



# RET TEN I HOLBÆK DOM

afsagt den 25. november 2025

---

Sag BS-11210/2023-HBK

Henrik Michael Reiche  
(advokat John Reimer Larsen)

mod

Jagtborgs Grundejerforening  
(advokat Sten Rasmussen)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Kasper Lyngé Dissing.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 28. februar 2023.

Sagen drejer sig om dispensation til opførelsen af bygning på ejendommen Tranebærvej 34, 4500 Nykøbing Sjælland.

Henrik Michael Reiche har nedlagt følgende påstand:

Jagtborgs Grundejerforening skal til Henrik Michael Reiche betale 120.000,00 kr. med procesrente fra den 28. februar 2023 af 120.000,00 kr.

Jagtborgs Grundejerforening har nedlagt påstand om frifindelse.

## Oplysningerne i sagen

Henrik Michael Reiche har siden den 4. juli 2000 ejet ejendommene beliggende Tranebærvej 36, 4500 Nykøbing Sjælland og Tranebærvej 32, 4500 Nykøbing Sjælland. Ejendommene er medlem i Jagtborgs Grundejerforening.

Af § 11 i Jagtborg Grundejerforenings vedtægter følger det, at "Ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes med mindst 14 dages varsel på samme måde som ved indkaldelsen til en ordinær generalforsamling. Indkaldelsen skal ske, hvis det kræves af enten formanden eller bestyrelsens flertal eller mindst 40 medlemmer, der til bestyrelsen har indgivet skriftlig motiveret begæring med tilkendegivelse af dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes senest een måned efter at kravet er fremsat. Dagsordenen kan nægtes behandlet, hvis ikke mindst 2/3 af de medlemmer, der har ønsket generalforsamlingen indkaldt, er repræsenteret. Alle andre forslag vedtages ved simpelt flertal".

På ejendommene beliggende Tranebærvej 32-36, 4500 Nykøbing Sjælland er der tinglyst en servitut af 16. marts 1965. Af § VI i servitutten fremgår:

#### § VI.

Parcelkøberne ~~Parcelkøberne~~ maa ikke fjerne eller beskadige ~~skadige~~ skadige drænledninger, der maatte passere parcellerne, og som tjener til afvanding for parceller under Jagtborg grundejerforening, ligesom parcelkøberne er pligtige at taale nedgravning af rørledninger i forbindelse med etablering af det i § III omhandlede afvandingsanlæg.

Paar parcellerne 38 - 43 maa der ikke bygges eller foretages beplantning af nogen art i en afstand af 35 meter fra skellet mod Hov Vig.

Af § VII i servitutten fremgår:

#### § VII.

Nærværende deklaration vil være at tinglyse som servitutstiftende paa matr. nr. 2 g, Nakke by, Rørvig sogn, med grundselgeren som paataleberettiget og som berettiget til at meddele dispensationer i det omfang, hvori grundselgeren efter aftale med Rørvig sogneraad maatte anse saadanne for ønskelige og rimelige.

Naar grundselger efter aftale med Rørvig sogneraad bliver enig herom, da overgaar paataleretten til ~~den i § V. navnte grundejerforening, og~~ den i § V. navnte grundejerforening, og /det samme sker automatisk, naar grundselger ikke længere er ejer af nogen del af matr. nr. 2 g, Nakke by, Rørvig sogn.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

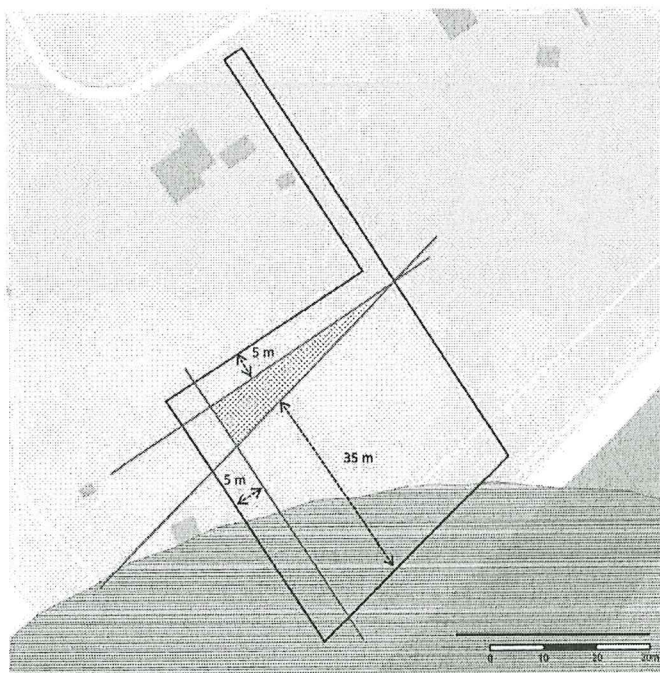
Næstved, den 16/11 1964 .  
 I/S ENEBÆR DALLEN  
 Johs. Høgsvig J. Nielsen

Der er fremlagt byggetilladelse af 7. april 2021 fra Odsherred Kommune til Mette Kyster Mortensen, hvor Mette Kyster Mortensen gives byggetilladelse til at bygge et sommerhus på 75 m<sup>2</sup> på Tranebærvej 34, 4500 Nykøbing Sjælland. Af byggetilladelsen fremgår det bl.a., at "vi anbefaler, at du får en landinspektør til at sikre, at byggeriet overholder de rette krav til afstande i forhold til bygningsreglementet, eventuelle lokalplaner og deklARATIONER".

På ekstraordinær generalforsamling i Jagtborgs Grundejerforening den 26. februar 2022 var der et dagsordenspunkt om "bestyrelsens forslag om at give dispensation til lovliggørelse af byggeriet på Tranebærvej 34". Under generalforsamlingen gjorde Henrik Michael Reiche indsigelser mod proceduren, og Henrik Michael Reiche mente, at byggeriet på Tranebærvej 34 krævede enstemmighed for at kunne vedtages. Forslaget blev vedtaget med 58 stemmer for, 5 stemmer imod og 5, der ikke stemte.

Der er i sagen fremlagt kort over byggefeltet på Tranebærvej 34, hvor følgende fremgår:

Byggefelt Tranebærvej 34:



Blåskravet: Spbeskyttelsesområde  
Røde streger: byggeplaner  
Rødprikket: Byggefelt

Der er under sagens forberedelse foretaget syn og skøn til belysning af forholdene ved ejendommene beliggende Tranebærvej 32, 34 og 36, 4500 Nykøbing

Sjælland. Skønsmanden har udarbejdet skønserklæring af 25. oktober 2023, hvoraf følgende fremgår:

"...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om det har betydning for værdien af nr. 32 og 36, om nr. 34 er bebygget eller ikke.

Hvis skønsmanden vurderer, at det har betydning for værdien, bedes skønsmanden begrunde dette.

Svar på spørgsmål 1:

Det vurderes at have betydning for værdien af Tranebærvej 32 og 36, hvis Tranebærvej 34 ikke var bebygget.

Hvis man forestiller sig at nr. 34 ikke var bebygget og ikke blev bebygget kontra den er bebygget, vil en køber være villig til at betale en lidt højere pris for Tranebærvej 32, hvis der ikke er nogen bebyggelsen der sikanerer ens øje. Ligeledes ville der ej heller være trafik på kolet benet ned til selve grunden Tranebærvej 34, hvilket også vil påvirke den pris som en køber af Tranebærvej 32 vil være villig til at give.

For Tranebærvej 36 vurderes det at den trafik der er på kolet benet vil have betydning for prisen af Tranebærvej 36. Det vurderes at det forhold man kan se bebyggelsen på Tranebærvej 34 påvirker i mindre grad, således også vil have en mindre betydning for prisen af Tranebærvej 36

Spørgsmål 2:

Hvis skønsmanden under spørgsmål 1 besvarer, at værdien af nr. 32 og/eller nr. 36 påvirkes af, om der er bebygget på nr. 34 eller ikke, bedes skønsmanden vurderer, hvor meget dette påvirker prisen, dels i sommeren 2021, dels nu.

Svar på spørgsmål 2:

Det vurderes at de beskrevne forhold påvirker prisen af Tranebærvej 32 med kr. 75.000,- i 2021. Nu her i oktober 2023 vurderes det at påvirke prisen med samme beløb kr. 75.000,- Det vurderes at de beskrevne forhold påvirker prisen af Tranebærvej 36 med kr. 45.000,- i 2021. Nu her i oktober 2023 vurderes det at påvirke prisen med samme beløb kr. 45.000,

..."

Skønsmanden har udarbejdet en supplerende skønserklæring den 11. januar 2024. hvoraf følgende fremgår:

"...

Spørgsmål SS 1:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt ejendommen Tranebærvej 32 før henholdsvis efter opførelse af ejendommen på Tranebærvej 34 kan betegnes som liggende i 1. række.

I det omfang skønsmanden vurderer, at man før kunne betegne ejendommen som i 1. række, men ikke længere kan dette, bedes skønsmanden oplyse, hvordan det har indgået i værditabet.

Salgsopstilling for Tranebærvej 34 er fremlagt som bilag 10.

Svar på spørgsmål SS 1:

Ejendommen Tranebærvej 32 betragtes ikke som en 1.række ejendom før opførelsen af Tranebærvej 34. Ligesom Tranbærvej 34 ikke betragtes som en 1. række ejendom.

...

Spørgsmål SS IA:

Skønsmanden udtaler i sin erklæring med hvilke beløb det vil påvirke værdien af de 2 ejendommen, hvis ejendommen ikke var bebygget, henholdsvis med kr. 75.000 og kr. 45,000.

Skønsmanden bedes oplyse, med hvilken værdi de respektive ejendomme er sat til, så det kan afklares, "hvorfra og hvortil" det vil påvirke prisen/værdien

Svar på spørgsmål SS IA:

Ansæt værdi Tranebærvej 42 - DKK. 1.400.000,-

Ansæt værdi Tranebærvej 36 - DKK. 950.000,-

Spørgsmål SS 1B

Hvis de 2 ejendommen blev sat til salg i almindelig fri handel på basis af de værdier der vil fremgå af svaret på ovennævnte spørgsmål, hvad forventer skønsmanden, at den forventede liggetid dags dato vil være.

Svar på spørgsmål SS 1B:

Forventet liggetid 2-6 måneder.

Spørgsmål SS IC

Hvilke kutyper/forventet er der pt. for prisafslag for den pågældende type ejendomme dags dato.

Svar på spørgsmål SS IC:

De fritidsejendomme der handles i postnr. 4500 Nykøbing har hovedsagligt et pris afslag mellem 2% og 10% af den udbudssum der var i for-

bindelse med salget. Disse tal er de officielle som fremgår af Boligsiden.dk.

Der findes også nogle handler hvor ejendommen er solgt uden afslag, ligesom det er muligt at findeafslag som ligger væsentligt over 10% af udbudssummen.

..."

## Forklaringer

Der er under hovedforhandlingen afgivet forklaring af Henrik Michael Reiche, Aksel Hansen og skønsmand Kim Olsen.

Henrik Michael Reiche har forklaret, at han er udannet som cand.polit. Han arbejder i dag som selvstændig it-konsulent.

Han begyndte at læse til cand.polit. i 1972, hvor han med sine medstuderende diskuterede, hvordan man bedst kunne investere pengene, som man fik i SU. Han var i den periode med sin far ude at se på sommerhuse, og han købte det sommerhus, der i dag er beliggende Tranebærvej 36, 4500 Nykøbing Sjælland, fordi han mente, at det var sådan, at man bedst investerede SU'en. Da han underskrev slutsedlen for købet af Tranebærvej 36, fik han udleveret en deklARATION om, at naturen skulle være uberørt, og der ikke måtte foretages beplantning eller bebyggelse. Grunden på Tranebærvej 36 er fortsat ubebygget i dag.

I foråret 1973 købte hans forældre en sommerhusgrund beliggende Tranebærvej 32, 4500 Nykøbing Sjælland. Hans forældre byggede et sommerhus på grunden i 1975, som stadig er der i dag. Han overtog sommerhuset på Tranebærvej 32 i år 2000. Sommerhuset lå ugeneret, da han overtog det. Der har hele tiden været en ubebygget grund på Tranebærvej 34, som han gik ud fra, at der ikke skulle bygges på.

I 1979 fik grundejerforeningen en henvendelse fra den daværende ejer af Tranebærvej 34, hvor grundejerforeningen sagde, at man som udgangspunkt ikke kunne bygge på Tranebærvej 34. Grundejerforeningen spurgte her de omkringliggende naboer, om der kunne meddeles dispensation til, at der kunne bygges på Tranebærvej 34, hvilket hans far som ejer af Tranebærvej 32 ikke kunne give. Tranebærvej 34 lå som naturgrund i mange år. Han ved ikke, om Tranebærvej 34 havde samme ejer i hele perioden. Tranebærvej 34 havde været til salg i omkring 10 år forud for salget i 2021. Han har ikke talt med alle potentielle købere i denne periode, men dem af de potentielle købere, som han har talt med, har han fortalt, at grunden er ubebygget som følge af den deklARATION, der gør, at der ikke kan bygges på grunden. Bortset fra hans egen grund på Tranebærvej 36 var Tranebærvej 34 den eneste grund, hvor der ikke var et sommerhus på grunden.

I 2021 var grunden på Tranebærvej 34 kommet mere aktivt til salg. Grunden var løbende til salg for 250.000 kr., inden grunden i 2021 var til salg for 500.000 kr. En dag, da hans søn og svigerdatter var i sommerhuset på Tranebærvej 32, kom der nogen unge mennesker på Tranebærvej 34, hvor hans søn sagde til dem, at der ikke kunne bygges på Tranebærvej 34. Hans søn fik at vide, at de ville bygge et lille hus på Tranebærvej 34. Den 23. juni 2021 til Sankt Hans fik han et chok, da der på Tranebærvej 34 var i gang med at blive bygget et sommerhus.

Han troede til at starte med, at der ikke kunne bygges på Tranebærvej 34 som følge af en fredningslinje, men det viste sig efterfølgende, at der ikke kunne bygges på Tranebærvej 34 som følge af en servitut. Han var først i dialog med kommunen om byggeriet på Tranebærvej 34, inden han den 12. juli 2021 kontaktede Aksel Hansen, der var formand i Jagtborgs Grundejerforening. Han spurgte Aksel Hansen, om det var grundejerforeningens principielle holdning, at man skulle overholde tinglyste servitutter, hvilket Aksel Hansen svarede bekræftende til. Han sendte Aksel Hansen korrespondancen, som han havde haft med kommunen, da han gik ud fra, at det var kommunen, der var problemet. Servitutten var offentligt tilgængelig på grundejerforeningens hjemmeside.

Han havde en lang dialog med Aksel Hansen, da han ikke kunne forstå, at grundejerforeningen ikke ville gøre noget. Dialogen endte ud i, at der blev afholdt et bestyrelsesmøde i grundejerforeningen, hvor bebyggelsen af Tranebærvej 34 var på dagsordenen. Han fik efter bestyrelsesmødet at vide, at bestyrelsen ikke ville blande sig i nabouenigheder. Der var dog ikke tale om nabouenigheder, men om hvorvidt en servitut var overholdt.

Der blev herefter afholdt ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningen den 26. februar 2022, hvor han gjorde dirigenten opmærksom på, at beslutningen om dispensation til bygningen på Tranebærvej 34 krævede enstemmighed. Dispensationen blev dog stemt i gennem uden enstemmighed.

Tranebærvej 34 blev efterfølgende solgt med en fortjeneste på ca. 1 mio. kr.

Han har intentioner om at bygge et hus på grunden på Tranebærvej 36. Servitutten er gældende for alle grunde, der ligger mod skoven, herunder Tranebærvej 36. Alle, de allerede bebyggede huse omfattet af servitutten, har været trukket op mod vejen og væk fra skoven.

Når han siden 2021 er kommet op til sommerhuset, har hans kone hver gang fortalt ham, at han ikke skal gå rundt og være sur over, at der er bygget på Tranebærvej 34.

Huset på Tranebærvej 34 generer ham som ejer på Tranebærvej 36. Tranebærvej 34 har tidligere været henlagt som en naturgrund, hvor der har været meget dy-

reliv. I dag ser de på et sommerhus i stedet for dyreliv, hvor de nye ejere endda har udvidet bebyggelsen betydeligt, så huset på Tranebærvej 34 i dag er tæt på grunden på Tranebærvej 36. Med huset har han også fået naboer, hvor han tidligere har været ugeneret.

Han er enig i, at man legalt kan bygge et hus på Tranebærvej 36, men det vil være et meget beskedent og specielt formet hus, da det legale byggefelt er trekantet og småt.

Siden 1980 har det ham bekendt været sådan, at hvis der skulle gives dispensation, skulle han spørges som grundejer inden en eventuel dispensation. Det har ikke strejft ham overhovedet, at man kunne bygge et sommerhus på grunden uden, at han blev spurgt forinden.

Aksel Hansen har forklaret, at han er pensionist, og at han tidligere har været regnskabschef og controller hos Brødrene Dahl. Han har været formand for Jagtborgs Grundejerforening i ca. 10 år.

Indtil de fik henvendelsen fra Henrik Michael Reiche, har de i bestyrelsen ikke tidligere drøftet servituten, men da de fik henvendelsen fra Henrik Michael Reiche, fik de juridisk bistand, og de søgte rådgivning hos Skov- og Naturstyrelsen og Odsherreds Kommune om, hvorfor man i sin tid havde oprettet servituten. Servituten blev oprettet med henblik på at beskytte drænledningerne på grundene omfattet af servituten. Da grundejerforeningen gav dispensation, ville man altså ikke skade Henrik Michael Reiche efter servituttens formål.

På den ekstraordinære generalforsamling den 26. februar 2022 gjorde man det klart, at hvis drænledningerne som følge af dispensationen til bebyggelsen på Tranebærvej 34 blev ødelagt, skulle drænledningerne genetableres. Han har ikke hørt noget om, at drænledningerne skulle være beskadiget som følge af bebyggelsen af Tranebærvej 34. Bestyrelsen har ikke undersøgt drænledningerne fysisk, men han har talt med den tidligere ejer af Tranebærvej 34, der har oplyst, at der ikke er ødelagt nogen drænledning.

Den tidligere landsdommer Lis Sejr boede på tidspunktet for generalforsamlingen i grundejerforeningen, og hun bistod dem derfor under generalforsamlingen om juraen ved vurderingen af dispensationen. Hun sagde, at hvis ikke der er en retlig interesse til at nægte dispensationen, kan man ikke nægte den. De havde endvidere advokat Martin Langkilde til at bistå dem. Hvis de nægtede dispensationen til Tranebærvej 34 uden en retlig interesse, ville de risikere at blive mødt af et søgsmål fra ejeren af Tranebærvej 34. Han førte ordet på bestyrelsens vegne på generalforsamlingen. Der var på generalforsamlingen en positiv holdning til at give dispensation til bebyggelse på Tranebærvej 34. Han husker ikke, om de på generalforsamlingen talte om, at det kunne koste grundejer-

foreningen penge at give dispensationen. Grundejerforeningen har givet dispensationen med god samvittighed.

Han har fået at vide, at området med skoven, hvor der er udsigt fra Tranebærvej 32-36, er blevet meget højt og tætbevokset. Man kan ikke se vand fra grundene. I dag kan man fra grundene se noget, der mest ligner skov.

Han ville gerne have, at hans egne nabogrunde ikke var bebygget, så de i stedet lå hen som naturgrund.

Han har ikke undersøgt, hvor stort et hus der må bygges på det legale byggefelt på Tranebærvej 34.

Generalforsamlingen gav dispensationen, fordi servitutten vedrørte, at der ikke måtte beskadiges dræn. Han tror ikke, at de havde haft en anden opfattelse, hvis servitutten i stedet omhandlede naturhensyn. Det er hans egen opfattelse, at en servitut baseret på naturhensyn vil være på et tyndt grundlag. Hvis Henrik Michael Reiche vil bygge et hus helt nede i bunden af grunden på Tranebærvej 36, vil Henrik Michael Reiche også få dispensation til at foretage denne bebyggelse.

Han har selv haft sommerhus i 45 år.

Skønsmand Kim Olsen har forklaret, at han i skønsrapporten har vurderet, at bebyggelsen på Tranebærvej 34 har medført, at Tranebærvej 32 har haft et værditab på 75.000 kr., og at Tranebærvej 36 har haft et værditab på 45.000 kr. Han har vurderet Tranebærvej 32 til at have en værdi på 1.400.000 kr. og Tranebærvej 36 til at have en værdi på 950.000 kr. ud fra, hvordan grundene er i dag. Han kommer frem til disse værdiansættelser ud fra, at han har været ejendomsmægler i mange år. Da han udarbejdede skønserklæringen, havde sin partner med til besigtigelsen på Tranebærvej, hvor de også så på, hvad andre huse i området var til salg for.

Han var også forbi Tranebærvej den 27. oktober 2025. Han vurderede, at huset på Tranebærvej 32 ville kunne sælges for 1.400.000 kr. Prisen kan svinge 2-10 % i både op- og nedadgående retning. Han har skrevet vurderingen i skønserklæringen med tanke på disse 2-10 %, hvilket ikke er en stor sikkerhedsmargin. Man kan altid finde nogen huse, der går længere ned end 10 % af vurderingen, hvor prisen altså har været sat for højt. De har også set eksempler på mæglere, der har taget fejl, hvor prisen har været sat for lavt, og huset bliver solgt for hurtigt.

Den tomme grund på Tranebærvej 36 har som følge af bebyggelsen på Tranebærvej 34 et værditab 45.000 kr. Grunden til forskellen på værditabet på 75.000

og 45.000 kr. for de to grunde er ikke så meget udsigten fra de to grunde. Forskellen skyldes nærmere den ekstra trafik, der er kommet som følge af bebyggelsen på Tranebærvej 34.

Adspurgt om det fremlagte byggefelt for Tranebærvej 34 forklarede vidnet, at hvis huset på Tranebærvej 34 blev bygget i det legale byggefelt, ville værditabet for Tranebærvej 32 og 36 have været det samme som nu, hvor bebyggelsen på Tranebærvej 34 ikke er sket i det legale byggefelt.

### **Parternes synspunkter**

**Henrik Michael Reiche** har i sit påstandsdokument anført:

#### "Ad tab

Der har været syn og skøn i sagen, og skønsmanden vurderer, at ejendommen opført på nr. 34 medfører en påvirkning af værdierne således:

Nr. 32: kr. 75.000,00

Nr. 34: kr. 45.000,00

#### Ad formaliteten

Der er ubesvarede provokationer i sagen, jf. replikken.

Disse skal komme sagsøgte til skade og sagsøger tilgode.

#### Ad grundlag for kravet

Det er fremdeles opfattelsen, at der er givet et ulovligt tilsagn om dispensation fra grundejerforeningen, hvorfor denne hæfter for sagsøgers værditab, jf. bilag 3 og 4.

Det gøres gældende, at foreningen ikke lovligt kan give dispensation – selv ikke med flertal på en generalforsamling – det forudsætter, at dem der berøres af dispensationen tiltræder. Der kan ikke ved flertalsbeslutninger træffes beslutninger til skade for en grundejer.

Det gøres gældende, at sagsøger og sagsøgers familie har ejet deres ejendom siden 1972 og aktuelle ejer siden 1990, jf. bilag 5.

Det gøres gældende, at servitutten var væsentlig for ejendommene, jf. bilag 6.

Det gøres gældende, at det er uden betydning, om sagsøger skulle have startet en sag mod naboen – det er sagsøger, der skal have den valgmulighed. Det sørgede sagsøgte for, at sagsøger ikke havde.

Sagsøgte præmis om, at beløbet ikke er målbart, kan ikke tiltrædes. Skønsrapporten er klar, og kr. 120.000,00 er for sagsøger absolut målbart. Der er mistet provenu ved salg af sagsøgers ejendomme. Beløbet er nominelt stort, og mangler ved et salg.

Sagsøgte har via sin dispensation umuliggjort en sag for sagsøger mod grundejeren, idet sommerhuset nu ligger lovligt på grunden. Derfor er det sagsøgte, som er skyld i tabet.

Erstatningsbetingelserne er derfor opfyldt.

Foreningen har tidligere afslået en tilsvarende ansøgning om dispensation

#### Ad reklamation

Det gøres gældende, at der er reklameret rettidigt. Der blev reklameret mindre end fire uger efter byggeriet blev konstateret.

Inden der blev reageret, blev Kommunen kontaktet for at finde ud af på hvilket grundlag, der blev bygget, jf. bilag 7.

#### Ad beskyttelsesværdig interesse

Det gøres gældende, at foreningens argument om, at ejeren af nr. 34 var i god tro og ikke vidste bedre, er ukorrekt, idet ejendommen blev sat til salg straks huset var bygget, jf. bilag 10.

Argumentet er i øvrigt uden betydning – da foreningen ikke kan tilside-sætte et medlems interesse for at fremme et andet medlem.

#### Ad dræn

Det gøres gældende, at dispensationen i øvrigt er skyld i ødelagte dræn, jf. bilag 8.”

**Jagtborgs Grundejerforening** har i sit påstandsdokument anført:

”Sagsøger har i sit seneste processkrift af den 4. april 2024 nedsat den oprindelige nedlagte påstand fra kr. 400.000,00 til kr. 120.000,00, svarende til det i skønsrapporten anførte beløb for de 2 ejendomme på henholdsvis kr. 75.000,00 og kr. 45.000,00.

I tillægsrapporten anfører skønsmanden, at han har fastsat værdien af de 2 ejendomme til henholdsvis kr. 1.400.000,00 og kr. 950.000,00

Således alene en afvigelse på henholdsvis 5,4% og 4,7%.

Allerede af denne baggrund gøres det gældende, at en så lille afvigelse er under en bagatelgrænse, - umåleligt, at der ikke kan/skal tilkendes nogen form for erstatning.

Sagsøger har således ikke dokumenteret noget tab, der kan gøres gældende.

Dette bestyrkes også af skønsmændens bemærkninger til liggetider og prisafslag i markedet.

Det gøres gældende herudover gældende:

At der ikke kræves 100% tilslutning for at sagsøgte kan meddele en dispensation, foreningens vedtægter fremlagt som bilag 2 - § 11.

At generalforsamlingen ved sin beslutning om dispensation har vurderet alle de forhold der henvises til i servitutten, således at dispensationen er meddelt med rette og uden konsekvenser for nogen.

At der skal tages højde for, at huset var opført på tidspunktet for dispensationens meddelelse, idet netop dette forhold har gjort det lettere for generalforsamlingen at vurdere, hvorvidt en dispensation kan påvirke nogen/noget negativt.

At selv kommunen ved mail af den 20. juli 2021 (i bilaget 7) vurderer at kommunen ikke finder grundlag for at trække tilladelsen tilbage, da bebyggelsen er trukket op mod det nordlige skel, således at den er placeret ca. 26 m. fra den sydlige skel mod Hov Vig

At generalforsamlingen også af denne grund har truffet en dispensation som i tilstrækkelig omfang har taget hensyn til omgivelserne, ligesom bemærkes, at omgivelserne dags dato er helt anderledes, end da servitutten blev tinglyst.

At det fremgår af sagens bilag 9, at der faktisk er et "lovligt" byggefelt, der legalt giver mulighed for en måske meget lille bebyggelse, men dog en bebyggelse, der måske også kunne give forhold, som kunne være belastende for sagsøger. Sagsøger har således aldrig været 100% sikret mod et fremtidig byggeri.

At hver ejendomme måske ikke skal behandles ens af retten.

At der skal være en særlig retslig interesse for at nægte dispensation og har den påtaleberettigede ikke denne, skal dispensation gives, og dette fandt generalforsamlingen ikke der var. Der kan henvises til følgende 3 domme - U 1983.667 + U 1970.556 + U 1969.481

At det ikke skal komme sagsøgte til skade, at kommunen ikke har grebet ind.

At kommunen kunne have stoppet byggeriet på et meget tidligt tids punkt i forløbet.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### **Rettens begrundelse og resultat**

Retten lægger indledningsvis til grund, at bebyggelsen på Tranebærvej 34, 4500 Nykøbing Sjælland ikke er i overensstemmelse med § VI i servitutten af 16. marts 1965, og at bebyggelsen ikke er sket inden for det ”legale” byggefelt. Servitutten kan alene fraviges, hvis der er givet dispensation efter § VII i servitutten af 16. marts 1965.

Retten lægger efter de fremlagte skønserklæringer og efter skønsmændens forklaring til grund, at bebyggelsen på Tranebærvej 34 har medført et samlet værditab på 120.000 kr. for Tranebærvej 32 og 36.

Det lægges til grund som ubestridt, at dispensationen til servitutens § VI er givet på ekstraordinær generalforsamling i Jagtborgs Grundejerforening den 26. februar 2022, hvor Henrik Michael Reiche stemte imod dispensationen.

Retten finder ikke, at Henrik Michael Reiche uden særskilt at give samtykke kan bindes af generalforsamlingens dispensation på en sådan måde, at Henrik Michael Reiche efterfølgende er afskåret fra at fremsætte erstatningskrav for det værditab, som Henrik Michael Reiches ejendomme har lidt som følge af generalforsamlingens dispensation.

Den omstændighed, at skønsmændene har forklaret, at værditabet for Tranebærvej 32 og 36 ville have været det samme, hvis Tranebærvej 34 var bygget i det ”legale” byggefelt”, kan ikke føre til andet resultat, idet bebyggelsen på Tranebærvej 34 er sket uden for det ”legale” byggefelt.

Retten tager derfor efter en samlet vurdering Henrik Michael Reiches påstand til følge.

Jagtborgs Grundejerforening har tabt sagen og skal betale sagsomkostninger til modparten.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgifter med i alt 35.000 kr. og af retsafgift med 4.500 kr., i alt 39.500 kr. Henrik Michael Reiche er ikke momsregistreret.

Jagtborgs Grundejerforening skal endvidere endeligt afholde udgifterne til skønserklæringer, i alt 14.750 kr. inkl. moms og skønsmandens fremmøde i retten, i alt 4.375 kr. inkl. moms.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Jagtborgs Grundejerforening skal til Henrik Michael Reiche betale 120.000,00 kr. med procesrente fra den 28. februar 2023 af 120.000,00 kr.

Jagtborgs Grundejerforening skal til Henrik Michael Reiche betale sagsomkostninger med 39.500 kr. Jagtborgs Grundejerforening skal endeligt afholde udgifterne til skønserklæring og skønsmandens fremmøde i retten.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



## Vejledning

---

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

### **Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres**

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 50.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 50.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 50.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

### **Frister for at anke og kære**

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger** fra dommens dato.

### **Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære**

Du kan anke dommen på [minretssag.dk](http://minretssag.dk) ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Du kan læse mere på [domstol.dk](http://domstol.dk).

Hvis du ønsker at søge om tilladelse til anke eller kære, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet på [www.procesbevillingsnaevnet.dk](http://www.procesbevillingsnaevnet.dk) eller mail til [post@procesbevillingsnaevnet.dk](mailto:post@procesbevillingsnaevnet.dk) eller [post@pbn.dk](mailto:post@pbn.dk). Procesbevillingsnævnet har adresse på Store Kongensgade 1, 2. sal, 1264 København K. Du kan ikke indlevere ansøgningen på [minretssag.dk](http://minretssag.dk).

Publiceret til portalen d. 25-11-2025 kl. 12:00

Modtagere: Advokat (L) John Reimer Larsen, Sagsøger Henrik Michael Reiche, Sagsøgte Jagtborgs Grundejerforening, Advokat (H) Sten Rasmussen