

Udskrift

af

*dombogen* for borgerlige sager for RETTEN I KØGE

Den 29. april 1997 blev der i

BS 141/96

Mia Turch  
Frederiksborgvej 178, 1. tv.  
2400 København NV

mod

Grundejerforeningen Lemgaarden  
v/formand Curt Eng  
Brinken 172  
4671 Strøby

og

BS 380/96

Grundejerforeningen Lemgaarden  
v/formand Curt Eng  
Brinken 172  
4671 Strøby

mod

adciterede Jørgen Willemoes Andersen  
Tessebøllevej 20  
4681 Herfølge

afsagt følgende

## DOM:

Under denne sag behandles spørgsmålet om sagsøgtes udøvelse af påtale i henhold til en på ejendommen matr. nr. 13 i Strøby by, beliggende Kystvejen 188, Strøby, tinglyst dekla-

- 2 -

ration om blandt andet træfældning eller beskæring samt spørgsmålet om anvendelsesområdet og fortolkningen af den omhandlede deklaration.

Sagsøgeren har under sagen nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at udøve påtale i henhold til den på ejendommen matr. nr. 13 i Strøby by og sogn den 24. januar 1960 tinglyste deklaration overfor ejeren af matr. nr. 13 i Strøby by og sogn og - om nødvendigt gennem sagsanlæg - at gennemtvinge et påbud, hvorefter ejeren af matr. nr. 13 i Strøby by og sogn tilpligtes at foretage den til sikring af sagsøgers udsigtsforhold fra ejendommen matr. nr. 13 p Strøby by og sogn nødvendige træfældning eller beskæring af den på ejendommen matr. nr. 13 i Strøby by og sogn værende beplantning.

Sagsøgte har under domsforhandlingen taget bekræftende til genmæle overfor sagsøgers påstand.

Sagsøgte har overfor adciterede nedlagt endelig påstand om, at adciterede tilpligtes at overholde den på adciteredes ejendom den 24. januar 1960 tinglyste deklaration, således at det pålægges adciterede at sørge for træfældning/beskæring af træer, således at ingen træer eller buske er højere end 1 m ved skel til Bautavej 5 og 2,60 m til Kystvejen. Endvidere skal adciteredes hæk i en afstand af 10 m fra hjørnet langs med henholdsvis Kystvej og Lemgårdsvej beskæres ned til 80 cm i højden, jfr. Grundejerforeningen Lemgårdens bestyrelsesbeslutning.

Adciterede har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende :

Den 24. juni 1969 blev der i forbindelse med områdets udstykning i sommerhuse lyst en deklaration bl.a. på matr. nr. 13 i, Strøby by, beliggende Kystvejen 188, tilhørende adciterede Jørgen Willemoes Andersen.

I henhold til deklarationen lyst den 24. juni 1960 fremgår følgende:

- 3 -

Vedrørende matr. nr. 13-a,  
13-f og 13-h,  
Strøby by og sogn.

A n n e l d e r :  
Landinspektør N. Herlow,  
Køge. Tlf. 508.

## D E K L A R A T I O N.

Undertegnede ejer af matr. nr. 13-a, Strøby by og sogn, grd. Niels Jensen og undertegnede ejere af matr. nr. 13-f og 13-h, Strøby ny og sogn:

gårdejer Niels Jensen, Lemgaard, Strøby, gårdejer Oluf Jensen, Bronkilde, Taastrup, fru Johanne Nielsen, Hjørnebo, Strøby, fru Gudrun Hansen, Holmegaard, Store-Taarnby og gårdejer Vagn Jensen, Nimgaard, Strøby ønsker hermed, at følgende bestemmelser skal gælde for de to ovennævnte matr. nr.e:

.....

10) Omkring højen, det vil sige i skellene af de matr.nr.e, som agtes udstykkede fra matr. nr. 13-f og 13-a, og som kommer til at grænse mod højen - skal der plantes levende hegn, som skal vedligeholdes af ejerne af de til højen stødende parceller. Hegnens skal have en højde af mellem 80 og 100 cm.

.....

15) Længs skrænttoppen må der kun rejses træhegn eller levende hegn. Intet hegn langs skrænttoppen må være over 1,00 m højt.

16) Beplantning på parcellerne langs skrænttoppen må - bortset fra enkeltstående almindelige mindre havetræer - kun være 1,00 m høje + 5 cm. for hver meter, beplantningen ligger fra skrænttoppen, dette gælder dog ikke hegnet omkring den nævnte høj, som kun må være 1 m. højt, og hegnene mellem parcellerne fra skrænttoppen til den nævnte med skrænttoppen parallelle vej, som må være indtil 1,80 m. høje.

.....

39) Ved beplantning af arealerne er den enkelte grundejer forpligtet til at iagttage de forskrifter, den til enhver tid værende bestyrelse for grundejerforeningen måtte give til bevarelsen af udstykningsområdet som et pant, grønt område. Der må ikke plantes popler eller elm på de enkelte parceller, hverken som hegn eller prydræer. Grundejerforeningen kan påbyde træfældning eller beskæring, hvor det er nødvendigt af hensyn til sikring af en eller flere grundejeres udsigtsforhold.

.....

44) Ovenstående bestemmelser begæres tinglyst på matr. nr. 13-a, 13-f, 13-h og på parceller af matr. nr. 13-a og 13-f udstykkede efter 10/5-1960 i følgende udsutrækning:

- 4 -

Gælder for:

Påtaleretten tilkommer:

Matr. nr.	Matr. nr.	Parceller fra matr. nr. 13-a udstykkede efter 10/5 1960	Parc. fra matr. nr. 13f udstykkede efter 10/5-1960.	Matr. nr. 13-h	Gælder ikke for den landbrugs mass. drevne del af matr. nr. 13a og bygningerne herpå.	Strøby sogneråd	Ejeren af matr. nr. 13a Strøby by sogn	Fredningsnavnet for Præstø amtsråds-kreds samt Nationalmuseet.	Grundejerforeningen for parceller af 13a og 13f
	X		X						
10	X		X						
15	X		X						
16	X		X						
39	X	X	X						

Tinglysningen foretages på foranstaltning af ejerne af matr. nr. 13-a, 13-f og 13-h.

Påtaleretten tilkommer Strøby sogneråd, ejeren af matr. nr. 13-a, Strøby by og sogn, Fredningsnavnet for Præstø amtsråds-kreds i forening med Nationalmuseet, samt den i bestemmelserne nævnte grundejerforening, (som i tingbogen vil fremtræde som ejer af de ovennævnte parselveje, som vil blive særskilt matrikuleret). I foranstående skrivelse er det for hver grund angivet, hvilken af de 4 instanser, som har påtaleret.

Tinglysningen skal ikke være til hinder for prioritering.

.....".

Det fremgår af det i sagen fremlagte matrikelkort, at sagsøgerens ejendom matr. nr. 13 p, Bautavej 5, 4671 Strøby, er et sommerhus beliggende på toppen af den skrænt, der det pågældende sted løber langs Kystvejen i Strøby, og at der foran søgsøgers ejendom ned mod vandet ligger en række sommerhuse nedenfor skrænten, herunder adciteredes sommerhus, beliggende umiddelbart foran sagsøgers ejendom.

I henhold til sagsøger har adciterede igennem mange år undladt at foretage beskæring af toppen af den på ejendommen væ-

- 5 -

rende beplantning, hvilket har medført, at det i dag nærmest er umuligt fra sagsøgers ejendom at se vandet.

Den 19. august 1989 skrev sagsøger til sagsøgte følgende:

".....

Vedr. generalforsamling d. 27.08.89

Jeg ønsker, at grundejerforeningen påtaler overfor ejerne på Kystvejen at beskære deres træer i henhold til vedtægterne, idet de er blevet så store, at de næsten lukker helt for udsigten over vandet.

Med venlig hilsen

Mia  
Bautavej 5

Tal selv m. naboerne, hvis intet sker, tal igen m. foreningen.  
Foreningen vil omtale det i referatet."

I henhold til vedtægterne for grundejerforeningen Lemgården fremgår bl. a. følgende:

"§ 1.

- 1) Foreningens navn er grundejerforeningen "Lemgården" med hjemsted: Strøby Egede pr. Køge.

.....

§ 10.

.....

- 3) De i deklARATIONEN nævnte servitutter og bestemmelser, ialt 44 punkter, skal overholdes.
- 4) Det pålægges den til enhver tid siddende bestyrelse, i samråd med generalforsamlingen, hovedparcellens ejer (sælgeren) og det offentlige, at indskrænke de i deklARATIONEN omhandlede servitutter til det mindst mulige.

.....

§ 12.

- 1) Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i juli måned, desuden skal der, så ofte som bestyrelsen finder det fornødent, eller når mindst 1/4 af medlemmerne til bestyrelsen fremsender skriftlig anmodning herom med nøjagtig angivelse af dagsordenen, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

.....

- 6 -

## § 19.

- 1) Bestyrelsen repræsenterer foreningen, og har under ansvar for generalforsamlingen den hele ledelse og varetagelse af foreningens anliggender, ligesom den råder over foreningens pengemidler til fremme af de ved lovene fastsatte formål, samt til udførelse af generalforsamlingens beslutninger.

....."

Sagsøgers henvendelse blev drøftet under generalforsamlingen og i henhold til udskrift af generalforsamlingsprotokol af 27. august 1989 fremgår følgende:

"....."

I Strøby Egede Selskabslokaler samledes 21 stemmeberettigede grundejere med ægtefæller m.v. om en dagsorden som var udsendt til medlemmerne.

....."

ad forslag nr. 4. - Høje træer på nabogrunde.

Mia Turch har i skriftligt forslag af 19. ds. klaget over, at træer på hendes nabogrund er blevet så høje, at de er til gene for hendes udsigt over vandet.

Formanden anbefalede Mia Turch selv at tage en samtale med naboen og forklare, hvilke træer der generer og forsøge at få en venskabelig aftale om en beskæring. Såfremt dette ikke lykkes, vil bestyrelsen tage affære under henvisning til servitutterne som hviler på området. Mia Turch erklærede sig tilfreds med besvarelsen, og man gik videre til næste forslag.

....."

Herefter skrev sagsøger den 18. august 1992 følgende til adresserede:

"....."

Ang. Deres sommerhus, Kystvejen 188, Strøby

Jeg skriver til Dem for at gøre Dem opmærksom på, at beplantningen på Deres grund efterhånden er blevet temmelig høj og derved lukker for udsigten fra min grund, Bautavej 5.

Jeg håber, De har forståelse for, at jeg meget gerne vil have udsigt over vandet, og at De vil være så venlig at beskære Deres træer samt beplantningen på skrænten, således at den på Deres grund tinglyste deklaration overholdes.

- 7 -

Med venlig hilsen

Mia Turch".

Ved skrivelse af 26. november 1992 rettede sagsøgers advokat henvendelse til adciterede og opfordrede adciterede til at foretage den nødvendige beskæring i henhold til den tinglyste deklaration og ved skrivelse af 4. maj 1993 til sagsøgte anmodede sagsøgers advokat sagsøgte om, som påtaleberettiget i henhold til deklarationen, at pålægge adciterede at foretage den fornødne træfældning og beskæring.

Sagsøgte besvarede ved skrivelse af 7. august 1993 henvendelse fra sagsøgers advokat således:

".....

Vi har modtaget Dares skrivelser 4. maj-6.juli og 2. august 1993 vedr. Bautavej 5,7,9/Kystvejen 188 og 190.

I den anledning skal vi meddele, at vi i bestyrelsen er enige om at afvente en udtalelse fra Vallø kommune.

Iflg. foreningens love § 8 er grundejere underkastet hegnslovnningens bestemmelser iflg. deklarationens pkt.15-32 og 33, hvilket drejer sig om hegn mellem parcellerne, derfor afventer vi et svar fra Vallø kommune.

I Deres skrivelser henvises til deklarations pkt. 15-16 og 39, hvor pkt. 16 omhandler beplantning på parcellerne m.h.t. højde og afstand fra skrænttoppen. Her er bestyrelsen af den opfattelse, at der skal kvalificeret opmåling til, det har vi desværre ikke mulighed for, og afventer som sagt et svar fra Vallø kommune, så før den foreligger kan vi ikke foretage os videre i sagen.

Vi er imidlertid ikke uvillige til at arbejde videre med spørgsmålet, men det må i så fald være i samarbejde med Vallø kommune.

Med venlig hilsen

Curt Eng  
formand."

Ved skrivelse af 4. marts 1994 tilkendegav Vallø kommune, at påtaleretten tilkommer sagsøgte.

Ved skrivelser af 28. marts 1994 og 9. august 1994 opfordrede sagsøgers advokat sagsøgte til at udøve påtaleretten.

I henhold til referat fra generalforsamlingen den 28. august

- 8 -

1994 blev sagsøgers klage over adciterede påny behandlet og følgende fremgår af referatet:

"Grundejerforeningen LEMGÅRDEN

Strøby, september 1994.

Kære medlemmer !

Dette er referatet fra Generalforsamlingen d. 28. august:

.....

.... Ejerne af Bautavej 5-7-9 har klaget over manglende udsigt. Bestyrelsen har benyttet sin påtaleret, men har ingen hjemmel til at gå videre af retslig vej.

Hegnslovgivningens deklARATION paragraf 15-16-32-33 og 39 siger at langs skrænttoppen må kun rejses trådhegn eller levende hegn som dog ingen steder må overstige 1 m i højde. Beplantningen på parcellerne langs skrænten må, bortset fra enkelte havetræer kun være 1 m høje + 5 cm for hver meter som beplantningen ligger fra skrænttoppen til den med toppen parallelle vej, Bautavej som kun må være indtil 1,80 m høje. Ejerne har hegnspligt mod vej og naboejendom.

Foreningen kan påbyde træfældning eller beskæring, hvor dette er nødvendigt for sikring af udsigtsforhold.

.....".

I henhold til skrivelse af 12. oktober 1994 fra sagsøgte fremgår følgende:

".....

Strøby d. 12/10 1994.

Thyregod & Elmer  
advokater  
Vinnelskæftet 43  
1161 København K.

Som svar på Deres skrivelse af 9/8 1994 vedr. Bautavej 5,7 og 9 samt Kystvejen 188 og 190, skal vi herved fremsende kopi af vore skrivelser af 3/5 1994 til henholdsvis Kystvejen 188 med svar fra samme, samt Kystvejen 190 som vi ikke har modtaget svar fra, men der er dog foretaget fældning på denne ejendom.

De kan se af vore skrivelser til de to grundejere at vi har henvist til grundejerforeningens påtaleret, men må endvidere oplyse, at vi i.h.t. foreningens love, ikke har hjemmel til at gå videre med sagen via en evt. retssag.

Grundejerforeningen Lemgaardens ser hermed sagen som afsluttet, idet vi må henvise at den fremover må betragtes som nabostrid.

Med venlig hilsen

C. Eng.

.....".

- 9 -

Ved anbefalet skrivelse af 3. maj 1994 fra sagsøgte til admitterede fremgår følgende:

".....

Under henvisning til tidl. korrespondance senest skrivelse af 26. nov. 1992, skal grundejerforeningen anmode om at omtalte træer beskæres således at de ikke er til gene for udsigten for grundejerne på Bautavej.

Vi henviser til den tinglyste deklaration hvor grundejerforeningen har påtaleretten (pkt.39) og anmoder at beskæring foretages omgående.

Med venlig hilsen

C. Eng  
formand."

Ved skrivelse af 22. december 1995 opfordrede sagsøgers advokat påny sagsøgte til at udøve påtaleretten.

Sagsøgte besvarede henvendelsen ved skrivelse 8. januar 1996 med følgende ordlyd:

".....

Strøby den 8. jan. 1996.

Thyregod og Elmer  
advokater  
Vimmelskiftet 43  
1161 København K.

.....

Vi har modtaget Deres skrivelse af 22.12.95.

Grundejerforeningen har erfaret, at der er beskåret træer på ejendommen, Kystvejen 188. Vi har endvidere erfaret, at beskæringen ikke er foretaget af ejeren, men af anden person, som har forøvet selvtægt. Som vi meddelte Dem i vor skrivelse af 12/10 1994, er der intet i vore love som siger at foreningen skal retsforfølge i sådanne spørgsmål men at foreningen kan gøre dette.

På foreningens generalforsamling i 1994 kom spørgsmålet til debat, men blev nedstemt, hvorfor vi stadig må henvise til nabostrid.

Vi må endvidere meddele Dem, at det ikke via Mia Turch Hansen vi har modtaget klage, men via hendes far Arvid Hansen. Denne er ikke medlem af Grundejerforeningen, og kan derfor ikke indgive klager til foreningen. Vi må derfor afvise klagen, og henvise til alm. nabostrid, og definitivt se sagen som afsluttet.

- 10 -

Med venlig hilsen  
 Grundejerforeningen  
 L E M G A A R D E N

C. Eng."

Ved skrivelse af 29. februar 1996 rettede sagsøgte henvendelse til adciterede med følgende ordlyd:

".....

På grund af tidligere påtale vedr. Kystvejen 188, som tilhører dig, beder vi dig venligst, men bestemt, at overholde de love og vedtægter som gælder for Lemgaardens Grundejerforening, og som hver grundejer er pligtig til at overholde.

Hækken mod offentlig vej bedes beskåret til lovformelig højde (80 cm) samt pkt. 16 i deklARATIONEN, (vedlagt) bedes overholdt. Disse ting bedes bragt i orden inden den 15. marts 1996.

Med venlig hilsen

Lemgaardens Grundejerforening  
 Mette Aabye - næstformand  
 Strandagervej 7  
 4671 Strøby."

Ved stævning modtaget i retten den 14. februar 1996 anlagde sagsøger Mia Turch herefter sag mod sagsøgte, grundejerforeningen Lemgården, og ved stævning modtaget i retten den 1. maj 1996 adciterede sagsøgte ejeren af matr. nr. 13 i Strøby by og sogn, Jørgen Willemoes Andersen.

Der har under sagen været afholdt syn og skøn og i henhold til syns- og skønsrapporten af 15. oktober 1996 fremgår følgende:

".....

Spørgsmål 1: Skønsmanden bedes oplyse om der på ejendommen matr. nr. 13 i Strøby by, Kystvejen 188, 4671 Strøby, er beplantning i strid med punkterne 15 og 16 i den på ejendommen tinglyste deklARATION, jfr. sagens bilag 2.

Svar: I deklARATIONENS pkt. 15 fastlægges '..at intet hegn langs skrænttoppen må være over 1,00 m høj..'. Jfr. ovenst. ses hegnet af roser at overskride denne grænse med 40 cm. I deklARATIONENS pkt. 16 fastlægges '..at beplantningen på parcellerne langs skrænttoppen, bortset fra enkeltstående almindelige mindre havetræer, kun må være 1,00 m høje + 5 cm

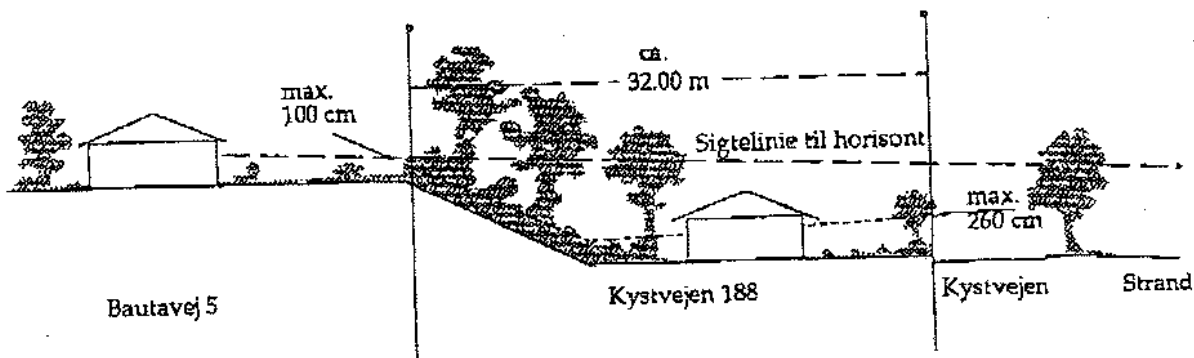
- 11 -

for hver meter beplantningen ligger fra skrænttoppen .....

Det skal bemærkes, at udtrykket 'parcellerne langs skrænttoppen', samt det forhold, at deklaraionspunktets tekst iøvrigt udelukkende beskæftiger sig med forhold som skal være gældende ovenfor skrænten, indikerer, at punktet oprindeligt er tiltænkt at regulere forholdene på parcellerne ovenfor skrænten, - og ikke nedenfor.

Dette forhold har ikke været nævnt ved syns- og skønsmodat eller i sagen iøvrigt, hvor deklaraionspunktets tekst relateres til parcellerne langs Kystvejen.

Under forudsætning af at punkt 16 i deklaraionen kan relateres til parcellen Kystvejen 188, kan spørgsmålet besvares med henvisning til ovenst. gennemgang af den pågældende beplantning, idet næsten hele beplantningen på ejendommen overskrider de i deklaraionens pkt. 16 fastsatte højdegrænser, - jfr. nedenst. skitse.



Udtrykket 'almindelige mindre havetræer', som deklaraionen undtager fra højdegrænse-reglen, kan være vanskelig at definere. Træer som birk og fyr er karakteristiske for kystnære grunde, og må, - også når karakteren af den gennemgående plantning i haverne langs Kystvejen i almindelighed, opfattes som almindelige. De vil således også kunne falde ind under begrebet 'havetræer', især i kystnære områder. Men de pågældende træer kan bestemt ikke betegnes som 'mindre'.

Spørgsmål 2: I det omfang spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden beskrive omfanget af den regulering, som skal foretages af den på ejendommen beliggende Kystvejen 188 varende beplantning, herunder træfældning og/eller beskæring med henblik på at bringe beplantningen i overensstemmelse med beplantningens pkt. 15 og 16.

Svar: Alle større træer (de i ovenst. gennemgang nævnte) skal fældes. Enkelte træer, der kan opfattes at falde ind under betegnelsen 'almindelige mindre havetræer' som f.eks. træerne i forhaven kan foreløbigt bevares. Buskads på skrænten og roser på skrænttop skal skæres tilbage til det viste højdeplan.

Spørgsmål 3: Skønsmanden bedes oplyse om og i givet fald i hvilket omfang, den på ejendommen Kystvejen 188 varende be-

- 12 -

plantning hindrer panoramaudsigten fra ejendommen beliggende Bautavej 5.

Svar: De i ovenst. gennemgang nævnte birk og fyr er, jfr. den viste sigteplanslinie i skitsen, i vejen for udsynet til den ubrudte horisontlinie, set fra ejendommen Bautavej 5. Den øvrige bevoksning har for nærværende ingen betydning i denne forbindelse.

Spørgsmål 4: I det omfang spørgsmål 3 besvares bekræftende, bedes skønsmanden beskrive omfanget af den til sikring af udsigtsforholdene / panoramaudsigten fra ejendommen beliggende Bautavej 5 nødvendige træfældning eller beskæring, jfr. pkt. 39 i den på ejendommen tinglyste deklaration, jfr. bilag 2.

Svar: Under hensyntagen til Adv. Gerhard Kofods bemærkning på skønsrådet om der betimelige i at opfatte begrebet 'panorama-udsigt' som dækkende de udsigtsforhold, der er omfattet af deklarationens pkt. 39, besvares spørgsmålet både for så vidt angår udsigtsforholdene som sådan, -som for panoramaudsigten.

Der er fra ejendommen Bautavej 5 en spektakulær udsigt over kysten og Køge Bugt. De ovenfor nævnte store birk og fyr repræsenterer en delvis afbrydelse af dette udsyn. Specielt det meget storkronede birketræ danne en massiv opdeling af udsigten.

Herudover skal nævnes, at den opvoksende buskbevoksning på skrænten i løbet af få år vil have en væsentlig forringende indvirkning på udsigten.

En sikring af udsigtsforholdene kunne bestå af en følsom udtynding i den store birk, som ved en successiv opstamning efterhånden som kronen 'hæves' kunne åbne udsigten. I løbet af nogle år vil de øvrige mindre birk kunne underlægges samme behandling. De store fyr, som er af stor kvalitet for kystgrunden, er ikke egnede til udtynding, men vil med årene opstamme sig selv. Udsigten vil således under forudsætning af at nye træer ikke får lov at skyde i vejret, ved denne udvikling kunne forbedres væsentligt uden at fælde nogen af de eksisterende store træer.

Buskbevoksningen bør ved jævnlig tilbageskæring holdes under et højdeplan f.eks. svarende til husets tagryg (Kystvejen 188).

Panorama-udsigten, som er defineret som udsigt til den ubrudte horisontlinie, er afbrudt af de 5 nævnte større træer,

En sikring af panoramaudsigten kan kun ske ved en fældning af disse træer.

Buskbevoksningen bør ved jævnlig tilbageskæring holdes under et højdeplan f.eks. svarende til husets tagryg (Kystvejen 188).

Med henvisning til den under syns- og skønsrådet førte diskussion om deklarationens pkt. 39, kan det konstateres, at det er bestyrelsens ret at påbyde træfældning eller beskæring, hvor det skønnes nødvendigt af hensyn til en grund-ejers udsigtsforhold.

- 13 -

Bestyrelsen har præciseret sit påbud og påbudets omfang ved fremsendelse af referat af bestyrelsesmøde af 26.09.1996.

Spørgsmål 5: Skønsmanden bedes med en specifikation for hvert af svarene til spørgsmål 2 og 4 oplyse størrelsen af de ned reguleringen af beplantningen på ejendommen Kystvejen 188, herunder træfældning eller beskæring, forbundne omkostninger.

Svar: Nedenstående prisoverslag er baseret på udfra entreret arbejdskraft til dagspriser.

Bortkørsel af fældede træer er sat til 0 kr. udfra den betragtning, at materialets værdi som brænde vil modsvare bortkørselsværdien.

Priserne omfatter sikring af den på ejendommen værende bebyggelse og øvrig beplantning, hegn m.m., samt efterfølgende oprydning.

Arbejder i henhold til svaret på spørgsmål 2:  
(tilbageskæring til deklarationens målangivelser)

Fældning af træer, incl. alle følgearbejder	kr. 6.000,-
*Beskæring af buskads til 1,0 - 1,5 meters højde	kr. 2.000,-

Arbejder i henhold til svaret på spørgsmål 4:  
(sikring af udsigtsforholdene)

*Udtynding/opstamning af de største træer	kr. 4.000,-
*Begyndende tilbageskæring/soignering i buskads	kr. 2.000,-

Arbejder i henhold til svaret på spørgsmål 4:  
(sikring af panoramaudsigten)

Fældning af træer, incl. alle følgearbejder	kr. 6.000,-
*Begyndende tilbageskæring/soignering i buskads	kr. 2.000,-

De med \* angivne arbejder må forudsættes gentaget med nogle års mellemrum.  
Alle priser er angivet ex.moms.

.....".

I overensstemmelse med det under syns og skønsforretningen aftalte, afholdt sagsøgte et bestyrelsesmøde den 26. september 1996, hvor følgende fremgår af referatet:

"....."

- 14 -

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE D. 26.9.1996.

Til stede var hele bestyrelsen.

Eneste punkt på dagsordenen var sagen vedr. Kystvejen 18A.

Bestyrelsen besluttede at præcisere at Jørgen Andersen forlængst er pålagt at sørge for træfældning/beskæring af træer, således at ingen træer eller buske er højere end 1 m. ved skel til Hautavej 5, og 2.60 m. ved Kystvejen. Samtidig henviser vi til skrivelse af 29.2.96 vedr. hæk mod Kystvejen - denne bedes også beskæres ihenhold til lovformelig højde (80 cm.).

Beslutningen er truffet igen, da Advokat Gerhard Kofoed har udtrykt tvivl om pålægges omfang, og bestyrelsens habilitet.

Formand: Bent Aagaard  
Næstformand: Mette Aabye  
Kasserer: Inger Hansen  
Sekretær: Jørgen Bøgh Larsen  
Bestyrelsesmedlem: Henning Lærke".

Der har under sagen været afgivet forklaring af sagsøger Mia Turch samt afgivet vidneforklaring af grundejerforeningens nuværende formand Bent Aagaard, og tidligere bestyrelsesformand Curt Eng. Der blev endvidere foretaget afhjæmning af syns og skønsmanden Henrik Fog-Møller.

Mia Turch har forklaret, at hendes far byggede ejendommen i 1960, og at hun overtog ejendommen af faderen i september 1971. Da hendes far i sin tid købte ejendommen, måtte han betale noget mere for at få en ejendom med havudsigt. I den tid, hun har haft ejendommen, er beplantningen blevet højere og højere. Da hun i den anledning rettede henvendelse til grundejerforeningen, opfordrede grundejerforeningen hende til at tale personligt med advokaterne. Da advokaterne imidlertid lejede sommerhuset ud, var han der stort set aldrig. Hun skrev derfor til ham og bad ham om at foretage en beskæring. Da advokaterne rettede henvendelse til hende, var han meget opfarende og lovede hende bank. Som følge heraf havde hun ikke lyst til mere kontakt med advokaterne og kontaktede derfor påny grundejerforeningen. Da hun ikke fik nogen hjælp derfra, antog hun en advokat til at hjælpe sig. Under generalforsamlingen den 27. august 1989 blev hendes klage til grundejerforeningen drøftet mellem hende og bestyrelsen, men der blev ikke truffet nogen generalforsamlingsbeslutning om, at grund-

- 15 -

ejerforeningen ikke ville foretage sig yderligere. Under generalforsamlingen den 28. august 1994 blev spørgsmålet kort berørt, men der blev ikke taget nærmere stilling hertil, idet der var problemer på grund af den afgående for-mands sygdom. Når hun sidder i stuen i sommerhuset, ser hun lige ud i træerne. Der er et massivt opbud af træer foran hendes vinduer. Hegnet med de vilde roser står i skel. Hun sørger selv for at klippe roserne i skel og rosernes højde generer hende ikke, idet de skjuler udsigten til adciteredes pavillon.

Bent Aagaard forklarede, at han erhvervede en ejendom i området i maj 1995. Han var tidligere suppleant i bestyrelsen, men da den daværende formand Curt Eng var meget syg og gik af i efteråret 1995, kom han akut ind i bestyrelsen. Han har været formand for grundejerforeningen siden august 1996. Han er nabo til sagsøgeren og deres ejendomme er beliggende på den samme skrænt. Adciteredes træer generer dog ikke ham, men sagsøgerens anden nabo har også overfor ham påtalt, at træerne generer denne. Sagen har været kastebold mellem grundejerne og bestyrelsen igennem længere tid og træerne er bare vokset. Adciterede har tydeligt tilkendegivet, at han ikke ville være med til noget og ikke ville beskære sine træer. Vidnet deltog ikke i generalforsamlingen i august 1994, men da han blev formand, besluttede han, at der ikke længere skulle lægges låg på sagen, men at den skulle sluttes. Han kontaktede derfor i foråret 1996 adciterede, der indvilligede i et mæglingssmøde, men efterfølgende afslog adciterede at deltage. Grundejerforeningen har også overfor adciterede påtalt hækken ved vejen. Der skete imidlertid intet, og der blev derfor aftalt et nyt mæglingssmøde. Et par dage efter afslog adciterede dog påny at deltage, og derfor har der aldrig været nogen dialog med adciterede. Det er nødvendigt, at adciterede foretager en beskæring af træerne, idet de fuldstændig tager udsynet. Panoramaudsigten fra sagsøgerens ejendom skal sikres, idet der er betalt væsentligt mere for disse ejendomme på grund af udsigten. Adciterede har ikke på noget tidspunkt foretaget nogen nævneværdig beskæring. For så vidt angår bestyrelsesmødet den 26. september 1996 var det en enig bestyrelse, der underskrev påbuddet. Der er aldrig blevet udfærdiget generelle regler for udsigtsforholdene og beplantningen og

- 16 -

spørgsmålet har ej heller været drøftet. Der har dog nu og da været et ønske om at gennemgå vedtægterne og deklARATIONEN med henblik på en forenkling. Bestyrelsen har fremsat krav overfor adciterede om, at hækken ud mod vejen skal beskæres til 80 cm i højden, hvilket skyldes at man intet kan se på grund af adciteredes hæk, når man kører ud på Kystvejen. Det er hans opfattelse, at det i henhold til en servitut på ejendommen eller i henhold til et matrikelkort er krav om, at hækken ikke må være højere end 80 cm af hensyn til oversigtsforholdene på stedet. Det er nødvendigt, at hækken bliver beskåret ned til 80 cm 10 m fra hjørnet henholdsvis langs med Kystvejen og Lemgårdsvej. Han er ikke bekendt med, hvad der er blevet drøftet eller aftalt vedrørende spørgsmålet forud for hans arbejde i bestyrelsen. Det er korrekt, at der i området er en høj, der er fredet. Den ligger lidt længere ned ad Bautavej ca. 2 ejendomme fra sagsøgeren 20 m fra skranten mod øst.

Curt Eng har forklaret, at han har været med i bestyrelsen fra 1987 og var formand i 8 år indtil han i 1995 fratrådte på grund af sygdom. Han assisterede dog den efterfølgende kvindelige formand frem til den efterfølgende generalforsamling i 1996. Han er bekendt med deklARATIONENS pkt. 39 og oplyste, at der ikke er udarbejdede forskrifter for beplantningen i hans tid i bestyrelsen. Han har drøftet udsigtsforholdene med flere medlemmer af grundejerforeningen særlig med beboerne på nr. 3, 5 og 7 på Bautavej, der klagede over udsigtsforholdene. Endvidere har flere medlemmer klaget over oversigtsforholdene ved udkørslen til Kystvejen, idet adciteredes hæk ud til Kystvejen var for høj. Af hensyn til trafiksikkerheden kontaktede han derfor adciterede, der besvarede henvendelsen ved at overfuse ham med ukvemsord. Derfor skrev han til adciterede om problemet, men der skete aldrig noget. Han kontaktede tillige kommunen og politiet, der afviste at kunne foretage sig noget. For så vidt angår spørgsmålet om udsigtsforholdene vedrørende ejendommene på Bautavej påtalte han det overfor de 3 grundejere, der boede på Kystvejen foran grundejerne på Bautavej. 2 har beskåret træerne, hvorimod adciterede ikke foretog sig noget. Under generalforsamlingen i 1994 blev spørgsmålet om beskæring af træerne diskuteret. På grund

- 17 -

af omkostningerne og idet bestyrelsen fandt, at der var tale om en storm i et glas vand, ville bestyrelsen ikke gå ind i en retssag. Bestyrelsen betragtede det som en nabostrid. Han kan dog ikke huske, hvordan ordene faldt under generalforsamlingen, men mener at der fandt en afstemning sted om forholdet, og at man var enige om ikke at foretage sig yderligere. De breve grundejerforeningen har fremsendt til adciterede, blev drøftet i bestyrelsen, inden han sendte dem ud. For så vidt angår skrivelsen af 29. februar 1996, blev denne udarbejdet på et tidspunkt, hvor han ikke længere var formand, men på et tidspunkt, hvor han hjalp formanden. Han kan huske, at formanden ved et bestyrelsesmøde fortalte, at hun havde fremsendt det omhandlede brev til adciterede, og at han fandt det i orden, fordi der ikke skete noget. Referatet fra generalforsamlingen i 1994 blev godkendt af bestyrelsen forinden udsendelsen. Han så gerne, at træerne blev fældet, men han mente, at parterne selv måtte kunne finde ud af det. Spørgsmålet er derfor blevet behandlet, men man var enig om ikke at gøre mere ved sagen. Der har ikke tidligere været problemer med træbeskæring, og bestyrelsen har også gået udenom sagen for ikke også at få problemer med andre ejere, der ønskede træer fældet.

Syns- og skønsmanden Henrik Fog-Møller vedstod syns- og skønsrapporten af 15. oktober 1996. Forelagt deklARATIONSTÉKSTEN var det hans opfattelse, at deklARATIONEN måtte forstås således, at den vedrører parcellerne på toppen og de bagvedliggende parceller. I bred forstand må formålet med deklARATIONENS pkt. 16 forstås således, at træer på den ene parcel må ikke tage udsigtsforholdene fra den anden ejendom. Servitutten er dog lavet på et tidspunkt, hvor der ikke var træer, og det er derfor meningsløst at lave bestemmelser for træer ned ad en skrænt, som anført i deklARATIONEN. Såfremt deklARATIONENS pkt. 16 gælder for ejendommen beliggende på Kystvejen 188, så skal træerne beskæres til den nederste stiplede linie på skitsen i syns- og skønsrapporten. DeklARATIONENS pkt. 39 vedrører udsigtsforholdene. Forespurgt oplyste han, at der ikke er noget fagligt eller teknisk udtryk, der definerer begrebet udsigtsforhold, idet der er tale om en smagssag. Forespurgt tilkendegav han, at det må anses for at

- 18 -

være en kvalitet, at man kan se stranden fra ens hus. Forespurgt oplyste han, at han ikke er i stand til at vurdere, om det vil være hensigtsmæssigt med en beskæring af hækken ned til 80 cm ud mod Kystvejen.

Sagsøger har til støtte for påstanden gjort gældende, at den på ejendommen matr. nr. 13 i Strøby by og sogn tinglyste deklaration indeholder hjemmel til for sagsøgte at påbyde adciterede at foretage træfældning og beskæring af den på ejendommen værende beplantning. Det bestrides, at sagsøgte på noget tidspunkt skulle have besluttet, at der ikke skulle påbydes træfældning eller beskæring på adciteredes ejendom. Grundejerforeningens påbud fremgår af brev af 29. februar 1996, som er bekræftet af den samlede bestyrelse for grundejerforeningen ved brev af 27. september 1996. Det blev gjort gældende, at det i deklarationen anførte gælder hele udstykningen, herunder også adciteredes ejendom. De overordnede hensyn med deklarationens punkt 15, 16 og 39 er at sikre grundejernes udsigtsforhold, hvilket klart fremgår, når man læser deklarationen i sin helhed, og endvidere har sagsøger og sagsøgerens sælger i forbindelse med køb af ejendommen betalt en betydelig merpris for den værdi, der ligger i udsigtsforholdene (panoramaudsigten). Bevoksningen på adciteredes ejendom hindrer den fri udsigt og vil med tiden totalt forhindre udsigten. Der er ikke nogen beskyttelseshensyn overfor adciterede, der kender eller burde kende den tinglyste deklaration i forbindelse med købet af ejendommen. Endelig fremgår det klart af syns og skønsmandens erklæring, hvilke foranstaltninger adciterede skal iværksætte med henblik på at bringe beplantningen i overensstemmelse med deklarationens pkt. 15 og 16. Endelig blev det gjort gældende, at retten ved fastsættelsen af sagens omkostninger bør tage hensyn til den tid og det omfattende arbejde, der for sagsøger har været forbundet med sagen.

Sagsøgte, der under sagen har taget bekræftende til genmæle overfor sagsøgers påstand har til støtte for påstanden overfor adciterede henholdt sig til det af sagsøger anførte, og har supplerende gjort gældende, at deklarationen finder anvendelse på adciteredes ejendom. Deklarationen er lyst på ad-

- 19 -

citeredes ejendom og adciterede er pligtig medlem af grundejerforeningen. I henhold til deklARATIONEN er grundejerforeningen klart påtaleberettiget overfor adciterede, og det bestrides, at bestyrelsen på noget tidspunkt har besluttet at afvise at gå ind i sagen. I henhold til deklARATIONEN ligger bestemmelserne i pkt. 15, 16 og 39 indenfor bestyrelsens ansvarsområde, og bestyrelsen har truffet en gyldig beslutning om, at adciterede skal beskære træerne i overensstemmelse med deklARATIONENS bestemmelser. Adciterede er bundet af denne beslutning. Syns og skønsrapporten har dokumenteret, at bestemmelserne i deklARATIONEN ikke er overholdt af adciterede, og uanset syns og skønsmandens egenhændige fortolkning af deklARATIONEN, er der ikke påvist omstændigheder, der medfører, at deklARATIONEN ikke skulle gælde overfor adciterede. Endelig gjordes det gældende, at sagsøgte i henhold til pkt. 39 i deklARATIONEN, subsidiær ud fra saglige hensyn, herunder navnlig trafikale hensyn, er berettiget til at pålægge adciterede at bringe hækken ud mod Strandvejen og Klempegaardsvej ned i en højde af 80 cm.

Adciterede har til støtte for frifindelsespåstanden gjort gældende, at deklARATIONENS pkt. 16 ikke finder anvendelse på adciteredes ejendom, når henses til deklARATIONENS udformning og det af skønsmanden i skønserklæringen anførte. Punkt 16 regulerer alene bevoksningen på de ejendomme, der er beliggende syd for skrænttoppen d.v.s sagsøgers ejendom og de bagvedliggende ejendomme. DeklARATIONEN er fremkommet på et tidspunkt, hvor der ikke var sket udstykning, og beskæringslinien har ingen relevans for adciteredes ejendom og ville også virke forringende på adciteredes ejendom. For så vidt angår punkt 15 fremgår det af sagen, at det omhandlede hegn vedligeholdes af sagsøger selv. Det er således uden mening at afgive et sådant påbud overfor adciterede. Endvidere blev det gjort gældende, at der ikke er hjemmel til at afgive påbud i medfør af pkt. 39. Pkt. 39, idet deklARATIONEN skal sammenholdes med § 10 nr. 4 i vedtægterne. Da sagsøgte efter det oplyste ikke har udarbejdet forskrifter for, hvorledes udstykningsområdet skal bevares, kan pkt. 39 ikke finde anvendelse. Desuden har grundejerforeningen ved generalforsamlingen i 1994 besluttet, at der ikke skal påbydes træfældning

- 20 -

eller beskæring på adciteredes ejendom, og denne beslutning er bindende for sagsøgte, indtil en generalforsamling måtte træffe en anden afgørelse. Endelig blev det gjort gældende, at påbuddet fra den nuværende bestyrelse af 27. september 1996 er uden relevans, da påbuddet efter indholdet er fremsat i henhold til deklarationens punkt 16, som ikke gælder for adciteredes ejendom.

**Retten skal udtale :**

I henhold til udskrift af tingbogen blev der den 24. juni 1960 i forbindelse med områdets udstykning i sommerhuse lyst en deklaration bl. a. på matr. nr. 13 i, Strøby by, beliggende Kystvejen 188, tilhørende adciterede, Jørgen Willemoes Andersen. Efter indholdet af den tinglyste deklaration og det under sagen fremlagte materiale, lægger retten til grund, at påtaleretten i henhold til deklarationen tilkommer grundejerforeningen Lemgaarden. Det fremgår af grundejerforeningens vedtægter § 9 pkt. 3 og 4, at de i deklarationen nævnte servitutter og bestemmelser, i alt 44 punkter, skal overholdes, samt at det pålægges den til enhver tid siddende bestyrelse bl.a. i samråd med generalforsamlingen at indskrænke de i deklarationen omhandlede servitutter til det mindst mulige. Således som disse bestemmelser er formuleret, lægges det til grund, at formålet er at indskærpe, at den hver tid siddende bestyrelse har et ansvar for at sørge for, at deklarationen bliver overholdt, og hvis dette ikke er tilfældet reagere på behørig vis. Den giver samtidigt bestyrelsen ret til at regulere de servitutter, der må anses for uhensigtsmæssige eller utidssvarende. Efter bevisførelsen findes det dog ikke påvist, at en sådan regulering har fundet sted, hvorfor de i deklarationen nævnte servitutter og bestemmelser fortsat må være det retlige grundlag, ud fra hvilket bestyrelsen har ret og pligt til at handle.

I henhold til ordlyden af den i sagen fremlagte korrespondance fra bestyrelsen samt referatet fra generalforsamlingen, findes det ikke godtgjort, at bestyrelsen under generalforsamlingen eller senere har frafaldet eller fraskrevet sig

- 21 -

retten til på behørig vis at reagere på klagen fra sagsøger, Mia Turch. De noget tilbageholdende tilkendegivelser, der efter generalforsamlingen blev afgivet af den daværende bestyrelsesformand C. Eng, må navnlig på baggrund af C. Engs egen forklaring antages i overvejende grad at være båret af hans bekymring for de udgifter, grundejerforeningen kunne pådrage sig, såfremt det måtte komme til et sagsanlæg. Disse skrivelser kan således ikke efter det foreliggende tages som udtryk for, at bestyrelsen har afvist at påtale forholdet, navnlig når henses til, at en enig bestyrelse senest ved erklæring af 27. september 1996 ved en henvisning til indholdet af deklarationens punkt 16 har pålagt adciterede at efterkomme bestemmelsen.

På baggrund de afgivne forklaringer, herunder oplysningerne om prisfastsættelsen på parcellerne på Bautavej og efter en samlet bedømmelse af deklarationens indhold lægger retten til grund, at hensigten med pkt. 16 i deklarationen er at tilsigte, at der af hensyn til udsigtsforholdene sker en højdemæssig graduering af beplantningen på de parceller, der ligger langs skrænttoppen ned mod vandet til fordel for de bagved liggende parceller på Bautavej. Da deklarationen og herunder bestemmelsen i punkt 16 er tinglyst på adciteredes parcel, er adciterede således forpligtet til at overholde deklarationens bestemmelser og efterkomme bestyrelsens påbud, når forholdene har udviklet sig således, at deklarationens bestemmelse om beplantningen ikke længere kan anses for overholdt.

Da bestyrelsen under hele forløbet, herunder ved påbudet af 26. september 1996 og senest ved den endelige påstand nedlagt under sagen har henholdt sig til punkt 16 i deklarationen, finder retten ikke anledning til at tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt beplantningen på adciteredes parcel hindrer panoramaudsigten fra sagsøgers ejendom. Efter indholdet af syns- og skønserklæringen lægges det til grund, at adciterede har overtrådt pkt. 15 og 16 i deklarationen ved at lade beplantningen få et sådant omfang som beskrevet i syns- og skønrapporten, og som følge heraf skal der foretages en beskyring af beplantningen på adciteredes ejendom i overens-

- 22 -

stemmelse med syns- og skønsmandens anvisninger.

For så vidt angår spørgsmålet om adciteredes hæk mod Kystvejen, der ønskes beskåret ned til 80 cm. i højden findes det, uanset de beskyttelsesværdige hensyn der ligger bag kravet, ikke godtgjort, at der i deklARATIONEN er hjemlet bestyrelsen en ret til påtale et forhold af en sådan karakter endsige forlange kravet gennemført. Sagsøgte påstand herom vil således ikke kunne tages til følge.

### THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte har under sagen taget bekræftende til genmæle overfor sagsøgerens påstand. Sagsøgte har afgivet påbud i henhold til deklARATIONEN og har anlagt sag mod ejeren af ejendommen matr. nr. 13 i Strøby by og sogn, Jørgen Willemoes Andersen.

Sagsøgte tilpligtes til inden 14 dage at betale 25.000,00 kr. i sagsomkostninger til sagsøgeren.

Adciterede tilpligtes til inden 14 dage på den ham tilhørende ejendom, matr. nr. 13 i, beliggende Kystvejen 188, at foretage træfældning og eller beskæring, således at ingen træer eller buske er højere end 1 m ved skel til Bautavej 5 og 2.60 m til Kystvejen.

Adciterede tilpligtes til indenfor samme frist at betale 20.000,00 kr til sagsøgte i sagsomkostninger og pålægges samtidigt at afholde samtlige omkostninger til syns- og skønsmanden Henrik Fog-Møller.

  
Kirsten Mathiesen

kst.

/mos