

MRF 2025.17

Vestre Landsrets dom af 14. april 2025, 6. afd., sag BS-21124/2023-VLR
(Hanne Harritz Pedersen, Annette Nørby og Ida Johanne Sander (kst.))

N (adv. Jens Engsgaard) mod T (adv. Esben Korsgaard Poulsen)

Påtaleberettiget nabo efter privatretlig servitut fik ikke medhold i, at T som lejer af den tjenende ejendom skulle fjerne servitutstridigt udhus på 14 m², da T med henvisning til kommunens byggetilladelse fandtes i god tro, da en fjernelse medførte betydeligt værdispild, og da ulemperne for naboen var beskedne i forhold til de betydelige omkostninger og ulemper, som en fjernelse påførte T. Kommunen var ejer af den tjenende ejendom.

Sagen omhandlede håndhævelse af en privatretlig servitut, der var tinglyst på ejendom matr. b i 1978 i forbindelse med salg, og hvorefter ”det solgte areal alene må benyttes til dagsophold for publikum, og at det ikke må benyttes til parkering eller camping, ligesom det ikke må benyttes til bebyggelse, eventuelt bortset fra en mindre toiletbygning”. I 1979 blev tinglyst en tilføjelse om, at servitutens rådighedsbegrænsninger påhvilede den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. b med den enhver tid værende ejer af nabejendommen matr. nr. c som påtaleberettiget. N havde efterfølgende overtaget nabejendommen matr. c og var påtaleberettiget efter servitutten. Odder Kommune var ejer af den tjenende ejendom, matr. b, der blev anvendt af T på grundlag af en forpagtningsskifte med kommunen. Op til den tjenende ejendom var en selvstændig matrikuleret ejendom matr. f, hvorfra T siden 2010 havde drevet ishus. I 2019 nedrev T ishuset og den bagvedliggende lagerbygning, og opførte på grundlag af byggetilladelse fra Odder Kommune et ishus på matr. f samt et udhus på 14 m² på matr. b, hvor der tillige blev opført hævede træterrasser på 37 m² og en flisebelægning på 35 m². I 2020 anlagde N sag mod T med påstand om, at T tilpligtes at fjerne udhus på 14 m², tagterrasserne og flisebelægning med henvisning til, at disse indretninger var i modstrid med den tinglyste servitut. T påstod principalt afvisning og subsidiært frifindelse. Til støtte herfor gjorde T bl.a. gældende, at ishuset og de øvrige indretninger ikke var i modstrid med servitutens formål, at N ikke havde en væsentlig individuel interesse i at påtale servitutten grundet afstanden mellem ishuset og N's ejendom, og at værdispildshensyn i alle tilfælde begrundede, at T skulle frifindes for de nedlagte påstande. Byretten lagde til grund, at N var påtaleberettiget efter servitutten, som påhviler den til enhver tid værende ejer af matr. b, og at det var ubestridt, at der var opført udhus, træterrasser og

flisebelægning på matr. b. På grundlag af en formløstolkning af servitutten fandt byretten herefter, at servitutens formål var at hindre bebyggelse og indretninger til andet end dagsophold. Træterrasser og flisebelægning fandtes derfor ikke i modstrid med servitutten. Derimod fandt byretten, at det opførte udhus på 14 m² var i modstrid med servitutten ”og herefter er at betegne som ulovligt”. Byretten fandt herefter, at værdispildshensyn begrundede, at udhuset ikke skulle fjernes under hensyn til, at udhuset alene blev anvendt til praktiske formål, og en nedrivning ikke ville ændre den aktivitet, der foregår omkring ishuset. T blev derfor frifundet. N ankede til landsretten, hvor parterne i det væsentlige gentog deres anbringender. Landsretten tilsluttede sig byrettens afvisning af, at træterrasse og flisebelægning var i modstrid med servitutten og lagde til grund, at udhuset måtte anses for bebyggelse, der ikke kan sidestilles med en toiletbygning. Udhuset var derfor i modstrid med servitutten, hvorfor udgangspunktet er, at N kan forlange udhuset fjernet. Landsretten fandt dog, at der i det foreliggende tilfælde måtte ske en afvejning af, om hensynet til retshåndhævelse og N's interesse over for det samfundsmæssige værdispild samt de omkostninger, som en fjernelse af udhuset vil påføre T. Landsretten lagde herefter på grundlag af ordlyden af byggetilladelsen fra 2019 til grund, at der også tidligere havde været opført en bygning på matr. nr. b, som hverken kommunen eller andre havde påtalt, og at T under hensyn til servitutens formulering var i god tro. Sammenholdt med udhusets placering og områdets karakter, fandt landsretten herefter, at de ulemper, som udhuset påførte T, var beskedne, men at fjernelse af udhuset vil medføre et væsentligt værdispild og betydelige omkostninger og ulemper for T, hvorfor landsretten efter en samlet vurdering ikke fandt grundlag for at give N medhold i påstand om reetablering af den servitutmæssige tilstand.

Kommentar: Dommens gengivelse af sagens faktiske omstændigheder efterlader betydelig uklarhed om, hvorvidt T var ejer af den tjenende ejendom, eller om det var kommunen, som var ejer, mens T var lejer. I byrettens dom citeres N for i sin vidneforklaring at have oplyst, at "Odder Kommune har erkendt, at de ikke kunne leje arealet i strid med servitutten", men samtidig citeres T for i sin vidneforklaring at have oplyst, at T "er indehaver af det ishus, som ligger på matrikel f. Han har forpagtet det ishus, som lå på ejendommen tidligere. Han var forpagter fra 2010. Han købte ejendommen i 2018-2019, hvor han ansøgte om nedrivningstilladelse og byggetilladelse". Dette må forstås således, at T ikke var ejer, men derimod lejer af den tjenende ejendom, som var ejet af kommunen. Redaktionen for MRF har efterfølgende fået dette bekræftet af advokaten for den ene af sagens parter. Når dette er tilfældet, er det kommunen, og ikke T, der er den forpligtede efter den tinglyste servitut, hvorfor håndhævelsen af servitutten som udgangspunkt skulle have været rettet mod kommunen, da kommunen ikke som udlejer af ejendommen kan tillade servitutstridige forhold, mens T som lejer vil kunne henholde sig til lejeaftalen med kommunen. Den omstændighed, at T på grundlag af lejeaftalen muligvis kunne have et afledt krav mod kommunen, hvis N havde fået medhold i, at det servitutstridige forhold skulle bringes til ophør, er således principielt uvedkommende for N's adgang til at håndhæve servitutten, og kommunen kunne som ejer af den tjenende ejendom vanskeligt hævde at være i god tro om en servitut, der var tinglyst på kommunens ejendom. Uanset at T var lejer af den tjenende ejendom, kan T dog have haft sine grunde til ikke at gøre gældende, at sagen skulle være rejst mod kommunen, da en sådan indsigelse kunne få betydning for T's fremtidige samarbejde med kommunen.

Den omstændighed, at kommunen har meddelt byggetilladelse til et servitutstridigt byggeri, er principielt uvedkommende for, om det servitutstridige forhold skal bringes til ophør, uanset at dette er meget byrdefuldt for ejeren af den tjenende ejendom, jf. bl.a. **MRF 2022.21 V**, hvor en påtaleberettiget fik medhold i nedrivning af et sommerhus opført på grundlag af byggetilladelse fra 2018. Se hertil uddybende Pagh og Haugsted, *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 217 f. og Evald, *Servitutretten*, 2021, s. 168 ff. Det er således noget vanskeligt at forene landsrettens afvejning af værdispildshensyn med retspraksis og teori om håndhævelse af klart servitutstridige forhold.



RETEN I AARHUS DOM

afsagt den 21. april 2023

Sag BS-48680/2020-ARH

N

(advokat Jens Vilhelm Lykke Egsgaard)

mod

T

(advokat Jesper Lauge Johannesen)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Jonas Bjerregaard.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 11. december 2020.

Sagen drejer sig om, hvorvidt en af sagsøgte opført bygning, træterrasse og flisebelægning er i strid med en tinglyst servitut på matr.nr. 1 pu Saksild by, Saksild.

N har nedlagt følgende påstand:

Sagsøgte tilpligtes at fjerne den opførte bygning (14 m²), hævede træterrasser 37 m² (27 + 10 m²) og flisebelægning 35 m² i henhold til situationsplan (erklæringens bilag 1) i henhold til syns- og skønserklæring, udarbejdet af Landinspektørfirmaet Bonefeldt & Bystrup A/S, opført på matr.nr. 1 pu Saksild by, Saksild.

T har nedlagt principal påstand om afvisning, subsidiært frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Der er under sagen fremlagt skøde af 28. december 1978, hvoraf blandt andet fremgår følgende under punkt 4:

..."Handlen mellem parterne er i øvrigt sket på vilkår af, at det solgte areal alene må benyttes til dagsopholdsareal for publikum, og at det ikke må benyttes til parkering eller camping, ligesom det ikke må benyttes til bebyggelse, eventuelt bortset fra en mindre toiletbygning.

Den brug, der således må gøres af parcellen, vil af kommunen blive angivet overfor publikum ved skiltning af samme art som hidtil er foretaget på andre lignende opholdsarealer.

Disse bestemmelser vil særskilt være at lyse og notere på det solgte areal, og påtaleretten skal tilkomme sælgeren og enhver senere ejer af ejendommen parcel 1..."

Senere i skødet er anført:

..."Forannævnte skødes § 4 begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 1pu af Saksild by og sogn af areal 6.017 m²..."

Den 30. marts 1979 er der lyst følgende tilføjelse:

"Anmodning om at førnævnte skødes § 4 begæres tinglyst som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 1 pu, Saksild by Saksild af areal 6.017 m² gentages herved med den tilføjelse, at de i skødets § 4 som parcel nr. 2 for den tjenende ejendom og som parcel 1 for den herskende ejendom nævnte parceller ved udstykningen har fået betegnelsen henholdsvis matr. nr. 1pu, Saksild by Saksild for den tjenende ejendom og matr. nr. 1v, Saksild by Saksild for den herskende ejendom. Påtaleretten efter servituten tilkommer herefter den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 1v, Saksild by Saksild."

Der er videre under sagen fremlagt byggetilladelse af 7. februar 2019, nedrivningstilladelse af 8. februar 2021 og lejekontrakt af 12. maj 2021.

Der er i sagen udmeldt syn- og skøn vedrørende arealomfanget af det af sagsøgte opførte. Følgende fremgår af syns- og skønserklæringen af 8. marts 2023:

...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes angive, hvor mange kvadratmeter (m²) bygninger, terrasse m.v., der er opført på matr.nr. 1 pu Saksild by, Saksild.

Svar på spørgsmål 1:

På matr. nr. 1-pu Saksild By, Saksild er der opført 14 m² bygning, 37 m² hævet træterrasse og 35 m² flisebelægning jf. vedhæftede situationsplan. (se Erklæringsbilag 1).

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes beskrive bygninger, terrasser m.v., der er opført på matr.nr. 1 pu Saksild by, Saksild.

Svar på spørgsmål 2:

Bygningen på matr. nr. 1-pu er sammenbygget med bygningen på matr. nr. 1-gx. Den er opført i træ og med samme taghældning som bygningen på matr. nr. 1-gx. Bygningen har en enkelt dør og inden vinduer i vægge eller tag. Terrasserne på matr. nr. 1-pu er opført som en hævet træterrasse og flisebelægningen er i niveau med terrænet. (se Erklæringsbilag 2 - fotos)..."

Forklaringer

D har afgivet vidneforklaring, og T har afgivet partsforklaring under retsmødet den 15. marts 2023.

D har forklaret, at han er pensioneret politibetjent. N og han kender den tidligere ejer af ejendommen beliggende X-vej 2, 8300 Odder, C. De blev med C enige om at købe en halvpart af ejendommen. C beholdt den anden halvdel. 2 år senere købte N den anden halvdel af huse fra C. Det er i dag N, som ejer hele ejendommen.

C gjorde dem fra start opmærksom på servitutten. Det i sagen omhandlede areal blev tidligere alene anvendt til rekreativt område. De havde view fra huset udover dette område. Det var et dejligt naturområde. Dette ændrede sig, da sagsøgte opførte udhus, træterrasse og flisebelægning i tilknytning til hans ishus.

I 2019 opførte sagsøgte det ishus, som ligger på matr. 1gx. Ishuset fyldte hele grunden. I slutningen af 2019 blev der opført det omhandlede udhus, træterrasse og flisebelægning. Han var med det samme klar over, at dette måtte være i strid med servitutten. Han undersøgte sagen og målte op, hvorefter han blev bekræftet i, at sagsøgte havde opført udhus, træterrasse og flisebelægning på det areal, som er omfattet af servitutten.

Han kom i kontakt med landinspektøren, som måtte anerkende, at han ikke havde været opmærksom på servitutten i forbindelse med opmålingen. Han kontaktede herefter Odder Kommune. Efter nogle uger blev han kontaktet af E fra kommunen. Der blev afholdt et møde, hvor det var hans klare opfattelse, at E forsøgte at neddrole sagen og skrinlægge

denne. Han kontaktede herefter sin tidligere kollega ^F som er uddannet jurist. ^F gik til kommunen uden held. Herefter kontaktede han advokat Egsgaard.

Det er ham, som har taget billederne i foto-ekstrakten. Det er billeder, som han har taget løbende. Side 8 i foto-ekstrakten viser udhuset og flisebelægningen. Side 9 viser bagsiden af udhuset. Side 10-19 viser udhuset og flisebelægningen på et senere tidspunkt, hvor der er mange flere ting på arealet. Side 26 er taget fra nord mod syd. Billedet viser terrassen, som ligger på grunden, hvor servituten er gældende. Side 30 viser tillige terrassen. På side 33 ser man, at der er blevet flyttet stole ud på arealet, og på side 36 er der borde på arealet. Publikum anvendte disse. Det samme på side 40, 46. 47 og 48. På side 49 ses sagsøgte's varebil.

Der ses publikum, som spiser og drikker på grunden, hvor servituten er gældende. Der kunne være 20-30 mennesker, når der var flest. Der var til tider livemusik med anvendelse af forstærker. Lyden kunne høres fra deres sommerhus.

Der var ofte affald efter arrangementer, fx side 53. Billedet er taget fra deres ejendom, hvor affaldet er blæst til. På side 62 ses borde, som er sat op på jordaarealet på den sydlige del af arealet. På side 66 ses liveunderholdning. Der ses også skydedøre, som er fastmonteret i huset og kan åbne op ud til træterrassen.

Når han har korrespondance med Odder Kommune, så nævner de ikke noget om, hvorvidt kommunen har en korrespondance med sagsøgte. Han er dog overbevist om, at der er kontakt.

De store mængder affald har gjort, at der er rotteplager på området, hvilket de finder stærkt bekymrende.

Der er buske og træer imellem deres ejendom og sagsøgte's udhus med videre. Det er ikke indbliksgenerne, som er det mest generende. Det er mere det svi-neri, som publikum efterlader. Herudover er der støjgener i forbindelse med livemusik, hvor der anvendes forstærker.

Han erindrer ikke, at der har været livemusik i sommeren 2022. De Facebook-opslag der er fremlagt på sagen er fra 2020.

Odder Kommune har erkendt, at de ikke kunne leje arealet på 1 pu ud i strid med servituten. Dette har Horsens Folkeblad bragt en artikel om den 26. april 2021.

T har forklaret, han er indehaver af det ishus, som ligger på matriklen 1gx. Han var forpagter af det ishus, som lå på ejendommen tidligere. Han var forpagter fra 2010. Han købte ejendommen i 2018-2019, hvor han ansøgte om nedrivningstilladelse og byggetilladelse. Han har haft en god og konstruktiv dialog med kommunen igennem hele forløbet.

Der har altid være meget aktivitet i det omhandlede område. Der har været mange mennesker på strand-dage, og der har været livemusik flere steder, blandt andet jazzkoncerter. Der ligger desuden andre ishuse og restauranter, så der har altid været meget aktivitet, når vejret er godt.

Han havde livemusik i sommeren 2019-2020. Der var tale om guitarspil i 1-1½ time i dagtimerne. Der er ikke blevet afholdt livemusik i 2021 og frem. Den beslutning tog han blandt andet for ikke at genere naboerne.

Ishuset lukker normalt kl. 20.00-21.00. Der lukkes for mad kl. 20.00.

Alle de billeder som ses i tillægsekstraktet er fra 2019-2020. Der har ikke været borde og bænke på det område, hvor servitutten er gældende de sidste 2½ år. Under Corona var der flere midlertidige forhold, som er anderledes nu. Der står ikke bure på flisebelægningen, og der bliver ikke vasket service udendørs mere. Han oplevede igennem længere tid, at publikum anvendte ishusets borde og stole, hvorfor der ikke var plads til hans kunder, når de åbnede. Dette fandt han urimeligt, da han betalte leje til Odder Kommune. Han gik i dialog med Odder Kommune om dette. Kommunen fastholdt, at der skulle være adgang for publikum på området. Det blev imidlertid aftalt, at ishuseet kunne have deres egne borde og stole område. Dette er opsat på grunden 1am. Denne terrasse ligger ude foran ishuseet. Det er Odder Kommune, som har betalt for denne terrasse. Der er lavet en ny lejekontrakt vedrørende dette areal. Det er aftalt med kommunen, at han på den nye terrasse kan skilte med, at pladserne er forbeholdt ishusets gæster.

Han har forsøgt at løse indeværende sag med sagsøger, men sagsøger har ikke ønsket dette. Sagsøger anlagde sagen uden forudgående at være i dialog med sagsøgte.

Flisebelægningen bliver i dag brugt til vareindlevering. Udhuset/teknikrummet bliver brugt i dag som tidligere. Træterrassen bliver ikke anvendt i dag. Der er ingen borde og stole. Der kan sidde nogle personer på de blomsterkasser, som er ude foran træterrassen. De ses på side 102 i den samlede fil. Alle stole og borde er i dag opsat på det område beliggende på matriklen 1am, som han har indgået aftale med Odder Kommune om.

Odder Kommune har erkendt overfor ham, at de har overset servitutten.

Parternes synspunkter

N har i sit påstandsdokument af 15. december 2022 blandt andet anført:

"...Anbringender:

Til støtte for sagsøgerens påstand **gøres det gældende**, at den opførte bygning, hævede træterrasser og 35 m² flisebelægning er opført i strid med punkt 4 i servitutten, tinglyst den 30. marts 1979 på matr.nr. 1 pu Saksild by, Saksild..."

T har i sit sammenfattende processkrift af 15. december 2022 blandt andet anført:

"...3. Anbringender

3.1 Indledning

I det afsluttende processkrift af 22. april 2022 har N anført, at hun er meget generet af de gæster, der benytter arealerne på matr.nr. 1pu, Saksild by, Saksild, til at indtage de mad- og drikkevarer, der er indkøbt i "ishuset", ligesom arealet på 86 m² bliver brugt til blandt andet at spille levende musik.

Dette bekræfter T's antagelse om, at denne sag ikke er begrundet i, at der er opført et udhus, en træterrasse samt flisebelægning på matr.nr. 1pu, Saksild by, Saksild, men derimod at N er utilfreds med de aktiviteter, der lovligt har været i tilknytning til "ishuset".

N grundlægger sin frustration og argumentation på en udlægning af den omhandlede servitutbestemmelse i håbet om, at de lovlige aktiviteter, der har været i tilknytning til "ishuset", vil "forsvinde", hvis hun får medhold i den nedlagte påstand.

Allerede fordi driften af "ishuset" og de lovlige aktiviteter i tilknytning hertil ikke forsvinder med denne sag, savner sagen mening.

Den påberåbte servitutbestemmelse omfatter alene matr.nr. 1pu, Saksild by, Saksild. "ishuset" er lovligt opført på ejendommen matr.nr. 1gx, ligesom aktiviteterne på de omkringliggende arealer på matr.nr. 1am, og 23r, Saksild By, Saksild, er lovligt indrettet efter aftale med Odder Kommune.

På matr.nr. 1pu, Saksild by, Saksild er der opført et udhus, en træterrasse samt flisebelægning, som ud fra en helhedsvurdering giver rigtig god mening i området. Anvendelsen af "ishuset" og de omkringliggende arealer er stærkt begrænset og indrettet af hensyn til naboerne.

Det bestrides, at udhuset, træterrassen samt flisebelægningen på matr.nr. 1pu, Saksild by, Saksild er opført i strid med den tinglyste servitut, jf. nærmere nedenfor.

T har været meget opmærksom på, at der ikke var udadvendte aktiviteter på ejendommen til gene for naboerne, som ikke i forvejen findes på naboejendommene i området, der omfatter en campingplads samt restauranterne Vaffelhuset og Grillhuset. I sommersæson 2022 har der således hverken været livemusik eller andre arrangementer ved "ishuset", ligesom T har taget initiativ til, at der ikke "tages ophold" ved "ishuset" efter lukketid, kl. 20:00. Dette fremgår også af mail til N advokat, hvor undertegnede på vegne af T udtrykker ønske om, at parterne kan komme til en mindelig løsning og desuden åbner op for en dialog om en konkret løsning, som begge parter kan leve med, jf. bilag H.

3.2 Væsentlig individuel interesse

Indledningsvis skal det gøres gældende, at N ikke har dokumenteret, at hun er påtaleberettiget efter servitutten. Det kan således ikke udledes af bilag 2, at N skulle være berettiget til at påtale servitutten.

T gør desuden gældende, at N ikke har tilstrækkelig væsentlig individuel interesse til at kunne anlægge sagen.

For så vidt angår byggesager, er der tale om en væsentlig individuel interesse, såfremt naboer oplever en egentlig påvirkning af det pågældende byggeri. Der henvises til Den Civile Retspleje, s. 141, 4. udg., hvor følgende fremgår vedrørende byggesager:

"Det er vanskeligt generelt at angive hvad der ligger i begrebet væsentlig individuel interesse. I byggesager må begrebet formentlig omfatte enhver nabo, der får forringet sin udsigt, der udsættes for øget støj, eller som på anden måde konkret påvirkes af byggeriet, uanset om naboen ikke har haft partsstatus under kommunens behandling af byggesagen". (Egen fremhævnning).

Det kan udledes af bilag D, at N's ejendom, matr.nr. 1v, Saksild by, Saksild er beliggende i god afstand fra den del af bebyggelsen, der er opført på matr.nr. 1pu. Ejendommen på matr.nr. 1v er desuden afskærmet af træer og buske.

Det skal desuden anføres, at matr.nr. 1pu har et samlet areal på 6017 m², hvor udhuset, træterrassen samt flisebelægningen udgør 86 m², og det er således alene en meget lille del af matriklen, som det opførte vedrører. N har hverken udsigtsgener, støjgener eller øvrige gener fra udhuset, træterrassen samt flisebelægningen på matr.nr. 1pu, og N kan dermed ikke siges at have en væsentlig individuel interesse i at anlægge sagen.

Dette underbygges desuden af Odder Kommunes bemærkninger i byggetilladelsen (bilag 2), hvor følgende anføres:

"Der er ingen naboer tæt på, som kan opleve indbliksgener. Ligeledes har bebyggelsen ikke betydning for naboers lysforhold. Det bemærkes, at afstanden fra den pågældende matrikel til nærmeste nabobebyggelse, udover Saksild strands toiletbygning, er ca. 30 meter."

Det er således både T's opfattelse samt Odder Kommunes opfattelse, at bebyggelsen på matr.nr. 1pu ikke medfører nogen som helst gener for N, hvorefter N ikke har den tilstrækkelige væsentlige individuelle interesse til at kunne anlægge sagen mod T.

3.3 Formålet med servitutten

T gør gældende, at udhuset, træterrassen samt flisebelægningen ikke er opført i strid med servitutten, idet det opførte ikke strider mod formålet med servitutten.

Følgende fremgår af servitutten:

Handlen mellem parterne er i øvrigt sket på vilkår, at det solgte areal alene må benyttes til dagsophold for publikum, og at det ikke må benyttes til parkering og camping, ligesom det ikke må benyttes til bebyggelse, eventuelt bortset fra en mindre toiletbygning.

Deklarationen omfatter ikke et totalforbud mod bebyggelse på ejendommen. Mindre bebyggelse er tilladt, hvilket er eksemplificeret ved en mindre toiletbygning. Deklarationen forudsætter, at "publikum" kan tage ophold på ejendommen, idet ophold dog skal ske som "dagsophold".

N har ikke gjort gældende (og derfor ej heller dokumenteret), at arealet benyttes til andet end dagsophold. Sagen drejer sig derfor alene om, hvorvidt den opførte mindre bebyggelse er mere omfattende end den bebyggelse, der er forudsat lovligt opført i servitutten.

Det gøres gældende, at formålet med servitutten er, at matr.nr. 1pu ikke skal bebygges med f.eks. sommerhuse eller lignende, men at arealet derimod skal fortsætte med at være et rekreativt areal. Denne opfattelse underbygges af, at matriklen kun må benyttes til dagsophold, mens der gerne må opføres en mindre toiletbygning. Det har således aldrig været formålet med deklarationen, at denne skulle forhindre bebyggelse til brug for offentligheden, hvor der kan indtages mad og drikke.

Dette underbygges desuden af udtalelse fra Landinspektør Lars Birk Jensen til Odder Kommune (bilag 5), som N har fremlagt, hvor følgende fremgår:

[...] er det min klare vurdering, at målet med tinglysningen af de nævnte vilkår primært var at sikre, at arealet ikke efter et salg ville kunne udnyttes til sommerhusbebyggelse.

Deklarationen har efter min opfattelse herudover til hensigt at reservere arealet som offentligt opholdsareal i tilknytning til den nærliggende strand, og samtidig hindre, at arealet vil kunne indrettes og udnyttes til parkering og camping. Vurderingen af, at hensigten med deklarationen i relation til bebyggelse var at hindre efterfølgende sommerhusbebyggelse, bekræftes efter min opfattelse af det forhold, at deklarationen muliggør opførelse af en mindre toiletbygning. [...] Alt i alt er det min vurdering, at deklarationen har haft som mål at hindre sommerhusbebyggelse samt parkering og camping på matr.nr. 1pu. (Egen fremhævelse)

Det gøres således gældende, at udhuset, træterrassen samt flisebelægningen ikke er i strid med deklarationen, da der ikke tale om et sommerhus eller sommerhuslignende bebyggelse, samt at det opførte, ikke anvendes til andet end dagsophold. Matrikel 1pu kan således, modsat hvad N gør gældende, benyttes til dagsophold, uanset at der er opført et udhuset, en del af en træterrasse samt en flisebelægning på matriklen.

Som redegjort for i sagsfremstillingens pkt. 2.5 følger det af skønserklæringen, at der er opført i alt 86 m² bebyggelse på matr.nr. 1pu, hvilket er fordelt på henholdsvis en bygning (udhuset) på 14 m², 37 m² hævet træterrasse og 35 m² flisebelægning.

Udhuset

I forhold til bygningen skal det gøres gældende, at denne ikke er opført i strid med servitutten. Bygningen har karakter af et udhus, hvor der er placeret diverse udstyr til håndtering af affald samt udsugning og køling mv., og udhuset kan dermed ikke anvendes til nogen form for ophold, der strider med servitutten. Bygningen er alene opført af praktiske hensyn i relation til selve "ishuset".

Af servitutten fremgår, at matriklen ikke må anvendes til bebyggelse bortset fra en mindre toiletbygning, og på denne baggrund skal det ud fra en betragtning om det mindre i det mere gøres gældende, at det må være tilladt at opføre en bygning på 14 m² til brug for håndtering af affald, udsugning mv., når det er tilladt at opføre en toiletbygning på matriklen.

I relation hertil skal det desuden fremhæves, at der tidligere har været etableret en tilsvarende bygning på matriklen uden, at dette har givet anledning til indsigelser. Denne bygning var beliggende på matriklen i en periode på ihvertfald 20 år. Som bilag I vedlægges "ortofoto" fra foråret 2014, der viser den gamle bygning på matr.nr. 1pu. Den nuværende bygning på matriklen har således blot afløst den foregående bygning.

Træterrassen

For så vidt angår træterrassen, hvor 37 m² er opført på matr.nr. 1pu, skal det gøres gældende, at træterrassen ikke er i strid med servitutten, da denne ikke anvendes til andet end dagsophold, samt i øvrigt ikke udgør egentlig "bebyggelse", som dette skal forstås efter servitutten.

Efter servitutten fremgår det som en undtagelse til, at der ikke må opføres bebyggelse, at der må opføres en toiletbygning, og på denne baggrund er det ^{T's} opfattelse, at der ved bebyggelse skal forstås egentlige bygninger, hvorefter en træterrasse ikke er i strid med servitutten.

Flisebelægningen

I forhold til flisebelægningen på 35 m² skal det gøres gældende, at denne ikke er i strid med servitutten, da denne alene anvendes til handikaprampe til brug for "ishusets" gæster samt sporadisk vareindlevering, så der kan leveres varer med en palleløfter eller et pakkebur til "ishuset".

En flisebelægning er dermed ikke på nogen måde i strid med formålet med servitutten, og for så vidt angår flisebelægningen skal det anføres, som det ligeledes er gjort gældende vedrørende træterrassen, at der ikke er tale om en egentlig bygning, hvorfor flisebelægningen ikke er i strid med servitutten.

Opsummerende skal det herefter anføres, at henholdsvis udhuset, træterrassen og flisebelægningen efter ^T opfattelse ikke er i strid med servitutten.

3.4 Værdispild

Det gøres gældende, at ^T ikke skal nedrive udhuset, træterrassen samt flisebelægningen, da dette vil medføre et unødigt værdispild. Udhuset, en del af træterrassen samt flisebelægningen udgør i alt

ca. 86 m², hvilket skal sættes op i mod, at den fulde matrikel 1pu har et areal på 6017 m². Det opførte udgør således lidt over 1% ($86/6017 \cdot 100$) af den samlede matrikel 1pu, hvilket må betragtes som en meget lille, og i relation til det opførtes placering ubetydelig, del af det samlede areal.

Derudover udgør udhuset, træterrassen samt flisebelægningen, som angivet ovenfor, ikke nogen gener for de omkringliggende naboer, hvorefter det vil være et helt unødigt værdispild, såfremt ^T skal rive det opførte ned. Nedrivningen vil således reelt ikke tjene noget formål. Dette underbygges yderligere af det forhold, at ^T har indgået aftale med Odder Kommune, hvorefter terrassen på matr.nr. 1pu ikke må benyttes til siddende gæster, musik arrangementer mm. jf. ovenfor.

Der kan henvises til MAD 1996.903, der vedrører en situation, hvor en garage var opført mellem 14 og 27 cm. inde på naboens ejendom. Landsretten statuerede i relation hertil, at det ikke var rimeligt at tage sagsøgerens påstand om fjernelse og nedrivning af den del af garagen, der er placeret på sagsøgerens ejendom, til følge, idet en gennemførelse af sagsøgerens krav vil føre til, at de sagsøgte lider et uforholdsmæssigt stort tab, der må afvejes overfor betydningen af, at sagsøgeren må af-finde sig med manglende rådighed over et ubetydeligt areal af sin ejendom. Samme tankegang må ligeledes antages at være tilfældet i nærværende sag, da der tilsvarende er tale om en ubetydelig bebyggelse på matriklen 1pu, der ikke medfører nogen gener for ^N.

^T har desuden indrettet sig i overensstemmelse med byggetilladelsen, og der er således intet at bearbejde ^T, hvil-

ket i øvrigt taler imod det unødige værdispild, som en nedrivning vil være. I forlængelse heraf kan der henvises til KFE 2011.097 (Afgørelse af 22. september 2010). I sagen var der opført en gyllebeholder og maskinhal i strid med forbuddet i skovlovens § 11 mod bygninger, anlæg, m.v. på fredskovpligtige arealer. Skov- og Naturstyrelsen havde hertil givet en lovliggørende dispensation, selvom de i afgørelsen havde fremført, at praksis for en dispensation var meget restriktiv. Dette blev påklaget af Danmark Naturfredningsforening, hvorefter Naturklagenævnet stadfæstede Styrelsens dispensation.

I afgørelsen fremsætter Naturklagenævnet følgende som begrundelse for at stadfæste dispensationen:

"Udgangspunktet for bedømmelse af sager om lovliggørelse af ulovligt opført byggeri m.v. er, at dispensationsspørgsmålet skal vurderes på samme måde, som hvis der var ansøgt inden opførelsen. Hertil kommer dog en afvejning overfor det samfundsmæssige værdispild ved en nedrivning, ejerens eventuelt gode tro samt almindelige proportionalitetssynspunkter. Selvom der i denne sag formentlig ikke ville være meddelt dispensation, hvis der var søgt oprindeligt, finder Naturklagenævnet imidlertid, at der må lægges vægt på, at der ved de omhandlende ulovlige indgreb i det fredskovspligtige areal på ejendommen er tale om forholdsvis begrænsede skadevirkninger i forhold til de interesser som værnes ved fredskovsplikten. Der henvises til beliggenhed tæt op ad ejendommens øvrige bygninger og til ejernes oplysninger om, hvad arealet tidligere blev brugt til. Tilsvarende vil den faktiske, naturmæssige og landskabsmæssige gevinst ved nedrivning af bygningerne være begrænset. Hertil kommer de anslåede omkostninger ved en fysisk lovliggørelse."

Som anført i pkt. 3.1 er det T opfattelse, at det er N håb, at de lovlige aktiviteter, der har været i tilknytning til "Ishuset", vil "forsvinde", hvis hun får medhold i den nedlagte påstand. Dette er imidlertid ikke tilfældet, da aktiviteterne er lovlige samt indrettet efter aftale med Odder Kommune.

Allerede fordi driften af "Ishuset" og de lovlige aktiviteter i tilknytning hertil ikke forsvinder med denne sag, savner sagen mening. Det gøres således gældende, at der ikke er proportionalitet mellem N's påstand om lovliggørelse og den påståede overtrædelse af servitutten eller de påståede "gener", som N måtte opleve.

T gør således gældende, at der ikke skal ske nedrivning af udhuset, træterrassen samt flisebelægningen, da dette vil medføre et unødigt værdispild samt i øvrigt vil være i strid med proportionalitetsprincippet.

3.5 Passivitet

Det skal endvidere gøres gældende, at N har fortabt retten til at påtale forholdet vedrørende udhuset, træterrassen samt flisebelægningen på matr.nr. 1pu på grund af passivitet. Hvorvidt der foreligger passivitet, skal vurderes på baggrund af en helhedsvurdering af sagens hændelsesforløb.

Byggeriet af "ishuset" med den tilhørende bebyggelse skete i begyndelsen af 2019, hvor byggeriet stod endeligt færdigt i juni 2019. N

har i denne periode haft rigelig tid til at komme med indsigelse imod byggeriet, hvilket ville have givet T mulighed for at tilpasse byggeriet. N har imidlertid ikke fremkommet med nogen indsigelser i byggeperioden, og T bliver således alene bekendt med forholdet ved sagens anlæg i december 2020, hvorefter N må have fortabt adgangen til at gøre indsigelser.

I denne forbindelse kan der henvises til U 2010.431 H, hvor en sælger af en fast ejendom havde tilsidesat sin forkøbsret, hvilket den forkøbsberettigede først 4 måneder senere påberåbte sig over for sælger. Højesteret afviste, at den forkøbsberettigede kunne gøre sin ret gældende som følge af for sen reklamation. Reklamationen måtte være sket uden ugrundet ophold...".

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen. Der er gennemført procedure under hovedforhandlingen.

Rettens begrundelse og resultat

N er ejer af X-vej 2, 8300 Odder, matr. nr. 1v, Saksild by Saksild. Da den til enhver tid værende ejer af denne ejendom er påtaleberettiget i relation til den omhandlede servitut, finder retten, at N er påtaleberettiget, og at T's afvisningspåstand dermed ikke tages til følge.

Det er i sagen ubestridt, at T har opført et udhus på 14 m², hævede træterrasser på i alt 37 m² og flisebelægning 35 m² på matr.nr. 1 pu Saksild by, Saksild. På matriklen er tinglyst en servitut, hvorefter arealet "alene må benyttes til dagsopholdsareal for publikum, og at det ikke må benyttes til parkering eller camping, ligesom det ikke må benyttes til bebyggelse, eventuelt bortset fra en mindre toiletbygning".

Hvorvidt det opførte er i strid med servitutten, må afgøres efter en ordlyds- og formålsfortolkning af servitutten.

Retten finder, at det med servitutten har været formålet at opretholde et rekreativt område for publikum, og således været formålet at undgå sommerhusbebyggelse, parkeringspladser-/anlæg og campingfaciliteter. Der er ikke tale om et totalforbud med hensyn til bebyggelse, da bestemmelsen nævner "en mindre toiletbygning" som undtagelse til ovenstående.

Det er ikke bestridt, at arealet skulle have være anvendt til andet end dagsophold. Det er herefter afgørende, hvorvidt det opførte kan anses som bebyggelse, og hvis dette er tilfældet, hvorvidt bebyggelsen er mere omfattende, end den bebyggelse, der er forudsat lovligt opført i servitutten.

Efter en samlet ordlyds- og formålsfortolkning af servitutbestemmelsen, er det rettens opfattelse, at de anlagte fliser og træterrasserne ikke kan anses som en bebyggelse i den forstand, som der sigtes til i servitutten, hvorfor retten finder, at disse ikke er strid med servitutten.

I forhold til udhuset er det rettens vurdering, at denne ikke kan sidestilles med en mindre toiletbygning, og at det opførte ikke understøtter formålet med bevarelsen af et rekreativt område, såsom en mindre toiletbygning ville gøre det. Det opførte udhus er således opført i strid med servitutten på matr.nr. 1 pu Saksild by, Saksild og er herefter at betegne som ulovligt.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt værdispildsbetragtninger kan føre til, at der ikke skal ske fjernelse af udhuset. Efter en samlet vurdering finder retten, at det ikke vil være rimeligt at tage sagsøgerens påstand om nedrivning/fjernelse til følge. Retten lægger vægt på, at det er et meget lille område af matr.nr. 1 pu Saksild by, Saksild, der er blevet disponeret over, idet der er disponeret over 86m² af 6.017 m², hvoraf udhuset udgør 14m². Retten lægger videre vægt på, at anvendelsen af det byggede i dag udelukkende anvendes til praktiske formål, og at T på forskellig vis har indrettet ishuse og de omkringliggende faciliteter, så naboerne mindst muligt generes. En nedrivning/fjernelse af udhuset, vil ikke ændre på den aktivitet, der aktuelt foregår omkring ishuse. Det er således rettens vurdering, at det opnåede ved en nedrivning/fjernelse ikke vil opveje det værdispild selvsamme vil medføre. Retten tager herefter T's frifindelsespåstand til følge.

Efter sagens udfald skal N betale sagsomkostninger til T, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 30.000 kr. T er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

T frifindes.

N skal til T betale sagsomkostninger med 30.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 14. april 2025

Sag BS-21124/2023-VLR
(6. afdeling)

N

(advokat Jens Egsgaard)

mod

T

(advokat Esben Korsgaard Poulsen)

Retten i Aarhus har den 21. april 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS-48680/2020-ARH).

Landsdommerne Hanne Harritz Pedersen, Annette Nørby og Ida Johanne Sander (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, N , har gentaget sin påstand for byretten om, at indstævnte, T , tilpligtes at fjerne den opførte bygning (14 m²), hævede træterrasser (27 +10 m²) og flisebelægning (35 m²) i henhold til bilag 1 (situationsplan) i syns- og skønserklæring udarbejdet af Landinspektørfirmaet Bonefeldt & Bystrup A/S, på matr. nr. 1 pu Saksild by, Saksild.

T har påstået dommen stadfæstet, subsidiært frifindelse mod at han tilpligtes at fjerne en mindre del end 86 m² af det opførte og anlagte på matr. nr. 1 pu Saksild by, Saksild.

Supplerende sagsfremstilling

Odder Kommune meddelte den 7. februar 2019

T

byggetilladelse til at opføre et ishus på matr.nr. 1 gx Saksild By, Saksild. Af byggetilladelsens afsnit "Helhedsvurdering – Generelle kriterier (iht. BR18 § 188) fremgår blandt andet følgende:

" ...

3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.

Friarealer til brug for ishusets kunder, placeres på areal som lejes af Odder Kommune.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

Opførelsen af det nye ishus, er en udskiftning af eksisterende ishus, og der ændres ikke på adgangs og tilkørselsarealer.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402.

Opførelsen af det nye ishus, er en udskiftning af eksisterende ishus, og der ændres ikke på parkeringsarealerne."

Af lejekontrakt indgået den 12. maj 2021 mellem Odder Kommune og ...
Real Estate VSO v/ T vedrørende et areal på 130 m², som udgør en del af matr. nr. 1 am Saksild by, Saksild, fremgår blandt andet følgende:

" ...

§ 1 – Det lejede

...

Udover leje af de 130 m² vist på bilag 1 lejer Lejer endvidere 14 m², som vist på bilag 2, hvorpå Lejer har opført en let skurkonstruktion."

Der har for landsretten været gennemført supplerende syn og skøn ved skønsmand Henrik Kjellmann. Af skønserklæring af 26. april 2024 fremgår bl.a.:

" ...

10. Spørgsmål fra Rekvirenten

...

Spørgsmål 1:

På matr. nr. 1 pu Saksild by, Saksild, er opført en bygning på 14 m². Syns- og skønsmanden bedes oplyse de skønnede udgifter til opførelse af denne bygning.

Svar på spørgsmål 1:

Som aftalt ved syn og skønsforretningen har jeg opgjort omkostningerne ved opførelsen af udhuset både for opførelsesåret 2019 samt hvad det tilsvarende ville koste i dag.

Pris i 2019 omkostningsindex 108.

Fundament og terrændæk	= 71.280,- kr.
Ydervægge inkl. staldør	= 74.053,- kr.
Tag	= 37.260,- kr.
Gulvbelægning (fliser)	= 17.820,- kr.
Indv. Beklædning og afslutninger	= 27.216,- kr.
El installationer	= 10.125,- kr.
VVS installationer	= <u>19.845,- kr.</u>
Total	= <u>257.599,- kr.</u>

Pris i 2024 omkostningsindex 127.

Fundament og terrændæk	= 88.000,- kr.
Ydervægge inkl. staldør	= 91.424,- kr.
Tag	= 46.000,- kr.
Gulvbelægning (fliser)	= 22.000,- kr.
Indv. Beklædning og afslutninger	= 33.600,- kr.
El installationer	= 12.500,- kr.
VVS installationer	= <u>24.500,- kr.</u>
Total	= <u>318.024,- kr.</u>

Alle priserne er inklusive moms

11. Spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål 1A:

På matr.nr. 1 pu Saksild by, Saksild, er opført et udhus på 14 m². Syns- og skønsmanden bedes oplyse de skønnede udgifter til opførelse af udhuset og projekteringsomkostninger (forstået som omkostninger til byggeplads, arkitekt, ingeniør, brand m.v.) bedes inddraget heri.

Skønsmanden bedes oplyse grundlaget for prissætning.

Svar på spørgsmål 1A:

Der henvises til svar på rekvirentens spørgsmål 1.

Endvidere kan jeg oplyse at projekteringsomkostningerne for tilbygningen vil beløbe sig til ca. 15.000,- kr. inkl. moms for udførelse af et myndighedsprojekt til godkendelse hos kommunen.

..."

Der er for landsretten endvidere fremlagt et skråfoto fra Klimadatastyrelsen af området ved Saksild Strand.

Forklaringer

D og T har afgivet supplerende forklaring.

D har supplerende forklaret, at det er ham, der har stået for korrespondancen med kommunen. Han og N blev opmærksomme på, at der muligvis var et sommerhus til salg, og de opsøgte C for at høre, om det var rigtigt, at hun ville sælge. De besøgte C flere gange inden, de købte sommerhuset, og der opstod et venskabeligt forhold. De købte sommerhuset i 2002. C ville gerne sælge, da hun på grund af sin alder hverken magtede at vedligeholde huset eller grunden. De drøftede servitutten på nabogrunden (matr. nr. 1 pu) i forbindelse med købet. Som han forstod det, var det i sin tid kommunen, der ville have forbeholdet om en lille toiletbygning med. C var slet ikke interesseret i, at der blev bygget på servitutten. Det er aldrig blevet aktuelt at bygge en lille toiletbygning på grunden, for kommunen har opført en stor samlet toiletbygning et andet sted i området.

Det var i slutningen af 2019, at han blev opmærksom på, at matrikelkortet ikke stemte overens med det, der var blevet bygget på matr. nr. 1 pu. Han begyndte at undersøge det nærmere i forbindelse med, at der var nogle aktiviteter på arealet, der var meget generende. Aktiviteterne er ophørt, men der er stadig problemer med affald, idet flisearealet på 35 m² indtil for nylig er blevet brugt til affaldshåndtering. Der har stået to store containere og fem affaldsbeholdere i fire år. Han har løbende igennem årene skrevet med kommunen om det, og T har fået et påbud om at fjerne affaldet, som han ikke har efterkommet. Der er blevet ansat en ny medarbejder i kommunen, som har taget hånd om det og har holdt et møde med T. Affaldet er derefter blevet fjernet. Han ved ikke, hvordan T nu håndterer sit affald fra ishuset.

Han og N kan se både bygningen, træterrassen og fliserne fra deres bolig. De har brugt boligen som sommerhus indtil for halvanden måned siden, hvor de flyttede ind permanent. De ønsker terrasse, fliser og udhus på matr. nr. 1 pu fjernet på grund af alt det, der er foregået på servitutgrunden, men også fordi tingene ikke lovligt må være på grunden. T har også

fældet to store træer for at få plads til terrassen, selv om grunden ifølge servitutten skal bevares, som den er.

Det var i slutningen af 2019, at han første gang gjorde kommunen opmærksom på sin utilfredshed. Den 15. januar 2020 kontaktede han kommunaldirektøren i Odder Kommune og gjorde opmærksom på, at servitutten ikke var overholdt. Kommunen havde svært ved at erkende, at der var problemer, fordi den selv havde et vist ansvar for, at der ikke var blevet grebet ind over for byggeriet.

T har supplerende forklaret, at det, han for byretten har forklaret om megen aktivitet i området, stadig er retvisende. Aktiviteterne er tilmed øget, idet campingpladsen er blevet udvidet, ligesom der i stigende grad afholdes storskærmsarrangementer, motorcykeltræf mv.

Han har drevet ishus på stedet siden 2010. I første omgang forpagtede han et gammelt ishus, men i 2019 byggede han nyt. Luftfotoet fra 2014 (ekstrakten side 127) viser, at der også ved det gamle ishus var et affaldsskur på bagsiden af ejendommen. Det blev brugt til lagerplads, fryseri mv. og havde været der i 20-25 år. Affaldsskuret blev revet ned i forbindelse med nybyggeriet i 2019, da de bærende bjælker var præget af råd.

Der er 70-80 meter fra ishuset til N's ejendom. Der er store træer og buske på matr.nr. 1 pu, og han kan ikke se ind i N's have. Han har lejet et areal på matr. nr. 1 pu af Odder Kommune.

Træterrassen er anlagt direkte på terræn. Det højeste punkt på terrassen er 25 cm over terræn, og det laveste er 14 cm over terræn. Han har selv målt det op. Flisebelægningen og træterrassen kan anvendes af kørestolsbrugere. Der er også en kørestolsrampe på vestsiden af ishuset, hvor der er udsalg af is, men det er ikke på servitutgrunden.

Der har ikke været problemer med affald ved ishuset, og han har ikke fået et påbud af kommunen. Det er rigtigt, at der var noget affald, der blev fjernet for 1½ måned siden. Han beder hver vinter affaldsselskabet om at afhente og rense beholderne. Han er i dialog med kommunen om at finde en anden placering til beholderne og lave en afskærmning, bl.a. fordi det er besværligt for renovringsbilerne at afhente affaldet der, hvor det opbevares nu. Han har i den forbindelse haft et møde med kommunen.

Udhuset på 14 m² bliver brugt til opbevaring af pap og pant, og der står også en vaskemaskine, en tørretumbler og en lagerfryser. Der er installeret el og vand, og der er fastmonteret en slange, der kan kobles en højtryksrenser på. Som han har forstået det, var det en del af byggetilladelsen, at udhuset skulle genetableres og anvendes på denne måde.

De skydedøre, der kan ses på fotoet af ishusests sydlige side (ekstrakten side 137) er stort set lukkede hele sommeren. Der kommer meget sollys ind, og rummet bagved er et arbejdsrum, hvor der opbevares mad og drikkevarer. Der foregår ikke salg fra den side af huset.

Ishuset har åbent i påsken, pinsen og fra midt i juni til midt i august. I sommerperioden er åbningstiden fra kl. 11 til senest kl. 21. Hvis udhuset skal fjernes, vil hele ishuset skulle bygges om. Der skal være et forrum ind til en fødevarevirksomhed. Man må ikke gå direkte udefra og ind i et køkken, og ishuset er bygget således, at man går ind gennem udhuset. Hvis flisebelægningen skal fjernes, vil det betyde, at han ikke kan få leveret varer, idet de er tunge og bliver kørt fra en lastbil på rulleborde. Hvis terrassen skal fjernes, vil der opstå terrænforskel, og de sammenbyggede beholdere til is-affald vil skulle fjernes. Der er behov for at kunne opbevare pap mv. i udhuset. Det må ikke bare ligge og flyde inde i selve ishuset.

Efter hans opfattelse er det rigtige betegnelser, både når hans tidligere advokat i en meddelelse til landsretten af 22. september 2023 kalder udhuset for et "renovationsskur/udhus" (ekstrakten side 128), og når der i § 1 i den fremlagte lejekontrakt med Odder Kommune står anført, at der er tale om en "let skur-konstruktion" (ekstrakten side 122). Han husker ikke præcis, hvorfor lejekontrakten er underskrevet i 2021, men der var vist forinden en dialog med kommunen om, hvorvidt en eksisterende terrasse skulle være åben for offentligheden, dvs. andre end ishusests gæster. Det blev aftalt, at han kunne bygge en terrasse foran udsalget på husets vestside, som var forbeholdt ishusests gæster. Ljekontrakten afløste en tidligere lejekontrakt og alt derfra, herunder bestemmelsen om udhuset, blev flyttet med over.

Det var arkitekter fra SPOT Architecture ApS, der tegnede ishuset, og de stod for at søge om byggetilladelse. Han er ikke klar over, om der eksisterer en byggetilladelse vedr. matr. nr. 1 pu. Han ved slet ikke, om udhuset kræver en byggetilladelse. Efter hans opfattelse kan alt det, der er beskrevet som en del af udhuset i skønserklæringen af 26. april 2024 (ekstrakten side 142-43) indgå i betegnelsen "et skur".

Han modtog ikke nogen form for henvendelser fra
eller hendes mand, før han fik stævningen.

N

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

N

har yderligere anført, at træterrasserne og tilbygningen på 14 m² skal betragtes som "bebyggelse" i strid med servitutten. Træterrasserne er hævet over terræn, og både træterrasserne og bygningen er sammenbyg-

get med hovedhuset/restauranten. Tilbygningen, der bliver anvendt som vare-lager mv., kan ikke sammenlignes med en "mindre toiletbygning". Servituttens formål om at bevare det omhandlede areal som et samlet naturområde/rekreativt område er også tilsidesat. Tilbygningen er alene opført for at gøre restaurationslokalerne større, og flisebelægningen, der er anlagt direkte på terræn og uden rampe til nærmeste terrasse, anvendes alene til vareindlevering. Ændringerne har i det hele taget alene tilknytning til driften af restaurant/ishuset og intet rekreativt formål.

Udgifterne til opførelsen af tilbygningen har været beskedne, hvorfor der ikke vil være tale om et nævneværdigt værdispild, hvis forholdene skal reetableres.

T har desuden foretaget ændringerne i ond tro. De foreliggende tilladelser til at foretage bebyggelse mv. medfører ikke, at forholdene er lovlige i forhold til den i sagen omhandlede servitut. Myndighederne har ikke været opmærksomme på servituttens indhold. N's

påtaleret er ikke bortfaldet ved retsfortabende passivitet. D henvendte sig allerede i slutningen af 2019 til kommunen og gjorde opmærksom på sin utilfredshed.

T har heroverfor supplerende anført, at hverken træterrasserne eller flisebelægningen er i strid med servituttens og dennes forbud mod "bebyggelse". Fortolkningen af "bebyggelse" må i mangel af andre holdepunkter ske ved inddragelse af definitionen i byggelovens § 2, stk. 2, og den praksis, der har udviklet sig i relation hertil. Træterrasserne og flisebelægningen er ikke opført i hævede konstruktioner over terræn, og de er dermed ikke omfattet af bebyggelsesbegrebet. Udhuset til håndtering af affald mv. er en bebyggelse, men må "som det mindre i det mere" være tilladt, når der efter servituttens må opføres en "mindre toiletbygning" på matriklen. Da udhusets praktiske formål er at understøtte aktiviteterne i ishuset, er udhuset medvirkende til at opretholde et rekreativt område for publikum.

Såfremt landsretten når frem til, at hele eller dele af det, der findes på matr. nr. 1 pu, er servitutstridigt, gøres det fortsat gældende, at det vil føre til et uproportionalt værdispild, såfremt det servitutstridige skal fjernes. N

har ikke en rimelig interesse heri, og det bør tillægges betydning, at ejendommene ikke er beliggende i et uforstyrret naturområde, men i et større rekreativt sommerhusområde med en væsentlig turismerelateret aktivitet. Som det fremgår af skønsmandens erklæring, udgør de skønnede omkostningerne til projektering og opførelse af udhuset 257.599 kr. inkl. moms i 2019-værdi. Dertil kommer omkostninger, der har været afholdt til anlæg af træterrasser og flisebelægning samt omkostninger til ishusets fremtidige drift, da en fjernelse vil nødvendiggøre ændringer af tekniske installationer mv. Et sådant væsentligt økonomisk og ressourcemæssigt værdispild modsvarer ikke af N's

interesse i at kræve det opførte fjernet. Han har opført og anlagt det,

der findes på det lejede areal, uden kendskab til servitutten og i god tro, og han har berettiget indrettet sig i overensstemmelse hermed. I øvrigt fastholdes, at N's påtaleret er bortfaldet på grund af retsfortabende passivitet.

Landsrettens begrundelse og resultat

T fik i 2019 tilladelse til henholdsvis at nedrive det eksisterende og bygge et nyt ishus på matr. nr. 1 gx, Saksild by, Saksild. Samtidig med opførelsen af det nye ishus blev der i umiddelbar tilknytning til huset, der blev bygget helt ud til skel, opført et udhus på 14 m², 2 træterrasser på i alt 37 m² og en flisebelægning på 37 m² på matr. nr. 1 pu, Saksild by, Saksild.

Sagen angår i første række, om opførelsen af udhuset, træterrasserne og flisebelægningen er i strid med den på matr. nr. 1 pu tinglyste servitut. Dette beror på en fortolkning af servitutten, hvorefter arealet "alene må benyttes til dagsopholdsareal for publikum, og at det ikke må benyttes til parkering eller camping, ligesom det ikke må benyttes til bebyggelse, eventuelt bortset fra mindre toiletbygning".

Af de grunde, som byretten har anført – og med behørig iagttagelse af den generelle definition i byggelovens § 2, stk. 2 – tiltræder landsretten, at træterrasserne og flisebelægningen ikke kan anses for "bebyggelse", og at opførelsen heraf derfor ikke har været i strid med servitutten.

Hvad angår udhuset på 14 m² lægges det som ubestridt til grund, at der er tale om "bebyggelse". Efter bevisførelsen lægger landsretten endvidere lige som byretten til grund, at servituttsens formål har været at opretholde et rekreativt område for publikum og at undgå sommerhusbebyggelse, parkeringspladser og camping på grunden. Henset hertil tiltrædes det, at udhuset, der er opført og benyttes som led i driften af ishuset, ikke kan sidestilles med "en mindre toiletbygning", og at det derfor må anses for være i strid med servitutten.

Udgangspunktet er herefter, at N kan forlange, at udhuset på 14 m² bliver fjernet. Der skal dog i et tilfælde som det foreliggende foretages en konkret afvejning af hensynet til retshåndhævelsen og N's interesse i reetablering over for det samfundsmæssige værdispild, som en fjernelse af udhuset vil medføre, og de omkostninger og ulemper, der herved påføres T. Retshåndhævelseshensynet er særligt tungtvejende, såfremt servitutkrænkelsen er sket i ond tro.

Efter T's forklaring, formuleringen af byggetilladelsen af 7. februar 2019 og oplysningerne om, at det oprindelige ishus også havde en tilbygning på matrikel nr. 1 pu, Saksild by, Saksild, som hverken kommunen

eller andre har påtalt, samt i betragtning af servituttens vage formulering lægger landsretten til grund, at ^T var i god tro med hensyn til, om opførelsen af udhuset var i strid med servituten.

Under hensyn til udhusets placering, den generelle beskaffenhed af området ved Saksild Strand og de omstændigheder, som byretten i øvrigt har fremhævet, vurderer landsretten, at de ulemper, som ^N bliver påført som følge af udhuset, er beskedne. Derimod må det på baggrund af skønserklæringen og ^{T's} forklaring lægges til grund, at en fjernelse af udhuset vil medføre et væsentligt værdispild og påføre ^T betydelige omkostninger og ulemper.

Efter en samlet afvejning finder landsretten herefter, at nedrivning af udhuset vil stå i misforhold til den interesse, som ^N har i reetablering af den servitutmæssige tilstand. Landsretten tiltræder derfor, at ^{T's} frifindelsespåstand er taget til følge.

Landsretten stadfæster herefter byrettens dom.

Efter sagens udfald skal ^N i sagsomkostninger for landsretten betale 35.610 kr. til ^T . 30.000 kr. af beløbet vedrører udgifter til advokatbistand inkl. moms og 5.610 kr. er til dækning af udgifter til syn og skøn for landsretten. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, herunder at der for landsretten har været afholdt et mindre syn og skøn.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal ^N inden 14 dage betale 35.610 kr. til ^T . Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.