

MRF 2025.26

Østre Landsrets dom af 30. januar 2025, 6. afd., sag BS-27273/2023-OLR
(Anne Bendfeldt Westergaard, Peter Thønnings og Ulrik Birk Gotfredsen (kst.))

N (adv. Christian H. Schjerning) mod E (adv. Martin Mosegaard)

N dømt til at anerkende gyldighed af gensidig servitut, hvorefter N var forpligtet af servitutens forhåndsgodkendelse af fremtidige ansøgninger om udstykning af E's naboejendom samt forpligtet af servitutens vilkår om beplantning og hækhøjde.

Baggrunden for sagen var, at der i år 2000 i forbindelse med arealoverførsel mellem F-vej nr. 7 og F-vej 9 blev indgået en gensidig servitut, der bl.a. indeholdt en bestemmelse om forhåndsgodkendelse fra den til enhver tid værende ejer af F-vej nr. 9 af om- og tilbygning på F-vej nr. 7 samt af senere udstykning af F-vej nr. 7 uafhængig af, om offentlige myndigheders dispensation måtte kræves. I 2005 overtog N F-vej nr. 9 og i 2021 overtog E F-vej nr. 7. Ejendommene var omfattet af lokalplan nr. 195, Furesøkysten i Virum. Efter overtagelsen af F-vej nr. 7 ansøgte E Lyngby-Taarbæk Kommune om udstykningstilladelse med henblik på at udstykke F-vej nr. 7 i tre matrikler. N gjorde indsigelser mod udstykningen, hvilket E's advokat påtalte over for N med henvisning til servitutterne fra 2000. N anlagde herefter i november 2021 sag mod E med påstand om, at E skulle anerkende, at servitutterne var ugyldige og skulle slettes. Til støtte herfor gjorde N bl.a. gældende, at en forhåndsgodkendelse til fremtidig udstykning ikke var en rettighed over fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 10, at kommunen ikke havde meddelt samtykke til servitutterne efter planlovens § 42, og at servitutterne måtte tilsidesættes som ugyldige efter aftalelovens § 36. E påstod frifindelse og nedlagde selvstændig påstand om, at N skulle anerkende, at N var bundet af servitutens forhåndsgodkendelse af udstykning af F-vej nr. 7 i tre matrikulære ejendommen, og at N skulle anerkende vilkår i servitut om beplantning og hækhøjde, samt påstand om at N skulle anerkende en servitutstridig nedkapning af fælles hegn. Til støtte for påstandene

gjorde E bl.a. gældende, at N frem til 2019 havde handlet som om servitutbestemmelser, der gav N en forkøbsret på E's ejendom, var gyldige. Byretten lagde til grund, at N var bekendt med servitutterne ved erhvervelsen af ejendommen og havde lagt servitutterne til grund ved køb af ægtefælles andel i 2011, og at N i 2019 havde lagt dem til grund i forbindelse med tilbud til tidligere ejer om køb af F-vej nr. 7. Byretten fandt herefter, at servitutterne var gyldige. I forhold til E's selvstændige påstand om forhåndsgodkendelse af udstykning lagde byretten til grund, at E havde gjort indsigelse over for kommunen, at kommunen havde meddelt afslag på dispensation fra lokalplan, og at dette var ophævet af Planklagenævnet i januar 2023 (**MRF 2023.47 Pkn**) og fandt med henvisning hertil ikke anledning til at tage stilling til, om der var meddelt forhåndsgodkendelse til udstykning. Derimod fik E medhold i påstand om servitutstridig nedkapning af hækken. N ankede til landsretten, hvor N dog udeblev fra domsforhandlingen. Med henvisning til udeblivelsesvirkning efter retsplejelovens § 386, stk. 1, frifandt landsretten E for de af N nedlagte påstande. I forhold til den af E nedlagte påstand om forhåndsgodkendelse af udstykning lagde landsretten til grund, at de i 2000 stiftede servitutter på F-vej nr. 7 udgjorde en del af en gensidigt bebyrdende aftale mellem de daværende ejere af F-vej nr. 7 og F-vej nr. 9, og at den indebar betaling til daværende ejer af F-vej nr. 9, hvorfor N blev tilpligtet at anerkende, at N skulle overholde vilkår om forhåndsgodkendelse af udstykning af F-vej nr. 7 i tre matrikulære ejendomme.

Kommentar: Dommens præjudice må anses for begrænset, da det må anses for tvivlsomt, om en forhåndsgodkendelse fra privat ejer til ejer af naboejendom om udstykning af naboejendom kan anses for en rettighed over fast ejendom omfattet af tinglysningslovens § 1. I forhold til N's mulighed for at gøre indsigelser i forbindelse med partshøring vedrørende lokalplandispensation er der grund til at fremhæve, at hverken byrettens eller landsrettens præmisser tager stilling hertil. Dette må ses i lyset af, at det er næppe muligt at binde kommende ejere en ejendoms mulighed for indsigelser vedrørende

fremtidige lokalplanforslag, lokalplandispensationer eller andre offentlige reguleringer, hvor senere ejere af en ejendom bliver partshørt. Partshøring må således anses for en så grundlæggende ret-tighed, at denne ikke kan ophæves ved at pålægge fremtidige ejere af den tjenende ejendom en bestemt stillingtagen. Landsrettens dom kan dog også læses på den måde, at N ved sin adfærd havde accep-teret servitutens bestemmelser om udstykning, hvormed forpligtelsen alene var personel ikke tinglig.

Det er lidt bemærkelsesværdigt, at hverken byret eller landsret udtalte sig om N's indsigelse vedrø-rende planlovens § 42, om manglende kommunalt samtykke til den tinglyste servitut fra september 2000. Forklaringen kan dog være, at dette var uden betydning i den konkrete sag, da forhåndssam-tykke til udstykning ikke er et forhold, der kan reguleres ved lokalplan. Det havde dog været klargø-rende, hvis byretten havde tydeliggjort stillingtagen hertil.

*Den planlovsmæssige del af sagen var i øvrigt ganske omfattende. Parallelt med ovennævnte sag mellem N og E traf kommunen fire afgørelser om dispensation fra lokalplan til udstykning, som alle blev indbragt for Planklagenævnet. I januar 2022 meddelte kommunen afslag på dispensation fra lokalplan til udstykning, hvilket efter klage fra E blev ophævet af Planklagenævnet i december 2022 med henvisning til, at udstykningen ikke krævede dispensation fra lokalplan (22/03031). Mens klage-sagen verserede ansøgte E kommunen om en ændret udstykning, hvor kommunen ligeledes meddelte afslag fra lokalplan i juli 2022, hvilket efter klage fra E blev ophævet af Planklagenævnet i januar 2023 (**MRF 2023.47 Pkn**). I oktober 2022 traf kommunen afgørelse om, at E's udstykning ikke kræ-vede dispensation fra lokalplan, hvilket efter klage fra naboer blev tiltrådt af Planklagenævnet i marts 2023 (22/17178). En tilsvarende afgørelse fra kommunen i februar 2023 blev efter klage tiltrådt af Planklagenævnet i august 2023 (23/04072). N anlagde herefter sag mod Planklagenævnet, hvilket førte til frifindelse i byretten i maj 2024 (**MRF 2024.97/2 B**). En anke af denne dom blev efterfølgende hævet.*



RETEN I LYNGBY DOM

afsagt den 22. maj 2023

Sag BS-44925/2021-LYN

E

(advokat Christian H. Schjerning)

mod

N2

(advokat Martin Mosegaard)

og

N1

(advokat Martin Mosegaard)

Denne afgørelse er truffet af dommer Jette Christiansen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 23. november 2021.

Sagen drejer sig bl.a. om tvist om tinglyste servitutter den 8. marts 2000 og 6. september 2000 på sagsøger E's ejendom.

E har nedlagt følgende påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at deklaration tinglyst den 8. marts 2000 og 6. september 2000 på sagsøgers ejendom matr. nr. 0008cc, Virum By, Virum beliggende på F-vej 9, 2830 Virum, er i strid med TL § 10, stk. 1, jf. § 1, og dermed er ugyldige og skal ophæves/slettes.

Over for sagsøgtes selvstændige påstande, nedlægges følgende:

Påstand 1:
Frifindelse.

Påstand 2:
Frifindelse.

N2 og N1 har nedlagt påstand om frifindelse.

Over for sagsøger nedlægges følgende to selvstændige påstande:

Påstand 1:
Sagsøger tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at overholde vilkårene i servitutterne tinglyst den 8. marts 2000 og den 6. september 2000 på ejendommen matr.nr. 8cc Virum by, Virum, beliggende F-vej 9, 2830 Virum, herunder at overholde vilkår 1) om beplantning og hækhøjde i § 3 i servitut tinglyst den 8. marts 2000, og 2) om at have forhåndsgodkendt udstykning af ejendommen matr.nr. 8 cd Virum by, Virum, i § 1 i servitut tinglyst den 8. marts 2000 (herunder i tre matrikulære ejendomme).

Påstand 2:
Sagsøger tilpligtes at anerkende, at sagsøgers nedkapning af fælleshæk mellem ejendommene matr. 8cc og 8cd, Virum By, i perioden 12. - 19. februar 2022 var i strid med vilkår i servitut lyst den 8. marts 2000 og hegnslovens § 18, stk. 7.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a. Forklaringerne er dog gengivet.

Oplysningerne i sagen

Under sagens forelæggelse er der sket dokumentation af de to omtvistede deklARATIONER, herunder kort udarbejdet af landinspektørerne Carstensen og Kanstrup, hvoraf fremgår, hvorledes E's ejendom, F-vej 9, er beliggende i forhold til ejendommen F-vej 7, som i dag også indbefatter det under sagen omtalte "Delareal 2", som tidligere var en del af F-vej 9.

Ordlyden af deklARATIONERNE gengives ikke her. Parterne har delvist gengivet ordlyden af deklARATIONERNE i deres påstandsdokumenter, som er optrykt nedenfor.

Der er videre sket dokumentation af div. fotos.

Sagens behandling i retten:

Hovedforhandling var oprindeligt berammet til foretagelse den 25. januar 2023, men blev aflyst dagen før, hvor retten modtog meddelelse om, at advokat Christian Schjerning var syg. Retten har i retsbog af 27. januar 2023 meddelt parterne, at den af advokat Christian Schjerning fremlagte lægeerklæring ikke godtgjorde lovligt forfald, jf. retsbogen af 27. januar 2023.

Hovedforhandling blev afviklet den 24. april 2023. Under hovedforhandlingen blev ordlyden til et udkast til et delforlig nedskrevet, jf. retsbogen. ^{E's}

advokat, advokat Christian Schjerning, meddelte efterfølgende retten, at forligstekst ikke kunne accepteres; herom henvises til korrespondance på sagen.

Forklaringer

^E ^{N1} ^{N2} samt ^M
har afgivet forklaring.

^E har forklaret bl.a., at han er selvstændig erhvervsdrivende indenfor investering.

Han har været ejer af ejendommen på ^{F-vej} nr. 9 siden 2005, hvor han købte ejendommen sammen med sin daværende samlever. De ejede hver halvdelen af ejendommen. ^P og ^T var dengang ejer af ejendommen på ^{F-vej} nr. 7.

Forevist det i august 2005 udarbejdede endelige skøde underskrevet af ^B og ^F som sælgere og ^L og ^E som købere af ejendommen ^{F-vej} nr. 9, anmeldt af advokat Finn Hasselriis og tinglyst den 19. september 2005, (ekstrakten s. 130f), hvori de to omtvistede deklARATIONER er oplyst i skødets § 2:

" ...

§ 2

På ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

16.12.1925 Dokument om færdselsret mv.

23.12.1925 Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

25.05.1954 Byplanvedtægt

08.03.2000 Dokument om forkøbsret, bebyggelse, benyttelse, beplantning, udsigt, fælles hegn mv.

08.03.2000 Dokument om bebyggelse, udsigt, færdselsret, badebro, baderet m.v.

06.09.2000 Dokument om overdragelse af rettigheder.

20.09.2000 Dokument om spildevand.

11.10.2000 Dokument om fælles privatvejsareal, hegn mv.

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

...",

har han forklaret, at han altid havde drømt om at bo med udsigt over Furesøen. Han havde en advokat til at gennemlæse dokumenterne. Han regnede med, at advokaten gjorde opmærksom på evt. problemer. Han havde ikke tidligere købt fast ejendom.

Han har været eneejer af ejendommen på F-vej 9 siden 2011, hvor han købte sin tidligere samlever ud. Naboen, P som i 2011 stadig var ejer af F-vej nr. 7, erklærede i den forbindelse, at han ikke ønskede at gøre brug af sin forkøbsret; der var nok heller ikke meget at gøre for P eftersom han [E jo i forvejen ejede halvdelen af F-vej 9.

Han var nabo til P og T fra 2005 og frem til efteråret 2020, hvor P døde; der var ikke nævneværdige problemer under naboskabet, men der opstod dog nogle problemer i 2019, hvor P blev syg og ønskede ændringer på sin E's. Det var ikke økonomisk muligt for ham [E at købe P's ejendom, og kort herefter præsenterede P en plan, hvor der skulle etableres en køreadgang, hvis der skulle ske udstykning af det såkaldte delareal 2, som ligger foran E's ejendom ned mod Furesøen. Han blev på et tidspunkt ringet op af P's advokat, som oplyste, at der ville ske aflysning af en servitut, som angik færdselsret.

Han har aldrig drøftet de to deklARATIONER (sagens bilag 6 og 7), som denne sag angår, med P. Han har først efterfølgende fået en holdning til de to deklARATIONER; de to deklARATIONER viser sig i dag at være problematiske for ham som ejer af F-vej nr. 9.

Han gjorde indsigelser i forhold til deklARATIONERNE via sin tidligere advokat Pernille Backhausen. Forevist mail af 9. marts 2021 kl. 19.29 (bilag C, ekstrakten s. 254) fra hans daværende advokat Aleksander Pilgaard til N1 om- E's handlende tilbud på køb af den del af F-vej nr. 7, der ligger mellem E's ejendom og Furesøen [det før omtalte delareal 2], hvori E til- bød at købe arealet for 20 mio. kr. bl.a. på følgende vilkår:

"...

- Buddets størrelse afspejler, at det ikke er E's hensigt at bebygge grunden og dermed belaste omgivelserne, herunder dig, med byggestøj og en nabo forholdsvist tæt på den nuværende bebyggelse på F-vej 7. E er indstillet på, at der på arealet tinglyses en servitut om betaling af en tillægskøbesum på 3 mio. kr. til den til den tid værende ejer af F-vej 7, hvis der skal bygges bolig på arealet. E kan selvfølgelig ikke påtage sig ansvaret for eventuelle skattemæssige konsekvenser for dig, som tinglysning af servitutten og eventuel udbetaling af tillægskøbesum måtte få.

- For det tilfælde, at arealet på et senere tidspunkt skal bebygges, ønskes tinglyst en servitut om etablering af adgangsvej til arealet – eventuelt som fælles adgangsvej til den nuværende bebyggelse på F-vej 7. Vi forestiller os adgangsvejen etable-

res med skellinjen som midtpunkt, men i øvrigt placeres efter nærmere aftale, hvis behovet opstår.

- Nuværende servitutter tinglyst på F-vej 9 med F-vej 7 (se vedhæftede) som påtaleberettiget skal aflyses. Jeg vedhæfter for nemheds skyld tingbogsattest samt udskrift af de pågældende servitutter. Servitutterne drejer sig dels om beplantning og forkøbsret samt overdragelse af påtaleret til en 3. servitut. Servitutterne blev i sin tid tinglyst i forbindelse med tidligere ejer af F-vej 9s salg af et tilsvarende areal til P

..."

samt forevist advokat Aleksander Pilgaards mail af 18. marts 2021 kl. 13. 56 til bl.a. N1 omhandlende nyt tilbud på køb af delareal 2, for et kontantbeløb på 21 mio. kr. (ekstrakten, s. 271) på nærmere angivne vilkår:

"...

- E erklærer, at han ikke har intentioner om at sælge eller bebygge arealet, så længe han ejer enten F-vej 9 eller Arealet (altså heller ikke sælge sin nuværende ejendom og bygge til sig selv på Arealet)

- Ejer af F-vej 7 accepterer aflysning af servitutter tinglyst på F-vej 9 med F-vej 7 som påtaleberettiget. Servitutterne er vedhæftet.

- Det er en betingelse, at Arealet kan udstykkes i selvstændig matrikel i forbindelse med erhvervelsen.

- Der tinglyses skøde, der er betinget af gennemført udstykning af Arealet.

- Skattemæssige konsekvenser ved handlen er den anden part uvedkommende.

- E er fleksibel i forhold til overtagelsesdag.

- Tilkørselsforhold i overensstemmelse med gældende regler skal kunne etableres indenfor Arealet. E er åben overfor, at adgangsvejen kan være fælles for Arealet og eksisterende bolig på F-vej 7.

..."

har han forklaret, at da N1 overtog ejendommen på F-vej nr. 7, tog N1 kontakt til ham om det forømtalte delareal 2. N1 spurgte, om han var interesseret i at købe delarealet. Han afgav to købstilbud på henholdsvis 20 og 21 mio. kr., men få dage efter modtog han en sms fra N1 hvori N1 skrev, at han var ved at sælge delarealet til anden side for 24 mio. kr. Det efterfølgende forløb har vist, at delarealet ikke er blevet solgt.

Han har ikke forholdt sig voldsomt til de to deklARATIONER, som er omtalt i mailkorrespondancen fra Aleksander Pilgaard. Han fik at vide, at det var yderst tvivlsomt, om deklARATIONERNE var tinglyst.

Da udstykningsplanerne vedrørende F-vej nr. 7 lå klar i 2021, gjorde han indsigelse i forhold til kommunen. Det af N1 først udarbejdede udstykningsforslag vedrørende F-vej nr. 7 blev afvist af Lyngby-Taarbæk kommune; et senere udarbejdet forslag blev godkendt af kommunen. Han ind-

bragte sagen for Planklagenævnet, som gav N1 medhold. Han har indbragt Planklagenævnets afgørelse for Lyngby Ret. Der er berammet hovedforhandling i den sag i foråret 2024.

Om deklarationen, som blev tinglyst den 8. marts 2000, og som angår "bebyggelse, beplantning, udsigt m.v." og som vedrører det fælles hegn, har han forklaret, at hækken mellem F-vej nr. 7 og nr. 9 er blevet klippet ca. hver andet år. Den var ca. 1,80 m høj, da han flyttede ind og der var god udsigt. I dag er hækken 5-6 meter høj. Der står nogle ekstremt høje thujaer, som nok er 5-6 meter høje. Om gårdhaven, som er omtalt i § 3 i deklarationen, og forevist den af landinspektør Poul Carstensen udarbejdede skitse, som blev tinglyst som en del af deklarationen (ekstrakten, s. 216) har han forklaret, at gårdhaven går til kanten af huset. Han har opført en sauna og en spa i gårdhaven. Han har tidligere haft morgensol i gårdhaven, men i dag er der ikke så meget sol, fordi hækken er så høj. Der er stor hældning på grunden. Der stod tidligere et valnøddetræ tæt på gårdhaven; det blev fældet. P sagde ikke noget hertil.

Han har altid haft en havemand til at klippe hækken. I en periode havde han og P fælles havemand, men på et tidspunkt fik han sin egen. Han havde nok en større interesse i at få klippet hækken end P fordi han ønskede at få sol på sin terrasse. Han havde egentlig opfattelsen af, at der var tale om to hække og ikke ét fælles hegn.

I 2022 bestilte han sin havemand til at klippe hækken, fordi den var for høj. Han kontaktede ikke N1 forinden, da de ikke var på talefod. Han har beskåret til ca. 2 meters højde på alle 4 strækninger [af parterne omtalt som strækning 1-4]. Han er som udgangspunkt indstillet på en hæk-højde på 3 meter, men ønsker en højde på kun 1,80 m foran terrassen, som vender mod Furesøen [af parterne omtalt som strækning 1, se ekstrakten, s. 391]. Der har ikke været nogen dialog med N1

Han synes, at han i denne sag forsøges fremstillet som stridslysten. Han forsøger blot at forsvare sine rettigheder. Som følge af N1's første udstykning af F-vej nr. 5, som indebar, at ét hus blev til to huse, og som følge af N1's planer med F-vej nr. 7, hvor planen er, at ét hus skal blive til tre huse, har der været flere retssager mellem naboer, genboer mv.

Indholdet af de omtvistede servitutter blev først aktualiseret i 2021, hvor N1 truede med sagsanlæg.

N1 har forklaret bl.a., at han er advokat hos advokatfirmaet Kro-mann Reumert.

Han og hans hustru er ejer af F-vej 7; de flyttede ind i september 2021.

Han og hustruen boede før i huset på F-vej nr. 5, hvor de flyttede ind i 2011. De udstykkede F-vej nr. 5, så der i dag er to grundstykker, henholdsvis F-vej nr. 5A og F-vej nr. 5B.

Han var opmærksom på servitutterne, da han og hustruen købte F-vej nr. 7. De betalte en pris for ejendommen, der svarede til, at ejendommen kunne udstykkes til tre ejendomme. Han var ikke i tvivl om deklARATIONERNE. Han var nødt til at interessere sig for deklARATIONERNE. Han noterede sig, at deklARATIONERNE var gældende og gyldige. Han var af den opfattelse, at der ikke var nogen problemer i en udstykning. Han troede ikke, at der ville opstå problemer i forhold til E da der var sket tinglysning af servitutterne både på ejendommen på F-vej nr. 7 og nr. 9.

Da grunden skråner ned mod Furesøen, er det ikke unormalt med en høj beplantning, og han og hustruen noterede sig ved købet, at der var en høj hæk mellem P's ejendom i nr. 7 og E's ejendom i nr. 9. Hækken/hegnet mellem nr. 7 og nr. 9 har været relativ høj, og den har nok også været højere end 3 meter i februar 2022, hvor E foretog nedkapning af hækken, mens han og hustruen var på ferie.

Forevist foto i øverste venstre hjørne i ekstrakten s. 400, har han forklaret, at det er et foto optaget før E's nedkapning. Fotoet er taget på F-vej nr. 7 i retning af det drivhus, som ligger op ad hækken ind til F-vej nr. 9. Foto øverst i højre hjørne i ekstrakten s. 400 er optaget efter E's nedkapning; man kan se, at der ikke er synlig hæk bag drivhuset.

Han og hustruen kunne ikke se E's ejendom fra deres tidligere hus på F-vej nr. 5.

Om dialogen med E har han forklaret, at det var ejendoms-mægler A som havde den indledende drøftelse med E i marts-april 2021; E afgav to tilbud på henholdsvis 20 og 21 mio.kr., dog på betingelse af, at E selv kunne bebygge, ligesom der var en betingelse om, at der skulle ske afløsning af servitutter. E sagde ikke noget om, at servitutterne ikke var gældende.

Det er hans og ægtefællens indtryk, at E undervejs blev vred, og bl.a. derfor tog kontakt med kommunen, ligesom E mobiliserede flere af de omkringliggende beboere. Dertil kom E's nedkapning af hækken, som skete, mens han og hustruen var bortrejst, og samtidig med, at nærværende sag verserede. Da de kom hjem fra ferie, kunne de se, at hækken var nedkappet i ca. 190-200 cm højde. Nedkapningen var sket hårdhændet, og der er risiko for, at hækken kan gå ud. Nedkapningen

er – ifølge deres gartner – sket på en faglig forkert måde. Der er kun én hæk, som består dels af thuja på en del af strækningen og dels af bøg på den resterende del af strækningen. Han har ikke klippet hækken i sin ejertid. Han og hustruen er indstillet på, at hækken skal have en højde på 3 meter.

Han og hustruen skrev til E's advokat, hvori de tog et forbehold for erstatning.

Han kan ikke sige noget om, hvor meget sol, der kommer i E's gårdhave. Hvis han og ægtefællen havde haft en dialog med E så havde det været naturligt at tale herom.

P var "en særlig herre", og der har været en tvist med P

Der er pt. en verserende ankesag i Østre Landsret, som han og hustruen er involveret i. Sagen angår spørgsmålet om adgang til Furesøen fra de to matrikler F-vej nr. 5A og 5B.

Lyngby-Taarbæk Kommune har meddelt tilladelse til udstykning af F-vej nr. 7; Planklagenævnet har tiltrådt afgørelsen. E har anlagt sag mod Planklagenævnet.

M har forklaret, at han er gartner. Vidnet har været gartner på ejendommen F-vej 7 i 19 år, dvs. både i P og T's ejertid og nu hos familien N

Forevist foto (ekstrakten, s. 390) har han forklaret, at han løbende har klippet hækken mellem nr. 7 og nr. 9; den har aldrig været klippet til ned under 3 meter. Der er blevet klippet ind til skel og hækken er blevet studset i toppen. Hækken blev klippet 1-2 gange om året, og han ved ikke, om klipningen var koordineret med ejeren af nr. 9. I en periode blev strækning nr. 1 kappet ned til en højde på 2,5 meter, men det ophørte vist, da der opstod en uenighed mellem de to ejere.

Højden af hækken har ingen betydning for sollyset i gårdhaven i nr. 9, hvor man kan se et jacuzzi-bassin.

Om nedkapningen af hækken og forevist fotos, ekstrakten s. 392ff, har han forklaret, at man aldrig vil beskære en hæk på en sådan måde. Man vil aldrig lave et vandret cut, som man ser på foto på side 393; hækken vil skyde ud fra den krone, og det vil svække hækken. Forevist fotos, ekstrakten s. 396, har han forklaret, at der er tale om én hæk. Der er skåret halvdelen af toppen, og der er megen vægt til den ene side.

Forevist foto, side 370, har han forklaret, at det ikke er meget lang tid siden, at F-vej nr. 7 har klippet hækken.

N2 har forklaret bl.a., at hun kan tilslutte sig sin ægtefælles forklaring om hækken. Hun kan ligeledes tilslutte sig sin ægtefælles forklaring om servitutterne.

Deres tidligere hus på F-vej nr. 5 lå i niveau med E's hus på F-vej nr. 9. Hun kunne ikke se E's hus fra deres hus i nr. 5. I dag kan hun se E's hus.

Mens hun og ægtefællen boede i huset på F-vej nr. 5 talte hun jævnligt med T i nr. 7; T nævnte, at der var en del udfordringer med E som havde en hund, som gøede. Der var ikke drøftelser om deklARATIONERNE.

Parternes synspunkter

E har i sit påstandsdokument anført:

" ...

SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

1.0. Hvorfor er problemstillingen omkring deklARATIONERNE opstået

Sagsøgte ejer F-vej 5A, 5B og 7.

Sagsøgte har udstykket det oprindelige F-vej 5 i 2 matrikler, F-vej 5A og 5B og har bygget på den nye grund. Sagsøgte har også købt F-vej 7 og ønsker nu at udstykke denne i 3 matrikler jf. Bilag 9.

Sagsøger og en række øvrige naboer har rejst indsigelser over for udstykningen af F-vej 7 i 3 matrikler. I forbindelse med sagsøgers indsigelse til Lyngby-Taarbæk kommune, har sagsøgte advokat fremsendt brev til sagsøger, hvor sagsøgte gjorde gældende, at sagsøger i henhold til deklARATIONERNE jf. Bilag 6 og 7, ikke var berettiget til at fremsætte indsigelse til Lyngby-Taarbæk Kommunen og såfremt indsigelserne blev fastholdt, mente sagsøgte at sagsøger ifaldt erstatningsansvar jf. Bilag H.

Sagsøger fastholdt sin ret til at fremsætte indsigelse til Lyngby-Taarbæk Kommune over for sagsøgte jf. Bilag I og O. Uanset dette fastholdt sagsøgte, jf. Bilag Q, at sagsøger ikke - jf. deklARATIONERNE kunne fremsætte indsigelser over for Lyngby-Taarbæk Kommune - ligesom sagsøgte fastholdt sin ret til at fremsætte erstatningskrav som følge af overtrædelse af deklARATIONERNE.

Sagsøger har her efter indbragt sagen for Retten, med henblik på Rettens vurderings af de 2 deklarationer jf. Bilag 6 og 7, i forhold til reglerne i Tinglysningsloven mv.

Sagsøgers dialog med den tidligere ejer af matr. 8CD omhandlede den kørevej - der tidligere - løb ned langs matr. 8CC og fremgår af deklarationerne.

2.0. Tinglysning af deklarationer/servitutter

Sagsøger er af den opfattelse, at begge deklarationer - eller dele heraf - jf. tinglysningslovens § 10 ikke burde være tinglyst og er således ugyldige og ikke kan tvangsfuldbyrdes.

”§ 10

Et privat dokument skal for at kunne tinglyses efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom eller i et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom og skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke.

Stk. 2. Dokumentet kan være betinget eller knyttet til en tidsfrist, men dets indhold må være endelig fastsat. Skadesløsbreve kan dog udstedes under angivelse af et størsteløb for gælden.

Stk. 5. Et servitutdokument skal altid angive den eller de påtaleberettigede, samt om servitutten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. Perioden kan forlænges ved ny tinglysning. Desuden skal servituttens geografiske udstrækning angives, og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servitutten.”

2.1. De overordnede krav i Tinglysningsloven

De overordnede krav i Tinglysningsloven vil blive gennemgået nedenstående og så vil deklarationernes manglende iagttagelse af tinglysningslovens § 10, nærmere blive gennemgået under de enkelte deklarationer.

Udtrykket ”rettigheder” i Tinglysningslovens § 1 og § 10, stk. 1, omfatter forskellige typer af rettigheder over fast ejendom,

- A) ejendomsret,
- B) panterrettigheder,
- C) brugsrettigheder
- D) servitutter/deklarationer

I nærværende sag vil kun brugsrettigheder og servitutter/deklarationer, være relevant

Rettigheder omfatter bl.a.

- 1) Privatretlige rådighedsindskrænkninger
- 2) Rettigheder, hvis indhold ikke er endeligt bestemt i selve dokumentet
- 3) Betingede rettigheder
- 4) Tvivl om, hvorvidt der foreligger en ret

2.1.1. Rettigheder over fast ejendom modsat personlige krav mod ejeren

Rettigheder der kan tinglyses, vil almindeligvis være rettigheder der hjemler en råden eller en begrænsning i rådigheden over ejendommen.

2.1.2. Dokumenters indhold må være endelig fastsat

Det antages i praksis, at en væsentlig uklarhed eller selvmodsigelse i et dokument medfører, at det ikke kan tinglyses. Uklarheden skal vedrøre dokumentets eget indhold.

3.0. Kommunen har realitetsbehandlet sagsøgers indsigelser vedr. udstykning af matr. 8cd

Lyngby-Taarbæk Kommunen har på trods af sagsøgers henvisning til deklARATIONERNE, og sagsøgte oplysninger til kommunen om, at sagsøger ikke kunne/kan fremsætte indsigelser mv. jf. deklARATIONERNE, realitetsbehandlet sagsøgers indsigelser og har 2 gange i 2021 og 2002 afvist sagsøgte ansøgning om udstykning af matr. 8cd.

Lyngby-Taarbæk Kommune har således ikke tillagt deklARATIONERNE betydning, uagtet kommunen oprindeligt har påtegnet 1 deklARATION, inden denne blev tinglyst. Umiddelbart taler kommunens realitetsbehandling af sagsøgers klager for, at kommunen formentlig ikke i dag ville påtegne samme type af deklARATIONER.

4.0. Ingen retlig interesse i opretholdelse af deklARATIONERNE

Sagsøgte ses ikke, at have en rimelig retlig interesse i opretholdelse af deklARATIONERNE. DeklARATIONERNE blev lyst i år 2000 og vedrørte nærmere aftaler mellem de tidligere ejere. Matriklerne er sidenhen ændret, og de vilkår der fremgår af deklARATIONERNE ses ydermere ikke, at være lyst for så vidt angår både-ret, udsigt, færdsel m.v. over delareal 2.

DeklARATIONERNE vedrører en personlig ret, og ikke en ret over den faste ejendom og burde aldrig være tinglyst. Til belysning af den absurde situation, kan det diskuteres om en person der bor i ejendommen, men ikke ejer den, kan benytte sig af sine naborettigheder.

Det bemærkes, at udarbejdelse af deklARATIONERNE samt skødet, blev varetaget af matr. 8cd's advokat. Ejere af matr. 8cc, ser ikke ud til at have haft advokatbi-stand, der har kunnet varetage deres interesser.

5.0. Fælleshegn og eget hegn

Sagsøgte/tidligere ejer, har bag ved det fælles hegn mellem matr. 8cc og 8cd plan-
tet et "eget hegn", dvs. et hegn der står på sagsøgtes egen grund.

Sagsøgtes "eget hegn" på sagsøgtes grund er, uanset deklARATIONEN, omfattet af de almindelige regler i hegnsloven.

Sagsøger har løbende igennem årene beskåret fælleshegnet mellem egen grund matr. 8cc og sagsøgtes matr. 8cd. ned til ca. 2,5 meters højde.

Hertil bemærkes, at der en del af skellet mellem matr. 8 cc og 8cd, hvor der er be-
tydelig niveauforskel på sagsøgers og sagsøgtes grund.

Bilag 8, er billeder af fælleshegnet, hvor man også kan se sagsøgtes "eget hegn" der står umiddelbart bag fælleshegnet, på sagsøgtes grund matr. 8cd. Sagsøgtes eget hegn klippes ikke i henhold til reglerne i hegnsloven og skal klippes ned i henhold til reglerne i hegnsloven.

Hvis Retten måtte finde, at deklARATIONENS bestemmelser om fælleshegnets højde, forsat er gældende, gælder dette alene i Øst-Vestlig retning jf. deklARATIONEN. Dette overholder sagsøgte ikke, da sagsøgte opretholder en hæk mellem matr. 8cc og 8cd, i Syd-Nordlig retning, der er i strid med hegnslovens regler.

Det fremgår ligeledes af deklARATIONEN, at der skal falde sollys, på matr. 8cc's gårdhave, en sådan ret tillagt ejeren af matr. 8cc betyder således, at hækken mellem matr. 8cc og 8 cd på en betydelig strækning mellem matr. 8cc og 8cd, skal klippes ned og ikke kan opretholdes med en højde på 3 meter. Den tidligere ejer var indforstået hermed, da fælleshækken blev klippet ned til en højde der var væsentlig lavere end 3 meter. Det er alene ejeren af matr. 8cd der har forfattet deklARATIONERNE. Eventuel fortolkningstvivel må komme ejeren af matr. 8cd til skade.

6.0. Deklaration ang. Bebyggelse, beplantning, udsigt m.v., lyst 16. marts 2000, Bilag 6

6.1. Ordlyden af deklARATION af 16. marts 2000, Bilag 6

" § 1

De til enhver tid værende ejere af ejendommen delareal nr. 1 af matr.nr. 8cc Virum by, Virum meddeler herved forhåndsgodkendelse i videst muligt omfang af til-, om- og opbygning på ejendommen matr.nr. 8cd Virum by, Virum – dog bortset fra delareal 2 af matr.nr. 8cc Virum by, Virum, selvom dette sammenlægges med nuværende matr.nr. 8cd Virum by, Virum dog kun i det omfang, der i den samtidig hermed oprettede deklARATION ang. båderet, udsigt, færdsel m.v. er tillagt B og F

... særlige rettigheder over nævnte delareal 2 så længe de beboer og ejer delareal 1 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum - uafhængig af, om offentlige myndigheds dispensation i henhold til lovgivning måtte kræves vedr. højdegrænseplan/ linier, afstand til skel m.v. Tilsvarende gælder senere udstykning.

§ 2

De til enhver tid værende ejere af delareal nr. 1 af matr.nr. 8cc Virum by, Virum pålægges herved følgende udsigtssevitut til fordel for de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 8cd Virum by, Virum:

Der må ikke på delareal nr. 1 af ejendommen matr.nr. 8cc Virum by, Virum opføres bygninger, indretninger, bygningsdele, haveanlæg bortset fra beplantning, om- eller tilbygning, master eller andet på over 1 meter i højden, der overskrider et udsigtsplan mod Furesøen defineret som det areal, der ligger foran terrassen mod Furesøen på den planlagte bebyggelse og frem til skel mellem delareal 1 og delareal 2 i henhold til vedlagte skitse udarbejdet af landinspektør Poul Carstensen den 10.01.2000 i forbindelse med arealoverførsel, og således som vist på tidligere tegninger.

§ 3

Nærværende bestemmelse omfatter regulering af beplantning i det øst/vestlige skel mellem delareal nr. 1 af matr.nr. 8cc Virum by, Virum og matr.nr. 8cd Virum by, Virum incl. delareal 2 af matr.nr. 8cc Virum by, Virum.

For at afbøde indbliksgener forpligter nuværende og fremtidige ejere af delareal nr. 1 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum sig stedse til at have et fælleshegn på ikke under 3 meters højde mellem delareal 1 af matr. nr. 8cc og matr nr.8cd Virum by, Virum incl. delareal 2 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum, således at nedskæring af hegnet til under nævnte højde kræver samtykke fra begge ejere.

De til enhver tid værende ejere af delareal 1 af matr. nr. 8 c Virum forpligter sig til stedse at bevare det store valnøddetræ.

Undtaget er dog nødvendig beskæring efter fælles overenskomst med den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 8cd Virum by, Virum for at sol i gårdhave på den på delareal nr. 1 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum, planlagte bebyggelse kan opnås.

Eksisterende beplantning i skel mellem matr. nr. 8cd Virum by, Virum og delareal 2 af matr.nr. 8cc Virum by, Virum, kan bibeholdes, og tilsvarende gælder de på delareal 2 af matr. nr. 8 cc Virum-by, Virum værende træer og buske.

§ 4

De til enhver tid værende ejere af delareal nr. 1 af matr.nr. 8cc Virum by, Virum forpligter sig til ikke at installere brændeovne i det på ejendommen værende hus - men gerne pejls uden pejseindsats for brændeovn.

De samme ejere forpligter sig til ikke at plante allergifremkaldende vækster, f.eks. birk og hassel.

Endvidere forpligter de samme ejere sig til nu og fremover alene at opføre beboelse til en familie på delareal nr. 1 af matr.nr. 8cc Virum by, Virum.

§ 5

Ejeren af ejendommen matr.nr.8cd Virum by, Virum, P og ægtefælle T meddeles herved forkøbsret til delareal nr. 1 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum med bygninger til aktuel markedspris på sædvanlige vilkår fastsat af 2 af Dansk Ejendomsmæglerforening udpegede mæglere - medmindre andet aftales.

Såfremt sælger dog efterfølgende kan dokumentere en fra vurderingen afviger købspris ved fremlæggelse af bindende købstilbud fra tredemand, reguleres forkøbsrettens købesum tilsvarende.

Køber skal inden 30 dage efter modtagelsen af endeligt skriftligt anbefalet tilbud som ovenfor nævnt meddele, hvorvidt forkøbsretten ønskes gjort gældende.

§ 6

Påtaleberettiget efter nærværende servitut er P og T samt de til enhver tid værende ejere af matr.nr.8cd Virum by, Virum og af parceller udstykket herfra - dog bortset fra den i § 5 nævnte forkøbsret, hvor påtaleretten og forkøbsretten alene tilkommer T og P

Nærværende servitut, til hvilken kommunalbestyrelsens samtykke skal indhentes, begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 8cc Virum by, Virum, med respekt af alle nuværende og fremtidige pantehæftelser, bortset fra retspant som f.eks. udlæg, udpantning, arrest el.lign.

Med hensyn til de på ejendommen værende pantehæftelser og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Omkostningerne til oprettelse af nærværende deklaration, herunder stempel og tinglysningsafgift afholdes af P.G.W. Salomon."

6.2. Ordlyden af deklarationen ctr. Tinglysningslovens § 10

Nedenstående vil blive fremhævet eksempler på dele af deklarationen, der ikke er i overensstemmelse med tinglysningslovens § 10.

6.2.1. Rettigheder over fast ejendom modsat personlige krav mod ejeren

Det følger af § 1,

"De til enhver tid værende ejere af ejendommen delareal nr. 1 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum meddeler herved forhåndsgodkendelse i videst muligt omfang af til-, om- og opbygning"

og

"kun i det omfang, der i den samtidig hermed oprettede deklaration ang. båderet, udsigt, færdsel m.v. er tillagt B og F særlige rettigheder over nævnte delareal 2"

ovenstående er ikke rettigheder der vedrører ejendommen, men er en personlig forpligtelse henholdsvis personlig ret.

Det følger af § 4,

"Endvidere forpligter de samme ejere sig til nu og fremover lene at opføre beboelse til en familie på delareal nr. 1 af matr.nr. 8cc Virum by, Virum."

Hvorvidt der bor mere end en familie, er ikke en rettighed der vedrører ejendommen, men er en personlig forpligtelse.

6.2.2. Dokumenters indhold må være endelig fastsat

Det følger af § 2,

"Der må ikke på delareal nr. 1 af ejendommen matr. nr. 8cc Virum by, Virum opføres bygninger, indretninger, bygningsdele, haveanlæg bortset fra beplantning, om- eller tilbygning, master eller andet på over 1 meter i højden, der overskrider et udsigtsplan mod Furesøen defineret som det areal, der ligger foran terrassen mod Furesøen på den planlagte bebyggelse og frem til skel mellem delareal 1 og delareal 2"

Det er kan ikke nærmere udledes, hvilket betydning dette har for grunden og kan ikke anses for at være endelig fastsat.

Det følger af § 3,

"For at afbøde indbliksgener forpligter nuværende og fremtidige ejere af delareal nr. 1 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum sig stedse til at have et fælleshegn på ikke under 3 meters højde mellem delareal 1 af matr. nr. 8cc og matr nr.8cd Virum by, Virum incl. delareal 2 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum, således at nedskæring af hegnet til under nævnte højde kræver samtykke fra begge ejere. "

"Undtaget er dog nødvendig beskæring efter fælles overenskomst med den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 8cd Virum by, Virum for at sol i gårdhave på den på delareal nr. 1 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum, planlagte bebyggelse kan opnås."

Det sidste citat om "beskæring" omfatter både hækken og valnøddetræet, bemærk formulering vedrørende hækken om "nedskæring". Gårdhaven løber langs hækken, hvorfor ovenstående formulering formentlig er i konflikt med hinanden. Uanset kan det kræves at hækken nedklippes så der er sol i gårdhaven. Det kan ikke nærmere udledes, hvilken betydning dette har for grunden og kan ikke anses for at være endelig fastsat.

Det følger af § 4,

"De samme ejere forpligter sig til ikke at plante allergifremkaldende vækster, f.eks. birk og hassel."

Det er meget forskelligt, fra person til person, hvilke planter der allergifremkaldende, i teorien kan alle planter være allergifremkaldende. Græs er f.eks. almindeligvis en meget allergifremkaldende planter, der er svært at forestille sig at der

ikke må være græs på matr. 8CC. Det er kan ikke nærmere udledes, hvilken betydning dette har for grunden og kan ikke anses for at være endelig fastsat.

Det følger af § 4,

"Endvidere forpligter de samme ejere sig til nu og fremover alene at opføre beboelse til en familie på delareal nr. 1 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum."

Der kan næppe pålægges matr. 8CC, at der kun må bo en familie på ejendommen på matr. Det er kan ikke nærmere udledes, hvilken betydning dette har for grunden og kan ikke anses for at være endelig fastsat.

Samlet er det en væsentlige dele af deklarationens bestemmelser der ikke er i overensstemmelse med tinglysningslovens § 10. De enkelte §§ og delelementerne i de enkelte §§, vil ofte afhænge af hinanden, hvorfor deklaration samlet bør være ugyldig.

6.3. Deklarationen af 6. marts 2000, Bilag Å

Det fremgår af § 1 i deklaration af 16. marts 2000, jf. Bilag 6,

*"dog kun i det omfang, der i den samtidig hermed oprettede deklaration ang. både-
ret, udsigt, færdsel m.v. er tillagt B og F særlige rettigheder over
nævnte delareal 2"*

Tilldelingen af disse rettigheder, var således en forudsætningen for at B og F
F tiltrådte deklarationen af 16. marts 2000, jf. Bilag 6.

Det gøres fortsat gældende, at ovenstående ret ikke blev tildelt B og F
i henhold til deklarationen af 6. marts 2000, jf. Bilag Å.

Det fremgår af deklarationen af 6. marts 2000, jf. Bilag Å, side 4,

*"Dagbogsdato: 01.03.2000
Dagbogsnr.: 4840
Afvist fra tingbogen den 06.03.2000
p.g.a. anmelders tilbagekaldelse*

Retten i Lyngby den 06.03.2000"

Den efterfølgende side i Bilag Å, ser umiddelbart ikke ud til at vedrører deklarationen af 6. marts 2000, jf. Bilag Å, da der er af denne side fremgår,

*"Lyst første gang den: 08.03.2000 under nr. 5394
Senest ændret den: 08.03.2000 under nr. 5394*

Lyst på matr.nr. 8CC og 8CD Virum by, Virum

Retten i Lyngby den 16.03.2000"

Det fastholdes derfor forsat, at de rettigheder der var tiltænkt at tilfalde B og F og forudsætningen for tinglysning af deklarationen af 16. marts 2000, jf. Bilag 6, aldrig blev gennemført og at deklarationen således ikke burde være tinglyst, som følge af den bristede rettighed/forudsætning og at deklaration som følge heraf må anses for at være ugyldig.

7.0. Deklaration ang. overdragelse af rettigheder, lyst 6. september 2000, Bilag 7

7.1. Ordlyden af deklarationen, lyst 6 september 2000, Bilag 7

"§ 1

Samtlige de os tilhørende rettigheder - herunder påtaleret i henhold til den på vor ejendom den 23.12.1925 tinglyste servitut i det omfang vi måtte anses for at være tillagt påtaleret i henhold til nævnte servitut - samt naborettigheder af enhver art også i forhold til andre ejendomme - bortset fra naborettigheder i forhold til ejendommene matr. nr.8 pæ og Spy Virum by, Virum - transporteres herved uigenkaldeligt til P og T F-vej 7, 2830 Virum, samt de til enhver tid værende ejere af matr. nr. Bed Virum by, Virum og parceller udstykket derfra.

Under transporten er indbefattet vore ovennævnte rettigheder også i relation til ejendommen matr. nr. 8cd Virum by, Virum, dog bortset fra delareal 2 af matr. nr. 8c Virum by, Virum, selvom dette sammenlægges med nuværende matr. nr. 8cd-Virum by, Virum - dog kun i det omfang, der i den samtidig hermed oprettede deklaration ang. båderet, udsigt, færdsel m.v. er tillagt B og F særlige rettigheder over nævnte delareal 2, sålænge de beboer og ejer delareal 1 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum."

§ 2

Enhver indsigelsesret mod byggeri eller senere udstykning er således omfattet af den i § 1 nævnte overdragelse."

§ 3

Påtaleberettiget efter nærværende servitut er P og T F-vej 9, 2830 Virum, og de til enhver tid værende ejere af matr. nr. 8cd Virum by, Virum og parceller udstykket derfra.

Nærværende servitut begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 8cc Virum by, Virum, med respekt af alle nuværende eller fremtidige pantehæftelser, bortset fra retspant som f.eks. udlæg, udpantning, arrest el. lign.

Med hensyn til de på ejendommen værende pantehæftelser og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Omkostningerne til oprettelse af nærværende deklaration, herunder stempel og tinglysningsafgift, afholdes af P og T ."

7.2. Ordlyden af deklarationen ctr. Tinglysningslovens § 10

Nedenstående vil blive fremhævet eksempler på dele af deklarationen, der ikke er i overensstemmelse med tinglysningslovens § 10.

7.2.1. Rettigheder over fast ejendom modsat personlige krav mod ejeren

Både § 1 og 2, er ikke rettigheder der vedrører ejendommen, men er personlige forpligtelse henholdsvis personlig rettigheder.

Naborettigheder tilkommer ejeren af den faste ejendom, og er ikke en rettighed der kan overdrages. Den naboretlige beskyttelse indebærer beskyttelse af borgere, der individuelt og væsentligt påføres gener eller ulemper på en ejendommen. Naboretten beskytter mod enhver ulempe, der fratager ejeren mulighed for retmæssigt at udnytte sin ejendom eller væsentligt reducerer dennes værdi. De traditionelle ulemper er bl.a.:

- støj
- lugt
- røg
- støv
- skyggende træer
- mistet udsigt
- indbliksgener fra naboejendomme
- generende lyspåvirkning mv.

Samlet er væsentlige dele af deklarationens bestemmelser der ikke er i overensstemmelse med tinglysningslovens § 10. De enkelte §§ og delelementerne i de enkelte §§, vil ofte afhænge af hinanden, hvorfor deklaration samlet bør være ugyldig.

7.3. Deklarationen af 6. marts 2000, Bilag Å

Det fremgår af § 2 i deklarationen af 6. september 2000, jf. Bilag 7, sidste afsnit,

*"dog kun i det omfang, der i den samtidig hermed oprettede deklaration ang. både-
ret, udsigt, færdsel m.v. er tillagt B og F særlige rettigheder over
nævnte delareal 2"*

Tilldelingen af disse rettigheder, var således en forudsætningen for at B og F
F tiltrådte deklarationen af 6. september 2000, jf. Bilag 7.

Det gøres fortsat gældende, at ovenstående ret ikke blev tildelt B og F
i henhold til deklarationen af 6. marts 2000, Bilag Å.

Det fremgår af deklarationen af 6. marts 2000, jf. Bilag Å, side 4,

*"Dagbogsdato: 01.03.2000
Dagbogsnr.: 4840*

*Afvist fra tingbogen den 06.03.2000
p.g.a. anmelders tilbagekaldelse*

Retten i Lyngby den 06.03.2000"

Den efterfølgende side i Bilag Å, ser umiddelbart ikke ud til at vedrører deklarationen af 6. marts 2000, Bilag Å, da der er af denne side fremgår,

*"Lyst første gang den: 08.03.2000 under nr. 5394
Senest ændret den: 08.03.2000 under nr. 5394*

Lyst på matr.nr. 8CC og 8CD Virum by, Virum

Retten i Lyngby den 16.03.2000"

Det fastholdes derfor forsat, at de rettigheder der var tiltænkt at tilfalde B og F og forudsætningen for tinglysning af deklarationen af 6. september 2000, jf. Bilag 7, aldrig blev gennemført og at deklarationen således ikke burde være tingslyst, som følge af den bristede rettighed/forudsætning og at deklaration som følge heraf må anses for at være ugyldig.

7.4. Planlægningsloven

Det fremgår af Planlægningsloven § 42,

"En ejer af fast ejendom kan kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Samtykke efter 1. pkt. kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 13, stk. 2, skal tilvejebringes en lokalplan.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal påføres servituddokumentet. Hvis samtykke meddeles, eller hvis ejendommen ejes af kommunen, skal påtegningen udtrykkeligt angive, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet."

Henset til indholdet i deklarationen af 6. september 2000, jf. Bilag 7, skulle der være indhentet forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen, inder der kunne ske tinglysning jf. planlægningsloven § 42.

Der fremgår ikke noget samtykke fra kommunalbestyrelsen jf. planlægningslovens § 42, på deklaration lyst 6. september 2000, jf. Bilag 7.

Manglende samtykke fra kommunalbestyrelsen medfører ugyldighed mellem aftaleparterne. Deklarationen af 6. september 2000, jf. Bilag 7, har således alene af denne grund været ugyldig, og burde ikke være tingslyst.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det jf. overstående samlede gennemgang, summarisk gældende,

- at Overdragelse af påtalerettigheder, indsigelsesrettigheder og naborettigheder ikke vedrører fast ejendom, men personlige rettigheder,
- at forhåndsgodkendelse i videst muligt omfang til evt. til- om- og opbygning på naboejendommen, ikke vedrører fast ejendom, men en personlig forpligtelse og/eller ret,
- at deklARATIONERNE indhold ikke er endelig fastsat,
- at deklARATION af 16. marts 2000 og 6. september 2000 uberettiget er tinglyst, da de er i strid med TL § 10 stk. 1 og 2 samt PL § 42,
- at deklARATION af 8. marts 2000 og 6. september 2000, som følge af at være i strid med tinglysningslovens § 10 stk. 1 og 2, skal ophæves eller slettes,
- at rettigheder og pligter i deklARATIONERNE er nøje afvejet, over for hinanden. En væsentlig betingelse der bortfalder, bør have betydning for hele deklARATIONEN og ikke kun delelementer heraf, hvorfor hele deklARATION bør være ugyldig,
- at såfremt servitutterne nogensinde har været gældende, er de ophørt ved ejerskifte, da aftalen har udtjent dens formål,
- at sagsøgte ikke har en retlig interesse i opretholdelse af deklARATIONERNE, at servitutterne vedrører overdragelse af så vidtgående fundamentale personlige rettigheder, der ikke kan anses for rimelige for sagsøger jf. AFTL § 36 og
- at sagsøger ikke har udvist retsfortabende passivitet.
- ..."

N1 **og** N2 har i deres påstandsdokument
 anført:

2. SAGENS KERNE

- 1 For det første angår denne sag spørgsmålet om, hvorvidt servitut "ang. overdragelse af rettigheder" tinglyst den 8. marts 2000 (bilag 4, side 36-42) og servitut "ang. bebyggelse, beplantning, udsigt m.v." tinglyst 6. september 2000 (bilag 4, side 43-47) på ejendommen matr.nr. 8cc Virum by, Virum, beliggende F-vej 9, 2830 Virum ("Ejendommen"), enten (i) er gyldige og skal overholdes af sagsøger som nuværende ejer af Ejendommen, hvilket er de sagsøgte synspunkt/påstand, eller (ii) er ugyldige og skal ophæves/slettes, hvilket er sagsøgers synspunkt/påstand.

2 For det andet angår sagen spørgsmålet om, hvorvidt de sagsøgte som nuværende ejere af naboejendommen matr.nr. 8cd Virum by, Virum, beliggende F-vej 7, 2830 Virum ("Naboejendommen") kan kræve, at sagsøger som nuværende ejer af Ejendommen overholder indholdet af og vilkårene i de to servitutter tinglyst henholdsvis 8. marts 2000 og 6. september 2000.

3 For det tredje angår sagen spørgsmålet om, hvorvidt den af sagsøger foretagne nedkapning af fælleshækken mellem Ejendommen og Naboejendommen i perioden 12.- 19. februar 2022 var i strid med vilkår i servitut tinglyst den 8. marts 2000 og hegnslovens § 18, stk. 7. Dette spørgsmål er særskilt behandle i punkt 6 nedenfor.

3. SERVITUTTERNE OMHANDLER SÆDVANLIGE NABORETLIGE EJENDOMSFORHOLD

3.1 Overordnede anbringender

4 Det gøres gældende, at de to servitutter angår rettigheder og forpligtelser, der kan tinglyses i medfør af tinglysningslovens § 10, stk. 1, hvilket bekræftes af, at de to servitutter uden videre blev tinglyst henholdsvis den 8. marts 2000 og 6. september 2000.

5 Det gøres videre gældende, at de to servitutter udelukkende indeholder vilkår, som gyldigt kan aftales mellem ejerne af to naboejendomme, og at en sælger af en fast ejendom tillige gyldigt kan overdrage sådanne vilkår til en køber af en ejendom. Tinglysning er ikke en gyldighedsbetingelse inter partes for sådanne aftaler.

6 Det bestrides, at der (bortset fra § 5 i servitутten tinglyst den 8. marts 2000, jf. nedenfor) er tale om personlige rettigheder og forpligtelser, idet det udtrykkeligt er anført i de to servitutter, at de i servitutterne omhandlede rettigheder og forpligtelser påhviler de til enhver tid værende ejere af de pågældende ejendomme.

7 Hvad angår ovennævnte § 5 i servitутten tinglyst den 8. marts 2000 bemærkes, at dette servitutvilkår ikke mere er relevant/har retsvirkning, idet de i vilkåret anførte personer, P og T ikke længere er ejere af Ejendommen. Det forhold, at § 5 ikke mere har retsvirkning indebærer ikke en pligt til at aflyse det pågældende vilkår.

8 Sammenfattende bestrides det, at servitutterne tinglyst henholdsvis den 8. marts og 6. september 2000 er ugyldige og skal ophæves/slettes. Under alle omstændigheder er der intet grundlag for som påstået at opheve/slette de to servitutter i deres helhed, idet de utvivlsomt indeholder rettigheder over fast ejendom.

3.2 Servitутten tinglyst den 8. marts 2000

- 9 Servitutten tinglyst den 8. marts 2000 med overskriften "bebyggelse, beplantning, udsigt m.v." (bilag 4, side 36-42) regulerer helt sædvanlige rettigheder og forpligtelser relateret til fast ejendom, idet
- i. § 1 angår forhåndsgodkendelse fra den til enhver tid værende ejer af Ejendommen til opførelse af yderligere bebyggelse samt udstykning af Naboejendommen,
 - ii. § 2 angår bibeholdelse af udsigt (sædvanlig udsigtsservitut), derved at den til enhver tid værende ejer af Ejendommen ikke må opføre nogen form for bebyggelse inden for et nærmere afgrænset grundareal (delnr. 1), som overskrider et nærmere defineret udsigtsplan,
 - iii. § 3 angår forpligtelse til stedse at opretholde fælleshegn på ikke under 3 meters højde i skel for at undgå indbliksgener samt forpligtelse til at bevare et stort valnøddetræ, og
 - iv. § 4 angår nogle mere specielle ejendomsrelaterede forpligtelser, herunder forpligtelse til ikke at plante allergifremkaldende vækster, f.eks. birk og hassel.

Det bemærkes, at § 5 angår en forkøbsret indrømmet T og P som ikke længere er gældende, idet de anførte personer, T og P ikke længere er ejer af Naboejendommen.

3.3 Servitutten tinglyst den 6. september 2000

- 10 Servitutten tinglyst den 6. september 2000 (bilag 4, side 43-47) angår overdragelse af rettigheder relateret til fast ejendom, jf. § 1, herunder overdragelse af indsigelsesret mod byggeri eller senere udstykning, jf. § 2.
- 11 Hvad angår servitutens § 1 bemærkes, at den i dette vilkår omtalte servitut om "båderet, udsigt, færdsel m.v." (bilag Å) blev aflyst i forbindelse med, at B og F solgte Ejendommen til sagsøger.

3.4 Baggrunden for de to servitutter og servitutternes væsentlighed for de sagsøgte

- 12 De to servitutter blev tinglyst i 2000 som led i den aftale, som de tidligere ejer af Ejendommen, T og P på daværende tidspunkt indgik med de tidligere ejer af Naboejendommen, B og F omkring familien Salomons køb af den nederste del af grunden på F-vej 9.
- 13 De to servitutter blev udarbejdet og anmeldt til tinglysning af advokat Jørgen Juul, og de sagsøgte har således ikke været involveret i tilblivel-

sen, endsige tinglysningen af disse to servitutter. Lyngby-Taarbæk Kommune ("Kommunen") meddelte samtykke til tinglysning af de to servitutter ved påtegning på de to servitutter.

- 14 De sagsøgte lagde afgørende vægt på de to servitutter ved deres køb af Naboejendommen i januar 2021, særligt fordi de to servitutter understøttede de sagsøgtes adgang til at gennemføre en udstykning af Naboejendommen samt i øvrigt regulerede væsentlige naboretlige forhold.

3.5 Øvrige anbringender

- 15 Hvad angår de af sagsøger fremførte anbringender bestrides det, at det ikke er muligt at udlede indholdet og udstrækningen af vilkårene i de to servitutter. Det bestrides ligeledes, at de to servitutter indeholder urimeligt byrdefulde vilkår, og der er derfor intet grundlag for helt eller delvist at tilsidesætte de to servitutter efter aftalelovens generalklausul, § 36.

- 16 Det bestrides endvidere, at det ikke er juridisk muligt at overdrage de rettigheder og forpligtelser, som er indeholdt i de to servitutter. Det er eksempelvis helt sædvanligt, og i fuld overensstemmelse med tinglysningslovens § 10, at der tinglyses servitutter på naboejendomme, som hindrer den til enhver tid værende ejer af naboejendommen i at opføre bebyggelse, etablere beplantning m.v., som overstiger en nærmere fastlagt højde, med henblik på at sikre udsyn over naboejendommen, f.eks. mod en sø eller havet.

4. SAGSØGER HAR I EN PERIODE PÅ 16 ÅR ANSET DE TO SERVITUTTER SOM GYLDIGE OG GÆLDENDE SAMT AGERET I OVERENSSTEMMELSE HERMED, OG SAGSØGER HAR SÅLEDES UDVIST RETSFORTABENDE PASSIVITET M.V.

4.1 Overordnede anbringender

- 17 Det gøres gældende, at sagsøger på nuværende tidspunkt, mere end 17 år efter erhvervelse af Ejendommen, har fortabt enhver mulighed for at fremsætte eventuelt berettigede indsigelser over for tinglysningen samt de forpligtelser, som er indeholdt i de to servitutter, og som sagsøger indtil september 2021 har ageret som om var fuldt ud gældende. Sagsøger har med andre ord udvist retsfortabende passivitet.

- 18 Herudover har sagsøger ved sin adfærd ratihaberet de to servitutter (herunder deres indhold), hvorved en eventuel indsigelse om ugyldighed er uigenkaldeligt fortabt og frafaldet. Til støtte herfor henvises bl.a. til

- i. sagsøgers underskrivelse af endeligt skøde den 23. august 2005 (bilag 4, side 1-9), hvori de to servitutter er nævnt i § 2,

- ii. sagsøgers erklæring i det digitale skøde lyst med frist den 8. april 2011 om, at "Servitutter tinglyst til og med 11.10.2000 respekteres" (bilag A),
- iii. sagsøgers købstilbud af 9. og 18. marts 2021 (bilag C og D) til de sagsøgte, hvor sagsøger betingede sig, at de to servitutter aflyses, og dermed entydigt bekræftede over for de sagsøgte, at de to servitutter er gyldige og gældende, og
- iv. sagsøgers advokats brev af 14. april 2015 til Natur- og Miljøklagenævnet (bilag F), hvoraf det entydigt fremgår, at sagsøger selv anser de to servitutter som gyldige og gældende.

19 Til støtte for ovenstående henvises endvidere til såvel almindelige passivitets- og rathabitionsgrundsætninger som til princippet i tinglysningslovens § 26, stk. 1, hvorefter en køber af en fast ejendom fortaber sin ret til at fremsætte indsigelse over for en utinglyst hævde, såfremt køberen ikke gør indsigelse inden 2 år efter, at køberen har fået tinglyst adkomst til den pågældende ejendom. Fra retspraksis kan bl.a. henvises til Højesterets dom af 19. december 2011 (U 2012.917), hvor Højesteret statuerede, at en erhverver af en fast ejendom ikke rettidigt havde gjort sin ekstinktionsret gældende over for en utinglyst færdselsret stiftet ved hævde.

20 Såfremt Retten mod forventning måtte finde, at servitutterne indeholder enkelte vilkår, som ikke går "ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom", jf. tinglysningslovens § 10, gøres det gældende, at sagsøger ved erhvervelse af en ejerandel på 50% af ejendommen i 2005 og ved erhvervelse af den resterende ejerandel på 50% af ejendommen i 2011 har overtaget/indtrådt i de aftaler, herunder forpligtelser, som sælgerne, ^F og ^B havde aftalt/accepteret i forhold til ^P og ^T og de til enhver tid værende senere ejere af ^F-vej 7, uanset om de pågældende aftaler/ forpligtelser er tinglyst i tingbogen, idet det var et vilkår i overdragelsesaftalen (købsaftale/ skøde). Tinglysning er med andre ord ikke en gyldighedsbetingelse, idet en køber af en fast ejendom er forpligtet til at acceptere de aftaler, som sælger har indgået med naboer, såfremt det er et vilkår i den overdragelsesaftale, som sælger og køber indgår. Det var netop tilfældet i denne sag, hvor sagsøger ved erhvervelse af ejerandelene i 2005 og 2011 blev gjort bekendt med de pågældende aftaler/ forpligtelser, og hvor sagsøger i 2005 og 2011 uforbeholdent accepterede at indtræde i disse aftaler/ forpligtelser. Sagsøger fremsatte således ikke i 2005 og 2011 indsigelse over for gyldigheden af de forpligtelser, som var indeholdt i servitutterne tinglyst henholdsvis den 8. marts og 6. september 2000, ligesom sagsøger efterfølgende konsekvent har ageret som om de to servitutter var gyldige og gældende. Fra retspraksis kan bl.a. henvises til Højesterets dom af 9. maj 1973 (U 1973.503), hvor Højesteret statuerede, at en køber var forpligtet af et aftalevilkår om, at den overdragne ejendom kun måtte bebygges med et

et-planhus, uanset at dette aftalevilkår ikke blev tinglyst, idet køber ikke havde været i god tro ved sit skødes anmeldelse til tinglysning.

4.2 Sagsøgers erhvervelse af Ejendommen i 2005 (50 procents ejerandel) og i 2011 (eneejer)

- 21 Sagsøger og L erhvervede Ejendommen "i lige sameje" ved skøde tinglyst den 6. september 2005 (jf. bilag 4, side 9). De to servitutter var oplyst i § 2 i det underskrevne skøde, som dannede grundlag for tinglysningen (jf. bilag 4, side 3). Disse to servitutter var således en del af aftalegrundlaget.
- 22 Ved skøde tinglyst med frist den 8. april 2011 (jf. bilag A) og endelig tinglyst den 4. juli 2011 (jf. bilag B) erhvervede sagsøger hans tidligere samlever L's ejerandel på 50%. Det skete med tilbagevirkende kraft, idet den 1. august 2008 var anført som overtagelsesdag i de digitale skøder (jf. bilag A, side 1 og bilag B, side 1).
- 23 Sagsøger erklærer i det digitale skøde lyst med frist den 8. april 2011 at respektere de tinglyste servitutter, jf. vilkåret "Servitutter tinglyst til og med 11.10.2000 respekteres" (bilag A, side 2).
- #### **4.3 Sagsøger har indtil september 2021 ageret som om de to servitutter var gyldige og gældende**
- 24 Sagsøger har siden erhvervelsen af Ejendommen i 2005 og indtil september 2021 på intet tidspunkt påtalt, at vilkårene i de to servitutter ikke skulle være gyldige. Tværtimod har sagsøger klart ageret som om, at de to servitutter var gældende, hvilket bl.a. entydigt bekræftes af følgende (oplistet i kronologisk rækkefølge):

- v. Sagsøger sendte den 16. august 2010 en mail til C fra EDC vedhæftet en fuldmagt indhentet fra P omkring frafald af forkøbsretten (bilag T). Såfremt servitutter ikke var gældende, ville det ikke have været nødvendigt at indhente en sådan erklæring om frafald af forkøbsret.
- vi. Sagsøger argumenterede i et indlæg af 14. april 2015 over for Natur- og Miljøklagenævnet (bilag F), som svar på den i pkt. 25 anførte skrivelse fra Kommunen, for en bestemt fortolkning af de to servitutter (ikke at de var ugyldige). Sagsøger anerkendte således på daværende tidspunkt, at de to servitutter var gyldige og gældende.
- vii. Sagsøger anførte i en mail sendt 19. november 2021 kl. 10.00 til T og P vedrørende eventuelt køb af Naboejendommen (bilag U), at "Jeg tagger for tilbuddet om muligheden for at kunne afkøbe og aflyse servitutterne på min ejendom F-vej

9 [Ejendommen]. Jeg er dog ikke interesseret i at afkøbe disse servitutter".

viii. Efter sagsøgte køb af Naboejendommen stillede sagsøger overfor sagsøgte i købstilbud af 9. og 18. marts 2021 vedrørende eventuel erhvervelse af det grundareal på Naboejendommen, der er beliggende mellem Ejendommen og Furesøen, krav om, at de to servitutter skulle aflyses (jf. bilag C og D). Sagsøger anerkendte således på ny, at de to servitutter var gyldige og gældende.

25 Kommunen har ligeledes klart ageret som om, at de to servitutter er gyldige og gældende. Det bekræftes bl.a. af, at Kommunen i en skrivelse af 17. marts 2015 til Natur- og Miljøklagenævnet (bilag E) i en klagesag foranlediget af sagsøger om vedtagelse af lokalplan 195 for så vidt angår en problematik om en servitut tinglyst i 1925 meddelte, at "det kan lægges til grund, at klager [sagsøger] allerede forud for lokalplanens vedtagelse ikke havde nogen indsigelsesret overfor udstykning af naboejendommen på grund af 1925-servitutten".

5. **SAGSØGER ER FORPLIGTET TIL AT OVERHOLDE VILKÅRENE I DE TO SERVITUTTER (DE SAGSØGTES SELVSTÆNDIGE PÅSTAND 1)**

26 Til støtte for den selvstændigt nedlagte påstand 1 gøres det gældende, at sagsøger som ejer af Ejendommen er forpligtet til at overholde vilkårene i de to servitutter.

27 Hvad angår de sagsøgte mulighed for at foretage udstykning af Naboejendommen gøres det specifikt gældende, at sagsøger er forpligtet til at overholde § 1 i servitut tinglyst den 8. marts 2000 (bilag 4, side 36-42), som bl.a. indeholder forhåndssamtykke til, at den til enhver tid værende ejer af Naboejendommen kan gennemføre udstykningen af Naboejendommen. Sagsøger er ligeledes forpligtet til at overholde §§ 1 og 2 i servitut tinglyst den 6. september 2000 (bilag 4, side 43-47), som bl.a. indeholder overdragelse af enhver indsigelsesret mod senere udstykning af Naboejendommen.

28 Sagsøger har i strid med de i pkt. 27 anførte vilkår i de to servitutter samt de aftaler, som sagsøger overtog/ indtrådte i ved erhvervelse af Ejendommen, herunder aftaler afspejlet i de to servitutter, foranlediget, at sagsøgers advokat - på sagsøgers vegne - har indgivet en række indsigelser til Kommunen vedrørende de udstykningsansøgninger, som de sagsøgte har indleveret til Kommunen, jf. bl.a. indsigelse af 15. september 2021 (bilag G) og supplerende indsigelser af 30. september 2021 (bilag J), 5. oktober 2021 (bilag K), 27. oktober 2021 (bilag L), 8. november 2021 (bilag M) og 29. november 2021 (bilag N).

6. SAGSØGERS SERVITUT- OG RETSSTRIDIGE BESKÆRING AF FÆLLESHÆK (DE SAGSØGTES SELVSTÆNDIGE PÅSTAND 2)

6.1 Overordnede anbringender

29 På trods af

- at sagsøger fuldt ud var klar over dels eksistensen af servitut lyst den 8. marts 2000 (bilag 4, side 36-42) om fælleshegnets højde på 3 meter, dels at de sagsøgte har fastholdt servituttens indhold, herunder ved advokat Kim Trenskows brev af 26. september 2021 (bilag H) og
- at servituttens indhold og gyldighed, herunder om fælleshegnets højde på mindst 3 meter, er genstand for tvist under nærværende sag og endnu ikke er afgjort,

nedkappede sagsøger egenmægtigt fælleshækken etableret i skellet mellem Ejendommen og Naboejendommen fra ca. 3 meters højde til mellem 1,92 og 2,05 meters højde i de sagsøgte ferie i perioden 12. - 19. februar 2022 (uge 7), hvor de sagsøgte var bortrejst. Denne nedkapning/kraftige beskæring blev foretaget uden forudgående aftale/varsel og uden efterfølgende orientering af sagsøgte. Til brug for hovedforhandlingen (særligt parts- og vidneforklaringerne) vedlægges støttebilag, hvor der er indføjet yderligere forklarende tekst (bl.a. markeringer af delstrækninger) på de kort og fotos, som allerede er fremlagt som bilag 5, 8, W, X, Y, Z, Æ, Ø, AA og AB.

30 Det gøres gældende, at den af sagsøger foretagne kraftige beskæring af fælleshækken, jf. pkt. 6.1, var i strid med § 3 i servituttens tinglyst den 8. marts 2000 (bilag 4, side 36-42) og hegnslovens § 18, stk. 7.

31 Undertegnede påtalte på vegne af de sagsøgte ved skrivelse af 15. marts 2022 den servitutstridige beskæring (bilag V-Ø).

6.2 Supplerende anbringender omkring fælleshækkens beskaffenhed, udstrækning, hidtidig beskæring m.v.

32 Hvad angår fælleshækken gøres følgende gældende i forhold til det af sagsøger i processkrift 1 anførte:

- 1) Der er ikke - som hævdet af sagsøger - plantet et "eget hegn" bag det fælles hegn (fælleshækken) mellem Ejendommen og Naboejendommen, således som søgt illustreret af sagsøger i bilag 8. Der er tværtimod tale om en og samme beplantning, som blot har flere rodskud og forgreninger), jf. bilag AA og AB. Der henvises til vedlagte støttebilag;
- 2) Sagsøger har ikke - som hævdet af sagsøger - løbende gennem årene beskåret fælleshækken mellem Ejendommen og Naboejendommen

ned til ca. 2,5 meters højde, herunder heller ikke efter fælles forståelse med tidligere ejer.

- 3) Servitutterne, herunder § 3 om fælleshækken i servitutten tinglyst den 8. marts 2000, har rettelig gennem alle årene været respekteret og efterlevet af sagsøger, og det var først i 2021, efter at parterne ikke kunne opnå enighed om sagsøgers erhvervelse af delareal 1 (bilag C og D), at sagsøger iværksatte omfattende skridt i forhold til de sagsøgte og disses rådgivere, herunder anlæggelse af nærværende retssag, jf. nærmere pkt. 2 i processkrift B, og nedkapning af den fælles hæk i strid med servitutten;
- 4) Der er ikke - som hævdet af sagsøger - en relevant niveauforskel mellem Ejendommen og Naboejendommen.
Der er alene begrænset niveauforskel på en strækning på ca. 5 meter på den øverste del af det samlede skel op mod F-vej og denne niveauforskel skyldes alene terrænregulering foretaget af sagsøger på sagsøgers egen matrikel (se del af strækning 4 i bilag AA). Der henvises til vedlagte støttebilag;
- 5) § 3 om fælleshækken i servitutten tinglyst den 8. marts 2000 finder ikke - som hævdet af sagsøger - kun delvis anvendelse på skellet. Servitutvilkårene om fælleshegn finder retteligt anvendelse på fælleshækken på hver af de to sider af Ejendommen og Naboejendommen, herunder skellet mellem delareal 2 og delareal 1, jf. teksten i § 3, 1. pkt.: "incl. delareal 2 af matr. nr. 8cc Virum by, Virum". Det er også sådan, at bestemmelsen har været forstået, accepteret og praktiseret, både mellem de tidligere og nuværende ejere;
- 6) Undtagelsen i § 3, 4. afsnit i servitutten tinglyst den 8. marts 2000 om, at "sol i gårdhave" skal bevares, knytter sig ikke - som hævdet af sagsøger - til fælleshækken, men til bestemmelsen om at "bevare det store valnøddetræ" i bestemmelsens 3. afsnit. Fælleshækken er i øvrigt helt uden betydning for sollys i gårdhaven;
- 7) Sagsøgers udlægning i processkrift 1 af § 1 i servitutten tinglyst den 8. marts 2000 er ikke retvisende og fyldestgørende, idet der fx er blevet oprettet en servitut vedrørende "båderet, udsigt, færdsel m.v.", jf. bilag Å; og
- 8) Lyngby-Taarbæk Kommune har ikke - som hævdet af sagsøger - forholdt sig til de to servitutters betydning i forbindelse med udstykning af Naboejendommen, idet de to servitutter er underlagt privat påtale, og idet kommunen ikke er påtaleberettiget.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

Om sagsøger E's påstand:

Parterne har under denne sag fremlagt kopi af de to omtvistede tinglyste deklARATIONER. Ordlyden af deklARATIONERNE er delvist gengivet i parternes påstands-dokumenter, jf. ovenfor.

Den 8. marts 2000 blev der tinglyst "DEKLARATION ang. bebyggelse, beplantning, udsigt m.v." på ejendommen matr.nr. 8 CC, Virum By, Virum. DeklARATIONEN var udarbejdet af advokat Jørgen Juul og underskrevet, dels af de tidligere ejere af F-vej nr. 9, B og F og dels af de tidligere ejere af F-vej nr. 7, P og T den 13. januar 2000.

Den 6. september 2000 blev der videre tinglyst "DEKLARATION ang. overdragelse af rettigheder" på ejendommen matr.nr. 8 CC, Virum By, Virum. DeklARATIONEN var udarbejdet af advokat Jørgen Juul og underskrevet, dels af de tidligere ejere af F-vej nr. 9, B og F og dels af de tidligere ejere af F-vej nr. 7, P og T den 4. juli 2000. DeklARATIONEN blev endeligt indført på matr.nr. 8 CC og 8 CD Virum by, Virum – i henhold til servitut-terklæring, den 18. oktober 2000.

Denne del af sagen angår spørgsmålet om, hvorvidt der er grundlag for at fastslå, at de to deklARATIONER, som blev tinglyst på E's ejendom, ejendommen nr. 008cc Virum By, Virum beliggende F-vej 9, henholdsvis den 8. marts 2000 og den 6. september 2000, er i strid med tinglysningslovens § 10, stk. 1, jf. § 1, og dermed er ugyldige og skal ophæves/slettes.

Herom bemærker retten:

De tidligere ejere af F-vej 9, B og F solgte pr. 1. februar 2000 adkomsten til delareal 2 af matr.nr. 8 CC Virum by, Virum, (del af F-vej 9 ned mod Furesøen) til deres nabo P F-vej 7. Der henvises til indholdet af skøde underskrevet den 13. januar 2000, som blev lyst første gang den 8. marts 2000 med frist til endelig matrikulær berigtigelse. Det fremgår af Retten i Lyngbys påtegning af 18. oktober 2000, at skødet er endeligt og indført på matr.nr. 8 CD Virum by, som er ejendommen beliggende F-vej 7. Det fremgår af skødet bl.a., at der tinglyses 3 deklARATIONER af nærmere aftalt indhold.

E og hans daværende samlever L erhvervede pr. 1. oktober 2005 ejendommen matr.nr. 8 CC Virum By, Virum, beliggende

F-vej 9. E's og hans daværende samlever var bistået af advokat i forbindelse med ejendomshandlen. Det fremgår af skødets § 2 bl.a., at der bl.a. var lyst følgende servitutter:

"08.03.2000 - Dokument om forkøbsret, bebyggelse, benyttelse, beplantning, udsigt, fælles hegn m.v." og

"06.09.2000 – Dokument om overdragelse af rettigheder".

Retten lægger på denne baggrund til grund, at E blev gjort bekendt med de to deklarationer/servitutter ved købet i 2005.

I august 2010 var der en mailkorrespondance mellem bl.a. E og EDC-ansat C omhandlende fremgangsmåde i forbindelse med E's køb af L's andel af ejendommen på F-vej 9. Det fremgår af kopi af mailkorrespondancen, som indeholder en håndskreven påtegning af 15. august 2010 fra P F-vej 7, at E sørgede for, at naboen P fraskrev sig sin forkøbsret til ejendommen på F-vej nr. 9. E iagt- tog således fremgangsmåde mv. som foreskrevet i deklarationen angående bebyggelse, beplantning, udsigt m.v., som i § 5 indeholder regler mv. omhandlende P og T's forkøbsret til F-vej 9.

Det fremgår videre af endeligt skøde tinglyst den 4. juli 2011, at E købte L's andel af ejendommen for 5.250.000 kr., ligesom det fremgår af skødet, at de to deklarationer/servitutter skal respekteres, idet følgende fremgår af skødet:

" ...

Følgende servitutter respekteres:

...

Dato/løbenummer 08.03.2000-5393-04

Dokumenttype: Servitut

Dato/løbenummer 06.09.200-19670-04

Dokumenttype: Servitut

..."

E anfægtede således ikke gyldigheden af de to tinglyste deklarationer i 2010-2011.

Efter bevisførelsen, herunder indholdet af E's advokats brev af 14. april 2015 til Natur- og Miljøklagenævnet omhandlende Lyngby-Taarbæk Kommunes vedtagelse af lokalplan 195 for Furesøkysten, lægges det yderligere

til grund, at ^E heller ikke anfægtede gyldigheden af de to tinglyste deklARATIONER, i en klagesag omhandlende en lokalplan.

Heller ikke i ^{E's} mailkorrespondancen i november 2019 med ^P hvori der bl.a. blev rejst spørgsmål om afkøb og aflysning af servitutterne på ^{E's} ejendom blev de omtvistede deklARATIONER anfægtet.

^E anfægtede heller ikke gyldigheden mv. af de to deklARATIONER i forbindelse med hans tilbud om køb af delareal 2 fremsendt på mail henholdsvis den 9. og 18. marts 2021 til ^{N1} hvori indgik et vilkår om, at deklARATIONERNE/servitutterne blev aflyst fra Tingbogen. De to købstilbud var i øvrigt begge vedhæftet en kopi af de to deklARATIONER.

Under de anførte omstændigheder finder retten, at der ikke er grundlag for at fastslå, at de to deklARATIONER – som blev tinglyst den 8. marts 2000 og den 6. september 2000 - ikke kan tinglyses, og dermed er ugyldige og skal ophæves/slettes. Retten lægger herved vægt på, at de to deklARATIONER angår rettigheder og forpligtelser, som påhviler de til enhver tid værende ejere af de i sagen omhandlende ejendomme, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1, jf. § 1. Retten lægger videre vægt på, at ejerne af ejendommene ^{F-vej} 7 og 9, gennem alle år, herunder også i hele ^{E's} ejertid, har ageret i overensstemmelse med, at der var tale om gyldige deklARATIONER. Der er herefter heller ikke grundlag for at fastslå, at deklARATIONERNE kan tilsidesættes helt eller delvist i medfør af aftalelovens § 36.

Retten tager derfor de sagsøgte påstand om frifindelse til følge.

Om de sagsøgte ^{N2's} og ^{N1's} selvstændige påstande:

Ad påstand 1:

Som fastslået ovenfor - under rettens stillingtagen til sagsøger ^E Ricard ^{E's} påstand under denne sag – er deklARATIONERNE tinglyst den 8. marts 2000 og 6. september 2000 på ^{E's} ejendom gældende.

^E er derfor forpligtet til at overholde vilkår om beplantning og fælleshegn, jf. § 3 i deklARATIONEN tinglyst den 8. marts 2000. Retten tager på denne baggrund den del af de sagsøgte påstand 1 til følge, der angår 1) beplantning og hækhøjde.

^E er videre forpligtet til at overholde vilkårene i servitutten tinglyst den 6. september 2000. Således som sagen er forelagt for retten, og efter indholdet af bl.a. ^{E's} advokats breve af 15. og 30. september 2021 til

Lyngby-Taarbæk Kommune lægges det til grund, at ^E af Lyngby-Taarbæk Kommune er blevet partshørt i anledning af ægteparret ^{N's} planer om udstykning af to parceller fra ^{F-vej} 7, hvorefter den nuværende matrikel vil blive til tre matrikler. Retten har ikke fået forelagt detaljer mv. om kommunens behandling af udstykningssagen, som ifølge det oplyste har resulteret i en udstykningstilladelse til ægteparret ^N og retten har heller ikke kendskab til den af parterne omtalte afgørelse truffet af Planklagenævnet, som er indbragt for retten.

Under de anførte omstændigheder er der ikke fornødent grundlag for at tage den del af sagsøgtes selvstændige påstand 1, som angår spørgsmålet om (2), hvorvidt ^E har forhåndsgodkendt udstykning af ejendommen matr.nr. 8 cd i tre matrikler, til følge. ^E frifindes derfor for denne del af den selvstændige påstand 1.

Ad påstand 2:

Efter ordlyden af § 3 i deklaration ang. bebyggelse, beplantning og udsigt m.v. tinglyst den 8. marts 2000, finder retten, at fælleshegnet i skellet angår hele skellet mellem delareal 1 (^{F-vej} 9) og ^{F-vej} 7, incl. delareal 2.

^{E's} nedkapning af det fælles hegn i 2022 skete uden forudgående varsel af naboerne ^N. Efter bevisførelsen, herunder ^{E's} forklaring og de for retten forelagte fotos, findes det bevist, at ^{E's} nedkapning af det fælles hegn er sket til en højde på under 3 meter, hvilket er i strid med deklarationens § 3, som foreskriver, at fælleshegnet skal have en højde på 3 meter.

Efter bevisførelsen, herunder de fotos af fælleshegnet, som er optaget før ^{E's} nedkapning, er der ikke sikkert grundlag for at fastslå, at fælleshegnet i ^{E's} ejertid har haft en højde, der var lavere end 3 meter. ^M har dog forklaret, at strækning nr. 1 i en periode var kappet ned til en højde på 2,5 meter, men de nærmere omstændigheder herom er ikke blevet belyst.

Under de anførte omstændigheder tager retten den del af påstand 2, som angår, at nedkapning er sket i strid med vilkår i servitutten, til følge.

Således som sagen er forelagt for retten, er der ikke grundlag for at fastslå, at nedkapningen har resulteret i, at fælleshegnet har mistet sin læggende virkning. ^E frifindes derfor for den del af påstand 2, som angår at nedkapning er sket i strid med hegnsloven.

Sagsomkostninger:

E har opgjort sagsværdien til 700.000 kr. De sagsøgte har opgjort sagsværdien af de to selvstændige påstande til 100.000 kr.

Efter sagens udfald, værdier og forløb skal E betale sagsomkostninger til N2 og N1 med et beløb på 90.750 kr., hvoraf 90.000 kr. udgør dækning af advokatudgift og 750 kr. udgør dækning af retsafgift. N2 og N1 er ikke momsregistreret. Det er indgået i vurderingen, at hovedforhandling, som var berammet til foretagelse den 25. januar 2023 blev aflyst dagen før som følge af E's advokats forhold, og på et tidspunkt, hvor hovedforhandlingen var forberedt.

THI KENDES FOR RET:

Ad) E's påstand:
Sagsøgte N2 og N1 frifindes.

Ad) N2's og N1's selvstændige påstande:

Påstand 1:

E tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at overholde vilkårene i servitutterne tinglyst den 8. marts 2000 og den 6. september 2000 på ejendommen matr.nr. 8cc Virum by, Virum, beliggende F-vej 9, 2830 Virum, herunder at overholde vilkår 1) om beplantning og hækhøjde i § 3 i servitut tinglyst den 8. marts 2000.

I øvrigt frifindes E

Påstand 2:

E tilpligtes at anerkende, at sagsøgers nedkapning af fælleshæk mellem ejendommene matr. 8cc og 8 cd, Virum by, Virum, i perioden 12.-19. februar 2022 var i strid med vilkår i servitut lyst den 8. marts 2000.

I øvrigt frifindes E

E skal til N2 og N1 betale sagsomkostninger med 90.750 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



**ØSTRE LANDSRET
DOM**
afsagt den 30. januar 2025

Sag BS-27273/2023-OLR
(6. afdeling)

E

(advokat Christian H. Schjerning)

mod

N1

og

N2

(begge ved advokat Martin Mosegaard)

Retten i Lyngby har den 22. maj 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS-44925/2021-LYN).

Landsdommerne Anne Bendfeldt Westergaard, ^P Thønnings og Ulrik Birk Gotfredsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, ^E har nedlagt endelig påstand om, at de indstævnte, ^{N1} og ^{N2} tilpligtes at anerkende, at deklaration tinglyst den 8. marts 2000 og 6. september 2000 på appellants ejendom matr. nr. 0008cc, Virum By, Virum, beliggende på ^{F-vej} 9, 2830 Virum, er i strid med Tinglysningsloven og/eller Planloven og/eller Aftaleloven og dermed er helt eller delvist ugyldige, og helt eller delvist skal ophæves/slettes.

Over for de indstævntes selvstændige påstande har appellanten nedlagt påstand om frifindelse.

De indstævnte, N1 og N2 har over for E's påstand nedlagt påstand om stadfæstelse.

De indstævnte har nedlagt følgende selvstændige påstande:

Påstand 1

Principalt: E tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at overholde vilkårene i servitutterne tinglyst den 8. marts 2000 og den 6. september 2000 på ejendommen matr.nr. 8cc Virum by, Virum, beliggende F-vej 9, 2830 Virum, herunder at overholde vilkår 1) om beplantning og hækhøjde i § 3 i servitut tinglyst den 8. marts 2000, og 2) om at have forhåndsgodkendt udstykning af ejendommen matr.nr. 8 cd Virum by, Virum, i § 1 i servitut tinglyst den 8. marts 2000 (herunder i tre matrikulære ejendomme).

Subsidiært: Stadfæstelse.

Påstand 2

Stadfæstelse.

Vedrørende den selvstændige påstand 2 bemærkes, at de indstævnte har frafaldet den del af den oprindelige påstand 2, som angik hegnsloven, og hvor E blev frifundet ved byrettens dom.

Supplerende sagsfremstilling

Appellanten og appellantens advokat er uden at have dokumenteret lovligt forfald udeblevet fra ankesagens hovedforhandling den 30. januar 2025 i Østre Landsret.

Sagen er efter indstævntes anmodning fremmet i medfør af retsplejelovens § 386, stk. 1, 3. pkt., på grundlag af det foreliggende skriftlige materiale samt indstævntes bevisførelse og mundtlige indlæg til prøvelse af den del af indstævntes påstand 1 – påstand 1, 2. led – som er videregående end stadfæstelse.

Der er bl.a. dokumenteret uddrag af skøde tinglyst 8. marts 2000 vedrørende overdragelse af delareal 2 af matr. Nr. 8 cc Virum by, Virum, tre deklARATIONER af nærmere aftalt indhold – som beskrevet i skødet – Furesø kommunes brev af 17. marts 2015 til Natur- og Miljøklagenævnet samt dokumenter vedrørende udstykningstilladelser indgivet af de indstævnte.

Anbringender

N1 og N2 har i deres påstandsdokument til støtte for påstand 1, 2. led anført blandt andet:

**"4. 2. PROBLEMSTILLING - E SKAL OVERHOLDE
VILKÅRENE I SERVITUTTERNE (N's SELVSTÆNDIGE
PÅSTAND 1)**

35 E's **pligt til at overholde vilkårene i Servitutterne.**

Til støtte for den selvstændigt nedlagte påstand 1 gøres det gældende, at E som ejer af F-vej 9 er forpligtet til at overholde vilkårene i Servitutterne, idet der også henvises til anbringenderne i afsnit 3 ovenfor om, at Servitutterne er gyldige og gældende, og om at E som ejer af F-vej 9 er forpligtet til at overholde vilkårene i Servitutterne (uanset tinglysning eller ej).

36 E's **pligt til at overholde vilkår om adgang til udstykning.**
Hvad angår N's mulighed for at foretage udstykning af F-vej 7 gøres det specifikt gældende, at E er forpligtet til at overholde § 1 i servitut tinglyst den 8. marts 2000 ..., som bl.a. indeholder forhånds-samtykke til, at den til enhver tid værende ejer af F-vej 7 kan gennemføre udstykning af F-vej 7. E er ligeledes forpligtet til at overholde §§ 1 og 2 i servitut tinglyst den 6. september 2000..., som bl.a. indeholder overdragelse af indsigelsesret mod senere udstykning af F-vej 7.

37 E's **adfærd i strid med Servitutterne.**

I forlængelse af at parterne ikke kunne opnå enighed om E's køb af en del af F-vej 7, har E i strid med de i pkt. 36 anførte vilkår i Servitutterne samt de aftaler, som E overtog/ indtrådte i ved erhvervelse af F-vej 9, herunder aftaler afspejlet i Servitutterne, bl.a. foretaget følgende usædvanlige og vidtgående skridt for at modsætte sig, besværliggøre og søge at forhindre udstykning af F-vej 7 i overensstemmelse med, hvad der er helt sædvanligt i området og den gældende lokalplan 195:

a) E's **og hans 2 advokaters 30 indsigelser til Kommunen i** perioden maj 2021 - oktober 2022 mod N's ansøgninger til Kommunen om udstykning af F-vej 7..., herunder E's indsigelser til kommunaldirektøren, fagdirektøren, centerchefen, Kommunens sagsbehandler, borgmesteren, Byplanudvalget og de enkelte medlemmer heraf ... Kommunen vurderede i forbindelse med N's udstykningsansøgninger, at udstykningerne ikke berørte E med en sådan intensitet, at E kunne anses som part...;

b) E's **stævning af N med påstand om Servitutternes ugyldighed.** Efter E havde ageret i strid med Servitutterne, og N havde påtalt Servitutternes overholdelse ved brev af 22. september 2021 og frem ..., anlagde E sag ved Retten i Lyngby den 23. november 2021 mod N med påstand om Servitutternes ophævelse på baggrund af tinglysningslovens § 10, stk. 1 (denne sag for Byretten).

c) E's **3 klager til Planklagenævnet af 22. februar 2022, 4. november 2022 og 28. februar 2023 over Kommunes afgørelser vedrørende** N's udstykningsansøgninger ...;

- d) ^{E's} **oprettelse af hjemmeside** i maj 2022 til modstand mod ^{N's} udstykning (furesoevejudstyknings.dk) ... og - efter det oplyste - runddeling af flyers til kvarteret om ^N og ^{N's} udstykning;
- e) ^{E's} **3 stævninger mod Planklagenævnet** af 26. maj 2022, 20. januar 2023 og 8. august 2023, hvor ^E indbragte Planklagenævnets afgørelser af 20. marts 2023, 6. december 2022, 3. januar 2022 og 1. august 2023 for Retten i Lyngby ... med påstand om afgørelsernes ophævelse;
- f) ^{E's} **foranledning af journalists henvendelser**. Journalist David Bentow fra Børsen, som tidligere havde været ansat i ^{E's} virksomhed - BLS Capital - rettede i perioden 10. juni 2022 og frem henvendelse til Kommunens politikere, forvaltningens direktionen og ^N med en række kritiske spørgsmål til ^{N's} udstykning med henblik på at publicere en artikel i Børsen herom ...;
- g) ^{E's} **personlige fremmøde på kommunalbestyrelsesmøde med anmodning om ordet** den 6. oktober 2022 foran den samlede kommunalbestyrelse, hvor ^E fremførte væsentlig kritik over ^N ^{N's} udstykningssag, Kommunens sagsbehandlere og Kommunes behandling af sagen;
- h) ^{E's} **anke af dom (BS-3653/2023-LYN) til Østre Landsret i sag mod Planklagenævnet** (ØL sag BS-29089/2024) ... ^{E's} sag for Østre Landsret mod Planklagenævnet verserer fortsat, og hovedforhandling er berammet til den 18. juni 2025 ...; og
- i) ^{E's} **omfattende klager og henvendelser** over en lang periode til Advokatnævnet, Landinspektørnævnet, ^{N's} rådgiver, ^{N's} ejendomsmægler, ^{N's} bank, lokalavisen og Kromann Reumerts ledelse ifm. ^{N's} udstykninger ...

38 Detaljeret dokumentation af udstykninger og ^{E's} **indsigelser m.v.**

Fordi Byretten ikke fandt, at ^{E's} ^N indsigelser mod ^{N's} udstykninger var tilstrækkeligt belyst har ^N i ankesvarskriftet med tilhørende bilag ... og i processkrift 1 med tilhørende bilag ... detaljeret redegjort for og dokumenteret hændelsesforløbet om de fire udstykningssager, hvortil der henvises for en mere detaljeret redegørelse og dokumentation.

39 Sædvanlige udstykninger umiddelbart tilladt efter lokalplanen og godkendt af Kommunen og Planklagenævnet. De af ^N ansøgte udstykninger er helt sædvanlige i området og godkendt af Kommunen og Planklagenævnet som umiddelbart tilladt efter lokalplan 195 ... ^E er heller ikke blevet partshørt af Kommunen ifm. ^{N's} udstyknings ansøgninger (ingen partsstatus pga. lav intensitet) ... ^{Ej} 7 er den sidste ejendom i området, som endnu ikke er udstykket efter lokalplan 195 ..., jf. pkt. 26.”

De indstævnte har under hovedforhandlingen procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Appellantens anke

Da appellanten er udeblevet fra hovedforhandlingen i landsretten uden at have dokumenteret lovligt forfald, afviser landsretten appellants anke, jf. retsplejelovens § 386, stk. 1.

Landsretten bemærker i tilknytning til dette, at appellants advokat i forbindelse med byrettens behandling af denne sag i 1. instans dagen før hovedforhandlingen meddelte, at han var syg og ikke kunne give møde den følgende dag, hvilket førte til, at byretten anmodede advokaten om en lægeerklæring til dokumentation for advokats lovlige forfald. En senere fremsendt lægeerklæring dokumenterede ikke, at advokaten havde lovligt forfald. Byretten ombemandede hovedforhandlingen.

Appellants advokat meddelte dagen før hovedforhandlingen i landsretten den 30. og 31. januar 2025, at han var syg og så sig ude af stand til at give møde. Advokats meddelelse herom var ikke vedlagt dokumentation for lovligt forfald, hvorfor landsretten – i lyset af sags tidligere forløb – meddelte, at hovedforhandlingen den 30. og 31. januar 2025 blev fastholdt og udeblivelsesvirkninger blev oplyst til appellanten. Såvel appellanten som appellants advokat udeblev fra retsmødet den 30. januar 2025, kl. 9.30. På den baggrund afviste landsretten appellants anke. Den omstændighed, at der efter landsrettens afvisning af anken muligt vil tilgå landsretten yderligere oplysninger om advokats helbredsmæssige forhold, kan efter sags oplysninger og hidtidige forløb ikke føre til en anden vurdering.

De indstævntes anke

Efter de indstævntes anmodning har landsretten i medfør af retsplejelovens § 386, stk. 1, 3. pkt., fremmet ankesagen for den del af de indstævntes påstand, som går videre end en ren stadfæstelse af byrettens dom. Dette angår den del af indstævntes principale påstand 1, 2. del, som har følgende ordlyd:

”... og 2) om at have forhåndsgodkendt udstykning af ejendommen matr.nr. 8 cd Virum by, Virum, i § 1 i servitut tinglyst den 8. marts 2000 (herunder i tre matrikulære ejendomme).”

På baggrund af sags oplysninger lægger landsretten til grund, at servitutten tinglyst den 8. marts 2000 udgjorde en del af en gensidigt bebyrdende aftale indgået mellem de daværende ejere af ejendommene F-vej 7 og F-vej 9, hvilken aftale indebar betaling til de daværende ejere af F-vej nr. 9 samt i øvrigt rettigheder og pligter for begge aftaleparter. Den i indstævntes påstand 1, 2. del, hævdede retsstilling må efter sags oplysninger og af de grunde, som er anført af de indstævnte, anses for dækket af ordlyden af servitutten. De indstævntes påstand 1, 2. del., tages derfor til følge. Landsretten stadfæster derfor byrettens dom vedrørende de indstævntes påstand 1 med denne tilføjelse.

I forhold til de indstævntes påstand 2 tages den nedlagte påstand om stadfæstelse til følge.

Efter sagens udfald skal E i sagsomkostninger for landsretten betale i alt 91.000 kr. til N1 og N2 90.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms og 1.000 kr. til retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens karakter og omfang samt den til hovedforhandlingen afsatte tid og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

E's anke afvises.

Byrettens afgørelse vedrørende N1 og N2's selvstændige påstand 1 ændres således, at E tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at overholde vilkårene i servitutterne tinglyst den 8. marts 2000 og den 6. september 2000 på ejendommen matr.nr. 8cc Virum by, Virum, beliggende F-vej 9, 2830 Virum, herunder at overholde vilkår 1) om beplantning og hækhøjde i § 3 i servitut tinglyst den 8. marts 2000, og 2) om at have forhåndsgodkendt udstykning af ejendommen matr.nr. 8 cd Virum by, Virum, i § 1 i servitut tinglyst den 8. marts 2000 (herunder i tre matrikulære ejendomme).

Byrettens afgørelse vedrørende N1 og N2's påstand 2 stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal E inden 14 dage betale 91.000 kr. til N1 og N2 Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.