



# ØSTRE LANDSRET KENDELSE

afsagt den 29. august 2023

---

Sag BS-21136/2023-OLR  
(6. afdeling)

Grundejerforeningen Kongeparten  
v/formand Gert Lauridsen  
(advokat Stig Nielsen)

mod

Bjarne Gram  
og  
Jeppe Skou-Holtet  
(advokat Gitte Nedergaard for begge)

Retten i Holbæk har den 14. april 2023 afsagt kendelse i 1. instans (sag BS-8653/2023-HBK).

Landsdommerne Sanne Kolmos, Ib Hounsgaard Trabjerg og Emil Folker (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Kæremålet har været behandlet mundtligt.

## **Påstande**

Kærende, **Grundejerforeningen Kongeparten**, har gentaget sin principale påstand for byretten om, at de indkærede, Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet, forbydes at opføre storsommerhus på adressen Lærkevej 32, 4560 Vig, matr.nr. 1 - kv Ellinge Lyng, Højby, uden sikkerhedsstillelse, subsidiært at de indkærede forbydes at opføre storsommerhus på adressen Lærkevej 32, 4560 Vig, matr.nr. 1 - kv Ellinge Lyng, Højby, mod en sikkerhedsstillelse, som fastsættes skønsmæssigt af retten.

De indkærede, **Bjarne Gram** og **Jeppe Skou-Holtet**, har principalt påstået stadfæstelse, subsidiært nedlagt påstand om, at kærendes principale påstand nægtes fremme. Mere subsidiært er der nedlagt påstand om, at det anmodede midlertidige forbud fremmes mod en sikkerhedsstillelse på ikke under 500.000 kr., og mest subsidiært om, at det anmodede midlertidige forbud fremmes mod en sikkerhedsstillelse fastsat af retten.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Det fremgår af det i sagen foreliggende plantegningsmateriale, at sommerhuset på Lærkevej 32, 4560 Vig, er påtænkt opført med blandt andet otte soveværelser (et værelse på 14 kvm, fire værelser på 9 kvm, 1 værelse på 8 kvm og to værelser på 6 kvm).

Af tingbogsattest fremgår, at Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet ved skøde af 28. november 2019 erhvervede ejendommen Lindekrogen 4, 4540 Fårevejle, hvor der efterfølgende er opført et sommerhus.

Af tingbogsattest fremgår, at Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet ved skøde af 27. oktober 2020 erhvervede ejendommen Lærkevej 32, 4560 Vig, hvor opførelsen af det i sagen omhandlede sommerhus er påbegyndt.

Ved brev af 16. februar 2023 til Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet meddelte Grundejerforeningen Kongeparten ved advokat Stig Nielsen, at grundejerforeningen havde indgivet anmodning om forbud mod opførelsen af sommerhuset til retten, ligesom han opfordrede Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet til at standse byggeriet.

Det fremgår af sagen, at tre grundejere i Grundejerforeningen Kongeparten i marts 2023 klagede til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden, over afgørelser truffet af Odsherred Kommune i forbindelse med sagen om byggetilladelse, og at Byggeklageenheden har afvist klagerne, da de pågældende ikke er klageberettigede.

Der er under den mundtlige forhandling i landsretten fremlagt fotografier fra ejendommen Lærkevej 32, 4560 Vig, optaget i august 2023.

### **Forklaringer**

Gert Lauridsen og Jeppe Skou-Holtet har afgivet supplerende forklaring. Endvidere er der afgivet forklaring af Bjarne Gram.

**Gert Lauridsen** har forklaret, at der så som godt som ingenting er sket på ejendommen efter byrettens kendelse. Der er dog sat nogle få vinduer i. Der er hverken indlagt vand, kloak eller el på ejendommen. Som det ses på fotografier

fra ejendommen fra august 2023, er der meget rod på ejendommen. Der passes ikke på byggeriet, der gennem flere måneder har stået helt åbent og udsat for vind og vejr. Huset står ham bekendt alene med undertag, og der vil kunne løbe vand ind. Han har kun besøgt huset udefra. Nogle håndværkere har angiveligt hentet byggematerialer på ejendommen til dækning af ikke udbetalt løn. Nogle af de håndværkere, der har arbejdet på ejendommen, kom fra virksomheden HV Entreprise ApS, som han nu har konstateret er under tvangsopløsning. Han har ikke kendskab til andre virksomheder, der har udført arbejde på ejendommen.

Grundejerforeningen er påtaleberettiget ifølge servitutten, og han synes, at det var på sin plads at hjælpe grundejerforeningens medlemmer i denne sag. Et så stort sommerhus – et party-hus vil han kalde det – passer slet ikke ind i sommerhusområdet.

Han kan ikke forstå, at kommunen har givet tilladelse til at bygge et så stort hus. Den nye kommuneplan kommer da også til at indeholde en maksimal størrelse for sommerhuse på 200 kvm. Han tænker, at denne sag har været med til at få iværksat arbejdet med en ny kommuneplan, og han har også hørt, at der er røde ører i kommunen på grund af den meddelte byggetilladelse.

**Jeppe Skou-Holtet** har forklaret, at sommerhuset på Lindekrogen 4 er blevet udlejet 25 gange i 2022, ikke 25 uger som anført i gengivelsen af hans forklaring for byretten. Han har ikke en specifik opgørelse over det antal dage, huset har været udlejet. I 2023 har huset hidtil været udlejet lidt mindre end i 2022, vist nok omkring 15 gange.

Han og Bjarne Gram har ikke over for kommunen givet udtryk for, at ejendommen skulle udlejes erhvervsmæssigt, således som det fremgår af Jørgen Rasmussens henvendelse af 30. januar 2023 til Anita Jensen. Det er rigtigt, at de også fik tilsendt tro og love-erklæringen om opførelse af udlejningsejendomme, men det skyldes ham bekendt, at det var en del af kommunens standardpakke. Af Jørgen Rasmussens brev af 9. februar 2023 til Linda og Klaus Leonhardt, der er medlemmer af grundejerforeningen, fremgår det da også, at han over for kommunen har oplyst, at der ikke er tale om en udlejningsejendom. Hverken han eller Bjarne Gram har underskrevet tro og love-erklæringen om opførelse af udlejningsejendomme. De har alene underskrevet tro og love-erklæringen ved selv-byg. Tro og love-erklæringen ved selv-byg knytter sig navnlig til spørgsmålet om byggeskadeforsikring, som man kan undlade at tegne, hvis man underskriver erklæringen.

For ham at se er det lige så meget en politisk sag. Det ændrer imidlertid ikke ved, at de har fået en byggetilladelse, som de har fulgt til punkt og prikke.

De har ikke haft planer om at bruge ejendommen til hverken hoteldrift eller pensionat. Som udløber af denne sag kan de ikke længere se sig som en del af området. Hverken han eller Bjarne har derfor lyst til at færdiggøre huset nu, og de har derfor sent i går aftes solgt ejendommen til en anden familie. Den underskrevne købsaftale er betinget af, at den verserende retssag er afsluttet, og at han og Bjarne Gram vinder retssagen. Han mener, at overtagelsesdagen er fastsat til den 1. december 2023. Det var rigtig svært at finde købere. Han er blevet anbefalet ikke at oplyse navn og adresse på køberne, da der jo ikke er nogen handel, hvis han og Bjarne Gram taber retssagen. Han kan ikke udtale sig om, hvad køberne har tænkt sig at gøre med ejendommen på Lærkevej 32, men han må formode, at køberne vil bygge huset færdigt i overensstemmelse med projektet. Det er udviklingen i sagen hen over foråret, der har ført til beslutningen om at afhænde sommerhuset.

Efter sagens behandling i byretten henvendte han sig til Novasol om den juniorlejr, der angiveligt skulle være afholdt i sommerhuset, og han tilkendegav i den forbindelse over for Novasol, at de ikke ønsker at udleje til den slags aktiviteter.

Håndværkerne har fået deres betaling. Der er ingen håndværkere, der er blevet betalt med byggematerialer. De håndværkere, der er kommet på ejendommen, har følt sig chikaneret af naboer i området, og der har også været et tilfælde, hvor politiet har været inddraget i et trusselsforhold. Han har ikke nærmere kendskab til omstændighederne i forbindelse hermed.

Han anvender ikke virksomhedsskatteordning. Det er ham bekendt slet ikke muligt ved sommerhusudlejning af denne karakter.

Han har ikke fulgt med i arbejdet med udarbejdelse af en ny kommuneplan.

Han og Bjarne Gram havde en bindende kontrakt med HV Entreprise ApS i forhold til tømrerentreprisen om opførelse af råhuset. Der foreligger ikke andre bindende kontrakter vedrørende byggeriet. Han er ikke bekendt med, at HV Entreprise ApS er under tvangsopløsning.

Der er efter byrettens kendelse sat vinduer og døre i råhuset, som også er blevet lukket af. Der er ikke i øvrigt blevet arbejdet på huset siden byrettens kendelse.

Han har brugt sommerhuset på Lindekrogen 4 12-13 gange i løbet af 2023 og regner med at anvende det en håndfuld gange yderligere i 2023. De har bl.a. været der i sommerferien og også nogle weekender.

Der er hems i sommerhuset på Lindekrogen 4. De nåede slet ikke så langt i byggeprocessen vedrørende sommerhuset på Lærkevej 32 som at tage stilling til, om dette hus også skulle have hems.

Han har ikke et samlet regnskab over sine udgifter i forbindelse med sommerhuset på Lindekrogen 4. Der er jo tale om et hus som bruges både privat og til udlejning. Der er ikke udarbejdet noget budget vedrørende eventuel udlejning af sommerhuset på Lærkevej 32.

Han vil af hensyn til privatlivets fred ikke fremlægge oplysninger om sin privatøkonomi, herunder omsætningen ved udlejning af sommerhuset på Lindekrogen 4. Han har betalt de fakturaer, han har modtaget fra HV Entreprise ApS og er fortsat i besiddelse af fakturaerne. Der foreligger ikke et nedskrevet budget vedrørende udlejning af sommerhuset på Lærkevej 32. De har alene haft nogle indledende drøftelser herom på et tidspunkt, hvor ejerforholdene ikke var afklaret, og hvor det heller ikke var afklaret, om ejendommen overhovedet skulle bruges til udlejning. Han modtager årsopgørelser fra Novasol vedrørende udlejningen af ejendommen på Lindekrogen 4. Han anser kontrakten med HV Entreprise ApS og eventuelle kontrakter med andre håndværkere som en del af sin privatøkonomi.

**Bjarne Gram** har forklaret, at han er enig i indholdet af de forklaringer, som Jeppe Skou-Holtet har afgivet for byretten og landsretten. Han anvender ikke virksomhedsskatteordning i forbindelse med sommerhuset, og han tror slet ikke, at det er muligt at anvende virksomhedsskatteordning i den forbindelse.

Han ved ikke, hvorfor kommunen oprindeligt har fremsendt en tro og loveerklæring om opførelse af udlejningsejendomme. Han har i hvert fald alene underskrevet tro og loveerklæringen ved selv-byg.

Han har sammen med sin familie været seks gange på Lindevej i år, primært i weekender. I 2022 var de i sommerhuset ca. otte gange. Et af opholdene varede en uges tid. I øvrigt var der tale om weekendophold.

Han og Jeppe Skou-Holtet havde talt om, at de på sigt gerne ville have hver deres hus, så de ikke var afhængige af hinanden. Han ved ikke, hvorfor de ikke bare oprindeligt valgte at have to huse.

Der blev ikke udarbejdet et budget for udlejning på Lærkevej 32, men de skelede til oplysningerne om udlejningen på Lindekrogen 4. De havde ikke drøftet omfanget af udlejning af sommerhuset på Lærkevej 32, men de var klar over, at muligheden var der. Havde han skullet overtage Lærkevej 32, ville han i et eller andet omfang have lejet sommerhuset ud.

Hans husstand består af fire personer, men de tager ofte i sommerhuset med venner og familie. I forbindelse med forlængede weekends, fødselsdage og lignende kan de være op mod 20-22 personer i sommerhuset. Under opholdene i sommerhuset i år har de været flere end otte personer ved fire af lejlighederne.

Han har samme indstilling som Jeppe Skou-Holtet til at besvare spørgsmål og fremlægge oplysninger om sin privatøkonomi.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget og uddybet deres anbringender for byretten.

**Grundejerforeningen Kongeparten** har yderligere anført navnlig, at de indkærede, Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet, ikke har opfyldt opfordringerne til at fremlægge fuldstændigt regnskab for deres udlejning af sommerhuset på adressen Lindekrogen 4. De har heller ikke opfyldt opfordringen til at fremlægge deres budget for opførelse af huset på Lærkevej 32, inklusive budget for kommende lejeindtægter, eller om at dokumentere, hvorvidt indtægterne ved huset på Lindekrogen 4 eller byggeriet på Lærkevej 32 indgår i virksomhedsskatteordning, ligesom de heller ikke trods opfordret hertil har fremlagt kontraktmateriale vedrørende byggeprojektet på Lærkevej 32.

På den baggrund skal landsretten lægge til grund, at de indkærede har en væsentlig huslejeindkomst fra sommerhuset Lindekrogen 4 på ikke under 700.000 kr. årligt, og at de budgetterer med en tilsvarende væsentlig huslejeindtægt på Lærkevej 32. Landsretten skal endvidere lægge til grund, at de indkærede driver ejendommene Lindekrogen 4 og Lærkevej 32 i virksomhedsskatteordning og fremover vil oppebære indtægterne i virksomhedsskatteordning, ligesom det skal lægges til grund, at de indkærede ikke har indgået en forpligtende aftale med tredjemand, som vil medføre erstatningsansvar, såfremt byggeriet sættes på pause i forbindelse med et forbud.

Ved vurderingen af, om byggeriet på Lærkevej 32 er i strid med servitutten, er det ikke afgørende, at der er givet byggetilladelse fra Odsherred Kommune, og at der ikke ses at være bygget i strid med byggetilladelsen.

Kærende har sandsynliggjort, at ejendommen vil blive brugt til udlejning, hvilket også følger af den forklaring, der er afgivet af Jeppe Skou-Holtet. Huset har desuden en sådan karakter og størrelse, herunder at det er indrettet til 30 sovende gæster, at det ikke primært vil blive brugt til almindeligt familiesommerhus, men primært vil blive brugt til udlejning til større grupper af gæster.

Det er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at ejendommen vil blive anvendt i strid med servitutts bestemmelser. Det faktum, at de indkærede ejer et andet til-

svarende hus, som de kun selv benytter i begrænset omfang, og som udlejes ca. halvdelen af året (25 uger), er i sig selv dokumentation herfor og understreger det erhvervsmæssige formål med opførelsen af sommerhuset på Lærkevej 32. Ud fra den meget begrænsede personlige brug, som er beskrevet i forklaringerne for byretten, har de indkærede ikke noget reelt behov for huset Lærkevej 32 til rekreative formål. Størrelsen på det omtvistede sommerhus afviger desuden væsentligt fra gennemsnittet, idet det er mere end fire gange større end gennemsnittet. Der er derfor ikke tale om en "almindelig villa" i servitutens forstand.

Ved fortolkningen af servituten skal det også indgå, at ejerskab og drift af sommerhuset vil være i strid med sommerhuslovens forbud mod erhvervsmæssig brug. Servituten er ældre end sommerhusloven, og forvaltningen af sommerhusloven kan give et fortolkningsbidrag til, hvordan servituten skal forstås i nutidig kontekst.

Der skal således foretages en nutidig, udvidende formålsfortolkning af servituten, og det må føre til, at der skal nedlægges forbud i overensstemmelse med grundejerforeningens anmodning.

**Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet** har yderligere anført navnlig, at der ikke er grundlag for at tillægge de indkæredes manglende opfyldelse af processuelle opfordringer nogen processuel skadevirkning, idet de forhold, der ønskes afdækket ved de processuelle opfordringer er uden betydning for sagen. Hverken Bjarne Gram eller Jeppe Skou-Holtet benytter virksomhedsskatteordning i forhold til deres ejerskab til sommerhuset.

Ejendommen er ikke opført i strid med servituten. De indkærede har således ikke handlet i strid med den servitut, der er tinglyst på ejendommen på Lærkevej 32, ved at opføre det omhandlede sommerhus på grunden. Det er desuden uden betydning for denne sag, om det i sagen omhandlede sommerhus til sin tid udlejes, idet dette ikke vedrører spørgsmålet om, hvorvidt selve opførelsen af sommerhuset er i strid med servituten.

Sædvanlig udlejning af et sommerhus er ikke i strid med servituten. Det følger allerede af, at udlejning af et sommerhus ikke er at betragte som et erhverv. Der kan ikke sættes lighedstegn mellem udlejning af et sommerhus og en virksomhed, der støjer, og der er ikke tvivl om, at sommerhusets opførelse heller ikke er i strid med sidste led i den tinglyste servitut.

Grundejerforeningen Kongeparten har bevisbyrden for, at betingelserne for at nedlægge forbud er til stede. Grundejerforeningen har hverken godtgjort eller sandsynliggjort, at betingelserne er opfyldt, og anmodningen om nedlæggelse af forbud skal derfor nægtes fremme.

Hvis der skal nedlægges et midlertidigt forbud, skal dette i overensstemmelse med de indkæredes mere og mest subsidiære påstande ske ved, at Grundejerforeningen Kongeparten stiller sikkerhed for den skade og ulempe, som påføres Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet ved forbuddet, jf. retsplejelovens § 415, stk. 1.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Af den tinglyste servitut fremgår, at parcellen kun må bebygges

” ... med Villa til Beboelse. Der maa ikke paa Ejendommen drives Forretning, Hotel, Restaurant, Pensionat eller Fabrik, og der maa ikke paa den have nogen Virksomhed, der ved Røg, Støj eller ilde L[u]gt kan genere de Omboende. ...”

Servitutten indeholder ikke en egentlig formålsbestemmelse, og der er ikke fremlagt yderligere oplysninger om dens tilblivelseshistorie eller i øvrigt oplysninger om, at det i sagen omhandlede byggeri er uforeneligt med servitutten.

På den baggrund, og af de af grunde, som i øvrigt er anført af byretten, finder landsretten, at det ikke er godtgjort eller sandsynliggjort, at servitutten er til hinder for, at Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet opfører det ansøgte sommerhusbyggeri i henhold til den udstedte byggetilladelse fra Odsherred Kommune.

Landsretten stadfæster derfor byrettens kendelse, dog således at anmodningen om forbud efter retsplejelovens § 413, jf. § 411, stk. 1, nægtes fremme.

Efter sagens udfald skal Grundejerforeningen Kongeparten v/formand Gert Lauridsen i kæremålsomkostninger for landsretten betale 35.000 kr. til Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbi-stand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

### **THI BESTEMMES:**

Byrettens rettens kendelse stadfæstes, således at anmodningen om forbud nægtes fremme.

I kæremålsomkostninger skal Grundejerforeningen Kongeparten v/formand Gert Lauridsen inden 14 dage betale 35.000 kr. til Bjarne Gram og Jeppe Skou-Holtet. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.





Publiceret til portalen d. 29-08-2023 kl. 10:02

Modtagere: Indkærede Jeppe Skou-Holtet, Advokat (H) Stig Nielsen,  
Advokat (H) Gitte Nedergaard, Kærende Grundejerforeningen Kongeparten,  
Indkærede Bjarne Gram