

MRF 2023.139

Østre Landsrets kendelse af 29. august 2023, 6. afd., sag BS-21136/2023-OLR
(Sanne Kolmos, Ib Hounsgaard Trabjerg og Emil Folker (kst.))

Grundejerforening A v/formand J (adv. Stig Nielsen) mod B og C (adv. Gitte Nedergaard)

Ikke midlertidigt forbud efter retsplejelovens § 411 mod opførelse af meget stort sommerhus på grundlag af privatretlig servitut, der forbød erhvervsmæssig anvendelse af ejendom.

B og C erhvervede i 2020 en ejendom i et sommerhusområde, hvor der på ejendommen i 1946 var tinglyst en privatretlig servitut, hvori var anført, at ejendommen kun måtte bebygges "... med Villa til Beboelse. Der maa ikke paa Ejendommen drives Forretning, Hotel, Restaurant, Pensionat eller Fabrik, og der maa ikke paa den haves nogen Virksomhed, der ved Røg, Støj eller ilde L[u]gt kan genere de Omboende". Grundejerforening A var påtaleberettiget efter servituten. Efter ansøgning fra B og C meddelte Odsherred Kommune i marts 2021 byggetilladelse til, at der på ejendommen kunne opføres et sommerhus på 362 m² og et udhus på 20 m². Efter henvendelse fra en af naboerne til B og C's ejendom besluttede grundejerforening A i januar 2023 at anmode B og C om at standse byggeriet med henvisning til den privatretlige servitut. Da dette ikke blev efterkommet, anmodede grundejerforeningen i februar 2023 byretten om at nedlægge midlertidigt forbud efter retsplejelovens § 411 mod den fortsatte opførelse af sommerhuset og gjorde til støtte herfor gældende, at det kommende sommerhus havde en størrelse og karakter, der måtte anses for

et udlejningssommerhus, og at det derfor var i modstrid med servituttens forbud om erhvervsmæssig anvendelse. B og C anerkendte, at sommerhuset skulle udlejes, men fastholdt, at det også var til eget brug, og henviste til, at der var meddelt byggetilladelse til byggeriet. Byretten fandt ikke, at karakteren, størrelsen og indretningen af det tilladte byggeri var i modstrid med servituten, eller at det i tilstrækkelig grad var sandsynliggjort, at den fremtidige anvendelse af byggeriet var i modstrid med servituten, uden at der under den foreliggende sag var grundlag for at tage stilling til, om den fremtidige anvendelse ville være i modstrid med sommerhuslovens bestemmelser. Byretten frifandt derfor B og C. Grundejerforeningen ankede til landsretten, der ikke fandt det godtgjort eller sandsynliggjort, at servituten var til hinder for, at C og B opførte det ansøgte sommerhusbyggeri i henhold til den udstedte byggetilladelse fra Odsherred Kommune. Landsretten stadfæstede herefter byrettens kendelse med præcisering af, at anmodning om forbud blev nægtet fremme.

Kommentar: Kendelsen illustrerer, at hvis et tilladt byggeri skal hindres ved forbudssag efter retsplejelovens § 411 på grundlag af en privatretlig servitut, vil en mulig fremtidig anvendelse af byggeriet ikke være tilstrækkeligt, når byggeriet kan anvendes i overensstemmelse med servituten, hvilket forekommer velbegrundet. I forhold til sagens egentlige stridspunkt om, hvorvidt anvendelsen af det kommende sommerhus til udlejning måtte anses for erhvervsmæssig, vil det i mangel af andre klare holdepunkter formentlig være sommerhuslovens regler om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning, der er udfyldende, og dermed den af Planklagenævnet anlagte fortolkning, som bl.a. fremgår af flere nævnssager fra december 2021, jf. **MRF 2021.374 Pkn** og **MRF 2021.375 Pkn**.



RETTEEN I HOLBÆK KENDELSE

afsagt den 14. april 2023

Sag BS-8653/2023-HBK

Grundejerforening A (advokat Stig
Nielsen)

mod

B
(advokat Gitte Nedergaard)

og

C
(advokat Gitte Nedergaard)

Denne afgørelse er truffet af dommer Marianne T. Øllgaard.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 16. februar 2023.

Sagen drejer sig om, hvorvidt der er grundlag for at nedlægge forbud mod opførelse af sommerhus.

Grundejerforening A har nedlagt følgende påstande:

PRINCIPALT:

Rekvisita forbydes at opføre storsommerhus på adressen D-vej 32, 4560 Vig, matr.nr. aa, uden sikkerhedsstillelse.

SUBSIDLÆRT:

Rekvisita forbydes at opføre storsommerhus på adressen D-vej 32, 4560 Vig, matr.nr. aa, mod en sikkerhedsstillelse, som fastsættes skønsmæssigt af retten.

B og C har nedlagt følgende påstande:

Forbud nægtes fremmet

Subsidiært. Det begærede midlertidige forbud fremmes mod sikkerhedsstillelse på ikke under DKK 1.000.000.

Mere subsidiært. Det begærede midlertidige forbud fremmes mod sikkerhedsstillelse fastsat af retten.

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

Oplysningerne i sagen

B og C ejer ejendommen, matr.nr. aa, beliggende D-vej 32, 4560 Vig.

På ejendommen er den 26. april 1945 lyst servitut med følgende indhold:

"...

6.

Der paalægges den solgte parcel følgende servitutmæssige Bestemmelser: Parcellen maa kun bebygges med Villa til Beboelse. Der maa ikke paa Ejendommen drives Forretning, Hotel, Restaurant, Pensionat eller Fabrik, og der maa ikke paa den have nogen virksomhed, der ved Røg, Støj eller ilde Ligt kan genere de Omboende. ...

..."

Det er ubestridt, at Grundejerforening A er påtaleberettiget.

Den 1. marts 2021 meddelte Odsherred Kommune byggetilladelse på ejendommen "til nedrivning af eksisterende sommerhus og carport samt opførelse af nyt sommerhus, på 362 m² samt udhus på 20 m²."

I sagen indgår et skitseudkast vedrørende etablering af nyt sommerhus på adressen D-vej 32. Det fremgår heraf, at grundarealet udgør 2.444 m² + 569 m², og at stueplan udgør 362 m². Heri indgår bl.a. pool-område, multirum, op-

holdsstue, spisestue og 3 værelser. Der er enighed om, at skitsen danner grundlag for det sommerhus, der er under opførelse på grunden.

I sagen indgår en "Tro og love erklæring ved opførelse af udlejningsejendomme" af 25. oktober 2020. Efter det oplyste indgår erklæringen i Odsherreds Kommunes byggesag. Erklæringen, der ikke er underskrevet, og hvis indhold i vidt omfang er fortrykt, har følgende indhold:

"...

Erklæringen afgives i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

I henhold til byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 6, er ejendomme, der skal anvendes til udlejning undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.

Med denne erklæring bekræftes det, at ejendommen beliggende på:

Adresse: D-vej 32
Postnr. og by: 4560 Vig
Matrikel: aa
Type byggeri: Sommerhus

- opføres med henblik på udlejning. Det vil sige, at ejendommen skal anvendes til udlejning og ikke bebos af ejeren selv eller sælges som ejer- eller andelsboliger, hvor køberen, køberne selv skal bo i ejendommen. Når en ejendom opføres med henblik på udlejning, skal der tinglyses en tidsbegrænset servitut i forbindelse med færdigmeldingen af byggeriet, jf. byggelovens § 25 C, stk. 3.
..."

I sagen indgår endvidere en "Tro og love erklæring ved selv-byg" vedrørende den omhandlede ejendom af 25. oktober 2020, som efter det oplyste ligeledes indgår i Odsherreds Kommunes byggesag. Erklæringen er underskrevet af B og C. Erklæringen har følgende indhold, der i vidt omfang er fortrykt:

"...

Ejerdokumentation for byggeriets opførelse, afgives i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Hermed erklæres og dokumenteres på tro og love, at jeg er ansvarlig for at styre opførelsen af det byggeri, der ansøges om byggetilladelse til, herunder at koordinere de enkelte udførende håndværkeres arbejde. Jeg er bekendt med reglerne om byggeskadeforsikring, jf. byggelovens §§ 25 A-F og erklærer hermed, at jeg er omfattet af reglen i byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 5. Jeg er be-

kendt med, at manglende forsikring betyder, at jeg i tilfælde af byggeskader kan risikere selv at skulle dække og udbedre disse.
..."

Jørgen Rasmussen, afdelingsleder, Center for Erhverv, Plan & Byg, Odsherred Kommune, besvarede i mailbrev af 30. januar 2023 til E en række spørgsmål på følgende måde:

"...

Du har den 23. januar 2023 sammen med din nabo F bedt om svar på en række yderligere spørgsmål i forbindelse med den tidligere fremsendte aktindsigt og bedt om uddybende svar på jeres første henvendelse efter I har modtaget aktindsigt vedrørende byggetilladelse til D-vej 32, Vig.

1. I spørger med henvisning til side 55 i aktindsigten :

"Adresse: D-vej 32 Postnr. og by: 4560 Vig Matrikel: aa Type byggeri: Sommerhus – opføres med henblik på udlejning. Det vil sige, at ejendommen skal anvendes til udlejning og ikke bebos af ejeren selv eller sælges som ejer- eller andelsboliger, hvor køberen/køberne selv skal bo i ejendommen. Når en ejendom opføres med henblik på udlejning, skal der tinglyses en tidsbegrænset servitut i forbindelse med færdigmeldingen af byggeriet, jf. byggelovens § 25 C, stk. 3."

om det er korrekt at det planlagte sommerhus skal bruges til udlejning?

Det er korrekt at sommerhuset skal bruges til udlejning. Odsherred Kommune skal som byggemyndighed blot sikre at ejer får tinglyst en tidsbegrænset servitut på den pågældende ejendom om at han ikke selv skal bebo ejendommen, og i stedet skal leje huset ud.

...

5. I spørger med henvisning til side 34 i aktindsigten om den meddelte byggetilladelse er i strid med Kommuneplan 2017-2019, vedtaget af Odsherred Byråd den 31. oktober 2017, og mere specifikt hvorfor Center for Erhverv, Plan og Byggeri ikke har anvendt planlovens § 12 stk. 3 til at forhindre opførelse af kæmpesommerhuse på den store, ikke lokalplanlagte sommerhusgrund?

Center for Erhverv, Plan og Byggeri har ikke fundet grundlag for at bringe Planlovens § 12, stk. 3 i anvendelse, idet bestemmelsen kan anvendes af kommunen, men den finder kun anvendelse, hvis der udmøntes nærmere bestemmelser ved lokalplan, der tilsigter at håndhæve det nævnte forbud. Bestemmelsen om eventuel lokalplanlægning var i øvrigt ikke vedtaget endnu i Odsherred Kommune, idet den nugældende kommuneplan først blev vedtaget

den 14. december 2021. Byggetilladelsen blev på denne baggrund meddelt til sommerhuset den 1. marts 2021.

..."

Jørgen Rasmussen, afdelingsleder, Center for Erhverv, Plan & Byggeri, Odsherred Kommune, sendte mailbrev af 9. februar 2023 til G og H. I brevet heder det:

"...

Tak for jeres henvendelse af hhv. 1. februar, 26. januar og 11. januar 2023, hvor I klager over byggetilladelse, til B og C på D-vej 32, 4560 Vig.

Odsherred Kommune Center for Erhverv, Plan og Byg læser jeres henvendelse som en klage over den meddelte byggetilladelse, med krav om at kommunen standser byggeriet.

...

Odsherred Kommune vil i det følgende redegøre for hvordan vi ser sagen.

I har anført at den politiske debat, der var omkring kommuneplanen, taler mod at sommerhusprojektet kan være lovligt. Center for Erhverv, Plan og Byg ser ikke at byggetilladelsen er i strid med kommuneplanrammen, da den blev meddelt før kommuneplanrammen, blev vedtaget.

Kommunen har undersøgt servitutten af 26. april 1945, der anfører:

...

Bygherren har oplyst:

- at de er to børnefamilier, der bygger sammen og forventer at bruge huset selv,
- at de i perioder af året påtænker at sætte et udlejningsbureau på i de perioder hvor de ikke selv forventer at gøre brug af huset.

Odsherred Kommune vurderer på denne baggrund ikke, at flerfamilieshuset kan anses for en erhvervsejendom, idet den beskrevne deleanvendelse efter såvel servitut som byggelov må anses for fuldt lovlig i forhold til det ansøgte fritidsboligformål.

Sommerhuset er på samme måde jf. byggeloven § 25 A stk. 2 pkt. 4 ikke underlagt den byggeskadeforsikringsordning, der gælder for 100 % erhvervsudlejningsejendomme. Byggesagsafdelingen kan ikke vide det på forhånd, når vi

modtager byggeansøgningen, hvad slags sommerhus det er, derfor skal tro- og love erklæringen altid underskrives.

Jeres nabo har været nødt til at skrive dem under som en standardmæssig del af oplysningspligten i byggesagen for at komme videre med sagen, men de underskrevne tro og love erklæringer kan altså ikke bruges som dokumentation for at bygherren har søgt byggetilladelsen til et udelukkende erhvervs-mæssigt formål

...

Center for Erhverv Plan og Byg ser ikke tilstrækkeligt grundlag for som bygge-myndighed at trække den meddelte tilladelse til byggeprojektet tilbage, og agter på baggrund af ovenstående at træffe følgende:

AFGØRELSE

Kommunen vurderer ikke at der er grundlag for efter byggelovens § 16 C at inddrage tilladelsen til byggeprojektet på D-vej 32, 4560 Vig.

Odsherred Kommune vurderer at de af jer fremførte forhold er af så underordnet betydning, og at den allerede meddelte byggetilladelse af 01.03.2021 derfor umiddelbart vil kunne udnyttes af bygherren til opførelse af sommerhuset.

..."

Grundejerforeningens formand, J, sendte den 26. januar 2023 følgende mail til B:

"...

I har valgt at søge byggetilladelse til et stor-sommerhus på linje med jeres forudgående projekter af samme art.

Sporene skræmmer. Det må I have kunnet forudse, så byggetilladelsen er indhentet trods bedrevidende.

I har ikke været hverken objektive eller neutrale, da i søgte byggetilladelse, men er gået efter en investeringsmulighed og egen vinding, uanset at I må have været vidende om værdiforringelsen, jeres byggeri ville medføre for de øvrige medlemmer.

I har undladt at søge nabohøring og ikke været i dialog med grundejerforeningen.

I har ikke taget hensyn til servitutterne indeholdt i skødet, hvorfor jeg på Grundejerforening A vegne hermed påtaler gennemførelsen af byggeriet med påstand om, at I standser byggeriet i sin nuværende form. I sin yderste konsekvens vil det kunne betyde et civilretligt søgsmål, så I bør overveje nøje, om I vil spille penge på at gå videre med byggeriet.

..."

Advokat Stig Nielsen sendte på vegne grundejerforeningen den 7. februar 2023 følgende mailbrev til B og C:

"Påbud om standsning af arbejde på grunden D-vej 32, 4560 Vig

Hermed skal jeg oplyse, at Grundejerforening A v/formanden J har bedt mig om at assistere grundejerforeningen i anledning af, at grundejerforeningen den 26.01.2023 har meddelt jer påbud/påtale om, at I skal standse byggeriet af sommerhuset på jeres grund, i sin nuværende form.

Henvendelsen fra grundejerforeningen er ikke besvaret, og mine klienter kan konstatere, at arbejdet fortsætter med udgravning til fundament m.v., på grunden.

På den baggrund skal jeg hermed meddele jer påbud om at standse arbejdet med øjeblikkelig virkning.

Påbuddet meddeles med hjemmel i tinglyst servitut ...

..."

I sagen indgår en række fotos, som efter det oplyste løbende er taget af E.

B og C ejer tillige ejendommen, beliggende K-vej 4, 4540 Fårevejle, hvorpå er opført et sommerhus, som ubestridt er stort set identisk med det i sagen omhandlede sommerhus under opførelse. I sagen indgår forskelligt materiale vedrørende ejendommen K-vej 4, herunder BBR-meddelelse og materiale fra internettet, hvor ejendommen er udbudt til udlejning.

L har den 15. marts 2023 til grundejerforeningens advokat, advokat Stig Nielsen, sendt en mail med følgende indhold:

"...

Som aftalt – på K-vej 1 er vi yderst generet af forhold udstukket fra K-vej 4 – erhvervsvirksomhed på vores sommerhusvej – der udlejes maksimalt.

I 2022:

- 5 gange er vi blevet forhindret i at kunne komme ind på vores grund grundet parkerede biler fra gæster i nr. 4
- 2 gange børn der løber rundt på vores grund og lejer i træer og buske

- 3 gange har vi optaget gæster fra nr 4 der opholder sig på vores terrasse via efterladt affald i form af tomme flasker, papir og generelt slik affald

Der ligger i sag på ovenstående hos Odsherred Kommune, inkl. klage over manglende ibrugtagning af K-vej 4.
..."

B og C har ifølge tingbogsattester tidligere ejet fritidsejendommene, beliggende K-vej 4 og K-vej 6, 4540 Fårevejle.

Af CVR-registret for M Rådgivning ApS fremgår det, at B er direktør i selskabet, og at B og C er de reelle ejere, ligesom det fremgår, at selskabets formål er rådgivende ingeniørvirksomhed inden for byggeri og anlægsarbejder og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Af CVR-registret for M Ejendomsadministration ApS fremgår det, at B udgør direktionen, og at B og C er de reelle ejere, ligesom det fremgår, at selskabets formål er ejendomsadministration og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Forklaringer

J, B og E har afgivet forklaring.

J har forklaret, at han siden 2019 har været formand for Grundejerforening A og forud herfor i nogle år havde været medlem af bestyrelsen. Hans eget sommerhus er beliggende på adressen N-vej 24 – et par hundrede meter fra den omhandlede ejendom. Bestyrelsen blev i oktober 2022 efter en henvendelse fra F, som bor på O-vej og er en af naboerne til det omhandlede sommerhus, opmærksom på, at sommerhuset var på bedding. F gjorde opmærksom på, at man var ved at nedrive det eksisterende sommerhus og rydde grunden, ligesom man vist allerede var ved at fælde træer på grunden, der havde ligget hen i nogle år. Han fik at vide, at naboerne allerede havde søgt aktindsigt, og det samme gjorde grundejerforeningen, efter bestyrelsen på et bestyrelsesmøde blev enige om at følge sagen.

Han tog kontakt til ejerne i et brev, som ligger forud for den mail af 26. januar 2023, der indgår i sagen. Som svar fik han en mail med den sædvanlige smøre om, at ejerne bare var to familier, der ville holde ferier som alle andre sommerhusejere. Det fandt han ikke troværdigt. Sideløbende var der kommunikation med ejerne, der ønskede at få noget lagt ud på grundejerforeningens hjemmeside. Han svarede tilbage, at ejerne skulle tænke sig om, for det ville kunne virke som en rød klud på medlemmerne, som nok godt var klar over, hvad der var tale om. B ville have betænkningstid i forhold til, om det

skulle på hjemmesiden. Senere tog han selv stilling til, at det ikke var hensigtsmæssigt at lægge det op på hjemmesiden. Bestyrelsen havde da besluttet sig for at søge opbakning ved en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen fandt det utroværdigt, at to familier skulle bruge et sommerhus på 362 m² med alle de tilhørende faciliteter, og samtidig havde bestyrelsen fået underretning om et tilsvarende problematisk sommerhus. Det var en form for erhvervsvirksomhed med udlejning - svarende til festlokaler med overnatning og et egentligt partyhus til brug for afholdelse af runde fødselsdage og firmafester. 362 m² vil være meget voldsomt for området, og sporene skræmte. Derfor sendte han den 26. januar 2023 påbuddet om standsning af byggeriet. Forinden havde Odsherred Kommune afvist en klage over byggetilladelsen, idet kommunen vurderede, at alt var overholdt. Ankestyrelsen ville ikke behandle sagen, idet den ikke behandler sager om servitutter. Grundejerforeningen har ladet den del af sagen ligge og i stedet brugt deres påtaleret i henhold til servitutten, som grundejerforeningen ønsker overholdt.

Da han sendte påbuddet, var der alene støbt render til fundament og støbt i bunden af renderne. Han fik senere svar på påbuddet. En selvstændig arbejdsgruppe, D-vejsgruppen, arbejder sideløbende med grundejerforeningen i sagen. Der er sommetider arbejdet med dobbeltsvar, hvor B har svaret D-vejsgruppen og henvist hertil i svaret til grundejerforeningen. B har henholdt sig til Odsherreds Kommunes afgørelse og mente, at sagen derved måtte være afgjort, og fortsatte byggeriet.

På tidspunktet for advokat Stig Niensens påbud af 7. februar 2023 til ejerne på grundejerforeningens vegne var byggeriets stade, at man var i gang med at ordne svømmebassin og fundamenter, og umiddelbart derefter var man begyndt at opsætte vægge. På den ekstraordinære generalforsamling, der blev afholdt den 5. marts 2023, blev der forevist fotos, hvor der var sat vægge op.

Op til retsmødet har bygherre haft vældigt travlt, og der er op til 10 håndværkere i gang på ejendommen på daglig basis. Det går meget hurtigt. Arbejdstilsynet har været på ejendommen og bedt om at få sat skilte op og anført virksomhedsnumre på køretøjerne, ligesom der er stillet krav om stilladser til arbejderne. Nu står der noget, der ligner skelettet af et hus med ydervægge og tag, men der mangler at blive støbt dæklag og blive lagt kloak og vand ind. Der er ikke isat vinduer og døre.

Den ekstraordinære generalforsamling gav bestyrelsen 100% opbakning og mandat til at føre sagen på medlemmernes vegne. Medlemmerne ønsker ikke den form for byggeri, der vil være en torn i øjet på medlemmerne. Af de 391 medlemmer var 180 medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen.

Det er utroværdigt, at de to familier vil bruge huset selv. Det kan han ikke forestille sig. Hvis det forholder sig sådan, at familierne, som de siger, vil bruge det selv, er det ikke i strid med servitutten; ligesom en hotelejer godt må overnatte i sit eget hotel. Hvis man opfører et hus, som så tydeligt er beregnet på en helt anden aktivitet, end der påstås, er det i strid med servitutten. Det hører ikke hjemme i området at opføre et hus, som er beregnet på erhvervsmæssigt brug, og som anvendes til helt andre ting end ved udlejning af et almindeligt sommerhus.

Det, der strider mod servitutten, er, at huset skal bruges til at tjene penge. Det er en virksomhed. Det er ligegyldigt, om det ejes af privatpersoner eller et anpartsselskab. Al korrespondance med ejerne er gået via M ApS, som er ejernes firma. Det virker som om, at et firma står for det.

Mange af grundejerforeningens medlemmer udlejer deres sommerhus og tjener penge på det, hvilket bidrager til at dække omkostninger, men dette er for vindings skyld og for at få midler til at kunne geninvestere i andre sommerhuse. Dette er en virksomhed og en form for erhverv og ikke til eget brug. Måske er der andre huse op til 150-200 m², men gennemsnitsommerhuset er på ca. 80 m². Måske lejer nogle af ejerne af de større huse også ud, men det er ikke virksomhed. Her er det tydeligt en virksomhed pga. husets størrelse og den leje, det indbringer. Om man lejer ud i 10, 20, 30 eller 40 uger er uden betydning - det er karakteren af udlejningen, der gør forskellen. Almindeligvis lejes der ud til en eller to familier, der kommer med en eller to biler, og det er op til den enkelte ejer, hvor meget man vil leje ud, ligesom der er et loft for, hvor meget man må leje ud skattemæssigt. Her er der sneget en virksomhed ind i området.

Det bør reguleres, så de store sommerhuse placeres fornuftigt og på steder, hvor der er luft omkring. Det er ikke fornuftigt at lægge dem i små tætte sommerhusområder med små huse omkring. Det er måske en politisk vurdering.

B har forklaret, at han er medejer af en virksomhed, der udfører administration og byggeteknisk rådgivning for andelsbolig- og ejerboligforeninger i København – inklusiv rådgivning ved renoveringer. Opførelse af huse indgår ikke heri. Han er direktør og varetager driften i virksomheden og beskæftiger sig ikke med opførelse af huse. Bjarne og han er gamle studiekammerater. De blev begge uddannet bygningskonstruktør for ca. 18 år siden. De startede virksomheden sammen og er personlige venner. De er begge gift og har hver to børn. Familierne har tætte relationer.

De ejer sammen sommerhuset, beliggende K-vej 4. De arbejder i byen og bruger sommerhuset i det omfang, de har tid til det. De købte grunden sammen og har opført et sommerhus. De købte for 10-12 år siden et sommerhus med tilhørende grund og opførte et hus på toppen af bakken. Det var før, de fik koner

og børn. Efter noget tid og efter de fik familie, solgte de i 2019 de to sommerhuse, der lå på nabogrunde, og som de da ejede sammen. Derefter købte de et større sommerhus med et formål at have et sted, hvor de kunne være allesammen. De blev rigtig glade for sommerhuset på K-vej 4.

Det nye hus på D-vej 32 er en kopi af huset på K-vej 4. Det er meget simpelt; de er to familier, og hans og hans hustrus brug er væsentligt større end C's og hans hustrus. Derfor har der været et ønske om stadig at have samme udnyttelsespotentiale, men have et hus mere med henblik på at benytte det mere selv. Han og hans familie bruger K-vej gennemsnitligt to gange om måneden. En gang imellem har begge familier gerne villet være der samtidig, og så er behovet for at dele det på en anden måde opstået. Derfor erhvervede den nye grund på D-vej 32 i 2020.

Han og hans familie har i indeværende år været i sommerhuset K-vej 4 en 4-5 gange. Han skal holde en 90 årsfødselsdag i en kommende weekend. K-vej er et godt redskab til at mødes og samle familien på tværs. Det bruges huset også til - ud over at de selv bare er der som familie.

L, der har sendt en mail til advokat Stig Nielsen, er genboen på den anden side i forhold til K-vej 4. Han har aldrig mødt L. L har en gang skrevet om, at der holdt en bil i hans indkørsel, så han ikke kunne komme op til huset. Han bad L gå ind og sige til lejereren, at de skulle flytte bilen. Det ville L ikke og ringede i stedet til politiet om bilen. Han kender ikke til de andre eksempler, nævnt i mailen. Der har været ibrugtagningstilladelse, siden ejendommen blev taget i brug. Han har ikke kendskab til nogen sag ved kommunen.

Han har forespurgt udlejningsbureauet om de nævnte eksempler. Udlejningsbureauet kender kun til det med parkeringen – ikke til de andre eksempler. Han og C har et udmærket forhold til naboerne. Der var mange, der syntes, at det var en stor ændring fra en naturgrund, men de har et fint forhold til naboerne på begge sider – P der selv lige har bygget og Q på den anden side var oprindeligt skeptiske, men de har efterfølgende fået et fint forhold til dem. R, der tidligere har været formand i grundejerforeningen, har også sagt, at det ikke er noget problem i det daglige.

De har brugt K-vej 4 en del under corona, og de lejer det ud, når de ikke selv bruger det. Det er en væsentlig udgift at bygge og have det i drift, så det var en del af konceptet at leje ud for at få dækket udgifterne. Sommerhuset udlejes via Novasol, der står for udlejning og markedsføring. De lejer det ikke selv ud. Han tror, at Novasol sidste år lejede sommerhuset ud i omkring 25 uger.

Han kender ikke noget til den juniorlejr, der er omtalt i bilag 8, og markedsføringen heraf. Det var en heftig opstart med Novasol. Han og C ville ikke have, at der blev lejet ud til ungdomsgrupper og ville have, at lejere skulle tage hensyn til omgivelserne og sommerhuset, fordi de selv kommer der jævnligt og har private ting stående. Der var et eksempel, hvor en ungdomsgruppe havde lejet via farens navn, og de overvejede da at leje ud via andet bureau end Novasol. Han vil tale med Novasol om, at der har været lejet ud til en ungdomslejr, og indskærpe, at Novasol skal se lejere efter. Det er aftalt med Novasol, at Novasol, når nøglen til sommerhuset udleveres, samtidig skal kontrollere, at det reelt er den lejer, man udgiver sig for at være, der lejer – og ellers skal Novasol afvise dem. Novasol får et navn på lejer. Det er svært at vide, hvem lejeren inviterer; måske er det den vej rundt. Det er en fejl, at der har været en ungdomslejr, for de ønsker ikke, at der lejes ud til ungdomsgrupper. De primære lejere er tyskere og nordmænd, der er i huset en uge og bruger naturen og spiller golf. Den anden type er bedsteforældre eller andre, der opholder sig der i familiemæssig sammenhæng. Odsherred er et godt sted at mødes, hvis man kommer østfra og vestfra. Mange er familier, der samles på tværs af Danmark. Man kan hurtigt komme til både Aarhus og København.

Der er meddelt byggetilladelse til at bygge det omhandlede hus. Han blev ringet op af en journalist i januar 2023 på baggrund af en underskriftsindsamling. Han spurgte da til dokumentation for, at det var en erhvervsejendom. Journalisten sagde, at han havde fået tilsendt et dokument, der viste, at sommerhuset var med henblik på erhverv og udlejning. Han kunne ikke se, hvordan man skulle kunne få lov at opføre erhverv i sommerhusområdet, og det er jo to familier, der opfører et sommerhus til sig selv og udlejning i perioder. Han ved ikke, hvorfra "Tro og love erklæring ved opførelse af udlejningsejendomme" stammer. Odsherred Kommune siger, at det er et offentligt dokument, der kan udfyldes. Han tænker, at nogen har udfyldt det med de oplysninger. Han og C har ikke underskrevet det, hvilket er en krav for at være gældende. Han og C har underskrevet "Tro og love erklæring ved selv-byg" i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Odsherred Kommune har den 30. januar 2023 i et brev skrevet, at huset er til udlejning, og i et andet brev den 9. februar 2023 skrevet, at det er to familier, der bygger sammen, og at det ikke er erhverv. Odsherred Kommune burde være inddraget i sagen og få skældud, for der kommer svar i øst og vest, og han kan godt forstå, at der er forvirring. I forhold til kommunen kunne parterne have fælles front. Han har sagt til Jørgen Rasmussen, afdelingsleder i Center for Erhverv, Plan og Byggeri, at det ville være fint, hvis kommunen gik ind og forholdt sig til servitutten og for alles skyld oplyste punkterne. Han henholder sig til kommunens svar i brev af 9. februar 2023, hvorefter der ikke er noget problem med byggeriet, som derfor kan fortsættes.

De skal bruge D-vej 32 privat og i nogle perioder, hvor de ikke bruger det selv, vil de leje det ud. De ville bygge en kopi af huset på K-vej, fordi grundens størrelse gjorde det muligt. Ellers havde de aldrig købt så stor en grund. De skal ikke blive ved med at eje sommerhusene sammen. Nogen er flyttet længere væk end andre, og de har forskellige familiemønstre. De påtænker, at de på sigt skal eje et hus hver. Det er en mulighed, men så langt er de ikke endnu. De er kun ved at opføre huset på D-vej 32. Det er ikke lige nu et sted, hvor man har lyst til at være og hilse på naboer med det bombardement af klager. Han håber på at kunne genoptage en dialog og at få slået en streg i sandet med denne sag. De har en byggetilladelse, som de vil udnytte.

De var bekendt med servitutten, da de købte grunden. Den er gammel og misvisende for et sommerhus. Der bor folk helårs i området. Han havde ikke fantasi til at forestille sig, at et sommerhus ejet af to familier kunne sidestilles med erhvervsvirksomhed og udlejningsvirksomhed. De har ikke til hensigt at drive erhverv eller støje. Man kan slet ikke drive erhverv i området, og han ville ikke selv bryde sig om at bo ved et støjende sommerhus. Han er bekendt med, at man ikke må udleje erhvervsmæssigt. Hensigten er som alle andre at få tilskud til at få dækket udgifter ved at leje ud. Det er ikke en hemmelighed, at det også er en investering. Det er ikke for at drive rovdrift, men for at bruge det selv og leje ud ved siden af.

De fik byggetilladelse i 2021. Hele området var ved at blive kloakeret. Det var de ikke klar over, da de købte ejendommen, men Odsherred Kommune gjorde opmærksom på det og anbefalede, at de tilsluttede sig det. Derfor har de ventet med at igangsætte byggeriet. Det er korrekt, at det nu står som råhus. Det er et træhus med vægge og tag. Der er ikke isat vinduer og døre, og der kan ikke komme varme på. Det bygges i fagentreprise. De kan ikke sige til entreprenøren, at byggeriet skal stoppes. Der har siden sommeren 2022 været planlagt byggemodning med lokalentreprenør, og råhus leverance har været under planlægning i et års tid. De har forpligtelser overfor entreprenøren, og han går ud fra, at de skal svare erstatning, hvis byggeriet stoppes. Han ved via sin baggrund, at huset ikke vil kunne holde til at stå i flere år og afvente retssag. Det vil i så fald skulle rives ned.

C bruger K-vej 4 i perioder. Af deres samlede brug, anvender C det måske 1/3, og hans familie bruger det 2/3 af tiden. C er flyttet til Fyn.

Mange lejer kun huset for en weekend. Ret ofte er hans familie der fredag til søndag og gennemsnitligt to gange om måneden. De holdt også 14 dages sommerferie på K-vej. Han kan ikke redegøre for, hvornår og hvor meget de gennemsnitligt har anvendt huset. Når der åbnes op for udlejning, siger de til Novasol, hvornår de selv påtænker at bruge det, og Novasol oplyser, hvornår

de gerne vil leje ud. De fleste lejer over en weekend. Mange tyskere er der 1-2 uger i sommerhalvåret. Han kan ikke redegøre for sin brug i detaljer. C brugte det måske 8-10 gange i 2022. Nogle gange har de haft overnatning i huset, fordi de var i området. De har også ofte været der sammen sidste år - måske en håndfuld gange. C har også brugt det i ferier.

De har behov for to sommerhuse, da de gerne vil have et sommerhus, som de kan bruge mere privat, og som måske slet ikke skal lejes ud. Grunden D-vej 32 blev valgt, fordi den ligger i gåafstand til vandet, hvilket er fordelagtigt i forhold til, at de har små børn og gerne vil bruge naturen uden at bruge bil.

De bygger på D-vej 32 med henblik på at bruge huset privat. Når de ikke bruger det selv, er det nærliggende som for andre at undersøge muligheden for at leje det ud. Han kan ikke svare på, om det skal lejes ud i samme omfang som K-vej. Der er tanker i retning af, om de skal eje et sommerhus hver.

Nogle gange er det kompliceret at eje det sammen. Det er ikke afgjort på nuværende tidspunkt. Det har været en overvejelse hele tiden. Påbuddet har ikke haft betydning herfor. Det er ikke afgjort, hvad de vil med sommerhuset, og hvordan de internt aftaler og fordeler tingene. Udlejning har indgået i deres overvejelser. De har ikke tænkt sig at bygge til den værdi og størrelse uden at tænke en lejeindtægt ind i det. De har lavet et budget, inden de gik i gang. Han har ingen kommentarer til, hvilken lejeindtægt der er budgetteret med. Det kan være, at de vælger ikke at leje ud.

De har ikke forceret byggeriet i processen. Det har hele tiden været hensigten, at det skulle stå færdigt til sommer. De har ikke indgået aftale med Novasol for 2023 om udleje af D-vej 32.

Der er et varierende antal arbejdere på grunden, men det passer nok meget godt med 6-8-10 stk. Det styrer entreprenøren selv. Byggeriet er ikke sat på pause, fordi de har indgået en entreprisekontrakt, hvor de er forpligtet til at betale for arbejdet, og entreprenøren er forpligtet til at være færdig med råhuset 1. maj i år. Kontakten er indgået i efteråret 2022. Det har ikke været drøftet med advokaten at fremlægge entreprisekontrakten.

E har forklaret, at hun har sommerhus, beliggende på O-vej. Hendes sommerhus er nabo til D-vej 32, der er en hjørnegrund. Hun bor i sit sommerhus hele året. Hun har været involveret i at indhente aktindsigt ved kommunen. "Tro og love erklæring ved opførelse af udlejningsejendomme" indgik i aktindsigten. Hun henvendte sig til Odsherred Kommune den 20. oktober 2022 og har siden været i dialog med kommunen næsten ugentligt. Hun modtog brevet af 30. januar 2023 fra Jørgen Rasmussen, Odsherred Kommune, hvorefter det ifølge kommunen er korrekt, at sommerhuset var til udlejning ifølge dokumenterne på ansøgningstidspunktet. Hun har været til to byrådsmø-

der og ellers kommunikeret med kommunen om sagen via mail. Hun har ikke fra kommunen fået en nærmere uddybning af brevet af 30. januar 2023. Kommunen har på et tidspunkt skrevet, at de stort set ikke har haft kontakt med ejerne ud over det, der ligger i aktindsigten.

Hendes dialog med Jørgen Rasmussen fra kommunen er via mail. Hun har ikke talt med ham om "Tro og love erklæring ved selv-byg". Det relevante for byggesagen var de dokumenter, der lå deri. At ejerne så senere kommer med oplysninger om, at sommerhuset udelukkende skal bruges af dem selv, er efter hendes opfattelse i strid med det, der er ansøgt om.

Man skal logge ind, når man laver en byggesag, og dermed er man også ansvarlig for det materiale, der ligger. Hun har opfattet det sådan, at der er en digital underskrift på "Tro og love erklæring ved opførelse af udlejningsejendomme". I december-januar måned fik hun at vide af kommunen, at det var korrekt, at det var til udlejning, og så kan hun ikke tro andet. Bygherre er ansvarlig for de dokumenter, der ligger på byggesagen, og som er offentligt tilgængelige. Den anden erklæring er kommet sent i forløbet, og efter sagen er kommet op. Begge erklæringer ligger side om side i byggesagen. Hun kan ikke tro andet, end at det er til udlejning, når kommunen giver ret i, at det er til udlejning, og grundet historikken om ejendommen på K-vej, som også er udlejning. En bygherre, der vil have et stort lækkert sommerhus til sig selv, bygger på en anden måde. Dette hus virker som det, det nok skal bruges til – et udlejningssommerhus. Jørgen Rasmussen fra kommunen har også skrevet til ejerne, at de skal sørge for at få lyst servitut om udlejning.

Hun har taget sagens fotos på de anførte datoer. Primo januar 2023 blev de sidste træer på grunden fældet, og så blev der udført gravearbejde. Arbejdet blev speedet op, og de, der gik og arbejdede på grunden, ville gerne arbejde lørdag og søndag, men det er ikke tilladt i grundejerforeningen. Det var efter, at grundejerforeningen havde sendt sit påbud. Sidst i januar fik hun af ÆH, der udførte gravearbejde og fældede træer, at vide, at der var bestilt elementer, og at tømreren ville komme. Normalt vil man støbe indvendigt efter, at der er sat sokkel, men i stedet blev der sat skelet til vægge op, hvilket 10-12 personer arbejdede hårdt på. Kloakeringsarbejdet i området blev generet af, at man kunne ikke komme frem pga. lastbiler med materialer til byggegrunden. Hun tror, at fundamentet var sat sidst i februar, og primo marts kom tømrersjakket fra HV Entreprise, 8-10 personer i alt. Der var slet ikke støbt gulv på det tidspunkt. Det er der stadig ikke. Konstruktion til tag er sat op, og der er lagt underlagspap.

De sidste 14 dage har der kun gået to tømrere. HV Entreprise havde et andet projekt, de skulle arbejde på, og de skulle lukke huset inden det retsmøde, der blev aflyst. Hun fik at vide, at det ikke ville være så godt, hvis ikke huset var lukket, hvis der kom et byggestop. Hun kender ÆH fra området, og de for-

talte, at der var hemse på den tilsvarende ejendom, og det skulle der også være på D-vej 32 – i hvert fald en hems. Hun ved ikke, hvor mange der kan sove på hemsen. Tømrerne mente også, at der skulle være en hems.

Hun ved, at Arbejdstilsynet har været der. Hun snakker med håndværkerne, når hun går forbi, og de fortalte, at Arbejdstilsynet havde været forbi. Hun ved ikke yderligere om det, udover at hun har læst i lokalavisen, at der er givet påbud om stillads og skurvogn.

Hun har kendt til byggeriet siden september 2022. Hun har flere gange spurgt ÆH, hvornår de fældede træer på grunden. Hun har også spurgt tidligere ejer hertil, idet der var nogle store træer på grunden, der var til gene for hende.

Parternes synspunkter

Grundejerforening A har i sit påstandsdocument anført følgende:

"ANBRINGENDER:

- At det af rekvisita påbegyndte byggeri på sommerhusgrunden D-vej 32, 4560 Vig er i strid med tinglyst servitut på grunden, idet huset, efter sin størrelse og art, ikke er en "villa til beboelse", i servitutens forstand,
- At byggeriet er erhvervsmæssigt, jfr. at dette er meddelt kommunen i forbindelse med byggeansøgning,
- At byggeriet er en ejendom, der efter sin art og størrelse, skal bruges til erhvervsmæssig udlejning, hvilket er i strid med servitutens bestemmelse om, at der ikke må drives "hotel" og eller "pensionat" på grunden,
- At servitutens ordlyd skal forstås i en nutidig kontekst, således at servituten forbyder erhvervsmæssig udlejning til større grupper af gæster og at det i den sammenhæng er uden betydning om gæsterne i forbindelse med udlejningen, serviceres med servering af mad,
- At det er risikoen for, at disse større grupper, af gæster, påvirker omgivelserne negativt, som er afgørende for forståelsen af servituten og at storsommerhuset således er sammenligneligt med "hotel eller pensionat" i en sådan grad, at det falder indenfor servitutens område
- At byggeriet vil medføre gener for naboerne i form af "støj",

- At byggeriet således, i det hele, er i strid med den tinglyste servitut, rekvirenten er påtaleberettiget i henhold til servitutten, og i henhold til servitutten har ret og pligt til at meddele påbud om at standse arbejdet,
- At påbud er meddelt, og at rekvisita har undladt at respektere påbuddet, og fortsat arbejder på grunden, hvorfor nærværende forbudsrekvisition er nødvendiggjort og hvorfor retten skal nedlægge forbud mod fortsat arbejde på grunden,
- At opførelse af ejendommen og udlejning af denne er i strid med sommerhusloven, idet der er tale om erhvervsmæssig udlejning, som er forbudt, jfr. Sommerhuslovens § 1,
- At det forhold, at ejendommen opføres til erhvervsmæssig udlejning bestyrkes af, at rekvisita begge arbejder professionelt med byggeri og administration af fast ejendom, jfr. bilagene 25 og 26.
- At udlejning af sommerhuset vil være i strid med vejledning 2021/01/08 nr. 9035 om udlejning af sommerhuse m.v. og i strid med praksis i henhold til denne vejledning om sommerhusloven, idet rekvisita i forvejen ejer og udlejer en lignende ejendom, K-vej 4, 4540 Fårevejle,
- At ejendommen K-vej 4, 4540 Fårevejle udlejes erhvervsmæssigt og at udlejning er til gene for de omkringliggende sommerhusejere, hvorfor det må forventes, at tilsvarende anvendelse og gene vil blive gentaget på D-vej 32
- At det forhold, at udlejningen må betragtes som erhvervsmæssigt i henhold til sommerhusloven, bestyrker at byggeriet af sommerhuset er i modstrid med servitutten, idet formålet med servitutten netop er, at forhindre erhvervsmæssig udlejning/brug af grunden
- At værdispildssynspunkter hverken under forbudssagen eller den senere justificationssag skal tillægges betydning for resultatet, idet rekvisita først er påbegyndt byggeriet/har intensiveret byggeriet efter at have fået meddelt forbuddet fra rekvirenten, og
- At rekvisita har forceret sit byggeri under sagens behandling,
- At rekvisita således i det hele selv bærer risikoen for, at have fortsat

byggeriet på trods af, at være i ond tro om servituttens eksistens og rekvirentens håndhævelse af servituten

- At det forhold, at Odsherred Kommune har meddelt byggetilladelse, ikke lovliggør byggeriet i forhold til den tinglyste servitut, som rekvirenten er påtaleberettiget på,
- At Odsherred Kommune ikke er påtaleberettiget i henhold til servituten, og således ikke har hjemmel til at nedlægge et forbud i henhold til servituten, hvorfor kommunen har behandlet byggesøgningen uden at tage hensyn til servituten, hvilket ikke har betydning for parternes retsstilling i forhold til servituten,
- At forbuddet skal meddeles uden sikkerhedsstillelse, idet det efter omstændighederne, må anses for dokumenteret at opførelse og kommende brug af ejendommen, vil være i strid med servituten,
- At det på denne baggrund ikke er nødvendigt, at der stilles sikkerhed,
- At rekvisita ikke har dokumenteret, at ville lide tab ved at skulle standse arbejdet, i den forbindelse gøres det særskilt gældende, at rekvisita ikke har dokumenteret at ville være forpligtet til at udbetale erstatning til entreprenør i forbindelse med standsning af arbejdet, ligesom det særskilt gøres gældende, at rekvisita efter sin egen argumentation, ikke vil lide tab i form af manglende lejeindtægter,
- At rekvisita således ikke har dokumenteret, at forbuddet i henhold til rekvirentens begæring, vil medføre et økonomisk tab, hvorfor der ikke kan kræves sikkerhedsstillelse, subsidiært at sikkerhedsstillelsen skal fastsættes til et væsentligt mindre beløb, end det af rekvisita påståede"

B og C har i påstandsdokumentet anført følgende:

"ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

- at forbudsbetingelserne i retsplejelovens kapitel 40 ikke er opfyldte,
- at der er meddelt byggetilladelse i overensstemmelse med gældende lovgivning til opførelse af sommerhus, og at sommerhus opføres i overensstemmelse hermed,

- at byggetilladelsen er endelig,
- at der ikke er tale om anvendelse af ejendommen i strid med den tinglyste servitut,
- at der ikke er grundlag for, ud fra hypotetiske betragtninger om, at ejendommen ville kunne anvendes i strid med den gældende servitut at nedlægge forbud mod opførelsen af ejendommen,
- at nedlæggelse af forbud forudsætter, at der pågår en anvendelse i strid med servitutten, hvilket ikke er tilfældet,
- at B og C ikke anvender eller agter at anvende ejendommen i strid med den tinglyste servitut,
- at der ikke opføres hverken et hotel eller et pensionat på stedet, hvilket ikke ville være tilladt, og det ville i øvrigt indebære, at der skal være tale om servering af mad m.v. for at opfylde betingelserne for at drive hotel,
- at Grundejerforening A har bevisbyrden for, at betingelserne for at nedlægge forbud er til stede, og Grundejerforening A har hverken godtgjort eller blot sandsynliggjort at betingelserne er opfyldte, og
- at anmodningen om forbud således skal nægtes fremme.

I forhold til den subsidiære påstand, gøres det gældende,

- at såfremt et midlertidigt forbud skal nedlægges, skal dette ske ved, at Grundejerforening A stiller sikkerhed for den skade og ulempe, som påføres B og C ved forbuddet, jf. retsplejelovens § 415, stk. 1.
- at såfremt B og C forbydes at opføre et sommerhus i overensstemmelse med byggetilladelsen, indtil en endelig retlige afgørelse af sagen, vil dette reelt medføre ulemper og påføre betydelig økonomisk skade.
- at et midlertidigt forbud reelt vil medføre, at B og C misligholder den kontrakt der er indgået med byggefirmaet, ejendommen vil henstå på et opførelsesstade, hvor ejendommen ikke er lukket, hvor de anvendte materialer vil lide skade

som følge af vejr og vind, ligesom B og C's mulighed for at benytte sommerhuset forsinkes samtidig med at udgifterne til at eje grunden skal betales."

Retten's begrundelse og resultat

B og C er af Odsherred Kommune meddelt byggetilladelse til at opføre det omhandlede sommerhus. Der er ikke grundlag for at antage, at der bygges i strid med denne tilladelse.

Karakteren, størrelsen og indretningen af bebyggelsen fører ikke i sig selv til, at byggeriet er i strid med den på ejendommen hvilende servitut. Det giver heller ikke i sig selv grundlag for på nuværende tidspunkt at anse det for tilstrækkeligt sandsynliggjort, at ejendommen efter sin opførelse vil blive anvendt i strid med servitutens bestemmelser herom. Heller ikke sagens øvrige oplysninger – herunder oplysningerne om sommerhuset K-vej 4 - giver grundlag herfor.

Det er således ikke sandsynliggjort, at opførelsen af det omhandlede sommerhus eller den påtænkte anvendelse strider mod servitutten. Det af grundejerforeningen i øvrigt anførte kan ikke føre til en anden vurdering. Det bemærkes herunder, at der ikke er grundlag for under denne sag at tage stilling til, om den fremtidige anvendelse af sommerhuset vil stride mod sommerhuslovens bestemmelser.

Der er derfor ikke grundlag for at tage grundejerforeningens anmodning om nedlæggelse af forbud til følge. Som følge heraf frifindes B og C.

Sagsomkostningerne er efter sagens forløb og udfald fastsat til dækning af B og C's advokatudgift med 35.000 kr.

THI BESTEMMES:

B og C frifindes.

Grundejerforening A skal til B og C betale sagsomkostninger med 35.000 kr. inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
KENDELSE
afsagt den 29. august 2023

Sag BS-21136/2023-OLR
(6. afdeling)

Grundejerforening A
v/formand J
(advokat Stig Nielsen)

mod

C
og
B
(advokat Gitte Nedergaard for begge)

Retten i Holbæk har den 14. april 2023 afsagt kendelse i 1. instans (sag BS-8653/2023-HBK).

Landsdommerne Sanne Kolmos, Ib Hounsgaard Trabjerg og Emil Folker (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Kæremålet har været behandlet mundtligt.

Påstande

Kærende, **Grundejerforening A**, har gentaget sin principale påstand for byretten om, at de indkærede, C og B, forbydes at opføre storsommerhus på adressen D-vej 32, 4560 Vig, matr.nr. aa, uden sikkerhedsstillelse, subsidiært at de indkærede forbydes at opføre storsommerhus på adressen D-vej 32, 4560 Vig, matr.nr aa, mod en sikkerhedsstillelse, som fastsættes skønsmæssigt af retten.

De indkærede, C og B, har principalt påstået stadfæstelse, subsidiært nedlagt påstand om, at kærendes principale påstand nægtes fremme. Mere subsidiært er der nedlagt påstand om, at det anmodede midlertidige forbud fremmes mod en sikkerhedsstillelse på ikke under 500.000 kr., og mest subsidiært om, at det anmodede midlertidige forbud fremmes mod en sikkerhedsstillelse fastsat af retten.

Supplerende sagsfremstilling

Det fremgår af det i sagen foreliggende plantegningsmateriale, at sommerhuset på D-vej 32, 4560 Vig, er påtænkt opført med blandt andet otte soveværelser (et værelse på 14 kvm, fire værelser på 9 kvm, 1 værelse på 8 kvm og to værelser på 6 kvm).

Af tingbogsattest fremgår, at C og B ved skøde af 28. november 2019 erhvervede ejendommen K-vej 4, 4540 Fårevejle, hvor der efterfølgende er opført et sommerhus.

Af tingbogsattest fremgår, at C og B ved skøde af 27. oktober 2020 erhvervede ejendommen D-vej 32, 4560 Vig, hvor opførelsen af det i sagen omhandlede sommerhus er påbegyndt.

Ved brev af 16. februar 2023 til C og B meddelte Grundejerforening A ved advokat Stig Nielsen, at grundejerforeningen havde indgivet anmodning om forbud mod opførelsen af sommerhuset til retten, ligesom han opfordrede C og B til at standse byggeriet.

Det fremgår af sagen, at tre grundejere i Grundejerforening A i marts 2023 klagede til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden, over afgørelser truffet af Odsherred Kommune i forbindelse med sagen om byggetilladelse, og at Byggeklageenheden har afvist klagerne, da de pågældende ikke er klageberettigede.

Der er under den mundtlige forhandling i landsretten fremlagt fotografier fra ejendommen D-vej 32, 4560 Vig, optaget i august 2023.

Forklaringer

J og B har afgivet supplerende forklaring. Endvidere er der afgivet forklaring af C.

J har forklaret, at der så som godt som ingenting er sket på ejendommen efter byrettens kendelse. Der er dog sat nogle få vinduer i. Der er hverken indlagt vand, kloak eller el på ejendommen. Som det ses på fotografier

fra ejendommen fra august 2023, er der meget rod på ejendommen. Der passes ikke på byggeriet, der gennem flere måneder har stået helt åbent og udsat for vind og vejr. Huset står ham bekendt alene med undertag, og der vil kunne løbe vand ind. Han har kun besigtiget huset udefra. Nogle håndværkere har angiveligt hentet byggematerialer på ejendommen til dækning af ikke udbetalt løn. Nogle af de håndværkere, der har arbejdet på ejendommen, kom fra virksomheden HV Entreprise ApS, som han nu har konstateret er under tvangsopløsning. Han har ikke kendskab til andre virksomheder, der har udført arbejde på ejendommen.

Grundejerforeningen er påtaleberettiget ifølge servitutten, og han synes, at det var på sin plads at hjælpe grundejerforeningens medlemmer i denne sag. Et så stort sommerhus – et party-hus vil han kalde det – passer slet ikke ind i sommerhusområdet.

Han kan ikke forstå, at kommunen har givet tilladelse til at bygge et så stort hus. Den nye kommuneplan kommer da også til at indeholde en maksimal størrelse for sommerhuse på 200 kvm. Han tænker, at denne sag har været med til at få iværksat arbejdet med en ny kommuneplan, og han har også hørt, at der er røde ører i kommunen på grund af den meddelte byggetilladelse.

B har forklaret, at sommerhuset på K-vej 4 er blevet udlejet 25 gange i 2022, ikke 25 uger som anført i gengivelsen af hans forklaring for byretten. Han har ikke en specifik opgørelse over det antal dage, huset har været udlejet. I 2023 har huset hidtil været udlejet lidt mindre end i 2022, vist nok omkring 15 gange.

Han og **C** har ikke over for kommunen givet udtryk for, at ejendommen skulle udlejes erhvervsmæssigt, således som det fremgår af Jørgen Rasmussens henvendelse af 30. januar 2023 til **E**. Det er rigtigt, at de også fik tilsendt tro og love-erklæringen om opførelse af udlejningsejendomme, men det skyldes ham bekendt, at det var en del af kommunens standardpakke. Af Jørgen Rasmussens brev af 9. februar 2023 til **G** og **H**, der er medlemmer af grundejerforeningen, fremgår det da også, at han over for kommunen har oplyst, at der ikke er tale om en udlejningsejendom. Hverken han eller **C** har underskrevet tro og love-erklæringen om opførelse af udlejningsejendomme. De har alene underskrevet tro og love-erklæringen ved selv-byg. Tro og love-erklæringen ved selv-byg knytter sig navnlig til spørgsmålet om byggeskadeforsikring, som man kan undlade at tegne, hvis man underskriver erklæringen.

For ham at se er det lige så meget en politisk sag. Det ændrer imidlertid ikke ved, at de har fået en byggetilladelse, som de har fulgt til punkt og prikke.

De har ikke haft planer om at bruge ejendommen til hverken hoteldrift eller pensionat. Som udløber af denne sag kan de ikke længere se sig som en del af området. Hverken han eller C har derfor lyst til at færdiggøre huset nu, og de har derfor sent i går aftes solgt ejendommen til en anden familie. Den underskrevne købsaftale er betinget af, at den verserende retssag er afsluttet, og at han og C vinder retssagen. Han mener, at overtagelsesdagen er fastsat til den 1. december 2023. Det var rigtig svært at finde købere. Han er blevet anbefalet ikke at oplyse navn og adresse på køberne, da der jo ikke er nogen handel, hvis han og C taber retssagen. Han kan ikke udtale sig om, hvad køberne har tænkt sig at gøre med ejendommen på D-vej 32, men han må formode, at køberne vil bygge huset færdigt i overensstemmelse med projektet. Det er udviklingen i sagen hen over foråret, der har ført til beslutningen om at afhænde sommerhuset.

Efter sagens behandling i byretten henvendte han sig til Novasol om den juniorlejr, der angiveligt skulle være afholdt i sommerhuset, og han tilkendegav i den forbindelse over for Novasol, at de ikke ønsker at udleje til den slags aktiviteter.

Håndværkerne har fået deres betaling. Der er ingen håndværkere, der er blevet betalt med byggematerialer. De håndværkere, der er kommet på ejendommen, har følt sig chikaneret af naboer i området, og der har også været et tilfælde, hvor politiet har været inddraget i et trusselsforhold. Han har ikke nærmere kendskab til omstændighederne i forbindelse hermed.

Han anvender ikke virksomhedsskatteordning. Det er ham bekendt slet ikke muligt ved sommerhusudlejning af denne karakter.

Han har ikke fulgt med i arbejdet med udarbejdelse af en ny kommuneplan.

Han og C havde en bindende kontrakt med HV Entreprise ApS i

forhold til tømrerentreprisen om opførelse af råhuset. Der foreligger ikke andre bindende kontrakter vedrørende byggeriet. Han er ikke bekendt med, at HV Entreprise ApS er under tvangsopløsning.

Der er efter byrettens kendelse sat vinduer og døre i råhuset, som også er blevet lukket af. Der er ikke i øvrigt blevet arbejdet på huset siden byrettens kendelse.

Han har brugt sommerhuset på K-vej 4 12-13 gange i løbet af 2023 og regner med at anvende det en håndfuld gange yderligere i 2023. De har bl.a. været der i sommerferien og også nogle weekender.

Der er hems i sommerhuset på K-vej 4. De nåede slet ikke så langt i byggeprocessen vedrørende sommerhuset på D-vej 32 som at tage stilling til, om dette hus også skulle have hems.

Han har ikke et samlet regnskab over sine udgifter i forbindelse med sommerhuset på K-vej 4. Der er jo tale om et hus som bruges både privat og til udlejning. Der er ikke udarbejdet noget budget vedrørende eventuel udlejning af sommerhuset på D-vej 32.

Han vil af hensyn til privatlivets fred ikke fremlægge oplysninger om sin privatøkonomi, herunder omsætningen ved udlejning af sommerhuset på K-vej 4. Han har betalt de fakturaer, han har modtaget fra HV Entreprise ApS og er fortsat i besiddelse af fakturaerne. Der foreligger ikke et nedskrevet budget vedrørende udlejning af sommerhuset på D-vej 32. De har alene haft nogle indledende drøftelser herom på et tidspunkt, hvor ejerforholdene ikke var afklaret, og hvor det heller ikke var afklaret, om ejendommen overhovedet skulle bruges til udlejning. Han modtager årsopgørelser fra Novasol vedrørende udlejningen af ejendommen på K-vej 4. Han anser kontrakten med HV Entreprise ApS og eventuelle kontrakter med andre håndværkere som en del af sin privatøkonomi.

C har forklaret, at han er enig i indholdet af de forklaringer, som B har afgivet for byretten og landsretten. Han anvender ikke virksomhedsskatteordning i forbindelse med sommerhuset, og han tror slet ikke, at det er muligt at anvende virksomhedsskatteordning i den forbindelse.

Han ved ikke, hvorfor kommunen oprindeligt har fremsendt en tro og love-erklæring om opførelse af udlejningsejendomme. Han har i hvert fald alene underskrevet tro og love-erklæringen ved selv-byg.

Han har sammen med sin familie været seks gange på K-vej i år, primært i weekender. I 2022 var de i sommerhuset ca. otte gange. Et af opholdene varede en uges tid. I øvrigt var der tale om weekendophold.

Han og B havde talt om, at de på sigt gerne ville have hver deres hus, så de ikke var afhængige af hinanden. Han ved ikke, hvorfor de ikke bare oprindeligt valgte at have to huse.

Der blev ikke udarbejdet et budget for udlejning på D-vej 32, men de skelede til oplysningerne om udlejningen på K-vej 4. De havde ikke drøftet omfanget af udlejning af sommerhuset på D-vej 32, men de var klar over, at muligheden var der. Havde han skullet overtage D-vej 32, ville han i et eller andet omfang have lejet sommerhuset ud.

Hans husstand består af fire personer, men de tager ofte i sommerhuset med venner og familie. I forbindelse med forlængede weekends, fødselsdage og lignende kan de være op mod 20-22 personer i sommerhuset. Under opholdene i sommerhuset i år har de været flere end otte personer ved fire af lejlighederne.

Han har samme indstilling som B til at besvare spørgsmål og fremlægge oplysninger om sin privatøkonomi.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget og uddybet deres anbringender for byretten.

Grundejerforening A har yderligere anført navnlig, at de indkærede, C og B, ikke har opfyldt opfordringerne til at fremlægge fuldstændigt regnskab for deres udlejning af sommerhuset på adressen K-vej 4. De har heller ikke opfyldt opfordringen til at fremlægge deres budget for opførelse af huset på D-vej 32, inklusive budget for kommende lejeindtægter, eller om at dokumentere, hvorvidt indtægterne ved huset på K-vej 4 eller byggeriet på D-vej 32 indgår i virksomhedsskatteordning, ligesom de heller ikke trods opfordret hertil har fremlagt kontraktmateriale vedrørende byggeprojektet på D-vej 32.

På den baggrund skal landsretten lægge til grund, at de indkærede har en væsentlig huslejeindkomst fra sommerhuset K-vej 4 på ikke under 700.000 kr. årligt, og at de budgetterer med en tilsvarende væsentlig huslejeindtægt på D-vej 32. Landsretten skal endvidere lægge til grund, at de indkærede driver ejendommene K-vej 4 og D-vej 32 i virksomhedsskatteordning og fremover vil oppebære indtægterne i virksomhedsskatteordning, ligesom det skal lægges til grund, at de indkærede ikke har indgået en forpligtende aftale med tredjemand, som vil medføre erstatningsansvar, såfremt byggeriet sættes på pause i forbindelse med et forbud.

Ved vurderingen af, om byggeriet på D-vej 32 er i strid med servitutten, er det ikke afgørende, at der er givet byggetilladelse fra Odsherred Kommune, og at der ikke ses at være bygget i strid med byggetilladelsen.

Kærende har sandsynliggjort, at ejendommen vil blive brugt til udlejning, hvilket også følger af den forklaring, der er afgivet af B. Huset har desuden en sådan karakter og størrelse, herunder at det er indrettet til 30 sovende gæster, at det ikke primært vil blive brugt til almindeligt familiesommerhus, men primært vil blive brugt til udlejning til større grupper af gæster.

Det er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at ejendommen vil blive anvendt i strid med servitutstens bestemmelser. Det faktum, at de indkærede ejer et andet til-

svarende hus, som de kun selv benytter i begrænset omfang, og som udlejes ca. halvdelen af året (25 uger), er i sig selv dokumentation herfor og understreger det erhvervsmæssige formål med opførelsen af sommerhuset på D-vej 32.

Ud fra den meget begrænsede personlige brug, som er beskrevet i forklaringerne for byretten, har de indkærede ikke noget reelt behov for huset D-vej 32 til rekreative formål. Størrelsen på det omtvistede sommerhus afviger desuden væsentligt fra gennemsnittet, idet det er mere end fire gange større end gennemsnittet. Der er derfor ikke tale om en "almindelig villa" i servitutens forstand.

Ved fortolkningen af servituten skal det også indgå, at ejerskab og drift af sommerhuset vil være i strid med sommerhuslovens forbud mod erhvervsmæssig brug. Servituten er ældre end sommerhusloven, og forvaltningen af sommerhusloven kan give et fortolkningsbidrag til, hvordan servituten skal forstås i nutidig kontekst.

Der skal således foretages en nutidig, udvidende formålsfortolkning af servituten, og det må føre til, at der skal nedlægges forbud i overensstemmelse med grundejerforeningens anmodning.

C og B har yderligere anført navnlig, at der ikke er grundlag for at tillægge de indkæredes manglende opfyldelse af processuelle opfordringer nogen processuel skadevirkning, idet de forhold, der ønskes afdækket ved de processuelle opfordringer er uden betydning for sagen. Hverken C eller B benytter virksomhedsskatteordning i forhold til deres ejerskab til sommerhuset.

Ejendommen er ikke opført i strid med servituten. De indkærede har således ikke handlet i strid med den servitut, der er tinglyst på ejendommen på D-vej 32, ved at opføre det omhandlede sommerhus på grunden. Det er desuden uden betydning for denne sag, om det i sagen omhandlede sommerhus til sin tid udlejes, idet dette ikke vedrører spørgsmålet om, hvorvidt selve opførelsen af sommerhuset er i strid med servituten.

Sædvanlig udlejning af et sommerhus er ikke i strid med servituten. Det følger allerede af, at udlejning af et sommerhus ikke er at betragte som et erhverv. Der kan ikke sættes lighedstegn mellem udlejning af et sommerhus og en virksomhed, der støjer, og der er ikke tvivl om, at sommerhusets opførelse heller ikke er i strid med sidste led i den tinglyste servitut.

Grundejerforening A har bevisbyrden for, at betingelserne for at nedlægge forbud er til stede. Grundejerforeningen har hverken godtgjort eller sandsynliggjort, at betingelserne er opfyldt, og anmodningen om nedlæggelse af forbud skal derfor nægtes fremme.

Hvis der skal nedlægges et midlertidigt forbud, skal dette i overensstemmelse med de indkæredes mere og mest subsidiære påstande ske ved, at Grundejerforening A stiller sikkerhed for den skade og ulempe, som påføres C og B ved forbuddet, jf. retsplejelovens § 415, stk.

1.

Landsrettens begrundelse og resultat

Af den tinglyste servitut fremgår, at parcellen kun må bebygges

”... med Villa til Beboelse. Der maa ikke paa Ejendommen drives Forretning, Hotel, Restaurant, Pensionat eller Fabrik, og der maa ikke paa den have nogen Virksomhed, der ved Røg, Støj eller ilde L[u]gt kan genere de Omboende. ...”

Servitutten indeholder ikke en egentlig formålsbestemmelse, og der er ikke fremlagt yderligere oplysninger om dens tilblivelseshistorie eller i øvrigt oplysninger om, at det i sagen omhandlede byggeri er uforeneligt med servitutten.

På den baggrund, og af de af grunde, som i øvrigt er anført af byretten, finder landsretten, at det ikke er godtgjort eller sandsynliggjort, at servitutten er til hinder for, at C og B opfører det ansøgte sommerhusbyggeri i henhold til den udstedte byggetilladelse fra Odsherred Kommune.

Landsretten stadfæster derfor byrettens kendelse, dog således at anmodningen om forbud efter retsplejelovens § 413, jf. § 411, stk. 1, nægtes fremme.

Efter sagens udfald skal Grundejerforening A v/formand J i kæremålsomkostninger for landsretten betale 35.000 kr. til C og B. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI BESTEMMES:

Byrettens rettens kendelse stadfæstes, således at anmodningen om forbud nægtes fremme.

I kæremålsomkostninger skal Grundejerforening A v/formand J inden 14 dage betale 35.000 kr. til C og B. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.