Forslag 3.2.1

Under dagsordenspunktet "indkomne forslag" ønskes nedenstående forslag behandlet på Gl. Strandbjerggaard generalforsamling varslet til afholdelse den 25. maj 2019.

Forslagsstiller: Kærvej 5, Berit og Torben Evald, 27. marts 2019.

Forslag 1:

Det foreslås, at grundejerforeningen beslutter, at pkt. 5 i den bebyggelsesregulerende servitut ("Deklaration") tingslyst 22. februar 1963, skal forstås således, at den fortolkes som svarende til de enhver tid gældende regler for bebyggelse af sommerhusgrunde. Dette betyder at "bebyggelsesgraden" (p.t. jf. Bygningsreglement BR18) fortolkes som "bebyggelsesprocenten".

Begrundelse for forslag 1:

Da den nuværende bestyrelse i grundejerforeningen, uden varsel overfor grundejerne og uden forudgående behandling på generalforsamlingen, har valgt at ændre praksis omkring tolkningen og håndhævelsen af servitutterne, i forhold til den praksis tidligere bestyrelser i grundejerforeningen har ført, er vi kommet i klemme med vores byggeprojekt.

Vi har forespurgt flere tidligere bestyrelsesmedlemmer af grundejerforeningen, omkring den hidtidige praksis og de har tilkendegivet samme holdning som den foregående bestyrelsesformand Stig Boesgaard, skriftligt har oplyst (angivet nedenfor med kursiv):

"Notat vedr. bestyrelsesarbejde i grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Vejby

På en forespørgsel om praksis i foreningens bestyrelsesarbejde, kan jeg afklare, at i de skiftende bestyrelser som jeg har været en del af - har der ikke været truffet afgørelser vedr. bebyggelsesgraden i henhold til den bebyggelsesregulerende servitut for foreningens ejendomme (pkt. 5). I de fremsendte byggesager, har bestyrelsen i den nævnte periode til enhver tid fokuseret på at grundejere havde ansvar for at overholde reglerne for bebyggelse af sommerhusgrunde efter det gældende Bygningsreglement og lovgivning på området. Jeg har hele tiden fortolket "bebyggelsesgraden" som værende "bebyggelsesprocenten".

De forældede deklarationer som er tinglyst på ejendommene, nævner iøvrigt selv i første linie, at de skal administreres "...med respekt for de til enhver tid værende love, offentlige vedtægter og reglementer..."

I bestyrelsen havde vi faktisk på et tidspunkt uformelle drøftelser vedr. overdragelse af påtaleretten tilbage til kommunen, sådan som andre grundejerforeninger har gjort det. Ikke mindst fordi skiftende private bestyrelser i grundejerforeninger på ingen måde har teknisk ekspertise, til at vurdere byggeprojekter og regelsæt for ombygninger i forhold til gældende lovgivning og deklarationer.

24 marts 2019, Stig Boesgaard, Mushøjvej 10

Medlem af bestyrelsen fra 2013 og formand fra marts 2014 til sommeren 2017."

I vores konkrete byggesag har grundejerforeningens bestyrelse i mail af 26. februar 2019 afvist at godkende vores byggeprojekt med begrundelse i "at der ikke kan bygges mere på grunden" ifølge deres tolkning. Dette til trods for, at vi overholder det gældende bygningsreglement (BR18), har opnået byggetilladelse fra Gribskov Kommune. Ydermere er det efter vores arkitekt og advokats opfattelse, at vi overholder de gældende servitutter, herunder de fastlagte byggefelter og byggelinier. Desuden overskrider vi ikke "bebyggelsesprocenten" på de max 10% i henhold til beregningsreglerne i gældende bygningsreglement.

Vi vedlægger som bilag til generalforsamlingen følgende dokumenter: Bestyrelsens afslagsbrev og LE34 notat om bebyggelsesgrad, vores advokats brev til grundejerforeningen, redegørelse for vores arkitekt, artikel om servitutter fra "Landinspektøren" (se specielt artiklen punkt 4.2 Fortabelse af påtaleret) og 13 eksempler på overtrædelse af servitutterne.

Forslag 2:

Grundejerforeningen beslutter, at overtrædelser af følgende forhold i servitut ("Deklaration") tingslyst 22. februar 1963 <u>påtales ikke</u> (der udøves ikke påtaleret af grundejerforeningens bestyrelse i forholde til nedenstående):

- **Pkt. 5 omhandler bebyggelsesgraden på grunden, som er max. 1/10. Bebyggelsesgraden sidestilles med det nu anvendte begreb bebyggelsesprocent og reguleres i.h.t. gældende lovgivning og herunder gældende bygningsreglement. Bebyggelsesprocenten påtales kun såfremt den overstiger 10%.**
- **Pkt. 8 angiver, at ydervægge skal opføres i mursten, letbetonblokke eller træ, behandlet med mørkebrun træbeskyttelse.**
- **Pkt. 9 angiver, at tage skal være teglsten, stråtag, flade skiferplader, sort eller lysegrå tagpap.**
- **Pkt. 10 angiver, at der skal være mindst to parkeringspladser inde på grunden.**
- **Pkt. 11 angiver, at hegn mod vejen skal være vilde roser og mod naboskel må kun plantes levende hegn., (dog påtales faste hegn mod vej, da det fastholdes alt hegn mod vej, skal være levende hegn).**

<u>Begrundelse for forslag 2:</u>

Skiftende bestyrelser har gennem årene håndteret grundejerforeningens påtaleret ved overtrædelse af deklarationen/servitutten meget forskelligt. Påtaleretten har ikke konsekvent været udøvet, og håndhævelse ved overtrædelser af de enkelte punkter i deklarationen har ikke konsekvent været udøvet. Der er rigtig mange grundejerne der har overtrådt en eller flere punkter i deklarationen. Det har betydet, at der med den udviste passivitet fra den påtaleberettigede har været en stiltiende accept af overtrædelserne.

Endvidere er de enkelte punkter i deklarationen genstand for en tolkning. Det er også helt urimeligt, at nogle grundejere bare kan overtræde en eller flere punkter i deklarationen uden at det med konsekvenser er blevet påtalt og at andre grundejere som pænt har spurgt om tilladelse er blevet afvist. Der udestår også i den forbindelse spørgsmålet om hvad der skal ske med de mange grundejere som har overtrådt servitutterne (lovliggørelse)? Det kan ikke være rigtigt, at de grundejere som bare har overtrådt servitutterne, får tilgivelse, og dem som spørger pænt, ikke får tilladelse. For at stille alle grundejere ens, stilles nærværende forslag 2 til behandling på generalforsamlingen.

Forslag 3.2.1

Enkeltstående forslag til ændringer af vedtægterne ønskes behandlet på Gl. Strandbjerggaard generalforsamling varslet til afholdelse den 25. maj 2019.

Forslagsstiller: Kærvej 5, Berit og Torben Evald, 27. marts 2019

§ 3. Foreningens formål er at vedligeholde områdets veje, samt at varetage ejernes fælles interesser. Foreningen skal sørge for, at miljøet fastholdes, og at området fremtræder pænt og ordentligt. Til dette formål fastlægger generalforsamlingen nogle regler, der bl.a. skal omfatte vedligeholdelse af rabatterne, der skal være græsbelagte langs alle veje.

Stk.2. De enkelte grundejere har i forbindelse med påtænkte byggeprojekter, omfattet af de på ejendommen tinglyste servitutter/deklarationer og/eller af byggelovgivningen, pligt til så tidligt som muligt at orientere bestyrelsen skriftligt, før projekterne sættes i gang, således at bestyrelsen kan tage stilling til projektet med henblik på en godkendelse.

Dette følger af foreningens formål og bestyrelsens ret og pligt til at påse overholdelsen af de på ejendommene tinglyste servitutter/bestemmelser om byggeriets omfang, art, byggelinier med videre.

Som eksempler på byggeprojekter kan nævnes opførelse af nye bygninger, udvidelse af eksisterende bygninger, herunder beboelsesbygninger, udhuse, garager og carporte samt andre forholdsvis omfattende ændringer til og af bestående bygninger.

Stk. 3. Bestyrelsen kan efter saglige kriterier, i begrænset omfang og efter fornøden ansøgning dispensere fra gældende servitutter/bestemmelser.

Forslag A. Tilføjelse af nyt stk. 4 i § 3: "*Grundejerforeningens påtaleret i forhold til servitutterne skal bestyrelsen håndhæve efter de til enhver tid vedtagne retningslinjer på generalforsamlingen.*"

§ 5. Generalforsamlingen er den øverste myndighed i alle foreningens anliggender. I det daglige arbejde træffer bestyrelsen de nødvendige beslutninger under ansvar over for generalforsamlingen.

Adgang til generalforsamlingen har enhver, der på det tidspunkt, generalforsamlingen afholdes, har tinglyst adkomst på en af ovennævnte parceller, og som på det pågældende tidspunkt ikke er i restance med kontingentet til foreningen. Såfremt der er flere skødehavere på samme parcel, har alle adgang. Flere skødehavere på samme parcel har dog kun en stemme.

Der er en stemme pr. grund uanset antallet af ejere. Der kan stemmes i henhold til skriftlig fuldmagt, der enten gives til bestyrelsen eller et andet grundejerforeningsmedlem. Et medlem kan dog kun repræsentere 2 medlemmer ved fuldmagt.

Forslag B: Tilføjelse efter sætningen i 2. afsnit i § 5 linie 3 efter ... kontingentet til foreningen: "*Skødehaver kan vælge at lade sig repræsentere af enhver der gives fuldmagt til.*"

Forslag C: Sletning af sætning i 3. afsnit i § 5: " *Et medlem kan dog kun repræsentere 2 medlemmer ved fuldmagt.*"

§ 10. De løbende forretninger afgøres af bestyrelsen, der består af 5 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling for 2 år af gangen. I de lige år afgår 2 medlemmer, og i de ulige år afgår 3 medlemmer. Genvalg kan finde sted.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, bortset fra formanden og kassereren. Honoraret fastsættes af generalforsamlingen.

Forslag D: Tilføjelse i §10: *"Grundejere der er nærtstående familiemedlemmer såsom ægtefæller/registreret partner, samboende, børn og søskende kan ikke sidde i bestyrelsen samtidigt."*

§ 11. Bestyrelsen vælger selv sin formand, der dog ikke samtidig kan være kasserer.

Foreningen tegnes af formand og kasserer i forening, eller af mindst 3 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen fastlægger de nærmere retningslinier, herunder råderum og grænser for formandens henholdsvis kassererens ret til at disponere over foreningens driftkonti. Bestyrelsen kan ikke indgå aftaler, der kan få økonomiske konsekvenser for de enkelte medlemmer ud over foreningens formue.

Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede. Alle afgørelser træffes ved almindelig stemmeflertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Forslag E: Ændring af følgende sætning i 2. afsnit i §11:

Ændres fra: *" Bestyrelsen fastlægger de nærmere retningslinier, herunder råderum og grænser for formandens henholdsvis kassererens ret til at disponere over foreningens driftkonti."*

Ændres til: *"Generalforsamlingen fastlægger de nærmere retningslinier, herunder råderum og grænser for formandens henholdsvis kassererens ret til at disponere over foreningens driftkonti i relation til det enhver tid godkendte budget for året af generalforsamlingen. Alle økonomiske dispositioner udover dem der er indeholdt i godkendte budget for året skal foreligges generalforsamlingen forinden. Bestyrelsen er ansvarlig for at få de ajourførte retningslinier godkendt på generalforsamlingen."*

Bilag 1

Den 24. februar 2019

Kære Berit og Torben Evald

Bestyrelsen har på mødet den 3. februar 2019 behandlet dit byggeprojekt på Kærvej 5 på baggrund af de tilsendte tegninger og beskrivelse.

Vi har især hæftet os ved den eftersendte beregning af bebyggelsesprocenten. Beregningen viser bebyggelsesprocent baseret på det nyeste bygningsreglements regler og et fradrag på 50 m2, og du anfører i følgebrevet, at bebyggelsesprocenten på 10% skal overholdes.

Samtidig skriver du også, at du er opmærksom på, at kravene i servitutterne ikke følger de seneste beregningsregler i bygningsreglementet. Og det har du jo helt ret i.

Servitutter og bygningsreglement er to helt forskellige regelsæt, og man kan ikke anvende bygningsreglementets arealberegning og arealfradragsmetoder som dokumentation for opfyldelse af servitutternes krav.

Servitutternes krav til maksimal bebyggelsesgrad på 1/10 er et simpelt arealforhold, hvor man opgør det bebyggede areal i forhold til grundens areal. Det bebyggede areal må højst udgøre 1/10 (10%) af grundens areal.

Vi har ikke tidligere været præsenteret for den beregningsmetode, som du har fremsendt i forbindelse med dit byggeprojekt, så bestyrelsen besluttede at kontakte Landinspektørerne LE34, for at få deres syn på sagen, men LE34 har blot bekræftet ovenstående.

Projektet overholder således ikke servitutternes krav til bebyggelsesgraden, jf. pkt. 5 i de tinglyste servitutter. Der er derfor ikke mulighed for at bygge mere på grunden i henhold til servitutterne. Hvis du har brug for dialog omkring, hvordan servitutterne skal forstås, er du velkommen til at kontakte bestyrelsesmedlem og hjemmesideadministrator Morten Zimmermann på tlf. 2027 8394.

På bestyrelsens vegne

Birgitte Jørgensen, Formand
Grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje
formand@glstrandbjerggaard.dk

CVR 38 06 29 05

www.glstrandbjerggaard.dk

Bilag 2

LE34 Frederikssund
Korshøj 8
3600 Frederikssund

Projekt: 1901177
Dokument: D19-132170

04-02-2019

Notat vedr. vurdering af fortolkning af bestemmelse vedr. bebyggelsesgrad

Landinspektørfirmaet LE34 er blevet bedt af Gl. Strandbjerggård Grundejerforening om at fremme med vurdering omkring fortolkning af tinglyste bestemmelser, som fremgår af følgende servitutter 22.01.1963-1270-16 og 08.05.1964-3935-16.

Det drejer sig om fortolkning af bestemmelsen, som angiver hvor meget af ejendommen må bebygges, hvor følgende bestemmelsen fremgår:

> *"5. Bebyggelsesgraden fastsættes til maksimalt 1/10, og beboelseshuset må ikke være mindre end 35 m².*"

Min fortolkning af ovenstående bestemmelse er baseret på ordet "*bebyggelsesgrad*". Bebyggelsesgradsberegning er den ældste form for bebyggelsesregulering knyttet til forholdet mellem grundens størrelse og bebyggelsens omfang. Bebyggelsesgrad har været anvendt siden midten af 1800-tallet. Bebyggelsesgraden angiver forholdet mellem det areal, der bliver bebygget, og grundens areal. Antallet af etager og dermed etageareal indgår således ikke i beregningen. Ofte har man dog samtidig med fastlæggelse af bebyggelsesgraden tillige fastlagt en bestemmelse om hvor mange etager, der er tilladt opført. Det skal i den forbindelse bemærkes, at man næsten altid har set bort fra kælderetage og tagetage, idet man anså disse etager for uegnet til beboelse.

Bebyggelsesgraden er bebyggelsens fodaftryk i forhold til grundens areal. Det samlede byggeri (fodaftryk) medregnes (medmindre andet er specifikt angivet), herunder carporte/garager, skure m.v.

Bebyggelsesgraden er derfor ikke sammenlignede med *bebyggelsesprocenten* eller *udnyttelsesgraden* (som reelt var forgængeren for bebyggelsesprocenten, anvendt i perioden 1939-1977, og hvor del af tilgrænsende vejareal kunne medregnes). Der kan som udgangspunkt ikke anvendes nogen af de fradragsregler, der findes i forbindelse med nugældende beregninger af grundareal og etageareal. Byggeloven eller bygningsreglementet indeholder i øvrigt ingen forskrifter om, hvordan bebyggelsesgraden beregnes.

Fortolkningen af ovenstående bestemmelse underbygges med en landretsafgørelse (MAD2004.964, som er vedlagt til orientering), som omhandler, hvordan bebyggelsesgraden blev fortolket og beregnet i forhold til en servitut fra 1918, der opstillede en begrænsning af bebyggelsesgraden på en parcel. Det fremgik af servitutten fra 1918 at kun 1/4 af parcellen måtte bebygges.

Grundejeren ansøgte Københavns Kommune om til- og ombygning af enfamiliehus, hvor Københavns Kommune som påtaleberettiget gav afslag på ansøgningen/tilladelsen med henvisning til, at bebyggelsesgraden – efter en fra servituttens stiftelse fastlagt praksis – blev beregnet på grundlag af grundens nettoareal, dvs. ekskl. det i henhold til servitutten reserverede vejareal, ligesom arealet af udhus blev medregnet til byggearealet.

I afgørelsen lagde Københavns Kommune deres fortolkning af servitutten til grund for afslaget. Københavns Kommunes fortolkede servituttens begrænsningen af bebyggelsesgraden således, at bestemmelse var fastsat med den hensigt, at

Vi henviser til vores politik vedrørende behandling af personoplysninger, som findes her eller via www.le34.dk/GDPR
Landinspektørfirmaet LE34 A/S | Medlem af Praktiserende Landinspektørers Forening | DS/EN ISO 9001 Certificeret

områderne skal bære præg af en fritliggende, åben og lav bebyggelse. Københavns Kommune har til klagen udtalt at bebyggelsesgraden beregnes altid i forhold til grundens nettogrundareal – uanset hvilke bestemmelser om beregning af udnyttelsesgrad og bebyggelsesprocent efter byggelovgivningen, der er gældende på afgørelsestidspunktet. Naturklagenævnet stedfæstede Københavns Kommunes afslag, hvorefter grundejeren lagde sag an mod Naturklagenævnet. Sagen endte ved Østre Landsret, hvor Naturklagenævnet blev frifundet, idet kommunens fortolkning af bebyggelsesgraden blev vurderet som værende korrekt.

Ud fra de foreliggende oplysninger vurderes det, at fortolkningen af begrebet *Bebyggelsesgrad* i deklarationerne inden for Gl. Strandbjerggård Grundejerforening område bør ske i overensstemmelse med den henviste landsretsdom.

Frederikssund d. 26.02.2019

Kasper Thaarup Hansen
Landinspektør

Bilag 3

HOMANN

Gammel Strandbjerggård Grundejerforening
Carlsbergvej 32D
3400 Hillerød
Sendt pr. e-mail: formand@glstrandbjerggaard.dk
Morten@zimmermann.me.uk, lennon-andersen@hotmail.com
p.h.jorgensen1@gmail.com

14. marts 2019 **J.nr.** NPF-28483 /NPF

Advokater

Amagertorv 11
1160 København K

CVR-nr. 36002743

Tlf. (+45) 33150102

www.homannlaw.dk

Kristin Alstad-Mathiasen (L)
Thomas Torré Christiansen (H)
Jens H. Elmerkjær (H)
Bent-Ove Feldung (H)
Nicolai Platzer Funder (H)
Gunvor Sundgaard Happe (L)
Gunnar Homann (H)
Bjørn Dilou Jacobsen, ph.d. (L)
Kim Jybæk (H)
Eddie Omar Rosenberg Khawaja (L)
Agnete Brus Krusell (L)
Gregers R. Lauridsen
Hans Mogensen (H)
Thomas Monberg (H)
Niels Ulrik Ottesen (H)
Jesper Seeger Perregaard (H)
Poul Helmuth Petersen (H)
Elise Quaade (L)
Klaus Juel Rasmussen (L)
Niels Anker Rasmussen (H)
Claus Vilhelm Seidelin-Prip (L)
Marianne Sigetty
Hans Henrik Skjødt (H)
Lars Søndergaard (H)

Byggetilladelse på Kærvej 5, 3210 Vejby

Mine klienter, Torben og Berit Evald, har rettet henvendelse til mig med anmodning om bistand i forhold til det afslag, grundejerforeningen har givet på deres ønske om at opføre en tilbygning på deres sommerhusgrund.

Jeg er forelagt sagens materiale, herunder den omhandlede servitut fra 1964 samt udtalelsen fra LE34 A/S og afslaget af 26. februar 2019 i forbindelse med en enig bestyrelsesbeslutning, hvor bestyrelsen i den forbindelse samlet tegner foreningen.

På baggrund af gennemgangen og min mangeårige erfaring med bygge- plan- og servitutret kan jeg ikke erklære mig enig i denne udtalelse og bestyrelsens afgørelse.

Det må afvises, at der ikke kan bygges mere på grunden i h.t. servitutten. Notatet overser flere forhold:

1. Beregning af "fodaftrykket"

Bestyrelsens arealberegning af "fodaftrykket" er oplagt forkert beregnet inklusive tagudhæng og åbne overdækkede terrasser. Disse bygningsdele skal imidlertid ikke indgå i beregningen, hvilket betyder at der allerede af den grund kan bygges mere på grunden.

2. Beregning af byggeretten i øvrigt

Deklarationens punkt 5 omhandlende bebyggelsesgrad skal ikke tolkes som landinspektøren foreskriver men efter hvad der var hensigten med deklarationen, nemlig at respektere de til en hver til værende love, offentlige vedtægter og reglementer som deklarationen indledes med. Dette betyder at bebyggelsesgraden i realiteten er

afløst af bebyggelsesprocenten og beregningsmetoden er defineret i det til enhver tid gældende bygningsreglement – aktuelt BR18.

Mine klienters byggeprojekt er udarbejdet af en erfaren og grundig arkitekt, Christian Nemming, som har foretaget arealberegning, eftersyn af deklaration og opnået byggetilladelse fra kommunen. Arkitekten har skrevet en redegørelse for sin beregning, som hermed vedlægges. Af hovedpunkter kan fremhæves:

> *"Det fremgår af bygningsreglementet, at der ikke kan dispenseres fra beregningsreglerne. Man skal altid beregne en bebyggelses etageareal efter reglerne i det aktuelt gældende bygningsreglement. Man må ikke vise tilbage til de på et tidligere tidspunkt gældende regler og anvende dem.*
> *...*
> *I nedenstående prøver jeg bl.a. at forholde mig til hensigten med deklarationen fra 1964.*
>
> *Den aktuelle sommerhusbebyggelse er udstykket med baggrund i en udstykningsplan med tilhørende deklaration fra 1964. Det var helt almindelig praksis, at man på dette tidspunkt regulerede sommerhusudstykninger med deklarationer. Hverken byggeloven fra 1960 eller bygningsreglementet fra 1961 indeholdt bestemmelser, der regulerede bebyggelsens omfang i sommerhusområder. Man regulerede ny bebyggelse med deklarationer, (der fungerede på samme måde som byplanvedtægter, som blev anvendt i byer med over 1000 indbyggere).*
>
> *Bestemmelserne i deklarationen er ikke usædvanlige, og intet tyder på, at man har ønsket at være særligt restriktiv – tværtimod anføres det som det allerførste i deklarationen, at de servitutmæssige forpligtelser pålægges* ***'med respekt af de til enhver tid værende love, offentlige vedtægter og reglementer'*** *[min fremhævelse, NPF]. Og en udnyttelse på 10 % var den helt sædvanlige for sommerhusområder."*
> *...*
> *Som det fremgår af LE34's notat, forholder 'bebyggelsesgrad' sig kun til det bebyggede areal ('fodaftryk', som man ofte ser brugt nu), mens 'udnyttelsesgrad' forholde sig til etagearealet. Dette gør naturligvis en forskel, fordi begrebet 'bebyggelsesgrad' ikke forholder sig til de i 1938 indførte regler for beregning af bebyggelsens omfang. Jeg tror ikke på, at man i 1964 med overlæg har brugt et forældet begreb med den hensigt at kunne administrere særligt stramt."*

Arkitekten har analyseret servitutten korrekt og fundet, at den ikke kan udlægges som LE34 A/S gør, men at byggeretten skal udregnes efter det til enhver tid gældende bygningsreglement, pt. BR18.

3. Servituttens bortfald på grund af manglende håndhævelse

Det er i øvrigt et faktum, at der ikke har været administreret i henhold til servitutten i mange år. Også derfor må den anses som reelt uden selvstændig betydning i dag.

HOMANN

Mine klienter har ved en enkelt stikprøve kunnet kortlægge hele 13 oplagte tilfælde af, at sommerhusejere har anvendt og bebygget deres grunde i strid med servitutten. Dokumentation vedlægges.

Disse forhold er - så vidt min klient ved - ikke påtalt på nogen måde og således nu formentlig de facto accepteret af foreningens bestyrelse i kraft af den i årenes løb udviste passivitet. I praksis medfører dette "frihedshævd", altså det forhold, at en servitutforpligtet grundejer bliver frigjort for den byrde, som servitutten udgør, ved at overtrædelsen ikke har været påtalt i hævdstid.

Jeg vedhæfter "Landinspektøren" nr. 41, juli 2002, med artiklen "Servituthåndhævelse", der beskriver disse regler.

Hvis denne passivitet gør sig gældende generelt for hele eller store dele af et servitutpålagt område, kan det i praksis føre til en mere generel konsekvens. Nemlig at servituttens retsvirkninger som sådan kan bortfalder ved "desvetudo". Desvetudo betegner det forhold, at en retsnorm ophæves, ved "*...at der dannes en retssædvane, som strider imod den..*". Dette sker tit for gamle servitutter, som efterfølgende blot henstår uaflyste i tingbogen, og uden at de egentlig har nogen virkning. Det er min opfattelse, at det samme er tilfældet her.

Sammenfattende gør min klient gældende, at det hermed er tilbagevist, at der "ikke kan bygges mere", hvilket følger af, at udhæng og overdækninger ikke tæller med i fodaftrykket, at det i praksis er bygningsreglement, som er gældende og at servitutten fra 1963 på grund af udbredt passivitet og deraf følgende frihedshævd (og bortfald ved desvetudo) i realiteten har mistet sin betydning.

<u>På baggrund af ovennævnte forhold anmodes bestyrelsen om at omgøre sin beslutning og godkende byggeprojektet senest tirsdag 26/3 2019. Ellers vil der blive indledt retslige skridt mod foreningen og evt. bestyrelsen – herunder kollektivt og enkeltvist. Erstatning af forgæves afholdte omkostninger til arkitekt, advokat og diverse vil i den forbindelse blive opgjort</u>.

Bilag

1. Redegørelse fra arkitekt Christian Nemming
2. Artikel fra om servitutter fra "Landindspektøren"
3. 13 eksempler på overtrædelser af servitutten

Venlig hilsen

Nicolai Platzer Funder
Advokat (H)

Bilag 4

Hej Torben

Jeg er ikke jurist, men fra mit arkitektvirke gennem mere end 35 år har jeg en del erfaring med, hvordan myndigheder sædvanligvis administrerer regler om bebyggelsers omfang.

Beregningsreglerne:

Det fremgår af bygningsreglementet, at der ikke kan dispenseres fra beregningsreglerne. Man skal altid beregne en bebyggelses etageareal efter reglerne i det aktuelt gældende bygningsreglement.
Man må ikke vise tilbage til de på et tidligere tidspunkt gældende regler og anvende dem.

For de allerfleste sommerhusområder gjaldt frem til 2008 en maksimal bebyggelsesprocent på 10. Der har været brugt forskellige begreber til at definere det, men hensigten var den samme, at styre omfanget af bebyggelse og holde den på de max 10 %.

Man administrerer ud fra de gældende gamle bebyggelsesregulerende deklarationer eller byplanvedtægter eller nyere lokalplaner (eller, hvor de ikke findes, det aktuelt gældende bygningsreglement). Man beregner bebyggelsens areal efter de nugældende regler – for man må ikke andet – og man forholder dette areal til den bestemmelse om maksimal bebyggelse, der fremgår af det gældende plandokument, hvad enten det er en deklaration, en byplanvedtægt eller en lokalplan.

I det aktuelle tilfælde gælder en 'bebyggelsesgrad' på 1/10. Man har ønsket at begrænse bebyggelsen til max 10 % af grundens areal. Dette er fuldstændig i overensstemmelse med al planlægning for sommerhusområder frem til 2008: max 10 % bebyggelse.
En bygningsmyndighed, der skal administrere efter dette, kan kun gøre én ting: beregne bebyggelsens areal efter de nugældende regler, og omsætte den maksimale bebyggelsesgrad på 1/10 iht. deklarationen til en maksimal bebyggelsesprocent på 10 %, og give tilladelse til det ansøgte – fordi det overholder reglerne.

De nye beregningsregler fra 2008:

Med BR08 kom der nye beregningsregler, hvorefter både åbne og lukkede overdækninger skal medtages i bebyggelsens etageareal. Der kan ikke dispenseres fra beregningsreglerne. Det betyder, at lovligt opført bebyggelse i realiteten ofte ikke længere overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som den er opført efter.

Dette håndterer man enten med dispensationer – eller ved større projekter ved at lave nye lokalplaner, der lovliggør bestående forhold, der var lovlige ved opførelsen, men som ikke længere er det.

Man ser med andre ord på *hensigten* med den oprindelige planlægning, og så dispenserer man eller laver ny planlægning, der tilgodeser hensigten.

I BR08 hævede man samtidig den maksimale bebyggelsesprocent i sommerhusområder til 15 %, hvorved man kompenserede for, at overdækninger nu skulle medregnes. De bebyggelsesregulerende deklarationer, byplanvedtægter eller lokalplaner, der er lavet før 2008, gælder dog stadig, så de bebyggelser, der er omfattet af dem, har ikke fået hævet den maksimale bebyggelsesprocent.

Men her gælder det samme, når reglerne administreres: Man ser på hensigten i den oprindelige planlægning, og så dispenserer man eller laver ny planlægning, der sikrer at det der tidligere var lovligt omfang af bebyggelse, fortsat er lovligt omfang – eller at tilbygninger, der ville have være lovlige før, også fremover kan opføres.

I det aktuelle tilfælde hævder bestyrelsen, at garagearealer, der ikke skal medregnes iht. beregningsreglerne anno 2019, alligevel skal medregnes, fordi dette var gældende efter reglerne om bebyggelsesgrad, (der var gældende indtil 1938). Jeg skal tilføje, at iht. BR61 skulle garagearealer kun medregnes, hvis de oversteg 25 % af grunden areal.
Samtidig tilslutter bestyrelsen sig, at vi medregner åbne overdækkede arealer, der iht. beregningsreglerne anno 2019 skal medregnes, men som iht. BR61, der gjaldt da bebyggelsen blev opført, ikke skulle medregnes. Det forekommer ikke konsekvent.

I nedenstående prøver jeg bl.a. at forholde mig til *hensigten* med deklarationen fra 1964.

Den aktuelle sommerhusbebyggelse er udstykket med baggrund i en udstykningsplan med tilhørende deklaration fra 1964. Det var helt almindelig praksis, at man på dette tidspunkt regulerede sommerhusudstykninger med deklarationer. Hverken byggeloven fra 1960 eller bygningsreglementet fra 1961 indeholdt bestemmelser, der regulerede bebyggelsens omfang i sommerhusområder. Man regulerede ny bebyggelse med deklarationer, (der fungerede på samme måde som byplanvedtægter, som blev anvendt i byer med over 1000 indbyggere).
Bestemmelserne i deklarationen er ikke usædvanlige, og intet tyder på, at man har ønsket at være særligt restriktiv – tværtimod anføres det som det allerførste i deklarationen, at de servitutmæssige forpligtelser pålægges 'med respekt af de til enhver tid værende love, offentlige vedtægter og reglementer'. Og en udnyttelse på 10 % var den helt sædvanlige for sommerhusområder.

Man har i deklarationen anvendt det på daværende tidspunkt (og siden 1938) forældede begreb 'bebyggelsesgrad'. Det er formentlig et tilfælde, at man ikke har brugt det på tidspunktet i lovgivningen normalt anvendte 'udnyttelsesgrad'.
Dette er naturligvis min påstand, men intet i deklarationen tyder på, at man har ønsket at administrere strammere her end andre steder.
Tværtimod er bestemmelsen om en udnyttelse på 10 % som anført den helt sædvanlige for sommerhusområder. Det gjaldt dengang og var gældende helt frem til 2008, hvor der kom nye beregningsregler.

Som det fremgår af LE34's notat, forholder 'bebyggelsesgrad' sig kun til det bebyggede areal ('fodaftryk', som man ofte ser brugt nu), mens 'udnyttelsesgrad' forholde sig til etagearealet. Dette gør naturligvis en forskel, fordi begrebet 'bebyggelsesgrad' ikke forholder sig til de i 1938 indførte regler for beregning af bebyggelsens omfang.
Jeg tror ikke på, at man i 1964 med overlæg har brugt et forældet begreb med den hensigt at kunne administrere særligt stramt.

Christian Nemming
Tempelseter, Eggedal, Norge, d. 3/3 2019

Bilag 5

Servituthåndhævelse

Af lektor, lic. geom. Lars Ramhøj Aalborg Universitet.

Fast ejendoms anvendelse er ikke kun reguleret af offentligretlige forskrifter, men også gennem servitutter, der kan være stiftet på såvel et privatretligt som et offentligretligt grundlag. Antallet af servitutter skal tælles i millioner, og nye stiftes. Spørgsmålet om, hvem der har råderet over servitutten, og hvordan råderetten skal udøves, kan være påtrængende for såvel de berørte som deres rådgivere.
Artiklen beskæftiger sig med de servitutter, der er stiftet i privatrettens former. Det søges klarlagt, hvem der har ret til at håndhæve servitutten, hvad påtale forudsætter, og hvilke hensyn der kan/skal tages, når servitutkrænkelser påtales.

Sager, der vedrører håndhævelse af servitutter, kan opstå i forbindelse med tinglysningsekspeditioner eller uafhængigt af disse.

I forbindelse med tinglysning skal tinglysningsdommeren bl.a. påse, om det indleverede dokument efter sit indhold kommer i modstrid med de i forvejen tinglyste rettigheder i ejendommen. Ved aflysning eller tinglysning af servitutpåtegninger må det påses, at dokumentet fremstår som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den tinglyste ret, jf. TL § 10, stk. 1, ligesom andre dokumenter, der begæres lyst, f.eks. et skøde, skal respektere en tinglyst servitut. Mange af de nedenfor nævnte afgørelser er en følge af, at tinglysningsdommerens afgørelse er kæret til landsretten, fordi tinglysningsbegæringen er afvist jf. U 1977.130 HKK, hvor et skøde blev afvist under henvisning til en servituts udstykningsforbud, men kan også blive følgen, selv om tinglysning sker fordi den, der mener sig berettiget i forhold til servitutten, gør indsigelse mod den tinglysning, der er sket, f.eks. U 1969.802 ØLK, hvor en servitutberettiget anfægtede tinglysning af et skøde på en ejendom, som ikke overholdt servituttens grundstørrelseskrav.

I de tilfælde, hvor dommeren ikke imødekommer en tinglysningsbegæring under henvisning til utilstrækkelig afklaring af tinglysningsgrundlaget, vil det kunne give anledning til et efterfølgende civilt søgsmål. Men sådanne søgsmål kan også udspringe af, at der faktisk disponeres i strid med en servitut, jf. U 1939.292 HD, eller vedrøre udøvelsen af påtalebeføjelsen, hvad enten det som i U 1993.72 HD vedrører manglende påtale, skyldes, at den påtaleberettigede afviser at dispensere, jf. U 1970.556 ØLD, eller er en følge af en tilladt fravigelse fra servitutten, jf. U 1951.36 HD.

1. Hvem kan håndhæve?

Normalt stifter servitutter rettigheder, der indebærer en forpligtelse for ejeren af den tjenende ejendom, og som modsvarer en ret for ejeren af den herskende ejendom.

Efter tinglysningslovens - TL's - ikrafttræden i 1927 har det været en forudsætning for tinglysning af en servitut, at det af servitutdokumentet fremgår, hvem der er påtaleberettiget. Denne ordning blev indført, fordi mange servitutter inden da blev lyst, uden at det var anført, hvem påtaleretten tilkom, hvilket gav anledning til vanskeligheder i forbindelse med servituttens retlige liv.

Som det fremgår nedenfor pkt. 1.1, giver påtaleretten den påtalebe-

Denne artikel har været bragt i ugeskrift for Retsvæsen og bringes med tilladelse fra ugeskriftets redaktion.

rettigede visse retlige dispositionsbeføjelser. Ud over en påtaleberettiget kan en servituterettiget, der ikke har eksplicit påtaleret, også have interesse i at kunne håndhæve servitutten, hvilket behandles nærmere nedenfor pkt.1.2. Endelig behandles i pkt. 1.3 den adgang, kommunerne har fået gennem planlovens § 43 til ved påbud eller forbud at håndhæve servitutter, der regulerer forhold, som også kan reguleres gennem en lokalplan.

1.1 Eksplicit påtaleret

Påtaleretskravet i TL 10, stk. 6, der kun omfatter tilstands- og rådighedsservitutter, er obligatorisk. Normalt tillægges påtaleretten ifølge dokumentet den materielt berettigede, men særligt i tilfælde, hvor der er en flerhed af servitutforpligtede, er det ikke ualmindeligt, at påtaleretten tilkommer kommunen eller et organ, de forpligtede er medlemmer af, f.eks. en grundejerforening. Manglende eller upræcis angivelse af den påtaleberettigede medfører, at dokumentet afvises fra tingbogen, se U 1965.898 VLK, hvor tinglysningsdommeren lyste med frist, mens landsretten afviste dokumentet fra tingbogen under henvisning til, at angivelse af, hvem der er den materielt berettigede, ikke var tilstrækkeligt til at opfylde påtegningskravet, se mere udførligt *Willumsen:* Tinglysningsloven (Hans Willumsen, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997), s. 138.

At der er en retligt dispositionsbeføjet, er ikke kun nødvendig i forbindelse med tinglysning af de retlige dispositioner vedrørende servitutten, men efterspørges også, når der faktisk er handlet i strid med servitutten, eller når noget sådant påtænkes. Den påtaleberettigede har da også ret til at håndhæve og ret til at dispensere fra servitutten, se nedenfor pkt. 4, hvor konsekvenserne af at undlade at håndhæve servitutten også behandles.

Med en eksplicit påtaleberettiget er der normalt skabt tinglysningsmæssig klarhed over den retlige dispostionsbeføjelse over servitutten. Bortset fra indgreb, der foretages på et offentligretligt grundlag, kan der ikke foretages tinglysningsmæssige forandringer vedrørende servitutten uden den påtaleberettigedes accept, jf. *Willumsen:* Tinglysningsloven, s. 135 f, se også *Lynge Andersen* i: Miljørettens Grundbog (W.E. von Eyben (red.), Akademisk Forlag, 1986), s. 282. Det tilkommer således den påtaleberettigede at ændre servituttens indhold eller at aflyse servitutten, jf. U 1995.555 ØLK, hvor et dokument om vejret blev aflyst på grundlag af den påtaleberettigedes kvittering.

Kravet om angivelse af en påtaleberettiget i servitutdokumentet må opfattes som en tinglysningsmæssig ordensforskrift. Men spørgsmålet er, om der med en anført påtaleberettiget udtømmende er gjort om med den retlige dispositionskompetence vedrørende servitutten, og hvis det ikke er tilfældet, hvordan dommeren skal forholde sig til andre servitutberettigede.

1.2 Implicit påtaleret

Baggrunden for kravet i TL § 10, stk. 6 om angivelse af påtaleberettiget i servitutdokumentet var, at det i forhold til servitutter uden en sådan angivelse kunne give anledning til vanskeligheder, når der ønskes gennemført ændringer vedrørende servitutten, f.eks. i dens indhold eller som konkrete fravigelser, se U 1936.391 VLK, ang. en servitut lyst uden angivelse af påtaleberettiget, hvor landsretten ikke fandt fornøden hjemmel for aflysning af en færdselsservitut på begæring af den servitutforpligtede under henvisning til, at retsforholdet til en vejberettiget ikke var bragt på det rene.

Ensartet bebyggelse opført i overensstemmelse med en servitut, vil - også uden udtrykkelig bestemmelse - kunne give de materielt servitutforpligtede gensidig påtaleret.

En servitutret må opfattes som en kontrakt mellem typisk ejeren af den tjenende og ejeren af den herskende ejendom, hvis indbyrdes retsstilling grundlæggende skal afgøres på et kontraktretligt/aftaleretligt grundlag. I den udstrækning aftalen misligholdes af den ene part, har den anden - medmindre andet er aftalt - et retskrav på, at aftalen fastholdes. Et civilt søgsmål kan blive nødvendigt, hvis aftalen misligholdes, hvorefter en eventuel dom kan tvangsfuldbyrdes efter RPL § 529, stk. 1, se også *Lynge Andersen* i: Miljørettens Grundbog, s. 286 f. Det giver den materielt servitutberettigede adgang til at imødegå aftalebrud i form af servitutkrænkelser, men også beføjelse til - for sit vedkommende - at indrømme den forpligtede lempelser evt. renoncere helt eller delvis på retten, hvilket dog ikke anfægter en eventuel påtaleberettigets beføjelser. Der kan derfor ikke være tvivl om, at der i de tilfælde, hvor der findes materielt berettigede i forhold til servitutten, også skal indhentes accept fra denne kreds, når der foretages ændringer vedrørende servitutten af betydning for de materielt berettigede i henhold til servitutten, se samstemmende *Illum:* Tinglysning (Knud Illum, 7. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1994), s. 146, og vist også Peter Mortensen i: Fast ejendom (Bo von Eyben m.fl., Gadjura, 1999), s. 61.

Det forhold, at angivelse af en påtaleberettiget ved TL er gjort obligatorisk, ændrer ikke dette grundlæggende retsforhold mellem den materielt forpligtede og den materielt berettigede. Alligevel er det i teorien omdiskuteret, om TL's krav om angivelse af den påtaleberettigede udelukker, at materielt berettigede kan håndhæve servitutten - se f.eks. *Lynge Andersen:* Servitutter og lokalplaner (GEC Gad, 1984), s. 38 ff. og *W.E. von Eyben* i: Dansk Miljøret (bd. 4, W.E. von Eyben (red.) Akademisk forlag, 1978), s. 329, som sidestiller materiel berettigelse med påtaleberettigelse i h.t. servitutdokumentet, mens *Illum:* Tinglysning, s. 145, *Willumsen:* Tinglysningsloven, s. 141, og *Peter Mortensen* i: Fast ejendom, s. 57, anerkender, at der også for servitutter lyst efter TL kan tilkomme materielt berettigede ret til håndhævelse. Det er dog spørgsmålet, i hvilken udstrækning diskussionen afspejler uenighed eller er udtryk for en manglende præcisering af, hvad der diskuteres: den tinglysningsmæssige legitimitet og/eller den materielle berettigelse.

At der kan være betydelig usikkerhed ved tinglysningsekspeditioner i forhold til servitutter, der er lyst før TL uden oplysning om, hvem påtaleretten tilkommer, kan ikke undre. Men usikkerheden består fortsat, selv om der er anført en påtaleberettiget i dokumentet. Det gælder servitutter lyst såvel før som efter TL. U 1973.600 ØLK angik en servitut lyst før TL, som ikke kunne aflyses alene på grundlag af den påtaleberettigedes tilsagn, da påtaleret muligvis også kunne tilkomme andre ejendomme udstykket fra den påtaleberettigedes ejendom, ligeledes U 1969.800 ØLK, hvor landsretten fandt "det betænkeligt at anse den i servitutbestemmelsen fra 1916 indeholdte angivelse af påtaleberettigede for udtømmende", se også U 1967.423 ØLK. Det forhold, at der ifølge dokumentet er tillagt en person eller en myndighed retlige beføjelser vedrørende servitutten, tilsidesætter altså ikke andres rettigheder i forhold til servitutten. Spørgsmålet om en eventuel materiel berettigets beføjelser indgik også i U 1995.555 ØLK, der anerkendte aflysning af en servitut lyst efter TL. Her fandt landsretten dog, at den, der mente sig berettiget, ikke havde godtgjort at have påtaleret, hvorfor man forudsætningsvis må slutte, at aflysningen ville kunne have været uberettiget, såfremt den materielle berettigelse havde været godtgjort. Se også dommene nedenfor.

Det er den retlige interesse i servituttens overholdelse hos en bredere kreds af materielt berettigede/forpligtede, der ligger bag den "gensidige" påtaleret, se også *Lynge Andersen* i: Miljørettens Grundbog, s. 283 f. Omfatter en servitut således en flerhed af ejendomme, og respekteres servitutten, vil der tilkomme de materielt forpligtede ret til indbyrdes at forlange servitutten overholdt ved siden af den påtaleret, der måtte være anført i dokumentet, jf. U 1939.357 VLK, hvor kommunen i en servitut lyst før TL var anført som påtaleberettiget og -forpligtet. Landsretten opfattede angivelsen af kommunen som påtaleberettiget som et udtryk for et ønske om at "tillægge kommunen en den ellers ikke tilkommende påtaleret, uden at det skulle have indflydelse på den parcelejerne normalt tilkommende ret i så henseende".

At der også kan eksistere gensidig påtaleret i forhold til servitutter lyst efter TL, fremgår af U 1968.481 ØLK, hvor en servitutforpligtiget grundejer mente, at et skøde på en parcel ikke kunne lyses som følge af, at skødet vedrørte en udstykket grund, som ikke overholdt servituttens grundstørrelseskrav. Sælgeren var påtaleberettiget. Landsretten afviste grundejerens indsigelse. Men det skete under henvisning til manglende interesse hos den kærende, hvis grund heller ikke overholdt mindstemålet. Kendelsen anerkender altså forudsætningsvis, at der foreligger implicit påtaleret som følge af materiel interesse, se også U 1972.918 VLD, vedr. en servitut for et boligområde med kommunen som påtaleberettiget. Nogle grundejere fandtes at være berettigede til at søge fastslået, om kommunens

opførelse af en børnehave i området var i overensstemmelse med servitutten.

Af ovennævnte afgørelser - såvel kendelser som domme - fremgår, at det forhold, at der er anført en påtaleberettiget, ikke udelukker, at én eller flere servitutberettigede også kan håndhæve servitutten på grundlag af den materielle berettigelse. Dette forhold var grundejerforeningen tilsyneladende ikke opmærksom på i U 1999.1630 VLD, hvor den nedlagde en subsidiær påstand om, at kommunen som påtaleberettiget skulle acceptere, at foreningen kunne anlægge retssag.

Til ovenstående må dog føjes, at den implicit påtaleberettigedes adgang til håndhævelse forudsætter, at den materielle berettigelse anerkendes af servitutkrænkeren. I benægtende fald kan det nødvendiggøre et anerkendelsessøgsmål. I den henseende er den eksplicit påtaleberettigedes position unægtelig mere afklaret.

1.3 Legal påtaleret

Den påtaleret, kommunen ifølge planloven kan udøve i forhold til servitutter, er ikke så omfattende som de retlige beføjelser, der tilkommer den eksplicit påtaleberettigede og de materielt berettigede. Som anført i lovens § 43 omfatter påtaleretten for det første alene privatretlige servitutter, dvs. servitutter, der er stiftet i privatrettens former. For det andet omfatter bestemmelsen kun de såkaldte "lokalplanservitutter", altså servitutter, der regulerer forhold, som også kan reguleres ved en lokalplan, jf. *Lynge Andersen:* Servitutter og lokalplaner, s. 26 ff. og for det tredje omfatter kommunens adgang til at udøve påtale alene forbud eller påbud. Den legale påtaleret giver således hverken mulighed for at dispensere fra en servitut, kvittere en servitut til aflysning eller modsætte sig aflysning af servitutter.

Er der ikke anført en påtaleberettiget i ældre deklarationer, vil det kunne være vanskeligt at fastholde servitutbestemmelser om tagform og facader, hvis kommunen ikke vil bruge sin legale påtalebeføjelse.

Den im- eller eksplicitte påtaleret kan kun håndhæves civilretligt gennem et sagsanlæg. Om kommunen kan have pligt til at udøve påtale, behandles efterfølgende, men kommunens udøvelse af den eksplicitte påtaleret kan ikke påklages i h.t. planloven, jf. *Boeck:* Lov om planlægning (Anne Birte Boeck, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1994), s. 261. Den legale påtaleret giver derimod adgang til strafferetlig håndhævelse, hvilket ifølge planlovens § 64 kan ske i form af bøde. Denne håndhævelsesadgang medfører, at servitutreguleringen inkorporeres i det offentligretlige reguleringssystem, og kommunens udøvelse af den legale påtaleret kan påklages efter planloven, se f.eks. KFE 1998.194, hvor naturklagenævnet statuerede, at en servitut efter sit indhold ikke gav fornødent grundlag for at nedlægge forbud. Har kommunen valgmuligheden, vil den formentlig foretrække den strafferetlige håndhævelsesadgang frem for den civilretlige, da førstnævnte procedure er såvel hurtigere som billigere.

Kommunen afgør som udgangspunkt selv, om den vil udøve sin legale påtaleret. Sker det, er forudsætningen ikke kun, at den varetager hensyn, som tilkommer den som offentlig myndighed, at det altså omfatter interesser, som ligger under kommunens normale virkefelt, men videre at påtalen sker med henblik på varetagelse af planlægningsmæssige hensyn, jf. KFE 1994.101, hvor kommunens påbud om ændring af nogle tagkviste ikke blev anset for at være udtryk for usaglig forskelsbehandling, se også KFE 1995.189, 190 samt KFE 1998.138 og 154. Inden for disse rammer er der intet til hinder for, at kommunen udøver sin påtaleret til fordel for f.eks. kredsen af grundejere inden for et villaservituts område.

Ved udstykning opstår spørgsmålet om, hvorvidt en påtaleret knyttet til den udstykkede ejendom også tilkommer de nye ejendomme.

2. Hvad sker der med påtaleretten ved udstykning?

Ved udstykning af den påtaleberettigede ejendom opstår spørgsmålet, om også de udstykkede ejendomme får andel i påtaleretten.

Medmindre forholdet er afklaret i servitutten, må spørgsmålet om påtalerettens opdeling søges besvaret med udgangspunkt i en vurdering af servituttens baggrund og formål og på grundlag af det forhold, at der til en materiel ret er knyttet en påtaleret. De udstykkede ejendomme får påtaleret, hvis de efter udstykningen bliver materielt berettigede i forhold til servitutten, hvorfor spørgsmålet om påtaleret afhænger af, om servitutretten kan "udvides". Retspraksis accepterer en sådan ekspansion, dog forudsat at servitutbyrden for den tjenende ejendom ikke forøges væsentligt, jf. *Illum:* Dansk tingsret (3. udg. Knud Illum, Juristforbundets Forlag, 1976), s. 584, et forhold, man særligt må have for øje, når der skal tages stilling til, om udstykkede ejendomme får andel i en rådighedsservitut, f.eks. en vejret, der tilkommer den ejendom, der udstykkes, se også U 2000 B 442 med domshenvisninger. Det kan f.eks. være en påtaleret i forhold til en tilstandsservitut om byggehøjde.

Såfremt en ikke materielt berettiget ejendomsbesidder har fået tillagt eksplicit påtaleret, får ejendomme, der udstykkes fra den påtaleberettigedes ejendom ikke andel i påtaleretten. Den tilkommer derfor alene stamejendommen, hvortil bemærkes, at påtaleretten typisk er knyttet til et angivet matr.nr., som ved udstykning er det nummer, der normalt følger stamejendommen.

3. Påtaleret og tinglysning

Ud over § 10, stk. 6 i TL påkalder også § 11, stk. 1, sig opmærksomhed. Af sidstnævnte bestemmelse fremgår, at "udslettelse eller forandring af en ret over en tjenende ejendom kræver kun samtykke fra ejeren af den herskende ejendom". Formålet med bestemmelsen er at fastlægge den herskende ejendoms ejers legitimitet i forhold til rettighedshaverne i den herskende ejendom, jf. ordet "kun", ikke at normere tinglysningsgrundlaget, se også *Williamsen:* Tinglysningsloven, s. 141 med henvisninger. Bestemmelsen supplerer i servitutsammenhæng § 10, stk. 6, og er ikke udtryk for, at der ved aflysning af servitutter eller ved tinglysning af servitutpåtegninger foreskrives en pligt for dommeren til at påse, at der også foreligger accept fra de materielt berettigede, hvilket blev gjort gældende i U 1995.555 ØLK, uden at landsretten dog forholdt sig hertil. Er der i servitutdokumentet anført en påtaleberettiget, kan dommeren i tinglysningsmæssig henseende holde sig til vedkommende, også selv om den pågældende ikke er ejer af en herskende ejendom.

Som der fremgår af fremstillingen foran, kræver servitutforandringer som udgangspunkt også tilladelse fra de materielt berettigede. Spørgsmålet er, om/hvordan tinglysningsdommeren skal forholde sig til denne kreds af rettighedshavere i forbindelse med tinglysningsmæssige ekspeditioner vedrørende servitutten?

Domspraksis om tinglysningsdommerens stillingtagen til spørgsmålet om, hvem der skal meddele samtykke til ændringer vedrørende servitutter, er imidlertid broget. Størst vanskeligheder må forventes vedrørende servitutter lyst før TL, og særligt hvis der ikke er anført en påtaleberettiget.

Håndhævelsesretten må da afgøres på grundlag af en nærmere fortolkning med henblik på at klarlægge,

hvem der er materielt berettiget. Men vurderingen af dette spørgsmål er ikke egnet at blive afklaret under en tinglysningssag, jf. U 1932.1105 ØLK ang. en servitut pålagt før TL, men med sognerådet som påtaleberettiget, hvor landsretten fandt, at påtalerettens omfang må afgøres af de almindelige domstole, hvorfor dommeren kan vælge at afvise dokumentet, jf. f.eks. U 1973.600 VLK, hvor landsretten stadfæstede tinglysningsdommerens afvisning af at aflyse en servitut om gæstgiveri under henvisning til usikkerheden om kredsen af påtaleberettigede og U 1936.391 VLK, der nægtede aflysning af en servitut, "da retsforholdet .. .. ikke var bragt på det rene", se også *Williamsen:* Tinglysningsloven, s. 139, og U 1972.B138 f med reference til U 1970.867 ØLK. På den anden side afviste Højesteret under kæresagen i U 1977.130 HKK, at der skulle tilkomme en videre personkreds ret til at hæve udstykningsforbudet end dem, der havde meddelt samtykke. Også i afgørelserne U 1969.802 ØLK, 1967.423 ØLK og 748 ØLK, omtalt nedenfor, gik landsretten ind i det materielle spørgsmål vedrørende påtaleretten.

For servitutter lyst efter TL vil der i dokumentet være anført en påtaleberettiget, hvis samtykke til servitutforandringer skal foreligge. Alligevel kan der opstå tvivl, f.eks. hvis den påtaleberettigede ejendom udstykkes eller vedr. påtalerettens fortolkning, jf. U 1940.99 VLK, som angik en servitut, hvor påtaleretten var tillagt alle de ejendomme, servitutten vedrørte, men hvor der var er var tvivl om de beføjelser, der tilkom de påtaleberettigede. Landsretten fandt, "at det ikke kan være tinglysningsdommerens sag at afgøre denne tvivl". Derimod tog landsretten i U 1969.481 ØLK under en kære stilling til berettigelsen af en materielt berettigets indsigelse mod en udstykning.

Ét er at være påtaleberettiget, noget andet, om påtalen er berettiget. Det forudsætter nemlig yderligere, at den berettigede har den fornødne interesse i at håndhæve servitutten, jf. U 1967.423 ØLK, hvor en servitutforpligtet, hvis grund ikke overholdt grundstørrelseskravet, ikke kunne modsætte sig udstykning, der ikke respekterede dette krav - tilsvarende U 1967. 748 ØLK samt 1969.481 ØLK, som anerkendte påtaleret, men afviste påtale som følge af manglende interesse, se også U 1951.36 HD. Også den påtaleberettigedes beføjelser er underlagt dette krav, jf. U 1970.556 ØLD, som henset til den ganske ubetydelige arealmangel fandt, at den påtaleberettigede ikke kunne modsætte sig, at der blev foretaget udstykning.

På baggrund af ovenstående afgørelser er det vanskeligt at uddrage klare linjer for, hvordan tinglysningsdommeren skal forholde sig til de materielt berettigede i forbindelse med tinglysning af servitutændringer. Og der i teorien også forskellige holdninger til dette spørgsmål, se *Jens Evald:* Dansk servitutret, (Jens Evald, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1992) s. 38 ff, hvor de forskellige opfattelser gengives. Det er dog væsentligt at fastholde, at tinglysning er baseret på skriftlig sagsbehandling, og at tinglysningsdommerens stillingtagen principielt sker - og kun skal ske - på grundlag af en vurdering af det fremsendte dokument sammenholdt med tingbogen og de på ejendommen i forvejen lyste dokumenter.

I forhold til servitutter, der er lyst efter TL, kan dommeren holde sig til den påtaleberettigede. Det gælder også, selv om der fremsættes indsigelse med den foretagne tinglysning, jf. U 1995.555 ØLK, som accepterede aflysning på begæring af den påtaleberettigede, da den, der mente sig materielt berettiget, ikke havde godtgjort at have påtaleret. Såfremt den materielle berettigelse efterfølgende anerkendes ved dom, og tinglysningen findes uberettiget, kan et eventuelt erstatningskrav dog ikke rettes mod dommeren, såfremt tinglysningen er foretaget korrekt på grundlag af den påtaleberettigedes anmodning. Den materielt berettigede vil dog, hvis dennes indsigelse afvises af tinglysningsdommeren, kunne tinglyse en stævning mod den påtaleberettigede, jf. TL § 12, stk. 4.

Større tilbageholdenhed med tinglysning må anbefales i forhold til servitutter, der er lyst før TL, særligt i tilfælde, hvor ingen er anført som påtaleberettiget. Tinglysning bør da forudsætte, at der er tilvejebragt fyldestgørende dokumentation for den tinglysningsmæssige legitimitet. Indsigelse mod en effektueret tinglysning fra én, der påstår at være materielt berettiget, må ske i form af kære. Inden kæresagen kan gennemføres, kan det være nødvendigt at få den materielle berettigelse anerkendt ved de almindelige domstole.

Dommeren skal ikke af egen drift foranstalte undersøgelser med henblik på at afklare materielle spørgsmål, f.eks. om der måtte findes materielt berettigede, eller om der er grundlag for påtale.

4. Påtalerettens udøvelse

Formelt er der ikke forskel på den håndhævelsesadgang, der tilkommer den eksplicit påtaleberettigede og de implicit påtaleberettigede. Påtale kan ske direkte over for servitutkrænkeren, men må om fornødent ske gennem et civilt søgsmål. Der er ikke noget til hinder for, at en materielt berettiget forsøger at formå den eksplicit påtaleberettigede til at ud-

øve påtale, hvilket kan være praktisk, fordi den eksplicitte påtaleret er utvivlsom og derfor forlener en indsigelse med større faktisk autoritet end en påtale, der fremsættes af en materielt berettiget. Men de materielt berettigede kan også vælge at påtale selv; og fører det ikke til, at den servitutstridige adfærd ophører, må der skrides til civilretlig håndhævel-se som anført ovenfor pkt. 1.2.

Reagerer den påtaleberettigede ikke på en servitutkrænkelse, er der risiko for, at håndhævelsesadgangen fortabes ved passivitet som følge af, at den berettigede undlader at håndhæve servitutten.

4.1 Påtalepligt?

Det er i teorien antaget, at der - navnlig i tilfælde, hvor påtalen er tillagt kommunen eller et organ, der repræsenterer fællesskabet, f.eks. en grundejerforening - dels kan være pligt til at påtale servitutkrænkelser, dels at påtaleretten må udøves under hensyntagen til en beskyttelsesværdig fællesinteresse, se *Jens Evald:* Dansk Servitutret, s. 42 f, og *Illum:* Dansk Tingsret, s. 555.

Forudsætningen for, at der kan foreligge påtalepligt, må være, at man afviser, at der tilkommer de materielt berettigede påtaleret. At man altså opfatter den eksplicitte påtaleret som udtømmende. Påtalepligten kan da forklares med, at påtalebeføjelsen må udøves, når det er påkrævet af hensyn til varetagelsen af de materielt berørtes interesser, og den kan opfattes som en kompensation for fravær af påtaleret i kredsen af materielt berettigede. Men når det som i denne fremstilling lægges til grund, at den materielle berettigelse afføder en selvstændig påtaleret, er der ikke behov for, at der skulle være pligt til at udøve påtale med henblik på varetagelse af interesserne i denne kreds. Det må dog bemærkes, at kommunen som eksplicit påtaleberettiget har en indiskutabel legitimitet, hvilket taler for, at det er kommunen, der påtaler servitutkrænkelsen; og der er naturligvis intet til hinder for, at kommunen udøver sin påtaleret på anmodning af og under hensyntagen til de materielt berettigedes interesser.

Der foreligger flere afgørelser, der vedrører spørgsmålet om en påtaleberettiget kommunes udøvelse af påtalebeføjelsen. U 1939.292 HD (U 1938.664 ØLD) angik nogle påtænkte dispositioners overensstemmelse med en servitut, der var lyst på flere ejendomme med kommunen som påtaleberettiget. Her udtalte Højesteret, at kommunen ved udøvelsen af sine beføjelser har "visse forpligtelser over for appellanterne". I U 1948.285 ØLD fandt landsretten, at kommunen ubeføjet havde meddelt tilladelse til en fravigelse af servitutten, og udtalte, at en materielt berettiget, hvis ejendom var omfattet af en villadeklaration, havde "en sådan særlig interesse i servitutternes opretholdelse, at magistraten må være pligtig efter påstand herom at bringe sin påtaleret til udøvelse". Tilsvarende U 1993.72 HD, hvor kommunen ikke i tilstrækkeligt omfang havde håndhævet en deklaration for et tilstødende erhvervsområde, som indeholdt en bestemmelse om, at der ikke måtte etableres virksomhed, der efter kommunens skøn "medfører gener for nærliggende villaområder". Selv om den påtaleberettigede i dette tilfælde ikke havde meddelt dispensation fra servitutten, medførte den manglende påtale, at der blev etableret en tilstand, der svarer til, at kommunen havde overskredet sin dispensationskompetence.

Ovennævnte domme er udtryk for, at kommunen skal udøve sin påtale under hensyntagen til servituttens baggrund og sigte, og at kommunen derfor ikke står ganske frit i tilfælde, hvor den er enepåtaleberettiget i forhold til villaservitutter. Kommunens påtaleret i forhold til sådanne servitutter, som normalt har et indhold, der svarer til lokalplaner og lignende bindende forskrifter, vil ofte netop være begrundet i servitutternes planregulerende karakter, hvorfor domstolspraksis korrespondere udmærket med det forhold, at kommunens dispensationsmulighed i forhold til lokalplaner og lignende jf. planlovens § 19, stk. 1 skal respektere planens principper.

Men man kan næppe af disse afgørelser konkludere, at kommunen har pligt til at udøve påtale, hvilket f.eks. kan undlades, såfremt kommunen vurderer, at servitutten ikke mere er tidssvarende. Det var situationen i U 1999.1630 VLD, hvor landsretten tilsluttede sig byrettens opfattelse, at kommunen "må være berettiget til indenfor grænserne for forsvarligt og sagligt skøn at disponere over servitutten", og i det omfang disse grænser respekteres, kan kommunen "ikke tilpligtes at påtale servituttens bestemmelser". Tilkendegivelsen angik et tilfælde, hvor kommunen på trods af en grundejerforenings anmodning ikke ønskede at påtale en servitut, der begrænsede udlejning.

Når kommunens påtalekompetance vedrører servitutter, der er pålagt en flerhed af ejendomme, må påtale udøves under hensyntagen til de forventninger, servitutten har skabt. I den udstrækning sådanne forventninger tilsidesættes - hvad enten det sker som accept til at fravige eller som manglende påtale af servitutkrænkelser - vil kommunen kunne pådrage sig erstatningspligt over for de grundejere, der i den anledning måtte have lidt et tab, jf. den ovenfor omtalte afgørelse U 1993.72 HD.

hvor kommunens manglende servituthåndhævelse affødte erstatning til grundejere, hvis berettigede forventninger var blevet krænket. Tilsvarende må det antages, at grundejerforeninger o.lign. som eksplicit påtaleberettiget i henhold til en servitut, der vedrører foreningens medlemmer, må udøve påtaleretten i respekt af medlemskredsens interesser.

4.2 Fortabelse af påtaleret

Servitutter kan bortfalde frihedshævd, som forudsætter, at den servitutforpligtede i mindst 20 år har rådet i strid med servitutten, jf. *Illum:* Dansk Tingsret, s. 476 ff. I så fald bortfalder naturligvis også muligheden for at påtale servitutkrænkelsen. Ved frihedshævd vil der også kunne ske begrænsning af eller forandring i servituttens indhold. Frihedshævd vil formentlig særligt kunne tænkes i tilfælde, hvor kredsen af påtaleberettigede er ubestemt, jf. U 1917.866 HD, som anerkendte bortfald af en stiforpligtelse, eller under andre særlige omstændigheder, jf. U 2000.2486 VLD, hvor der var rådet i strid med en servituts forpligtelse til at friholde det areal, en vejret vedrørte. Frihedshævd ikke kan vindes ved, at den berettigede undlader at udnytte retten, jf. U 1959.815 ØLD, som udtalte, at en stiret ikke var bortfaldet ved, at den endnu ikke var udøvet, se også *Illum:* Dansk Tingsret, s. 479 og Fast Ejendom, s. 226, men modsat *W.E. von Eyben:* Dansk Miljøret, s. 366. Det må derfor antages, at frihedshævd i ovennævnte U 2000.2486 VLD næppe ville være vundet, såfremt vejretten var formuleret uden friholdelsesforpligtelsen, men alene som en ret til på forlangende at kunne udøve færdsel over det angivne areal.

Ved servitutkrænkelser vil adgangen til håndhævelse også kunne fortabes som følge af passivitet. I særdeleshed hvor der drejer sig om servitutter med et specifikt indhold, stiftet til fordel for én eller få berettigede ejendomme. Krænkelsens karakter og grovhed sammenholdt med, hvad man normalt måtte forvente, en sådan krænkelse afstedkommer, er det centrale, når der skal tages stilling til, om passivitet er indtrådt.

Betegnelsen "passivitet" dækker over rettighedsfortabelse som følge af manglende indsigelse, hvad enten det skyldes, at den berettigede har, eller burde have kendskab til servitutkrænkelsen, jf. KFE 1997.197 hvor kommunen, der nedlagde påbud i h.t. planlovens § 43, ifaldt passivitet i forhold til påtale af en servitutkrænkelse, kommunen havde haft kendskab til i godt tre år. Det må dog bemærkes, at passiviteten kun omfatter den del af servitutten, der er blevet krænket.

Det er en betingelse for rettighedsfortabelsen, at den servitutstridige adfærd er foregået i god tro, eller i hvert fald at den pågældende med føje kunne forvente, at adfærden ville blive accepteret. Videre er det en forudsætning, for at der foreligger passivitet, at den påtaleberettigede har (eller burde have) et sådant kendskab til servitutkrænkelsen, at påtale under normale omstændigheder måtte forventes, og at håndhævelse havde været mulig. Herved får den manglende reaktion karakter af et stiltiende samtykke, jf. U 1985.1000 HD, hvor den påtaleberettigede kommune ifaldt passivitet, fordi den i en længere årrække havde haft kendskab til en virksomhed, der blev udøvet i strid med en tinglyst deklaration, se også nedenfor U1988.849 HD, samt *Jens Evald:* Dansk Servitutret, s. 57. Der kan dog næppe stilles alt for store krav til kendskabsniveauet, når påtaleretten er tillagt kommunerne. Både fordi kommunen er påtaleberettiget i h.t. mange private servitutter, og fordi den ikke fører et detaljeret, dækkende geografisk tilsyn med hele kommunens område.

Når det skal vurderes, om påtaleretten er fortabt, er de konkrete omstændigheder afgørende for, hvor lang tids passivitet der skal til, for at påtaleretten bortfalder. I U 1951.36 HD kunne manglede indskriden over for servitutstridig bebyggelse i kvarteret ikke indebære, at påtaleretten var mistet. I den henseende har det bl.a. betydning, hvor åbenbar krænkelsen er for den berettigede, og hvilke retlige forventninger der ligger i retsforholdet mellem parterne. Perioden kan være meget kort, som det fremgår af U 1988.849 HD, hvor påtaleretten vedrørende en konkurrenceklausul ikke kunne gøres gældende som følge af godt syv måneders passivitet, dels fordi tilsidesættelsen var åbenbar, dels fordi den fandt sted i en periode, hvor der var forhandling om muligheden for at etablere en virksomhed, der ikke respekterede klausulen - se til dommen U 1988.B423. I U 1993.821 HD kunne det forhold, at en ejendom i en årrække ikke som foreskrevet i en servitut havde været anvendt til beboelse, og at kommunen havde registreret denne anvendelse i BBR-registret, ikke begrunde passivitet, se også KFE 1994.101, hvor naturklagenævnet fandt, at passivitet ikke var ifaldet som følge af, at et påbud blev nedlagt to måneder efter, at forholdet var konstateret ved tilsyn.

Ovenstående afgørelser angår passivitet i forhold til en legal- eller eksplicit påtaleberettiget, men ingen saglige grunde taler mod, at ikke også implicit påtaleberettigede kan ifalde passivitet.

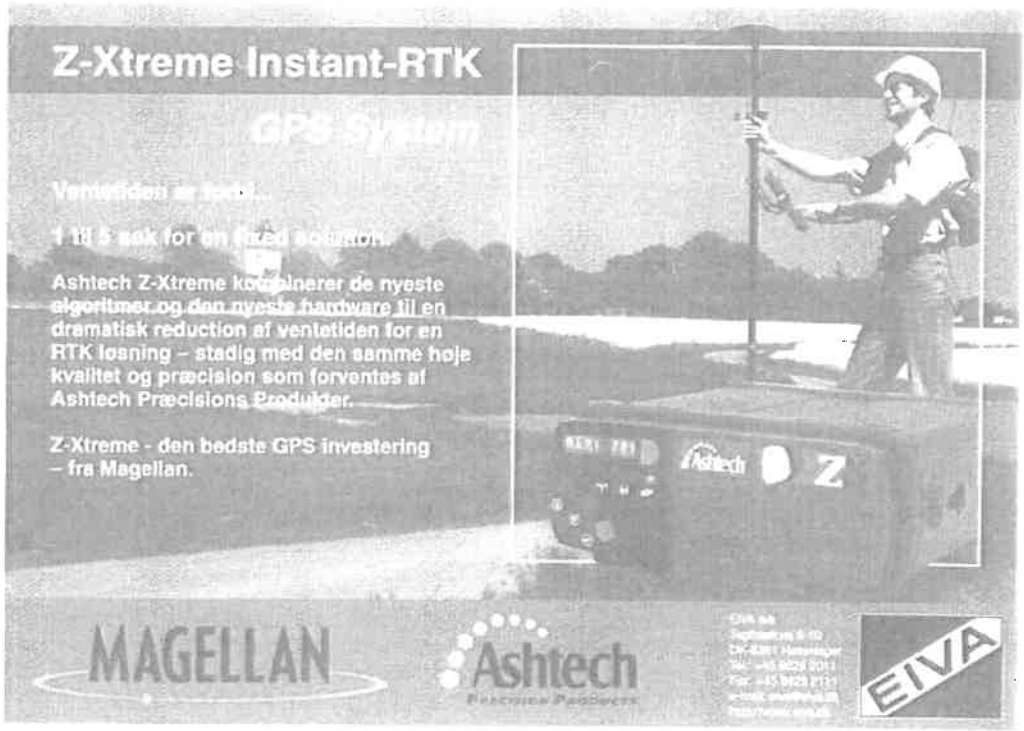
5. Konsekvenser

I langt de fleste tilfælde er der kun

én materielt berettiget til en servitutret, som også er den, påtaleretten tilkommer. I det begrænsede antal tilfælde, hvor kredsen af materielt servitutberettigede omfatter andre end den, der er anført i servituttdokumentet, fremgår det af foranstående, at der også kan tilkomme denne kreds påtaleret i forhold til servitutten. Det kan komplicere den praktiske servituthandhævelse for parterne, deres rådgivere og tinglysningsdommerne.

Er servitutten lyst efter 1927, kan dommeren i tinglysningsanliggender holde sig til den eksplicit påtaleberettigede. Det gælder også servitutter lyst før TL, hvis påtaleretten vurderes at være udtømmende. I modsat fald, eller hvis der er tvivl om den retlige dispositionsbeføjelse, vil afvisning normalt være at foretrække, indtil spørgsmålet om, hvem påtaleretten tilkommer, er afklaret, hvortil bemærkes, at det påhviler den, der påberåber sig implicit påtaleret, at dokumentere sin materielle berettigelse - om fornødent på grundlag af et civilt søgsmål.

Som eksplicit påtaleberettiget i henhold til servitutten må kommuner udøve påtale under hensyntagen til de forventninger, servitutten har skabt i kredsen af materielt berettigede.



Bilag 6

Eksempel 1:

Nedenstående 2 billeder viser matriklen på Frits Nielsens Vej 26 som tilhører et aktuelt bestyrelsesmedlem af grundejerforeningen.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkter:

Pkt. 4 - Et udhus for meget er opført og begge udhuse er ikke anmeldt til BBR.

Pkt. 5 - Bebyggelsesgraden på grunden overstiger de max. 1/10 uanset beregningsmetode jf. oplysninger fra IOS nedenstående (matrikulært areal 1789 m2 sammenholdt med bebygget areal jf. BBR. 17+180m2 plus arealet af 2 udhuse som ikke er BBR anmeldt).

Pkt. 11 – Hegn mod vej er ikke vilde roser.

OIS Din genvej til ejendomsdata

Søg ejendom/adresse: Kommune: Gribskov Kommune

Søg

Tast evt. blot det første bogstav i vejnavnet og tryk søg/enter

Vejnavn: Frits Nielsens Vej | Nr: 26 | Etage: | Side/dørnr.:

Søg ejendom | Dine søgninger | Om OIS

Dine søgninger

- Frits Nielsens Vej 26
  - BBR-oplysninger
    - Hjælp til BBR
    - BBR-meddelelse
    - BBR-Grund - Frits Nielsens Vej 26
  - Jordstykke
    - Matrikel - 16mæ - Vejby By, Vejby
  - Planer
  - Økonomi
  - Tilstandsrapporter
  - Kort

Matrikel - 16mæ - Vejby By, Vejby

Oplysninger om jordstykke

Ejerlavs kode	111355
Ejerlav	Vejby By, Vejby
Matrikelnummer	16mæ
Sagsident hos KMS	7586613
Registrerings dato	0001-01-01 00.00.00
Delnummer	
Ejerlejlighedsnummer	
Matriklens art	Ordinær matrikel
Angivelse af vigtigste matrikel	J
Fælleslod	F
Arealbetegnelse	Ukendt type
Anvendelsesstatus	
Vejadgang til	
Region	Region Hovedstaden
Kommune	Gribskov Kommune
Sogn	Vejby

Arealer

Matrikulært areal	1789

Bygningsnr.: 2

Adresse: Frits Nielsens Vej 26 (vejkode: 457), 3210 Vejby

Bygningens anvendelse: Carport (Bygningens anvendelse 920)

Matrikelnr.: 16mæ

Landsejerlavsnavn: VEJBY BY, VEJB

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1985

Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Andet materiale

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal

Bebygget areal: 17 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Beregningsprincip for areal af carport: Carportarealet er målt ½ meter inde på åbne sider

Bygningsnr.: 3

Adresse: Frits Nielsens Vej 26 (vejkode: 457), 3210 Vejby

Sommerhus (Bygningens anvendelse: 510)

Matrikelnr.: 16mæ

Landsejerlavsnavn: VEJBY BY, VEJB

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 2006

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal boliger med køkken: 0

Antal boliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Cementsten

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Area
Bebygget areal	180	Samlet bygningsareal	180	Sam
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Her

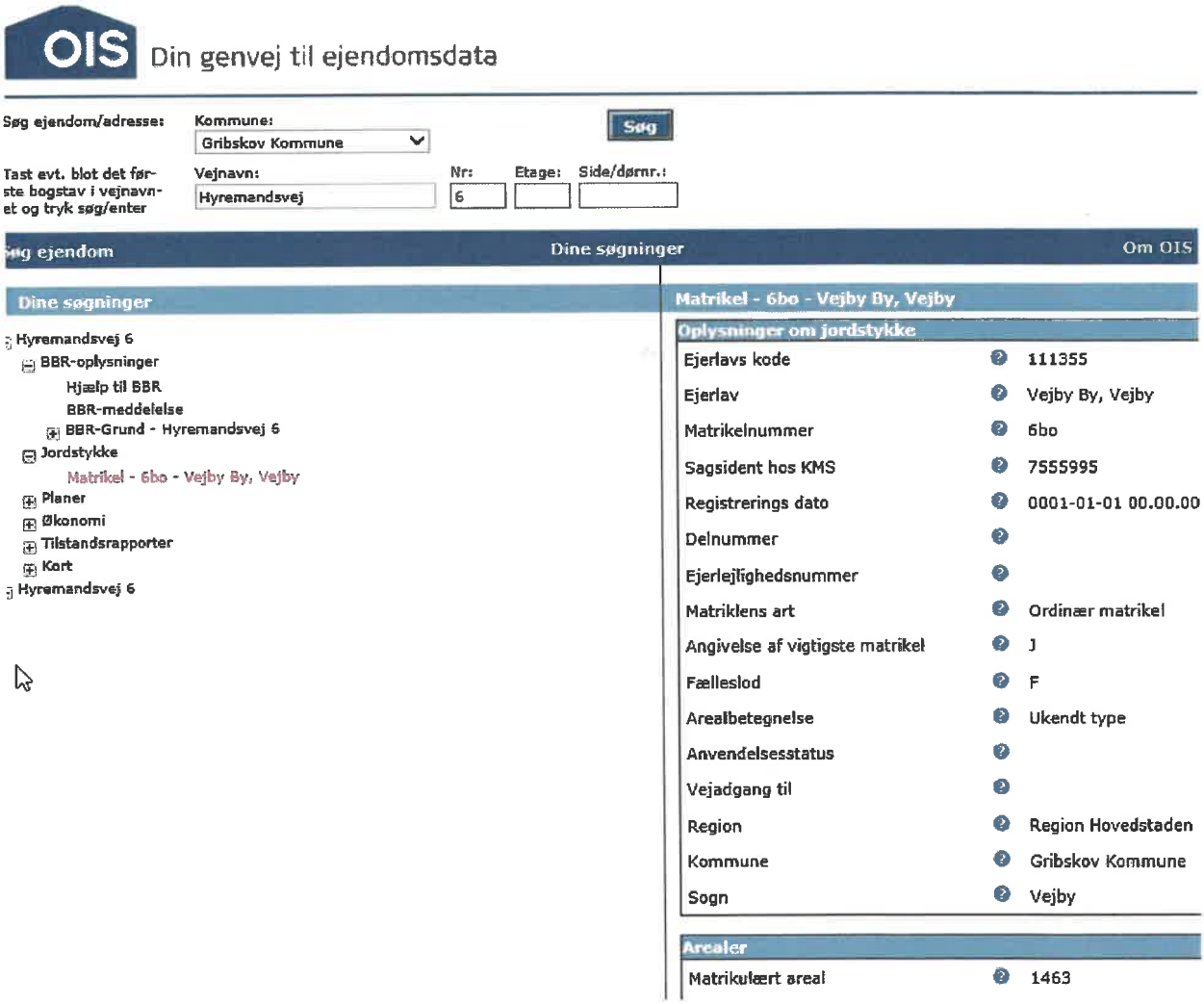
Kortmateriale

Eksempel 2:

Nedenstående oversigt viser matriklen på Hyremandsvej 6 som tilhører et både tidligere og aktuelt bestyrelsesmedlem af grundejerforeningen.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkt:

Pkt. 5 - Bebyggelsesgraden på grunden overstiger de max. 1/10 jf. oplysninger fra IOS nedenstående (matrikulært areal 1463 m2 sammenholdt med bebygget areal jf. BBR. 130+32m2).



Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Hyremandsvej 6 (vejkode: 775), 3210 Vejby

Sommerhus. (Anvendelseskode: 510)

Lovlig anvendelse: Personlig, ikke-tidsbegrænset ret til helårsbeboelse for pensionister

Samlet areal:	130 m2
Erhverv:	0 m2
Beboelse:	130 m2
Andet areal:	0 m2
Fællesareal:	0 m2
Åben overdækning:	0 m2
Luk. overdækn./udestue:	0 m2
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2
Tinglyst areal fra ESR:	0 m2

Kilde til arealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Antal værelser: 3

Antal toiletter: 2

Antal bade: 2

Køkkenforhold: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

Bygningsnr.: 2

Adresse: Hyremandsvej 6 (vejkode: 775), 3210 Vejby

Bygningens anvendelse: Garage (med plads til et eller to køretøjer) (Bygningens anven

Matrikelnr.: 6bo Lands

Beliggenhed (kvalitet): Sikker Opfør

Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Tagpap (med taghældning)

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal

Bebygget areal: 32 m2

Eksempel 3:

Nedenstående oversigt viser matriklen på Møllekrog 9, hvor den tidligere ejer har været bestyrelsesmedlem af grundejerforeningen.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkt:

Pkt. 5 - Bebyggelsesgraden på grunden overstiger de max. 1/10 jf. oplysninger fra IOS nedenstående (matrikulært areal 1273 m2 sammenholdt med bebygget areal jf. BBR. 130m2).

OIS Din genvej til ejendomsdata

Søg ejendom/adresse: Kommune: Gribskov Kommune — Søg

Tast evt. blot det første bogstav i vejnavnet og tryk søg/enter — Vejnavn: Møllekrog — Nr: 9 — Etage: — Side/dørnr.:

Søg ejendom | Dine søgninger

Dine søgninger

- Møllekrog 9
  - BBR-oplysninger
    - Hjælp til BBR
    - BBR-meddelelse
    - BBR-Grund - Møllekrog 9
  - Jordstykke
    - Matrikel - 17ba - Vejby By, Vejby
  - Planer
  - Økonomi
  - Tilstandsrapporter
  - Kort

Matrikel - 17ba - Vejby By, Vejby

Oplysninger om jordstykke

Ejerlavs kode	111355
Ejerlav	Vejby E
Matrikelnummer	17ba
Sagsident hos KMS	758661
Registrerings dato	0001-0
Delnummer	
Ejerlejlighedsnummer	
Matrikens art	Ordinæ
Angivelse af vigtigste matrikel	J
Fælleslod	F
Arealbetegnelse	Ukendt
Anvendelsesstatus	
Vejadgang til	
Region	Region
Kommune	Gribsko
Sogn	Vejby

Arealer

Matrikulært areal	1273

Bygningsnr.: 1

Adresse: Møllekrog 9 (vejkode: 1156), 3210 Vejby

Sommerhus (Bygningens anvendelse: 510)

Matrikelnr.: 17ba — Landsejerlavsnavn: VEJBY BY, VEJBY

Beliggenhed (kvalitet): Sikker — Opførelsesår: 1967

Til-/ombygningsår: 2008 — Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal boliger med køkken: 0 — Antal boliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Metalplader (bølgeblik, aluminium, o.lign.)

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Areal:
Bebygget areal	130	Samlet bygningsareal	130	Samle
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Hera

BBR — Ejendommens beliggenhed: Møllekrog 9 (Vejkode: 1156),3210 Vejby — Kommunenr.: 0270 — Eje 229

Eksempel 4:

Nedenstående oversigt viser matriklen på Granhøj 5.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkt:

Pkt. 5 - Bebyggelsesgraden på grunden overstiger de max. 1/10 jf. oplysninger fra IOS nedenstående (matrikulært areal 1299 m2 sammenholdt med bebygget areal jf. BBR. 121+6+26m2).

Kommune: Gribskov Kommune

Søg

Vejnavn: Granhøj | Nr: 5 | Etage: | Side/dørnr.:

Dine søgninger

nhøj 5

ejby By, Vejby

Matrikel - 6al - Vejby By, Vejby

Oplysninger om jordstykke

Ejerlavs kode	111355
Ejerlav	Vejby By, Vejby
Matrikelnummer	6al
Sagsident hos KMS	7529763
Registrerings dato	0001-01-01 00
Delnummer	
Ejerlejlighedsnummer	
Matriklens art	Ordinær matrik
Angivelse af vigtigste matrikel	J
Fælleslod	F
Arealbetegnelse	Ukendt type
Anvendelsesstatus	
Vejadgang til	
Region	Region Hovedst
Kommune	Gribskov Komm
Sogn	Vejby

Arealer

Matrikulært areal	1299

Bygningsnr.: 1

Adresse: Granhøj 5 (vejkode: 534), 3210 Vejby

Sommerhus (Bygningens anvendelse: 510)

Matrikelnr.: 6al

Landsejerlavsnavn: VEJBY BY,

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1964

Til-/ombygningsår: 2012

Antal etager u. kælder & tagetag

Antal boliger med køkken: 0

Antal boliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Tagpap (med taghældning)

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2
Bebygget areal	121	Samlet bygningsareal	121
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0

Bygningsnr.: 2

Adresse: Granhøj 5 (vejkode: 534), 3210 Vejby

Bygningens anvendelse: Udhus (Bygningens anvendelse 930)

Matrikelnr.: 6al

Landsejerlavsnavn: VEJBY BY, VEJBY

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Opførelsesår: 1000

Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Tagpap (med taghældning)

Kilde til bygningens materialer: Maskinelt oprettet

Areal

Bebygget areal: 6 m2

Kilde til bygningsarealer: Maskinelt oprettet

Bygningsnr.: 3

Adresse: Granhøj 5 (vejkode: 534), 3210 Vejby

Bygningens anvendelse: Udhus (Bygningens anvendelse 930)

Matrikelnr.: 6al

Landsejerlavsnavn: VEJBY BY, VEJBY

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 2012

Materialer

Ydervæggens materiale: Træbeklædning

Tagdækningsmateriale: Tagpap (med taghældning)

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal

Bebygget areal: 26 m2

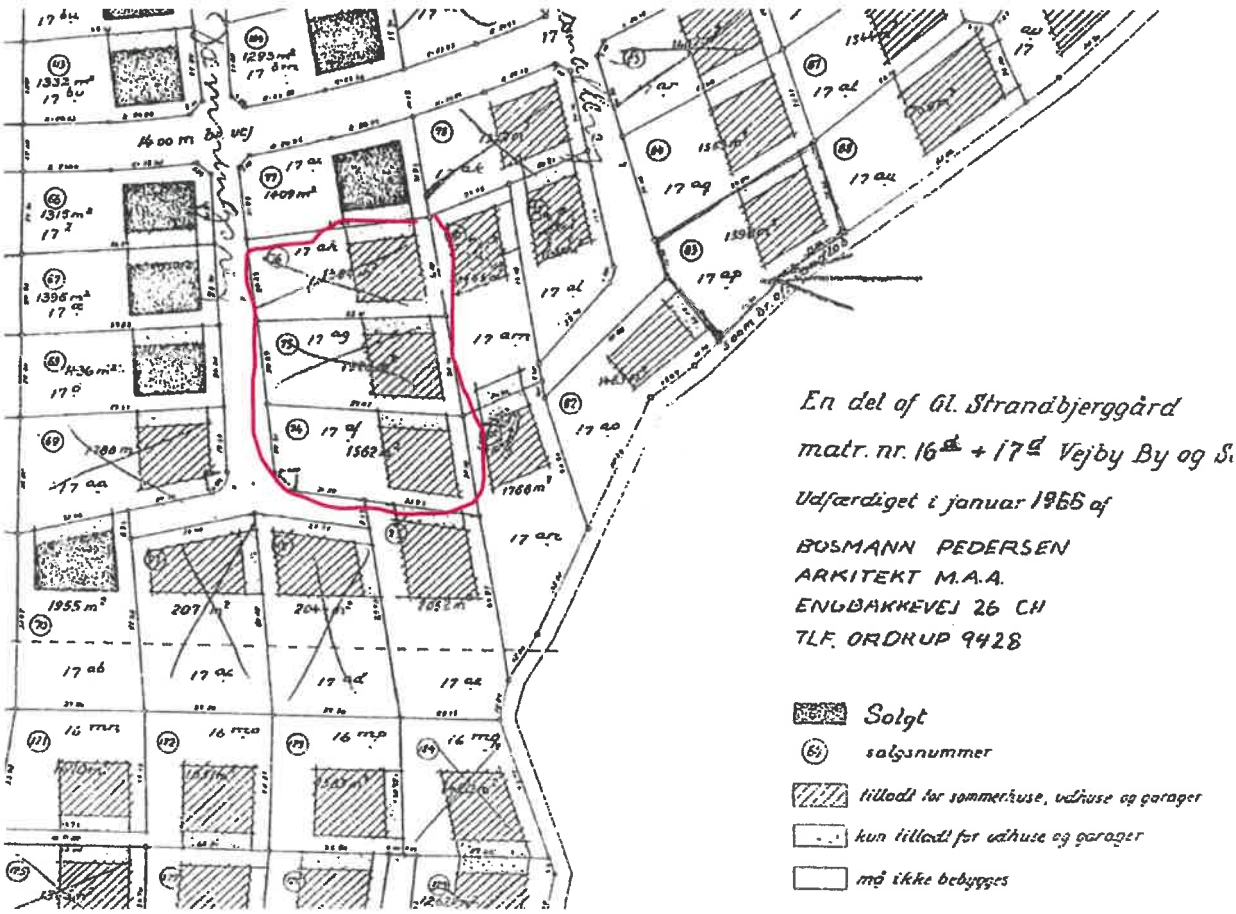
Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Eksempel 5:

Fx på de 3 med rødt markerede grunde Dæmningsvej 13, 15 og 17 er husene opført i modsatte ende af de godkendte byggefelter og således ikke opført i overensstemmelse med de skitserede byggefeltet jf. udstykningsplanerne.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkt:

Pkt. 6 - Husene er opført udenfor byggefeltet jf. udstykningsplanerne.



Om 015

Om 015

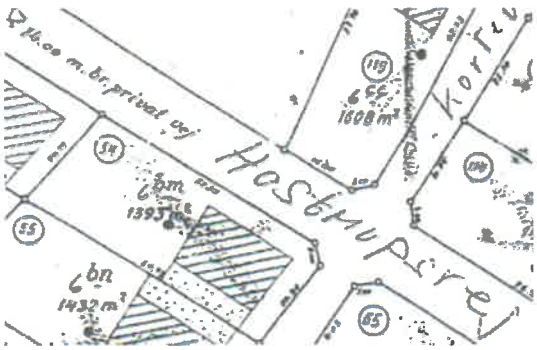
Om 015

Eksempel 6:

Nedenstående billede er taget fra Hostrupvej. Udhuset er opført indenfor de sidste 2 år og klart synligt fra Hostrupvej hvor mindst 3 bestyrelsesmedlemmer kører forbi jævnligt.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkt:

Pkt. 6 - Et udhus er opført udenfor byggefeltet jf. udstykningsplanerne.



Eksempel 7:

Nedenstående oversigt viser matriklen på Granhøj 7.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkter:

Pkt. 4 – Flere end ét udhus opført og flere ikke BBR anmeldt.

Pkt. 5 - Bebyggelsesgraden på grunden overstiger muligvis de max. 1/10.

Pkt. 8 – Træfarven er ikke behandlet med mørkebrun træbeskyttelse.

Pkt. 11 – Hegn mod vej er ikke vilde roser.

Kommune:
Gribskov Kommune

Søg

Vejnavn: Granhøj | Nr: 7 | Etage: | Side/dørnr.:

Dine søgninger

nhøj 7

/ejby By, Vejby

Matrikel - 6ao - Vejby By, Vejby

Oplysninger om jordstykke

Ejerlavs kode	111355
Ejerlav	Vejby By, Vejby
Matrikelnummer	6ao
Sagsident hos KMS	7529763
Registrerings dato	0001-01-01 00.
Delnummer	
Ejerlejlighedsnummer	
Matrikdens art	Ordinær matrik
Angivelse af vigtigste matrikel	J
Fælleslod	F
Arealbetegnelse	Ukendt type
Anvendelsesstatus	
Vejadgang til	
Region	Region Hovedst
Kommune	Gribskov Komm
Sogn	Vejby

Arealer

Matrikulært areal	1214

/

Sommerhus. (Anvendelseskode: 510)

Samlet areal:	75 m2
Erhverv:	0 m2
Beboelse:	75 m2
Andet areal:	0 m2
Fællesareal:	0 m2
Åben overdækning:	0 m2
Luk. overdækn./udestue:	0 m2
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2
Tinglyst areal fra ESR:	0 m2

Kilde til arealer: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
Antal værelser: 7
Antal toiletter: 1
Antal bade: 1
Køkkenforhold: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

Bygningsnr.: 2

Adresse: Granhøj 7 (vejkode: 534), 3210 Vejby
Bygningens anvendelse: Udhus (Bygningens anvendelse 930)
Matrikelnr.: 6ao — Le
Beliggenhed (kvalitet): Sikker — O

Materialer
Ydervæggens materiale: Træbeklædning
Tagdækningsmateriale: Tagpap (med taghældning)
Kilde til bygningens materialer: Maskinelt oprettet

Areal
Bebygget areal: 6 m2

Om OIS
B2
B1
620

Eksempel 8:

Nedenstående billede taget fra Frits Nielsens Vej.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkter:

Pkt. 8 – Træfarven er ikke behandlet med mørkebrun træbeskyttelse.

Pkt. 11 – Hegn mod vej er ikke vilde roser.

Eksempel 9:

Nedenstående billede viser indkørslen til matriklen på Granhøj 9 som tilhører et aktuelt bestyrelsesmedlem af grundejerforeningen.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkt:

Pkt. 11 – mod naboskel må kun plantes levende hegn.

Eksempel 10:

Nedenstående billede er taget fra Hostrupvej.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkt:

Pkt. 8 – Træfarven er ikke behandlet med mørkebrun træbeskyttelse.

Eksempel 11:

Nedenstående billede er taget fra Hostrupvej.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkter:

Pkt. 8 – Træfarven er ikke behandlet med mørkebrun træbeskyttelse.

Pkt. 11 – Hegn mod vej er ikke vilde roser.

Eksempel 12:

Nedenstående 2 billeder fra grundejere på Skudehøj.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkter:

Pkt. 4 - Et udhus for meget er opført.

Pkt. 8 – Træfarven er ikke behandlet med mørkebrun træbeskyttelse.

Eksempel 13:

Et ægtepar og begge medlemmer af grundejerforeningens bestyrelse ejer to grunde med opførte huse på Kortevej nr. 8 og 10.

De har sløjfet den ene indkørsel til grunden som det kan ses af nedenstående billeder.

Deklarationen er overtrådt på følgende punkt: **Pkt. 10** som angiver, at der skal være mindst to parkeringspladser inde på grunden.