

Retten i Holbæk



Advokat Thomas Salicath
Advokatfirmaet DELACOUR DANIA
Langebrogade 4
1411 København K

Retsafdelingen
Smedelundsgade 16
4300 Holbæk
Mandag -fredag: 8.30-15
Telefon 59 45 80 10
Direkte 59 45 80 60
Fax 59 45 80 20
SE 29206910
holbaek@domstol.dk
www.domstol.dk/holbaek

Sagsnr.BS 5-185/2009
Deres j.nr.207749

Mona Nørgaard mod Strandbakkens Grundejerforening

18. marts 2010

Sendt på fax 7011 1133.

Retten sender udskrift af dombogen.

Med venlig hilsen


Susanne Kristiansen
kontorfuldmægtig



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 17. marts 2010

BS 5-185/2009:

Mona Nørgaard

Strandbakken 21

4400 Kalundborg

mod

Strandbakkens Grundejerforening

v/formand Bjarne Kure Pedersen

Strandbakken 148

4400 Kalundborg

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører fortolkning af en deklaration.

Sagsøgerens påstand er, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgerne kan etablere tilbygning til beboelse på ejendommen beliggende Strandbakken 21, 4400 Kalundborg, i overensstemmelse med sagsøgernes ansøgning af 2. december 2008.

Over for de af sagsøgte nedlagte selvstændige påstande nedlægges påstand om frifindelse.

Sagsøgtes påstande er

Påstand 1:

Frifindelse for sagsøgers påstand 1.

Påstand 2:

Sagsøger tilpligtes at nedrive det på sagsøgers grund opførte plankeværk.

Påstand 3:

Sagsøger tilpligtes at anerkende, at den utinglyste deklaration tinglyses.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejeloovens § 218 a, stk. 2.

Under sagen er der afgivet forklaringer af sagsøgerne og vidnerne Flemming Jørgensen, Carsten Jacobsen, Tove Jørgensen samt Jørgen Jung Christensen.

Det plankeværk, der er omtalt i sagsøgtes påstand 2 er efter det oplyste i en højde på ca. 1,80 og er placeret inde på sagsøgerens grund ca. 3,5 meter fra

skel til vendepladsen.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har gjort gældende, at der på ejendommen beliggende Strandbakken 21, 4400 Kalundborg, ikke er tinglyst deklaration, hvorefter der i forbindelse med etablering af tilbygning er begrænsninger for så vidt angår påståede byggefelter, som angivet i bilag 4.

Det gøres videre gældende, at sagsøgte i henhold til den på ejendommen tinglyste deklaration af 18. januar 1962 ikke har saglig grundlag for at afvise godkendelse af etablering af tilbygning, som angivet i det som bilag 9 fremlagte rids.

Det gøres videre gældende, at det på baggrund af sagens bilag 10 må lægges til grund, at sagsøgte tidligere i 1996, efter ansøgning fra tidligere ejer af ejendommen, har godkendt etablering af tilbygning med mindst samme størrelse som den nu ønskede, jf. i øvrigt bilag 12, hvorfor det bestrides, at der har været en mangeårig præcedens for påståede byggefelters overholdelse, hvilket tillige godtgøres af de som 13-21 fremlagte byggesagsakter vedrørende omfattende overskridelse af de påståede byggefelter og deklarationsforhold i øvrigt.

Det bestrides på denne baggrund videre, at der vil være tale om en forskelsbehandling i forhold til tidligere meddelte afslag på dispensationer til andre beboere i grundejerforeningen.

Det bestrides, at sagsøgerne uden stor gene kan placere den planlagte tilbygning i overensstemmelse med byggefelterne, men til trods for, at dette skulle være tilfældet, er det uden betydning for den retlige vurdering af nærværende sag.

Det gøres supplerende gældende, at sagsøgte har pligt til ved behandling af anmodning om etablering af tilbygninger at behandle sine medlemmer lige.

For så vidt angår sagsøgtes påstand 2, gøres det til støtte for den nedlagte frifindespåstand gældende, at det bestrides, at plankeværket er opført i strid med den tinglyste deklaration, eller for den sags skyld almindelige naboetlige grundsætninger, idet bemærkes, at der ikke foreligger dokumentation for, at det er grundejerforeningens formål at sikre, at flest mulige beboere skal have fjordudsigt, idet det bestrides, at ville påføre sagsøgernes naboer væsentlig økonomisk skade i form af forringelse af værdien af naboernes ejendomme som følge af forringet udsigt, idet bemærkes, at udsigten, set i forhold til den forud for opførelsen af plankeværket eksisterende beplantning, ikke på nogen måde er forringet.

Til støtte for den over for sagsøgtes påstand 3 nedlagte påstand gøres det gældende, at sagsøger i det hele kan henholde sig til tingbogens udvisende,

og således ikke skal tåle tinglysning af deklaration med byggefelter.

Sagsøgte har gjort gældende,

Til støtte for sagsøgtes påstand 1 gøres det gældende,

- at sagsøgtes ret til at nægte godkendelser i overensstemmelse med den utinglyste plan (bilag 4) er behørigt beskyttet uden særskilt tinglysning i kraft af punkt 3 i den tinglyste deklaration (bilag 1): *"bygningstegningerne skal godkendes af parcellforeningens bestyrelse"*,
- at der i relation til nødvendigheden af sagsøgtes godkendelse således ikke er nogen forskel mellem den tinglyste (bilag 1) og den utinglyste deklaration, der henviser til den ligeledes utinglyste plantegning (bilag 4),
- at der ligger saglige hensyn til grund for sagsøgtes afslag,
- at sagsøgerne har været fuldt ud bekendt med sagsøgtes langvarige praksis, holdning om den utinglyste plan (bilag 4) inden de anmeldte deres skøde til tinglysning den 9. oktober 2008,
- at sagsøgerne således ikke har været i den fornødne gode tro i medfør af Tinglysningslovens § 5 til at kunne ek스팅vere sagsøgtes ret til i overensstemmelse med planen og hidtidig praksis at nægte godkendelse, jf. herved tillige Tingslysningslovens § 1, stk. 2, og
- at der ville være tale om en urimelig forskelsbehandling i forhold til andre medlemmer af grundejerforeningen, såfremt der blev givet sagsøger medhold i nærværende sag.

Sagsøgte har til støtte for påstand 2 gøres det gældende,

- at opførelsen af plankeværket er i strid med den tinglyste deklaration
- at opførelsen af plankeværket er i strid med almindelige naboretlige grundsætninger, idet det er i strid med grundejerforeningens formål om at flest mulige beboere skal have fjordudsigt, idet det vil påføre sagsøgers naboer væsentlig økonomisk skade i form af forringelse af værdien af disse naboers ejendomme som følge af den forringede udsigt, og idet sagsøgtes medlemmer ikke bør forvente - og derfor ej heller bør tåle - konstruktioner, herunder hegn, plankeværker, træer m.v., der ikke er i overensstemmelse med kvarterets karakter.

Sagsøgte har til støtte for påstand 3 gjort det gældende,

- at sagsøger var bekendt med den utinglyste deklarations eksistens inden tinglysning af sagsøgers skøde,
- at der i øvrigt med tinglysningen af den utinglyste deklaration ikke sker en ændring i sagsøgtes mangeårige faste praksis i forhold til meddelelse af tilladelse til foretagelse af tilbygninger uden for byggefelterne,
- at sagsøger tillige var bekendt med denne praksis inden sagsøgers tinglysning af skøde, og
- at sagsøger således ikke er berettiget til at nægte tinglysning af den utinglyste deklaration.

Retten's begrundelse og afgørelse

Sagsøgerens påstand

Det lægges til grund, at sagsøgerens grund er udstykket fra den oprindelige hovedparcel, og at grunden den 18.01.1962 har fået tinglyst den i sagen omhandlede deklaration, der har parcedjerne og ejeren af hovedejendommen som påtaleberettiget. Sagsøgte omfatter disse parceller og har som formål bl.a. at sikre gennemførelsen af bestemmelserne i deklarationen. I deklarationens punkt 3 er anført: "*Bygningerne må kun placeres i overensstemmelse med grundejerforeningens godkendelse. ----- Bygningstegningerne skal godkendes af parcellforeningens bestyrelse.*" Det lægges til grund, at formuleringen i det ikke tinglyste udkast til deklaration (bilag 6), der henviser til en vedhæftet plan, ikke i sig selv giver grundlag for at antage, at lodsejerne er undergivet byggefelter. Det må imidlertid efter vidneforklaringerne fra vidnerne Carsten Jacobsen, Tove Jørgensen og Jørgen Christensen lægges til grund, at man i forbindelse med godkendelse af byggerier har taget hensyn til lodsejernes udsigt ud fra et kort over byggefelter. Dette formål finder retten er begrundet ud fra saglige hensyn, og det lægges til grund, at sagsøgte har administreret herefter. Den godkendelse, der blev givet i 1996, og som ikke blev udnyttet, kan ikke give grundlag for et krav om godkendelse af sagsøgerens byggeri. På den baggrund frifindes sagsøgte for sagsøgerens påstand.

Sagsøgtes selvstændige påstand 1

Efter deklarationen skal der hegnes med levende hegn. Det af sagsøgte opsatte plankeværk, der er et "eget hegn" efter hegnsloven, må anses for at være omfattet af deklarationen, der ikke tillader plankeværk. Sagsøgte har ikke givet tilladelse til dette hegn. Retten finder herefter, at sagsøgtes påstand bør tages til følge.

Sagsøgtes selvstændige påstand 2

Der findes ikke at være grundlag for mod sagsøgerens protest at pålægge sagsøgeren at lade den utinglyste deklaration tinglyse. Sagsøgeren frifindes derfor for denne påstand.

Det er ikke oplyst om nogen af parterne er momsregistrerede. Begge parter har betalt 500 kr. i sagsomkostninger.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte Strandbakkens Grundejerforening frifindes for den af sagsøgeren Mona Nørgaard nedlagte påstand.

Sagsøgeren tilpligtes at nedrive det på sagsøgers grund opførte plankeværk.

Inden 14 dage skal sagsøgeren til sagsøgte betale delvise sagsomkostninger med 12.500 kr.

H. Hallenberg

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Holbæk, den 18. marts 2010.


Susanne Kristiansen, kontorfuldmægtig