

**RETTEEN I RANDERS****Udskrift af dombogen****DOM**

Afsagt den 20. december 2011 i sag nr. BS 7-1881/2010:

Handrupgaard Grundejerforening  
v/formand Knud Erik Jensen  
Korsagervej 3, Haslund  
8940 Randers SV

mod

Lars Kjellerup Larsen  
Vester Voldgade 102, 1. tv.  
1552 København V

**Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen vedrører tvist om beskæring af et birketræ på sagsøgte ejendom.

Sagsøgerens påstand er at sagsøgte skal beskære det på hans ejendom, Lyngvej 1, 8400 Ebeltoft, stående mere end 12 meter høje birketræ til en højde af ikke over 6,5 meter og stedse holde det i maksimal højde af 6,5 meter samt betale sagens omkostninger.

Sagsøgtes påstand er frifindelse.

**Oplysningerne i sagen**

Sagsøgeren er en ved deklaration lyst på udstykningens ejendomme etableret grundejerforening som ejere af ejendomme dækket af deklarationen er forpligtet til at være medlemmer af.

Deklarationen er lyst den 27. juni 1961 (og senere).

Af deklarationen fremgår bl.a.:

**"3. Hegn:**

Mellem de enkelte parceller er parcelejerne pligtige til at vedligeholde hegn. Den største højde af hegn mellem parcellerne og mod boligvejene skal være 1,80 meter. Pigtråd eller elektticitetsførende ledninger må ingensinde anvendes til hegn.

#### 4. Beplantning:

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne, f.eks. ved skygning, indskrænkning i udsigtsforhold. Beplantning på bakketoppe skal stedse holdes under 1,80 meter.

.....

#### 10. Grundejerforening

Samtlige ejere af parceller, der udstykkes til sommerhus grunde af ejendommen "Handrupgaard", er pligtige til at være medlemmer af en grundejerforening, som senest skal stiftes, når 20 parceller er tilskødet de respektive købere.

.....

#### 11 Påtaleret:

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser til kommer grundsælgeren (for så vidt angår punkt .... 3,4, ..... og 10)..... overdragelse til grundejerforeningen skal ske senest, når gårdens fuldstændige udstykning er afsluttet."

Af foreningens vedtægter fremgår bl.a.:

#### "11a

Generalforsamlingen bemyndiger den til enhver tid værende bestyrelse for Handrupgaard Grundejerforening ved uoverensstemmelser om de i deklARATIONENS pkt 3 og 4 anførte forhold til at være påtaleberettiget, smt under forudsætning af at påtalen ikke bliver efterfulgt indenfor en gib' ven frist, da at lade påtalte arbejde udføre for den pågældende grundejers regning."

Af et notat fremlagt som sagens bilag 4 fremgår det, at der den 23. august 2009 blev holdt møde mellem repræsentanter for sagsøgers bestyrelse og en repræsentant for ejeren af Lyngvej 2. Sagsøgte var indkaldt til mødet, men deltog ikke.

Bestyrelsen besluttede at sagsøgte skulle beskære det omtvistede birketræ som påstået under nærværende sag.

Det fremgår at anledningen til mødet var en henvendelse fra ejeren af Lyngvej 2, vedrørende beplantningen på Lyngvej 1 og at tvisten forud var søgt løst i mindelighed..

### **Forklaringer:**

Formand for den sagsøgende forening, Knud Erik Jensen har forklaret, at han har været formand for foreningen i hvert fald de sidste 10 år. Problemer med høje træer optræder stort set på hver eneste generalforsamling, hvorfor foreningen har gjort sig nogle overvejelser i den anledning. I 2001 foretog foreningen en registrering og spurgte grundejerne, om de følte sig generet af noget. Generelt opfattes området som et område med havudsigt. I 2003 besluttede man at lave en særlig forretningsorden for håndtering af beplantningsproblemer. Forretningsordenen er også fulgt i nærværende sag. Hovedlinierne er, at der først etableres direkte kontakt mellem parterne først mundtligt og derefter skriftligt, derefter skal klageren henvende sig til bestyrelsen, der holder en mægling. Foreningen forsøger at forvalte deklarationen, sådan som de mener, den skal forstås. Denne sag er den tredje. Een af de andre endte i hegnssyn og den anden blev løst ved at ejeren efterkom beslutningen. Han er ikke selv sagkyndig på beplantning, deklaraionen i sig selv er så upræcis, at den må fortolkes og udfyldes ved skøn. Deklarationens formål er at beskytte udsigtsforholdene.

Lars Kjellerup Larsen har forklaret, at hans forældre købte grunden på Lyngvej 1 i midten af 60'erne og byggede hus i '68. Han købte halvdelen af huset for 25 år siden og arvede den anden halvdel efter faderens død. Træet står nogenlunde midt på græsplænen, det blev plantet, da huset blev bygget. Træet skygger kun på hans egen grund, hvilket han synes er rart om sommeren. Træet har betydning for ham, dels af affektions grunde, dels fordi det er et smukt træ, som tiltrækker et rigt fugleliv. Han synes vindens susen i løvet er behagelig. Træet er en vortebirk, som næppe bliver højere end den er, og som kun vanskeligt vil kunne tåle beskæring. Træets grene hænger nedad. Der vil ikke kunne opnås et pænt resultat ved beskæring. Beskæring vil nepot medføre uhammet vækst, mens træets vækst hidtil har været naturlig og harmonisk. Træet kan sikkert stammes op, men det vil ikke hjælpe her. Han opholder sig så meget som muligt i huset. De tidligere ejere af nr. 2 har aldrig klaget over træet og det er der heller ikke andre, der har. Han ved ikke, hvor ofte genboen er i huset, men han har aldrig mødt ham. Han har ikke indtryk af at huset lejes ud.

### **Parternes synspunkter**

Sagsøgeren har gjort gældende,

at det birketræ som står på sagsøgtes ejendom L.yngvej 1, 8400 Ebeltoft i dag har en højde, som strider mod den på ejendommen tinglyste deklaration.

at sagsøgeren i henhold til de for grundejerforeningen vedtagne vedtægter er kompetencen til at vurdere om beplantning er i strid med deklarationen og kompetencen til at kræve at grundejeren foretager nedskæring

at sagsøgte er tvungent medlem af den sagsøgende forening og derfor forpligtet til at efterleve de beslutninger sagsøgeren træffer

at sagsøgtes birketræ har en sådan størrelse og højde at dette overstiger den mindstegrænse som naboer må tåle, og som fremgår af naboretten

at sagsøgtes birketræ har en sådan størrelse og højde at dette er til væsentlig ulempe for de bagved liggende ejendommers udsigtsmuligheder og dermed også her en værdiforringende effekt på disse ejendomme

at det i vurderingen efter de naboretlige regler er uden betydning om træet måtte være plantet forud for vedtægternes tilblivelse endsige forud for naboernes erhvervelse af ejendommene

at bestyrelsen for sagsøgerens forsøg på at finde en mindelig løsning parterne imellem ikke kan betragtes som et partsindlæg, men må betragtes som det, det udgiver sig for, nemlig en beslutning som sagsøgte er forpligtet til at følge

at sagsøgte er forpligtet til at nedskære birketræet i overensstemmelse med påstanden.

Sagsøgte har til støtte for sin påstand gjort gældende,

at sagen omhandler et enkeltstående træ, hvorfor deklarationens pkt. 3 ikke kan anvendes,

at bestyrelsens beføjelser efter vedtægternes pkt. 11a forudsætter, at tvisten i det hele taget er omfattet af deklarationens pkt. 3,

at allerede fordi nærværende tvist ikke omfatter hegn, er bestyrelsen ikke påtaleberettiget,

at træet ikke medfører betydelige og væsentlige gener

at træet ikke medfører skyggevirkning for de omkringboende

at generne fra træet ikke overstiger hvad man må tåle ud fra almindelige naboretlige regler

at birketræet er ca. 40 år gammelt og derfor har været synligt og kendeligt for den oprindelige klager, da denne handlede den bagvedliggende ejendom,

at træet gennem sin tid har udviklet sig naturligt og har en naturlig størrelse i forhold til sin alder,

at hævdslikenende betragtninger medfører, at sagsøger ikke kan pålægge sagsøgte at beskære, styne eller fælde træet.

At der bør tages hensyn til, at sagsøgte bruger sit hus væsentligt mere end genboen bruger sit og til at der stadig er bevaret en væsentlig havudsigt fra genboens terrasse.

### **Retten's begrundelse og afgørelse**

Sagsøgeren er gennem sine vedtægter og den tinglyste deklaration tillagt kompetencen til i forhold til ejere af ejendomme i området at håndhæve deklarationens bestemmelser om beplantning.

Sagsøgte er foreningsretligt forpligtet til at acceptere sagsøgers kompetence, der ikke går ud over en grundejerforenings naturlige beføjelser.

Sagsøgtes forpligtelse reguleres i forholdet til sagsøgeren ikke af naboretten, men af foreningsretten. Naboretlige betragtninger, herunder "tålegrænsen" kan influere på bedømmelsen af, om sagsøgeren har overtrådt sine beføjelser.

Deklarationens pkt. 3 vedrører efter sin ordlyd hegn mellem ejendommene eller mellem ejendommene og vejene i området.

Deklarationens pkt. 4, vedrører beplantning generelt, herunder også enkeltstående træer på ejendommene.

Påtaleretten vedrørende beplantning efter pkt. 11 er overgået til sagsøgeren.

Deklarationen omfatter al beplantning, uanset alder.

Sagsøgte kan ikke påberåbe sig "frihedshævd" som begrundelse for ikke at være forpligtet til at efterkomme grundejerforeningens beslutninger, ligesom det er uden betydning for parternes retsstilling, om den der har erhvervet en naboejendom kunne se eller burde indse, at beplantningen på den foranliggende grund kunne genere udsynet fra den erhvervede ejendom.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at træets krone spærrer for en ikke uvæsentlig del af udsynet fra den bagvedliggende ejendom. Herefter og da sagsøgeren ikke har misbrugt eller overskredet sine beføjelser, skal sagsøgte rette sig efter sagsøgerens påbud i sagen.

Side 6/6

Der kan ikke lægges afgørende vægt på benyttelsesgraden af de involverede parceller.

Sagsomkostningerne er fastsat sådan at 500,00 kr. dækker retsafgiften og restbeløbet rimelige udgifter til advokatrepræsentation.

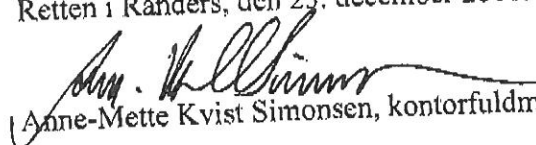
**Thi kendes for ret:**

Sagsøgte, Lars Kjellerup Larsen, skal inden 14 dage beskære det på Lyngvej 1, 8400 Ebeltoft stående mere end 12 meter høje birketræ til en højde af ikke over 6,5 meter og fremover holde træet i maksimalt denne højde.

Sagsøgte skal inden samme frist betale sagsomkostninger til sagsøgeren med 13.000 kr.

Lars Gaaci  
dommerfuldmægtig

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Retten i Randers, den 23. december 2011.

  
Anne-Mette Kvist Simonsen, kontorfuldmægtig