

H. Møhring-Andersen,  
Højesteretssagfører,  
C. L. Ibsensvej 19,  
2820 Gentofte.

2. juli 1969.

-----

Til medlemmerne af Grundejerforeningen for  
Kaarup Skov og Ordrup Næs.

På generalforsamlingen den 20/7 1968 blev der rejst spørgs-  
mål om forståelsen af en bebyggelses- og benyttelsesservitut, der  
hviler på de fleste af de ejendomme, der tilhører grundejerforenin-  
gens medlemmer. Der blev fremsat ønske om, at bestyrelsen skulle  
drøfte og give medlemmerne meddelelse om sit syn på servitутten.

Bestyrelsen har derfor bedt mig om at afgive en udtalelse,  
der kan sendes til foreningens medlemmer.

Grundlaget for sagen er følgende. Den servitutbestemmelse,  
der blev drøftet på generalforsamlingen, har følgende ordlyd:  
"..... at der på parcellen kun må opføres en beboelsesejendom, og  
denne må ikke beboes af mere end een familie ad gangen og navnlig  
ikke indrettes til feriekolonier, pensionater eller lignende .....

Problemet på generalforsamlingen var dels, hvorledes ordet  
"familie" skulle forstås, og dels om det kunne anses for foreneligt  
med servitутten, at der blev indrettet flere køkkener på een og  
samme ejendom.

For at klarlægge mit syn på servitутten, skal jeg tillade  
mig at fremføre følgende:

Den ovenfor citerede servitutbestemmelse har som baggrund  
de inden for vort område gældende bestemmelser om, at hver ejendom  
skal have en vis mindste størrelse og ikke yderligere må udstykkes.  
En sådan bestemmelse om mindstestørrelse på ejendommen ville let  
kunne omgås, hvis en ejer havde ret til at opføre flere huse til  
hver sin familie på ejendommen eller havde lov til at opføre et  
stort hus med flere lejligheder. Formålet med bestemmelsen om et

minimumsareal - nemlig at modvirke overbefolkning i området - vil derfor kun kunne opnås, hvis bestemmelsen om minimumsareal kombineres med en bestemmelse, der kan hindre omgåelse. En sådan bestemmelse imod omgåelse har vi i den ovenfor omtalte servitut, der regulerer beboelsen af ejendommen.

Servituten udtaler for det første, at der kun må opføres een beboelsesejendom. Heri ligger, dels at anvendelsen af ejendommen kun må være beboelse, dels at der kun må opføres een bygning, altså ikke flere selvstændige bygninger. Det kan ikke være uforeneligt med servituten at have et til et sommerhus passende redskabsskur eller en garage.

For det andet siger servituten, at ejendommen kun må beboes af een familie ad gangen. De væsentlige ord i denne sætning er ordene "ad gangen". De viser, at der kan være tale om, at huset beboes af forskellige familier, men hver gang kun af en familie.

Servituten slutter af med ordene "navnlig ikke indrettes til feriekolonier, pensionater eller lignende". Disse ord understreger, at beboelsen kun må være af rent privat karakter, idet den eksempelvis fremhæver nogle former for særlig intensiv benyttelse, som i hvert fald udelukkes. At feriekolonier og pensionater ikke er en udtømmende angivelse af, hvad der ikke må være, fremgår af ordene "eller lignende".

I det, jeg allerede har anført, ligger svaret på de to spørgsmål, der blev rejst på generalforsamlingen.

1)

Familie står efter min mening i servituten for familie i traditionel forstand, altså omfattende de personer, der hører til eller optages i husstanden. At det ikke er slægtskabsforbindelsen, som servituten tænker på, fremgår af ordene "een familie ad gangen".

2)

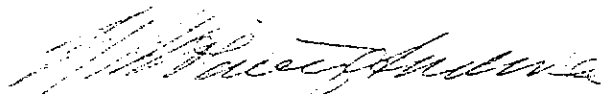
Spørgsmålet er dernæst, om der må indrettes flere køkkener på samme ejendom. På forhånd synes det, at et køkken må være tilstrækkeligt til et sommerhus. Såfremt der derfor indrettes mere end et køkken, vil dette være et indicium for, at huset tænkes brugt af mere

end en familie ad gangen, hvilket er i strid med servituten. I øvrigt må spørgsmålets besvarelse afhænge af sagens nærmere omstændigheder. Det er altid samtlige foreliggende omstændigheder, der danner grundlag for den afgørelse, som en domstol skal træffe.

-----

Min konklusion er herefter, at servituten foreskriver, at der kun må bo en familie ad gangen på hver ejendom, hvilket jeg vil forstå således, at samtlige de personer, der skal bebo ejendommen, skal optages i husstanden, og at der under hensyn hertil ikke er brug for mere end et køkken, hvorfor indrettelse af flere køkkener må tages som et indicium for, at huset tænkes brugt af mere end een familie ad gangen.

Med venlig hilsen



H. Møhring-Andersen