vedtægten oprindeligt tilsigtede, og

at de sagsøgteS skur i øvrigt ikke kan betragtes som værende til væsentlig gene for de omboende, idet det af de sagsøgte opførte skur delvist er skjult af høje grønne buske, og at de sagsøgte i øvrigt har etableret hæk rundt om deres ejendom.

at der i foreningsforhold, hvor medlemskab reelt er tvunget, som i nærværende tilfælde, gælder en lighedsgrundsætning, dvs. en forudsætning om, at grundejerforeningens medlemmer skal behandles lige.

at det, henset til at mange andre af grundejerforeningens medlemmer i tidernes løb de facto har opført yderligere bebyggelse, herunder opført tilbygninger, udhuse, skure carporte, overdækkede terrasser, herunder fritliggende bygninger, vil være i strid med lighedsgrundsætningen, såfremt de sagsøgte kan tilpligtes at fjerne det på ejendommen, D-vej 2, 3050 Humlebæk, opsatte skur.

Det bestrides,

at de af sagsøgte fremlagte bilag C og D ikke skulle have betydning for nærværende sag, idet det af bilag C og bilag D med al tydelighed fremgår, at deklARATIONENS § 3/vedtægternes § 3, punkt B, ikke har været håndhævet.

at de sagsøgte ikke skulle have været i god tro omkring opførelsen af skuret, idet sagsøgte *før* opførelsen af skuret havde besøg af bestyrelsen, hvor sagsøgte redegjorde for sagsøgtes planer, og bestyrelsen tilkendegav, at bestyrelsen ville arbejde for, at sagsøgte fik lov at opsætte/opføre skuret.

at sagsøger ikke skulle have været bekendt med fritliggende bygninger i grundejerforeningen, og at sagsøger ikke må anses for at have givet stiltiende accept til yderligere bebyggelse, idet det af bilag E med al tydelighed fremgår, at sagsøger er bekendt med, at den nuværende bestyrelse såvel som tidligere bestyrelser ikke har påtalt de overtrædelser af deklARATIONEN og vedtægterne, der har fundet sted op igennem tiderne.”

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Det er ubestridt, at B og C den 10. maj 2020 indsendte en ansøgning til bestyrelsen om tilladelse til at opføre en bygning, og at bestyrelsen gav afslag herpå den 18. maj 2020 med henvisning til tinglyst deklARATION og grundejerforeningens vedtægter. Det er herudover ubestridt, at B og C igangsatte opførelsen af bygningen på trods af dette afslag, og at de ikke afbrød opførelsen af bygningen, da de i e-mail af 7. juli 2020 modtog en meddelelse fra bestyrelsen om, at der fortsat ikke var givet tilladelse til at opføre bygningen. Herefter stemte generalforsamlingen den 6. oktober 2020 for at nedtage den opførte bygning på D-vej 2, 3050 Humlebæk, inden den 10. november 2020.

Efter pkt. 3 i tinglyst deklARATION af 24. februar 1966 må opførelse af tilbygninger, udhuse, eller lignende ikke finde sted. Efter pkt. 8 i deklARATIONEN er det grundejerforeningen, hver enkelt grundejer og sognerådet, der har påtaleretten overfor overtrædelser af bestemmelser, der tilsigter at give kvarteret et helhedspræg. Sognerådet og grundejerforeningen er berettiget til at indrømme lempelser og afvigelser, når disse er forenelige med kvarterets hele karakter, og når de ikke kan være til væsentlig gene for de omboende.

Efter § 3 B. i grundejerforeningens vedtægter skal tilbygninger godkendes af kommunalbestyrelsen og grundejerforeningen, og opførelse af fritliggende udhuse og lignende må ikke finde sted. Efter § 3 G. i vedtægterne er det grundejerforeningen, hver enkelt grundejer og kommunalbestyrelsen, der har påtaleretten over for overtrædelser af bestemmelser, der tilsigter at give kvarteret et helhedspræg. Kommunalbestyrelsen og grundejerforeningen er dog berettiget til at indrømme lempelser og afvigelser, når disse er forenelige med kvarterets hele karakter, og når de ikke kan være til væsentlig ulempe for de omboende.

Efter C's forklaring om, at han og B var bekendt med indholdet af grundejerforeningens vedtægter og den tinglyste deklaration inden, at de igangsatte opførelsen af den fritliggende bygning, og at de på trods af bestyrelsens afslag på deres ansøgning om tilladelse til at opføre bygningen alligevel valgte at opføre denne, lægger retten til grund, at B og C var vidende om, at opførelsen af den fritliggende bygning på D-vej 2, 3050 Humlebæk, var i strid med grundejerforeningens vedtægter og den tinglyste deklaration, da de valgte at opføre bygningen.

Efter bevisførelsen, herunder at den fritliggende bygning er opført i strid med grundejerforeningens vedtægter og den tinglyste deklaration, at grundejerforeningens bestyrelse ikke har indrømmet lempelser eller afvigelser herfra, idet de gav afslag på B og C's ansøgning om opførelse af bygningen, og at generalforsamlingen tillige har stemt for at nedtage bygningen, sammenholdt med, at B og C alligevel valgte at gennemføre opførelsen af bygningen, finder retten, at B og C er forpligtede til at fjerne den fritliggende bygning opført på D-vej 2, 3050 Humlebæk.

Efter E's forklaring om, at han først er blevet bekendt med andre grundejeres bygninger i forbindelse med den fremlagte liste over yderligere bebyggelse på ejendomme i foreningen, og at han ikke har modtaget konkrete henvendelser om andre bygninger i grundejerforeningen, der skulle være opført i strid med vedtægterne og den tinglyste deklaration, sammenholdt med, at der ikke er fremlagt tilstrækkelig dokumentation for, at der er opført andre bygninger i grundejerforeningen i strid med vedtægterne og den tinglyste deklaration, finder retten det ikke godtgjort, at der er udvist en praksis fra grundejerforeningen, hvor grundejerforeningens vedtægter og den tinglyste deklaration er bortfaldet ved passivitet. Der er derfor ikke grundlag for at anse bestyrelsens afslag på ansøgningen og generalforsamlingens beslutning om nedtagelse af den af B og C opførte fritliggende bygning på D-vej 2, 3050 Humlebæk, for at være i strid med lighedsgrundsætningen.

A Forenings påstand tages derfor til følge.

Efter sagens karakter og omfang fastsættes fristen for at fjerne den fritliggende bygning passende til den 4. januar 2023.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af udgift til advokat eller anden repræsentation med 8.125,00 kr. og af retsafgift med 750,00 kr., i alt 8.875,00 kr. A Forening er ikke momsregistreret.

**THI KENDES FOR RET:**

B og C tilpligtes af fjerne den på ejendommen D-vej 2, 3050 Humlebæk, opførte fritliggende bygning.

B og C skal fjerne den fritliggende bygning inden den 4. januar 2023.

B og C skal til A Forening betale sagsomkostninger med 8.875,00 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



**ØSTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 9. juni 2023

---

Sag BS-53421/2022-OLR  
(12. afdeling)

C

og

B

(advokat Malin Lundø Brun for begge)

mod

A Forening (advokat Christina Prince)

Retten i Helsingør har den 23. november 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-12510/2021-HEL).

Landsdommerne Birgitte Grønborg Juul, Bloch Andersen og Martin Nyvang (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Sagen har været behandlet efter retsplejelovens kapitel 39 om behandling af sager om mindre krav (småsager). Ankesagen har været behandlet skriftligt.

**Påstande**

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

Indstævnte, A Forening, har påstået dommen stadfæstet.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Af indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningen den 26. oktober 2021 fremgår bl.a., at Fredensborg Kommune har oplyst, at kommunen er bekendt med, at der gennem årene er sket ændringer i bebyggelsen ved opførelse af diverse overdækninger og andre mindre fritliggende udhuse eller lignende, og at disse ændringer alle strider mod den tinglyste deklaration af 24. februar 1966. Det fremgår videre, at kommunen hverken ved påbud eller forbud agter at håndhæve deklarationen, idet hverken deklarationen eller foreningens vedtægter er i overensstemmelse med gældende plangrundlag og derfor ikke ville blive godkendt i dag.

På denne baggrund vedtog grundejerforeningen på den ekstraordinære generalforsamling et forslag fra bestyrelsen om at nedsætte en arbejdsgruppe, der havde til opgave at udarbejde et udkast til nye vedtægter til erstatning for deklarationen. Deklarationen ville ikke blive afløst, før nye vedtægter var godkendt af generalforsamlingen og tinglyst.

Af referat fra den ordinære generalforsamling i grundejerforeningen den 7. april 2022 fremgår bl.a., at arbejdsgruppen håbede at kunne præsentere et oplæg inden for de næste 6 måneder.

Der er for landsretten fremlagt yderligere luftfotos af området F-vej-D-vej.

### **Anbringender**

Parterne har gentaget deres anbringender for byretten.

**C og B** har yderligere anført, at servitutten er bortfaldet som følge af, at grundejerne gennem årene har opført servitutstridigt byggeri. Det er ikke kun grundejerforeningen og kommunen, men også de enkelte grundejere, der har påtaleret ifølge servitutten. Grundejerne har haft mulighed for at påtale servitutkrænkelser, men har undladt dette, hvorfor de ikke kan have nogen berettiget retlig interesse i at kræve servitutten overholdt. Subsidiært gøres det gældende, at appellanternes byggeri er forenelig med kvarterets beskaffenhed og ikke til væsentlig ulempe for naboerne og derfor klart ligger inden for den kompetence til at give dispensation, som grundejerforeningen har ifølge servitutten. Grundejerforeningen bør give dispensation, da den tidligere har givet dispensation til en tilbygning. Servitutten nævner ikke noget om fritliggende udhuse, men forbyder tilbygninger mv. Det er således uden hjemmel i servitutten, hvis grundejerforeningen lægger særlig vægt på, at udhuset er fritliggende. Forbuddet mod fritliggende udhuse er senere tilføjet i vedtægten. Når grundejerforeningen kan dispensere fra "tilbygninger", som er nævnt i servitutten, kan den selvsagt også dispensere fra "fritliggende udhuse", som nævnt i vedtægten.



**A Forening** har heroverfor anført, at det er grundejerforeningens vurdering, at byggeriet ikke var foreneligt med kvarterets karakter og derfor ville være til gene. Grundejerforeningen valgte derfor ikke at give tilladelse til opførelse, hvilket man har hjemmel til i servitutten. Grundejerforeningen har hjemmel til at indrømme lempelser og afvigelser, når det findes foreneligt med kvarterets karakter, og der er derfor ikke tale om retsfortabende passivitet, når grundejerforeningen vælger ikke at påtale eventuelle krænkelser. Lighedsgrundsætningen er heller ikke krænket. Appellanterne valgte trods afvist dispensation at bygge i strid med gældende servitut. Der er også den forskel på appellanternes bygning og de øvrige skure/udhuse i grundejerforeningen, at de andre ikke er synlige fra vejen, mens appellanternes grund er en hjørnegrund med to sider åbne mod vejen, hvorved den opførte bygning er meget iøjnefaldende. På grundejerforeningens generalforsamling den 6. oktober 2020 stemte 19 medlemmer for, at bygningen skulle kræves nedtaget, mens 7 stemte imod. Servitutten består, indtil nye vedtægter er vedtaget. Bygningen er ligeledes i strid med grundejerforeningens vedtægter § 3, pkt. B. Det er uden betydning for servitutens gyldighed, at Fredensborg Kommune ikke påtaler overtrædelser af denne.

#### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Som anført i byrettens dom er den omtvistede bygning opført i strid med grundejerforeningens vedtægter og den tinglyste deklaration, efter at grundejerforeningen havde afvist at meddele dispensation.

Efter bevisførelsen i sagen, herunder de fremlagte fotos sammenholdt med E's forklaring, finder landsretten som byretten, at C og B ikke har godtgjort, at den tinglyste deklaration er bortfaldet som følge af, at den ikke er blevet håndhævet, ligesom de ikke har godtgjort, at de har krav på dispensation i henhold til deklarationens punkt 8, herunder som følge af en lighedsgrundsætning. Det, der i øvrigt er anført for landsretten, kan ikke føre til et andet resultat.

A Forenings påstand om stadfæstelse af byrettens dom tages derfor til følge, dog således at fristen for fjernelse sættes til den 15. juli 2023.

Efter sagens karakter, omfang og udfald skal C og B i sagsomkostninger for landsretten betale 3.125 kr. til A Forening til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms.

**THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes, dog således at fristen for fjernelse sættes til den 15. juli 2023.

I sagsomkostninger for landsretten skal C og B inden 14 dage betale 3.125 kr. til A Forening. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.